
Gestaltungsplan Solothurnerstrasse - Altmatt

Parzellen GB Nr. 3420, 3777, 3789, 4167

Sonderbauvorschriften

Ergänzte Version gemäss Entscheid des Stadtrates vom 2. März 2015

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am	26. Mai 2014
Öffentliche Planaufgabe vom	6. Juni bis 7. Juli 2014
Genehmigung am	2. März 2015

Für die Richtigkeit:
Olten, den

Der Stadtpräsident

.....

Der Stadtschreiber

.....

Solothurn, den

Regierungsratsbeschluss Nr.

Der Staatsschreiber

.....

Publikation im Amtsblatt Nr. vom

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 Baureglements der Stadt Olten die nachstehenden Sonderbauvorschriften.

Einleitende Bestimmungen

§ 1

Zweck

- 1 Er bezweckt die Entwicklung des Areals vom ehemaligen Industrie- und Gewerbegebiet in ein Wohn- und Gewerbeareal.
Folgende Ziele sind zu erfüllen:
 - Dichte und qualitativ überdurchschnittliche Wohnüberbauung am Stadteingang
 - Wohnbauorientierte, städtischer Vorgartenbereich an der Kantonsstrasse
 - Gewerbeorientierte Gestaltung entlang der Bahngeleise
 - Integration der baulichen Lärmschutzmassnahmen in die Baukörper

§ 2

Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan umfasst das im Situationsplan mit Punkten umrandete Gebiet.

§ 3

Stellung zur Bauordnung

- 1 Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.
- 2 Wird der Gestaltungsplan aufgehoben, gelten die dann aktuellen Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Stadt Olten.

§ 4

Bestandteile und Grundlagen

- 1 Bestandteile des Gestaltungsplans mit Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan im Massstab 1:500 (mit Schnitten und Ansichten) vom 12. Mai 2014 und die Sonderbauvorschriften vom 12. Mai 2014
- 2 Die Freiraumgestaltung von w + s Landschaftsarchitekten BSLA SIA vom 12. Mai 2014 im Massstab 1:200 ist richtungweisend und dient als Grundlage für die definitive Umgebungsgestaltung im Baugesuchsverfahren.
- 3 Als Grundlage mit orientierendem Charakter dient der vorliegende Raumplanungsbericht vom 12. Mai 2014 nach Art. 47 RPV.

Bauvorschriften und Gestaltung

§ 5 Städtebauliches Konzept

- 1 Bauten und Anlagen inkl. Umgebung sind hinsichtlich Gesamterscheinung, Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbe, Terrainveränderungen, Gestaltung der Umgebung so zu gestalten, dass der städtebaulichen Lage Rechnung getragen wird und eine städtebaulich-architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.
- 2 Das städtebauliche Konzept basiert auf folgenden Aspekten:
 - Reduktion der verschiedenen Lärmquellen (Strasse und Bahn) an dieser lärmvorbelasteten Lage
 - Schaffen einer klaren funktionellen und räumlichen Trennung des Wohn- und Gewerbetells.
 - Ausrichtung der Wohnbauten auf einen Hof, der zum Aufenthalt einlädt (lärmabgewandt von der Solothurnerstrasse).
 - Entwickeln einer schlüssigen Raumabfolge von urbanen Volumen entlang der Solothurnerstrasse.
 - Ausgestaltung eines gewerbeorientierten Raums entlang den Bahngleisen, der zugleich für die Wohnbauten als Lärmschutz von den Bahngleisen her dient.

§ 6 Nutzungen

- 1 Die Neubauten des vom Gestaltungsplan erfassten Gebiets liegen in der Gewerbezone mit Wohnanteil. Zugelassen sind mässig störende, Gewerbe- und Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie Wohnungen. Der Wohnanteil beträgt höchstens 50% der Bruttogeschossflächen.

Baubereiche	Zulässige Nutzungen
A	Wohnen
B1, B2, B3, C1, C2	Gewerbe und Dienstleistungen

- 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 In den gleisnahen Gebäuden sind keine Kindertagesstätten zugelassen.
- 4 Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes

§ 7 Massvorschriften

- 1 Das Ausmass der ober- und unterirdischen Bauten ergibt sich aus den im Situationsplan eingetragenen Baubereichen, den Massangaben, der Mantellinien und den Geschosshöhen.

Die Gebäudehöhe entlang der Solothurnerstrasse und entlang der westlichen Perimetergrenze beträgt max. 20.00 m.

- 2 Dachbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, Solaranlagen, Aussenraumüberdachungen etc. sind innerhalb der Mantellinie zu realisieren. Es dürfen nur technisch bedingte Installationen wie z.B. Kamine, Entlüftungsrohre die Mantellinie durchstossen.
3. Attikageschosse sind nicht zugelassen.
4. Die bestehende Baute B1 hat Bestandesgarantie.

§ 8 Gemeinschafts- anlagen

- 1 Die uneingeschränkte Benützung aller gemeinsamen Einrichtungen wie Wege, Plätze, Velounterstände etc. durch die EigentümerInnen und MieterInnen ist zu dulden.

§ 9 Gestaltung

- 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 überdurchschnittliche Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- 2 Die Gebäude sind mit einem Flachdach auszuführen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, Aussenraumüberdachungen etc. sind in die Volumetrie und in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überzeugende Gesamterscheinung resultiert.
- 3 Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sind vor Baubeginn der Baukommission zur Genehmigung vorzulegen. Die Fassade entlang der Solothurnerstrasse ist mit einer möglichst reflexionsarmen Oberfläche auszuführen. Das Gebäude und die Freiflächen sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 10 Umgebungs- gestaltung

- 1 Die Freiraumgestaltung von w + s Landschaftsarchitekten BSLA SIA vom 11. November 2013 (M 1:200) ist richtungsweisend. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Umgebungsbereiche festzulegen.

- 2 Bäume sind gleichzeitig mit der Erstellung der Umgebungsbereiche respektive den angrenzenden Baubereichen zu pflanzen. Die Stammhöhe hat bei der Pflanzung mindestens 2.50 m zu betragen.
- 3 Es sind einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden
4. Über der Einstellhalle muss der Unterboden im Wurzelbereich der Bäume mindestens 1.00 m betragen; im übrigen Bereich mindestens 60 cm.
5. Der Raum zwischen der strassenseitigen Gebäudeflucht und der Grenze der Verkehrsanlage (Solothurnerstrasse, Zufahrt Ost) ist grundsätzlich als Vorgarten zu gestalten und von Kleinbauten – ausser in den im Plan bezeichneten Bereichen – freizuhalten. Der Vorgarten ist gegenüber dem Strassenraum mit einer betonierten Sockelmauer abzugrenzen.

Erschliessung und Parkierung

§ 11 Mobilitätskonzept

- 1 Mit dem Bauprojekt ist ein konkretisiertes Mobilitätskonzept (basierend auf dem im Verkehrsgutachten vom 12. Mai 2014 enthaltenen Mobilitätskonzept von Kontextplan AG, Solothurn) vorzuweisen, das die Massnahmen aufzeigt, um die zusätzlich erzeugten MIV-Fahrten zu minimieren. Mögliche Carsharing-Angebote und Doppelnutzungen sind zu berücksichtigen.

§ 12 Erschliessung

- 1 Die Fahrverkehrserschliessung ist nur im Bereich der im Gestaltungsplan bezeichneten Flächen zulässig. Für den Fuss- und Veloverkehr sind attraktive, direkte, arealinterne Wege vorzusehen.
- 2 Die im Plan dargestellten privaten Erschliessungsanlagen sind von Grundeigentümerin zu erstellen und zu unterhalten, inkl. der notwendigen Anpassungen an die Solothurnerstrasse, unter Berücksichtigung der vorgesehenen Realisierung.

§ 13 Parkierung

- 1 Die in den Plänen eingetragenen Autoabstellplätze beziehen sich auf sämtliche Nutzungen innerhalb des Gestaltungsplanperime-

ters. Sie sind in der Anordnung und Gestaltung sinngemäss verbindlich. Für die Abmessungen gilt VSS Norm 640291a.

Es sind maximal 280 Autoabstellplätze erlaubt. Die genaue Bedarfsermittlung erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und richtet sich - in absteigender Reihenfolge - nach den dann gültigen Bemessungsgrundlagen von Stadt, Kanton und der VSS-Norm 640281. Sie sind gemäss den Abminderungsfaktoren für die dannzumal gültige ÖV-Erschliessungsgüte auf das Minimum zu reduzieren.

Parkplätze von Betrieben wie Nachtclubs, Dancings u.ä., die mehrheitlich in der Nacht frequentiert werden, sind ausschliesslich unterirdisch anzuordnen.

- 2 Die Parkfelder für BewohnerInnen und ArbeitnehmerInnen sind gegen ortsübliche Tarife zu vermieten.
- 3 Für Velos müssen der Nutzung und Grösse des Bauvorhabens angepasste Abstellflächen sichergestellt werden. Grundlage für die Bedarfsermittlung und die Projektierung für die verschiedenen Nutzungen ist die VSS Norm 640065 und VSS Norm 640066; jedoch mindestens die Hälfte der Abstellplätze sind ebenerdig und gedeckt anzubieten.

Umwelt

§ 14 Lärmschutz

- 1 Das Gebiet des Gestaltungsplans ist gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan der Stadt Olten der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt. Die Einhaltung der entsprechenden Anforderungen kann laut dem Lärmschutznachweis vom 10. Juni 2013 der Planteam GHS AG, Sempach Station, durch geeignete Massnahmen gewährleistet werden.
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.

§ 15 Belasteter Standort

- 1 Das Grundstück GB Olten Nr. 4320 ist im kantonalen Kataster der belasteten Standorte als „belasteter Betriebsstandort ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf“ verzeichnet.
Bei Bauvorhaben auf belasteten Standorten oder bei Standorten, wo ein Verdacht auf Verunreinigung des Bodens oder des mineralischen Untergrundes vorliegt, ist dieser gemäss § 136 des kantonalen Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) auf Schadstoffe zu untersuchen und dem Amt für Umwelt vorgängig das Untersuchungsprogramm zur Stellungnahme vorzulegen.

§ 16
Gewässerschutz

- 1 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist das Trennsystem anzuwenden. Bei Flachdächern sind Rückhaltemassnahmen vorzusehen. Die Restwassermenge des Meteorwassers ist in die Kanalisation abzuleiten.

§ 17
Bodenschutz

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist das Rückbau- und Entsorgungskonzept beim Kantonalen Amt für Umwelt einzureichen (insbesondere betreffend den noch vorhandenen Tanks im Untergrund).

§ 18
Ausnahmen

- 1 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.

Etappierung

§ 19
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.

Verfahren

§ 20
SBB

- 1 Das Bauprojekt ist vor dem Baubewilligungsverfahren – v.a. auch hinsichtlich der Störfallverordnung – mit den SBB abzusprechen.

§ 21
Inkrafttreten

- 1 Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation des regierungsrätlichen Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.