



Einwohnergemeinde 4600 Olten

Kanton Solothurn

Plan Nr. 92-373-P

**Teilzonenplanänderung
Olten SüdWest 2018**



GB-Nr. Strassen: 90324, 6409, 6410, 6411, 6412
GB-Nr. Parzellen: 6310, 6311, 6312, 6313, 6314, 6315, 6316 (bebaut), 6317, 6318, 2341 (2. Etappe)

05.02.2020

Gemeinderat
Öffentliche Planaufgabe von 30.3.2020 bis 28.4.2020

Genehmigung am: 17.8.2020

Für die Richtigkeit:
Olten, den 17.8.2020

Der Gemeindevorstand:

Der Gemeindevorsteher:

Der Regierungsrat:

RRB Nr. 2021/1589

Der Staatsarchivar:

Publikation im Amtsblatt Nr. vom 19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

19.01.2024

**Legende Teilzonenplan Olten SüdWest
RRB Nr. 600/2006 vom 28.03.2006
RRB Nr. 588/2010 vom 30.03.2010**

Orientierungsinhalt

- Spezialzone Sp1A6
- Spezialzone Sp2A5
- Freihaltezone F
- Sondernutzungszone SüdWest Sondernutzungszone A SnA
- Schutzzone
- Zone Parkplatz

Rechtsgültige Nutzungspläne
RRB Nr. 600/2006 vom 28.03.2006
Zonen- und Gestaltungsplan Endgestaltung
Kiesabbau Gheid

RRB Nr. 588/2010 vom 30.03.2010
Teilzonenplan Olten SüdWest, Erschliessungsplan,
Gestaltungsplan

Spezialzonen 1 A6 + 2 A5

1. Nutzung:
Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe
Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes, güterverkehrsintensive Anlagen, Logistikbetriebe mit grossem Verkehrsaufkommen, Einkaufszentren mit Lebensmittelverkauf, deren Grösse des Lebensmittelverkaufs die Versorgung der angrenzenden Quartiere übersteigen und Einfamilienhausüberbauungen.
Nur in der Spezialzone 1 A6 können im Rahmen eines Gestaltungsplanes publikumsintensive Nutzungen zugelassen werden.

2. Baumasse:
Spezialzone 1 A6 (Sp1A6) Geschosszahl: max. 6
Gebäudehöhe: max. 19,5 m
Bauweise: geschlossen
Spezialzone 2 A5 (Sp2A5) Geschosszahl: max. 5
Gebäudehöhe: max. 16,5 m
Bauweise: geschlossen

3. Gestaltungsplanobligatorium:
In der Spezialzonen 1 A6 und 2 A5 ist der Gestaltungsplan obligatorisch.

4. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES III

Sp1A6/Sp2A5

Legende Änderung Zonenplan

Genehmigungsinhalt

- Gestaltungspflicht
- Dreigeschossige Wohnzone
- Fünfgeschossige Wohnzone
- Sechsgeschossige Wohnzone
- Zone für höhere Bauten
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Grünzone
- Kommunale Uferschutzzone

Zonenbestimmungen

Dreigeschossige Wohnzone W3/1.0

1. Nutzung:
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.
Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.
Mit Ausnahme öffentlichen Zwecken dienenden kleineren Bauten und Anlagen sowie Restaurants sind nur Bauten zulässig, die auch über eine Wohnnutzung verfügen.

2. Baumasse:
Geschosszahl: max. 3
Gebäudehöhe: max. 10,5 m
Ausnutzungsgrad: max. 1,0
Grünflächenziffer: min. 40%
Bauweise: offen

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II

Fünfgeschossige Wohnzone W5

1. Nutzung:
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.
Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse:
Geschosszahl: max. 5
Gebäudehöhe: max. 16,5 m

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II

Sechsgeschossige Wohnzone W6

1. Nutzung:
Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Zugelassen sind auch öffentlichen Zwecken dienende kleinere Bauten und Anlagen.
Ausgeschlossen sind Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse:
Geschosszahl: max. 6
Gebäudehöhe: max. 19,5 m

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II

Zone für höhere Bauten hB

1. Nutzung:
Öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie auf Grund der Lärmvorbelastung mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.
Ausgeschlossen sind folgende Nutzungen:
- produzierendes Gewerbe, welches mit Wohnnutzungen nicht verträglich ist,
- reine Lagernutzungen (kleinere Lagerflächen sind nur für vor Ort ansässige Betriebe zulässig),
- Dienstleistungen des Sexgewerbes.

2. Baumasse / Grünflächenziffer:
Die Baumasse richtet sich nach dem Ergebnis des obligatorischen Konkurrenzverfahrens nach SIA, in dem eine ausserordentliche städtebauliche Qualität nachgewiesen werden muss. Die Grünflächenziffer beträgt min. 20%.

3. Gestaltungsplanobligatorium, Konkurrenzverfahren:
In der Zone für höhere Bauten ist der Gestaltungsplan obligatorisch; ausgenommen sind kleinere Um-, Aus-, An- und Nebenbauten.

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES II
Als Grundlage für Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein vorgängiges Konkurrenzverfahren nach SIA obligatorisch. Die Verfahrenskosten gehen zu Lasten der Grundeigentümer/-innen. Die Stadt ist im Beurteilungsgremium (Fachgremium) vertreten.
Im Rahmen von Gestaltungsplänen kann gebietsweise ein Wohnflächenanteil bis zu 30% vorgeschrieben werden. Dieser Wert bezieht sich auf die antizipierten Bruttogeschossflächen der Gebäude.

4. Aussenraum:
Anstelle der vorgeschriebenen Grünfläche (Grünflächenziffer) werden für das ersatzweise Anpflanzen eines hochstämmigen Baumes 20 m² an die verlangte Grünfläche angerechnet. Bäume, die zur Erhaltung der Grünflächenziffer eingerechnet wurden, dürfen weder entfernt, noch im Weiterbestand behindert werden. Bei Bedarf sind sie zu ersetzen.
Die vorgeschriebene Grünflächenziffer kann unterschritten werden, wenn im Gegenzug Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität realisiert werden.

5. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES III

Zone für öffentl. Bauten und Anlagen OeBA

1. Nutzung:
Nutzung in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sind nur öffentliche und öffentlichen Zwecken dienende Bauten oder Anlagen gestattet.

2. Baumasse:
Geschosszahl: max. 5
Gebäudehöhe: max. 16,5 m

3. Lärmempfindlichkeitsstufe:
ES III