

Sonderbauvorschriften

§1 Zweck

Der Gestaltungsplan "Parkstrasse" regelt die Umnutzung der ehemaligen Bally-Werkhalle in ein Designer Outlet mit Erschliessung und Parkierung.

§2 Nutzung

Designer Outlet mit max. 7000 m² Verkaufsfläche, sowie Dienstleistungsbetriebe. Im LAB-Gebäude sind Büronutzungen und in der LAB-Halle Lagerung und dienstleistungsinterne Nutzungen zulässig. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sind keine weiteren publikumsintensiven Anlagen wie Verkaufsflächen zugelassen.

§3 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Kundenverkehr erfolgt über die Achse Gösgerstrasse - Parkstrasse. Für Fussgänger sind attraktive Verbindungen zum Bahnhof sicherzustellen. Die ungehinderte Benützung der Veloverbindung durch die Parkstrasse ist zu gewährleisten.

§4 Verkehrsregelung

Der Betreiber hat durch technische oder organisatorische Massnahmen sicherzustellen,

- dass Verkehrsbehinderungen durch den Kundenverkehr insbesondere am Knoten Gösgerstrasse/Parkstrasse vermieden werden
- dass der Kundenverkehr direkt auf freie Parkplätze eingewiesen wird
- dass kein Parkplatzsuchverkehr und Ausweichverkehr in die umgebenden Gebiete erfolgt.

§5 Fahrtenzahlen

Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 1000 Fahrten pro Tag erzeugt werden. Die maximale Fahrtenzahl darf an Spitzentagen nicht mehr als 3500 Fahrten betragen. Bei Überschreitung dieser Zahlen sind durch die Betreiber Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen.

§6 Parkierung

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes sind 238 Parkfelder für Personenwagen zu realisieren. Zusätzlich sind mindestens zwei Carparkplätze, sowie beim Haupteingang mindestens 40 Veloabstellplätze bereitzustellen. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass genügend temporäre Parkplätze zur Deckung des Parkplatzbedarfs an Spitzentagen rechtlich gesichert zu Verfügung stehen.

§7 Parkplatzbewirtschaftung

Sämtliche durch den Designer Outlet angebotenen Parkplätze sind zu bewirtschaften. Parkgebühren sind ab der ersten Minute der Parkzeit zu erheben. Eine Rückerstattung durch die Geschäfte ist nicht zulässig. Die Einnahmen aus der Parkplatzbewirtschaftung sind für Projekte zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs (Fahrplanverdichtungen, Tarifvergünstigungen, Werbekampagnen, etc.) und für organisatorische Massnahmen bezüglich Kundenverkehr zu verwenden.

§8 Controlling der Verkehrsmassnahmen

Der Betreiber hat der Bauverwaltung Schönenwerd jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten. Die Gemeinde Schönenwerd kann in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen weitergehende Massnahmen verlangen, wenn die Bestimmungen der §4 bis §7 nicht erfüllt werden. Bei Auftreten von gravierenden Verkehrsproblemen am Knoten Gösgerstrasse/Parkstrasse kann die Gemeinde Sofortmassnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens verlangen.

Die genauen Regelungen des Controllings und der Festlegung von Massnahmen sind in einem Vertrag zwischen dem Betreiber des Design Outlet und der Gemeinde Schönenwerd festzulegen.

§9 Kosten von baulichen Massnahmen

Falls durch das Verkehrsaufkommen des Design Outlet Ausbauten des Knotens Gösgerstrasse/Parkstrasse erforderlich werden, sind diese durch den Kanton Solothurn als Eigentümer der Gösgerstrasse zu planen und auszuführen.

Der Kanton kann die entstehenden Kosten nach § 14 des Strassengesetzes ganz oder teilweise auf die Verursacher abwälzen.

§10 Umgebung

Die Umgebung ist sicher und übersichtlich zu gestalten. Ein Signalisationskonzept und ein Werbeflächenkonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen. Dabei ist besonderes Augenmerk auf die Kennzeichnung der Parkplätze, Eingänge und Verkehrsführung zu legen. Die Parkstrasse muss so ausgestaltet sein, dass keine Staus entstehen können.

Die bestehenden Bäume sind zu erhalten und wo möglich zu ergänzen. Die Grünflächenziffer muss eingehalten werden. Für neue Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.

§11 Werkleitungen

Bestand und Unterhalt der Werkleitungen ist zu gewährleisten. Sie dürfen überbaut oder, wenn der Erschliessungsplan angepasst wird, verlegt werden. Voraussetzung ist, dass dadurch ihre Werterhaltung nicht eingeschränkt und der Unterhalt oder Ersatz nicht verunmöglicht oder erschwert wird. Allfällige Kosten für die Überbauung oder Verlegung gehen auf Kosten der Bauherrschaft.

§12 Etappierung

Die Umnutzung kann in Etappen erfolgen. Dabei müssen alle gesetzlichen Anforderungen in jeder Etappe und im Hinblick auf den Vollausbau erfüllt sein.

§13 Gültigkeit

Der Gestaltungsplan "Parkstrasse" gilt für das Areal im Perimeter für die Umnutzung mit Designer Outlet. Bei Änderungen der Nutzung und insbesondere der Verkehrsfrequenzen und der Anzahl benötigter Parkplätze muss der Gestaltungsplan überarbeitet werden. Der vorliegende Gestaltungsplan verliert dann seine Gültigkeit.

§14 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Rahmen der Zweckbestimmung geringfügige Abweichungen vom Plan und einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn dadurch keine öffentlichen oder achtenswerte nachbarlichen Interessen verletzt werden.