941 97

Einwohnergemeinde
Schönenwerd

Kanton
Solothurn

Gestaltungs- und Erschliessungsplan „Tannheim“ mit Sonderbauvorschriften Situationen 1:500 / 1:1000

Auflagebeschluss Gemeinderat vom **04. Januar 2005**

Öffentliche Auflage vom **14. Januar 2005** bis **14. Februar 2005**

Vom Gemeinderat der Einwohnergemeinde Schönenwerd genehmigt am **22. Februar 2005**

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 863 genehmigt am 19. April 2005

Der Staatsschreiber

W. THOMMEN ARCHITEKTEN AG
BAU-NR.: 1D42.1- 2 P
LETZTE ÄNDERUNG / STAND : 03. JANUAR 2005
REV. 16. AUGUST 2004 / 16. SEPT. 2004 / 30. SEPT. 2004 / 03. JAN. 2005

4632 TRIMBACH, BASLERSTRASSE 96
T 062 289 06 06
F 062 289 06 66
Info @ wthommen.ch / www.wthommen.ch

LEGENDE :

Genehmigungsinhalt :

- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Geltungsbereich Kantonsstrasse

Baubereiche :

- Baufeld — Max. Gebäudehöhe 10.00 m ab EG = 387.30 m.ü.M.
- Baubereich Vordach — Max. 2.00 m ab Baufeldlinie
- Velo, Mofa, Scooter

Erschliessung :

- Fahrverkehr öffentlich neu (Kantonsstrasse)
- Fussgänger öffentlich neu
- Erschliessungsfläche für Fussgänger, motorisierten Verkehr, Abstellfläche oberirdisches Parking
- Zu gestaltende Fläche (Fussgänger, Zugang zu Baufeld, Privates Grün)
- Auf- und Abfahrtsrampe für unt. lrd. Parking
- Anlieferung

Diverses :

- Geschützte Parkanlage
- Privates Grün
- Öffentliches Grün
- Einheimische hochstämmige Bäume

Orientierungsinhalt :

Bauten :

- Abbruch best. Gebäude
- E — Erhaltenswerte Kulturobjekte gemäss Ortsplanungsrevision, genehmigt mit RRB Nr. 2340, vom 26.11.2002
- Grundwasser (HGW / MGW) + Schnitt

Erschliessung :

- Best. Fusswegverbindung (Kommunal)
- Fahrverkehr öffentlich bestehend
- Fussgänger öffentlich bestehend
- Fuss- und Veloweg

Diverses :

- Gleisaxe SBB
- Lärmschutzwand SBB
- Geschütztes Naturobjekt, Einzelbaum

1 Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Tannheim“ regelt die Nutzung des in der Kernzone offen (Ko), und Ortsbildschutzzone (O) liegenden Areals zwischen dem Bahnareal (Gartenstrasse) und der Gösgerstrasse einerseits, sowie der Post und der Unterführung Gösgerstrasse andererseits. Mit dem Gestaltungsplan wird der Bau eines Einkaufladens und die Umnutzung der erhaltenswerten Gebäude (Villa Tannheim mit Gärtnerhaus) geregelt. Der Gestaltungsplan umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- die Erschliessung des gesamten Areals
- die Parkierung
- die Aussenraumgestaltung
- die bauliche Realisierung unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude
- die weitestgehende Erhaltung der Natur- / Kulturobjekte

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Zonenvorschriften zum Teilzonenplan Dorfkern, das Bau- und Zonenreglement der Einwohnergemeinde Schönenwerd, sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung und Nutzungsmass

Die Nutzungen des Baufeldes entsprechen den Bestimmungen der Zone Ko. Zusätzlich ist eine Lebensmittelverkaufsnutzung (= mässig störende Nutzung) zugelassen. Es ist eine Verkaufsfläche von maximal 2'100 m² zulässig. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.00 m ab EG- Kote.
Dachaufbauten (wie z.B. Liftüberfahrt, Oberlichter) und technische Einrichtungen auf dem Dach (wie z.B. Rückkühlgeräte, Lüftungs-Monoblöcke etc.) sind möglich und müssen auf das Notwendige beschränkt sein.
Die Nutzungen der „Villa Tannheim“ und des Gärtnerhauses entsprechen den Bestimmungen der Zone O.

§ 4 Baufeld

Das Baufeld ist im Plan festgelegt, und regelt die maximale Ausdehnung des Neubaues, die Einfahrt in die unterirdische Parkierungsanlage und die Warenanlieferung.

§ 5 Gestaltung

Der architektonische Ausdruck des Gebäudes soll im Erscheinungsbild im Kontext zu den bestehenden Natur- und Kulturobjekten stehen. Die Dachform wird im Baugesuchsverfahren festgelegt. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

§ 6 Grenz und Gebäudeabstände

Das Baufeld definiert die maximal mögliche Ausdehnung des Neubaues. Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Gestaltungsplan eingetragen.

§ 7 Parkierung

Die oberirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan richtungsweisend aufgezeigt.
Die Aufteilung / Zuteilung der PP wird wie folgt definiert:

- Oberirdische 65 PP = Besucher / Kunden / Angestellte
- Unterirdische 85 PP = Besucher / Kunden
- Total max. 150 PP = Besucher / Kunden / Angestellte (inkl. Nutzung Villa Tannheim)
- Anzahl Veloabstellplätze: 50

Die Zu- und Aufteilung der PP wird definitiv im Baugesuchsverfahren festgelegt.
Das Verkehrsregime im Untergeschoss ist im sep. Plan mit Orientierungsinhalt aufgezeigt.

§ 8 Verkehrsaufkommen

Im Jahresdurchschnitt dürfen durch die Nutzungen im Geltungsbereich des Gestaltungsplanes nicht mehr als 1600 Fahrten pro Tag erzeugt werden. Bei Überschreitungen dieser Zahlen sind durch den Betreiber Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Verkehrs zu treffen. Der Betreiber hat der Bauverwaltung Schönenwerd und dem Amt für Umwelt jährlich über die Verkehrsentwicklung und die getroffenen Massnahmen Bericht zu erstatten. Bei Auftreten von gravierenden Verkehrsproblemen auf der Gösgerstrasse kann die Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen weitergehende Massnahmen zur Reduktion des Verkehrsaufkommens verlangen.

§ 9 Erschliessung

Die motorisierte Erschliessung erfolgt südlich über die Gösgerstrasse. Das interne Verkehrsregime ist im Grundsatz aufgezeigt und ist richtungsweisend.
Der Langsamverkehr (Velos und Fussgänger) ist im sep. Plan mit Orientierungsinhalt aufgezeigt.

§ 10 Erschliessungskosten

Der Ausbau der Gösgerstrasse mit Linksabbiegespur ist ausschliesslich durch den neuen Einkaufsladen begründet. Gestützt aus § 14 Strassengesetz gehen deshalb sämtliche Aufwendungen zu Lasten der Bauherrschaft. Vor der Erteilung der Baubewilligung ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und dem Bau- und Justizdepartement abzuschliessen.
Wenn durch den Mehrverkehr ein Rückstau an der Lichtsignalanlage Aarauerstrasse- Gösgerstrasse entsteht und dort Anpassungen notwendig werden, hat sich die Bauherrschaft angemessen daran zu beteiligen.
Die Kosten für die Umgestaltung der Gartenstrasse gehen anteilmässig gemäss Reglement über Grundeigentümer-Beiträge und -Gebühren der Einwohnergemeinde Schönenwerd und die vollen Kosten für eine erforderliche Sprinklerwasseranschlussleitung ab der Gemeindeleitung in der Gösgerstrasse zu Lasten der Bauherrschaft. Vor der Erteilung der Baubewilligung ist eine entsprechende Vereinbarung zwischen der Bauherrschaft und der Einwohnergemeinde Schönenwerd abzuschliessen.

§ 11 Umgebung

Der bestehende Grünbereich der Parkanlage entlang der Gartenstrasse wird auf die SBB- Seite verlegt. Der öffentliche Fuss- und Radweg (Gartenstrasse) wird neu gestaltet. Die Darstellung im Gestaltungsplan ist richtungsweisend.
Der Grünflächenanteil beträgt min. 25%: Die definitive Gestaltung der Umgebung und der Freiräume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen, dabei ist die Stellungnahme der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz einzuholen. Folgende Auflagen sind zu berücksichtigen:

- Der Kernbereich des Gartens mit Teich und Blutbuche muss in seinem Parkähnlichen Charakter erhalten werden. Eine angepasste Nutzung des Parks soll möglich sein, z.B. als Gartenrestaurant. Die Versiegelung von Flächen ist auf ein Minimum zu reduzieren (d.h. Kiesdecke für Wege und Plätze).
- Der Baumschutz der bestehenden Blutbuche erfordert bei der weiteren Projektierung folgende Massnahmen:
  - das auf der Parkierungsanlage anfallende Wasser soll Richtung Baum zur Versickerung geführt werden;
  - es soll ein Baumschutzkonzept durch einen Baumsachverständigen erstellt werden.
- Für die Bepflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu wählen.
- Der Vorplatzgestaltung ist besonderes Gewicht beizumessen.

§ 12 Bestehende Bauten

Die „Villa Tannheim“ und das Gärtnerhaus müssen saniert und renoviert werden. Die innere Bausubstanz und das äussere Erscheinungsbild müssen erhalten bleiben. Baugesuche sind verbindlich der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Stellungnahme zu unterbreiten.

§ 13 Lärmschutz

Im ganzen Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Teilzonenplan Dorfkern vom 19.12.1995. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis für die Einhaltung der dannzumal geltenden Lärmgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufe III zu erbringen.

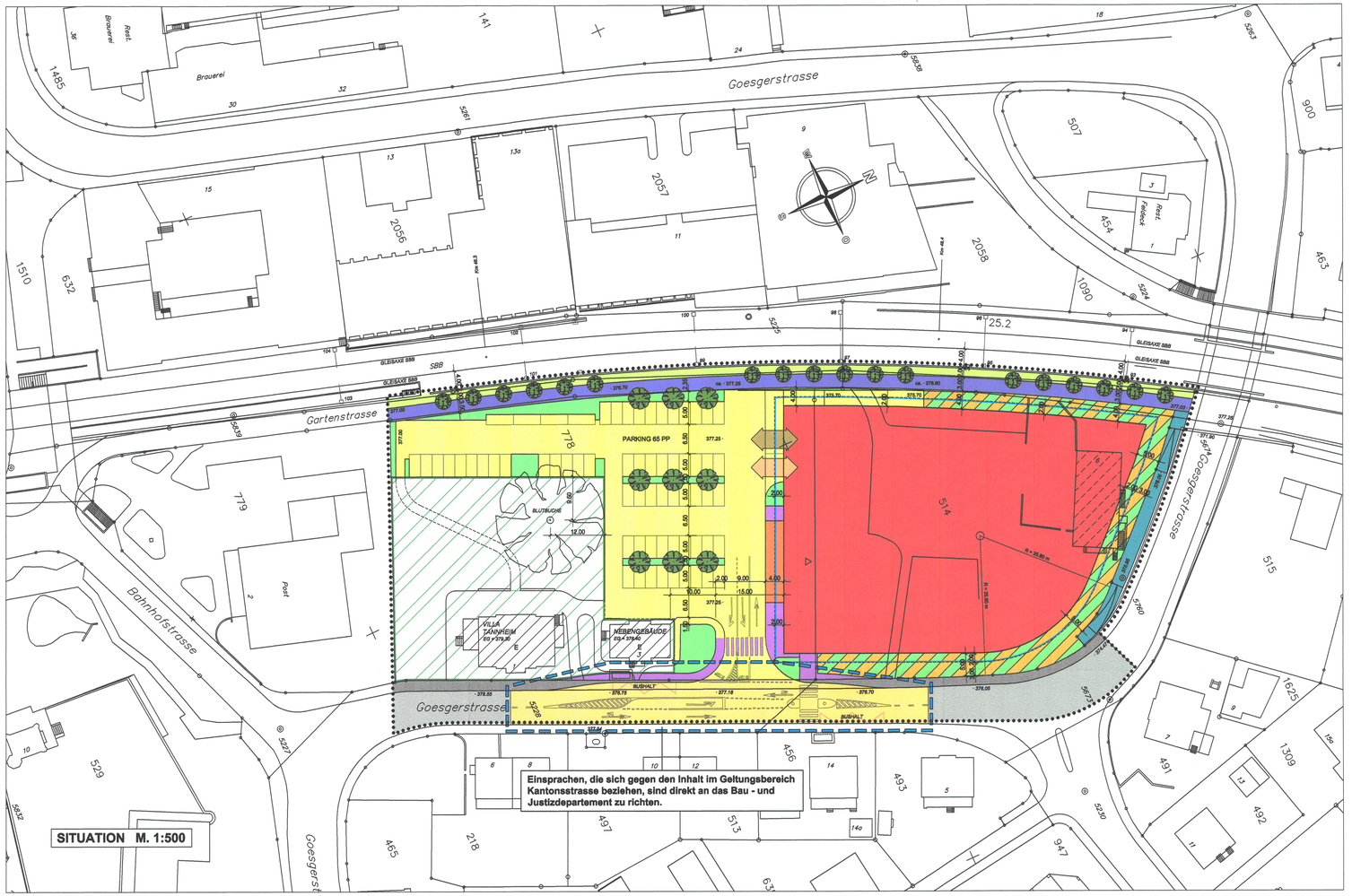
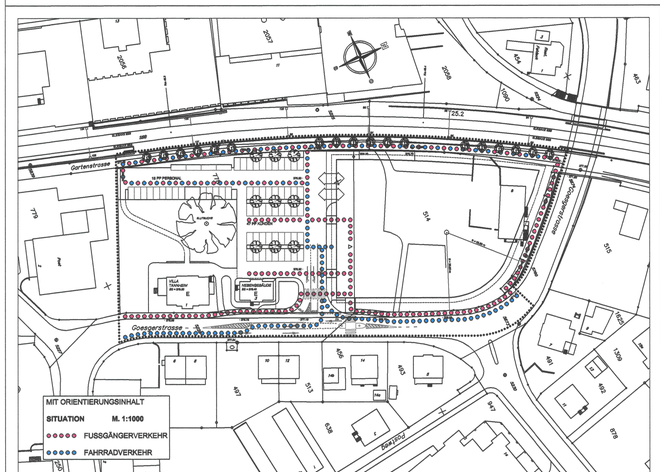
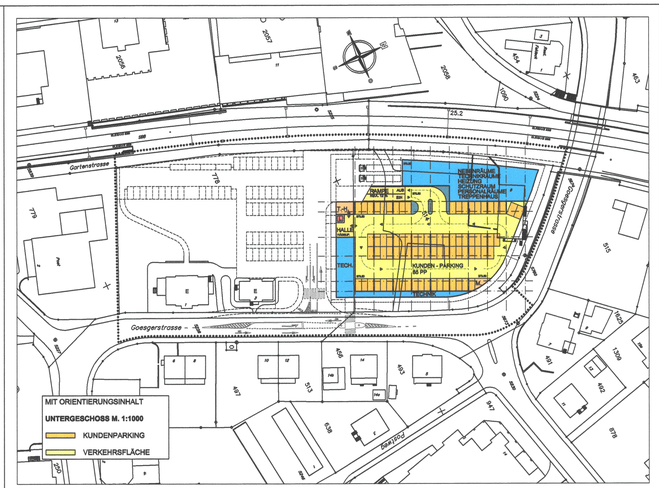
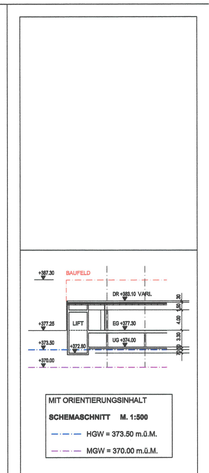
§ 14 Erschütterungen

Durch die Bauweise des Gebäudes ist sicherzustellen, dass mindestens die Richtwerte gemäss der „Weisung für die Beurteilung von Erschütterungen und Körperschall bei Schienenverkehrsanlagen (BEKS)“ eingehalten werden.

§15 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 16 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

Stand: 03. Januar 2005
Rev. 16. August 2004 / 16. September 2004 / 30. September 2004 / 03. Januar 2005