

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN HEIDENHUBEL

AUFLAGEBESCHLUSS GEMEINDERAT AM 25.1.2000
ÖFFENTLICHE AUFLAGE VOM 8.2.2000 BIS 8.3.2000
GENEHMIGT VOM GEMEINDERAT AM 20.6.2000

EINWÖHNERGEMEINDE DER STADT SOLOTHURN:

DER STADTPRÄSIDENT
DER STADTSCHREIBER



Vom Regierungsrat durch heutigen Beschluss Nr. 837 genehmigt, Solothurn, den 1. Mai 2009
Der Staatschreiber:

ZUSTIMMUNG DER GRUNDEIGENTÜMER:

- GB-NR 1063 GRENCHENSTRASSE
- GB-NR 1093 GRENCHENSTRASSE 43/45
- GB-NR 2075 WEISSENSTEINSTRASSE 45
- GB-NR 1210 WEISSENSTEINSTRASSE 43
- GB-NR 1209 WEISSENSTEINSTRASSE 41
- GB-NR 1267 WEISSENSTEINSTRASSE 35
- GB-NR 3108 BIELSTRASSE 8
- GB-NR 1134 FABRIKSTRASSE 20/22
- GB-NR 1338 FABRIKSTRASSE 16
- GB-NR 1339 FABRIKSTRASSE 18

JUNI 01 BEARBEITUNG: A+P ARCHITEKTUR + PLANUNG AG LATSCHA ROSCHI & PARTNER ARCHITECTEN HTL BAUMGARTEN 732 4622 EGERKINGEN

LEGENDE

FESTLEGUNGEN:

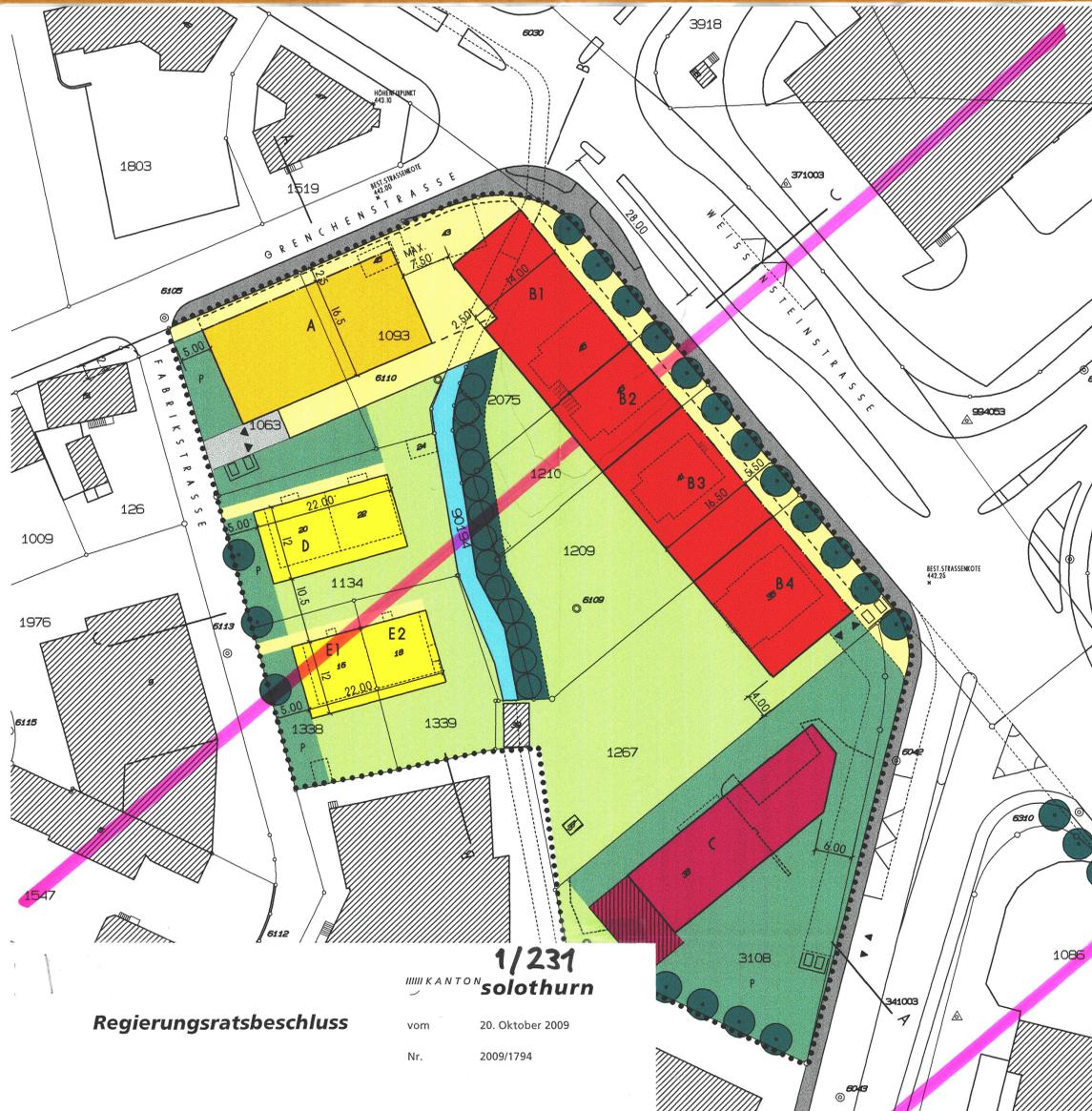
- BEGRENZUNG GESTALTUNGSPLANGEBIET
- BAUBEREICH A 3-GESCHOSSIG MAX. GEB. HOHE +454.50
- BAUBEREICH B1-B4 4-GESCHOSSIG MAX. GEB. HOHE +457.50
- BAUBEREICH C 4-GESCHOSSIG MAX. GEB. HOHE OHNE ATTIKA +453.50
- BAUBEREICH D 2-GESCHOSSIG BESTEHEND +448.00
- BAUBEREICH E1+E2 3-GESCHOSSIG OHNE ATTIKA
- BAUBEREICH FÜR UNTERIRDISCHE BAUTEN
- HOFBEREICH BEGRÜNT
- UFERREVITALISIERUNG
- DÖRRBACH KANALISIERT
- DÖRRBACH OFFEN
- ZU- UND WEGFAHRTEN PARKIERUNG
- VERSICKERUNGSFÄHIGER BELAG
- BEFESTIGTE AREALFLÄCHE
- ÖFFENTLICHES TROTTOIR
- ZUFAHRT PARKING
- BAUBEREICH UG
- GESTALTUNGSBAULINIE

TEILZONENPLAN 1985



ORIENTIERENDE BESTANDTEILE

- P OBERIRDISCHE PARKIERUNG
- NEUE BEPFLANZUNG
- BESTEHENDE BAUTEN
- CONTAINER
- ABBRUCH KLEINBAUTEN



Regierungsratsbeschluss

vom 20. Oktober 2009
Nr. 2009/1794

Solothurn: Aufhebung Gestaltungsplan Heidenhubel mit Sonderbauvorschriften / Genehmigung

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn unterbreitet dem Regierungsrat die Aufhebung des Gestaltungsplanes Heidenhubel mit Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan „Heidenhubel“ mit Sonderbauvorschriften, genehmigt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 859 vom 1. Mai 2001, regelt einerseits die Umzonung des Planungsgebietes von der Kernzone K3 bzw. der Industrie- und Gewerbezone in die Kernzone Ko 3 bzw. eine Freihaltezone entlang dem offenen Dörrbach und andererseits die Überbauung. Letztere sieht entlang der Weissensteinstrasse eine Randbebauung vor und Zeilenbauten entlang der Grenchenstrasse mit einer unterirdischen Parkierung.

Mit der Realisierung des Überbauungskonzeptes wurde bisher nicht begonnen und auch für die Zukunft ist nicht damit zu rechnen. Der Gemeinderat der Stadt Solothurn hat deshalb beschlossen, gestützt auf § 47 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978 (PBG; BGS 711.1) den Gestaltungsplan mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften aufzuheben. Die Grundeigentümer wurden zur geplanten Aufhebung angehört. Gegen die Aufhebung wurden keine Einwände erhoben. Der Gemeinderat hat daraufhin am 30. Juni 2009 die Aufhebung des Gestaltungsplanes mit Sonderbauvorschriften beschlossen. Der Teilzonenplan bleibt in Rechtskraft.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

3.1 Die Aufhebung des Gestaltungsplanes Heidenhubel mit Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde der Stadt Solothurn wird genehmigt.

3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem aufgehobenen Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben: **Der Teilzonenplan „Heidenhubel“ bleibt in Rechtskraft.**

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 ZWECK

DER GESTALTUNGSPLAN BEZWECKT:

- EINE QUALITATIV HOCHSTEHENDE ÜBERBAUUNG, DIE EINERSEITS DURCH EINE RANDBEBAUUNG AN DER WEISSENSTEINSTRASSE UND ZEILENBAUTEN LÄNGS DER GRENCHENSTRASSE UND DER SPÄTEREN BASIS-ERSCHLISSUNG DIE BEDEUTUNG DER ÖFFENTLICHEN RAUME BETONT UND DIE HEUTIGE STÄDTEBLICHLICHE SITUATION VERBESSERT, ANDERSEITS EIN RUHIGES WOHNEN DURCH EINEN AUF DEN BACH AUSGERICHTETEN INNENHOF ERMÖGLICHT.
- DIE AUFWERTUNG DES HEUTIG SICHTBAREN BACHLAUFES, EINE NEUE UFERGESTALTUNG UND DEN EINBZUG DES GEWÄSSERS IN DEN INNENHOF.
- DIE STAPFENWEISE REALISIERUNG DER ÜBERBAUUNG MIT ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG FÜR JEDEN EINZELNEN GRUNDEIGENTÜMER.

§ 2 ORIENTIERENDES RICHTMODELL

DER GESTALTUNGSPLAN WIRD DURCH EIN RICHTMODELL ERGÄNZT. ES DIENT DER INTERPRETATION IN BEZUG AUF STÄDTEBAU UND ARCHITECTONISCHE GESTALTUNG.

§ 3 GESTALTUNG

WEGEN DER PRÄGNETEN LAGE DES GESTALTUNGSPLANGEBIETES IM STADTBILD IST BESONDERE SORGFALT AUF DIE ARCHITECTONISCHE GESTALTUNG DER BÄUKÖRPER ZU LEGEN. INSBESONDERE SOLLEN DIE FASSADEN GEGENÜBER DEN ÖFFENTLICHEN RÄUMEN, LEBENLICH, ATTRAKTIV UND TROTZ DER NOTWENDIGEN LÄRM-SCHUTZMASSNAHMEN NICHT ABWESEND WIRKEN.

§ 4 MASS UND ART DER NUTZUNG

- ES SIND ALLE NUTZUNGEN GEMÄSS DEN KERNZONENVORSCHRIFTEN DES BAU- UND ZONENBELEGEMENTES DER STADT SOLOTHURN ZUZULASSEN.
- DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE BEI ZUSAMMENBAU KANN BETRAGEN:

BAUBEREICH	A + B1	GB NR. 1063 + 1093 + 2075	2'910 m ²
B2	GB NR. 1210	710 m ²	
B3	GB NR. 1209	1'210 m ²	
B4	GB NR. 1267	1'290 m ²	
C	GB NR. 3108	1'300 m ²	
D	GB NR. 1134	720 m ²	
E	GB NR. 1338 + 1339	740 m ²	

§ 5 BAUBEREICHE

FÜR ALLE BAUBEREICHE GILT:

- IM ERDGESCHOSS KÖNNEN DIE EINWANDSBEREICHE ZURÜCKGESETZT WERDEN.
- VORBÄCHER MIT EINER MAXIMALEN AUSKERUNG VON 2 M SIND GESTATTET.
- IN DEN JEWEILIGEN BAUBEREICHEN SIND SÄMTLICHE VORBÄUTEN UND BALKONE EINGEGESCHLOSSEN.

BAUBEREICH A

(GB NR. 1063 + 1093)

- DREI-GESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG MIT ATTIKA MIT MAXIMALER HÖHE VON 12 M, GEMESSEN AB KOTE 442.50 MÜ.M.
- FÜR DAS ATTIKAGESCHOSS GILT DIE GESTALTUNGSBAULINIE AN DER GRENCHENSTRASSE.

BAUBEREICH B1, B2, B3, B4

(GB NR. 2075, 1210, 1209, 1267)

- VIERGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG MIT ATTIKA MIT DER MAXIMALEN HÖHE VON 15 M (INKLUSIVE ATTIKA) AB KOTE 442.50 MÜ.M. ALS ZEILENBÄU. VORAUSSETZUNG IST EIN GLEICHZEITIGES BÄUEN DER JEWEILIGEN NACHBARN.
- ABBRUCH UND VIERGESCHOSSIGER NEUBAU MIT ATTIKA MIT DER MAXIMALEN HÖHE VON 15 M AB KOTE 442.50 MÜ.M. DER MINIMALE GRENZABSTAND BETRÄGT 4 M. FÜR DAS UNTERGESCHOSS RESPEKTIVE SOCKELGESCHOSS MUSS KEIN GRENZABSTAND EINGEHALTEN WERDEN. DAS GEGENSEITIGE GRENZABREICH DER PARZELLEN GB NR. 2075 UND 1210 BLEIBT BESTEHEN. IN BEIDEN FÄLLEN GILT DIE GESTALTUNGSBAULINIE AN DER WEISSENSTEINSTRASSE FÜR DAS ATTIKAGESCHOSS.
- ERHALT, UMBAU UND ERWEITERUNG DER BESTEHENDEN BAUTEN INNERHALB DER BAUBEREICHE, EIN MINIMALER GRENZABSTAND VON 4 M GEGENÜBER DEM NACHBARN MUSS EINGEHALTEN WERDEN.

FÜR ALLE PUNKTE GILT:

HOFFENLICH MÖSSEN DIE GESCHOSS E AB DEM DRITTEN GESCHOSS (DOPPELATTIKA) UM MINDESTENS 4 M ZURÜCKVERSETZT WERDEN, DASS DIE ÜBERBAUUNG NUR VIERGESCHOSSIG ERSCHEINT. STRASSENSEITIG MUSS MIT ARCHITECTONISCHEN MITTELEN ERREICHT WERDEN, DASS DAS 3. UND 4. OBERGESCHOSS ALS AUBRAU ABLESBAR WIRD.

BAUBEREICH C

(GB NR. 3108)

VIERGESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG

ERWEITERUNG UND AUFSTOCKUNG DES BESTEHENDEN GEBÄUDES ODER NEUBAU BIS AUF EINE MAXIMALE HÖHE VON 13.50 M, GEMESSEN VON DER KOTE 440.00 MÜ.M. EIN ATTIKAGESCHOSS IST NICHT ZULÄSSIG. AUSGENOMMEN IST DER HEUTIGE 2. GESCHOSSIGE ANBAU DER NICHT AUFGESTOCKT WERDEN DARF.

BAUBEREICH D, E1, E2

(GB NR. 1134, 1138, 1339)

DREI-GESCHOSSIGE ÜBERBAUUNG

- IM BAUBEREICH D MIT MAXIMALER HÖHE VON 10.50 M GEMESSEN AB KOTE 440.00 MÜ.M.
 - IN DEN BAUBEREICHEN E1 UND E2 MIT MAXIMALER HÖHE VON 10.50 M GEMESSEN AB KOTE 440.00 MÜ.M.
- Die bestehenden Bauten können innerhalb der Baubereiche erweitert und umgebaut werden. Es sind keine Attikageschosse zulässig.

§ 6 HÖHENANFORDERN

VON DEN ANGEBORENEN HÖHENKONTEN KANN UM +/- 30 CM ABGEBICHEN WERDEN.

§ 7 BACH- UND HOFBEREICH

a) FÜR DIE VERLÄNGERUNG DER BESTEHENDEN EINLÖSUNG DES DÖRRBACHES IST DIE NOTWENDIGE BEWILLIGUNG DURCH DAS AMT FÜR UMWELT EINZUHOLEN. DAS BACHPROFIL BEI DER BACHÜBERFAHRT IM 1. UG (FÜR MOTORFAHRZEUGE) HAT MINDESTENS DEN DURCHMESSER DER SCHON BESTEHENDEN EINLÖSUNG AUFZUWEISEN.

b) FÜR DIE GESTALTUNG DES HOFRAUMES IST EIN UMGEBUNGSGESTALTUNGSPLAN MIT DEM ERSTEN BAUGESUCH EINZUREICHEN. FÜR DIE EINLÖSUNG UND REVITALISIERUNG DES DÖRRBACHES IST EIN PROJEKT ZU ERSTELLEN UND ZUSAMMEN MIT DEM BEPFLANZUNGSPLAN DEM AMT FÜR UMWELT MIN. 3 MONATE VOR BAUBEGINN EINZUREICHEN. DARIN FOLGENDE PUNKTE ZU BEZÜCKSICHTIGEN:
DIE AN ÖSTLICHEN BACHUFER BESTEHENDEN UFERWÄNDEN UND KONSTLICHEN ANLAGEN SIND ABZUBRECHEN. DAS UFER DES OFFENEN, 3 M BREITEN BACHLAUFES IST IN EINER NEIGUNG VON 1:2 ANZULEGEN. FÜR DIE UFERBESCHÜTTUNG SIND 4 M LAND AUSZUSCHLEICHEN. DIE NEU ANZULEGENDE BESCHÜTTUNG DARF NICHT HUMUSIERT WERDEN. DIE BACHSCHWELLE IM OFFENEN UND IM EINGEDÖLTEN TEIL MIT WÄRMELASSE 2. KLASSE NATURHAAR ZU GESTALTEN. DER BESTEHENDE UFERWÄND IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKE GB SOLOTHURN NR. 1209 UND 1339 IST ZU BELASSEN. FÜR DIE ANSAAT UND BEPFLANZUNG DER UFER IST IM EINVEREINEN MIT DEM AMT FÜR RAUMPLANUNG, ABT. NATUR UND LANDSCHAFT, EIN BEPFLANZUNGSPLAN AUSZUBEREITEN.

c) DER UNTERHALT DES OFFENEN, REVITALISIERTEN BACHSTÜCKES VERBLEIBT BISHER DER EINWÖHNERGEMEINDE DER STADT SOLOTHURN. DER UNTERHALT DES EINGEDÖLTEN BACHSTÜCKES AB DEM ÖFFENTLICHEN STRASSENAREAL OBliegt DEM GRUNDEIGENTÜMER. IM BAUREVITALISIERUNGSVERFAHREN SIND DIE ENTSPRECHENDEN MAßNAHMEN ZU ERREICHEN. AUF DEN UFERBESCHÜTTUNGEN DES OFFENEN, REVITALISIERTEN BACHSTÜCKES DÜRFEN KEINE BAULICHEN ANKENDEN (GARTENMÄUSCHEN, KOMPOSTE, TREPPEN, USW.) ERSTELLT WERDEN.

§ 8 ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

a) DIE ANZAHL DER ERFORDERLICHEN PARKPLÄTZE WIRD IM BAUREVITALISIERUNGSVERFAHREN FESTGELEGT, WOHIN FÜR FEHLENDE AUFABSTELPLÄTZE EINE ERSATZABGABE (KVB Art. 42 Absatz 4 lit. b) ZU ENTRICHTEN IST.

FÜR DAS GEBIET DES GESTALTUNGSPLANES HEIDENHUBEL KANN DER PARKPLATZBEDARF GESTÜTZT AUF SNV-NORM NR. 641.400 UM 30 % REDUZERT WERDEN.

b) DIE PARKPLÄTZE FÜR DIE BAUBEREICHE A + B SIND IM 1. UNTERGESCHOSS IN EINER SAMMELORAGGE ZU ERSTELLEN. DIE ZUFAHRT ERFOLGT JE NACH ETAPPIERUNG VON FABRIKSTRASSE OBER DIE PARZELLE 1063 VON WESTEN (B1, B2, B3) ODER OBER DIE PARZELLE 1209 (B3, B4) VON SÜDOSTEN. DER BAUBEREICH B4 IST IN JEDEM FALL VOM SÜDOSTEN ZU ERSCHEINEN.

FÜR DIE BAUBEREICHE C, D + E UND DIE BESUCHER DES BAUBEREICHES A SIND DIE PARKPLÄTZE OBERIRDISCH ANZUORDNEN.

c) DIE GEGENSEITIGEN DURCHFABRTSRECHTE SIND DURCH DEN GESTALTUNGSPLAN BEZONNEN.

§ 9 BAUTAPPEN

DIE ÜBERBAUUNG KANN IN ETAPPEN REALISIERT WERDEN. IM BAUGESUCHVERFAHREN IST AUFTUZEIEN, DASS DIE ETAPPIERUNG ZWISCHENSTUFEN ERFOLGT UND DIE GESTALTUNGSIDEE NICHT BEINTRACHTIGT.

§ 10 ABRUCH DER BAUTEN

DER ABRUCH DER BAUTEN UND BAUTEILEN KANN NUR BEWILLIGT WERDEN, WENN GLEICHZEITIG DIE BAUBEWILLIGUNG FÜR EINEN NEUBAU erteilt werden kann.

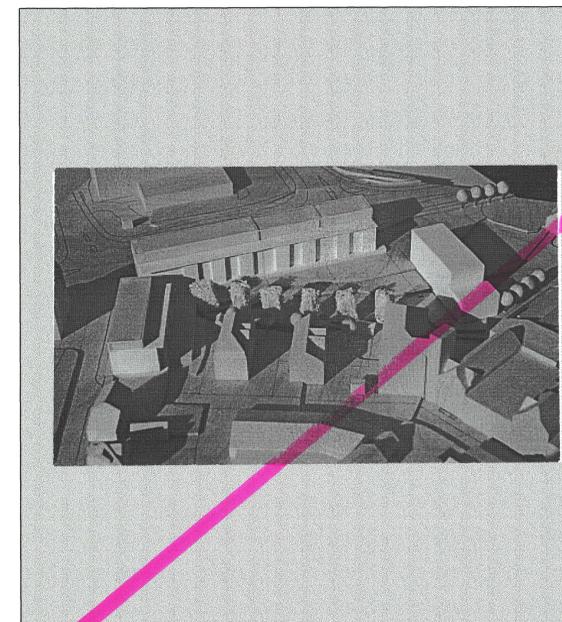
§ 11 LÄRMSCHUTZ
GEMÄSS BESCHLUSS DER PLANUNGSKOMMISSION VOM 8. JUNI 1999 GILT IM GANZEN GESTALTUNGSPLANGEBIET DIE LÄRMPFUNDLICHKEITSSITUATION ES III. IM BAUREVITALISIERUNGSVERFAHREN IST DIE EINHALTUNG DER IMMISSIONSGRENZWERTE DER ES III NACHZUWEISEN.

§ 12 AUSNAHMEN

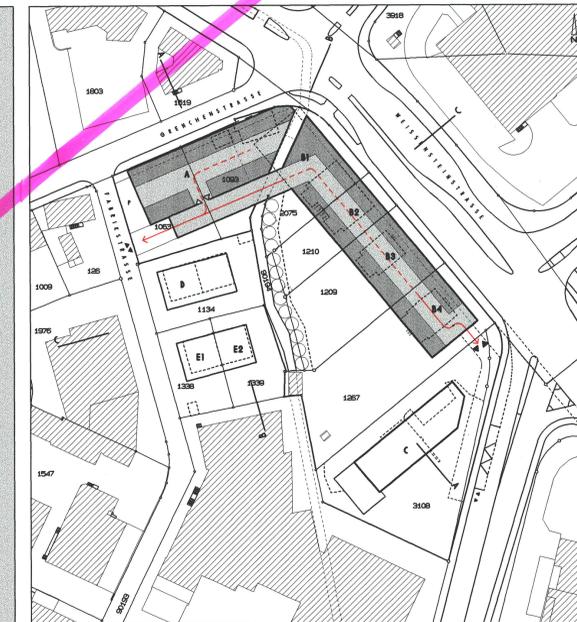
DIE BAUBEHÖRDE KANN GERINGFÜHIGE ABWEICHUNGEN VOM GESTALTUNGSPLAN UND DEN SONDERBAUVORSCHRIFTEN ZULASSEN, WENN DER CHARAKTER DER ÜBERBAUUNG NICHT BEINTRACHTIGT WIRD UND KEINE ÖFFENTLICHEN UND / ODER SCHUTZRECHTLICHEN INTERESSEN VERLETZT WERDEN.

§ 13 AUFHEBUNG DES GESTALTUNGSPLANES HEIDENHUBEL (RRB 3994 / 86)
MIT INKRAFTTRETEN DES VORLIEGENDEN GESTALTUNGSPLANES WIRD DER GESTALTUNGSPLAN HEIDENHUBEL RRB 3994, GENEHMIGT IM DEZEMBER 1986, AUFGEHOHEN.

ORIENTIERENDES RICHTMODELL



ORIENTIERUNGSPARKIERUNGSSCHEMA



ERSCHLIESSUNG / PARKIERUNG 1. UNTERGESCHOSS