

AUFLAGEPLAN

Öffentliche Auflage vom 4. Sep. 2003 bis 3. Okt. 2003

Genehmigt vom Gemeinderat am 26. Aug. 2003
Genehmigt vom Regierungsrat am 6. Juli 2004
RRB-Nr. 4120

Der Stadtpräsident: *[Signature]*
Der Stadtschreiber: *[Signature]*

Planverfasser: Flury und Rudolf Architekten AG
Untere Steingrubenstrasse 19
CH - 4502 Solothurn
Fon 0041(0)32 622 32 20
Fax 0041(0)32 622 24 28

Plan-Nr.	Gez.	Dat.	Änderung
1	rw	05.08.03	sw

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Gestaltungsplan bezweckt:
- Eine städtebauliche und architektonisch überzeugende Bebauung, die zwischen der geschlossenen Bauweise im östlichen Bahnhofareal und der offenen Bauweise auf dem Zuchwiler Gemeindegebiet vermittelt mit einer entsprechenden volumetrischen Gliederung, sowie mit qualitativer Fassaden- und Aussenraumgestaltung.
- Die Festlegung der Erschliessung.
- Die Sicherstellung der Bedürfnisse für das Gleisstrasse des RBS.

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3 Nutzung und Nutzungsmasse (Volumenziffer)
Als Nutzung gilt im Gestaltungsplangebiet die Kernzonennutzung, geschlossene Bauweise, gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn. Zulässig sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten, nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbauten. Im Baubereich A ist ein Wohnanteil von mindestens 20 bis 25 % zu realisieren. Von dem im Plan definierten oberirdischen Grundvolumen kann maximal 94 % realisiert werden. (Vergleiche z.B. nebenstehendes Projekt mit Orientierungscharakter).

§ 4 Baubereiche
Das gesamte Baufeld ist begrenzt durch Baulinien mit und ohne Anbaupflicht. Es ist gegliedert in 3 Baubereiche mit unterschiedlicher Höhe.

§ 5 Gestaltung der Baukuben
Die Baubereiche gelten als äussere Abgrenzung. Vorspringende Bauteile sind gemäss Baureglement der Stadt Solothurn möglich. Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig. Die maximalen äusseren Abmessungen der ober- und unterirdischen Bauten werden durch die im Plan eingetragenen Baubereiche mit Angaben der maximalen Höhenkoten definiert. Bei der ausgezogenen Baulinie besteht Anbaupflicht. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Eine Dachterrasse ist nur im Bereich C zulässig. Es ist ein harmonisches Materialkonzept anzustreben.

§ 6 Etappierung / Parkierung
Die Neubauten können in Etappen realisiert werden, wobei die zur Etappe gehörenden Parkierungsanlagen gleichzeitig zu realisieren sind. Die notwendige Anzahl Parkplätze berechnet sich nach Art. 42 KBV. Sie ist abhängig vom realisierten Nutzungsmix. Wegen der optimalen ÖV-Erschliessung wird der dazumal geltende grösstmögliche Reduktionsfaktor angewendet. Der Parkplatznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen und zu präzisieren. Oberirdisch sind nur Parkplätze für Besucher und den Warenumschlag zugelassen. Beim Erstellen der unterirdischen Parkierung bis an die Kantonsstrasse sind die erforderlichen Baugrubensicherungen sowie allfällig notwendige Verankerungen zu berücksichtigen. Dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn sind frühzeitig die Detailpläne zur Genehmigung einzureichen.

§ 7 Erschliessung
Die motorisierte Areal-Erschliessung erfolgt im Einbahnsystem über die "Verbindungsstrasse" und den Holunderweg. Ein- und Ausfahrten erfolgen ausschliesslich vom und zum Holunderweg. Der Zweiradverkehr erfolgt auf dem Holunderweg auch in der Gegenrichtung.

§ 8 Umgebung
Die definitive Gestaltung der Umgebung und der Freiräume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die bestehende Blutbuche auf der Parzelle Nr. 2405 muss als ortsprägendes Element erhalten und in die Aussenraumgestaltung mit einbezogen werden. Der Baum ist durch geeignete Massnahmen vor Schäden während der Bauzeit zu schützen. Diese sind vor Baubeginn durch einen Baumpflegeexperten festzulegen. Weitere Bepflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Pflanzen auszuführen.

§ 9 Belastete Standorte / Altlasten
Das BIMAG-Areal (Gestaltungsplangebiet) ist gemäss Amt für Umwelt des Kantons Solothurn als Altlasten - Verdachtsfläche einzustufen. Vor Erteilung der Baubewilligung sind in Absprache mit dem AfU gemäss Altlastenverordnung (AltV) die notwendigen technischen Untersuchungen vorzunehmen, um das anfallende Aushubmaterial zu beurteilen, ein entsprechendes Entsorgungskonzept zu erstellen und gegebenenfalls Sanierungsarbeiten vorzunehmen.

§ 10 Lärmschutz
Im ganzen Planungssperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Empfindlichkeitsstufenplan vom 19.3.02. Die entsprechenden Immissionsgrenzwerte sind einzuhalten. Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis für die Einhaltung der dazumal geltenden Lärmgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufe III zu erbringen.

§ 11 Abweichungen vom Gestaltungsplan
Die festgelegte Grundordnung ist massgebend soweit nicht städtebaulich wertvollere Lösungen aufgezeigt werden, die Abweichungen vom Plan und einzelnen Bestimmungen erfordern. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

Genehmigungsinhalt

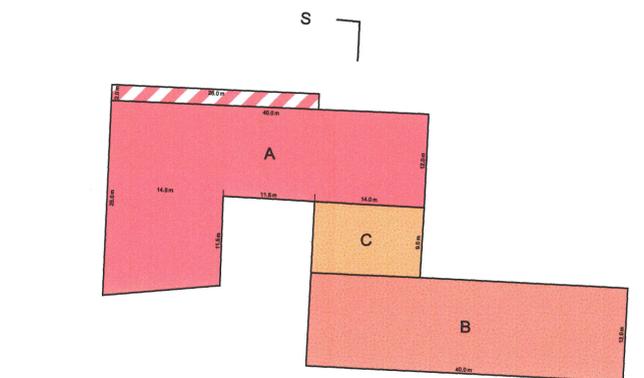
- Legende
- Geltungsbereich
 - //// bestehende Gebäude
 - Baubereich A max. Kote 454.50 müM, ohne Attika, Flachdach
 - Ueberbaubereich ab 2. OG
 - Baubereich B max. Kote 451.50 müM, ohne Attika, Flachdach
 - Zwischenbaubereich C max. Kote 445.50 müM, ohne Attika, Flachdach
 - Gestaltungsbaulinie
 - Baulinie ohne Anbaupflicht
 - Wurzelschutzbereich, nicht bebaubar, Minimalabstand von Stamm nach Angaben eines Baumpflegeexperten
 - gestalteter Vorbereich Süd, nicht asphaltiert
 - Vorbereiche für Gebäudeerschliessung, Anlieferung (Warenumschlag) und Besucherparkierung
 - öffentlicher Fussgängerbereich
 - Erschliessungsbereich, Mischzone
 - Bestehender Baum erhalten



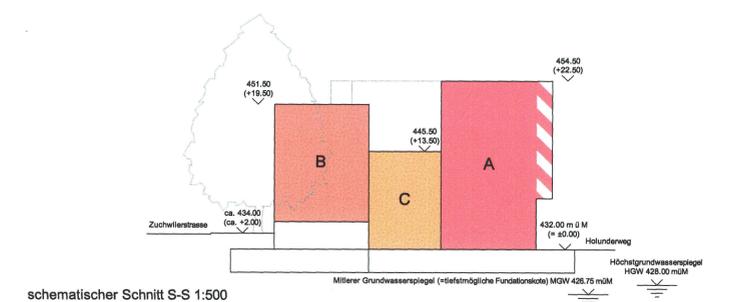
Orientierender Inhalt

- Besucherparkplätze
- ↔ Erschliessung Parkierungsgeschoss

Projekt mit Orientierungscharakter



Grundriss 1:500



schematischer Schnitt S-S 1:500

