

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 qualitativvoller Fassaden- und Aussenraumgestaltung.
- Die Festlegung der Erschliessung.
- Die Sicherstellung der Bedürfnisse für das Gleistrasse des RBS.

§ 2 Geltungsbereich

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

§ 3 Nutzung und Nutzungsmass (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 Parkieranlagen 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 dann zumal 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 Baumpflegespezialisten festzulegen. Weitere Bepflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Pflanzen auszuführen.

§ 9 Belastete Standorte / Altlasten

Das BIMAG-Areal (Gestaltungsplangebiet) ist gemäss Amt für Umwelt des Kanton 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 dann zumal 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.