1/ 258

Stadt Solothurn

Teilzonen- und Gestaltungsplan Seminarhotel / Kreuzackerpark Ost

mit Sonderbauvorschriften

AUFLAGEPLAN

Öffentliche Auflage vom 29. JAN. 2004 bis 27. FEB. 2004

Genehmigt vom Gemeinderat am 27. JAN. 2004

Genehmigt vom Regierungsrat am 17. August 04
RRB-Nr. 1698

Der Stadtpräsident:

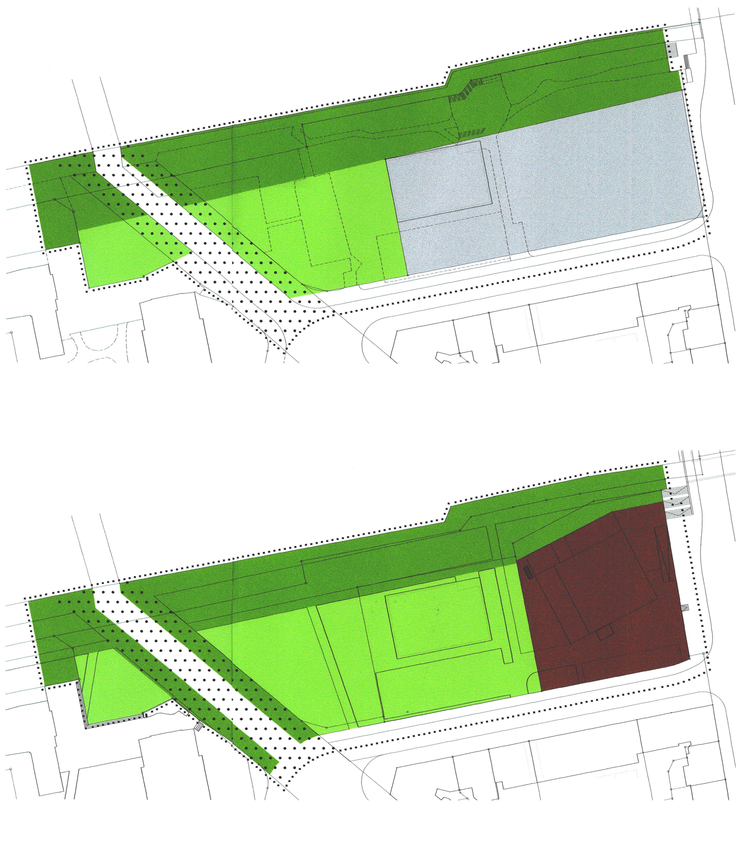
Der Stadtschreiber:

Planverfasser
Architektengemeinschaft
Flury Rudolf Graf Stampfli Jenni
Postfach 524
CH - 4502 Solothurn

Fon 0041(0)32 622 32 20
Fax 0041(0)32 622 24 28

Plan-Nr.	Gez.	Dat.	Änderung
1	sw	09.12.03	15.01.04

Teilzonenplan Mst. 1/1000



Geltungsbereich

bestehend

OeBAb Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, AZ quartiermaßstäblich
OeBAa Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, AZ 0.3
Fh Freihaltezone
Ortsbildschutzgebiet

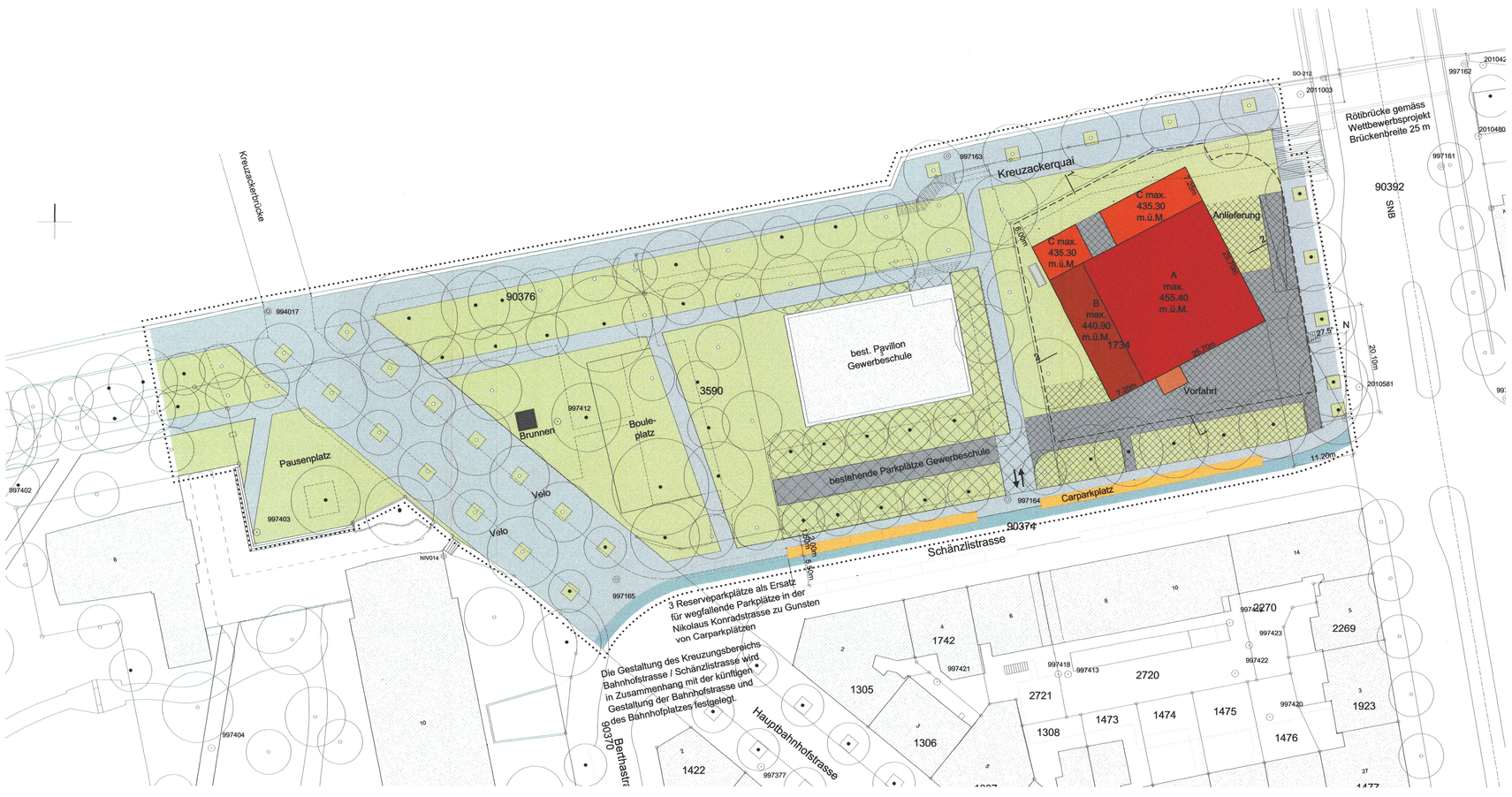
neu

Strassenareal
K Kernzone gemäss § 37 des Bau- und Zonenreglements der Stadt Solothurn. Die Bauvorschriften sind im Gestaltungsplan geregelt.
OeBAa Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, AZ 0.3
Fh Freihaltezone

Nutzungs- und Bauvorschriften sind im Gestaltungsplan geregelt.

Vorbehalt:
Die Teilzonenänderung gilt nur für die Realisierung des Gestaltungsplanes mit dem Seminarhotel. Kommt die Realisierung nicht zustande, gilt wieder die Grundordnung gemäss geltendem Zonenplan vom 17. März 2002 (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen OeAb).

Gestaltungsplan Mst. 1/500



Legende

Geltungsbereich
bestehende Gebäude
Grundstücksgrenzen
bestehende Wege (Abbruch)

Baubereich A max. Kote 455.40 m.ü.M., Flachdach
Baubereich B max. Kote 440.90 m.ü.M., Flachdach
Baubereich C max. Kote 435.30 m.ü.M., Flachdach
Vordachbereich
Baubereich Untergeschoss

öffentliche Parkplätze
öffentlicher Fussgängerbereich
Gemeindestrasse
naturnaher Aussenraum, Park, nicht für Hotel und GiBS betriebsnotwendige Bereiche sind öffentlich nutzbar

betriebsnotwendiger Aussenbereich Hotel für saisonale Nutzung
betriebsnotwendiger Aussenbereich Hotel für Gebäude-erschliessung, Anlieferung und Parkierung
betriebsnotwendiger Aussenbereich GiBS für Gebäude-erschliessung, Anlieferung und Parkierung
gestalteter Vorbereich, privat
oberirdische Parkplätze, privat
Erschliessung Hotel und Pavillon GiBS

bestehende Bäume erhalten
neu gepflanzte Bäume

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck
Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan bezweckt:
- Die Erstellung des aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Seminarhotels auf dem Kreuzackerpark Ost (Schänzliareal).
- Die Neugestaltung des Kreuzackerparks Ost als Teil einer ganzheitlichen Parkanlage Kreuzackerpark.
- Die Neuzuordnung der Nutzungszonen auf dem Kreuzackerpark Ost.

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

§ 3 Nutzungsart
Die Nutzungsart richtet sich nach den Nutzungszonen im vorliegenden Teilzonenplan. In der Kernzone kann das achtgeschossige Projekt für das Seminarhotel mit den dazugehörenden Zusatznutzungen für Seminarbetrieb, Wellness und Penthouseclub innerhalb der volumetrisch definierten Baubereiche realisiert werden.

§ 4 Nutzungsmass
Das Nutzungsmass der Kernzone im vorliegenden Gestaltungsplanperimeter richtet sich nach dem Projekt für das Seminarhotel und nach § 5 und § 6 dieser Sonderbauvorschriften.
Die Bruttogeschossfläche beträgt 5.664 m^2.

§ 5 Baubereiche
Das Baufeld für das Seminarhotel gliedert sich in drei oberirdische Baubereiche mit unterschiedlicher Höhe und einen unterirdischen Baubereich.

§ 6 Volumetrie und Gestaltung
Die Baubereiche gelten als äussere Abgrenzungen. Die im Plan eingetragenen Grundmasse und Koten gelten als maximale Abmessungen. Der Gesamt-Kubus ist monolithisch zu gestalten.

§ 7 Grenz- und Gebäudeabstände
Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen - auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände - keiner beschränkt dinglichen Rechte. Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

§ 8 Erschliessung und Parkierung
Die motorisierte Erschliessung für das Seminarhotel erfolgt ab der Schänzlistrasse gemeinsam mit der Erschliessung für den Pavillon der Gewerblich-industriellen Berufsschule Solothurn.
Die notwendige Anzahl Parkplätze berechnet sich nach Art. 42 KBV und nach dem geltenden Parkplatzreglement der Stadt Solothurn. Für das geplante Seminarhotel sind unter Berücksichtigung des Reduktionsfaktors für den Innenstadtbereich total 54 Parkplätze notwendig, die unterirdisch und oberirdisch angeordnet werden können. Der Parkplatznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

§ 9 Signaletik
Die Gebäudeanschrift richtet sich nach den geltenden kantonalen und kommunalen Vorschriften.
Wegen der grossen Bedeutung für das Ortsbild ist eine zurückhaltende und mit der Fassadengestaltung verträgliche Anschrift auszuführen.
Anschriften über Dach und Leuchtreklamen auf der Nord- und Westseite sind nicht möglich.

§ 10 Umgebung / Park
Die Gestaltung der Hotelumgebung und des Kreuzackerparks Ost richtet sich nach dem Parkkonzept Kreuzackerpark.
Bestehende Bäume bleiben erhalten oder werden ersetzt und ergänzt.
Die Neugestaltung des Parks bis zur Kreuzackerbrücke / Hauptbahnhofstrasse ist mit dem Hotelneubau, spätestens aber 1 Jahr nach Inbetriebnahme des Hotels zu realisieren.

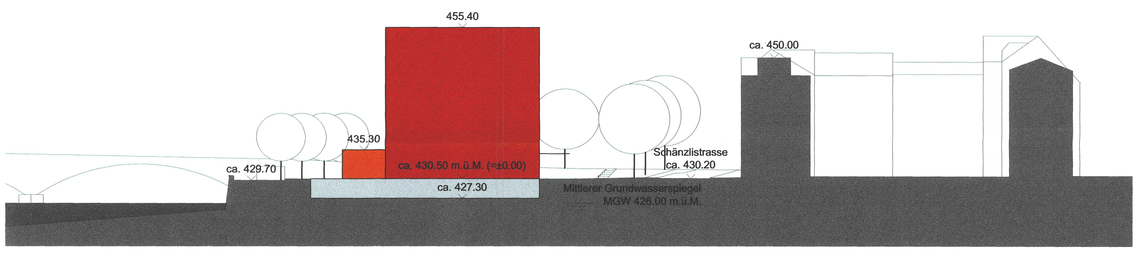
§ 11 Archäologie
Bei den Aushubarbeiten für das Seminarhotel ist damit zu rechnen, dass Reste der frühneuzeitlichen Stadtbefestigung angeschnitten werden. Der Kantonsarchäologie ist während den Aushubarbeiten genügend Zeit für das Freilegen und Dokumentieren der auftretenden Befunde einzuräumen.
Planung und Durchführung der Ausgrabungen hat die Bauherrschaft in direkter Absprache mit der Kantonsarchäologie zu regeln.

§ 12 Altlasten / belastete Standorte
Das Areal für das Seminarhotel befindet sich im Auffüllbereich der ehemaligen Schanzenanlage. Beim Aushub ist mit teilweise belastetem Material zu rechnen. Dieses ist gemäss den geltenden Vorschriften fachgemäss zu entsorgen.

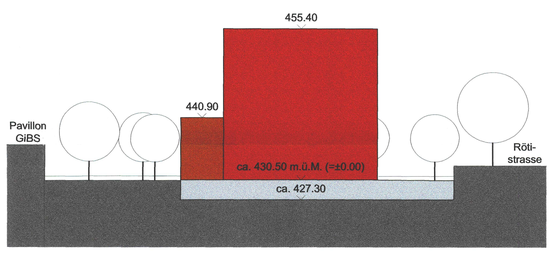
§ 13 Lärmschutz
Im Gestaltungsplanperimeter gilt gemäss Lärmempfindlichkeitsstufenplan vom 19.3.02 in einem 30m breiten Bereich parallel zur Rötistrasse die Empfindlichkeitsstufe III, im übrigen Bereich die Empfindlichkeitsstufe II.
Beim bestehenden Lärmimmissionspegel überschreiten an der Süd- und Ostfassade des geplanten Seminarhotels die Immissionsgrenzwerte deutlich. Im Baubewilligungsverfahren ist gemäss § 12 der Lärmschutzverordnung des Kantons Solothurn ein Lärmgutachten erforderlich und es sind die notwendigen Massnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen.

§ 14 Abweichungen vom Gestaltungsplan
Abweichungen von dem im Gestaltungsplan festgelegten Inhalten sind möglich, soweit dadurch wertvollere Lösungen möglich werden. Diese sind nur zulässig, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und keine übergeordneten, zwingenden Vorschriften verletzt werden und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

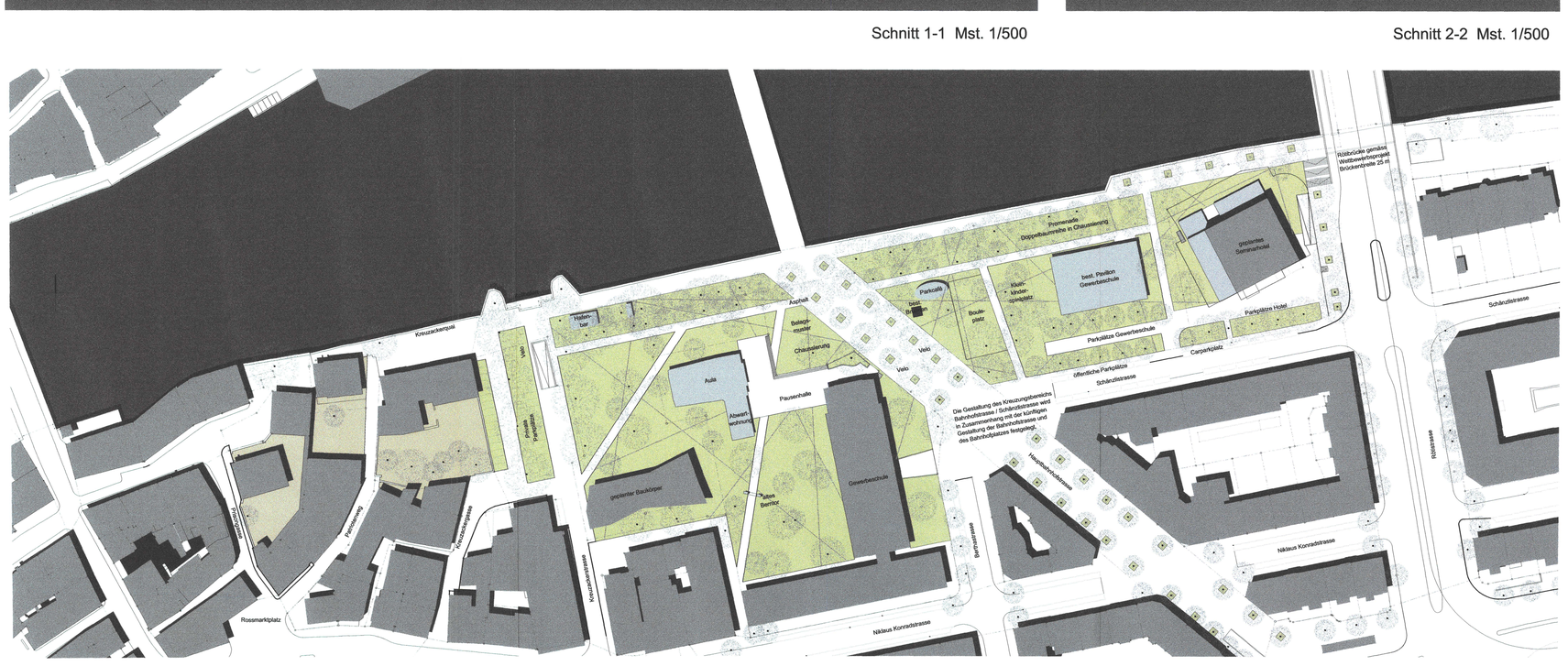
Orientierender Inhalt



Schnitt 1-1 Mst. 1/500



Schnitt 2-2 Mst. 1/500



Parkkonzept Kreuzackerpark Mst. 1/1000





