

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 Neuordnung 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 dazugehörigen 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 m².

§ 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.

Die 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.