

1 Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan „Südpark Zuchwilerstrasse“ regelt die bauliche Umnutzung und Erweiterung des in der der Gewerbe-/Industriezone (Glb) liegende Areal zwischen dem Bahnareal und der Zuchwilerstrasse einerseits sowie der ‚Blauen Post‘ und der Schöngrünunterführung andererseits. Mit dem Gestaltungsplan werden unter Berücksichtigung der städtebaulichen Strukturen die Volumen und die Anordnung der Ersatz- und Ergänzungsbauten festgelegt um eine Aufwertung des gesamten Areal zu erreichen. Zudem regelt der Gestaltungsplan:

- die Erschliessung des gesamten Areals
- die Parkierung in Abhängigkeit von Nutzungsart und -dichte
- die Aussenraumgestaltung
- die Etappierungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der bestehenden Gebäude
- die Rahmenbedingungen für die Umgestaltung der Personenunterführung ‚Blaue Post‘
- die Interessenslinien SBB und RM.
- Die Sicherstellung einer Gesamtlösung für das Baufeld C

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet. Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten das Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Nutzung und Nutzungsmass

Die Nutzungen entsprechen den Bestimmungen der Glb. Die maximale Gebäudehöhe ist durch die im Gestaltungsplan vorgegebene Gebäudehöhe definiert. Die Nutzungsart und -dichte sind durch die im Gestaltungsplan vorgegebene maximale Anzahl Parkplätze eingeschränkt. Technische Einrichtungen (wie z.B. Unterstation, Lüftungs- und Klimaräume, Heizung u.ä.) sind als Dachaufbauten im bezeichneten Feld möglich und müssen auf das Notwendige beschränkt sein. Die Dächer sind als Flachdächer auszubilden und extensiv zu begrünen. Dachterrassen über der zulässigen Gebäudehöhen sind nicht zulässig.

§ 4 Baufelder

Das Gestaltungsplangebiet unterscheidet Baufelder A-E unterschiedlicher Nutzung und Konkretisierung und berücksichtigt damit die etappenweise Realisierung. Die Baufelder sind grundsätzlich etappierbar. Eine unmittelbare Bebauung der Ränder gegenüber den öffentlichen Freiräumen soll angestrebt werden, wobei vorspringende Bauteile im Sinne der kantonalen Bauverordnung zulässig sind.

- Das Baufeld A dient zur Sichtstellung der Neugestaltung der öffentlichen Personenunterführung ‚Blaue Post‘.
- Das Baufeld B regelt die maximale Ausdehnung des Neubaus unter Berücksichtigung der Neugestaltung der öffentlichen Personenunterführung ‚Blaue Post‘ und der Einfahrt in die unterirdische Parkierung.
- Vorgängig zum eigentlichen Baugesuchsverfahren ist für das Baufeld C auf der Basis des im Gestaltungsplan gezeigten Orientierungsinhaltes die Bebauungsstruktur (Situation, Volumen, Erschliessung und Parkierung) gemäss Zweckartikel (§1) aufzuzeigen. Die Baubehörde entscheidet im Sinne einer Voranfrage gemäss BZR §6 über deren Zweckmässigkeit.
- Das Baufeld D dient für eingeschossige Bauten entlang der Zuchwilerstrasse.
- Das Baufeld E regelt die Ausdehnung des im Gestaltungsplanes mit Niveau -1 bezeichneten Volumens.

§ 5 Gestaltung

Der architektonische Ausdruck der Gebäude soll in Volumen, Gestaltung und Formgebung der städtebaulich bedeutenden Lage gebührend Rechnung tragen und eine hohe Qualität aufweisen.

§ 6 Grenz und Gebäudeabstände

Die Baufelder definieren die maximal mögliche Ausdehnung der Bauten. Innerhalb der Baufelder, insbesondere im Baufeld C, sind im Sinne der im Orientierungsinhalt aufgezeigten Etappierungen Grenz- und Gebäudeabstandsunterschreitungen zulässig. Sie bedürfen auch bei Unterschreitung der gesetzlichen Abstände keiner beschränkten dinglichen Rechte.

§ 7 Etappierung / Parkierung

Die Neubauten können in Etappen (je Baufeld) realisiert werden, wobei die zur Etappe gehörende Parkierungsanlagen gleichzeitig zu realisieren sind. Die oberirdischen und unterirdischen Parkplätze sind im Gestaltungsplan richtungsweisend aufgezeigt. Beim Erstellen der unterirdischen Parkierung (Niveau -1) in Strassen- Abstandsbaulinienbereich sind die erforderlichen Baugrubensicherungen sowie notwendige Verankerungen zu berücksichtigen. Dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn sind frühzeitig die Detailpläne zur Genehmigung einzureichen.

Die Aufteilung / Zuteilung der PP wird wie folgt definiert:

- Oberirdische (54 PP) = Besucher / Kunden; Anteil Grundeigentümer GB 1036: 5PP
- Unterirdische (142 PP) = Angestellte; Anteil Grundeigentümer GB 1036: 10 PP

Die Aufteilung der Parkplätze darf nur zugunsten der Angestellten-PP geändert werden. Die Aufteilung der PP unter den Grundeigentümern kann im Rahmen des Baugesuchsverfahren geändert werden.

§ 8 Erschliessung

Die motorisierte Erschliessung erfolgt südlich über die Zuchwilerstrasse und nordöstlich über den öffentlichen Strassenraum. Das interne Verkehrsregime ist im Grundsatz aufgezeigt und ist richtungsweisend.

§ 9 Umgebung

Der Grünflächenanteil wurde der vorhandenen städtebaulichen Situation entsprechend festgelegt, d.h. grossflächige Bepflanzungen / Grünbereiche sind nicht notwendig. Anstelle von Grünflächen ist eine Baumbepflanzung mit hochstämmigen, einheimischen Bäumen vorgesehen. Die definitive Gestaltung der Umgebung und der Freiräume ist im Baugesuchsverfahren festzulegen. Dabei sind zur Bestimmung der Lage und Anzahl der Bäume die städtebauliche Situation, die jeweilige Bauetappierung und die betrieblichen und organisatorischen Möglichkeiten zu berücksichtigen. Die Umgebungsflächen sind mit einem sickerfähigen Belag zu gestalten.

§ 10 Lärmschutz

Im ganzen Planungsperimeter gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Empfindlichkeitsstufenplan vom 19.03.2002. Im Baugesuchsverfahren ist der Nachweis für die Einhaltung der dann zumal geltenden Lärmgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufe III zu erbringen.

§ 11 Abweichungen vom Gestaltungsplan

Abweichungen vom Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Gestaltungsplanes nicht widersprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

§ 12 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft. Der Gestaltungsplan ist im Grundbuch anzumerken.