

Stadt Solothurn

Gestaltungsplan von Roll-Areal mit Sonderbauvorschriften

BEREINIGTER PLAN

Öffentliche Auflage vom 16. September 2004 bis 15. Oktober 2009

Genehmigt vom Gemeinderat am 19.9.2004 und 22.2.2005
Genehmigt vom Regierungsrat am 4. Juli 2005
228 - N. 1428

Der Stadtpräsident: Dr. K. Rühli



Der Stadtschreiber: H. Ball

H. Ball

FLURY/RODOLF 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
sr		06-01-05	



LEGENDE
VERBINDLICHER INHALT

- Geltungsbereich
- Bestehende Gebäude
- Gestaltungsbaulinie (nach §40 Abs. 4 PBG)
- Baubereich A Höhe max. 447.25 m.ü.M., Flachdach
- Baubereich B Höhe max. 436.75 m.ü.M., Flachdach
- Baubereich C für Nebenbauten, eingeschossig
- Baubereich D für offen gestaltete Veranden und Terrassen
- Freies Erdgeschoss Bis Höhe min. 436.75 m.ü.M.
- Gestalteter Vorbereich
- Gestalteter Park
- Bereich für Zufahrt und Parkierung
- Lärmschutzwand mit raumhaltiger Schicht (z. B. Pergola) T max. 3.00m H max. 4.50m
- Baubereich Untergeschoss
- Ein- und Ausfahrten
- Neue Bäume (Standort orientierend)

ORIENTIERENDER INHALT

- Bestehendes Wegrecht
- Bestehende Bäume
- zu fallende Bäume
- Hecke, teilweise bestehend
- Strassenprojekt gemäss Erschliessungsplan Bahnhofgebiet
- Mögliches Gebäude südlich der Luzernstrasse

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

§ 1 Zweck
Die Planung bezweckt:
- mit dem geplanten Ergänzungsbau eine städtebaulich überzeugende Gesamtlösung in der bestehenden Baustruktur.
- und damit ein stadträumlicher Abschluss des Bahnhofplatzes.
- ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld mit der weitgehenden Erhaltung des bestehenden Parks.
- die Lösung der Erschliessung und der Parkierung für das gesamte Planungsareal mit der Realisierung einer unterirdischen Autoeinsteihalle auch für die bestehenden Bauten..

§ 2 Geltungsbereich
Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften sind für das im Plan durch eine rote strichpunktierte Linie gekennzeichnete Gebiet gültig.

§ 3 Nutzungsart
Die Nutzungsart richtet sich nach den Zonenvorschriften der Wohnzone W4 gemäss gültigem Zonenplan und gültigem Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn. Zugelassen sind neben Wohnbauten nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, welche der Bauweise der Zone angepasst sind.

§ 4 Nutzungsmass
Innerhalb der Baubereiche A und B sind max. 7500 m2 BGF zulässig.

§ 5 Baubereiche
Die Baufelder für die neuen Bauten sind in drei Bereiche A, B und C mit unterschiedlichen Gebäudehöhen aufgeteilt.

§ 6 Volumetrie und Gestaltung
Die Baubereiche gelten als äussere Abgrenzung, wobei die Ost- und Westfassade des Baubereichs A einen gebrochenen Verlauf aufweisen sollen. Vorspringende Bauteile sind gemäss Baureglement der Stadt Solothurn möglich. Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig. Mit Ausnahme von Liftüberfahrten und Karntinen sind keine Dachaufbauten erlaubt. Die maximalen äusseren Abmessungen der ober- und unterirdischen Bauten werden durch die im Plan eingetragenen Baubereiche mit Angabe der maximalen Höhenkoten definiert. Die Dächer sind als begrünte Flachdächer auszubilden. Es ist ein harmonisches Materialkonzept anzustreben.

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

§ 8 Erschliessung
Die motorisierte Arealerschliessung erfolgt ab den städtischen Erschliessungsstrassen Niklaus Konrad-Strasse, Schänzlistrasse und Bechtungstrasse. Ab der Luzernstrasse ist für den Baubereich B eine rechtsabbiegende Vorfahrt zugelassen.

§ 9 Parkierung
Oberirdisch sind Parkplätze für Besucher und an der Luzernstrasse Kurzzeitparkplätze für Warenumschlag zulässig. Die genaue Anordnung und Gestaltung der Kurzzeitparkplätze an der Luzernstrasse sind im Baubewilligungsverfahren dem Amt für Verkehr und Tiefbau des Kantons Solothurn zur Genehmigung zu unterbreiten. Die notwendige Anzahl Parkplätze berechnet sich nach Art. 42 KVB. Sie ist abhängig vom definierten Nutzungsmix. Der Parkplatznachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Die maximale Anzahl der Parkplätze beträgt 167.

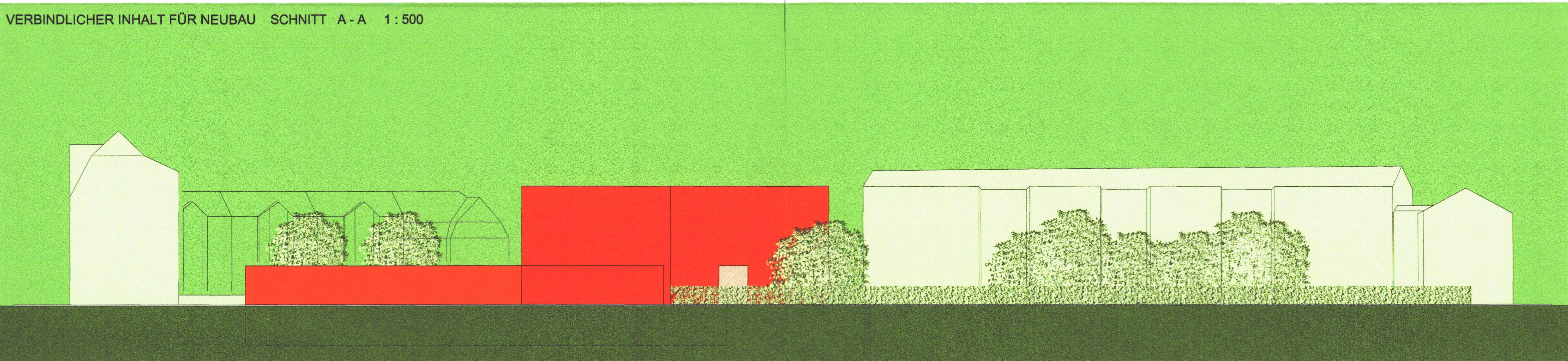
§ 10 Park- / Gebäudevorbereiche
Der Park wird als private Grünanlage gestaltet. Gestaltete Gebäudevorbereiche sind bedeutende quartiertypologische Bestandteile der Bebauung. Die Anordnung von Besucherparkplätzen ist nicht zulässig. Die definitive Gestaltung des Parkes und der Vorbereiche ist im Bewilligungsverfahren festzulegen. Dabei sind für die neu zu gestaltenden Gebäudevorbereiche erhöhte Anforderungen an die Qualität der Gestaltung und der Ausführung zu erfüllen. Für neue Bäume und Sträucher sind einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden.

§ 11 Belastete Standorte / Altlasten
Der südliche Teil des Gestaltungsplanareals liegt im Aufschüttungsbereich des Bahnareals. Altlasten sind zur Zeit nicht bekannt. Vor Erteilung der Baubewilligung sind in Absprache mit dem Amt für Umwelt AFU des Kantons Solothurn die notwendigen technischen Untersuchungen vorzunehmen um das anfallende Material zu beurteilen, ein entsprechendes Entsorgungskonzept zu erstellen und gegebenenfalls Sanierungsarbeiten vorzunehmen.

§ 12 Lärmschutz
Im 30m breiten Bereich nördlich der Luzernstrasse gilt die Empfindlichkeitsstufe II, im übrigen Bereich die Empfindlichkeitsstufe I, gemäss Empfindlichkeitsstufenplan vom 19.02.03. Der Nachweis für die Einhaltung der dann zum geltenden Lärmgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufen I und II ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

§ 13 Abweichungen vom Gestaltungsplan
Abweichungen von den 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 schutzenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

VERBINDLICHER INHALT FÜR NEUBAU SCHNITT A - A 1 : 500



VERBINDLICHER INHALT FÜR NEUBAU SCHNITT B - B 1 : 500

