

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 Autoeinstellhalle 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. 7'500 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 Kaminen 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 Bechburgstrasse. 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 Warenumsschlag 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 KBV. 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 III, im übrigen Bereich die Empfindlichkeitsstufe II, gemäss Empfindlichkeitsstufenplan vom 19.02.03. Der Nachweis für die Einhaltung der dannzumal geltenden Lärmgrenzwerte gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung für die Empfindlichkeitsstufen II und III 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 schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.