

Sonderbauvorschriften

§ 1 Zweck

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bezweckt die Erstellung eines gut in die Orts- und Quartierstruktur eingebetteten Neubaus für Verkauf und Dienstleistung, von hoher städtebaulicher Qualität, unter Berücksichtigung der besonderen Situation des Standortes an der städtebaulich wichtigen Kreuzung der Achsen Bielstrasse und Westtangente.

Zu diesem Zweck:

- definiert er Baubereiche mit festgelegten maximalen absoluten Höhen im Bezug auf die städtebauliche Situation des Standortes.
- definiert er Richtlinien für einen attraktiven Zugang zum Neubau und zur Aufwertung der Bielstrasse.
- definiert er das zulässige Nutzungsmass im Geltungsbereich.
- regelt er die zweckmässige Erschliessung des Areals abgestimmt auf die Bielstrasse und die Gibelinstrasse, sowohl für den motorisierten Individualverkehr als auch für Fussgänger, Velofahrer und den Anlieferungsverkehr.

Grundlage für die Beurteilung der städtebaulichen Qualität bildet das Richtprojekt im Raumplanungsbericht. Die Ansichten und Schnitte im GP haben orientierenden Charakter.

§ 2 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine punktierte Linie gekennzeichnete Gebiet (Perimeter).

§ 3 Stellung zum Bau- und Zonenreglement

Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Stadt Solothurn und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften

§ 4 Nutzung

Im Perimeter sind die Nutzungen für die Zone Gla nach Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn zugelassen sowie Verkaufsnutzung.

§ 5 Nutzungsmass und Nutzungsart

Das Nutzungsmass für das gesamte Areal innerhalb des Perimeters wird über die Personenfahrzeugfahrten definiert. Die erzeugten Fahrten der auf dem Areal angesiedelten Nutzungen dürfen 1500 Fahrten/Tag DTV nicht überschreiten.

§ 6 Massvorschriften

Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus dem im Plan eingetragenen Baubereichen. Diese dürfen nicht überschritten werden, vorbehalten sind Ausnahmen nach §7 und §15 SBV. Unterirdische Bauten können auch ausserhalb der Baubereiche realisiert werden.

§ 7 Anlagen und Kleinbauten

Die Baubehörde kann eingeschossige Kleinbauten und Anlagen auch ausserhalb der Baufelder zulassen.

§ 8 Baubereiche

¹ Für den Baubereich A gilt die maximale Höhe der Baute von 449.95 m ü. M. Für den Baubereich B gilt die maximale Höhe der Baute von 453.75 m ü. M. Darüber hinaus gehend sind technische Aufbauten gemäss KBV zulässig. Die 0-Kote liegt bei 437.25 m.ü.M +/- 0.20m.

² Die Untergeschosse können über die oberirdischen Baubereiche hinausragen. Die Untergeschosse können dabei die Baulinie bzw. den Bauabstand zur Kantonsstrasse (Bielstrasse, Gibelinstrasse) unterschreiten.

§ 9 Anbaulinie

¹ Alle Obergeschosse müssen auf der Anbaulinie entlang der Westtangente und der Bielstrasse liegen.

² Das Erdgeschoss muss entlang der Bielstrasse von der Anbaulinie um mindestens 2m zurückversetzt sein.

³ Entlang der Gibelinstrasse gilt die Anbaupflicht für das Erdgeschoss, ausgenommen ist die Ecke zum Kreisell, dort besteht für die Tiefe des Versatzes keine Anbaupflicht.

§ 10 Grenz- und Gebäudeabstände, Bachabstand

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt. Die gesetzlichen Grenzabstände des Neubaus gegenüber Nachbargrundstücken werden nicht unterschritten. Der gesetzliche Gebäudeabstand zwischen dem Neubau und den Altbauten innerhalb des Perimeters kann unterschritten werden.

² Der min. Abstand des befahrbaren befestigten Wegfahrtsbereichs auf der Nordseite von Baubereich A und B zum eingedolten Dürrbach beträgt 1.0 m.

§ 11 Erschliessung

¹ Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr erfolgt wie im Plan gekennzeichnet ab dem Knoten Bielstrasse / Fabrikstrasse.

² Die Zufahrt für Radfahrer, Anlieferung erfolgt ab der Bielstrasse über die im Plan gekennzeichnete Arealzufahrt.

³ Die Wegfahrt für die Benutzer der Einstellhalle und die Anlieferung erfolgt über den Rechtsausbieger in die Gibelinstrasse gemäss Plan.

⁴ Die Erschliessung für Fussgänger und Radfahrer ist aus allen Richtungen zu gewährleisten und sicher zu gestalten.

§ 12 Parkplätze und Fahrten

¹ Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Sie ergibt sich aus der Nutzung und der ÖV-Gütekategorie. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 640-281. Die Parkplätze sind während den Öffnungszeiten der Einstellhalle gemäss dem Parkraumkonzept Solothurn P06 zu bewirtschaften. Der Ertrag der Bewirtschaftung verbleibt bei den Betreibern der Anlage und darf den Parkplatzbenutzern nicht zurückerstattet werden. Mittels geeigneter technischer Einrichtungen (Poller, Schranken o.ä.) ist sicherzustellen, dass Mieterparkplätze (für Personal, Betrieb etc.) nicht von Kunden benutzt werden können.

² Die durch die Parkplätze und Nutzung generierten Fahrten dürfen 1500 Fahrten/Tag DTV nicht übersteigen.

³ Im Baugesuch ist für die konkrete Nutzung ein Nachweis über die Fahrtenzahl zu erbringen. Sodann ist z. Hd. der zuständigen Behörde jährlich eine Kontrolle der Fahrtenerzeugung vorzulegen. Ergibt sich aus den Kontrollen, dass die erzeugten Fahrten im Jahresdurchschnitt 1'400 Fahrten/Tag DTV überschreiten, und lässt dies erwarten, dass daher auch die maximal zulässigen 1'500 Fahrten/Tag DTV in absehbarer Zeit überschritten werden, sind geeignete Massnahmen zu treffen, um die Fahrtenerzeugung zu reduzieren (z.B. Erhöhung der Parkgebühren, zeitliche Staffelung der Tarife, Rückerstattung des Fahrgeldes für öffentliche Verkehrsmittel etc.).

⁴ Die Kontrolle der Fahrtenzahl erfolgt für die Einstellhalle mittels einer Schranke und für die Aussenparkplätze mittels je einer Induktionsschleife (oder einer andern gleichermassen geeigneten technischen Einrichtung) bei der Zufahrt zu den Parkplätzen unmittelbar nördlich der Einfahrt in die Einstellhalle und bei der Zufahrt für Zulieferer.

§ 13 Gestaltung

¹ Der architektonische Ausdruck der Gebäude soll in Volumen, Gestaltung und Formgebung der städtebaulichen Lage gebührend Rechnung tragen und eine gute Qualität aufweisen.

² Gegenüber der Bielstrasse ist im Erdgeschoss mit einer gegenüber der Gebäudeflucht zurückversetzten Fassade ein attraktiver Eingangsbereich zu schaffen.

³ Die Aussenbereiche entlang der Bielstrasse und der Platz an der Bielstrasse vor den Altbauten sind attraktiv zu gestalten und teilweise zu begrünen. Soweit und solange die Flächen I und II nicht als Verkehrsflächen oder sonstwie genutzt werden, sind sie wie Grünflächen zu bewirtschaften, ohne im Rechtssinne zu diesen zu zählen. Die im Gestaltungsplan hierfür angegebenen Flächen sind bezüglich Lage und Grösse nur indikativ und nicht verbindlich. Die definitive Gestaltung der Aussenbereiche wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

⁴ Die Flachdächer des Neubaus Bielstr. 80 sind zu begrünen, soweit sie nicht mit einer Photovoltaikanlage belegt werden.

⁵ An der Ostgrenze des Perimeters sind entlang der Gibelinstrasse 4 Bäume zu pflanzen.

§ 14 Grünflächenziffer

Die minimale Grünfläche, bestehend aus der Fläche zwischen Neubau und Gibelinstrasse, der Fläche Überdeckung Dürrbach und den Bäumen auf dem Platz westlich des Neubaus, ist im Plan eingezeichnet. Die Grünflächenziffer gemäss Bau- und Zonenreglement kann unterschritten werden. Sie muss mindestens 11% betragen.

§ 15 Lärmschutz

Mit dem Baugesuch ist für die vorgesehene Nutzung ein entsprechendes Lärmgutachten mit Nachweis einzureichen.

§ 16 Abweichungen vom Gestaltungsplan

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

§ 17 Inkrafttreten

Der vorliegende GP mit SBV tritt nach Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.