

**Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften
Kofmehlareal Gibelinstrasse**

Situationsplan 1 : 500

Exemplar für die Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 10. Februar 2014 bis 11. März 2014

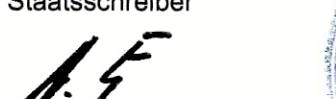
Vom Gemeinderat beschlossen am 19. August 2014

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am 25. Jan. 16 mit RRB Nr. 25

Der Staatschreiber

Publiziert im Amtsblatt Nr. 2 am 15. Jan. 16

Genehmigungsinhalt

●●●● Perimeter

Baubereiche

■ Baubereich

▨ Eingangsbereich / Windfang

--- Vordachbereich / Baulinie

▨ Bereich für gedeckte Rampen- und Treppenanlage,
inkl. Terrasse und Parkierung Fahrräder im UG

■ Fluchttreppen

Verkehr

■ Verkehrsfläche Anlieferung

■ Zu-/Wegfahrtsbereich Anlieferung

■ Verkehrsfläche BesucherInnen

■ Zu-/Wegfahrtsbereich BesucherInnen

▨ Parkierung Aussenbereich Angestellte

■ Bereich für Fussgänger und Radverkehr

■ Trottoir

Grünbereiche

■ Grünbereiche

● Bäume (Lage orientierend)

Kote

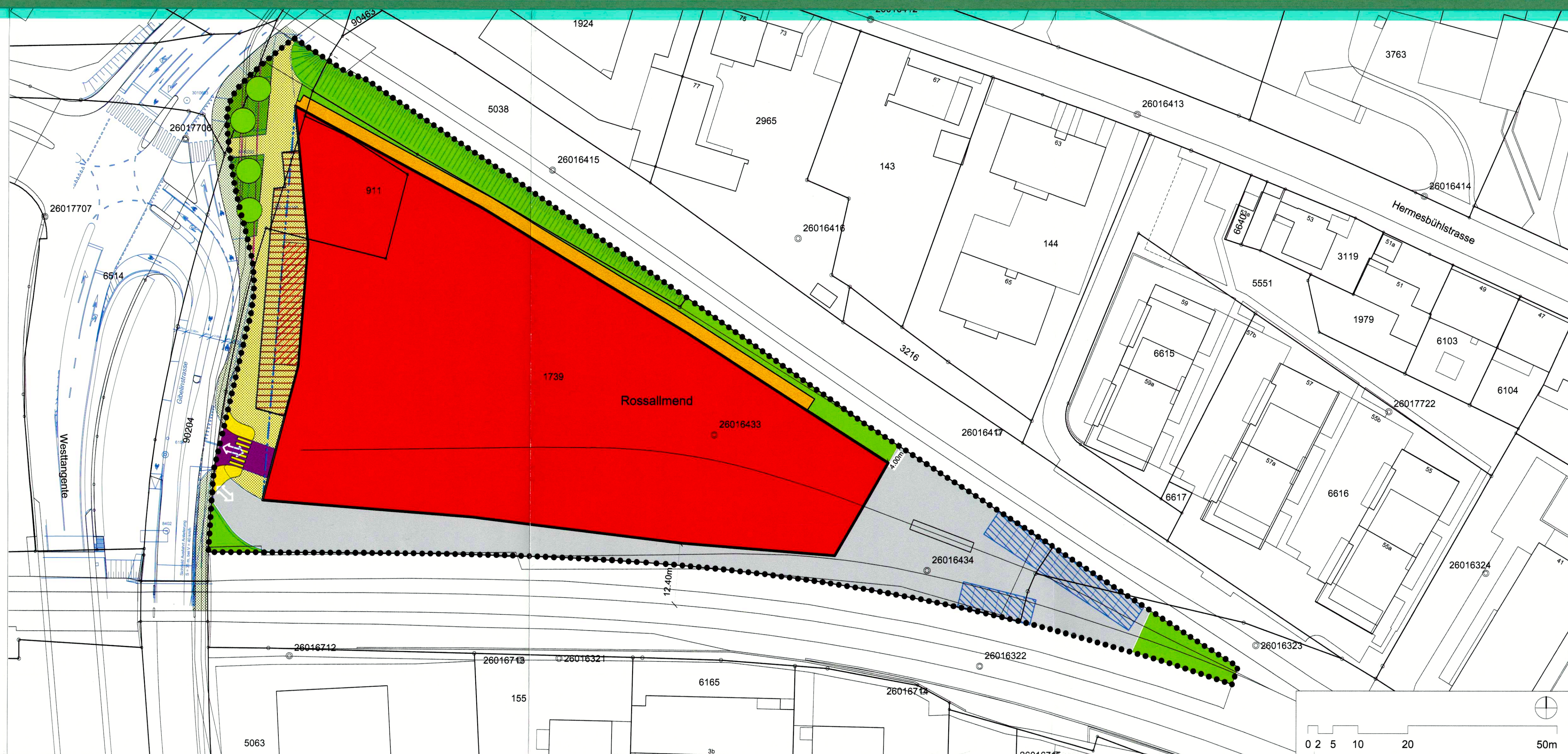
±0.00 = 432.80 m. ü. M. gilt als gewachsenes Terrain

EG = 431.02 m. ü. M. (+/- 0.20 m)

Orientierend

▨ Strassenprojekt

▨ Trottoir

**Sonderbauvorschriften****§ 1 Zweck**

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Kofmehlareal Gibelinstrasse schafft die Grundlage für eine Publikums-intensive Anlage PA (Einkaufszentrum) nach kantonalem Richtplan gemäss RRB Nr. 160 vom 12. Juli 2005. Der Gestaltungsplan soll:

- die besondere Situation des Standortes berücksichtigen,
- eine attraktive Hauptfront und einen erhöhten gestalterischen Anspruch sicher stellen,
- abgestimmt auf die Gibelinstrasse und die Westtangente sowohl für den motorisierten Individual-, den Fussgänger und Radverkehr, als auch für den Anlieferungsverkehr zweckmässig erschlossen werden,
- die Parkierung in Abhängigkeit von Nutzungsart und -dichte sowie den Kapazitätsnachweis der Personnenfahrzeugfahrten regeln und
- die Interessenslinien SBB und BLS berücksichtigen.

Grundlage für die Beurteilung der gestalterischen Qualität bildet das Richtprojekt im Raumplanungsbericht.

§ 2 Geltungsbereich

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan und die dazu gehörenden Sonderbauvorschriften gelten für das im Situationsplan gekennzeichnete Gebiet (Perimeter). Soweit die Sonderbauvorschriften nicht davon abweichen, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglement der Stadt Solothurn sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 3 Bestandteile

Bestandteile mit Genehmigungsinhalt des Teilzonen- und Gestaltungsplans sind der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften. Als Grundlagen dienen der Umweltverträglichkeitsbericht, der Raumplanungsbericht, die Verkehrsstudie und das Richtprojekt.

§ 4 Nutzung

Im Areal sind gesamthaft 23'500 m² Geschossfläche (GF) nach SIA 416 zulässig. Davon:

- sind als reine Verkaufsflächen 6'500 m² GF zulässig;
- die massgebende Verkaufsfläche ist gleich der Geschossfläche aller dem Verkauf dienenden Räume; daran nicht angerechnet werden angelegte Gastgewerbebetriebe, nicht hauptsächlich dem Verkauf dienende Räume, die Erschliessung wie z.B. Mall / Gänge / Vertikalerschliessungen, sowie Anlieferungszone, Service-, Büro-, Administrativ-, Lager- und Nebenräume, sowie allfällige Aussenverkaufsflächen im Erschliessungsbereich;
- ist eine Mall mit 950 m² GF und ein Restaurant mit 180 Sitzplätzen zulässig.

§ 5 Baubereich

¹ Bauten sind in den Baubereichen zulässig.

² Die maximale Höhe der Baute beträgt 446.80 m.ü.M. gemäss Schemaschnitt und Dachaufsicht mit Koten (auf diesem Plan). Darüber hinaus gehend sind technische Aufbauten gemäss KBV zulässig.

§ 6 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 Gibelinstrasse ist mit einer teilweise zurückgezogenen Fassade ein attraktiver Eingangsbereich zu schaffen. Die Fassaden entlang der beiden Bahndämme sind in ein Grünkonzzept (begrünte Fassade von hoher Qualität) einzubinden.

³ Alle allgemein zugänglichen Bauten und Anlagen, insbesondere die Verkaufsflächen, sind behindertengerecht auszuführen.

§ 7 Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrt verläuft ab dem neuen Knoten Allmendstrasse über die Gibelinstrasse und die im Plan dargestellten Ein- und Ausfahrten.

² Der durch das Einkaufszentrum verursachte Motorfahrzeugverkehr darf das öffentliche Strassennetz nicht überlasten. Insbesondere sind vorzusehen:

- a) genügend Stauräume ausserhalb des öffentlichen Strassennetzes für zu- und wegführende Fahrzeuge;
- b) nötigenfalls die Dosierung des wegführenden Verkehrs oder bauliche Vorkehrungen, sofern innerbetriebliche Massnahmen – Signalisation, Schranken, Lichtsignalanlage oder verkehrspolizeilich Regelungen – nicht genügen. Die Kosten für evtl. Anpassungs- und Ergänzungsmassnahmen gehen zu Lasten des Verursachers.

³ Die Erschliessung mit dem Fussgänger- und Radverkehr ist aus allen Richtungen zu gewährleisten, sicher zu gestalten und behindertengerecht zu erstellen.

⁴ Anlieferungen mit LKW zwischen 19:00 und 06:00 Uhr sind nicht zulässig.

§ 8 Parkplätze und Fahrten

¹ a) Die Anlage darf maximal 2'385 Fahrten/Tag DTV neu erzeugen. An der Zählstelle des Parkhauses beträgt diese Zahl unter Berücksichtigung des Mitnahmeeffektes maximal 2'730 Fahrten/Tag DTV.

b) Die Anzahl und Anordnung der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Massgebend für die Berechnung ist die SNV-Norm 840 281. Insgesamt können maximal 250 Parkplätze für BesucherInnen und 50 Parkplätze für Personal realisiert werden; die Zahl der Besucherparkplätze kann auf Kosten der Zahl für Personal erhöht werden, oder umgekehrt, wenn damit nicht mehr als 2'385 Fahrten/Tag DTV erzeugt werden. Im Aussenbereich sind maximal 20 PP zulässig.

² Die Parkplätze sind gemäss Parkraumkonzept P 06 zu bewirtschaften. Die Parkgebühr für die Kundenparkplätze richtet sich nach § 5 Absatz 1 lit. a) des Reglements über die Benützung der öffentlichen Parkplätze vom 12. Dezember 1995 und beträgt mindestens Fr. --.80 für die erste angebrochene Stunde. Sie kann von der Baubehörde bei Nichterhalten der maximalen Fahrtenzahlen gemäss Absatz 1 lenkungsweisam bis max. 2.- pro angebrochene halbe Stunde erhöht werden. Der Ertrag der Bewirtschaftung verbleibt bei den Betreibern der Anlage und darf den Parkplatzbenützenden nicht zurückerstattet werden.

³ Die Parkplätze für alle Angestellten sind speziell auszuweisen und örtlich von den Kundenparkplätzen zu trennen. Die Angestellten sind hinsichtlich ihres Mobilitätsverhaltens zu beraten. Ein Mobilitätsmanagement wird mit einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin geregelt.

⁴ Die Vermietung der Parkplätze an Mieter, die über keine Verkaufsfläche in der Anlage verfügen, ist nicht gestattet. Ausnahmen können von der zuständigen Behörde bewilligt werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass die Vorschriften bezüglich Lärm eingehalten werden.

⁵ Die Betreiberin wird verpflichtet, jährlich den Nachweis zu erbringen, dass im Jahresdurchschnitt der DTV nach Abs. 1 nicht überschritten wird. Einzelheiten werden in einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin geregelt. Darin werden u.a. Erfassung und Steuerung der Fahrtenzahlen, die Zuständigkeiten und die Massnahmen bei Überschreitung der Fahrtenzahl geregelt. Dem AVT ist jährlich Bericht über das Controlling erstatten.

⁶ Im Ausgangsbereich ist gut sichtbar eine dynamische Anzeige der nächsten Busabfahrten anzubringen.

⁷ Es ist eine genügend Anzahl Abstellfelder gemäss Norm SN 840 065 für den Radverkehr in unmittelbarer Nähe des Haupteingangs zu erstellen. Mindestens 50% sind als gedeckte Abstellplätze zu erstellen. Die genaue Anzahl und Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

⁸ Die entsprechenden Vereinbarungen gemäss Abs. 3 und 5 sind mit dem Baugesuch einzureichen.

§ 9 Aussenbereich

¹ Der Aussenverkauf ist nur im Vordachbereich zulässig (zwischen der Baulinie gemäss Plan und der Fassade der Baute).

² Die angrenzenden Bahndämme sind in die Umgebungsgestaltung zu integrieren; dabei sind die Naturobjekte gemäss Naturinventar zu berücksichtigen. Der sachgerechte Unterhalt obliegt der Grundeigentumschaft. Nicht zulässig ist das Lagern von Material aller Art, sowie die Verwendung von Dünger und Pflanzenbehandlungsmitteln.

³ Sämtliche Aussenbereiche sind dort, wo im Untergrund belastetes Material vorhanden ist, dicht zu gestalten. Versickerungsanlagen sind nur dort zulässig, wo im Untergrund nachweislich kein belastetes Material vorhanden ist.

⁴ Im Baubewilligungsverfahren wird mit einem separaten Umgebungs- und Begrünungsplan die definitive Gestaltung der Aussenbereiche sowie der Begrünung von Dach und Fassade der Baute festgelegt.

⁵ Die Bepflanzung erfolgt mit standortheimischen Arten.

⁶ Sollten innerhalb der Bauverbotszone von 7 Metern am Obach im öffentlichen Interesse Veränderungen vorgenommen werden, so sind alle Umtriebe und Inkonvenienzen ohne Entschädigungsanspruch zu dulden und notwendige Instandsetzungsmassnahmen an privaten/eigenen Bauten und Anlagen auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 10 Energie

¹ Der Energiebedarf ist auf die Nutzung und die Bedürfnisse des Betriebs abgestimmt zu optimieren und soweit möglich mit erneuerbarer Energie vorzusehen.

² Die Gebäudehülle muss mindestens die gesetzlichen Anforderungen gemäss „Standardlösung 1“ der Verordnung zum Energiegesetz (EnVSO) erfüllen.

§ 11 Etappen

Gleichzeitig mit der Erstellung der Baute sind auch die zugehörigen Strassen, Wege, Plätze, in ihrer definitiven Gestaltung zu realisieren. Die definitive Bepflanzung muss spätestens 6 Monate nach Eröffnung erstellt sein.

§ 12 Abweichungen

Abweichungen vom Teilzonen- und Gestaltungsplan und einzelnen Bestimmungen sind möglich, wenn dadurch wertvollere Lösungen ermöglicht werden und sich daraus keine wesentlichen Auswirkungen auf das Ergebnis der UVP ergeben. Die Baubehörde kann diese Abweichungen zulassen, wenn sie dem Zweck des Teilzonen- und Gestaltungsplans entsprechen und die öffentlichen oder schützenswerten privaten Interessen gewahrt bleiben.

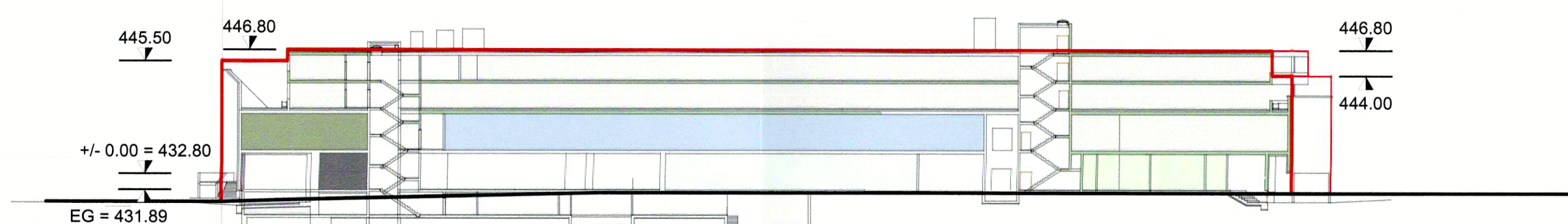
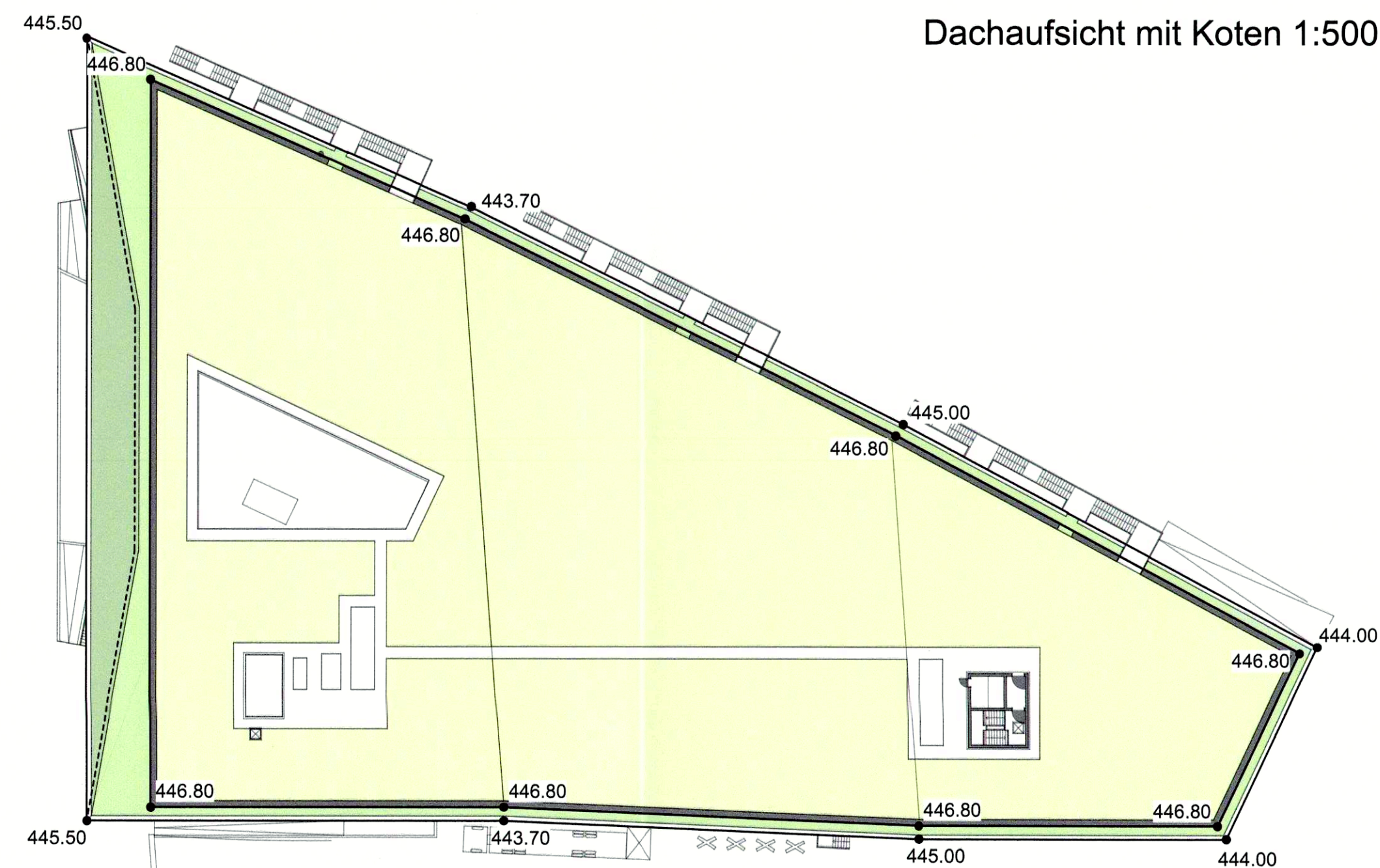
§ 13 Inkrafttreten, Genehmigung, Aufhebung

¹ Der vorliegende Teilzonen- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften tritt mit der im Amtsblatt publizierten Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

² Wenn innerhalb von 5 Jahren nach In Kraft treten der Baubeginn nicht erfolgt, wird der „Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse“ gemäss § 47 PBG aufgehoben.

§ 14 Aufhebung bestehenden Rechts

Der Teilzonenplan und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse mit RRB Nr. 2333 vom 13. August 1991 wird mit In Kraft treten des „Gestaltungsplans mit Sonderbauvorschriften Kofmehlareal Gibelinstrasse“ aufgehoben.

Schemaschnitt 1:500**Dachaufsicht mit Koten 1:500****Änderung Bauzonenplan
Kofmehlareal Gibelinstrasse**

1 : 1000

Exemplar für die Genehmigung

Öffentliche Auflage vom 10. Februar 2014 bis 11. März 2014

Vom Gemeinderat beschlossen am 19. August 2014

Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat genehmigt am mit RRB Nr.

Der Staatschreiber

Publiziert im Amtsblatt Nr. am

Genehmigungsinhalt**Zonen**

- 1 Spezialzone für publikumsintensive Betriebe (gemäss RRB, 1600 vom 12. Juli 2005). In der Spezialzone für publikumsintensive Betriebe sind mässig störende Gewerbe-, Industrie- und Dienstleistungsbetriebe, publikumsintensive Betriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.
- 2 Die Gebäudehöhe beträgt maximal 14.0 m.
- 3 Es ist ein Gestaltungsplan zu erstellen.
- 4 Projektbezogen ist eine Grünflächenziffer festzulegen

▨ Gestaltungsplanpflicht

Baulinie

▨ Strassenbaulinie

