

Gestaltungsplan „Familiensiedlung Brunnmatten“

GB-Nr. 6729,6730,6774,6775,6731,6732,6733,6734,6735,6766,6767,6776,90470,6777,6768, 6769,6776,6771,6948,6849,6850,6851,6852,6853,6854,6855,6809,6910,6911,6912,6913, 6914,6915,6916,6917,2036,2033,2034,2035,90208

Die Anpassung des Gestaltungsplans besteht aus:

- rechtsgültiger Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften (orientierend)
- Anpassung Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften (Genehmigungsinhalt)
- Angepasster Gestaltungsplan 1:1000 mit Sonderbauvorschriften

Weitere Unterlagen (orientierend):

- Raumplanungsbericht
- orientierendes Richtprojekt

Ursprünglicher Plan:

Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 28. Juli 2000

Beschluss des Gemeinderats vom 19. Juni 2001

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1831 vom 11. September 2001

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 37 vom 14. September 2001

Anpassung Plan:

Öffentliche Auflage vom: 06. Dez. 18 bis 21. Jan. 19

Beschluss des Gemeinderats vom: 23. Okt. 18

Der Stadtschreiber

Genehmigt vom Regierungsrat mit RRB-Nr. 1581 vom 21. Okt. 2019

Der Stadtschreiber

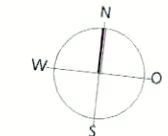
Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 21.11.2019

Stadtbaumeister - Stadtplanung
Baustrasse 7, 4502 Solothurn
Telefon 032 626 92 92
www.stadt-solothurn.ch
stadtbaumeister@solothurn.ch



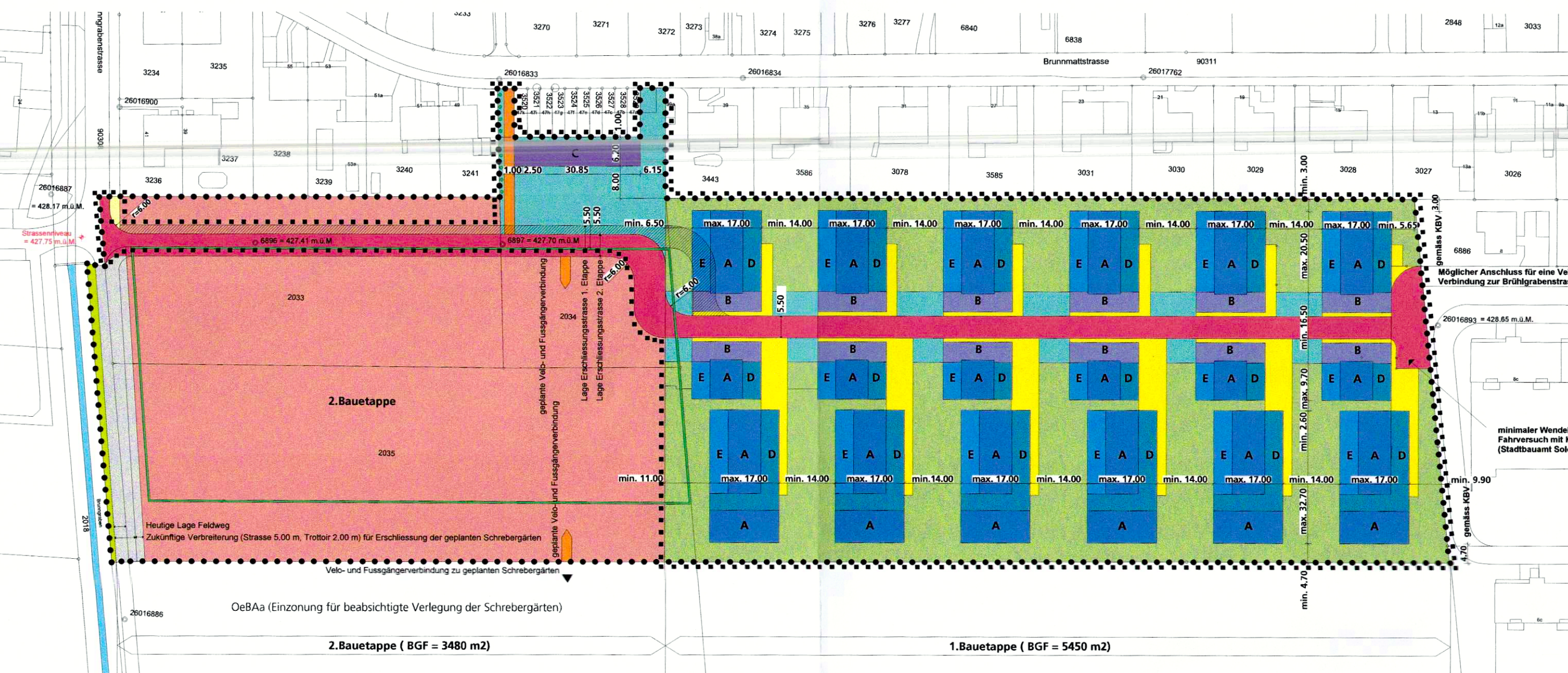
sattlerpartner architekten-planer AG
Hans Huber-Str. 28, 4502 Solothurn
Telefon 032 623 42 25
www.sattlerpartner.ch
info@sattlerpartner.ch

GESTALTUNGSPLAN M 1:1000



Rechtsgültiger Gestaltungsplan RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

Orientierend



SCHEMASCHNITTE M 1:500



Rechtsgültiger Gestaltungsplan RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

Orientierend

Sonderbauvorschriften

1 Zweck

Die Familiensiedlung Brunnmatten bildet den südlichen Abschluss im Weststadquartier. Der dafür erarbeitete Gestaltungsplan bewirkt:

- a) eine optimale Realisation der Überbauung auf die besondere Lage des Areals. Dies wird erreicht durch:
 - Massstäbliche Ergänzung der bestehenden Siedlungsstruktur
 - Abschluss des südlichen Siedlungsrandes durch Kopfbauten
 - Kammeriger Einbezug der offenen Landschaft südlich der Siedlung
- b) eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität.
- c) die Aufwertung des Quartiers durch ein differenziertes Angebot qualitativ hochwertiger Wohnheiten.

2 Parallelprojektionierung

Für die Überbauung Brunnmatten wurde eine Parallelprojektionierung durchgeführt. Das Resultat der Parallelprojektionierung, insbesondere die Siedlungsstruktur (Stellung und Anordnung der Bauten und der verschiedenen Aussenräume), und die Erschliessung, bilden die Grundlage für den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften.

Das orientierende Konzept ist das Ergebnis der Parallelprojektionierung und dient der Interpretation in Bezug auf Städtebau und der architektonischen Gestaltung der Bauprozesse.

3 Ertappierung der Überbauung

Die Überbauung wird in zwei Bauetappen unterteilt.

Auf Antrag der Grundeigentümer kann die 2. Bauetappe durch die Baubehörde bewilligt werden, sofern das Konzept der 1. Bauetappe weitergeführt wird, falls nicht, muss für die 2. Etappe eine neue Parallelprojektionierung durchgeführt werden.

Wenn das Ergebnis einer allfälligen Parallelprojektionierung für die 2. Etappe von der in diesem Gestaltungsplan festgelegten Grundnutzung abweicht, ist ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten.

4 Nutzungsmittelstätt

Die gesamte Fläche der Familiensiedlung Brunnmatten kann bei einer Arealfläche von 29500 m2 (davon Erschliessungsstrasse 2440 m2) und einer Ausnutzungsdichte von 0.33 (0.3 zuzüglich 10%) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 8950 m2 überbaut werden.

Die BGF wird auf zwei Etappen wie folgt aufgeteilt:

- 1. Bauetappe: BGF = 5450 m2
- 2. Bauetappe: BGF = 3480 m2

5 Nutzung der Baubereiche

Die Baubereiche der 1. Bauetappe weisen folgende Nutzungen auf:
Baubereich A: Wohnüberbauung mit 2 Geschossen ohne Attika
Baubereich B: 1-geschossige offene Autounterstände (für Bewohner und Besucher sowie Containerhäuser)
Baubereich C: 1-geschossiger Gemeinschaftsraum
Baubereich D: Vorbaubereich für erhöhte Vorzonen durch Aufwärtung
Baubereich E: Vorbaubereich für gedeckte Sitzplätze mit Schuttschutz

6 Gruppierung, Anordnung der Bauten

Beide Bauetappen müssen als in sich geschlossene Überbauungen mit den zugehörigen Aussenräumen erstellt werden.

In beiden Bauetappen ist je ein 1-geschossiges Gebäude als Gemeinschaftsraum für die gesamte Überbauung einzuplanen.

7 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Brunngrabenstrasse. In einer Zwischenphase wird die provisorische Verlegung der Erschliessungsstrasse um 2.00 m gegen Norden, sowie die Verlegung der "S-Kurve" auf die Parzelle GB-Nr. 2036 gestattet, um die bestehenden Schrebergärten nicht zu tangieren. Jede provisorische Strassenführung muss entfernt und die definitive Strasse erstellt werden, sobald die Schrebergärten aufgegeben werden.

In Otten soll ein Anschluss für eine Velo- und Fussgänger Verbindung zu Brühlgrabenstrasse erstellt werden.

Im Nord-Südrichtung ist zudem eine öffentliche Velo- und Fussgänger Verbindung von der Brunnmattenstrasse zu den geplanten Schrebergärten zu erstellen, welche fertiggestellt sein muss, sobald die neuen Schrebergärten benützt werden.

Die siedlungsinternen Wege und Plätze sind als Spiel- und Bewegungsräumen auszugestatten, so dass die Fussgänger Priorität haben.

8 Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze (Baubereich B) wird gemäss den Vorschriften der KBV im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

9 Öffentlicher Aussenraum für Spiel und Freizeit

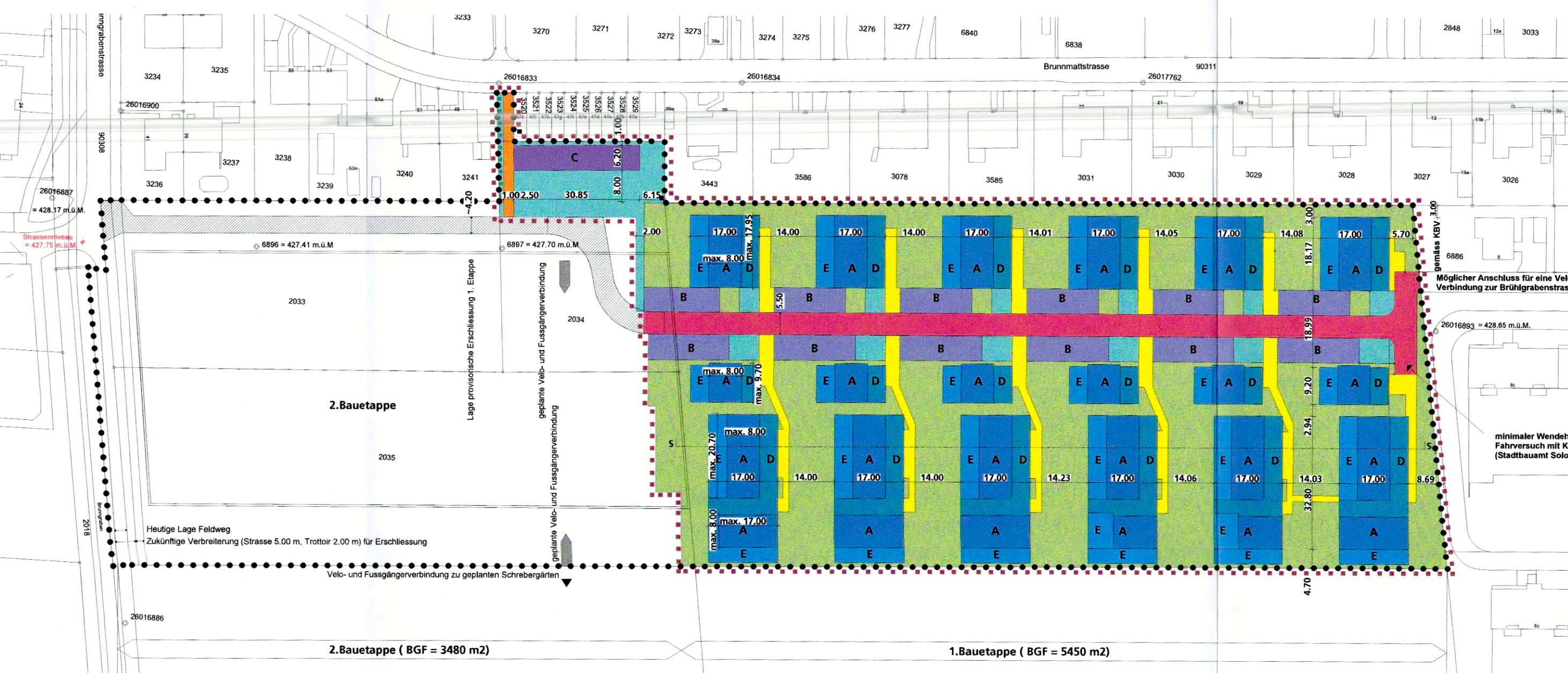
Neben dem in der 1. Bauetappe ausgeführten Gemeinschaftsraum und der Spielwiese ist jeder Wohngruppe ein eigener, gemeinsamer Vorplatz mit angelegtem Spielplatz zugeordnet. In der 2. Etappe ist zudem ein zweiter, zusätzlicher Gemeinschaftsraum geplant.

10 Kanalisation

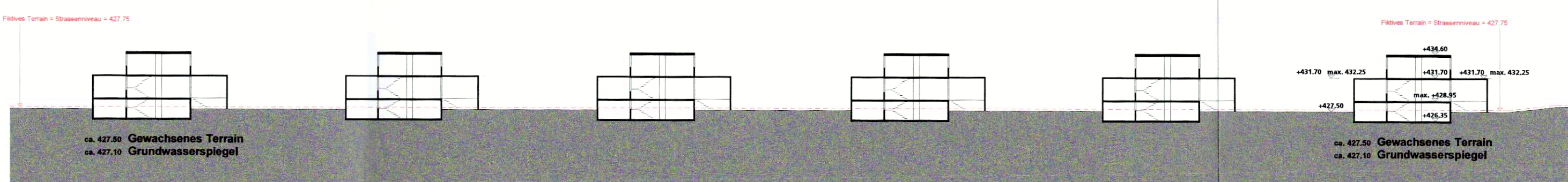
Die Kanalisation ist im Trennsystem auszuführen. Das Schmutzwasser ist in den Hauptkanal in c Brunngrabenstrasse zu leiten, das Meteorwasser in den Brunngraben. Die privaten Leitungen sind grundsätzlich über dem höchsten Grundwasserspiegel anzulegen. Ausnahmen im Grundwasser 100 % dicht auszuführen.

ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN

Genehmigungsinhalt



SCHEMASCHNITTE M 1:500 ORIENTIEREND



ANPASSUNG GESTALTUNGSPLAN

Genehmigungsinhalt

3 Ertappierung der Überbauung

Auf Antrag der Grundeigentümer kann die 2. Bauetappe durch die Baubehörde bewilligt werden, sofern das Konzept der 1. Bauetappe weitergeführt wird, falls nicht, muss für die 2. Etappe eine neue Parallelprojektionierung durchgeführt werden.

Wenn das Ergebnis einer allfälligen Parallelprojektionierung für die 2. Etappe von der in diesem Gestaltungsplan festgelegten Grundnutzung abweicht, ist ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten.

Die 2. Etappe ist noch zu entwickeln und ein ergänzender Gestaltungsplan auszuarbeiten.

4 Nutzungsmittelstätt

Die gesamte Fläche der Familiensiedlung Brunnmatten kann bei einer Arealfläche von 29500 m2 (davon Erschliessungsstrasse 2440 m2) und einer Ausnutzungsdichte von 0.33 (0.3 zuzüglich 10%) mit einer Bruttogeschossfläche (BGF) von 8950 m2 überbaut werden.

Die BGF wird auf zwei Etappen wie folgt aufgeteilt:

- 1. Bauetappe: BGF = 5450 m2
- 2. Bauetappe: BGF = 3480 m2

Die Fläche der Familiensiedlung Brunnmatten beträgt für die 1. und 2. Bauetappe zusammen 30'076 m2 (inkl. Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fuss- und Radweg, Strassenarm und Grünstreifen).

In der 1. Bauetappe ist in den Baubereichen A eine Bruttogeschossfläche von 5450 m2 zulässig. Bei einer anrechenbaren Ländfläche von 16'647 m2 (ohne Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fuss- und Radweg mit westlich davon anschliessender Hecke) beträgt die Ausnutzungsdichte 0.33 (0.3 zuzüglich 10%).

In der 2. Bauetappe ist in den Baubereichen A eine Bruttogeschossfläche von 3480 m2 zulässig. Bei einer anrechenbaren Ländfläche von 16'647 m2 (ohne Erschliessungsstrasse, öffentlicher Fuss- und Radweg mit westlich davon anschliessender Hecke) beträgt die Ausnutzungsdichte 0.33 (0.3 zuzüglich 10%).

Die Bruttogeschossfläche und die Nutzungsdichte der 2. Bauetappe werden im ergänzenden Gestaltungsplan festgelegt.

5 Nutzung der Baubereiche

Baubereich D: Vorbaubereich für Erschliessung und Reduts für erhöhte Vorzonen durch Aufwärtung
Baubereich E: Vorbaubereich für gedeckte Sitzplätze mit Schuttschutz. Bewohnte Unterkellerräume sind möglich (unter Berücksichtigung von § 17 KBV).

7 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Brunngrabenstrasse. In einer Zwischenphase wird die provisorische Verlegung der Erschliessungsstrasse um 2.00 m gegen Norden, sowie die Verlegung der "S-Kurve" auf die Parzelle GB-Nr. 2036 gestattet, um die bestehenden Schrebergärten nicht zu tangieren. Jede provisorische Strassenführung muss entfernt und die definitive Strasse erstellt werden, sobald die Schrebergärten aufgegeben werden. Der definitive Verlauf der Erschliessungsstrasse wird mit der Planung der 2. Etappe festgelegt.

ANGEPASSTER GESTALTUNGSPLAN RRB Nr. 1831 vom 11.09.2001

RRB Nr. 1581 vom 21.10.2019

Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalte

----- Begrenzung Gestaltungsbereich

2. Bauetappe - Baubereich 2-geschossig ohne Attika

Erschliessungsstrasse

Öffentlicher Fuss- und Radweg

Trottoir

Siedlungsöffentlicher Aussenraum für Spiel und Freizeit

Hecke

Privater Aussenraumbereich

Strassenarm

Grünstreifen

1. Bauetappe

----- Begrenzung Geltungsbereich 1. Bauetappe

Baubereich:

A 2-geschossig Wohnen BGF 5'450 m2

B 1-geschossig offene Autounterstände (für Bewohner und Besucher sowie Containerhäuser)

C 1-geschossiger Gemeinschaftsraum, Geschossfläche 110 m2

D Vorbaubereich für Erschliessung und Reduts

E Vorbaubereich Gedeckte Sitzplätze mit Schuttschutz

Siedlungsinterne Fusswege und Plätze

Gestaltungsbauline

Abgrenzung gemäss Landesrecht

Orientierende Inhalte

----- Provisorische Verkleinerung Erschliessungsstrasse

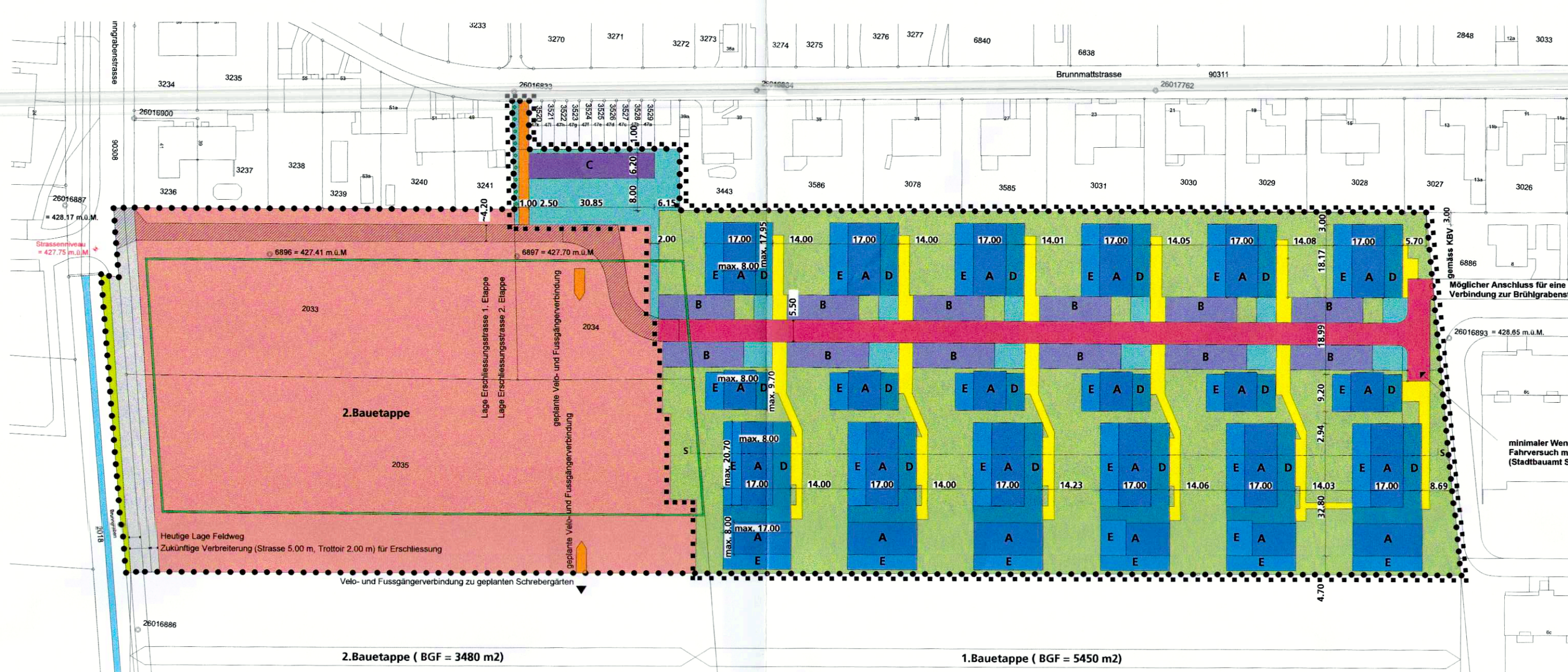
Provisorische Erschliessung gemäss Erschliessungsplan

Erschliessung Brunnmatten 2. Etappe

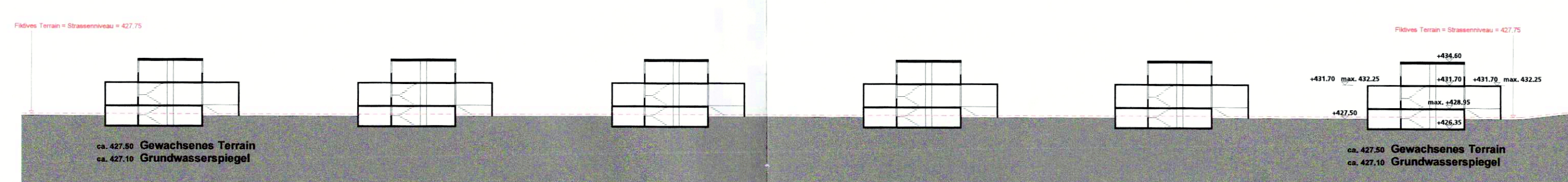
Ausführungspunkt Plan Nr. 79'44'1 von 11.09.2017

Der definitive Verlauf der Erschliessungsstrasse wird mit der Planung der 2. Etappe festgelegt.

(Anpassungen sind in der Legende rot dargestellt)



SCHEMASCHNITTE M 1:500 ORIENTIEREND



Legende Gestaltungsplan

Genehmigungsinhalte

----- Begrenzung Gestaltungsbereich

2. Bauetappe

Erschliessungsstrasse

Öffentlicher Fuss- und Radweg

Trottoir

Siedlungsöffentlicher Aussenraum für Spiel und Freizeit

Hecke

Privater Aussenraumbereich

Strassenarm

Grünstreifen

1. Bauetappe

----- Begrenzung Geltungsbereich 1. Bauetappe

Baubereich:

A 2-geschossig Wohnen BGF 5'450 m2

B 1-geschossig offene Autounterstände (für Bewohner und Besucher sowie Containerhäuser)

C 1-geschossiger Gemeinschaftsraum, Geschossfläche 110 m2

D Vorbaubereich für Erschliessung und Reduts

E Vorbaubereich Gedeckte Sitzplätze mit Schuttschutz

Siedlungsinterne Fusswege und Plätze

Gestaltungsbauline

Abgrenzung gemäss Landesrecht

Orientierende Inhalte

----- Bereich Schrebergärten (bis Ende 2002)

Brunngraben

Provisorische Erschliessung gemäss Erschliessungsplan

Erschliessung Brunnmatten 2. Etappe

Ausführungspunkt Plan Nr. 79'44'1 von 11.09.2017

Der definitive Verlauf der Erschliessungsstrasse wird mit der Planung der 2. Etappe festgelegt.