



Gestaltungsplan Solothurnerstrasse

GB Olten Nrn. 3321; 6053 und 90457

Sonderbauvorschriften

Stadtrat:

Beschluss zur Planaufgabe am
Öffentliche Planaufgabe vom
Genehmigung am

Der Stadtpräsident:

Der Stadtschreiber:

Regierungsrat:

Genehmigung am
mit Beschluss Nr.

§ 1 Zweck

Absatz 1

Der vorliegende Gestaltungsplan Solothurnerstrasse bezweckt eine städtebaulich überzeugende Verdichtung, Aufwertung und Weiterentwicklung des Areals.

Absatz 2

Mit dem Gestaltungsplan werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- eine ortsverträgliche und wirtschaftliche Verdichtung unter Einbezug des bestehenden USEGO-Gebäudes
- die Voraussetzungen für einen breiten Nutzungsmix mit Angeboten für das Wohnen und die Pflege im Alter, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, sowie publikumsintensive Nutzungen und Verkaufsflächen schaffen
- die Schaffung von Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität
- eine zukunftsorientierte Verkehrserschliessung sicherzustellen

§ 2 Bestandteile

Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Gestaltungsplan Solothurnerstrasse mit Sonderbauvorschriften mit folgenden Teilplänen und Berichten:

Verbindliche Bestandteile:

- Gestaltungsplan Solothurnerstrasse vom
- Sonderbauvorschriften vom

Orientierende und erläuternde Bestandteile

- Raumplanungsbericht, vom 08.05.2018
- Richtprojekt, vom 07.05.2018
- Richtprojekt Freiraumkonzept, vom 07.05.2018
- Mobilitätskonzept, vom 08.05.2018
- Bericht Altlasten und Grundwasser, vom 14.02.2018
- Energiekonzept, vom 09.03.2018
- Gutachten Lärmschutz, vom 26.03.2018
- Überprüfung Störfallsituation, vom 08.03.2018

§ 3 Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das in den Plänen gekennzeichnete Gebiet.

§ 4 Stellung zur Bauordnung und zum übergeordneten Recht

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

§ 5 Nutzungsart und Nutzungsmass

Absatz 1

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Wohnnutzungen, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, sowie publikumsintensive Nutzungen und Verkaufsnutzungen mit maximal 2000m² Verkaufsfläche (ohne Nebenflächen) möglich, sowie Parkplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder. Die Verkaufsfläche darf zusammenhängend erstellt werden.

Absatz 2

Das Nutzungsmass ergibt sich aus der Fläche und den festgelegten maximalen Gebäudehöhen des jeweiligen Baubereichs.

Absatz 3

Vorsprünge dürfen nicht über den Baubereich hinausragen. Vordächer dürfen bis maximal 2 m über die Baubereiche hinausragen.

§ 6 Geschosszahl

Absatz 1

Innerhalb der im Plan festgelegten Gebäudehöhen ist die Geschosszahl frei wählbar.

Absatz 2

Nicht anrechenbare Attikageschosse sind ausgeschlossen.

§ 7 Baufelder Hochbauten

Hochbauten sind in folgenden Baufeldern zulässig:

- Baufeld USEGO- Bestand: Das Gebäude ist in seiner Erscheinungsform und Volumetrie zu erhalten (Substanz- und Strukturhaltung).
- Baufeld A
- Baufeld B
- Baufeld C 1-3

§ 8 Unterirdischer Baubereich

Im gesamten unterirdischen Baubereich sind auch Parkplätze möglich.

§ 9 Gestaltung der Neubauten

Absatz 1

Die Neubauten sind im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine qualitativ hochstehende Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben. Das Richtprojekt ist dabei wegleitend.

Absatz 2

Die Dächer sind als extensiv begrüntes Flachdach auszuführen, als begehbare Dachfläche oder als Dachgarten zu gestalten. Dachaufbauten wie Dachaufgänge, Anlagen für Haustechnik, Liftaufbauten, Aussenraumüberdachungen, Solaranlagen etc. sind in die Architektur des Gebäudes zu integrieren, sodass eine überdurchschnittliche Gesamterscheinung resultiert.

Absatz 3

Die Fassadengestaltung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Fassadenpläne und Muster, welche Aufschluss über die Gliederung, die Proportionen, die verwendeten Materialien und die Farbwahl geben, sowie das Reklamekonzept sind vor Baubeginn der Bewilligungsbehörde zur Genehmigung zu unterbreiten. Die Gebäude und die Aussenräume sind für sich und im Zusammenhang mit der baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine überzeugende Gesamtwirkung erreicht wird.

§ 10 Aussenraum

Absatz 1

Für die Gestaltung des Aussenraumes ist das Aussenraumkonzept des Richtprojektes wegleitend. Auf dieser Grundlage ist mit dem ersten Baugesuch jeder Etappe ein detaillierter Umgebungsplan für die entsprechende Etappe einzureichen. Die einzelnen Etappen müssen für sich allein und im Gesamten eine überdurchschnittliche Gesamtwirkung darstellen. Im Bereich des Aussenraums sind Kleinbauten für Veloabstellplätze zulässig.

Absatz 2

USEGO-Garten:

Der „USEGO-Garten“ ist als Aussenraum mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten. Er kann durch eine Umfassungsmauer und gegen die Bahn mit einer Lärmschutzwand begrenzt und teilweise überdacht werden. Der Vegetationsraum im Wurzelbereich der Bäume muss mindestens 1.20 m Stärke betragen, im übrigen Pflanzbereich mindestens 60 cm.

Absatz 3

Vorzone:

Die „Vorzone“ dient der Adressbildung, der Erdgeschosserschliessung für Fussgänger und dem Aufenthalt. Die Über-gänge zu den Gebäuden können durch erhöhte Podeste oder abgesenkte hofähnliche Vorzonen gelöst werden.

§ 11 Erschliessung

Absatz 1

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr, sowie den Fuss- und Veloverkehr erfolgt wie im Plan gekennzeichnet direkt von der Solothurnerstrasse und über die Gemeindestrasse im Westen des Areals.

Absatz 2

Die verkehrlichen Nachweise der Erschliessung sind im Baugesuchsverfahren zu erbringen.

Absatz 3

Die Erschliessung der Baufelder erfolgt über folgende Bereiche:

- Gasse:
Die „Gasse“ ist eine Mischverkehrsfläche und dient der Begegnung, Erschliessung und der Anlieferung. Von den Stirnfassaden zurückversetzte Passerellen dürfen innerhalb des im Gestaltungsplan bezeichneten Bereichs den Bestandsbau und den Bau auf Baufeld A verbinden.
- Gleisweg:
Der „Gleisweg“ wird primär zu Erschliessungszwecken genutzt.
- Verbindung Fussweg:
Im Bereich der „Verbindung Fussweg“ verbindet der öffentliche Fussweg den Gleisweg mit der Solothurnerstrasse.
- Erschliessung Nord-Süd:
Die Erschliessung Nord-Süd dient der Erschliessung der Gasse, des Gleiswegs und der Baufelder B und C.
- Bereich unter der Brücke:
Unter der Brücke liegt die Wegfahrt für Personenwagen aus der Gasse und die Zufahrt zum Gleisweg.
- Veloverbindung
Die Veloverbindung leitet die Velofahrer vom Gleisweg über das Areal zum bestehenden Knoten an die Solothurnerstrasse.

§ 12 Parkierung

Absatz 1

a) Die Parkierung für Motorfahrzeuge ist mehrheitlich unterirdisch oder im Parkhaus im Baufeld C1 vorzusehen. Die Anzahl und Anordnung von Parkfeldern wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und richtet sich nach dem konkretisierten Mobilitätskonzept (siehe § 13)

b) Es sind auf dem gesamten Areal maximal 340 Autoabstellplätze erlaubt. Die Berechnung basiert auf dem generellen Mobilitätskonzept.

c) Für die Nutzungen des USEGO-Gebäudes gilt in Bezug auf die Anzahl Parkplätze die Besitzstandsgarantie hinsichtlich der Berechnungsmethode gemäss bisherigem Gestaltungsplan auf Basis des aktuellen Nutzungsmixes.

d) Im Endzustand dürfen maximal 60 Parkplätze oberirdisch angeordnet sein. Die Anzahl und Lage ist im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen. Nicht angerechnet werden die betriebsnotwendigen Parkplätze der Kantonspolizei.

Absatz 2

Alle Parkfelder sind gemäss Mobilitätskonzept zu bewirtschaften.

Absatz 3:

a) Die Anzahl und Anordnung von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

b) Mindestens die Hälfte der Veloabstellplätze ist ebenerdig und davon mindestens 30% gedeckt anzubieten.

c) Die Anzahl und Anordnung von Veloabstellplätzen wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt und richtet sich nach dem konkretisierten Mobilitätskonzept (siehe § 13).

§ 13 Mobilitätskonzept

Mit dem ersten Bauprojekt ist ein konkretisiertes Mobilitätskonzept, basierend auf dem generellen Mobilitätskonzept.

§ 14 Etappierung

Die Etappierung der Bauten ist grundsätzlich frei. Jede Etappe muss für sich allein und unabhängig von der Realisierung weiterer Etappen eine überzeugende Lösung darstellen, wobei innerhalb noch nicht bebauter Baufelder als Übergangslösung oberirdische Parkfelder möglich sind.

§ 15 Zwischennutzungen

Absatz 1

Bestehende Bauten und Aussenräume, welche dem Gestaltungsplan widersprechen, dürfen unterhalten und als Zwischennutzung umgenutzt und umgestaltet werden, sofern keine übergeordneten Interessen verletzt werden und insbesondere die Immissionen auf die Nachbarschaft nicht zunehmen.

Absatz 2

Temporäre Neubauten dürfen innerhalb des Baufeldes A als Zwischennutzung für Verkauf, Dienstleistung und Parkierung erstellt werden.

Absatz 3

Zwischennutzungen müssen sich in die bestehende Struktur qualitativ einfügen. Die Gestaltung von Neubauten hat den unter § 9 geforderten Qualitätsansprüchen zu genügen.

§ 16 Lärm

Das Areal liegt in der ES III des Lärmempfindlichkeitsstufenplanes der Stadt Olten. Mit dem Baugesuch ist basierend auf dem Lärmgutachten vom 26.03.2018 nachzuweisen, dass die entsprechenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden.

§ 17 Altlasten

Die Parzelle GB Olten Nr. 3321 ist im Kataster der belasteten Standorte als belastet, aber weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig verzeichnet. Die Parzelle GB Olten Nr. 6053 ist nicht im Kataster der belasteten Standorte verzeichnet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Untergrund zu untersuchen und bei Bedarf ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub zu erstellen.

§ 18 Entwässerung

Absatz 1

Meteorwasser ist soweit als möglich versickern zu lassen. Retentions- und Versickerungsflächen sind im Baugesuch auszuweisen.

Absatz 2

Unter jedes Gebäude ist eine Sickerschicht zu planen, die Gebäudesubstanz unter Terrain ist wasserdicht auszuführen und bei einem Einbau in den felsigen Untergrund ist ein topographischer Abfluss allfälligen Hangwassers zu erstellen.

§ 19 Energie

Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Bauten müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass ihr Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung dem teilrevidierten Energiegesetz entsprechen. *(Abstimmung im Juni 2018)*

§ 20 Aufhebung und Änderung bisheriger Nutzungspläne

Absatz 1

Bestehende Nutzungspläne oder Teile davon verlieren, soweit sie dem vorliegenden Nutzungsplan widersprechen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben. Dies gilt insbesondere für Baulinien und Strassenabstand entlang der Solothurnerstrasse.

Absatz 2

Der Gestaltungsplan Solothurnerstrasse mit Sonderbauvorschriften (RRB Nr. 925 vom 4. Mai 2004) wird aufgehoben.

§ 21 Ausnahmen

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren architektonischen oder städtebaulichen Lösung geringfügige Abweichungen vom Planwerk und von einzelnen Bestimmungen zulassen, wenn das Gesamtkonzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden, sowie die öffentlichen und achtenswerten Nachbarinteressen gewahrt bleiben.

§ 22 Inkrafttreten

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten mit der Publikation der Genehmigung durch den Regierungsrat im Amtsblatt in Kraft.