

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Anja Ruckstuhl

Raumplanerin
Telefon 032 627 25 63
anja.ruckstuhl@bd.so.ch

Einwohnergemeinde Biberist
Gemeindepräsidium
Bernstrasse 4+6
4562 Biberist

3. März 2025 / AR

Biberist: Vorprüfung Teilzonen- und Gestaltungsplan «Überbauung Hauptstrasse 28, Biberist»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Hug-Portmann, lieber Stefan
Sehr geehrte Damen und Herren

Die BSB + Partner Ingenieure und Planer AG hat uns im Auftrag der Einwohnergemeinde Biberist am 24. September 2024 den Teilzonen- und Gestaltungsplan «Überbauung Hauptstrasse 28, Biberist» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan 1:200
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht mit Anhang Richtprojekt
- Teilzonenplan 1:500
- Ergänzung Zonenreglement
- Erschliessung Varianten 1:500
- Leitbild Gebäudevolumen und Besucherverkehr
- Protokollauszug Gemeinderatsitzung vom 23. September 2024.

Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Das Resultat der Vorprüfung ist nachstehend dargelegt.

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst das Grundstück GB Biberist Nr. 403 mit einer Fläche von insgesamt 1'364 m², sowie einen Teil von GB Biberist Nr. 405, welcher jedoch lediglich zur gemeinsamen Ausfahrt der beiden Grundstücke genutzt werden soll. Der Perimeter liegt zentral im Dorf und wird nördlich durch die Hauptstrasse und südlich durch die Leutholdstrasse begrenzt. Auf der östlichen Parzelle GB Nr. 405 besteht ein Wohngebäude mit Gewerbenutzung im Erdgeschoss, auf der westlichen Parzelle GB Nr. 1623 besteht eine Filiale der Baloise Bank, sowie der Polizeiposten von Biberist.

Auf dem Grundstück GB Nr. 403 bestehen heute ein Haus an der Hauptstrasse sowie eine Garage zur Leutholdstrasse, welche im Rahmen des vorliegenden Projekts abgebrochen werden sollen.

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan (genehmigt mit RRB Nr. 2000/1406 vom 4. Juli 2000) ist die Parzelle GB Nr. 403 der Kernzone Zentrum zugeordnet und gemäss § 32 Zonenreglement ZR gilt für Neubauten eine Gestaltungsplanpflicht. Auf GB Nr. 403 besteht der rechtsgültige Gestaltungsplan «Abänderung des Bebauungsplanes Obere Neumatt» (genehmigt mit RRB Nr. 1974/3682 vom 25. Juni 1974), welcher für die Grundstücke GB Nrn. 403 und 1623 durch den Gestaltungsplan «Neubau Filiale Biberist Bankgebäude» (genehmigt mit RRB Nr. 1987/3078 vom 27. Oktober 1987) teilweise ersetzt wurde. Die beiden Gestaltungspläne wurden lediglich auf den angrenzenden Parzellen GB Nr. 405 bzw. 1623 baulich umgesetzt. Im Gestaltungsplan «Neubau Filiale Biberist Bankgebäude» wurde für GB Nr. 403 lediglich ein 4-geschossiger Baubereich definiert. Weitere Festlegungen z. B. zu Grünflächen oder Verkehrsflächen wurden keine vorgenommen, weshalb der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet wurde.

Die Ortsplanung von Biberist wird zurzeit gesamthaft revidiert und liegt zur 3. Vorprüfung vor. Für die Umsetzung des vorliegenden Projekts wurde der Teilzonenplan «Überbauung Hauptstrasse 28, Biberist» erarbeitet, welcher die laufende Ortsplanung berücksichtigt. Der Perimeter liegt künftig in der Kernzone Zentrum Entwicklung K_{Entwicklung}, welche für das Grundstück GB Nr. 403 mit vorliegendem Teilzonenplan vorzeitig in Kraft gesetzt werden soll. In der K_{Entwicklung} sollen 4 bis 6 Vollgeschosse realisiert werden können.

Gemäss den vorliegenden Unterlagen soll durch den Gestaltungsplan die Umsetzung des Richtprojekts der Inter Concept Architektur GmbH vom 3. September 2024 sichergestellt werden. Das Richtprojekt sieht ein 5-geschossiges Gebäude mit Wohn- und Gewerbenutzung vor, wobei zwei Gewerbebetriebe an der Nordseite des Erdgeschosses geplant sind. Es können jedoch auch die nordseitigen Obergeschosse gewerblich genutzt werden. Insgesamt sind zudem 18 Wohnungen vorgesehen, wovon 10 x 4.5-Zi-Whg., sowie 8 x 2.5-Zi-Whg. Die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr MIV soll westlich ab der Hauptstrasse über GB Nr. 1623, die Ausfahrt nach Süden auf die Leutholdstrasse auf der Grundstücksgrenze zwischen GB Nr. 403 und 405 erfolgen. Auf GB Nr. 403 sollen 11 oberirdische Parkfelder eingerichtet werden (8 auf der Nordseite für Besuchende und Kunden, 3 auf der Südseite für Besuchende), die Einstellhalle soll über die bestehende Zu- und Ausfahrt westlich des Gestaltungsplanperimeters erschlossen werden. Dabei handelt es sich um die bestehende Aus- und Einfahrt der Einstellhalle des Bankgebäudes, welche durch die neu geplante Einstellhalle mit 18 Parkfeldern erweitert werden soll. Für den Fuss- und Zweiradverkehr erfolgt die Zufahrt nordseitig analog dem MIV, sowie von Südwesten ab der Leutholdstrasse in die Einstellhalle. Nordöstlich des geplanten Gebäudes sind 10 Velo-Abstellplätze vorgesehen, welche durch einen Velor Raum im Untergeschoss mit 35 weiteren Abstellplätzen ergänzt werden sollen.

2. Beurteilung

Raumplanung

Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber dem Grundstück GB Nr. 1623 ist mit 3 m klein gewählt, es besteht jedoch laut Raumplanungsbericht RPB ein Näher- und Grenzbaurecht zu Lasten GB Nr. 1623 und zu Gunsten GB Nr. 403. Dieser Grundbucheintrag ist dem Amt für Raumplanung ARP mit dem Genehmigungsantrag vorzubringen. Gegenüber dem östlichen Grundstück wird der Grenzabstand eingehalten. Der Abstand zur Kantonstrasse von 6 m wird eingehalten. Gegenüber der Leutholdstrasse wird für den vorliegenden Gestaltungsplanperimeter im rechtskräftigen Erschliessungsplan mit Strassenklassifizierung (genehmigt mit RRB Nr. 2000/1406 vom 4. Juli 2000) keine Strassenbaulinie ausgeschieden. In den beiden vorgenannten, noch rechtskräftigen Gestaltungsplänen wird ebenfalls keine Baulinie ausgeschieden. Zudem ist gemäss dem Erschliessungsplan der Ortsplanungsrevision OPR (Stand: 3. Vorprüfung) auch nicht vorgesehen, im Rahmen der OPR im Gestaltungsplanperimeter eine Baulinie auszuscheiden. Wir nehmen an, dass die Einwohnergemeinde die Festlegung der Baulinien in das entsprechende Gestaltungsplanverfahren verlagert und empfehlen, eine kommunale Baulinie in den Genehmigungsinhalt der vorliegenden Planung aufzunehmen. Diese wäre sodann als Erschliessungs- und Gestaltungsplan zu be-

zeichnen. Ob eine Baulinie festgelegt wird, liegt aber schlussendlich im Ermessen der Einwohnergemeinde. Wird keine Festlegung gemacht, so ist gemäss § 46 Abs. 1 Kantonale Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) ein Abstand von 5 m zur kommunalen Strasse einzuhalten.

Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung hat gemäss Kap. 7 RPB noch nicht stattgefunden. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren zu gegebener Zeit im RPB ergänzt werden.

Gestaltungsplanperimeter

Es können keine Festlegungen im Genehmigungsinhalt gemacht werden, welche sich auf dem Plan ausserhalb des Perimeters befinden. Entsprechend sind die Legendeneinträge zu der Zu- und der Ausfahrt sowie der Ein- und Ausfahrt zur Einstellhalle in den Orientierungsinhalt zu verschieben. Alternativ könnte der Gestaltungsplanperimeter auch so angepasst werden, dass sich alle Inhalte innerhalb von diesem befinden. Die Wegrechte werden, so wie wir es anhand des Variantenstudiums verstehen, bereits in Dienstbarkeiten geregelt. Bei der Variante mit Orientierungsinhalt sind uns mit dem Genehmigungsantrag vorliegender Planung die Nachweise mittels Dienstbarkeiten zu erbringen (Zufahrt zu GB Nr. 403 via 1623 und Wegfahrt von GB Nr. 1623 via GB Nr. 403 zur Leutholdstrasse).

Ortsbild

Die Einwohnergemeinde Biberist wünscht sich eine attraktive Entwicklung im Ortszentrum. Dies widerspiegelt sich auch in den in der Ergänzung ZR (Beilage II) formulierten Vorschriften:

- Abs. 7: «Gegenüber dem Strassenraum sind Vorzonen mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen, welche die Bebauung in den öffentlichen Strassenraum einbinden.»
- Abs. 6: «Hauptbauten, Nebenbauten und Anlagen müssen sich insbesondere hinsichtlich Lage, Volumetrie, Fassadengestaltung, Materialisierung und Dachgestaltung so ins Quartier einordnen, dass eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität entsteht.»

Dem vorliegenden Gestaltungsplan geht ein längerer Prozess u. a. mit zwei Projektstudien voraus. Auf Basis dieser Studien wurde ein Richtprojekt erarbeitet, auf das in den Sonderbauvorschriften SBV Bezug genommen wird. Einem Gestaltungsplan ein Richtprojekt zu hinterlegen, um Qualitätsfragen frühzeitig auf den Grund zu gehen und konkrete Anforderungen verbindlich zu festigen, ist zielführend. Das erarbeitete Projekt überzeugt unserer Ansicht nach in unterschiedlichen Aspekten bezüglich Ortsbildes und Freiraum noch nicht gänzlich.

Eine entsprechende Auseinandersetzung mit dem Bestand hat vermutlich nicht stattgefunden oder wird in den Unterlagen nicht dokumentiert. Der durch den Gestaltungsplan bedingte Abbruch betrifft ein Kleinbürgerhaus von Anfang des 20. Jahrhunderts innerhalb des sehr heterogenen Ortszentrums, das sich hier ab 1950 zu entwickeln begann. Die Tatsache, dass ringsum grossvolumige Bauten mit teilweise sehr anonymen Aussenräumen entstanden sind, mindert die Qualität des Bestands nicht. Das Kleinbürgerhaus weist eine zeittypische und detailreiche Fassadengestaltung und einen rückwärtigen Grünraum mit Verdichtungspotenzial auf. Im heterogenen Quartier stellt das Gebäude eine willkommene Abwechslung mit kleinvolumigen Massstäben dar. Das Gebäude als «Fremdkörper» zu bezeichnen, erachten wir entsprechend als der Situation nicht angemessen.

In den Unterlagen werden zum Richtprojekt Aussagen zur Fassadengestaltung gemacht. So wird im Projektbeschrieb (z.B. in RPB 3.2) eine murale Gestaltung mit Klinker und Betonbändern beschrieben. Im Richtprojekt (Anhang III) hingegen, auf welches in § 7 SBV verwiesen wird, sind nur noch abstrakte Fassadenpläne ohne konkrete Aussagen zur Materialität hinterlegt. Hier wird unseres Erachtens ein zu grosser Spielraum gegeben, wie hochwertig die Fassade im Bauprojekt tatsächlich ausfallen soll. Aus unserer Sicht wird dem in der Ergänzung des ZR geforderten Grundsatz nach einer hohen architektonischen Qualität somit nicht nachgekommen. Wir empfehlen verbindlichere Aussagen im Richtprojekt und/oder den SBV zu machen, um die Qualität des Richtprojekts auch zu sichern.

Freiraum

Die Logik benachbarter Grundstücke, den Raum zwischen Hauptstrasse und Gebäude als versiegelte Parkfelder und umfangreiche Verkehrsfläche zu nutzen, kommt dem Anspruch an eine hohe Aussenraum- und Städtebauqualität, wie er in den Zonenvorschriften gefordert wird, unseres Erachtens nicht nach. Bezuglich der Bepflanzung genügen unserer Ansicht nach die vorliegenden Überlegungen auch noch nicht. Die Weiterführung der Baumreihe kann nachvollzogen werden, jedoch fehlen uns weiterführende Aspekte und deren verbindliche Umsetzung. Wir empfehlen den Einbezug von erfahrenen Fachpersonen (Mitglieder BSLA) aus der Disziplin der Landschaftsarchitektur. Ist die Überarbeitung erfolgt und liegt ein attraktives Konzept vor, so soll in den SBV auf dieses verwiesen werden.

Bereits in der Besprechung mit dem ARP vom 18. Februar 2020 wurde unsererseits mitgeteilt, dass der qualitativen Gestaltung des strassenseitigen Bereichs eine hohe Wichtigkeit zukommt. In der Mail von Corinne Stauffiger vom 5. Januar 2021 wurde ebenfalls festgehalten, dass die Umgebungsgestaltung, insbesondere auch des Strassenraums, ein wichtiger Teil des Gestaltungplanes ist.

Eine Überdeckung von 1 m über unterirdischen Bauteilen ist nicht ausreichend für Bäume. Diese sollen nur an Stellen ohne unterirdische Bauteile vorgesehen werden. Entsprechend sollten die östlichen Bäume an Orte ohne unterirdische Bauten verschoben werden.

Die Regelung mit den Grünflächen führt dazu, dass auf dem Areal keine für die Bewohnenden nutzbaren Grünflächen mit Aufenthaltsqualität angeboten werden können. Wir empfehlen dringend, dies zu überdenken und § 5 Abs. 3 wie folgt anzupassen:

Die Grünfläche entlang der Hauptstrasse dient als Freiraum zwischen der Strasse und den oberirdischen Parkfeldern und Verkehrsflächen. Die Grünflächen sind mit einheimischen Wildstauden zu begrünen und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Betrieb und Unterhalt erfolgen durch die Bauberechtigten bzw. die Grundeigentümerschaft.

Dachbegrünung und Solarenergieanlagen können und sollen kombiniert werden (vgl. Ratgeber Dachbegrünung und Solarenergieanlagen Swissolar). Aktuell ist eine Kombination nicht vorgesehen. Wir empfehlen entsprechend § 6 Abs. 4 SBV anzupassen:

Es ist nur ein Flachdach zugelassen. Das Flachdach ist extensiv zu begrünen. Solarenergieanlagen sind in Kombination mit der extensiven Flachdachbegrünung vorzusehen.

Des Weiteren empfehlen wir die Parkfelder, anstatt mit Verbundsteinen mit Rasengittersteinen auszustalten. Auch eine Begrünung von Sichtschutzwänden sollte vorgesehen werden.

Verkehr

Erschliessung

Der vorliegende Gestaltungsplanperimeter wird teilweise über Kantonsstrassen und teilweise über kommunale Strassen erschlossen. Zudem bestehen Abhängigkeiten mit benachbarten Grundstücken. Die Situation ist insgesamt als komplex einzustufen. Daher ist ein Signalisations- und Markierungsplan über die Erschliessung aller betroffenen Grundstücke (GB Nr. 403, 405 und 1623) zu erstellen. Dabei sind folgende Ausführungen zu beachten:

- Der bereits heute vorhandene Anschluss an die Kantonsstrasse dient der Parzelle GB Nr. 1623 als Einfahrt, nicht aber als Ausfahrt. Dies ist im Variantenstudium (Anhang IV RPB sowie Beilage VI) falsch dargestellt. Eine neu durch die Parzellen GB Nr. 403 und 1623 gemeinsam genutzte Einfahrt ab der Kantonsstrasse erachten wir als möglich. Eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse ist hingegen abzulehnen. Der Verkehr beider Grundstücke muss über die Leutholdstrasse ausfahren. Dies wurde schon in den beiden vorausgehenden Gestaltungsplänen so aufgenommen – eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse soll nicht möglich sein.
- Gemäss den Erschliessungsvarianten wird das Linksabbiegen von der Hauptstrasse auf die Parzellen GB Nr. 403 und 1623 neu verboten. Auf S. 20 des RPB wird bezogen auf die Erschlies-

sungsvarianten (Beilage VI) jedoch geschrieben, dass das «links abbiegen aufheben» im Bereich der Hauptstrasse zu streichen sei. Die Unterlagen sind diesbezüglich etwas verwirrlt: Sollen die Anpassungen gem. S. 20 RPB vorgenommen werden, empfehlen wir die Unterlagen zur Erschliessung anzupassen. Soll das Linkabbiegeverbot umgesetzt werden, ist es in den SBV festzuhalten und im Signalisations- und Markierungsplan darzustellen.

- Die Befahrbarkeit für Lastwagen ist nicht nachgewiesen. Wenn der Anschluss an die Kantonsstrasse durch Lastwagen genutzt werden soll, ist dies mittels Schleppkurvennachweis nachzuweisen. Gemäss § 53 Abs. 2 kantonaler Bauverordnung KBV ist zudem eine Ausfahrt rückwärts auf die Kantonsstrasse nicht genehmigungsfähig – folglich ist die Ausfahrt vorwärts via kommunale Strassen sicherzustellen.

Fuss- und Veloverkehr

Wir empfehlen die Bedarfsermittlung der Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 40'065, die Dimensionierung und Projektierung nach SN 40'066 vorzunehmen und diese Normen in § 10 SBV zu verankern. Der Nachweis über die Anzahl Veloparkplätze kann im Baugesuchsverfahren erfolgen.

In dem Gestaltungsplan sollte bei den Signaturen für die Zu- und Ausfahrt zwischen MIV und Fuss- und Zweiradverkehr unterschieden werden. So wie wir es verstehen, ist eine Ausfahrt für Fahrräder auf die Hauptstrasse grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Dies wird aber durch die im Gestaltungsplan markierte Verkehrsführung suggeriert.

Sichtzonen

Durch den vorgesehenen Standort der Container wird ein Rückwärtsfahrmanöver von den seitlichen Parkfeldern notwendig. Wir empfehlen den Standort zu überprüfen.

Zudem empfehlen wir, die Sichtzonen bei der Ausfahrt auf die Leutholdstrasse im Gestaltungsplan einzzeichnen.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Haupt-, Post-, Leuthold- und Gutenbergstrasse vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch den Neubau entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) für die Beurteilung der Lärmimmissionen, welche auf das Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Gemäss dem RPB werden die Immissionsgrenzwerte für den Neubau eingehalten. Wir sind mit dieser Einschätzung einverstanden.

Alle massgebenden künftigen Lärmquellen sind gemäss § 14 SBV im Rahmen des Baugesuchsverfahrens in einem Lärmgutachten zu betrachten. Dabei sind insbesondere auch die Einwirkungen des Strassenlärm aufzuzeigen und zu beurteilen.

Umwelt

Naturgefahren

Gemäss dem Kapitel 6.5 Umwelt RPB wurde die Thematik Naturgefahren als nicht relevant deklariert. Das Bauvorhaben und vor allem die Zufahrt in die Tiefgarage liegen in der gelben Gefahrenzone des Dorfbachs für Überflutung (inkl. Übersarung) U_4. Bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis des Dorfbaches ist mit schwachen Überflutungsintensitäten zu rechnen. Da Gebäude in Siedlungsgebieten gegen 100-jährliche Ereignisse geschützt werden müssen, sind entsprechende Objektschutzmassnahmen vorzusehen. Hierbei gilt es der Zufahrt zur Tiefgarage ein besonderes Augenmerk zu schenken, da sich diese auf der Nachbarzelle befindet. Es gilt zu beachten, dass die Massnahmen die Gefährdung der Nachbarparzellen nicht verschlimmern dürfen. Die SBV sind entsprechend zu ergänzen.

Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dies sollte im RPB aufgenommen und behandelt werden. Bei Fragen in Bezug auf allfällige Objektschutzmassnahmen kann die Solothurnische Gebäudeversicherung angefragt werden (simon.weber@sgvso.ch).

Entwässerung

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Einwohnergemeinde Biberist (genehmigt mit RRB Nr. 2002/1832 vom 17. August 2002) gilt für den Gestaltungsplanperimeter das Mischsystem. Zugleich besteht gemäss GEP der Grundsatz: «Die Versickerung von Niederschlagsabwasser ist zu prüfen». Der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit mit einer Sickerfähigkeit S von ca. 5 bis 10 l/min. m² gut ist. Im Gestaltungsperimeter ist der Flurabstand zum höchsten Grundwasserspiegel (HGW) mit ca. 3 Meter etwas eingeschränkt.

Mit dem Inhalt in § 13 Abs. 1 und 3 SBV wird den GEP-Forderungen nachgegangen.

In Abs. 3 sollte bezüglich des Umgangs mit Regenwasser die Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert werden. Wir empfehlen die naturnahe, oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Wenn immer möglich ist Niederschlagsabwasser mit möglichen Retentionsmassnahmen versickern zu lassen.

Energiekonzept

Gemäss rechtskräftigem ZR (§ 44) sowie dem im Rahmen der OPR zur Vorprüfung eingereichten ZR (§ 29) gelten für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht einige Mindestanforderungen. Im neusten uns vorliegenden Entwurf des Zonenreglements wird zudem die Erstellung eines Energiekonzeptes vorgeschrieben. Wir gehen davon aus, dass die Ergänzung des Zonenreglements zum vorliegenden Teilzonenplan dem neusten Stand gemäss der OPR angepasst und somit ein solches Konzept fällig wird.

Feuerwehrstellflächen

Die Feuerwehr und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Gestaltungs- und Teilzonenplan

- Die Beschluss- und Genehmigungsvermerke sind auf dem Titelblatt zu platzieren (vgl. Vorlage auf unserer Webseite: <https://so.ch/verwaltung/bau-und-justizdepartement/amt-fuer-raumplanung/nutzungsplanung/planungsinstrumente/formelle-anforderungen/>)
- Publikation im Amtsblatt: Bitte die Nummer weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).
- Die Ergänzung «mit Sonderbauvorschriften» wird im Titel eines Gestaltungsplanes nicht mehr benötigt, da dieses Instrument ohnehin immer mit SBV ausgearbeitet wird.
- Im Plantitel des neuen Bauzonenplanes (orientierend) kann für die bessere Lesbarkeit ein «sowie» zwischen die beiden RRB-Vermerke eingeschoben werden.
- Im Gestaltungsplan resp. den SBV wird nicht geregelt, wie die «Umgebungsfläche» ausgestaltet werden soll. Dies sollte noch präzisiert werden.
- Im Gestaltungsplan und in der Legende ist unter Genehmigungsinhalt ein Bereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten zu ergänzen.

Ergänzung Zonenvorschriften

- In dem zur Schlusskontrolle eingegebenen Zonenreglement der OPR wird die max. Fassadenhöhe in der Kernzone Zentrum Entwicklung höher festgelegt als in der Ergänzung zum Zonenreglement des vorliegenden Teilzonenplanes. Ist dies tatsächlich so gewollt?

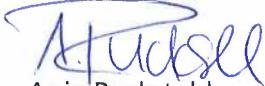
4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die vorliegende Planung bietet für die Weiterbearbeitung eine gute Grundlage. Vor dem Hintergrund der Mindestvorgaben an Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, welche im Zonenreglement der Einwohnergemeinde (§ 29 ZR, Stand: 3. Vorprüfung) festgehalten werden, empfehlen wir die Planung noch weiter zu konkretisieren und auszuarbeiten. Vor allem bei der Freiraumgestaltung sehen wir noch Möglichkeiten, das Projekt gewinnbringend weiterzuentwickeln. Die Unterlagen sind gemäss den Bemerkungen zu überarbeiten. Wir empfehlen aufgrund der Erschließung, insbesondere aufgrund der Zu-/Wegfahrten und dem zu erarbeitenden Signalisation- und Markierungsplan, eine Einreichung der Unterlagen zu einer 2. Vorprüfung.

Wir wünschen für die Weiterbearbeitung viel Erfolg.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Anja Ruckstuhl
Raumplanerin

Kopie an:

- SOBAU #82'705
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Alain Kunz (alain.kunz@bsb-partner.ch)