

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

Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung
Telefon 032 627 25 66
stephan.schader@bd.so.ch

Einwohnergemeinde
Christian Bachofner
Gemeindepräsidium
untere Schulstrasse 28
4656 Starrkirch-Wil

10. Dezember 2024 sts / wet

Starrkirch-Wil: Vorprüfung Gestaltungsplan Dullikerstrasse

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Bachofner,
sehr geehrte Damen und Herren

Die Gemeinde Starrkirch-Wil hat uns am 3. September 2024 den Gestaltungsplan Dullikerstrasse mit Sonderbauvorschriften und Richtprojekt zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Zu den Unterlagen haben wir folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Starrkirch-Wil Nrn. 189 und 101 und insgesamt eine Fläche von 1'652 m². Das Areal ist mit einem MFH und einem Parkplatz vollständig bebaut. Das vorliegende Richtprojekt sieht die Realisierung eines neuen MFH sowie einen teilweisen Umbau des bestehenden MFH vor. Die Parkierung soll in Zukunft mit einer unterirdischen Einstellhalle gewährleistet werden. Für die beiden Gebäude werden im Gestaltungsplan entsprechende Baufelder ausgewiesen. Im selben Zug werden die Umgebung und die interne Verkehrserschliessung neugestaltet.

Gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung, genehmigt mit RRB Nr. 2021/1040 vom 5. Juli 2021, sind die Parzellen GB Nrn. 189 und 101 der Wohnzone dreigeschossig (W3) zugewiesen und unterliegen gemäss Zonenreglement Starrkirch-Wil einer Gestaltungsplanpflicht. Der gestützt auf ein Richtprojekt erstellte Gestaltungsplan schafft die nötigen rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Projekts.

Eingereichte Unterlagen

- Gestaltungsplan, Situation 1:200
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht mit Anhang Richtprojekt
- Protokollauszug Gemeinderatsitzung

2. Beurteilung

Bezug zur Ortsplanung und zur Grundnutzung

Das Vorhaben unterstützt grundsätzlich den raumplanerischen Grundsatz der Innenentwicklung. Anstelle einer versiegelten Parkfläche entsteht inmitten des Dorfes ein Mehrfamilienhaus. Die Parkplätze werden in den Untergrund verlegt. Durch den Anbau des Lifts können die Bausubstanz erhalten und die Wohnungen dennoch barrierefrei erreicht werden. Begrüssenswert ist die geplante Spiel- und Begegnungszone (SBV § 5), welche insbesondere für Familien und ältere Menschen einen Mehrwert bietet.

Das Zonenreglement (ZR) fordert eine Realisierung von drei Geschossen. Die max. Fassadenhöhe beträgt 10.5 m. Ein Attika-Geschoss ist zulässig. Ein Bonus der Geschosszahl durch einen Gestaltungsplan (GP) ist in der W3 nicht zulässig. Die Vorgaben sind eingehalten, soweit die Aufstockung des Bestandesbaus, wie im Richtprojekt vorgesehen, realisiert wird.

Die zulässige Überbauungsziffer ÜZ beträgt oberirdisch max. 35% und unterirdisch 80% (§ 38 ZR). Durch den GP ist ein Bonus von bis zu 10% zulässig. Dieser wird, gemäss Anhang I des Raumplanungsberichts (RPB), für oberirdische Bauten mit 38.5% voll ausgenutzt. Die ÜZ für Unterniveaubauten wird deutlich unterschritten.

Die Grünflächenziffer muss minimal 30% betragen (§ 38 ZR). Für max. 25% der Grünfläche kann ein Baumäquivalent von 30 m² pro Baum angerechnet werden. Die Vorgabe wird mit exakt 30% eingehalten. (RPB, Anhang I) Gegenüber der bestehenden Situation fügt sich das Vorhaben mit den geplanten, wenn auch knapp gehaltenen Grünflächen in die Durchgrünung des Quartiers ein.

Die Gebäude- und Grenzabstände sind - abgesehen von der im Raumplanungsbericht im Kap. 5.2 erwähnten Unterschreitung des Bestandesbaus in südl. Richtung - eingehalten. Die Grenzabstände des Neubaus lassen sich bei voller Ausnutzung des Baufeldes allerdings nur unter der Bedingung einhalten, dass die jeweiligen Fassaden gegen Süden und gegen Westen zweigeschossig in Erscheinung treten. Im Gestaltungsplan scheint zudem die Südfront resp. die Begrenzung des Baufeldes parallel zur Parzellengrenze zu verlaufen, die Vermassung differiert an der Südwestecke bzw. der Südostecke aber um 0.5 m). Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Baugesuchverfahren im Detail nachzuweisen und durch die örtl. Baubehörde zu prüfen. (§ 8 SBV) Mit diesem Vorgehen sind wir einverstanden.

Eine Mitwirkung hat noch nicht stattgefunden. Wir gehen davon aus, dass die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren, wie bereits im Raumplanungsbericht, Kap. 3.2. vorgesehen, zu gegebener Zeit darin festgehalten werden.

Übergeordnete Verkehrsplanung, Parkierung

Die Vorgaben zur Anzahl Parkplätze für Motorfahrzeuge gemäss § 10 der Sonderbauvorschriften (SBV) erachten wir als zweckmässig. Wir weisen darauf hin, dass angesichts der vorhandenen öV-Erschliessung eine Abminderung der Anzahl Abstellplätze auf 90% des Grundbedarfs nach kantonaler Bauverordnung möglich wäre. Der abschliessende Entscheid bezüglich der Anzahl Parkfelder liegt bei der Gemeinde.

Arealerschliessung

Wir empfehlen, den arealinternen Fussweg gemäss VSS-Norm SN 40'070 mit einer Mindestbreite von 1.5 m auszuführen. Für Zugänge zur Veloparkierung sind zudem die Vorgaben der SN 40'066 massgebend.

Wir weisen darauf hin, dass die Sichtweiten auf die Kantonsstrasse bei der geplanten Rampe zur

Einstellhalle auf Grund der Bepflanzung auf dem westlich angrenzenden Grundstück nicht eingehalten werden können. Die Lage der Ein-/Ausfahrt ist jedoch mit dem AVT abgestimmt. (RPB, Kapitel 5.4).

Abstimmung mit dem Vorprojekt AVT

Der Geltungsbereich entlang der Dullikerstrasse stimmt nicht mit dem Vorprojekt des AVT für die Sanierung der Bushaltestelle und des Fussgängerübergangs (gemäss Beilage) überein. Diese Diskrepanz ist in Abstimmung mit dem AVT zu bereinigen. Das Strassenbauprojekt des AVT (siehe Beilage) ist im Gestaltungsplan als Drittprojekt (Orientierungsinhalt) darzustellen.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Dullikerstrasse vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet. Das Areal gilt im Sinne der Umweltgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Neubauten respektive durch die Umnutzung bestehender Gebäude entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Lärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist daher nachzuweisen, dass bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

Mit dem im Raumplanungsbericht beschriebenen Vorgehen betreffend Lärm sowie dem entsprechenden § 14 der Sonderbauvorschriften sind wir einverstanden.

Licht / Beleuchtung

In der Schweiz fehlen bisher Grenzwerte für Lichtemissionen. Daher ist das Vorhaben direkt basierend auf Art. 11 Umweltschutzgesetz (USG; SR 814.01) zu beurteilen. Demnach sind Emissionen vorsorglich und frühzeitig zu begrenzen, soweit es technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar ist.

Gemäss § 16 der Sonderbauvorschriften ist der Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» anzuwenden. Dieser Leitfaden ist nicht mehr aktuell. Anstelle dieses Leitfadens ist der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) zu verwenden. § 16 der Sonderbauvorschriften ist entsprechend anzupassen.

Entwässerung

Gemäss dem rechtgültigen generellen Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Starrkirch-Wil (RRB Nr. 359 vom 21. Februar 2006) gilt für das ganze Gemeindegebiet grundsätzlich eine Versickerungspflicht. Im Raumplanungsbericht unter Kapitel 5.5 Umwelt «Entwässerung» sowie in den Sonderbauvorschriften § 13 wird die Versickerung von Niederschlagsabwasser gemäss GEP priorisiert. Mit diesen Rahmenbedingungen sind wir einverstanden und begrüssen dieses Vorgehen.

Wasserversorgung

Die Gesamtrevision der Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) der Gemeinde Starrkirch-Wil wurde mit RRB Nr. 1272 vom 20. August 2024 genehmigt. Das Areal ist von der öffentlichen Wasserversorgung ausreichend erschlossen.

Gebäudeversicherung

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Naturgefahren wurde im Raumplanungsbericht (Kap. 5.5) als "nicht relevant" beurteilt. Diesbezüglich gibt es keine Ergänzungen. Der Oberflächenabfluss wird nicht erwähnt und überprüft. Dies ist im Bericht aufzunehmen und zu behandeln. Kontakt: simon.weber@sgvso.ch.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

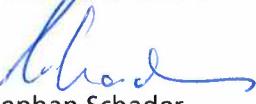
Unter Berücksichtigung der obigen Anmerkungen kann das Mitwirkungsverfahren gestartet werden. Danach kann die auch unter Berücksichtigung der Mitwirkungseingaben überarbeitete Nutzungsplanung öffentlich aufgelegt werden.

Wir bitten die Auflage mit dem Projekt des AVT zu koordinieren und die beiden Planungen nach Möglichkeit zeitgleich aufzulegen.

Wir wünschen für die Weiterbearbeitung viel Erfolg.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an: - Elektronisch mit interner Meldung an die an der Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (SOBAU #102'105)

Beilagen: - Vorprojekt Dullikerstrasse, Situation 1:200 (Entwurf AVT vom 5. Sept. 2024)