

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

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

Vanessa Jenny
Co-Leiterin Nutzungsplanung
Telefon 032 627 23 32
vanessa.jenny@bd.so.ch

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Balsthal
Goldgasse 13
4710 Balsthal

15. Mai 2024 / ds / VJ

Balsthal: Vorprüfung Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Rainfeldpark»

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Kreuchi
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 15. November 2023 hat uns die Einwohnergemeinde Balsthal den Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Rainfeldpark» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Protokollauszug hat der Gemeinderat von Balsthal die vorliegende Planung am 2. November 2023 z. Hd. kantonalen Vorprüfung beschlossen. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan, Situation 1:200
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung RPV.

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

1. Ausgangslage

Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Grundstücke GB Nrn. 90110 (Teilfläche), 3672, 3671 und 560. Die Fläche beträgt rund 0,6 ha und liegt westlich vom historischen Dorfzentrum, südlich des Rainwegs. Auf dem Grundstück GB Nr. 560 besteht der sanierungsbedürftige Kindergarten «Rainweg», das Grundstück GB Nr. 3671 wird heute als Parkierungsfläche und Grünfläche genutzt. Auf dem Grundstück GB Nr. 3672 besteht ebenfalls eine Grünfläche mit Einzelbäumen und Hecken im Südwesten und Südosten.

Räumliches Leitbild

Gemäss dem räumlichen Leitbild der Einwohnergemeinde Balsthal (von der Gemeindeversammlung am 16. Juni 2014 verabschiedet) ist das Areal «Rainfeldpark» als Entwicklungsgebiet erster Priorität für öffentliche Bauten und Anlagen definiert.

Ortsplanung

Die Gesamtrevision der Ortsplanung von Balsthal (genehmigt mit RRB Nr. 2024/460 vom 26. März 2024), ist noch nicht publiziert und damit noch nicht rechtskräftig. Gestützt auf § 15 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) ist die Gesamtrevision der Ortsplanung für die vorliegende Planung zu berücksichtigen. Gemäss neuem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Balsthal befindet sich der Projektperimeter in der Zentrumszone (ES III). Die zonenspezifischen Massvorgaben sind in § 51 Zonenreglement ZR definiert. Für die Grundstücke GB Balsthal Nrn. 3671 und 3672 gilt die Gestaltungsplanpflicht. Auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 560 besteht ein geschützter Einzelbaum. Die Teilfläche des Grundstückes GB Balsthal Nr. 90110 ist gemäss neuem Erschliessungsplan als öffentliche Erschliessungsstrasse bezeichnet. Zum Rainweg ist auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 560 eine Baulinie von 4 m festgelegt. Die darüber hinausragenden bestehenden Gebäudeteile sind als Vorbaulinien definiert.

Heimatschutz und ISOS

Die Einwohnergemeinde Balsthal ist auch im Inventar schützenswerten Ortsbilder der Schweiz aufgeführt (Ortsbild von nationaler Bedeutung). Ortsbilder sind Siedlungen in ihrer Gesamtheit. Sie umfassen sowohl bebaute Bereiche mitsamt Strassen, Plätzen und zur Bebauung gehörenden Zwischenräumen als auch nicht bebaute, mit der Bebauung in einem räumlichen Zusammenhang stehende Bereiche wie Gärten, landschaftsarchitektonisch gestaltete Freiräume oder Kulturland (Art. 5 Abs. 2 Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz VISOS).

Das vorliegende Bauvorhaben befindet sich in der Umgebungszone X mit Aufnahmekategorie a, Erhaltungsziel a und besonderen Qualitäten (durchgehend höchste Einstufung):

- Eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Aufnahmekategorie a ist ein unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d. h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen.
- Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt der Erhalt der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen sind zu beseitigen.

Vorhaben

Das Richtprojekt der Remera AG sieht auf den Grundstücken GB Balsthal Nrn. 560, 3671 und 3672 eine Wohnüberbauung mit insgesamt fünf viergeschossigen Mehrfamilienhäusern vor. Der bestehende Kindergarten «Rainweg» soll rückgebaut werden. Ein Ersatz ist auf dem Grundstück GB Balsthal Nr. 3672 vorgesehen, integriert in die neue Überbauung, im Erdgeschoss des südlichen Hauses Nr. 1.

Die Arealerschliessung soll in erster Linie ab dem Rainweg erfolgen, wo sich auch die Rampe zur Tiefgarage befindet. Eine weitere Erschliessung ist ab der Haulismattstrasse geplant. Die Parkfelder befinden sich hauptsächlich in der Tiefgarage. Entlang des Rainwegs sind insgesamt 13 und entlang der Haulismattstrasse zwei oberirdische Parkfelder vorgesehen. Die Abstellplätze für Zweiräder sind im Untergeschoss sowie oberirdisch bei den Häusern 1, 2, 3 und 5 vorgesehen. Die oberirdischen Abstellplätze für Zweiräder werden mehrheitlich abgedeckt (mindestens 50 %).

Der angrenzende Abschnitt des Gerstenackerweges (Teilfläche Grundstück GB Balsthal Nr. 90110) soll (von einer öffentlichen Erschliessungsstrasse) zu einem öffentlichen Fuss- und Radweg umklassiert werden.

2. Beurteilung

Raumplanung

Es wird davon ausgegangen, dass die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens zu gegebener Zeit im Raumplanungsbericht ergänzt werden (so wie dies vermerkt ist).

Gemäss § 4 Abs. 4 ZR besteht ein Bonus entweder auf der Überbauungsziffer ÜZ oder der Geschosszahl (nicht kumulierbar). In den vorliegenden SBV wird sodann auch gemäss § 6 Abs. 1

max. 4 Vollgeschosse festgehalten. Damit besteht lediglich noch die Möglichkeit von einem Bonus auf die ÜZ bezüglich Energieeffizienz. Gemäss § 39 Abs. 3 kantonale Bauverordnung KBV ist für Gebäude, welche das von der Gesetzgebung geforderte Mass an Energieeffizienz um mindestens 20 % überschreiten, bei der Überbauungsziffer ein Bonus von 5 % zu gewähren. Ab einer Verbesserung von 40 % beträgt dieser Bonus 10 %. In § 6 Abs. 2 SBV wird ein Bonus von 10 % festgehalten, wobei die Energieeffizienz um 40 % verbessert sein müsste. Es ist jedoch lediglich eine Verbesserung von 20 % festgehalten. Dies ist entsprechend zu korrigieren, da von diesen Kriterien gemäss KBV nicht abgewichen werden können (Genehmigungsvorbehalt).

Mit einer Gebäudelänge von 17,90 m und 4 Vollgeschossen wäre vom Haus 4 zum Grundstück GB Balsthal Nr. 1614 ein Grenzabstand von 6,70 m einzuhalten. Da die Umrisse des Richtprojektes nicht im Erschliessungs- und Gestaltungsplan eingezeichnet sind, kann dies nicht geprüft werden, ebenfalls beim Haus 5 zum Grundstück GB Balsthal Nr. 1564 (allenfalls Genehmigungsvorbehalt). Allfällige Nachweise zu Näher-/Grenzbaurechte sind mit dem Genehmigungsantrag einzureichen.

Ortsbauliche Aspekte / Siedlungsqualität

Der Projektstandort befindet sich in einem Quartier mit einer heterogenen Siedlungsstruktur aus Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern und dem Schulgelände. Auf dem Gebiet des gegenüberliegenden «Sagi-Areals» wurde bereits eine deutliche Verdichtung angestrebt. An den Gestaltungsplanperimeter grenzen bedeutende Schulanlagen und deren Freiflächen. Der ISOS-Bericht gibt zu diesen Freiflächen folgende Empfehlungen ab: «Die kleineren und grösseren Wiesen und parkähnlichen Anlagen rund um den Ortskern müssen erhalten werden, damit die Ablesbarkeit der einzelnen Siedlungsteile bestehen bleibt.»

Gemäss § 1 Abs. 1 SBV bezweckt der vorliegende Gestaltungsplan insbesondere das Schaffen einer qualitativ hochstehenden Überbauung und einer attraktiven Umgebungsgestaltung. Aufgrund dessen und da es sich vorliegend um ein sensibles Gebiet handelt (Schulanlage, ISOS, Nähe zu Dorfzentrum etc.) empfehlen wir eine konkretere Qualitätssicherung für das nachgelagerte Baugesuchsverfahren (z. B. bezüglich äusserer Erscheinung und architektonischer Ausdruck). Über den als «kann»-Formulierung enthaltenen Beizug von Fachleuten hinaus sollte die Qualitätssicherung in § 7 SBV präziser definiert werden (z. B. in § 7 Abs. 1 «möglichst» streichen, Abs. 2: konkrete Vorgaben zu optischer Gesamtwirkung, Farb- und Materialkonzept).

Richtprojekt

Städtebau

- Umgang mit der grosszügigen Wiese: Die heute grosszügige Grünfläche mit Erhaltungswert (s. ISOS) wird quasi durch mehrere Baukörper aufgefüllt. Gemäss dem Raumplanungsbericht, Kap. 2.3, Abschnitt zur Gebäudetypologie, werden die Gebäude 4 und 5 als kleinere Punktbauten beschrieben, die auf die kleinteilige Bebauung im Norden reagieren. Die Punktbauten sind jedoch in etwa gleich gross (und gleich gestaltet) wie die anderen beiden Punktbauten (Häuser 2 und 3). Die Überbauung wirkt dadurch sehr homogen und gleichförmig, eine Reaktion auf die Umgebung wird nicht ersichtlich. In den Unterlagen werden keine Werkzeuge ersichtlich, welche die Planung einer kontextbezogenen Überbauung begünstigen würden: z. B. ein Architekturmodell / Pläne inkl. umliegendem Quartier würde hier Hilfestellung geben.
- Körnigkeit, Fussabdruck: Der Wert des Ortes liegt (s. ISOS) in den grosszügigen Freiflächen im Kontext der Schulanlagen. Die nahezu gleichförmige Verteilung der Fussabdrücke und die Punktbauten-Typologie, sowie die daraus resultierenden Restflächen werden dem Bestand nicht gerecht. Der verbleibende Innenhof hat introvertierteren Charakter, als dies z. B. bei einer Zeilenbaute (entlang Haulismattstrasse) der Fall wäre.
- Adresse, Ankunft, Einstellhalleneinfahrt: Die Ankunftssituation beim Rainweg wird dominiert von einer Einstellhalleneinfahrt und Besucherparkfeldern. Insbesondere die Parkierungsflächen verhelfen nicht zu einem attraktiven Strassenraum mit Aufenthaltsqualität. Die oberirdische Parkierung entlang des Rainwegs sollte so gering wie möglich Platz beanspruchen, sie ist zusammenzufassen. Von der Haulismattstrasse herkommend sind schmale Wegverbindungen ins Innere der Überbauung vorgesehen. Die Erschliessung (also auch die Anordnung der Hauseingänge etc.) der Anlage wird somit nicht dem Charakter des Bestands gerecht. Diese trägt auch eher zu einer introvertierten Überbauung bei.

Architektur

- Fassade: Die Materialisierung der Fassade ist sehr konventionell vorgesehen (Aufkleben von Keramikplatten auf Kompaktfassade). Des Weiteren ist für uns anhand der Unterlagen nicht nachvollziehbar, wie sich dies in den örtlichen Kontext einbettet.
- Grundrisse: Die Grundrissplanung ist ebenfalls sehr konventionell gewählt. Die Aussenraumgestaltung im Bereich der Erdgeschosswohnungen regiert wenig auf die Umgebung. Bei ebenerdigen Wohnungen ist es aus unserer Sicht wichtig, dass die Übergänge zu den Freiräumen sorgfältig gestaltet werden, da diese ansonsten Konfliktpotential bergen.
- Farbe und Differenzierung der Gebäude: Sämtliche Bauten werden gleichartig gestaltet, es entsteht damit aus unserer Sicht ein monotoner Gesamteindruck, welcher der kleinförmigen und heterogenen Architektur ringsum wenig entspricht.

Freiraum

- Freiraumgestaltung: Die Freiraumgestaltung wird in den Plänen nur oberflächlich angedeutet. Gemäss dem Raumplanungsbericht, Kap. 2.3 «Umgebung und Aussenraum» soll erst im Rahmen des Baugesuchverfahrens eine vertieftere Auseinandersetzung mit der Umgebungsgestaltung stattfinden, dies unter Einbezug von Experten. Welche konkreten Fachbereiche die Experten abdecken sollen, wird nicht näher erläutert. Die Themen Städtebau, Adressbildung, Wohnhygiene, Ökologie, Klimaverträglichkeit etc. sind mit einer hochwertigen (und ganzheitlichen) Freiraumplanung einhergehend. Das Thema Freiraumgestaltung ist sehr entscheidend und wird vorliegend noch zu oberflächlich abgehandelt.
- Pflanzkonzept: Im Raumplanungsbericht, Kap. 2.3 wird eine einheimische und standortgerechte Bepflanzung beschrieben. Gemäss den Visualisierungen (und die Tatsache, dass die Freiflächen umfangreich unterkellert werden) wirkt das Pflanzkonzept jedoch ortsfremd, wenig zeitgemäss, unökologisch und mit wenig Aufenthaltsqualität.
- Durchwegung: Die halböffentliche Durchwegung wird begrüsst. Aus unserer Sicht sollte diese differenzierter ausgestaltet werden (Reaktion auf Erschliessungsstrassen mit Platzsituationen, Abstände resp. Zonierungen gegenüber privaten Aussenräumen etc.).

Gemäss dem Raumplanungsbericht, Kap. 5.3 «Siedlung und Ortsbild» ordnet sich das Projekt mit seiner Körnigkeit und den Gebäudehöhen in die ortsbauliche Situation ein und dank einer hochwertigen Fassadengestaltung würde eine qualitätsvolle Überbauung entstehen. Diesen Aussagen kann aus unserer Sicht aufgrund der obenstehenden Gründe nicht zugestimmt werden.

Natur

Hecke

Gemäss dem Raumplanungsbericht wird das Grundstück GB Balsthal Nr. 3672 im Südwesten und Südosten von einer Hecke gesäumt. Der Schutz der Hecken und Ufergehölze ist in der kantonalen Natur- und Heimatschutzverordnung NHV vom 14. November 1980 (Anhang A) und eidgenössischen Erlassen geregelt. Für die Hecken- und Ufergehölzflächen gilt ein generelles Verbot der Beseitigung oder Verminderung (§ 20 Abs. 1 NHV). Bei Entfernung oder Verminderung einer Hecke oder eines Ufergehölzes ist Ersatz zu schaffen (§ 20 Abs. 3 NHV). Zudem gilt ab der Heckengrenze ein Bauabstand von 4 m innerhalb der Bauzone und von 10 m ausserhalb der Bauzone (§ 20 Abs. 5 NHV). Sind in den Nutzungsplänen Hecken und Baulinien nicht festgelegt (was vorliegend gemäss dem neuen Erschliessungsplan der Fall ist), ist bei einem Bauvorhaben ein Einzelfeststellungsverfahren notwendig. Die örtliche Baubehörde veranlasst die Feststellung zu Lasten der Bauherrschaft. Aus diesem Grund ist für die bestehende Hecke eine Heckenfeststellung vorzunehmen. Falls die bestehende Hecke aufgrund der neuen Überbauung beseitigt werden sollte, so muss an unmittelbarer Stelle oder in der Nähe ein flächengleicher Ersatz gepflanzt werden. Idealerweise würde sodann ein flächengleicher Ersatz im vorliegenden Planungssperimeter grundeigentümerverbindlich (Heckenfläche und Heckenabstandslinie) festgelegt (Genehmigungsvorbehalt).

Einzelbaum

Der geschützte Einzelbaum auf GB Balsthal Nr. 560 ist gemäss Raumplanungsbericht in einem schlechten Zustand. Eine Begutachtung vor Ort hat gezeigt, dass der Baum durchaus alt ist und Baumhöhlen aufweist. Gerade diese Eigenschaften machen den ökologischen Wert des Baumes aus. Ein alter, hohler Baum sollte so lange wie möglich erhalten werden, da Bäume mit bereits abgestorbenen Teilen ökologisch wertvoller sind als neu gepflanzte Bäume. Mit Pflegeschnitten,

durchgeführt von Fachspezialisten, können alte Bäume noch lange erhalten werden. Dabei müssen alte, ausladende Äste, welche ein Sicherheitsrisiko darstellen, entfernt werden. Der geschützte Baum ist deshalb zu erhalten und durch einen Fachspezialisten so zurückzuschneiden, dass er kein Sicherheitsrisiko darstellt. § 19 SBV ist demnach ersatzlos zu streichen und im Gestaltungsplan ist der geschützte Baum in der Legende unter Orientierungsinhalt zu verschieben.

Bepflanzung

Gemäss § 5 Abs. 4 SBV dienen die «halböffentlichen Aussen- und Freiflächen» und der überlagernde «zentrale Hofbereich» dem Aufenthalt bzw. als Spielflächen für die Bewohnenden. Sie sind vorwiegend als Rasenfläche/Wiese zu gestalten und mit einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Hecken und Gräsern zu bepflanzen.

Wir empfehlen der Einwohnergemeinde eine vorwiegende Rasenfläche zu überdenken, anstelle Wiese und Gräsern empfehlen wir den Begriff «Blumenwiese» zu verwenden. Der Spielplatz sollte naturnah und mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden. Die Beläge sollten ebenfalls naturnah und versickerungsfähig sein.

Flachdächer

Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen leistet einen wichtigen Beitrag zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, fördert die Biodiversität und erhöht die Effizienz der Solaranlagen dank tieferer Umgebungstemperaturen (vgl. Broschüre Dachbegrünung und Solaranlagen, 2021; herausgegeben durch Gebäudehülle Schweiz, Holzbau Schweiz, Jardin Suisse, schweizerische Fachvereinigung Gebäudebegrünung, Suisstec, Swissolar). Entsprechend empfehlen wir die Anpassung von § 6 Abs. 4 SBV.

Umzäunung

Das Einzäunen von Arealen ist aus ökologischer Sicht problematisch, insbesondere in der Nähe von Naturreservaten. Zäune stellen für Tiere ein Hindernis dar und schränken ihren Aktionsradius ein. Auf eine Umzäunung des Areals ist demnach zu verzichten (oder allenfalls z. B. für den Kindergarten zu beschränken). Falls dies aus begründeten überwiegenden Interessen nicht möglich ist, soll ein Zaun so gestaltet werden, dass er für Kleintiere passierbar ist. Diese Bestimmung wäre sodann in § 7 Abs. 3 SBV zu präzisieren: «Die Umzäunung ist kleintierfreundlich mit einer lichten Öffnung von 15 bis 20 cm zwischen Terrain und Unterkante des Zaunes auszuführen» (Formulierungsvorschlag).

Oberirdische Parkfelder

Aussenflächen sind möglichst durchgehend mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten. Wir empfehlen deshalb in § 11 Abs. 1 SBV zu ergänzen, dass oberirdische Parkplätze mit versickerungsfähigem Belag zu gestalten sind.

Verkehr

Erschliessung und Parkierung

In Zusammenhang mit der Nutzung des gegenüberliegenden Schulgeländes «Rainfeld» als künftiger Aussen- und Spielraum des neuen Kindergartens soll der Gerstenackerweg für den motorisierten Verkehr künftig nicht mehr durchgängig befahrbar sein. Deshalb soll der Gerstenackerweg entlang von GB Balsthal Nr. 3672 von der öffentlichen Erschliessungsstrasse zum öffentlichen Fuss- und Radweg umklassiert werden. Im RRB zur neuen Ortsplanungsrevision wurde die diesbezügliche Planbeständigkeit relativiert.

Im Gestaltungsplanperimeter ist entlang des Gerstenackerweges gemäss der neuen Ortsplanungsrevision keine Baulinie ausgewiesen. Entlang diesem Wegabschnitt soll gemäss vorliegenden Unterlagen eine Baulinie von 3 m definiert werden (analog zu den übrigen Fuss- und Radwegen von Balsthal gemäss den Erschliessungsplänen der aktuellen Ortsplanungsrevision). Allerdings beträgt im südlichen Bereich der Abstand nicht 3 m (s. auch § 8 Abs. 3 SBV; Genehmigungsvorbehalt). Dies ist anzupassen oder der Abstand ist entsprechend korrekt zu vermessen. Die Abgrenzung zw. neuer und bestehender Baulinie (gemäss aktueller Ortsplanungsrevision) entlang des Rainwegs ist anzupassen (Genehmigungsvorbehalt).

Der Gestaltungsplanperimeter wird vollständig über kommunale Strassen erschlossen. Daher liegt die Verantwortung für eine sichere Verkehrsführung bei der Einwohnergemeinde Balsthal. Die nachfolgenden Ausführungen zum Bereich Verkehr sind somit als fachliche Empfehlungen zu verstehen, der Umgang mit diesen fachlichen Empfehlungen ist durch die Einwohnergemeinde zu klären.

Wir weisen darauf hin, dass entlang des Rainweges ein Schulweg verläuft. Senkrechtparkfelder hinter einem Trottoir sind aus Gründen der Verkehrssicherheit unerwünscht. Wir empfehlen die Parkierung entsprechend anzupassen.

Die geplante Einfahrt zur Tiefgarage am Rainweg befindet sich in unmittelbarer Nähe zu einem Fussgängerstreifen FGS. Deshalb ist der Nachweis zu erbringen, dass sich die aus der Tiefgarage ausfahrenden und in Richtung FGS abbiegenden Fahrzeuge ordnungsgemäss rechtwinklig aufstellen können (Darstellung der Schleppkurven).

Wir empfehlen die Sichtzonen bei den Ausfahrten einzuzeichnen. Diese sind gemäss § 50 kantonale Bauverordnung von Sichthindernissen freizuhalten.

Der Standort der Abfallentsorgung ist so zu gestalten, dass die Sicht der parkierten Fahrzeuge auf den Wartebereich des Fussgängerstreifens nicht eingeschränkt wird. Zudem sind auch die Sichtzonen von der Tiefgaragenausfahrt auf den Wartebereich des Fussgängerstreifens einzuhalten.

In Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (v. a. aus dem Online-Handel) ist zu prüfen, ob bei einer Überbauung dieser Grössenordnung entsprechende Umschlagsplätze ausgewiesen und markiert (ggf. in Kombination mit den Besucherparkfeldern) werden sollten. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.

Die geplante Anzahl Parkfelder erachten wir als zielführend. Wir empfehlen die Parkierung für Mitarbeitende des Kindergartens in der Einstellhalle anzuordnen. Mit einer geringeren Anzahl oberirdischer Parkfelder können Konflikte mit dem Fuss- und Veloverkehr verringert werden. Zudem bewerten wir die Aufteilung der oberirdischen Parkfelder auf zwei Standorte als nicht optimal: Sobald ein Standort belegt ist, werden zusätzliche Fahrten durch das Quartier verursacht, um den anderen Standort zu erreichen.

Die Aussage, dass das übergeordnete Netz den Mehrverkehr problemlos aufnehmen kann, können wir nur teilweise bekräftigen. Insbesondere in Richtung Oensingen ist das Netz bereits ausgelastet resp. überlastet. Trotzdem werden aufgrund der verhältnismässig kleinen Verkehrszunahme keine weiteren Abklärungen verlangt.

Fuss- und Radverkehr

Die Vorschriften zur Parkierung der Fahrräder werden begrüsst. Wir empfehlen, dass auch beim Haus 4 Abstellmöglichkeiten in Eingangsnähe vorzusehen sind.

Eine direkte Fusswegverbindung vom zentralen Hofbereich zum Gerstenackerweg wird empfohlen.

Wir weisen darauf hin, dass der Begriff «halböffentlich» rechtlich nicht existiert. Fuss- und Velowege sind entweder öffentlich oder privat. Allenfalls kann ein öffentliches Wegrecht auf einem privaten Weg festgelegt werden. § 5 Abs. 3 SBV ist entsprechend anzupassen (wie auch der Erschliessungs- und Gestaltungsplan).

Umwelt

Generelle Entwässerungsplanung

Gemäss der rechtgültigen generellen Entwässerungsplanung GEP der Einwohnergemeinde Balsthal (genehmigt mit RRB Nr. 1363 vom 27. Juni 2005) gilt für den Gestaltungsplanperimeter das

Mischsystem. Zugleich besteht gemäss GEP der Grundsatz, dass innerhalb der Bauzone die Versickerungsprüfpflicht gilt. Aus der GEP-Versickerungskarte ist zu entnehmen, dass die Versickerungsmöglichkeit mit einer Sickerfähigkeit S von ca. 2 bis 5 l/min pro m^2 begrenzt ist.

Im Raumplanungsbericht unter Kap. 5.4 «Entwässerung» wie auch in § 14 SBV wird bezüglich Entwässerung nur auf den GEP verwiesen und keine weiteren Vorgaben deklariert. Bei Umgang mit Regenwasser soll die Philosophie der Schwammstadt zum klimaangepassten Wassermanagement im Siedlungsgebiet priorisiert werden. D. h. wir empfehlen die naturnahe, oberflächliche Wasserführung in die Umgebungsgestaltung einzubeziehen. Zudem ist Niederschlagsabwasser nach Möglichkeit immer mit Retentionsmassnahmen versickern zu lassen. In den SBV sind daher eindeutiger Aussagen zur Entwässerung aufzunehmen. Z. B.:

¹ Unverschmutztes Regenwasser von Parkfeldern, Wegen, Plätzen und Strassen ist oberflächlich über eine bewachsene Bodenschicht (über die Schulter) versickern zu lassen.

² Für Dachwasser gilt die Versickerungsprüfpflicht. In 2. Priorität kann das Dachwasser in die Kanalisation geleitet werden.

³ In der Umgebungsgestaltung sind die nötigen Anlagen (Versickerung, offene Ableitung etc.) zu berücksichtigen.

Generelle Wasserversorgungsplanung

In der rechtsgültigen generellen Wasserversorgungsplanung GWP der Einwohnergemeinde Balsthal (genehmigt mit RRB Nr. 2005/2697 vom 20. Dezember 2005) ist für die Leitung im Gestaltungssperimeter benachbarten Haulismattstrasse ein Ersatz der Wasserleitung vorgesehen. Der im Bericht dargestellte Ausschnitt aus dem Infogis der Einwohnergemeinde Balsthal belegt, dass der Leitungersatz und der Bau zweier neuer Hydranten erfolgt ist.

Lärm

Im Kapitel 5.4 des Raumplanungsberichtes sind in den Erläuterungen zum Thema Lärm diverse Fehler enthalten, diese müssen korrigiert werden: Das Vorhaben liegt nicht, wie geschrieben, im Einflussbereich der Bahnhofstrasse, sondern der Falkensteinerstrasse. Zudem ist die Grundnutzung «ÖBA» im benachbarten Schulhausareal der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet, und nicht wie deklariert in der ES III. Dies ändert jedoch nichts daran, dass die Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) eingehalten werden können.

Lichtemissionen

§ 18 Abs. 1 SBV zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen verweist auf den Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen (Amt für Umwelt Kanton Solothurn, 2011)». Dieser ist nicht mehr aktuell. § 18 Abs. 1 SBV ist wie folgt anzupassen: «Unnötige Lichtemissionen sind auf ein Minimum zu beschränken. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» (BAFU 2021) anzuwenden». Des Weiteren empfehlen wir in § 18 Abs. 2 SBV zu ergänzen, dass spätestens im Rahmen des Baugesuchsverfahrens ein Beleuchtungskonzept vorzulegen ist.

Im Raumplanungsberichts, S. 12 sind z. B. bei den Abbildungen «Innenhof» oder «Blick Hof von Norden» Aussenleuchten abgebildet, welche Aussenbereiche sehr generell beleuchten. Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen gilt es hier zielgerichtete Aussenleuchten einzusetzen.

Feuerwehruzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Diese wurden im Bericht nicht geprüft und haben eventuell einen Einfluss auf die vorliegende Planung. Wir empfehlen daher Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung, Abteilung Feuerwehr abzusprechen (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch).

Elementarschadenprävention

Aus Sicht der Elementarschadenprävention werden folgende Hinweise gemacht:

- Im Raumplanungsbericht ist erwähnt, dass für den nordöstlichen Perimeter gemäss kommunaler Naturgefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Wasser ausgewiesen wird. Der

Projektperimeter weist gemäss der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss eine erhebliche Gefährdung mit Fliesstiefen von ≥ 25 cm auf.

- Das Terrain ist so anzulegen, dass Schäden durch Überflutung und Oberflächenabfluss im Projektperimeter und den umliegenden Parzellen nach Möglichkeit vermindert, aber auf keinen Fall begünstigt werden.
- Das Augenmerk ist auf ebenerdige Gebäudeöffnungen (u. a. Licht- und Lüftungsschächte), Parzellenabschlüsse (nach Möglichkeit mit erhöhtem Anschlag) und Einfahrten zur Einstellhalle zu legen. Zusätzlich geeignete Objektschutzmassnahmen sind früh im Planungsprozess zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check [s. dazu Naturgefahren sicher planen und bauen - Informationsplattform Gebäudeschutz vor Naturgefahren (schutz-vor-naturgefahren.ch)] oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in der zukünftigen Planung beizuziehen.
- Weiter wird auch empfohlen einen Hochwasserkorridor, welcher die Flieswege des Oberflächenwassers im Überlastfall bestimmt, planerisch zu sichern. Diese konzeptionellen Massnahmen sollen gewährleisten, dass die Öffnungen des Erdgeschosses vor den Einwirkungen der Überschwemmung geschützt sind.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Erschliessungs- und Gestaltungsplan

- Titel: Erschliessungs- und Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften «Rainfeldpark» (auch beim Raumplanungsbericht); «Teilfläche» bei Grundstück GB Balsthal Nr. 90110 ergänzen (auch beim Raumplanungsbericht).
- Titelblatt: Bitte «Nr. ...» beim Amtsblatt weglassen (im Amtsblatt werden keine Publikationsnummern mehr vergeben).
- Es ist der Begriff «Baubereich» zu verwenden, auch in den SBV (s. 33^{ter} KBV).
- RRB Nr. zur Ortsplanungsrevision ist zu ergänzen (s. Legende-Eintrag zur Baulinie).
- Der Legende-Eintrag «Abgrenzung Baufeld Untergeschoss» ist zu «Baubereich für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» umzubenennen und unter Genehmigungsinhalt aufzuführen. Zudem ist die Grösse des Bereiches zu prüfen. Die Möglichkeit für grosse Bäume zu pflanzen ist sehr beschränkt.
- Halböffentliche Aussen- und Freiflächen: Gemäss dem Richtprojekt sind bei den Erdgeschosswohnungen separate Bereiche dargestellt. Es wird davon ausgegangen, dass diese eher einen privaten Charakter aufweisen sollen. Entsprechend wäre die Abgrenzung der «halböffentliche Aussen- und Freiflächen» im Erschliessungs- und Gestaltungsplan anzupassen.
- Die Umrisse des Richtprojektes sind im Erschliessungs- und Gestaltungsplan orientierend darzustellen.

Sonderbauvorschriften

- § 2 Abs. 2: Hat der Raumplanungsbericht nun richtungsweisender oder orientierender Charakter?
- § 3 Abs. 1: Bitte RRB Nr. ergänzen
- § 5 Abs. 2: Von der Definition vorspringender Gebäudeteile gemäss § 21^{ter} Abs. 4 KBV kann nicht abgewichen werden, dies ist anzupassen (Genehmigungsvorbehalt).
- § 5 Abs. 2, zweiter und dritter Satz: Sind damit Ausnahmen ausserhalb der Baubereiche gemeint? Dann wäre dies thematisch in einem neuen Absatz zu regeln. Weshalb sollen 1-geschossige Neubauten nur «gegebenenfalls» an die Überbauungsziffer angerechnet werden? Gartenhäuschen, Pergolen etc. sind ebenfalls an die Überbauungsziffer anzurechnen (Genehmigungsvorbehalt).
- § 8 Abs. 1: Ergänzung letzter Satz: «Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der ...».
- § 6 Abs. 3: (...) Art. 32a Abs. 1 bzw. Art. 32a Abs. 1bis Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1).

- § 6 Ab. 5: Würde die überdeckte Rampe als ein Vollgeschoss ausgebildet werden, also im Mittel mehr als 1,2 m über die Fassadenlinie hinausragen, so wäre der Grenzabstand von einem Vollgeschoss einzuhalten (Genehmigungsvorbehalt).

Raumplanungsbericht

- Abb. 1: Makrolage Projektperimeter: Die Lage des roten Kreises entspricht nicht dem Projektperimeter.
- S. 21: Gemäss dem Erschliessungs- und Gestaltungsplan sind 13 Parkfelder entlang dem Rainweg eingezeichnet, gemäss Raumplanungsbericht sollen 14 Parkfelder erstellt werden.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass für die Weiterbearbeitung eine entsprechende Grundlage besteht, auf welcher aufgebaut werden kann. Das Richtprojekt Städtebau / Architektur wird mit grundlegenden Aspekten hinterfragt. Ein Variantenstudium ist noch nicht vorhanden. Als Grundlage für die Überarbeitung empfehlen wir dringlichst ein Variantenstudium zu erarbeiten. Es wird bedauert, dass beim vorliegenden Areal kein kooperativer Planungsprozess durchgeführt wird (obwohl es sich vorliegend um ein sensibles Gebiet handelt, s. ISOS), wie dies bei anderen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten in der Zentrumszone gemäss § 20 Abs. 5 ZR vorgesehen ist. Zusätzlich ist kein entsprechendes Richtprojekt der Umgebung vorhanden. Der Erdgeschossplan enthält unterschiedliche Flächen, welche Funktionen diesen jedoch zukommt ist unklar. Auch hier wird dringlichst geraten ein entsprechendes Richtprojekt zur Umgebung z. Hd. des vorliegenden Verfahrens zu erarbeiten. Inhaltlich bestehen noch wenige Genehmigungsvorbehalte.

Die Unterlagen sind nach unseren Bemerkungen zu überarbeiten. Je nach Variantenentwicklung empfehlen die überarbeiteten Unterlagen zu einer weiteren Vorprüfung einzureichen. Danach kann die öffentliche Auflage der vorliegenden Planung durchgeführt werden. Wir weisen Sie darauf hin, dass die Baufelder während der öffentlichen Auflage zu profilieren sind (§ 44 Abs. 2 PBG). Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Wir wünschen für die weitere Bearbeitung viel Erfolg. Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse


Vanessa Jenny
Co-Leiterin Nutzungsplanung

Kopie an – Intern SOBAU Nr. #102'229
(per E-Mail): – BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
– Remera AG, Zürcherstrasse 281, 8500 Frauenfeld