

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

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
Gemeindepräsidium
Oltnerstrasse 7
5012 Schönenwerd

21. Juni 2024 sts / AR

Schönenwerd: Vorprüfung Gestaltungsplan «Nabholz-Areal»

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Shah-Wuillemin,
sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns am 24. März 2023 mit eingeschriebener Sendung den Gestaltungsplan «Nabholz-Areal» mit Sonderbauvorschriften zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 28. März 2023 haben wir vom bearbeitenden Planungsbüro die elektronischen Unterlagen erhalten. Das eingereichte Dossier umfasst die folgenden Dokumente:

- Gestaltungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Richtprojekt
- Analyse und Masterplan
- Lärmgutachten
- Grobbeurteilung Strassenlärm
- Protokollauszug Gemeinderat vom 7. März 2023
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV (RPB).

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

1. Ausgangslage

Der Gestaltungsplanperimeter Nabholz umfasst die Grundstücke GB Schönenwerd Nrn. 208, 210, 212, 214, 485, 678, 719, 734 und 1390. Der Perimeter weist eine Fläche von 21'947 m² auf und befindet sich im Besitz von drei verschiedenen Grundeigentümern. Mehrheitlich ist die Sineo AG im Besitz der Grundstücke, ein Teil (der jedoch nicht neu überbaut werden soll) ist im Besitz von Privatpersonen. Aktuell befindet sich eine Gewerbebaute auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 719, welche als Büroräumlichkeit für verschiedene KMU dient sowie Mieträume, Studios, Ateliers, usw. beherbergt. Auf GB Nrn. 214, 208 und 1390 sind Wohn- und Gewerbeliegenschaften angesiedelt. Die restlichen Flächen sind mehrheitlich unbebaut. Im Rahmen des Gestaltungsplanes

sollen Gebäude auf den Parzellen GB Nrn. 214, 210 und 719 abgebrochen werden. Einige Gebäude, welche auf den Orthofotos noch bestehen, wurden laut RPB schon rückgebaut. Die Ortsplanung von Schönenwerd wurde revidiert (genehmigt mit RRB Nr. 2023/1123 vom 4. Juli 2023) und ist seit dem 29. September 2023 rechtskräftig. Der Gestaltungsplan stützt sich auf die revidierte Ortsplanung. Die Rahmenbedingungen ebendieser wurden berücksichtigt und eingehalten. Der Gestaltungsplanperimeter wird im nördlichen Teil der Wohnzone 2-geschossig + (W2+) und im südlichen Teil der Zentrumszone zugeordnet und im Perimeter des Gestaltungsplans mit besonderen bestimmungen überlagert (Zentrumszone Nabholz, ZZN). Im Perimeter befindet sich eine geschützte Hecke.

Gemäss Richtprojekt soll die Gewerbebaute in ihrem Bestand belassen werden. Nördlich davon ist eine 2-geschossige Baute mit Attika geplant. An der Probstmattstrasse werden 5 Gebäude platziert, welche einen Versatz in der Längs-Fassade aufweisen und in der Höhe gestaffelt gestaltet werden sollen. Der Probstmattstrasse zugewandt sollen die Baukörper 3-geschossig ausgebildet werden, während der rückwärtige Teil 4- bis 5-geschossig geplant ist. Die Bauten entlang der Aarauerstrasse sollen alle 3-geschossig werden und durch ihre Ausrichtung den Strassenraum rahmen. Das Gebäude an der C. F. Ballystrasse wird als einziges 2-geschossig, aber ebenfalls mit Versatz, geplant. Im gesamten Gestaltungsplanperimeter sollen gem. Raumplanungsbericht ca. 100 Wohneinheiten im mittleren / höheren Preissegment realisiert werden. Es sind sowohl Miet- wie auch Eigentumswohnungen vorgesehen.

Die Erschliessung des Areals erfolgt laut Raumplanungsbericht für den MIV und die Anlieferung über die C. F. Ballystrasse. Für die Baufelder entlang der Aarauerstrasse erfolgt die Anbindung über eine Direktzufahrt auf die Kantonsstrasse. Eine zweite Anbindung an die Kantonsstrasse liegt bei den bestehenden Gewerbebauten, welche jedoch als Einbahnregime geführt und auf die C. F. Ballystrasse ausgeleitet wird. Auf dem ganzen Perimeter sind insgesamt 4 Tiefgaragen vorgesehen. Die Vernetzung innerhalb des Perimeters soll mit einem Netz von Wegen für Fuss- und Veloverkehr gewährleistet werden. Diese Durchwegung ist jedoch im Gestaltungsplan noch nicht festgelegt und in die Gestaltung der Grünflächen zu integrieren.

2. Beurteilung

Raumplanung

Richtprojekt

Die längliche Setzung der Gebäude parallel zur Aarauerstrasse erlaubt eine Abgrenzung der zur Probstmattstrasse gerichteten Baufelder von der Kantonsstrasse. Zur Probstmattstrasse hin sind die Gebäude in Nord-Süd-Richtung angeordnet, was eine räumliche Öffnung gegenüber dem Quartier ergibt.

Die Aussenraumgestaltung, wie sie im Richtprojekt beschrieben wird, sollte noch mehr auf den natürlichen Geländeverlauf eingehen: Die im Richtprojekt auf S. 10 dargestellten «Plätze» befinden sich eigentlich im Hang (vgl. Abbildung 18, S. 29 RPB). Dieser Gegebenheit sollte im weiteren Projektverlauf Rechnung getragen werden.

Zudem kann mit den zu verwendenden Materialien und der Fassadengestaltung noch mehr auf die ortsbaulichen Elemente eingegangen werden. Speziell gemeint ist damit die Rhythmisierung von Öffnungen, sowie deren Ausgestaltung. Die vielen ursprünglichen Bally-Wohnbauten bieten hier eine gute Grundlage. Bilder von ebendiesen Fassaden fehlen unseres Erachtens bei den «Referenzen Architektur» des Richtprojekts. Um zwischen den unterschiedlichen Baukörpern eine Verwandtschaft zu erreichen und nicht viele «Kopien» herzustellen, sind Nuancen in der Farbigkeit der Fassaden hilfreich.

Mitwirkung

Die Resultate der Mitwirkung sind noch nicht im Raumplanungsbericht festgehalten. Wir gehen davon aus, dass diese nach erfolgter Mitwirkung im Bericht ergänzt werden, wie dies bereits vorgesehen ist.

Gestaltungsplanperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter wurde im Vergleich zum Stand Ortsplanungsrevision angepasst; neu wird die Parzelle GB-Nr. 214 auch als Teil des Perimeters gefasst. Diese Gegebenheit wird im Raumplanungsbericht zwar erwähnt, jedoch wird für diese Anpassung keine Begründung gegeben. Eine solche sollte im Raumplanungsbericht noch ergänzt werden. Ebenfalls wäre eine Darlegung zur erfolgten Mutation der Parzellengrenzen hilfreich (die Parzellengrenzen stimmen nicht mehr mit denjenigen im rechtskräftigen Bauzonenplan überein).

Grenzabstand

Der Grenzabstand gegenüber nicht im Gestaltungsplanperimeter einbezogener Parzellen ist beim Baubereich A1 gegen Westen nur unvollständig vermasst. Das Baufeld A1 ist auch an seiner Nordwestecke gegenüber GB Nr. 215 zu vermassen. Wie in den SBV verlangt, muss das Einhalten der Grenzabstände im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.

Die Baulinien zu öffentlichen Strassen werden korrekt dargestellt und nehmen die in der Ortsplanung ausgeschiedenen Baulinien der angrenzenden Parzellen auf. Das Baufeld B1 wird mit einer Gestaltungsbaulinie gesichert. Dieses Gebäude wird als identitätsstiftend für das Nabholz-Areal und den Eingang zum Dorfkern von Schönenwerd bezeichnet, weshalb die Ausscheidung einer Gestaltungsbaulinie für die Sicherung dessen Lage als zweckmäßig beurteilt werden kann.

Gebäudeabstand

Die Gebäudeabstände innerhalb des Gestaltungsplanperimeters sind sehr knapp gewählt. Den Unterlagen liegen keine Analysen zur Sicherung der Wohnhygiene (Auswirkungen «Quartier-Klima», Schattenwurf etc.) bei. Es ist aufzuzeigen, dass die Wohnhygiene durch die enge Setzung der Baukörper nicht eingeschränkt wird.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit der Baufelder A1 bis A5 ist abgestuft gewählt. Zu der Probstmattstrasse hin müssen die Baukörper um ein Geschoss reduziert werden – für das Baufeld A1 bedeutet das max. 3, für die Baufelder A2 bis A5 max. 4 Geschosse. Die südlichen Gebäudeteile sind jeweils 4- resp. 5-geschossig. Auf dem Baufeld A6 ist ein 2-geschossiges Gebäude geplant, welches sich gut in das restliche Quartier und das Strassenbild der C. F. Ballystrasse einordnet. Die Baufelder C1 bis C3 dürfen 3-geschossig bebaut werden.

Die Baufelder B1 bis B4 bleiben bezogen auf die Geschossigkeit im Bestand. In den Bereichen B3 und B4 sind Flächen für Erweiterungen ausgewiesen. Für diese werden keine weiteren Bestimmungen definiert. Gemäss Bauzonenplan liegt B4 in der Wohnzone 2-geschossig + W2+, wo max. 2 Vollgeschosse und ein Attika möglich sind. In den SBV wird diesbezüglich nichts anderes geregelt. Damit sich diese Flächen dem Bestand anpassen können, sind in den SBV genauere Rahmenbedingungen für die Erweiterungsflächen zu definieren.

Nutzungsmasse

Die max. Überbauungsziffer wird in den SBV für den gesamten Gestaltungsplanperimeter auf 40 % festgelegt. Dies entspricht grundsätzlich den Forderungen nach § 48 ZR für die Zentrumszone mit besonderen Bestimmungen Nabholz ZZN. Für die W2+, in welcher der Baubereich A6 zu liegen kommt, liegt die maximale Überbauungsziffer ÜZ laut § 48 ZR bei 30 %. Gemäss S. 51 RPB kann die maximale ÜZ für die W2+ mit dem Baubereich A6 und den Erweiterungsbereichen B3 und B4 nicht eingehalten werden, was vor allem dem heutigen Bestand mit dem grossen Gewerbebau und den grossflächigen versiegelten Verkehrsbereichen geschuldet sei. Mit dem Gebäude im Richtprojekt (kleiner als der Baubereich) könne die ÜZ zwar eingehalten werden, aber die minimale GZ werde weiterhin unterschritten. Im südlichen Teil des Gestaltungsplanperimeters, welcher in der ZZN liegt, wird laut RPB die maximale ÜZ von 44 % (inkl. Bonus von 10% nach ZR) gem. Grundnutzung unter-, und die minimale Grünflächenziffer GZ überschritten.

Im Sinne eines Nutzungstransfers (vgl. § 38 KBV) soll über den ganzen Gestaltungsplanperimeter eine maximale ÜZ von 40 % und eine minimale GZ von 30 % definiert werden. Somit kann für die Unterschreitung der Grünfläche in der W2+ kompensiert werden, ohne dass im Bereich der ZZN eine höhere ÜZ genutzt wird.

Ein Nutzungstransfer innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist grundsätzlich denkbar. Welche Nutzungsmasse auf dem Gesamtareal genau erreicht werden (rechnerische Herleitung der Nutzungsmasse jeweils in den beiden Zonen und «Mischrechnung» für den gesamten Perimeter), ist noch nicht dargelegt und sollte im Bericht ergänzt werden.

Umwelt

Entwässerung

Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Schönenwerd ist in die Jahre gekommen. Neuere Erkenntnisse und Ideen wie «Schwammstadt» sind noch wenige enthalten. Die aus dem GEP abgeleiteten Grundsätze für die Gestaltungsvorschriften sind richtig, wenn auch wenig griffig.

Grundwasserschutz

Zum § 20 der SBV und zum Kapitel 7.10 des Raumplanungsberichtes haben wir hinsichtlich Grundwasserschutz folgende Bemerkungen:

Die Bewilligungspflicht für «Einbauten ins Grundwasser» nach § 53 Abs. 1 Buchst. c) Gesetz über Wasser, Boden und Abfall (GWBA; BGS 712.15) beginnt beim mittleren Grundwasserspiegel (MGW) und nicht bereits beim höchsten Grundwasserspiegel (HGW), wie in § 20 Abs. 2 SBV fälschlicherweise dargelegt; Grundwasserabsenkungen sind immer bewilligungspflichtig (§ 53 Abs. 1 Buchst. b) GWBA). Dies sollte in den SBV angepasst werden.

Bei Einbauten unter dem MGW ist nicht nur eine Gewässerschutzbewilligung nach Art. 31 und Art. 32 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201), sondern auch eine Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV notwendig. Auf diese Ausnahmebewilligung besteht allerdings kein Rechtsanspruch. Eine solche kann denn auch nur erteilt werden, wenn gegenüber dem ursprünglichen Zustand nicht mehr als 10% Verringerung der Durchflusskapazität des Grundwassers durch die Einbaute entsteht. Der Nachweis ist im Rahmen des Baugesuchsverfahrens zu erbringen.

§ 20 SBV «Grundwasserschutz» sollte sinngemäss wie folgt ergänzt werden: Der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) von ca. 369.00 m ü. M. darf für den Keller / Tiefgarage-Bau (Unterkante Bodenplatte) nicht unterschritten werden.

Naturgefahren Wasser

Das Nabholz-Areal in Schönenwerd befindet sich ausserhalb der Gefahrenzonen der Aare und des Rotlochbächli. Dies wurde im Kapitel 3.10 des Raumplanungsberichts richtig festgehalten. Die Bemerkung bezüglich der Gefahrenhinweiskarte ist zu streichen, da die Zonen in der Gefahrenhinweiskarte hinfällig werden, sobald eine Gefahrenkarte für den Perimeter vorliegt. Die Aussagen zum Prozess Oberflächenabfluss sind korrekt und werden sehr begrüßt. Der Oberflächenabfluss wird entsprechend auch bei den Sonderbauvorschriften berücksichtigt.

§ 21 Abs. 2 SBV «Naturgefahren, Oberflächenabfluss» sollte dahingehend ergänzt werden, dass durch die vorgesehenen Schutzmassnahmen das Risiko nicht auf benachbarte Parzellen verlagert werden darf.

Schönenwerd wurde im Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanung (RRB Nr. 2023/1123, Ziffer 3.10.8 der Erwägungen, Seite 59) bereits darauf hingewiesen, dass die Gemeinde über keinen grundeigentümerverbindlichen Gefahrenzonenplan verfügt. Gestützt auf § 36. Abs. 1 lit. d PBG sind die Gemeinden angehalten, Gebiete, deren Gefährdung durch Naturgewalten bekannt ist, als Schutzzonen auszuscheiden. Wir empfehlen der Gemeinde Schönenwerd dringend, diesen Mangel gemeinsam mit dem Planungsbüro und in Absprache mit der Koordinationsstelle Naturgefahren so rasch wie möglich zu beheben und dabei gestützt auf § 37 PBG auch das Zonenreglement mit den zugehörigen Bestimmungen zu ergänzen.

Belastete Standorte

In § 15 «Bodenschutz» SBV sind die Rahmenbedingungen unvollständig und nicht ganz korrekt wiedergegeben. Die Untersuchung des Standortes ist nicht abgeschlossen. Bei einem Bauvorhaben muss durch die Grundeigentümerin vor dem Einreichen der Baubewilligung eine Altlasten-

Voruntersuchung durchgeführt und dem Amt für Umwelt zur Beurteilung eingereicht werden. Der belastete Standort soll zudem nicht unter dem § 15 SBV Bodenschutz behandelt werden, sondern unter einem separaten, neuen Paragrafen (Titel: z.B. § 16 «Belastete Standorte»).

Die SBV sollen mit einem neuen Paragrafen sinngemäss wie folgt ergänzt werden:

1. Auf GB Schönenwerd Nr. 719 befindet sich der im Kataster der belasteten Standorte eingetragene Standort Nr. 22.094.0175B (Nabholz AG), bei welchem es sich um einen belasteten Standort im Sinne von Art. 2 Altlasten-Verordnung (AltIV; SR 814.680) handelt. Dieser ist im kantonalen Kataster als «untersuchungsbedürftiger» belasteter Standort verzeichnet. Ein altlastenrechtlicher Sanierungsbedarf ist für den Standort beim heutigen Kenntnisstand nicht auszuschliessen.
2. Vor Einreichen einer Baubewilligung muss die Grundeigentümerin eine Altlasten-Voruntersuchung durchführen lassen und diese dem Amt für Umwelt zur Beurteilung einreichen.
3. Das AfU beurteilt das Bauvorhaben nach Art. 3 AltIV und § 136 GWBA.

Bodenschutz

Bei Erdarbeiten muss Boden so behandelt werden, dass er keine chemischen oder physikalischen Beeinträchtigungen erleidet (Verordnung über Belastungen des Bodens; VBBG; SR 814.12). Die betroffene Bodenfläche im Gestaltungsplan überschreitet den Schwellenwert von 5'000 m², ab dem gemäss Praxis im Kanton Solothurn ein Bodenschutzkonzept erforderlich ist. Die Pflicht für die Erarbeitung eines Bodenschutzkonzepts ist im § 15 Abs. 3 SBV verbindlich und richtig festgehalten.

Mit den Ausführungen im Raumplanungsbericht in Kapitel 3.9 und § 15 Abs. 2 SBV zur möglichen Schadstoffbelastung des Bodens sind wir weitestgehend einverstanden. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Verdachtsfläche der Kantonsstrasse nicht lagegenau eingezeichnet ist. D.h. bei allfälligen Terrainveränderung gilt der Belastungsstreifen von 5 m ab Fahrbahnrand.

Hinweis zum Bodenschutzkonzept:

Für die Erarbeitung des Bodenschutzkonzeptes verweisen wir auf das Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept», verfügbar unter <https://so.ch/afu-publikationen>, Suchbegriff «Bodenschutzkonzept»; für das Pflichtenheft BBB auf das Merkblatt «Bodenkundliche Baubegleitung (BBB)», verfügbar ebenda, Suchbegriff «BBB». Eine Liste bodenkundlicher Fachpersonen findet sich auf der Website <https://www.soil.ch/de/fachpersonen/dienstleistungsverzeichnis> (Filter «anerkannte/r BBB BGS»)

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung wurde im Bericht nicht erwähnt und überprüft. Es ist im Bericht aufzunehmen, dass dies mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung abzuklären ist.

Feuerwehrzufahrten und Stellflächen

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehrzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und planen. Diese wurden im Bericht nur am Rande mit «Blaulichtorganisationen» erwähnt und nicht geprüft. Die Gebäude bzw. die Zufahrten und Stellflächen der Feuerwehr haben eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Feuerwehrzufahrten und -Stellflächen sind frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung abzuklären.

Elementarschadenprävention

Die Gefährdung durch Naturgefahren inklusive Oberflächenabfluss wurde im Raumplanungsbericht (Kap. 3.10) erwähnt. Dabei wird im letzten Satz des ersten Abschnitts auf die Gefahrenhinweiskarte eingegangen. Gefahrenhinweiskarten sind nur massgebend, wenn für den betrachteten Prozess keine vertiefte Abklärung auf Niveau Gefahrenkarte gemacht wurde. Die Thematik Naturgefahren inklusive Oberflächenabfluss wird im Gestaltungsplan insgesamt vorbildlich abgehandelt. Insbesondere begrüßt wird § 21 SBV zum Oberflächenabfluss.

Natur

Hecken

Bundesrechtlich ist der Heckenschutz in Art. 18 und 18b Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG; SR 451) geregelt. Nach § 20 Abs. 1 der kantonalen Verordnung über den Natur- und Heimatschutz vom 14. November 1980 (NHV; BGS 435.141) dürfen Hecken weder entfernt noch vermindert werden. Sofern Baulinien nichts anderes vorsehen, gilt für Bauten und bauliche Anlagen innerhalb der Bauzone entlang von Hecken ein Bauabstand von 4 m (§ 20 Abs. 5 NHV). Dies gilt auch für Hecken auf privatem Grund, welche in der neusten Ortsplanung nicht festgestellt wurden und ist im Gestaltungsplan nachzuweisen.

Hecken, welche in bisherigen Erschliessungsplänen verzeichnet wurden und weiterhin bestehen, sind gemäss RRB der Ortsplanung (RRB NR. 2023/1123 vom 4. Juli 2023) bei allen künftigen Bauprojekten zu berücksichtigen und dürfen grundsätzlich weder entfernt noch vermindert werden. In ebendiesem RRB wird die Hecke auf GB Nrn. 212 und 734 auf dem Nabholzareal (Parzellierung gem. Bauzonenplan, entlang Aarauerstrasse) explizit erwähnt (Ziffer 3.10.7 der Erwägungen). Bei der Erfassung der bestehenden Hecken scheinen im Rahmen der Ortsplanung nicht alle Objekte aus den alten Plänen übernommen worden zu sein. So wird die Hecke entlang der Aarauerstrasse in den neuen Bauzonen- und Erschliessungsplänen nicht mehr abgebildet (auch im Naturinventar wurde sie nicht aufgenommen). Dafür wurde die Hecke in der Mitte des Gestaltungsplanperimeters ins Naturinventar aufgenommen und neu auf dem Bauzonen- und Erschliessungsplan dargestellt. Nach einem Vergleich der ausgewiesenen Fläche mit dem Orthofoto (s. Abbildung 1) wird jedoch ersichtlich, dass diese schon heute nicht mehr in der Ausdehnung besteht, wie sie kartiert wurde (teilweise überlagert die Heckenfeststellung einen bestehenden Parkplatz).



Abbildung 1 - mit Heckenfeststellung (grün schraffiert) überlagerte, versiegelte Fläche

Die vorhandene geschützte Hecke auf GB Nr. 719 (im neuen Bauzonenplan und Gestaltungsplan ausgewiesen, im Naturinventar als wertvoll bestätigt) wird gemäss Gestaltungsplan in zwei Bereichen verkleinert. Die Hecke entlang der Aarauerstrasse, welche gemäss Orthofoto noch besteht, wird offenbar zugunsten der Einfahrt zu den Baufeldern C1 und C2 entfernt. Eine Entfernung oder Verminderung der Hecken ist nur zulässig, wenn gleichwertige Ersatzmassnahmen getroffen werden. In den SBV § 10 Abs. 5 wird der Ersatz definiert, welcher an geeigneten Flächen entlang der Hangkante durch dichte Bestockung mit Bäumen und Büschen gewährleistet werden soll. Die Ersatzflächen müssen sowohl in der Fläche wie auch in der Qualität möglichst gleichwertig sein. Im Sinn der qualitätsvollen Gestaltung des Aussenraums wäre ein Heckenersatz begrüßenswert, welcher einerseits die nötigen Voraussetzungen erfüllt und zugleich als erlebbarer Aussenraum für die Anwohnenden fungieren kann.

Weiter ist zu der Baumpflanzung anzumerken, dass die Bäume entlang des Baubereichs C1 teilweise sehr dicht an die Fassade gesetzt sind. Auch wenn die Lage im Gestaltungsplan lediglich richtungsweisend ist, sollte sie möglichst realistisch abgebildet werden.

Verkehr

Erschliessung

Für den Gestaltungsplanperimeter sind insgesamt drei Anschlüsse an die Kantonsstrasse vorgesehen. Gemäss § 53^{bis} KBV sind neue Anschlüsse an die Kantonsstrasse oder eine bedeutende Mehrnutzung bestehender Anschlüsse nur zulässig, wenn eine rückwärtige Erschliessung nicht auf zweckmässige Art und Weise möglich ist und die Ein-/Ausfahrt verkehrstechnisch richtig gestaltet ist. Vorliegend ersetzen die neu geplanten Anschlüsse zwar bestehende Ein-/Ausfahrten – der Umstand, dass zukünftig insgesamt weniger Anschlüsse bestehen, führt aber nicht automatisch dazu, dass diese zulässig sind. Da das Areal zukünftig deutlich dichter genutzt wird, ist von einer bedeutenden Mehrnutzung auszugehen. Es ist deshalb aufzuzeigen, dass eine rückwärtige Erschliessung nicht auf zweckmässige Art und Weise möglich ist und die neuen Anschlüsse sowohl bezüglich Verkehrssicherheit (insbesondere Sichtweiten und Schleppkurven) als auch Leistungsfähigkeit den relevanten Normen entsprechen. Wir können der Erschliessung ab Kantonsstrasse ohne diese Nachweise nicht zustimmen. Insbesondere beim östlichen Anschluss bezweifeln wir, dass eine rückwärtige Erschliessung nicht möglich ist.

Die Sichtzonen gemäss VSS-Norm 40'273a auf die Kantonsstrassen, sowie auf das Trottoir sind im Genehmigungsinhalt festzuhalten. Zudem empfehlen wir, die Sichtzonen auf die kommunalen Strassen ebenfalls verbindlich festzuhalten.

Angesichts der Grösse der Überbauung sind Flächen für die Anlieferung zu definieren und freizuhalten. Zudem ist für die Baufelder C1 und C2 aufzuzeigen, wie die Anlieferung funktioniert. Es ist nicht zulässig, dass ein Fahrzeug auf der Kantonsstrasse abgestellt wird oder rückwärts auf diese fährt.

Sofern die Nachweise für die Ein-/Ausfahrten ab Kantonsstrasse erbracht werden können, ist zu definieren, auf welcher Breite ein- oder ausgefahren werden kann. Es fällt auf, dass der Gestaltungsplan im Bereich der Baufelder B1 und C3 eine über 30 m lange Verkehrsfläche entlang der Kantonsstrasse vorsieht – die Ein-/Ausfahrten sind konzentriert anzurordnen und das Überfahren des Trottoirs ist in den übrigen Bereichen baulich zu unterbinden.

Wir erachten es als nicht zielführend, auf dem Quartierplatz Parkfelder anzurordnen. Dieser Bereich sollte dem Fuss- und Veloverkehr vorbehalten werden und als qualitativ hochwertige Aufenthaltsfläche dienen.

Übergeordnete Verkehrsplanung

Die Unterlagen enthalten keine Angaben zur Anzahl bestehender Parkplätze (IST-Situation) sowie zum Bedarf an zukünftigen Parkplätzen (SOLL-Situation, Wohnungsanzahl, Nutzungsmass). Aufgrund der Flächennachweise in Abbildung 25 im Raumplanungsbericht kann der künftig benötigte Bedarf auf ca. 250 Parkplätze abgeschätzt werden. Aufgrund dessen würde das Fahrtenaufkommen aus dem Areal rund 1'000 Fahrten pro Tag (DTV) betragen.

Somit fehlen auch daraus abgeleitete Angaben zum bestehenden und künftigen Fahrtenaufkommen aus dem Areal (DTV, DWV, ASP) sowie zu den Auswirkungen auf die nahegelegenen Strasseninfrastrukturen. Es ist aufzuzeigen, wie viele Fahrten das Areal (bestehend und neu) erzeugt und wie sich dies auf das Kantonsstrassennetz auswirkt. Dabei sind insbesondere Nachweise der Leistungsfähigkeit der Anschlüsse (s. Abschnitt Erschliessung) zu erbringen.

Die oben erwähnten Informationen sind im Raumplanungsbericht zu ergänzen. Wir empfehlen der Gemeinde, in den Sonderbauvorschriften die maximale Anzahl Parkfelder zu begrenzen. Aufgrund der vorhandenen öV-Güteklaasse (C resp. D1) empfehlen wir eine Parkplatzreduktion auf 80% des Grundbedarfs nach KBV. Die übrigen Vorgaben zur Parkierung in den Sonderbauvorschriften werden begrüsst.

Lärm

Das Gestaltungsplangebiet ist lärmässig durch die Aarauerstrasse vorbelastet und ist, zumindest in der ersten Bautiefe an der Aarauerstrasse, der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet.

Das Areal gilt im Sinn der Umweltschutzgesetzgebung für die vorgesehene Nutzung als erschlossen. Durch die Neubauten entstehen neue lärmempfindliche Räume. Daher sind nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV; SR 814.41) für die Beurteilung der Strassenlärmimmissionen, welche auf das Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. Können die IGW im offenen Fenster nicht eingehalten werden, kann die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV).

Gemäss dem vorliegenden Lärmgutachten (Grobbeurteilung, BSB + Partner vom 27.06.2022) während die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen an der Südfassade im Neubau A13 (Baufeld C2), im Bestandesbau A19 sowie im Neubau F (Baufeld C3) ohne Massnahmen überschritten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, welche Massnahmen getroffen werden, um die Immissionsgrenzwerte einhalten zu können. Mit diesem Vorgehen und dem entsprechenden § 14 der Sonderbauvorschriften (SBV) sind wir einverstanden. Ebenfalls im Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, dass durch die Einfahrten der neuen Tiefgaragen die Planungswerte für neue Anlagen gemäss Art. 7 LSV nicht überschritten werden.

Fuss- und Veloverkehr

Die Vorschriften zur Veloparkierung werden begrüßt. Die SN 40'066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) ist ebenfalls in § 13 SBV festzuhalten.

Wir empfehlen zudem eine ausreichende Zahl von Parkplätzen für Spezialvelos (Cargobikes, Tandems, Veloanhänger) zu erstellen. Ebenso ist eine ausreichende Anzahl Steckdosen zum Laden von E-Bikes zur Verfügung zu stellen.

Eine zweckmässige Durchwegung des Areals wird noch nicht aufgezeigt und muss entsprechend eingeplant werden. Die minimalen Fusswegbreiten und maximalen Steigungen gemäss den relevanten Normen sind einzuhalten.

Die Baufelder C1 und C2 sind mit einem Fuss- und Veloweg an die Probstmattstrasse anzuschliessen. Dies, da das Linksabbiegen auf der Aarauerstrasse nur äusserst routinierten Velofahrenden zuzumuten ist.

Wir weisen darauf hin, dass Spielflächen für Kinder und Parkierungs- und Manöverflächen für Besuchende nicht kompatibel sind. Diese Flächen sind voneinander abzugrenzen.

Planungsmehrwert

Zum Thema Planungsmehrwert im Nabholz-Areal verweisen wir auf den Genehmigungsbeschluss zur Ortsplanung (RRB Nr. 2023/1123 vom 4. Juli 2023, Ziffer 3.10.4) und die dort erwähnten Umlzonungen, auf GB Nr. 719 (Teil Nord) und GB Nr. 485 von der Gewerbezone in die W2+ Zone. So wie GB Nr. 719 (Teil Süd) von der Industrie in die Zentrumszone, die mittlerweile rechtskräftig sind. Die Berechnung der Planungsmehrwerke und die Eröffnung der Forderung über die Ausgleichsabgabe mittels Verfügung obliegen der Gemeinde Schönenwerd.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Raumplanungsbericht

- Die Angaben im Kapitel 3.9 Boden, S. 21 sind nicht korrekt. Die Untersuchung des belasteten Standortes ist nicht abgeschlossen. Es gilt lediglich der erste Schritt im Prozess (Eintrag im KbS) als abgeschlossen. Es wurden keine Altlastenrechtlichen Untersuchungen durchgeführt.
- Der Text zu den belasteten Standorten sollte mit folgendem Absatz ergänzt werden:
Vor Einreichen der Baubewilligung für die erste Etappe des Bauvorhabens muss die Grundeigentümerin beim belasteten Standort eine Altlasten-Voruntersuchung durchführen, sodass das Amt für Umwelt den belasteten Standort abschliessend altlastenrechtlich beurteilen kann.

Gestaltungsplan

- Die Genehmigungsvermerke sind auf der Titelseite des Planes anzubringen. Die Amtsblattnummer ist wegzulassen; das e-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor.
- «Gemeinde» ist durch «Einwohnergemeinde» zu ersetzen.
- Der Begriff «Baufeld» ist durch «Baubereich» zu ersetzen.
- Wir empfehlen eine farbliche Unterscheidung zwischen bestehenden und zu erstellenden Parkfeldern auf dem Gestaltungsplan vorzunehmen. Einige der Parkplätze, die als projektiert aufgenommen werden, scheinen gem. Orthofoto bereits zu bestehen

Sonderbauvorschriften

- § 1 Abs. 2: «sichern» statt «konkretisieren» ist der treffendere Begriff für den Bezug der Planungsinstrumente (GP / SBV) zum Richtprojekt. Wir empfehlen zudem, das Richtprojekt als «richtungsweisend» zu bezeichnen
- § 2, Abs. 2 der Raumplanungsbericht «erläutert», er ist nicht richtungsweisend (orientierend)
- § 7 Abs. 1: Aufgrund der engen Setzung der Gebäude empfehlen wir, die maximale Dimensionierung der untergeordneten Bauten schon jetzt zu bestimmen. Ansonsten wird der Grünraum unter Umständen zu stark fragmentiert.
- § 8 Abs. 1: der Satz «Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind keine dinglichen Rechte notwendig.» ist zu streichen oder zu präzisieren («innerhalb des GP-Perimeters»).
- Für die Tiefgaragen sind jetzt bereits genauere Vorschriften zu schaffen (unterirdischer Baubereich, Anzahl Parkfelder etc.)

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Insgesamt stellen wir fest, dass eine gute Grundlage für die Weiterbearbeitung besteht. Ergänzungsbedarf besteht insbesondere noch beim Thema Parkierung und bei den Nachweisen zum Verkehr, der vom Areal ausgeht.

Die vorliegende Nutzungsplanung ist gemäss den obigen Kommentaren zu überarbeiten und dem Amt für Raumplanung zu einer zweiten Prüfung vorzulegen. Unter Berücksichtigung der vorliegenden Bemerkungen und Anträge kann, sofern dies noch nicht geschehen ist, die öffentliche Mitwirkung durchgeführt werden.

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 internen Vernehmlassung beteiligten Dienststellen (SOBAU #101'846)
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen