

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

Gemeindepräsidium
Einwohnergemeinde Bellach
Lea Schluep-Stüdeli
Dorfstrasse 3
Postfach 248
4512 Bellach

15. Juli 2025 / sts

Bellach: Vorprüfung Gestaltungsplan Werk- und Wohnpark (GB Bellach Nr. 451)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin Schluep-Stüdeli,
sehr geehrte Damen und Herren

Ihre Bauverwaltung hat uns mit Begleitschreiben vom 11. März 2025 den Gestaltungsplan Werk- und Wohnpark (GB Bellach Nr. 451) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Planungsdossier umfasst folgende Dokumente:

- Gestaltungsplan Werk- und Wohnpark (GB Bellach Nr. 451), Situation 1:250
- Sonderbauvorschriften
- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV, Version vom 6. Dezember 2024
- Protokollauszug zur Sitzung des Gemeinderates vom 25. Februar 2025
- Begleitschreiben der Einwohnergemeinde vom 11. März 2025.

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 Bellach Nr. 451 mit einer Fläche von 1'280 m² und liegt in der Gewerbezone mit Wohnnutzung. Das Gebiet ist der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Die Festlegungen wurde in der letzten Ortsplanung überprüft und vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2019/303 am 26. Februar 2019 genehmigt.

Das Grundstück ist aktuell unternutzt. Die Grundeigentümerin, die von Büren & Partner AG plant auf ihrem Grundstück den Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes.

Nutzung und Baumasse in der Gewerbezone mit Wohnnutzung (GW) sind in §§ 25 resp. 56 des kommunalen Zonenreglements (ZR) geregelt. In der Gewerbezone mit Wohnnutzung gilt eine allgemeine Gestaltungsplan-Pflicht. Für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die Bestimmungen nach § 4 ZR.

Die Grundnutzung (die GW) legt keine Geschosshöhen fest. Die maximale Fassadenhöhe ist auf 13,50 m und die Gesamthöhe auf 15,50 m festgelegt (entspricht einem 4-geschossigen Bau). Der

Wohnanteil ist auf maximal 1 Vollgeschoss beschränkt. Attikageschosse sind zulässig. Die minimale Grünflächenziffer beträgt 15 % (mit den entsprechenden Bestimmungen in § 7 ZR).

2. Beurteilung

2.1. Raumplanung und Richtprojekt

Das Richtprojekt und dessen Umsetzung in einen Gestaltungsplan setzen die Vorgaben der Grundnutzung ohne Inanspruchnahme von Boni zur Überbauungsziffer und Geschosszahl um. Der Wohnanteil ist auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Die in der 2019 genehmigten Ortsplanungsrevision erfolgte Festlegung einer generellen Gestaltungsplanpflicht in Arbeitszonen und Mischzonen mit untergeordnetem Wohnanteil beinhaltet mindestens zwei Herausforderungen:

- Diejenige der Abgrenzung; in der Praxis werden vielfach Gestaltungspläne über einzelne Parzellen (wie vorliegend) oder kleine Areale eingereicht. Eine Gesamtschau /-strategie über grössere Gebiete wird damit nicht gewährleistet.
- Der Inhalt derartiger Sondernutzungspläne vermag den Hauptzweck von Gestaltungsplänen nach § 4 ZR (die Sicherstellung qualitativ hochstehender, einheitlicher Überbauungen mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten) nicht zu gewährleisten.

Diese generelle Festlegung wäre in einer nächsten Teilrevision der Ortsplanung zu überdenken. Wir beschränken uns deshalb vorliegend aus raumplanerischer Sicht auf die Prüfung der Baumasse und Grenzabstände und verzichten auf eine ortsbauliche Würdigung von Richtprojekt und Planentwurf. Entsprechend haben wir auch das Richtprojekt nicht abschliessend auf baurechtliche Aspekte geprüft.

Der Hinweis in Kap. 2.4 des Raumplanungsberichts, wonach *einer bewussten Quartierentwicklung und einer angepassten Nutzung und gefälligen Gestaltung beidseits der neuen Bahnhaltestelle besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird*, gilt seit der Verschiebung der SBB-Haltestelle Bellach um 950 m nach Osten für das Gebiet der ehemaligen Haltestelle wohl nicht mehr im gleichen Umfang.

2.2. Baumasse / Grenzabstände

Richtprojekt und Baubereich halten die max. Fassadenhöhe von 13,50 m und die minimale Grünflächenziffer von 15 % ein.

Vor der Beurteilung der Grenzabstände ist vorzuschicken, dass das Wohngeschoss über dem Gewerbeteil die Voraussetzungen an ein Attikageschoss nicht erfüllt und demnach als Vollgeschoss zu behandeln ist. Grund für diese Beurteilung ist der Überbau an der Nordfassade. Es handelt sich um ein zurückversetztes Vollgeschoss und nicht um ein vorspringendes Gebäudeteil (vgl. beispielsweise die Abbildung im Mitteilungsblatt zu den Baukonferenzen 2013, Seite 19. Die diesbezügliche Regelung hat mit der Einführung der IVHB-Bestimmungen keine Anpassung erfahren). Ob die an der Südfassade überstehenden Trennwände zwischen den Balkonen als fassadenbildend gelten, und auch der südseitige Rücksprung von 4 m nicht berücksichtigt werden darf, kann demnach offenbleiben. Gemäss Richtprojekt gelten deshalb für die Berechnung der Grenzabstände allseitig eine Fassadenhöhe von 9,50 m und die Abstände für eine dreigeschossige Baute.

Gegen Norden (Blumenweg) gilt die Baulinie im Abstand von 4 m. Sie ist auch unter Berücksichtigung des um 1.20 m auskragenden Wohngeschosses eingehalten.

Gegen Osten und gegen Westen gilt unter Berücksichtigung des auf der Nordseite um 1.20 m vorspringenden Wohngeschosses eine Fassadenlänge von 16.20 m und demnach gemäss Anhang II Kant. Bauverordnung (KBV; BGS 711.61) ein Grenzabstand von 5.00 m. Dieser ist beidseitig knapp nicht eingehalten (s. Richtprojekt; im Gestaltungsplan ist zur Nachvollziehbarkeit das

Richtprojekt orientierend darzustellen).

Gegenüber der Weitestrasse, die nicht als öffentliches Strassenareal, sondern als reine Gewerbezone ausgeschieden ist, gilt gestützt auf § 24 KBV (Grenzabstände für industrielle und gewerbliche Bauten) ein Abstand von 4.75 m (Hälfte der Fassadenhöhe, § 24 Abs 1 KBV). Auch dieser Abstand wird mit den vorgesehenen 4.00 m unterschritten.

In südlicher Richtung liesse sich gestützt auf die Nutzung des obersten Geschosses (reine Wohnnutzung) im Sinn der Vorsorge / Wohnhygiene auch ein Abstand nach § 25 KBV begründen. Dieser Abstand würde mindestens 8,60 m betragen.

2.3. Verkehr / Erschliessung

Übergeordnete Verkehrsplanung

Die Vorgaben zur Parkierung für Motorfahrzeuge in den Sonderbauvorschriften werden begrüsst. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob das Vorhaben Schwerverkehr verursacht. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass die Formulierung «Es sind nur Nutzungen zulässig, welche auf dem Blumenweg keine übermässigen Lastwagenfahrten generieren.» in § 4 der Sonderbauvorschriften aus unserer Sicht äusserst diffus ist und sich daraus keine Nutzungsbeschränkungen ableiten lassen. Da die Auswirkungen allfälliger Fahrten mit Schwerverkehr primär entlang des kommunalen Strassennetzes spürbar sein werden, liegt der Entscheid für eine Verschärfung der Bestimmungen bei der Einwohnergemeinde.

Erschliessung

Der Gestaltungsplanperimeter wird vollständig über kommunale Strassen erschlossen. Wir haben folgende Hinweise dazu:

- Wir empfehlen, sämtliche Sichtzonen darzustellen.
- Bäume dürfen sich im Allgemeinen nicht innerhalb von Sichtzonen befinden. Alternativ kommen auch Hochstammbäume in Frage, da diese die Sicht kaum einschränken.
- Wir weisen darauf hin, dass Senkrechtparkierung zu einer öffentlichen Strasse im Hinblick auf die Verkehrssicherheit problematisch ist.
- Von den südlichen vier Parkfeldern müssen die Fahrzeuge einen langen Weg rückwärtsfahren, um auf den Blumenweg zu gelangen. Im Sinne der Verkehrssicherheit ist die Anordnung dieser Parkfelder zu überdenken. Ebenfalls würde mit dem Wegfall dieser vier Parkfelder eine Verbesserung für die Aufenthaltsqualität / die Grünräume geschaffen.

Fuss- und Veloverkehr

Wir empfehlen eine Fusswegverbindung zur Weitestrasse in Betracht zu ziehen. So wären auch die Wanderwege ab dem ehemaligen Bahnhof direkt erreichbar.

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 den Gestaltungsplan. Sprechen Sie Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen frühzeitig mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung-Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch) ab.

2.4. Umwelt

Lärm

Der Gestaltungsplanperimeter ist durch den Strassen- und Bahnlärm vorbelastet und ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Das Areal gilt im Sinn der Umweltgesetzgebung 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 Lärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Gemäss dem eingereichten Raumplanungsbericht von BSB + Partner, Ingenieure und Planer AG, vom 6. Dezember 2024, werden die Immissionsgrenzwerte für den Neubau eingehalten. Wir sind mit dieser Einschätzung einverstanden.

Störfallvorsorge

Wie im Gestaltungsplan auf Seite 37 erwähnt, liegt die gesamte Parzelle-Nr. 451 vollständig im Konsultationsbereich der SBB-Jurasüdfusslinie. Die Beurteilung des Projekts nach der ARE-Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge – 2022» zeigt, dass durch die Zunahme von Wohn- und Arbeitsbevölkerung nach Umsetzung des Projekts die Risikorelevanz nur minimal erhöht wird. Trotzdem sind die Sonderbauvorschriften mit einen Störfallvorsorge-Paragrafen zu ergänzen:

Als Grundlage einen Störfallvorsorge-Paragrafen empfehlen wir folgende Formulierungen:

- Es sind keine empfindlichen Einrichtungen zulässig (Kindertagesstätten, Altersheime, Beherbergungsstätten und Arbeitsplätze für Personen mit Beeinträchtigungen).
- Gegenüber der Bahnanlage (bahnseitig) muss grundsätzlich die Fassade resp. deren Materialisierung für die Dauer einer Gebäude-Evakuuation (mind. 30 Minuten) einem Brand widerstehen können.
- Für die zu dämmenden Fassadenteile ist bahnseitig Steinwolle als Dämmmaterial zu verwenden.
- Im Bauprojekt sind bahnseitig möglichst wenige Öffnungen vorzusehen, die zudem möglichst klein bleiben und nach Möglichkeit eine feste Verglasung aufweisen.
- Innerhalb von 55 m Abstand zur Bahnanlage dürfen für Fenster keine Kunststoffrahmen vorgesehen werden.
- Die Hauseingänge sind bahnabgewandt anzuordnen, so dass sie als natürliche Fluchtwege dienen können.
- Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen sind bahnabgewandt und hoch über dem Boden anzuordnen.

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Der Gestaltungsplanperimeter ist von der öffentlichen Wasserversorgung hinreichend erschlossen.

Genereller Entwässerungsplan GEP

Gemäss dem rechtgültigen GEP der Einwohnergemeinde Bellach (genehmigt mit RRB Nr. 2417 vom 22. November 2011) gilt für diesen Gestaltungsplanperimeter das Trennsystem.

Es ist vorgesehen, das Dach- und Terrassenwasser über geplante Sickermulden auf der Gebäudesüdseite zu versickern und das Vorplatzwasser über versickerungsfähige Oberflächen zu versickern. Zusätzlich soll bei Starkregen die Vorplatzentwässerung über Schluckschächte in die Schmutzwasserleitung, eingeleitet werden.

Die in § 13 Abs. 3 SBV definierte Rahmenbedingung zur Entwässerung, entspricht nicht ganz den Vorgaben des GEP:

Der GEP definiert klar, dass die Entwässerung im Trennsystem zu erfolgen hat. Ob eine Versickerung oder eine Einleitung des Niederschlagswassers in ein Fliessgewässer zu erfolgen hat, ist in der Planung abzuklären. Nicht verschmutztes Abwasser darf gemäss Art. 7 des Gewässerschutzgesetzes (GSchG; SR 814.20) nicht in die Schmutzwasserleitung entwässert werden.

Im Raumplanungsbericht (RPB) unter dem Kapitel «Entwässerung» auf Seite 33 wird ausgewie-

sen, dass der Vorplatz zusätzlich bei Starkregen über Schluckschächte in die Schmutzwasserleitung, entwässert wird. Eine solche Entwässerungsart ist nicht erlaubt, deshalb ist neben der Sonderbauvorschrift auch der Raumplanungsbericht anzupassen.

Bei den geplanten beiden Versickerungsmulden ist der Flurabstand von mindestens 1 Meter ab Sohle der Mulde bis zum höchsten Grundwasserspiegel HGW10 einzuhalten.

Wir beantragen in den Sonderbauvorschriften unter § 13 «Wasserversorgung, Entwässerung, Versickerung von Meteorwasser» folgende Präzisierungen des Absatzes 3 sowie ein neuer Abs. 4 einzubringen:

- Abs. 3: Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser von Parkfeldern, Vorplätzen ist mittels versickerungsfähiger Oberfläche und über die Schulter in eine bewachsene Bodenschicht versickern zu lassen.
- Abs. 4: Das Dach- und Terrassenwasser ist in erster Linie über Flachmulden mit Bodenpassagen versickern zu lassen. In geologisch begründeten Fällen ist das anfallende Niederschlagswasser via neue Sauberwasserleitung in den Busletenbach zu leiten.

Lichtverschmutzung / Beleuchtung

In § 16 SBV wird auf den Leitfaden «Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen» des Amts für Umwelt hingewiesen. Dieser Leitfaden ist nicht mehr aktuell und wurde durch den 7-Punkte-Plan der Vollzugshilfe «Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU 2021) ersetzt.

Naturgefahren

Im RPB wird folgendes erwähnt: «Die folgenden Umweltbereiche wurden näher geprüft und sind für das Bauvorhaben nicht relevant: Naturgefahren ...». Dem stimmen wir nicht zu.

Der Projektperimeter befindet sich gemäss Gefahrenkarte Wasser in der blauen Gefahrenzone für Überschwemmung (inkl. Übersarung) (U_3). Durchschnittlich einmal in 30 Jahren ist mit Ereignissen mit einer Wasserhöhe von bis 25 cm zu rechnen. Über einen Zeitraum von 10 Jahren ist die Eintretenswahrscheinlichkeit rund 33%.

Der Projektperimeter befindet sich gemäss Gefährdungskarte Oberflächenabfluss in einem Gebiet mit einer erwarteten Fliesstiefe von mehr als 25 cm etwa alle 100 Jahre.

Wir empfehlen, unter Berücksichtigung der Wahrung der Flexibilität für den Baubewilligungsprozess einen Paragraphen für Naturgefahren in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen. Dabei ist nebst den Überflutungsgefahren durch den Busletenbach auch auf den Prozess Oberflächenabfluss einzugehen. Es ist festzuhalten, wie der geforderte Schutz des Gebäudes erreicht wird.

Im Raumplanungsbericht ist ein Abschnitt zum Thema «Naturgefahren» zu ergänzen. Die einschlägigen SIA-Normen insb. auch die SIA 261 und 261/1 sind im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen. 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.

Insbesondere ist ein Augenmerk auf ebenerdige Gebäudeöffnungen und Parzellenabschlüsse (nach Möglichkeit mit erhöhtem Anschlag) zu legen. Weitere geeignete Objektschutzmassnahmen sind früh im Planungsprozess zu prüfen:

- Die Höhenlage des Erdgeschosses bestimmt zu einem massgeblichen Teil die Verletzlichkeit gegen Überschwemmungen. Diese konzeptionelle Massnahme soll gewährleisten, dass die Öffnungen des Erdgeschosses vor den Einwirkungen der Überschwemmung geschützt sind.
- Hilfsmittel wie der Naturgefahren-Check (s. dazu <https://www.schutz-vor-naturgefahren.ch/architekt.html>) oder die Gefährdungskarte Oberflächenabfluss sind in der zukünftigen Planung beizuziehen.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

In den Sonderbauvorschriften (§§ 4, 5 und 6) ist der Begriff «Attikageschoss» im Sinne unserer Bemerkungen in Abschnitt 2.2 weiter oben zu ersetzen.

Im Übrigen gelten die Bemerkungen und Anträge aus den Fachkapiteln weiter oben

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Die öffentliche Mitwirkung hat gemäss dem Raumplanungsbericht, Kap. 6 parallel zur Vorprüfung stattgefunden.

Die vorliegende Nutzungsplanung kann nach erfolgter Anpassung und unter Berücksichtigung der obigen Anmerkungen sowie allfälliger Anliegen aus der öffentlichen Mitwirkung öffentlich aufgelegt werden. Während der öffentlichen Auflage sind Profile zu stellen (§ 44 Abs. 2 Planung- und Baugesetz (PBG, BGS 711.1))

Auf unserer Homepage Amt für Raumplanung > Nutzungsplanung > Verfahren > Anträge zur Genehmigung ist aufgeführt, welche Unterlagen zur Genehmigung benötigt werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Stephan Schader
Co-Leiter Nutzungsplanung

Kopie an (per Mail):

- Intern SOBAU #102'002
- juerg.vifian@bellach.ch
- BSB + Partner Ingenieure und Planer AG, alain.kunz@bsb-partner.ch