

Amt für Raumplanung

Abteilung Nutzungsplanung

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

Christina Hürzeler

Kreisplanerin
Telefon 032 627 25 33
christina.huerzeler@bd.so.ch

A-Post

Einwohnergemeinde Langendorf
Planungskommission
Herr Markus Walter, Präsident
Hüslerhofstrasse 41
4513 Langendorf

14. November 2023 / CH

Langendorf: Gestaltungsplan 'Dorfzentrum, GB Nrn. 236, 658 und 661' , Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Walter, lieber Markus

Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns mit Datum vom 29. Mai 2023 den Gestaltungsplan (GP) 'Dorfzentrum, GB Nrn. 236, 658 und 661' mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Nachfolgend finden Sie unsere Bemerkungen.

1. Ausgangslage

Mit dem vorliegenden GP wird die Überbauung eines zentral gelegenen, rund 0.45 ha grossen Gebietes in der Kernzone von Langendorf geplant. Es sollen drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 35 Wohnungen entstehen. Die bestehenden Gebäude auf den zwei südlichen Parzellen wurden abgerissen, das bestehende Gebäude auf der nördlichen Parzelle, das ehemalige Restaurant Frauchiger, soll renoviert werden und zukünftig drei Wohnungen beinhalten.

Neben einer sorgfältigen Einpassung der Gebäude an diesen prominenten Ort und der Schaffung von qualitativ hochstehendem Wohnraum mit angemessener Dichte sind als besondere Anforderungen die Berücksichtigung der Revitalisierung des Wildbaches inkl. der Schaffung eines öffentlichen Weges über die westliche Seite des Gestaltungsplanperimeters sowie die Kantonsstrasse im Osten mit den Themen Erschliessung und Lärm zu erwähnen.

Der Erarbeitung des vorliegenden GP und des dazugehörigen Richtprojekts 'visavis' wurde ein durch die GrundeigentümerInnen organisierter Studienauftrag unter Teilnahme von zwei Architekturbüros vorgelagert. Zudem wurden parallel zur Erarbeitung des GP und des Richtprojekts mehrere Sitzungen mit der Planungskommission Langendorf und dem Kanton durchgeführt.

2. Beurteilung

Generell wird aus den Unterlagen gut sichtbar, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem zu bebauenden Perimeter, der Umgebung und der Frage der qualitativ hochstehenden Verdichtung stattgefunden hat.

Folgende Vorgaben gelten gemäss Zonenreglement für die Kernzone in Langendorf:

- Max. 4 Geschosse
- Fassadenhöhe max. 13.50 m
- Gesamthöhe max. 17 m
- Gebäudelänge max. 40 m
- Grünflächenziffer min. 20%, ein Teil kann mit Hochstammbäumen realisiert werden.

Die Gestaltungsplanpflicht erlaubt eine Abweichung von den Zonenvorschriften, falls mit dem Gestaltungsplan gesamthaft eine sehr gute Siedlungsqualität erreicht und eine harmonische Einordnung ins Quartierbild hergestellt wird.

Mit vorliegendem Projekt soll die maximal zulässige Fassadenhöhe für alle drei Bauten auf 16.50 m erhöht werden, das Gebäude Süd ist 5-geschossig und über eine Länge von knapp 39 m geplant, die anderen beiden Gebäude 4-geschossig (und, den Parzellenformen entsprechend, weniger lang). Grob geschätzt wird gemäss den aktuellen Angaben in den Unterlagen eine Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von über 1.2 erreicht. Dies ist aus Sicht des Kantons hoch, verglichen mit der gemäss ZR festgelegten GFZo in der 4-geschossigen Wohnzone (0.9), und auch verglichen mit den westlich angrenzenden Bauten und der Baute Frauchiger. Diese verschwindet hinter den Neubauten und wirkt klein, trotz den Bemühungen, sie möglichst zur Geltung kommen zu lassen. Die Höhe der Bauten lässt auch etwas den Eindruck von 'Schluchten' zwischen den Gebäuden entstehen, insbesondere zwischen dem südlichen und dem mittleren Gebäude (siehe bspw. 3D-Bilder im RPB S. 24).

Angesichts der zentralen Lage im Dorf ist eine gewisse Dichte sicherlich erwünscht. Wir legen jedoch nahe, die Höhe resp. das Volumen der Bauten nochmals zu überdenken. Beispielsweise ist nicht klar, warum das vierte Geschoss der Bauten B1 und B2 so hoch ist. Wir nehmen die Argumentation im RPB zur Kenntnis, fänden jedoch eine Version prüfenswert, die 4 Geschosse auf B3 aufweist, ev. mit einem etwas erhöhten 4. Geschoss, so dass nicht der Eindruck eines Buckels entsteht, oder mit schmaleren Bauten, insbesondere beim Baufeld B1, das optimalerweise noch etwas von der Baute Frauchiger abgerückt würde.

Gegen Süden hin, zur Parzelle GB Nr. 657 im Eigentum der Einwohnergemeinde, wäre mit den vorgesehenen Dimensionen ein Grenzabstand von knapp 12 m einzuhalten. Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Gemeinderat auf Grund verschiedener, im RPB nachvollziehbar dargelegter Argumente beschlossen hat, der Parzelle GB Nr. 661 ein Näherbaurecht einzuräumen. Auf GB Nr. 657 befindet sich eine Parkanlage, das südliche Gebäude des GP Dorfzentrum darf bis 4 m an die Grenze gebaut werden.

Architektur

Wie erwähnt ist gut erkennbar, dass eine umfangreiche Auseinandersetzung mit der Form des Fussabdrucks, der Firstrichtung und dem Ortsbezug stattgefunden hat. Damit kann eine differenzierte, identitätsstiftende und spannende Architektur erzeugt werden. In einigen Aspekten vermissen wir jedoch einen konsequenten Umgang in Sachen Materialisierung und Fassadenausdruck. Es gibt dazu im Richtprojekt nur sehr wenige Aussagen, wodurch die Beurteilung etwas schwerfällt.

Eine allzu einheitliche Gestaltung der Bauten (3D-Visualisierung) widerspricht der differenzierten Ausgestaltung der mannigfaltigen Fussabdrücke. Der Strassenraum Langendorfs lebt von unterschiedlichen Fassadentypen, Verputzfarben und Architekturepochen. Ein roter Faden ist selbstredend legitim, eine absolut identische Farb- und Materialgestaltung hingegen schafft Monotonie. Die Beispiele an der Weissensteinstrasse 29 / 31 oder an der Gartenstrasse (siehe Anhang 1) zeigen auf, was eine (zum Teil nur geringfügige) Differenzierung der Fassadenfarbe ausmacht. Evtl.

ist es bereits im Sinne der Projektverfasser, dass die drei neuen Baukörper sich farblich unterscheiden. Eine Beurteilung ist jedoch nicht abschliessend möglich, da nur die (Monotonie suggestierende) 3D-Visualisierung vorliegt.

Die klare Volumetrie der Neubauten wirkt in der 3D-Visualisierung zudem selbstredend sehr abstrakt und Fassadenpläne zur genauen Beurteilung fehlen. Eine feingliedrige, sensible, abwechslungsreiche Fassadengestaltung ist jedoch unerlässlich, damit die Überbauung ein Teil des Strassenraums wird. Dazu gehört nicht nur die oben genannte Farb- und Materialwahl, sondern auch die Form von Fenstern und Balkonen, oder der Einsatz von gliedernden Elementen wie Sockel, Friesen, Vordächer etc. Die Schubladenbalkone im Bereich des Strassenraums z.B. wirken (zumindest in den vorliegenden Unterlagen) noch sehr unproportional, vorstellbar wären hier auch Loggien. Wir erachten Präzisierungen des Richtprojekts und klarere Aussagen zur Fassadengestaltung (inkl. Materialisierung) mit Fassadenplänen als unerlässlich. Dies sollte auch in § 6 der SBV seinen Niederschlag finden. Zudem erachten wir den Begriff 'einheitlich' in Abs. 2 als missverständlich.

Die zweiteilige Gestaltung der Bauten mit unterschiedlichen Firsthöhen schafft eine gewisse Feingliedrigkeit. Die Firsthöhen unterscheiden sich jedoch nur marginal, worunter die Konzeptidee leidet. Wir empfehlen die Unterschiede bei den Firsthöhen zu verstärken. Eventuell könnte sich auch eine Material- oder Farbdifferenzierung zwischen den Ost- und Westbauten eignen.

In § 8 der SBV wird explizit auf die Dacheinschnitte des Richtprojekts hingewiesen. Es ist jedoch im Richtprojekt nicht deutlich ersichtlich, wie die Dacheinschnitte aussehen sollen. Dies sollte deutlicher gemacht werden.

In den SBV unter § 1 wird festgehalten, dass die Schaffung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Bereichen ein Ziel dieses Gestaltungsplans ist. Dies erachten wir als sehr sinnvoll im Hinblick auf ein attraktives Wohnumfeld, in welchem sich die BewohnerInnen zurückziehen, aber bei Bedarf auch einfach in Kontakt kommen und einen sozialen Austausch pflegen können. Wir empfehlen, diese Bereiche im Richtprojekt deutlicher zu bezeichnen, damit insbesondere auch den halböffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen bei der Umsetzung gebührend Beachtung geschenkt wird.

Umgebungsgestaltung

Wir bewerten die Durchlässigkeit der Überbauung in alle Richtungen inkl. dem Weg entlang dem Wildbach als äusserst positiv.

Das Wechselspiel von eingefriedeten Grünräumen und offenen Eingangsbereichen erzeugt Spannung und ist für das Strassenbild typisch. Die Öffnung bei der Einstellhalle ist jedoch mit Abstand die breiteste und wird somit als wichtiger wahrgenommen, als die Haus- resp. Arealzugänge. Dies ist für die Adressbildung ein Nachteil. Wir schlagen vor, die Bereiche zwischen den Hauszugängen und dem Strassenraum entsprechend zu stärken, d.h. als Vorplatzsituationen auszubilden und die Maueröffnungen in diesem Bereich zu verbreitern. Um den Grünflächenanteil insgesamt nicht zu schmälern, können die übrigen Hartflächen (also jene weiter im Arealinnern) reduziert werden.

Es werden keine Angaben gemacht, wie hoch die Grünflächenziffer ist, und ob die Bestimmung, dass ein Teil der Grünflächenziffer durch hochstämmige Bäume abgedeckt werden kann, beansprucht wird. Angesichts der dichten Überbauung mit hohen Gebäuden scheint uns wichtig, die Überlegungen zur Grünflächenziffer und deren Umsetzung im RPB explizit darzulegen und entsprechend in den SBV zu verankern.

Minimalanforderungen an die Einstellhallen-Überdeckung bei Bäumen sind sinnvoll (§11). Um sicherzustellen, dass Grünflächen über unterirdischen Bauten ansprechend bepflanzt werden können, sollte die minimale Substratstärke jedoch erhöht werden: Sträucher brauchen mindestens 60 cm, während Bäume eher 150 cm als nur 100 cm benötigen. Nicht verständlich ist, dass im Richtprojekt 'Umgebungsgestaltung' keine Bäume, d.h. lediglich Sträucher über der Einstellhalle vorgesehen sind. Die Überdeckung scheint im Schnitt zudem weit unter 100 cm zu betragen. Die Spielflächen wären im Sommer dadurch nur bedingt nutzbar. Wir empfehlen, das Richtprojekt entsprechend zu reflektieren.

Damit die beschriebenen Qualitäten auch in den SBV gesichert werden, schlagen wir folgende Präzisierungen der SBV resp. des Richtprojekts Umgebungsgestaltung vor:

- § 12: Die punktuellen, d.h. akzentuierenden Baumpflanzungen entlang der Hauptstrasse werden im Grundsatz begrüsst. Wir empfehlen jedoch noch weitergehende Aussagen zur Art der Bäume: wir erachten hochstämmige, mittel- bis grosskronige Bäume als angebracht, damit eine für den Strassenraum angemessene räumliche Aufwertung erfolgen kann (ev. auch Baumarten definieren). Bei den sichtdichten Sträuchern entlang dem Strassenraum hingegen sehen wir keinen Ortsbezug und empfehlen eher eine klare Schnitthecke, Rabatten oder Staudenpflanzungen (mit einheimischen Arten).
- Es sollten konkrete Aussagen zu einer hochwertigen Materialisierung der Einfriedungen und Beläge gemacht werden, ebenso zur Höhe der Einfriedungen. In den SBV (§20) ist die Rede von Lärmschutzmassnahmen. Lärmschutzwände, die den Sichtbezug zwischen Strassenraum und Grünraum verhindern, wären hier nicht angebracht.
- § 18: Wir erachten eine gute Gestaltung von Entsorgungsraum und Einstellhalleneinfahrt als sehr wichtig, damit die Adressbildung nicht leidet. Wir empfehlen klarere Aussagen dazu, sowie die Streichung von 'nach Möglichkeit' in Abs. 1.

Natur

In vorliegendem Gestaltungsplan wurden einige wichtige Aspekte des Natur- und Landschaftsschutzes berücksichtigt, das ist positiv. Nachfolgend gehen wir noch auf zwei Punkte ein, bei denen wir Optimierungsbedarf sehen:

Der Bachlauf in unmittelbarer Nähe erfüllt eine wichtige ökologische Vernetzungsfunktion. Wir empfehlen, auch bei der Gestaltung der neuen Gebäude auf den Schutz und die Förderung von Wildtieren zu achten. Insbesondere Gebäudebewohnende Tierarten (Fledermäuse, Mauersegler (europaweit bedroht), in Halbhöhlen brütende Singvögel) können z.B. mittels geeigneten Nischen in oder an Fassaden gefördert werden. Bei grossen Glasflächen, bei stark spiegelnden Glasflächen, aber auch bei kleinen Glasflächen mit Durchsichten und Spiegelungen besteht (insbesondere bei einem gut durchgrüntem Umfeld) ein erhöhtes Risiko, dass Vögel ins Glas fliegen und tödlich verunfallen. Deshalb schlagen wir Massnahmen gegen Vogelkollisionen gemäss dem Leitfaden 'Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht' der Schweizerischen Vogelwarte vor, oder, dort wo möglich, auf Glas zu verzichten (zum Beispiel bei Brüstungen und Geländern). Entsprechende Bestimmungen können auch in den SBV verankert werden.

Es könnte sein, dass sich in der Baute Frauchiger Fledermäuse befinden. Fledermäuse sowie deren Quartiere sind gemäss NHG geschützt. Vor einem Umbau des Gebäudes sollte daher unbedingt unsere kantonale Fledermausschutzbeauftragte Helen Rutishauser (079 383 77 23, info@fledermausschutz-so.ch) kontaktiert werden. Es muss abgeklärt werden, ob das Gebäude Fledermäuse beherbergt, und wenn ja, was bei einer Sanierung beachtet werden muss.

Lärm

Das Vorhaben ist lärmässig durch die Weissensteinstrasse 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 Strassenlärmimmissionen, welche auf die Gebäude einwirken, die Immissionsgrenzwerte einzuhalten.

Gemäss der Grobbeurteilung Lärm (BSB+Partner AG, 9.03.2023) werden die Immissionsgrenzwerte an den Ostfassaden am Tag bei fünf Messpunkten überschritten, bei den restlichen zehn knapp eingehalten resp. gerade erreicht. Gemäss § 20 der Sonderbauvorschriften (SBV) sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Massnahmen aufzuzeigen, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sicher zu stellen. Diesem Vorgehen kann zugestimmt werden, aber es wird sehr wichtig sein, dass gute Lösungen unterbreitet werden, die sowohl wohnhygienisch wie auch städtebaulich befriedigend sind.

Gewässerraum / Wasserbau

In den Unterlagen wird richtigerweise auf den separat zu erarbeitenden kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplan 'Revitalisierung Wildbach' hingewiesen. Dieser wird frühestens im Spätherbst 2024 vorliegen. Die Wasserbauarbeiten zur Revitalisierung des Wildbachs sollen erst *nach* der Fertigstellung der Gebäude des Gestaltungsplans, jedoch *vor oder gleichzeitig* mit den Umgebungsarbeiten umgesetzt werden.

Wir schlagen vor, dass der Perimeter des Gestaltungsplans 'Dorfzentrum' angepasst wird, damit sich die beiden Gestaltungspläne nicht überschneiden. Die Grenze zwischen den beiden Perimetern soll ab der Sagackerstrasse bis zum geplanten Fussweg entlang der Gewässerbaulinie führen und von dort aus entlang des geplanten Fusswegs (siehe Skizze AfU vom 26.06.2023, Anhang 2). Somit würde die vorliegende Planung in Einklang mit dem Planungsverfahren der wasserbaulichen Massnahme 'Revitalisierung Wildbach' stehen. Der Fussweg ist ein Bestandteil des Gestaltungsplans 'Dorfzentrum'.

Gemäss Art. 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) dürfen innerhalb des Gewässerraums nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken gebaut werden. Die Vorgaben bezüglich extensiver Gestaltung und Nutzung des Gewässerraums lassen weder Bauten und Anlagen, noch Terrainveränderungen zu. Ebenfalls sind Gartenanlagen und Erholungseinrichtungen wie Spiel- und Grillplätze unzulässig. Der Gewässerraum ist naturnah zu halten. Gemäss Auskunft vom 15. März 2022 von Christoph Dietschi (siehe Raumplanungsbericht Kapitel 4.6) vom kantonalen Amt für Umwelt (AfU) ist ein nicht befestigter, schmaler Fussweg im vorliegenden Fall bewilligungsfähig, sofern er am äusseren Rand des Gewässerraums angelegt wird. Dies ist in der aktuellen Planung nicht der Fall. Der Fussweg soll auch im Baubereich B1 mit maximal 1 m Abstand zum Rand des ausgeschiedenen Gewässerraums erstellt werden. Zudem muss er unbefestigt sein (kein Asphalt, Beton oder Gartenplatten) und eine extensive Gestaltung (z.B. Kies) aufweisen, wobei dies auch für Plätze, welche sich innerhalb des Gewässerraums befinden, gilt.

Die Baute Frauchiger befindet sich zu einem kleinen Teil im Gewässerraum des Wildbachs. Dabei handelt es sich gemäss rechtsgültigem Bauzonen- und Gesamtplan um ein erhaltenswertes Objekt. Im vorliegenden Fall ist es nicht nötig, eine Ausnahmegewilligung zu beantragen, denn die Standortgebundenheit wird hier als gegeben angenommen, da das Objekt bereits steht; das öffentliche Interesse am Erhalt der Baute wird nicht zu bestreiten sein. Damit greift bereits Art. 41 c Abs. 1 der GSchV (Abs. 2 betreffend Bestandesschutz kommt nicht zur Anwendung). Darunter fallen auch die beiden geplanten Sitzplätze bei der Baute Frauchiger, welche im Gewässerraum

liegen. Es sind jedoch keine Hartflächen und nur durchlässige Beläge zulässig (siehe nächster Abschnitt).

§ 7 Abs. 5: Die Bestimmungen sind entsprechend der Aktennotiz vom 14. März 2023 anzupassen: Hartflächen innerhalb des Gewässerraums sind nicht zulässig. Es sind nur durchlässige Beläge wie Kies und Mergel zugelassen. Auch Ausführungen zu § 7 im RPB sind anzupassen.

Erschliessung

Die Sichtzonen auf die Kantonsstrasse sind in den Genehmigungsinhalt zu verschieben. Es sind die Knotensichtweiten gemäss AVT-Richtlinien (avt.so.ch → AVT Downloads → Richtlinien Strassenverkehrsanlagen → Grundlagen) anzuwenden. Wir weisen darauf hin, dass sich in den Sichtzonen zwischen 0.5 Meter und 3 Meter ab Boden keine Sichthindernisse befinden dürfen.

Wir gehen davon aus, dass die Hausvorplätze entlang der Kantonsstrasse so gestaltet werden, dass die Flächen nicht zum Parkieren oder Manövrieren von Autos genutzt werden.

In Zusammenhang mit dem stark wachsenden Anlieferungsverkehr (v.a. aus dem Online- Handel) empfehlen wir dringend, bei einer Überbauung dieser Grössenordnung einen oder mehrere entsprechende Umschlagsplätze auszuweisen und zu markieren. Die Erfahrung zeigt, dass vermehrt Konflikte entstehen und Fahrzeuge der Lieferdienste an den unmöglichsten Standorten auf Kosten der Verkehrssicherheit abgestellt werden.

Wie ist die Anlieferung und allfällige Kundenparkplätze der möglichen Gewerbebetriebe geplant?

Wir weisen darauf hin, dass die unterirdischen Parkfelder gemäss kommunalem Baureglement der relevanten VSS-Norm (SN 40'291) entsprechen müssen. Dies ist aktuell insbesondere bei den Parkfeldern 3, 8, 9, 7, 17, 18 und 28 nicht der Fall.

Betreffend das Gefälle der Zufahrt (ab Kantonsstrasse) in die Einstellhalle ist zu beachten, dass die ersten 3.00 m eine Neigung von maximal 4% aufweisen dürfen, die restliche Rampe maximal 15%. Die Einhaltung dieser Vorgaben ist im Baugesuchverfahren nachzuweisen.

Nicht erkennbar ist, ob der Baubereich F 'Frauchiger' ebenfalls über die Einstellhalle erschlossen ist und nicht über die Sagackerstrasse? Dies muss kenntlich gemacht werden.

Mobilität

Wir begrüssen die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts und erachten die vorgeschlagenen Massnahmen als zielführend.

Die insgesamt 45 Parkfelder für 38 Wohnungen erachten wir grundsätzlich als zweckmässig, wenn auch nicht sehr ambitioniert, angesichts des in den SBV explizit formulierten Ziels einer tiefen CO2-Belastung.

Wir gehen mit der Aussage einig, dass das übergeordnete Verkehrsnetz die zusätzlichen Fahrten aufnehmen kann.

Die Ausführungen zum öffentlichen Verkehr auf S. 10 des Mobilitätskonzepts können wir im Grossen und Ganzen nachvollziehen. Wir bezweifeln jedoch, dass die Bushaltestelle Langendorf, Ladendorf von Relevanz für den Gestaltungsplanperimeter ist – wir erachten es als unrealistisch,

dass der Bus für die sehr kurze Strecke zwischen den Haltestellen Chutz und Ladendorf als Bahnzubringer genutzt wird.

Zusätzlich sind die Angaben zu den Bahnverbindungen ab dem Bahnhof Langendorf zu überprüfen – die Angaben zu Taktdichte und Linienbezeichnungen sind teilweise nicht korrekt.

Der öffentliche Fussweg ist nach SN 40'070 zu dimensionieren. Auf Grund des Umgebungsplans wird nicht klar, ob eine direkte Fussweganbindung von allen Eingängen auf den Weg am Wildbach gegeben ist. Dies sicherzustellen erachten wir als wichtig.

Die unterirdischen westlichen Veloparkfelder (wahrscheinlich insbesondere für die BewohnerInnen von B3 vorgesehen) sind nur über die zweite Rampe der Einstellhalle erreichbar. Ihre Lage ist zudem äusserst unbefriedigend und weit entfernt vom Treppenhaus. Eine Alternative wäre ein separater Zugang zur Veloparkierung in die Tiefgarage, der könnte allenfalls auch als Notausgang genutzt werden.

Für die Baute B1 empfehlen wir die Erstellung eines direkten Zuganges zum Velokeller (aktuell führt der Weg über die Treppe durch die Einstellhalle in den Veloraum). Eine entsprechende Lösung ist auch bei Baute B2 möglich, wenn die Anordnung der Veloparkierung und die Anordnung der Kellerabteile getauscht wird.

Löschwasserversorgung, Feuerwehruzufahrten, Stellflächen und Elementarschadenprävention

Die Löschwasserversorgung wurde im RPB nicht erwähnt und überprüft, dies muss ergänzt werden.

Die Zufahrten und Stellflächen sind gemäss der FKS-Richtlinie für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen zu beschreiben und zu planen. Auch dies muss geprüft und im Bericht ergänzt werden. Dies hat eventuell einen Einfluss auf den Gestaltungsplan. Wir bitten um eine frühzeitige Absprache der Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung - Abteilung Feuerwehr (032 627 97 07 oder 46 und wasserversorgung@sgvso.ch).

Die Gefährdung durch Naturgefahren inklusive Oberflächenabfluss wird im RPB (Kap. 11.2.2) und in den SBV (§ 14) abgehandelt. Von Seiten der Solothurnischen Gebäudeversicherung gibt es keine Anmerkungen dazu.

3. Anmerkungen zu den Unterlagen

Situationsplan

Der Perimeter des GP muss angepasst werden, und orientierend soll der Perimeter des Kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans 'Renaturierung Wildbach' eingezeichnet werden.

Vermerk 'Publikation im Amtsblatt': Bitte die Nummer (Nr.:) weglassen (das E-Amtsblatt sieht keine eindeutige Publikationsnummer mehr vor).

Sonderbauvorschriften

§ 7 Abs. 4 Wir sehen das Zulassen von Loggias sehr kritisch. Zudem empfehlen wir folgende Formulierung: 'Eine Belichtung des Dachraums über Dachflächenfenster ist zugelassen. Lukarnen sind möglich, falls sie die Charakteristik der Baute nicht beeinträchtigen.'

§10 Umgebungsgestaltungsplan: Nebst dem effektiven Umgebungsgestaltungsplan sollte im Baubewilligungsverfahren auch ein Unterhaltskonzept eingereicht werden. Nur so kann sichergestellt werden, dass die geplante Grünflächengestaltung durch die richtige Pflege auch effektiv ökologisch wertvoll und für die Bewohnenden ansprechend erhalten werden kann. Wir empfehlen, dies in den SBV zu ergänzen.

§ 11 Freiflächen, Abs. 3: Oberflächenwasser ist nach Möglichkeit oberirdisch in Mulden zu versickern. Diese Mulden können ökologisch wertvoll gestaltet werden, und so die Umgebungsgestaltung zusätzlich ökologisch aufwerten.

Ergänzung in § 11: Wir empfehlen der Gemeinde ausserdem, Spielplätze mit hoher Aufenthaltsqualität möglichst naturnah und mit sickerfähigen Belägen zu gestalten und entsprechende Vorschriften in den Sonderbauvorschriften zu verankern.

Die SBV sollen zudem ergänzt werden mit Bestimmungen zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Überbauungen verändern das Landschaftsbild nicht nur am Tag, sondern auch nachts, weil eine Überbauung meist eine Zunahme von Kunstlicht mit sich bringt. Wie zahlreiche Untersuchungen zeigen, verändert Kunstlicht das Verhalten bzw. die Raumnutzung von nachtaktiven Tieren und hat oft einen nachweislich negativen Effekt auf Mensch und Tier. Negative Auswirkungen von Lichtemissionen sind deshalb möglichst zu minimieren und künstliche Beleuchtung nur dort einzusetzen, wo sie zwingend notwendig ist (EG UWR Art. 27; Richtplan S 1.7., SIA Norm 491, 'Empfehlungen zur Vermeidung von Lichtemissionen' BAFU 2021 (Vollzugshilfe)). Es dürfen keine Aussenleuchten mit einer Farbtemperatur über 3000 Kelvin installiert werden, weil Leuchten mit einem hohen Blaulichtanteil nachweislich mehr Insekten anziehen.

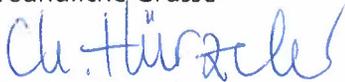
§ 15: Der Perimeter des kantonalen Erschliessungs- und Gestaltungsplans zur Revitalisierung des Wildbachs ist nicht Teil des Perimeters des vorliegenden Gestaltungsplans. Wie erwähnt sollen die wasserbaulichen Arbeiten vor oder gleichzeitig mit den Umgebungsarbeiten des vorliegenden Gestaltungsplans erfolgen. Dies ist in den SBV und auf den Plänen und im RPB anzupassen.

4. Fazit und weiteres Vorgehen

Der vorliegende Gestaltungsplan erfüllt grundsätzlich die Anforderungen gemäss § 44 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz. Wir empfehlen jedoch, die mit diesen Bauten angestrebte GFZo nochmals zu reflektieren, sowie Präzisierungen betreffend die architektonische Gestaltung und die Umgebungsgestaltung vorzunehmen. Nach Überarbeitung der Unterlagen können uns diese bei Bedarf zu einer Nachkontrolle eingereicht werden.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler
Kreisplanerin

Kopie an: - Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

Anhang 1



Beispiel Weissensteinstrasse



Beispiel Gartenstrasse

