

SONDERBAUVORSCHRIFTEN GESTALTUNGSPLAN «LINDENPARK»

Gestützt auf die §§ 14 und 44-47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Balsthal folgende, mit dem Gestaltungsplan «Lindenpark» verbundene Sonderbauvorschriften:

I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

§ 1 Zweck

- ¹ Der Gestaltungsplan «Lindenpark» mit Sonderbauvorschriften schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung eines Betreuungs- und Pflegeheims für Menschen mit Demenz und für Menschen mit Behinderungen inklusive zugeschnittenen Wohn- und Betreuungsangeboten sowie zweckergänzenden Nutzungen und Infrastrukturen.
- ² Dem Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften liegen folgende übergeordnete Ziele zu Grunde:
 - eine qualitativ hochwertige Überbauung
 - die Etappierung der Überbauung
 - ein auf das Projekt und die Etappierung zugeschnittene Parkierung
 - die Erschliessung für die einzelnen Verkehrsträger
 - die Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit

§ 2 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Gestaltungsplan «Lindenpark» mit Sonderbauvorschriften gilt für das im Plan durch eine rot gepunktete Linie gekennzeichnete Gebiet (Geltungsbereich).
- ² Bestandteile der Nutzungsplanung sind der Gestaltungsplan 1:500 sowie die vorliegenden Sonderbauvorschriften.

Die Schnitte (1:250), der Raumplanungsbericht sowie das im Anhang des Raumplanungsberichts dargestellte Vorprojekt (TrinklerStulaAchille Architekten AG, 15. November 2018) sind richtungsweisend (orientierend).
- ³ Im Gestaltungsplan werden insbesondere festgelegt: der Geltungsbereich, die Baufelder, die Verkehrs- und Umschlagfläche, die Parkierungsfläche, die Frei- und Grünräume sowie Vorgaben zur Gestaltung und Etappierung.

§ 3 Stellung zur Grundordnung

Soweit in den Sonderbauvorschriften nichts anders bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Einwohnergemeinde Balsthal sowie die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

§ 4 Vorprojekt und Qualitätssicherung

- ¹ Das Vorprojekt (TrinklerStulaAchille Architekten AG, 15. November 2018) im Anhang des Raumplanungsberichts bildet das städtebauliche und betriebliche Grundkonzept und dient als Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan «Lindenpark» mit Sonderbauvorschriften bzw. für die sinngemässe Umsetzung im Baubewilligungsverfahren.
- ² Baugesuche und Veränderungen inkl. Frei- und Grünräume sind der kantonalen Fachstelle Ortsbildschutz zur Zustimmung zu unterbreiten.

II. ART UND MASS DER NUTZUNG

§ 5 Art der Nutzungen

- ¹ Im Baufeld A «Mehrzweckgebäude» sind nicht störende Dienstleistungen im Bereich Pflege und Betreuung sowie für den Betrieb des «Lindenparks» zweckergänzende Nutzungen wie Mehrzweckraum, Büros, Beratung, Bistro, Einkaufsladen, Coiffeur etc. gestattet.
- ² Im Baufeld B, C und D «Gruppengebäude» ist Wohnen für Menschen mit Demenz und für Menschen mit Behinderungen sowie dazugehörige betreuende Nutzungen gestattet.
- ³ Der halböffentliche Frei- und Grünraum dient den Bewohnern, Angestellten und Besuchern zur Erholung und Begegnung.
- ⁴ Die private Verkehrs- und Umschlagsfläche dient der Zufahrt zum Areal, zur Parkierungsfläche (Autoabstellplätze) des «Lindenparks», zu den Veloparkplätzen sowie der Anlieferung von Gütern. Sofern diese Funktionen nicht tangiert werden, kann die private Verkehrs- und Umschlagsfläche mit Grünelementen (z.B. Grünflächen, Bäume, Hecken) ausgebildet werden.

§ 6 Baubereiche

Hochbauten sind nur innerhalb der Baufelder zulässig. Vorspringende Bauteile wie Erker, Balkone, Dachvorsprünge und Vordächer dürfen über die Fassadenflucht, jedoch nicht über Baufeldgrenzen hinausragen.

Freistehende, 1-geschossige Nebenbauten (z.B. überdachte Veloabstellplätze, Anlagen zur Abfallentsorgung, Pavillonbauten) dürfen ausserhalb der Baufelder erstellt werden, sofern keine öffentlichen oder privatrechtlichen Interessen betroffen sind. Die Baubehörde Balsthal entscheidet über die Rechtmässigkeit im Baubewilligungsverfahren.

§ 7 Mass der Nutzungen

- ¹ Das maximale Ausmass oberirdischer Bauten ergibt sich aus den Baufeldern und der in den Baufeldern geltenden Baumassen.
- ² Im Baufeld A gelten folgende Baumasse:

Geschosszahl:	max. 2 Geschoss.
	Es sind keine Attikageschosse zulässig.
Max. Gebäudehöhe:	7.5 m

- ³ Im Baufeld B, C und D gelten folgende Baumasse:
Geschosszahl: min. / max. 3 Geschoss.
Es sind keine Attikageschosse zulässig.
Max. Gebäudehöhe: 10.5 m
- ⁴ Kamine, Lüftungsschächte, Solaranlagen, Liftaufbauten und dergleichen sind als Teil der Architektur zusammenzufassen.

§ 8 Untergeschosse

- ¹ Untergeschosse sind im gesamten Geltungsbereich zulässig (z.B. Tiefgaragen). Eine Unterbauung der Frei- und Grünräume ist zulässig, bedingt aber einer Überdeckung von mindestens 0.8 m im Bepflanzungsbereich (Ausnahmen sind z.B. für Oberlichter oder technisch bedingte Bauten und Anlagen zulässig).
- ² Untergeschosse dürfen in Abweichung zu § 17 KBV um max. 0.5 m vom tiefsten Punkt des massgebenden Terrains hinausragen.

§ 9 Abstände

- ¹ Die minimalen Gebäudeabstände sind durch die Baufelder festgelegt. Bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände sind im Geltungsbereich keine dinglichen Rechte notwendig. Die Einhaltung der Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sowie die Einhaltung der Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ² Zeitgleich mit der geplanten Parzellierung ist die Unterschreitung des gesetzlichen Grenzabstandes von Baufeld D in südöstlicher Richtung (Heizzentrale AEK und Hunzikerhof) sowie die Unterschreitung des minimalen Gebäudeabstandes zwischen Baufeld D und der Heizzentrale AEK bzw. dem Hunzikerhof durch ein Näherbaurecht zu regeln.
- ³ Der Bereich 5 m ab Fahrbahnmitte der Oensingen-Balsthal-Bahn (OeBB) gilt als intensive Unterhaltszone und ist gemäss Eisenbahnverordnung Art. 24, der Norm SN 671 240 und dem Regelwerk SBB I-20025 von Gehölz frei zu halten. Ebenso gehölzfrei zu halten ist der Bereich 3 m ab Fahrleistungsmasten bzw. stromführenden Elementen.

III. GESTALTUNG

§ 10 Architektur

- ¹ Bauten und Anlagen sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Material, Terrainveränderungen einheitlich zu gestalten. Das Mehrzweckgebäude darf davon abweichen.
- ² Bauten und Anlagen (inkl. Mehrzweckgebäude) sind so zu gestalten, dass eine architektonisch überzeugende Gesamtwirkung entsteht.

§ 11 Dachgestaltung

- ¹ In den Baufeldern sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° zugelassen.
- ² Die Dächer sind in der Regel extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen, welche Solaranlagen oder der Belichtung des Gebäudeinnern mit Tageslicht dienen.

§ 12 Frei- und Grünräume

- ¹ Die halböffentlichen Frei- und Grünräume dienen den Bewohnern und Angestellten zur Erholung und Begegnung und müssen entsprechend zugänglich sein. Die halböffentlichen Frei- und Grünräume dürfen im Bereich der Baufelder auch private Nutzungen (z.B. Sitzplatzbereich für Erdgeschossnutzungen) aufweisen. Diese Bereiche sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und können durch geeignete, gestalterische Elemente abgetrennt werden (z.B. durch Strauchgruppen und Staudenbänder). Künstliche Einfriedungen wie Zäune, Sichtschutzwände etc. sind partiell zulässig sofern pflegerisch oder sicherheitstechnisch notwendig.
- ² Sie sind hinsichtlich Anordnung, Terrainveränderungen, Materialisierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass eine gute zusammenhängende Gesamtwirkung entsteht und die Funktionalität im Sinne des Betriebs gemäss § 1 der Sonderbauvorschriften sichergestellt werden kann. Eine allfällige Einfriedung des Areals muss der Gesamtwirkung der Überbauung und der Frei- und Grünräume angepasst gestaltet werden.
- ³ Die halböffentlichen Frei- und Grünräume sind mit Ausnahme von Fusswegen und Aussenplätzen als begrünte und vorzugsweise mit einheimischen Bäumen und Sträuchern versehene Grünanlage zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren ist ein verbindliches Bepflanzungskonzept vorzulegen und durch die Baubehörde bewilligen zu lassen.
- ⁴ Bauten und Anlagen, wie Wege, Sitzelemente, Veloabstellplätze und weitere sind zulässig.

IV. ERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

§ 13 Verkehrsgutachten

Das Verkehrsgutachten vom 22.10.2018 (BSB + Partner) ist im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

§ 14 Erschliessung

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr, den Veloverkehr sowie den Fussverkehr erfolgt über den Knoten Falkensteinerstrasse.
- ² Für die Durchquerung des Areals besteht ein öffentliches Fusswegrecht (als violett gepunktete Linie im Gestaltungsplan dargestellt).
- ³ Die fussläufige Erschliessung für Bewohner, Besucher und Angestellte (halböffentlich) kann im südwestlichen Bereich des Geltungsbereichs über eine Anbindung an den öffentlichen Fussweg (Grossmattweg) erfolgen. Die Lage im Gestaltungsplan ist richtungsweisend.
- ⁴ Die Durchwegung für die Bewohner, Besucher und Angestellte erfolgt über die im Gestaltungsplan richtungsweisend festgelegten halböffentlichen Fusswege.

§ 15 Abstellplätze

- ¹ Für die 1. Etappe sind die Autoabstellplätze der Angestellten und Besucher auf der im Gestaltungsplan eingezeichneten Parkierungsfläche oberirdisch zu realisieren. Dieser ist hinsichtlich seiner Gestaltung optisch in die umgebenden Flächen zu integrieren sowie versickerungsfähig auszugestalten. Die Lage der Ein- und Ausfahrten zur Parkierungsfläche ist richtungsweisend und ist im Baubewilligungsverfahren verbindlich festzulegen.

- ² Bei Überbauung des Baufelds D (2. Etappe) sind die Autoabstellplätze gesamthaft in einer unterirdischen Tiefgarage anzuordnen. Der Bereich der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage ist richtungsweisend im Gestaltungsplan dargestellt. Die genaue Lage der Tiefgarage, wie auch der Ein- und Ausfahrt ist im Baubewilligungsverfahren der Etappe 2 verbindlich festzulegen.
- ³ Anzahl Autoabstellplätze: Für die Überbauung «Lindenpark» darf der in der kantonalen Bauverordnung erwähnte Richtwert unter Berücksichtigung der zentralen Lage und auf der Basis von Erfahrungswerten ähnlicher Einrichtungen unterschritten werden ohne Ersatzflächen oder Ersatzabgaben (gemäss § 42 Abs. 5 KBV) zu leisten (unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks).
- ⁴ Die Autoabstellplätze (oberirdisch/unterirdisch) für die Angestellten und die Besucher sind mit geeigneten Massnahmen (z.B. Schranke) zu bewirtschaften.
- ⁵ Die Abstellplätze für Velos sind weitgehend gedeckt in der Nähe des Mehrzweckgebäudes anzulegen.
- ⁶ Mindestens 5 % aller unterirdischen Abstellplätze sind von Beginn an mit Elektroladestationen auszurüsten. Das Nachrüsten der restlichen unterirdischen Abstellplätze mit Elektroladestationen ist mit geeigneten Massnahmen vorzubereiten (z.B. erforderliche Leitungen und Leitungsquerschnitte).

V. WEITERE BESTIMMUNGEN

§ 16 Etappierung

Für die Etappierung gelten folgende Bedingungen:

- In der 1. Etappe sind die Baufelder A, B und C, die Parkierungsfläche, die Verkehrs- und Umschlagsfläche sowie die Frei- und Grünräume zeitgleich zu überbauen bzw. zu realisieren. Das öffentliche Fusswegrecht ist ab der 1. Etappe zu gewährleisten.
- In einer 2. Etappe ist das Baufeld D und die Tiefgarage zu überbauen bzw. zu realisieren.

§ 17 Lärmschutz

- ¹ Im gesamten Geltungsbereich gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung (LSV). Die erste Bautiefe (50 m ab Lindenallee, resp. Falkensteinerstrasse) ist in die ES III aufgestuft.
- ² Gemäss Lärmgutachten vom 26. November 2018 (BSB + Partner) werden die Planungswerte gemäss Art. 30 der Lärmschutzverordnung ohne Massnahmen an mehreren Fassaden überschritten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für jedes Gebäude der Nachweis zu erbringen, wie die Planungswerte eingehalten werden können. Bei Überschreitungen sind die Massnahmen mit dem Amt für Umwelt, Abteilung Luft/Lärm abzusprechen.

§ 18 Grundstücksentwässerung

- ¹ Die Entwässerung (Schmutzabwasser) richtet sich im Grundsatz nach dem rechtsgültigen GEP der Gemeinde Balsthal (RRB Nr. 1363 vom 27. Juli 2005). Das häusliche Abwasser darf in Richtung Südwesten in die bestehende Mischabwasserleitung im Mattenweg eingeleitet werden.
- ² Das Regenwasser der Verkehrs- und Platzflächen sowie Gehwege sind nach Möglichkeit oberflächlich diffus oder über die Schulter zur Versickerung zu bringen.

- ³ Über die Dachbegrünung ist eine Reduktion des weiterzuleitenden Regenwassers anzustreben. Das Dachwasser ist vorgereinigt in den Augstbach zu leiten. Für die Einleitung in den Augstbach ist eine Bewilligung des Bau- und Justizdepartements (BJD) erforderlich. Ist die Einleitung in den Augstbach technisch nicht möglich, ist hierzu ein entsprechender Nachweis zu erbringen. In diesem Fall muss das Dachwasser über weitere Retentionsmassnahmen und zusammen mit dem häuslichen Abwasser in die bestehende Mischabwasserleitung (Mattenweg) abgeleitet werden. Die zusätzlichen Retentionsmassnahmen sind über einen hydraulischen Nachweis (Kapazitätsberechnung der Mischabwasserleitung) zu bestimmen. Der Nachweis ist unaufgefordert der Baubehörde zu eröffnen.

§ 19 Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung

- ¹ Die Erschliessung des Perimeters mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist im rechtsgültigen GWP (RRB Nr. 2697 vom 20.12.2005) berücksichtigt.
- ² Die Prüfung weiterer Hydranten sowie deren exakten Standorte sind mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) im Baubewilligungsverfahren frühzeitig abzusprechen.

§ 20 Grundwasser

Im Baubewilligungsverfahren ist die maximal zulässige Einbautiefe frühzeitig mit der zuständigen kantonalen Behörde festzulegen. Grundsätzlich gilt:

- Für Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) und für temporäre Grundwasserabsenkungen während der Bauzeit ist im Baubewilligungsverfahren beim Bau- und Justizdepartement (BJD) eine wasserrechtliche Bewilligung nach §§ 53/54 des Gesetzes über Wasser, Boden und Abfall (GWBA, BGS 712.15) sowie eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung nach Art. 32 Abs. 2 Buchst. e resp. eine Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) beim BJD erforderlich.
- Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) sind im Grundsatz nicht zulässig. Die generelle Fundationskote der jeweiligen Gebäude darf den MGW nicht unterschreiten. Allfällige tieferreichende Bauteile wie Fundamentverstärkungen, Pumpenschächte, Liftunterfahrten, Abwasserleitungen, Pfahlfundationen etc. sind nur im Rahmen der gewässerschutzrechtlichen Ausnahmegewilligung möglich, sofern sie den Durchflussquerschnitt um weniger als 10% verringern.
- Die Grundwassernutzung wird von der Bauherrin als möglicher als Energieträger bis zum Baubewilligungsverfahren geprüft.

§ 21 Boden

- ¹ Durch eine qualifizierte Fachperson ist im Rahmen des Baugesuchverfahrens ein Bodenschutzkonzept zu erarbeiten und durch die zuständige Fachstelle des Amtes für Umwelt (AfU) vor Erteilung der Baubewilligung genehmigen zu lassen. Die bodenschutzrelevanten Arbeiten sind durch einen «Bodenkundlichen Baubegleiter» (BBB) zu begleiten.
- ² Vor der Erteilung der Baubewilligung ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen. Das Amt für Umwelt beurteilt die Untersuchungsergebnisse und genehmigt das Entsorgungskonzept.

VI. VERFAHREN

§ 22 Abweichungen

Die Baubehörde der Einwohnergemeinde Balsthal kann im Interesse einer besseren ästhetischen, wohnhygienischen oder funktionalen Lösung im Rahmen des ordentlichen Bewilligungsverfahrens Abweichungen vom Gestaltungsplan oder von einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften zulassen, sofern die Änderungen dem Zweck der Überbauung (siehe § 1 SBV) entsprechen, keine zwingenden kantonalen oder kommunalen Bestimmungen verletzt werden und keine öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen.

§ 23 Inkrafttreten und Aufhebung bestehenden Rechts

Der Gestaltungsplan mit den Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

VII. GENEHMIGUNG

Öffentliche Auflage vom 9. Mai 2019 bis 7. Juni 2019

beschlossen vom Einwohnergemeinderat Balsthal

Balsthal, ³4. Juli 2019

Der Gemeindepräsident



Der Gemeindeverwalter



Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn

mit RRB Nr. 1583 vom 21. Oktober 2019

Publikation des Regierungsratsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 47 vom 21.11.2019

Der Staatsschreiber



