

Regierungsratsbeschluss

vom 21. April 2020

Nr. 2020/546

Bellach: Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten" und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Bellach unterbreitet dem Regierungsrat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten" und die Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Die Planung besteht aus folgenden Genehmigungsdokumenten:

- Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten"
- Sonderbauvorschriften.

Weiter liegen folgende orientierende Grundlagen vor:

- Raumplanungsbericht
- Städtebauliches Richtprojekt mit Umgebungsplan
- Räumliches Entwicklungskonzept Bellach Ost, Studienauftrag Testplanung. Schlussbericht des Beurteilungsgremiums
- Geologisch-geotechnischer Bericht Überbauung Hofgarten Bellach
- Ergebnisbericht Workshop "Nachhaltigkeit" der Spezialkommission Ortsplanungsrevision
- Standortbestimmung bezüglich Workshop "Nachhaltigkeit" durch die Hofgarten Immo AG
- Standortbestimmung bezüglich "Standard nachhaltiges Bauen Schweiz" durch die Hofgarten Immo AG
- Prüfung Lärmschutzmassnahmen GROWA
- Lärmgutachten Strassenverkehrs- und Bahnlärm.

2. Erwägungen

2.1 Ausgangslage

Das Gebiet Bellach Ost liegt am östlichen Siedlungsrand der Einwohnergemeinde Bellach zwischen der Greder-, Markt- und Hofgartenstrasse, nahe der Bahnstation "Bellach" und zur Stadt Solothurn. Die vorliegend geplante Fläche wurde im Jahr 2014 in eine neu geschaffene "Spezi-

alzone Bellach Ost" eingezont (Teilzonen- und Erschliessungsplan "Bellach Ost" mit Zonenvorschriften, RRB Nr. 2014/810 vom 29. April 2014). Im Rahmen der Einzonung wurden diverse Auflagen gemacht:

- Etappierte Entwicklung des Gebietes mit hoher Nutzungsdichte
- Generelle Gestaltungsplanpflicht für die Spezialzone
- Durchführen eines nachgelagerten Planungswettbewerbs im Konkurrenzverfahren
- Vertragliche Bauverpflichtung (7 Jahre nach Einzonung muss mit 1. Etappe der Überbauung begonnen werden).

Das Hofensemble Grederhof an der Greder-/Bielstrasse wurde mit der Ortsplanungsrevision 2019 ebenfalls in die Spezialzone eingezont.

Mit der Inbetriebnahme der beiden Bahnstationen "Bellach" und "Allmend" im Dezember 2013 wurde das Gebiet um die Grederhöfe hervorragend mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Eine vom Bund geforderte Voraussetzung für die Aufnahme und Finanzierung der Bahnstation in das Agglomerationsprogramm, dass der neue Bahnhof "Bellach" innert zwei Jahren besser an das Busnetz angeschlossen wird. Dies erforderte den Bau eines neuen Strassenabschnittes zwischen der bestehenden Strasse ab dem Rand der Grederhofsiedlung Ost via Marktstrasse an die Greder- und Bielstrasse. Ein entsprechender Erschliessungskorridor wurde gleichzeitig mit der Einzonung des Gebietes planerisch sichergestellt. Diese Strasse wurde inzwischen gebaut und der Bus verkehrt über diese neue "Hofgartenstrasse".

Der Perimeter des vorliegenden Erschliessungs- und Gestaltungsplans bezieht sich auf das Gebiet zwischen der Markt-, Hofgarten- und Grederstrasse.

2.2 Studienauftrag und Richtprojekt als Grundlage für den Gestaltungsplan

Der mit der Einzonung verlangte Planungswettbewerb im Konkurrenzverfahren startete im Herbst 2014 in Form eines Studienauftrages. Aufgrund einer Präqualifikation wurden drei interdisziplinär zusammengesetzte Teams mit der Kernkompetenz im Bereich Städtebau / Architektur und weiteren Fachleuten aus Verkehrsplanung und Landschaftsarchitektur eingeladen. Der Studienauftrag wurde mit dem Schlussbericht "Räumliches Entwicklungskonzept Bellach Ost" vom 22. Mai 2015 abgeschlossen. Das Amt für Raumplanung war im Studienauftrag in der Funktion als Experte vertreten.

Die Ergebnisse des Studienauftrages zeigen, dass die bestehenden Siedlungsstrukturen erweitert werden können, wobei insbesondere der Übergang der Siedlung in die offene Landschaft (Reservezone) noch verstärkt zu thematisieren ist. Bei keinem Team überzeugten die Vorschläge für den Bereich südlich der Marktstrasse und im Schlussbericht wurde aufgrund der vorgesehenen Etappierung gar darauf hingewiesen, diesen Bereich erst in einer späten Etappe zu entwickeln. Der im Schlussbericht erwähnte Synthesepan wurde nicht erstellt. Umso mehr sind die Empfehlungen aus dem Studienauftrag zu berücksichtigen, was mit der vorliegenden Planung grösstenteils erfüllt wird.

Aufbauend auf den Ergebnissen des Studienauftrages wurden der vorliegende Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften (SBV) sowie - zeitlich parallel - ein städtebauliches Richtprojekt mit einem Umgebungsplan erarbeitet (ssm architekten ag, w+s Landschaftsarchitekten AG). Das Richtprojekt zeigt auf, wie die bestehende Siedlungsstruktur weitergeführt werden soll. Es befasst sich mit der Massstäblichkeit und der angestrebten baulichen Dichte bzw. deren Umsetzung innerhalb der definierten Baufelder. Ein zentraler Aspekt des Richtprojektes ist die Gestaltung des Aussenraumes. Das Richtprojekt beschränkt sich auf den Bereich Hofgarten, zeigt aber

auch auf, dass sich das Bebauungsmuster in der heutigen Reservezone weiterführen lässt. Die Bereiche südlich der Marktstrasse und beim Hofensemble waren nicht Bestandteile des Projektes.

2.3 Der Gestaltungsplan

Bereich Hofgärten 1 - 4

Der Bereich der Hofgärten 1 - 4 ist Bestandteil des Richtprojektes. Die Empfehlungen aus dem Schlussbericht werden aufgegriffen und mit dem Gestaltungsplan umgesetzt. So etwa wird das bestehende Überbaumuster der Grederhöfe weitergeführt und eine Etappierung in vier Teilen geregelt. Mit differenzierten Volumina und deren sorgfältigen Setzung ordnen sich die neuen Bauten massstäblich in die bestehende Struktur ein und ergänzen diese. Für zwölf Baufelder (3 Bauten pro Etappe) werden entsprechende Nutzungs- und bauliche Vorschriften festgeschrieben. Zulässige Nutzungen sind nebst dem Wohnen auch nicht störendes Kleingewerbe und Dienstleistungsbetriebe. Der Teilbereich Hofgarten 1 im Nordwesten wird für die Nutzung als Alters- und Pflegeheim sowie Wohnungen für Personen mit Demenz und / oder kognitiven Beeinträchtigungen geöffnet. Für das Gestaltungsplangebiet werden anstelle einer Nutzungsziffer minimale und maximale Geschossflächen für die Teilbereiche festgelegt (basierend auf dem Richtprojekt). Unter anderem wird nebst den max. Gebäudehöhen auch eine max. Abweichung nach unten definiert.

Die Architektur / Gestaltung der einzelnen Etappen soll im Baubewilligungsverfahren mit einem Gestaltungskonzept aufgezeigt werden. Im Sinne der Qualitätssicherung wird für die bauliche Entwicklung des Gebietes ein Projektbeirat eingesetzt, welcher die Baubehörde von Etappe zu Etappe beraten wird. Er beurteilt sämtliche Planungs- und Bauvorhaben bezüglich den städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualitäten und den Leistungen bezüglich Nachhaltigkeit. Für die Überbauung wird der "Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS)" angestrebt. Dieses Ziel wird verbindlich in den SBV geregelt.

Die Bepflanzung und die Hofgärten mit ihren Plätzen und Baumhainen werden einer der wesentlichen Qualitätsaspekte dieser Überbauung sein. Mit ihrer Lage und Qualität sollen die differenzierten Aussenräume die etappierte Entwicklung unterstützen. Das auf dem Umgebungsplan festgehaltene Konzept beschreibt die Idee der Aussenraumgestaltung ohne bei der Endgestaltung einschränkend zu wirken. Es ist von zentraler Bedeutung für eine gute Siedlungsqualität bei dieser relativ hohen Dichte. Zur Sicherstellung einer konsistenten Gesamtgestaltung der Aussen- und Freiräume wird mit dem ersten Baugesuch ein detaillierter Umgebungsplan über alle Teilbereiche eingereicht. Weiter wird verbindlich festgehalten, dass das Richtprojekt und die Erläuterungen im Anhang der SBV als Grundlage für den detaillierten Umgebungsplan gelten.

Aus raumplanerischer Sicht ist die angestrebte Dichte an dieser Lage (Anspruch aus Agglomerationsprogramm erfüllt) richtig und die Umsetzung aus dem Wettbewerbsverfahren gilt als gelungen. Die vorliegende Planung und das Richtprojekt zeigen, dass mit dem gewählten Verfahren eine seriöse, fachlich abgestützte sowie von der Standort- und den Nachbargemeinden getragene Ausgangslage geschaffen werden konnte.

Verkehr

Das Areal ist gut mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen (ÖV-Güteklasse C). An dieser Lage ist eine Reduktion der Parkplätze gemäss VSS Norm 640 281 zweckmässig bzw. erforderlich. Die VSS-Norm sieht bei ÖV-Güteklasse C eine Reduktion auf 50 - 80 % des Grundbedarfs nach Kantonalen Bauverordnung (KBV) vor. Die Reduktion der Parkplatzanzahl ist unter anderem eine planerische Frage bzw. relevant für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Die max. Anzahl Abstellplätze wird deshalb in den SBV verbindlich auf insgesamt max. 80 % des Grundbedarfes festgelegt (nach Fertigstellung aller Teilbereiche).

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt für die Bereiche Hofgarten 1 und 3 von Norden her (Franziskanerkreisel) und die Bereiche Hofgarten 2 und 4 von Süden her (Tellkreisel). Dabei ist eine gemeinsame Zufahrt mehrerer Tiefgaragen anzustreben. Die Tiefgaragen ab Greder- und Marktstrasse müssen baulich getrennt sein, so dass keine öffentliche Durchfahrt möglich ist und die Verteilung der Fahrten auf die zwei Kreisel Tell und Franziskaner sichergestellt werden kann. Eine allfällige Öffnung der Tiefgaragen für Mieterinnen und Mieter wäre vom kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau zu bewilligen. Die Hofgartenstrasse wird für den MIV gesperrt, so dass kein Fluchtverkehr auf / von der Bielstrasse durch das Quartier entstehen kann.

Lärm

Für das Gebiet bzw. die Spezialzone Bellach Ost wurde mit der Ortsplanungsrevision 2019 die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III festgelegt. Bezüglich Strassenverkehrslärm und Eisenbahnlärm wurde mittels Lärmgutachten vom 1. Dezember 2017 (BSB + Partner) aufgezeigt, dass die Grenzwerte eingehalten werden und keine Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind. Bezüglich Gewerbelärm zeigt ein weiteres Lärmgutachten vom 14. August 2018 (Grolimund + Partner AG) auf, dass die Planungswerte der ES III teilweise überschritten sind. In den Bereichen, bei denen die Überschreitung der Planungswerte nicht durch Massnahmen an der Quelle eliminiert werden können, besteht die Vorschrift, dass Fenster vorzusehen sind, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können.

2.4 Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten

Die Einwohnergemeinde Bellach hat gestützt auf den RRB Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten in Auftrag gegeben. Mit der Erhebung, die im Rahmen der aktuellen Ortsplanung erfolgte, wird sichergestellt, dass die Nutzungspläne (inkl. Regierungsratsentscheide und Sonderbauvorschriften) für alle Interessierten einfach und an einem Ort zugänglich sind. Die Daten befinden sich aktuell zur Prüfung beim Kanton.

Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Gemeinde. Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Demnach ist auch die vorliegende Planung nach deren Rechtskraft im Datensatz der Einwohnergemeinde Bellach zu berücksichtigen. Das Amt für Raumplanung wird dies vorliegend im Prüfverfahren zur Ersterfassung sicherstellen.

2.5 Verfahren

Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 3. Oktober 2019 bis zum 4. November 2019. Innerhalb der Auflagefrist gingen drei Einsprachen ein. Der Gemeinderat hat die Einsprachen am 10. Dezember 2019 behandelt und mit Beschluss Nr. 58 abgewiesen; Beschwerden liegen keine vor. Ebenfalls am 10. Dezember 2019 beschloss der Gemeinderat den Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten" und die Sonderbauvorschriften.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. **Beschluss**

- 3.1 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten" und die Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Bellach werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Erschliessungs- und Gestaltungsplan in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Bellach hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 4'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 4'023.00, zu bezahlen.
- 3.4 Der Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten" und die Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Bellach hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach

Genehmigungsgebühr:	Fr. 4'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr. 23.00	(1015000 / 002)
	<u>Fr. 4'023.00</u>	

Zahlungsart: Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und Dossier inkl. 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt, mit 1 Dossier inkl. gen. Plan und SBV (später)

Amt für Verkehr und Tiefbau, mit 1 Dossier inkl. gen. Plan und SBV (später)

Amt für Finanzen

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Einwohnergemeinde Bellach, Dorfstrasse 3, 4512 Bellach, mit 1 gen. Plan und SBV (später), mit
Rechnung (**Einschreiben**)

Hofgarten Immobilien AG, Markus Schläfli, Hans Huber-Strasse 38, 4500 Solothurn, mit 1 gen.
Plan und SBV (später)

BSB+Partner, Von Rollstrasse 29, 4702 Oensingen, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Publikation im Amtsblatt: Einwohnergemeinde
Bellach: Genehmigung Erschliessungs- und Gestaltungsplan "Hofgarten" und Sonder-
bauvorschriften)