

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften Überbauung «Bachtelen»



Raumplanungsbericht 21.02.2024

Aktuelles Exemplar
Bau- und Werkkommission
Gemeinderat
Vorprüfung
Mitwirkung
Auflage

eingereicht
25.01.2024
21.02.2024

.....
.....
.....

Vorprüfungsexemplar

Auftraggeber

F. Murpf Lager- und Kühlhaus AG
Industriestrasse West 36
4614 Hägendorf

Verfasser

ZSB ARCHITEKTEN SIA AG

Martina Zurmühle
Schachenstrasse 40
4702 Oensingen
079 500 57 28
martina.zurmuehle@zsbarchitekten.ch

Änderungsprotokoll

01	Entwurf z.H. Bau- und Werkkommission Kestenholz	25.01.2024 mz
02	Entwurf z.H. Gemeinderat Kestenholz	21.02.2024 mz

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand der Planung.....	4
2	Ausgangslage.....	5
3	Planungsablauf und Information.....	9
4	Projektbeschreibung.....	11
5	Planungszweck und Verfahren.....	13
6	Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften.....	13
7	Projektauswirkungen und Interessenabwägung.....	16
8	Schlusskommentar.....	18

Beilagen

Beilage I	Richtprojekt ZSB ARCHITEKTEN SIA AG / Rotzler Landschaftsarchitektur, 21.02.2024
Beilage II	Lärmgutachten, BSB + Partner, 07.12.2023

1 Anlass und Gegenstand der Planung

1.1 Anlass und Gegenstand

Die Firma F. Murpf AG konnte die Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884, welche ein kleines Wohnhaus und einen ursprünglich bäuerlich genutzten Komplex beinhalten, käuflich erwerben.

Es besteht die Absicht, die heute bestehenden Bauten auf den Parzellen zurückzubauen und das Gebiet mit einem neuen Konzept zu bebauen.

1.2 Generelle Gestaltungsplanpflicht

Gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan der Einwohnergemeinde Kestenholz (RRB Nr. 2018/473 vom 03. April 2018) liegen die Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884, in der Zone W2 (2-geschossige Wohnzone) mit einer überlagerten Gestaltungsplanpflicht. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird diese Pflicht erfüllt.

1.3 Richtprojekt

Grundlage des Gestaltungsplanes Überbauung «Bachtelen» bildet das Richtprojekt der ZSB ARCHITEKTEN SIA AG (vgl. Beilage I) sowie das integrierte Umgebungskonzept vom Landschaftsarchitekten Stefan Rotzler.

1.4 Auftrag

Die F. Murpf AG hat ZSB ARCHITEKTEN im August 2023 mit der Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplanes beauftragt.

2 Ausgangslage

2.1 Planungsperimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884. Die Grundstücke liegen im südlichen Teil der Gemeinde im Gebiet Usserrain, angrenzend an die Wolfwilerstrasse. Die Gesamtfläche des Planungsperimeter beträgt 4'957 m² (Wohnzone: 3'143 m² / Grünzone: 1'814 m²).

Situationspläne



Abbildung 1: Situationsplan mit Projektperimeter (blaue Linie)
(Quelle: infogis.ch, Zugriff: 27.11.2023)



Abbildung 2: Situationsplan der amtlichen Vermessung mit Projektperimeter (blaue Linie)
(Quelle: infogis.ch, Zugriff: 27.11.2023)



Abbildung 3: Orthofoto des Projektperimeters (blaue Linie)
(Quelle: infogis.ch, Zugriff: 27.11.2023)

Heutige Nutzung

Auf den Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884 steht ein unbewohntes Wohnhaus und ein Komplex von einem ehemaligen Bauernhaus, verbunden mit einem weiteren Wohnhaus und einem freistehenden Stall. Alle Gebäude werden abgebrochen.

2.2 Raumplanerische und baurechtliche Ausgangslage

Folgende raumplanerische und baurechtliche Grundlagen sind für den Gestaltungsplan verbindlich oder richtungsweisend:

- Rechtsgültiger Zonenplan
- Rechtsgültiges Zonenreglement
- Grundbuch / Dienstbarkeiten

Rechtsgültiger Zonenplan

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz wurde mit dem Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2018/473 vom 03.04.2018 genehmigt. Das Gebiet mit den Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884 befinden sich in der Wohnzone W2 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die umliegenden Grundstücke befinden sich ebenfalls in der Wohnzone W2.

Bauzone	Verbindlicher Planinhalt
Bauzonen	
	W1 1-geschossige Wohnzone, ES II
	W2 2-geschossige Wohnzone, ES II
	W3 3-geschossige Wohnzone, ES II
	K Kernzone, ES II
	G Gewerbezone, ES III
	I Industriezone, ES IV
	OeBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ES III
	OeA Zone für öffentliche Anlagen, ES III
	Gr Grünzone, ES II
	GM Grüne Mitte, ES II
Nichtbauzonen	
	Landwirtschaftszone
	Kommunale Naturschutzzone
	Kommunale Uferschutzzone

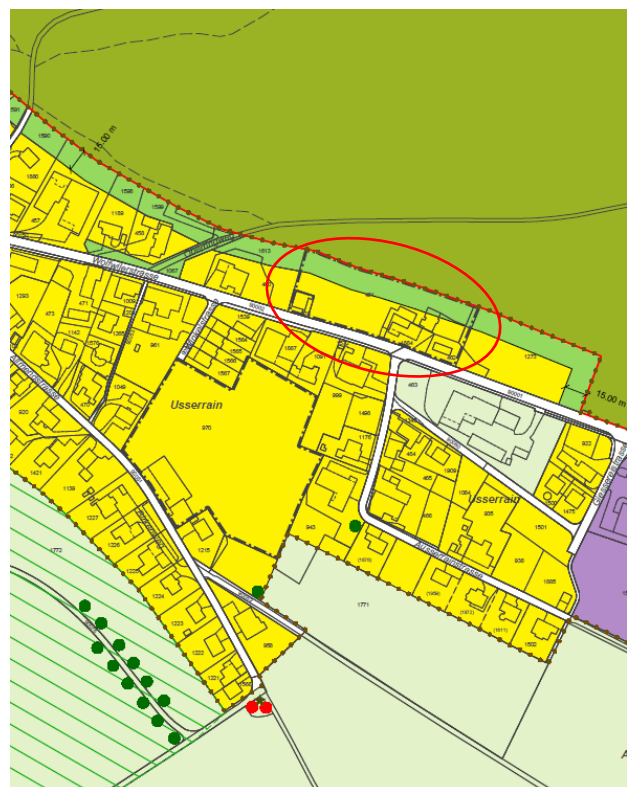


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bauzonenplan Kestenholz, (RRB Nr. 2018/473 vom 03.04.2018)

Rechtsgültiges Zonenreglement

Gemäss § 5 des rechtsgültigen Zonenreglements (RRB Nr. 2018/473 vom 03.04.2018) der Gemeinde Kestenholz gelten für die 2-geschossige Wohnzone W2 insbesondere folgende Bestimmungen:

Nutzung	Es sind Wohnbauten sowie nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, die der Bauweise der Zone angepasst sind, zulässig.	
Baumasse	- Geschosse	2 Vollgeschosse (Bauten mit einem Vollgeschoss sind nicht zugelassen) Bei Neubauten ist der Bau eines Kellergeschosses zwingend.
	- Max. Fassadenhöhe	7.5 m
	- Max. Gesamthöhe	12 m
	- Max. Dachneigung	45°
	- Max. Gebäudelänge	30 m
	- Geschossflächenziffer oberirdisch	0.6 (Für gut gestaltete Zweifamilienhäuser kann ein Bonus von 0.1 gewährt werden)
	- Geschossflächenziffer unterirdisch	0.6
Umgebung	Es ist eine der bestehenden Topografie angepasste und naturnahe Umgebungsgestaltung anzustreben. Wird das gewachsene Terrain um eine talseitige Gebäudeecke abgegraben, so reduziert sich die Fassadenhöhe um das Mass der Abgrabung.	
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II	

Gemäss § 17 des rechtsgültigen Zonenreglements (RRB Nr. 2018/473 vom 03.04.2018) der Gemeinde Kestenholz gelten für die Grünzone insbesondere folgende Bestimmungen:

Zweck	Die Grünzonen überlagern eine andere Grundnutzung; sie dienen verschiedenen Zwecken: - Sie gliedern das Baugebiet, - Sie gestalten den Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der Landwirtschaftszone (§ 13 ZR) resp. dem Wald, - Sie betten Verkehrsanlagen in das Siedlungsgebiet ein.
Bauten	In der Grünzone sind keine Hochbauten zulässig. Kleinere Verkehrsanlagen sowie Gestaltungselemente (z.B. Brunnen) sind zulässig. Grenzt eine Grünzone an eine Wohnzone an, kann deren Fläche zur Hälfte in die Berechnung für die oberirdische Geschossflächenziffer miteinbezogen werden.
Bepflanzung	Es sind einheimische Sträucher und Bäume zu wählen. Je nach Zweck sind die Grünzonen unterschiedlich zu gestalten: - Sich in der Wohnzone befindende Grünzonen sind grundsätzlich als Gartenanlagen oder Hofstatt zu bepflanzen, - Die in die Landwirtschaftszone (§ 13 ZR) resp. in den Wald übergehenden Grünzonen sind stufig mit Hecken und Bäumen zu bepflanzen. - Bei der Gestaltung von Grünzonen, die Verkehrsanlagen in das Siedlungsgebiet einbetten, ist eine Bepflanzung zu wählen, die die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Grundbuch / Dienstbarkeiten

Gemäss Grundbuchauszug sind auf Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884 folgende Dienstbarkeiten eingetragen:

Grundstück-Nr 461

(L) Benützungsrecht Abortbenützungsrecht z. G. LIG Kestenholz/1884

(L) Spezielles Recht: Garten- und Lagerplatzrecht z. G LIG Kestenholz/1884

(L) Überbaurecht z.G. LIG Kestenholz/1884

Grundstück-Nr 462

Keine

Grundstück-Nr 928

Keine

Grundstück-Nr 1884

(R) Benützungsrecht Abortbenützungsrecht z. L. LIG Kestenholz/1884

(R) Spezielles Recht: Garten- und Lagerplatzrecht z. L. LIG Kestenholz/1884

(R) Überbaurecht z.L. LIG Kestenholz/1884

3 Planungsablauf und Information

3.1 Ablauf

Die Erarbeitung des vorliegenden Gestaltungsplan wurde gemäss dem Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht durchgeführt. Folgende Verfahrensschritte wurden vorgenommen bzw. sind geplant:

- September 2023 Projektvorstellung bei der Gemeinde (Bauverwalter Thomas Christen)
- Dezember 2023 Vorabklärung bezüglich Zu- und Ausfahrt mit Amt für Tiefbau
- Januar 2024 Vorinformation Gestaltungsplan (Bauverwalter Thomas Christen)
- 25.01.2024 Vorstellung des Projektes und des Entwurfs des Gestaltungsplanes in der Bau- und Werkkommission
- 21.02.2024 Präsentation vor Gemeinderat, Verabschiedung
- *Kantonale Vorprüfung*
- *Überarbeitung und Mitwirkung*
- *Öffentliche Auflage*
- *Beschluss Gemeinderat*
- *Genehmigung durch den Regierungsrat*

3.2 Erarbeitung des Richtprojekts

Das Richtprojekt wurde durch eine Variantenstudie erarbeitet und in Absprache mit dem Bauherrn verfeinert. Untenstehend entsprechende Auszüge aus diesen Arbeiten sowie die Argumentation:

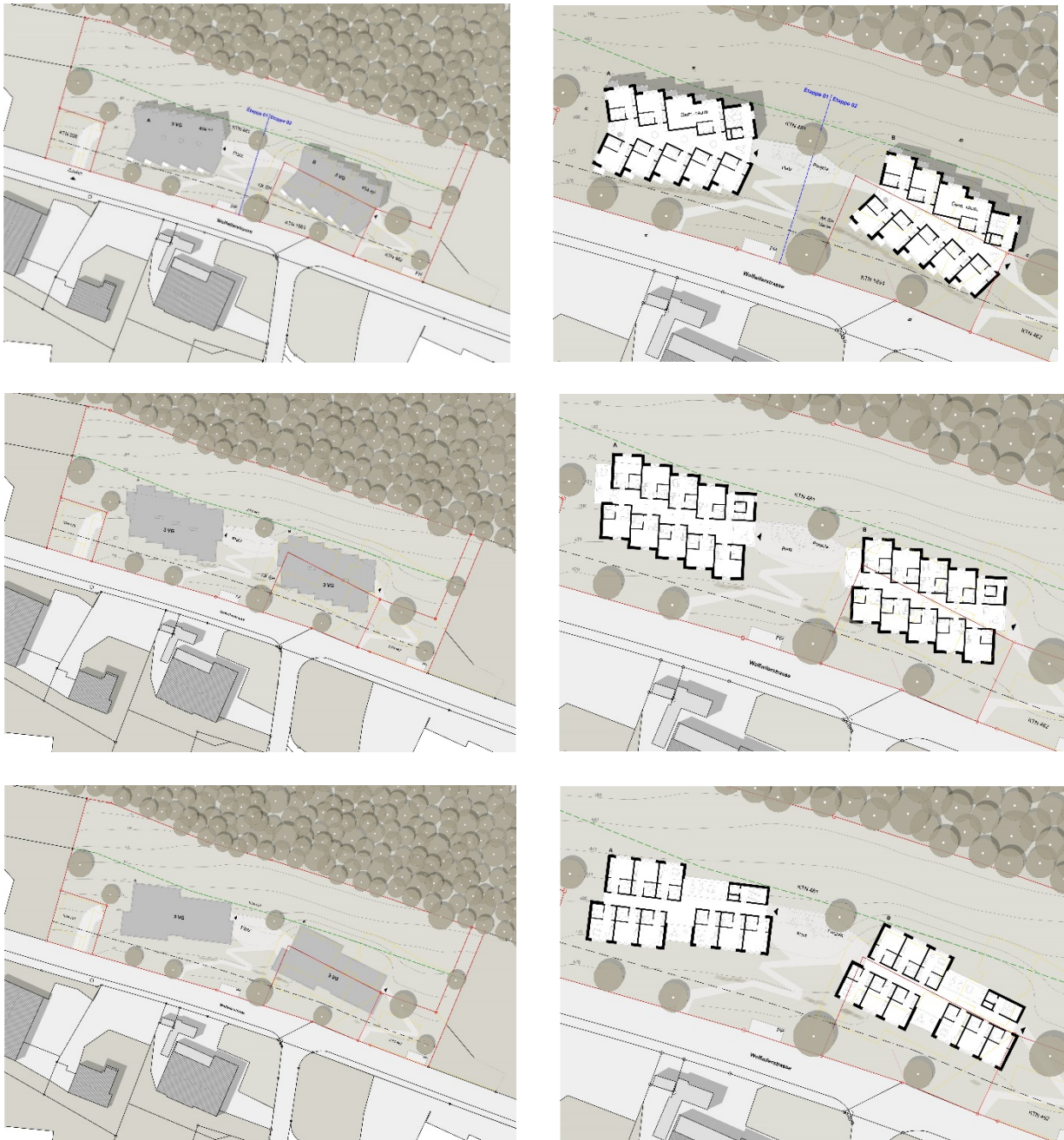


Abbildung 5: Städtebauliches Variantenstudium

Städtebauliche Setzung

Anhand von verschiedenen Entwurfsskizzen und einfachen Visualisierungen wurde ein Variantenstudium erarbeitet. Ausgehend von zwei möglichst grossen Volumen wurde festgestellt, dass die Körnung ein wichtiges Kriterium für die Einbindung in den dörflichen Kontext darstellt. Die gezackten Volumina, welche die einzelnen Wohneinheiten nach aussen abzeichnen, zeigen sich als nervöse Geste und daher ortsfremd. Ebenso wurde die Typologie eines innenliegenden Erschliessungskorridors verworfen, da ausschliesslich nordorientierte Einheiten wohnhygienisch fragwürdig sind. Aus diesem Grunde wurde eine Setzung mit vier rechteckigen, kleinmassstäblichen Einzelvolumen favorisiert. Die zugleich schlank gegliederten Gebäude kommen der stark geneigten Hanglage entgegen, passen sich ideal zwischen die Strassenbaulinie und der Grünzone ein und vermitteln in ihrem zurückgenommenen Ausdruck zur nahen Umgebung.

Bezüglich der Einstellhallenrampe wurden ebenfalls verschiedene Optionen geprüft. Sinnfälligerweise liegt die Einfahrt mittig zum Grundstück, da dadurch auch eine Etappierung für die Bebauung auf einfache Art ermöglicht werden kann.

3.3 Kantonale Vorprüfung

... wird nach der kantonalen Vorprüfung ergänzt...

3.4 Mitwirkung der Bevölkerung

... wird nach der Mitwirkung ergänzt...

3.5 Öffentliche Auflage

... wird nach der Mitwirkung ergänzt...

4 Projektbeschreibung

4.1 Städtebau und Freiraum

Städtebau

Die vier freistehenden Baukörper werden über zwei Erschliessungskerne zu jeweils einem Zweierpaar zusammengefasst. Die Erschliessungskerne sind als offene, nicht eingehauste Konstruktion konzipiert, wirken leicht und gewähren Transparenz zum dahinterliegenden Hang-Grünraum. Der Wald bleibt ersichtlich und bis zum Strassenbereich spürbar.

Die Gebäudepaare selbst haben eine leichte Staffelung in der Höhe zueinander, da sie dem natürlichen Geländeverlauf der Wolfwilerstrasse folgen. Die neue Gebäudesilhouette fügt sich in ihrer Massstäblichkeit, in ihrer Körnung und Artikulation in das bestehende dörfliche Strassenbild ein und verdichtet innerhalb des Siedlungsgebietes die bestehende Wohnzone.

Die Längskörper haben eine optimale Orientierung punkto Besonnung. Alle Wohneinheiten sind vollumfänglich nach Süden-Westen orientiert, während ein hangseitiger Korridor - mit Blick zum nahegelegenen Wald und Erholungsraum - die Einheiten erschliesst. Eine durchgängige Balkonschicht unterstreicht die offen gestaltete Südfassade.

Freiraum

Die strassenbegleitende Gebäudesetzung zontiert deutlich in eine Vorder- und Rückseite. Der Freiraum staffelt sich von der Verkehrsfläche über Erschliessungshöfe, sprich Zwischenräume, zur freien Hanglandschaft hin.

Hochgeastete Bäume säumen den Strassenraum, Besucherparkplätze integrieren sich mit Rasengittersteinen und bieten die Möglichkeit für Retentionsbereiche. Unmittelbar vor den Gebäuden ist ein durchgängiger Grünstreifen geplant, welcher eine natürliche Berankung der Balkonschicht mit Trauben ermöglicht und gleichzeitig als weitere Retentionsfläche dient.

Die Höfe zwischen den vier Gebäuden werden mit Sitzmauern ergänzt, so dass Pflanzbereiche für kleinere Bäume und Büsche über der Einstellhalle entstehen. Auf dem mittleren Hof ist eine gemeinschaftliche Spielfläche angedacht.

Auf der Gebäuderückseite bildet eine wilde Hecke aus heimischen Büschen nicht nur einen räumlichen Abschluss, sondern auch Lebensraum für Kleintiere und Insekten. Eingestreute, kleinere Aufenthaltsbereiche bieten Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner. Im nördlichen Perimeterbereich schaffen locker gesetzte Obstbäume einen weichen Übergang zum bestehenden Wald und lassen diesen optisch über die Hangfläche auslaufen. Seltene Baumarten werden mit Fruchtbäumen ergänzt.

Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt mittig zum Grundstück anhand einer Ein- und Ausfahrt. Zusätzlich zu dieser gebündelten Erschliessung sind zwei weitere Zufahrten vorgesehen, die durch Signaletik deutlich gekennzeichnet werden, so dass keine weitere Ausfahrtssituation entstehen kann. Diese zwei zusätzlichen Zufahrten erlauben den Zugang zu den oberirdischen Besucherparkplätzen.

Für die gebäudeinterne Entsorgung ist ein eigener Raum im Bereich der Einstellhallenzufahrt vorgesehen, welcher gut abgeschirmt zum Strassenbereich ist.

4.2 Konzept

Geplant sind vier losgelöste Gebäudevolumen, wovon je zwei Gebäude über einen mittleren, offenen Erschliessungsturm erschlossen sind. Alle Gebäude sind als 3-geschossige, reine Wohngebäude geplant. Ein durchgängiges Untergeschoss verbindet alle Volumina.

Die Firma Murpf, ein im Kanton Solothurn ansässiges Logistikunternehmen, ist für Wohnraum für ihre Mitarbeitenden besorgt. Ein Teil der Wohnungen ist als «Personalhaus» gedacht, ergänzt durch fremdvermietete Kleinwohnungen, welche dem ganzen Dorf dienen. Somit liegt der Fokus auf kleinen Einheiten – sogenannten Studios.

Wohnungen

Die Grösse der geplanten Wohnungen liegt zwischen einem Studio und einer 2.5-Zimmer-Wohnung. Alle Wohnungen weisen einen Balkon auf. Die Wohnungen sind jeweils über eine zentrale Aussentreppenanlage erreichbar. Gemäss Richtprojekt sind folgende Anzahl Wohnungen in den Gebäuden A bis D geplant:

Studios	36
2.5-Zimmer-Wohnungen	12

Der Wohnungsmix kann noch variieren.

Wohnungsgrössen

Die Nettowohnflächen gemäss Richtprojekt betragen ca. 29 m² – 58 m².

Untergeschoss

Das Untergeschoss verbindet alle vier Gebäude unterirdisch miteinander. Es beinhaltet im nördlichen Teil die Parkplätze, im südlichen Bereich sind die Kellerräume für jede Wohneinheit, Technikräume, Wasch-, Fitness- sowie Gemeinschaftsräume angeordnet. Der Zugang erfolgt über die zwei Treppen- und Liftanlagen.

Arealerschliessung

Die Erschliessung der Überbauung erfolgt von der Wolfwilerstrasse her. Die Hauseingänge pro Geschoss werden über offene Laubgänge erreicht, die an die Treppen- und Liftanlagen angebunden sind.

Einstellhalle

Die Zu- und Ausfahrt zu der Einstellhalle erfolgt über die Wolfwilerstrasse, mittig in Bezug auf den Arealperimeter des Gestaltungsplanes. Die Einfahrt in die Einstellhalle erfolgt über eine zweispurige Rampe. Insgesamt sind ca. 60 Abstellplätze für die Mieter für Motorfahrzeuge vorgesehen, abhängig von der schlussendlichen Anzahl Wohneinheiten.

Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Velos

Oberirdisch sind Besucher-Parkplätze parallel zur Wolfwilerstrasse geplant, welche über eine interne Strasse erschlossen werden.

Gedeckte Abstellplätze für Velos sind jeweils bei den Treppen- und Liftanlagen, strategisch bei den Hauszugängen vorgesehen.

5 Planungszweck und Verfahren

5.1 Ziele / Zweck der Gestaltungsplanung

Zielsetzung

Der vorliegende Gestaltungsplan Überbauung «Bachtelen» verfolgt folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- Schaffen der planungsrechtlichen und gestalterischen Grundlage für die nachhaltige und qualitativ hochwertige Entwicklung des Gebiets auf der Grundlage des Richtprojekts
- Erfüllen der Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kestenholz unter Einbezug und Abgleich der Interessen verschiedener Akteure.

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV zeigt den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit des vorgesehenen Projekts auf. Er dokumentiert die Interessenabwägung und die möglichen Auswirkungen des Vorhabens aus der raumplanerischen Sicht.

5.2 Verfahren und Planbeständigkeit

Nutzungsplanverfahren

Der vorliegende Gestaltungsplan mit SBV bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan erhält nach der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Mitwirkung, der öffentlichen Auflage mit Einsprachemöglichkeit und nach der Publikation des Genehmigungsbeschlusses (Regierungsratsbeschluss) im Amtsblatt Rechtskraft.

Planbeständigkeit

Die rechtsgültige Ortsplanung der Einwohnergemeinde Kestenholz wurde mit RRB NR. 2018/473 am 03.04.2018 genehmigt. Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss der rechtsgültigen Nutzungsplanung erfüllt.

6 Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften

Der vorliegende Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften regelt insbesondere die Nutzung, Gestaltung und die Erschliessung der Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884. Grundlage des Gestaltungsplanes bildet das Richtprojekt des Büros ZSB ARCHITEKTEN SIA AG, Stand 21.02.2024. Im Folgenden werden die wesentlichen Festlegungen des Gestaltungsplans mit SBV kurz erläutert.

6.1 Allgemeine Bestimmungen (§§ 1-3 SBV)

Zweck und Ziele

Der vorliegende Gestaltungsplan legt die Gestaltung und Nutzung für den Projektperimeter der Parzellen mit Grundstück-Nummern Kestenholz 461, 462, 928 und 1884 verbindlich fest und schafft die planungsrechtliche und gestalterische Grundlage für die bauliche Realisierung des Richtprojekts. Der Gestaltungsplan wird mit Sonderbauvorschriften gemäss § 45 PBG verbunden.

Bestandteile

Bestandteil der Gestaltungsplanung ist der Gestaltungsplan im Massstab 1:500, die Sonderbauvorschriften sowie der vorliegende Raumplanungsbericht nach Art 47 RPV.

6.2 Nutzung und Baubereiche (§§ 4-8)

Baubereich 1 und Baubereich 2

Gemäss dem Richtprojekt der ZSB ARCHITEKTEN SIA AG ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen. Die Wohnungsgrößen sind auf Kleineinheiten ausgerichtet. In Absprache mit der Gemeinde sind über die private Nutzung der Firma Murpf hinaus, kleine Einheiten in der Gemeinde fehlend und sehr erwünscht.

Die strassenseitige Gebäudefluchten sollen parallel zum Strassenraum ausgerichtet werden.

Drei Vollgeschosse

Mit dem Richtprojekt ist eine dreigeschossige Bebauung vorgesehen (ohne zusätzliches Dach- oder Attikageschoss). Die unterirdische Einstellhalle ist eingeschossig vorgesehen.

Geschossflächenziffer

Gemäss Zonenreglement §5 Absatz 2 wird für gut gestaltete Zweifamilienhäuser ein Bonus von 0.1 gewährt. Im Rahmen dieses Gestaltungsplanes wird dieser Bonus von 0.1 für die Geschossflächenziffer GFZo (oberirdisch) und die GFZu (unterirdisch) beansprucht.

In der Wohnzone W2 gilt gemäss Zonenreglement eine maximale GFZo von 0.6 bzw. GFZu von max. 0.6. Mit dem beanspruchten Bonus gilt für das vorliegende Projekt eine maximale GFZo von 0.7 bzw. GFZu von 0.7.

Der Bonus wird aufgrund der hohen städtebaulichen und aussenräumlichen Qualität sowie aufgrund des qualitätssichernden und abgestimmten Verfahrens mit der Gemeinde gewährt.

6.3 Gestaltung (§§ 9-12)

Bebauung und Architektur

Die städtebauliche Qualität der Überbauung wird mit verbindlichen Vorgaben sichergestellt (richtungsweisend gilt das Richtprojekt).

Grünflächen mit Aufenthalts-, Spiel- und Freizeitflächen

Für die Gestaltung der Aussenräume ist ein Aussenraumkonzept durch einen Landschaftsarchitekten erstellt worden. Dieses macht Aussagen über die Gestaltung der Grünräume, der Aufenthaltsbereiche und dem vorgelagerten internen Erschliessungsbereich.

Die Grünflächen dienen der inneren Erschliessung der Überbauung sowie der Erholung und Begegnung der Bewohner. Das Richtprojekt ist richtungsweisend für die einheitliche Gestaltung der Freiräume.

Verkehrsfläche

Durch das Ausscheiden einer internen Erschliessungsstrasse, die parallel zum Strassennetz verläuft, wird gewährleistet, dass die Parkierung durch gebündelte Einfahrten geschieht. Für das gesamte Areal gibt es nur eine Ausfahrt auf die Kantonsstrasse.

6.4 Etappierung (§ 13)

Eine Etappierung ist möglich.

6.5 Erschliessung und Parkierung (§§ 14-15)

MIV

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Wolfwilerstrasse.

Parkierung

Die Parkierung für den MIV erfolgt unterirdisch. Die Anzahl an unterirdischen Parkplätzen für Motorfahrzeuge ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Ausserdem soll die Möglichkeit bestehen, dass mehrere unterirdische Parkplätze mit einer Ladestation für Elektroautos aufgerüstet werden können.

Die oberirdischen Besucherparkplätze verlaufen parallel zur Wolfwilerstrasse und sind in ein Grünkonzept integriert.

Veloabstellplätze

Die nötige Anzahl Veloabstellplätze sind bei den jeweiligen Erschliessungskernen vorgesehen. Die Anzahl der Veloabstellplätze ist gemäss den VSS-Normen 640 065 und 640 066 zu erstellen.

Fussverkehr

Der Fussverkehr gelangt über die interne Erschliessungsstrasse über Treppen auf die Ebene der Erschliessungshöfe zu den Gebäuden. Gleichzeitig erschliesst ein Fuss- und Veloweg rückwärtig auf der Nordseite die Erschliessungskerne.

6.6 Umwelt (§§ 16-21)

Energie

Ein zu erarbeitendes Energiekonzept zeigt die optimale Nutzung von erneuerbaren Energien auf und wird im Baubewilligungsverfahren eingereicht.

Auf Stufe Richtprojekt ist zur Raumwärmeerzeugung sowie Warmwasseraufbereitung eine effiziente Erdsonden-Wärmepumpe angedacht. Im Sommer kann mittels den Erdsonden zudem das «Freecooling» genutzt werden.

Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage installiert. Der ökologisch produzierte Strom kann für die Heizung verwendet werden.

Ein Zusammenschluss «ZEV» ermöglicht es zudem, allen daran beteiligten Haushalten sauberen, erneuerbaren Strom zu nutzen, was zur Reduzierung der CO₂-Emissionen beiträgt.

Entsorgung

Die Containersammelstelle ist gegen aussen abgeschirmt und in der Einstellhallenzufahrt integriert sowie kaschiert.

Lärm

Ein Lärmgutachten wurde erstellt (BSB+Partner, Oensingen, vom 07.12.2023). Die Lärmberechnungen haben ergeben, dass die massgebenden IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Die Vorgaben des USG und der LSV werden somit erfüllt.

7 Projektauswirkungen und Interessenabwägung

7.1 Kommunales Interesse

- Folgt später

7.2 Raumplanung

Zonenkonformität

Das Bauvorhaben und die vorgesehene Nutzung sind in der Wohnzone W2 von Kestenholz zonenkonform.

Gewährung Nutzungsbonus

Im Rahmen eines Gestaltungsplanes gewährt die Gemeinde für das geplante Vorhaben einen Geschossflächenziffernbonus von 0.10 gemäss RRB Nr. 2018/473 vom 03.04.2018 des rechtsgültigen Zonenreglements der Einwohnergemeinde Kestenholz.

7.3 Siedlung und Ortsbild

Die Gemeinde ist nicht Bestandteil des Inventars schützenswerter Ortsbilder der Schweiz. Es befinden sich keine Gebäude mit Schutzstatus im Perimeter. Der Planungssperimeter grenzt nordwestlich und südöstlich an die 2-geschossige Wohnzone.

Durch die vier locker gesetzten Baukörper wird der Strassenraum verdichtet. Es bildet sich eine klare Längsbebauung, parallel zur Strasse. Die Gebäudevolumina orientieren sich in der Höhe an benachbarten Gebäuden.

7.4 Verkehr, Erschliessung und Infrastruktur

Erschliessung MIV und LV

Der Planungssperimeter ist grundsätzlich erschlossen. Die Zufahrtssituationen zu den bestehenden Gebäuden, ergänzt durch eine allfällige weitere Bebauung auf den angrenzenden Grundstücken würde Koordination innerhalb verschiedener Grundstücksbesitzer bedürfen. Aus diesem Grund wurde eine Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Areal gelegt.

Erschliessung ÖV

Neben dem Planungssperimeter Richtung Norden befindet sich die Bushaltestelle Kestenholz Rain, welche von der Buslinie bedient wird. Die Linie 127 ist der Ortsbus von Oensingen nach Aarburg-Oftringen, Bahnhof.

7.5 Wasserversorgung und Entwässerung

Generelle Wasserversorgungsplanung GWP

Der Planungssperimeter kann auf Basis der rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) (RRB Nr. 2005/860 vom 19. April 2005) als erschlossen bezeichnet werden. Die umliegenden Hydranten versorgen den Perimeter im Bedarfsfall mit Löschwasser.

Die Themen Löschwasser, Löschleistung und Stellflächen für Feuerwehrfahrzeuge bzw. der allfällige Bedarf an zusätzlichen Hydranten ist im Baubewilligungsverfahren zu behandeln und mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) abzusprechen.



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem GWP Kestholz, (RRB Nr. 2005/860 vom 19. April 2005)

Generelle Entwässerungsplanung GEP

Gemäss der rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplanung (GEP) (RRB Nr. 2019/389 vom 13. März 2019) gilt das Trennsystem.



Abbildung 7: Ausschnitt aus dem GEP Kestholz, (RRB Nr. 2019/389 vom 13. März 2019)

7.6 Natur

Naturgefahren

Das Areal liegt gemäss digitaler Gefahrenkarte grösstenteils im Bereich einer geringen Gefährdung durch Überflutungsgefahr. Der nordwestliche Randbereich der Parzelle mit der Grundstücknummer 461 weist in der Gefahrenkarte tiefe Rutschungen auf.

Rutschungen Lockergestein (Naturgefahrenhinweiskarte)
■ tiefe Rutschungen



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Web GIS Kestenholz, Naturgefahren

Nicht relevante Umweltbereiche

Nicht relevant sind folgende Umweltbereiche:

- Erschütterung
- Boden und Altlasten
- NIS
- Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Umweltgefährdende Organismen
- Störfallvorsorge / Katastrophenschutz
- Wald
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten
- Landschaft
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Luftreinhaltung

7.7 Fazit Interessenabwägung

- Folgt später

8 Schlusskommentar

- Folgt später