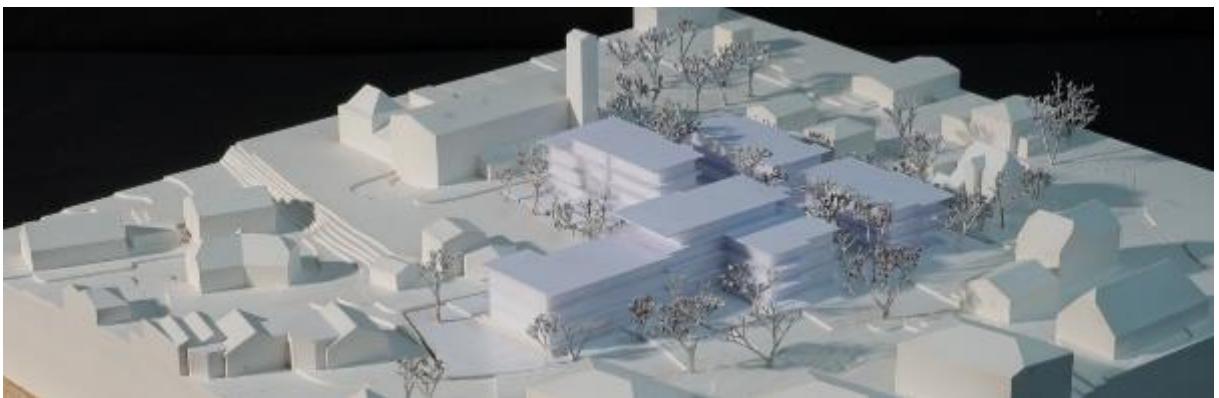




EINWOHNERGEMEINDE BELLACH



**PLANUNGSBERICHT ZUM
TEILZONEN- UND GESTALTUNGSPLAN
MIT SONDERBAUVORSCHRIFTEN**

BELLACH TELLSTRASSE

Version 20. Dezember 2024

1	Ausgangslage und Plangrundlagen	4
2	Kantonale und kommunale Grundlagen	5
2.1	Kantonale Grundlagen	5
2.1.1	Bericht der repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3. Generation	5
2.1.2	Kantonaler Richtplan	5
2.2	Kommunale Grundlagen	6
2.2.1	Leitbild Bellach 2013	6
2.2.2	Zonenplan	6
2.2.3	Betriebs- und Gestaltungskonzept Bellach / Baulinien entlang Tellstrasse	6
2.2.4	Entwässerung	7
2.2.5	Wasserversorgung und Hydrantenstandorte	8
2.2.6	Elektro und Beleuchtungen	8
2.2.7	Topografie, Geologie, Altlasten	9
2.2.8	Grundwasser, Hangwasser	9
2.2.9	Naturgefahren	10
2.2.10	Lärmbelastung	11
3	Erkenntnisse aus dem Qualitätsverfahren und Richtprojekt	11
3.1	Analyse	11
3.1.1	Nutzungen	11
3.1.2	Strassenraum	11
3.1.3	Analyse Körnung	12
3.2	Konzept Richtprojekt	12
3.2.1	Setzung	12
3.2.2	Sichtbeziehungen	13
3.2.3	Durchlüftung	13
3.2.4	Vernetzung	14
3.2.5	Gebäudehöhen	14
3.3	Fazit aus den Erkenntnissen aus dem Qualitätsverfahren und dem Richtprojekt	15
4	Nutzungsplanung Teilzonenplan	15
4.1	Planungszweck	15
4.2	Zonenvorschriften der ZZ4	15
4.2.1	2. Bauzonen; § 20 Zentrumszonen, 3- und 4-geschossig; Abs. 2 Nutzung	15
4.2.2	5. Bauvorschriften und Nutzungsziffern; § 56 Wohn- und Mischzonen	15
4.2.4	Darstellung der Teilzonenplanänderung	16
4.3	Teilzonenplan: Ermittlung der öffentlichen und privaten Interessen	18
4.3.1	repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3	18
4.3.2	Kantonaler Richtplan	18
4.3.3	Naturgefahren	18
4.3.4	Bauzonenplan und Grenzabstände	18
4.4	Teilzonenplan: Auswirkungen und Interessenabwägung	18
4.4.1	repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3	18
4.4.2	Kantonaler Richtplan	19
4.4.3	Naturgefahren	19
4.4.4	Bauzonenplan	19
5	Sondernutzungsplanung Gestaltungsplan	19
5.1	Planungszweck	19
5.2	Nutzung	19
5.2.1	Nutzungsmass	19
5.2.2	Nutzung	20
5.3	Grenz- und Gebäudeabstände	20
5.4	Gebäude	20
5.4.1	Gebäudehöhen	20

5.4.2	Gestaltung der Gebäude	20
5.4.3	Gestaltung der Dächer	20
5.5	Umgebung	21
5.5.1	Aussenraumgestaltung	21
5.5.2	Grünflächenziffer	21
5.5.3	Unterhalt	21
5.6	Verkehr und Entsorgung	21
5.6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	21
5.6.2	Langsamverkehr (LV) und Fussverkehr (FV)	22
5.6.3	Ruhender motorisierter Individualverkehr (MIV)	22
5.6.4	Ruhender Langsamverkehr (LV)	22
5.6.5	Feuerwehruzufahrt	22
5.6.6	Entsorgung	23
5.7	Entwässerung	23
5.7.1	Platz- und Erschliessungsflächen	23
5.7.2	Dachwasser	23
5.7.3	Befestigte Erschliessungsflächen	23
5.7.4	Befestigte Abstellflächen für den MIV	23
5.8	Erschliessungsleitungen	24
5.8.1	Kanalisation	24
5.8.2	Wasser und Hydranten	24
5.8.3	Elektro und Beleuchtungen	24
5.9	Umwelt	24
5.9.1	Bodenschutz	24
5.9.2	Energie	24
5.9.3	Licht	24
5.9.4	Grundwasser	24
5.9.5	Versickerung	25
5.10	Nachhaltigkeit	25
5.10.1	Ökologie	25
5.10.2	Biodiversität	25
5.10.3	Ökonomie	25
5.10.4	Gesellschaft	25
5.10.5	Label	25
5.11	Ermittlung der öffentlichen und privaten Interessen	25
5.12	Auswirkungen des vorgesehenen Gestaltungsplans und Interessenabwägung	26
5.13	Fazit aus der Interessenabwägung Gestaltungsplan	27
6	Recht- und Zweckmässigkeit von Teilzonen- und Gestaltungsplans	28
7	Partizipation und Termine	28
7.1	Partizipation	28
7.1.1	Studienauftragsverfahren	28
7.1.2	Erste Vorinformation	28
7.1.3	Öffentliche Mitwirkung	28
7.1.4	Öffentliche Auflage	28
7.1.5	Einspracheverfahren	28
7.2	Approximatives Terminprogramm	28
8	Würdigung der Gemeinde und Vorprüfung durch das ARP	29
9	Beilagen zum Gestaltungsplan	29
10	Abkürzungen	29

1 Ausgangslage und Plangrundlagen

Die bonainvest AG aus Solothurn ist Eigentümerin der Parzelle GB Nr. 493 mit einer Fläche von 1'935m². Sie erwarb das Baurecht der 4'300m² grossen Parzelle GB Nr. 495 von röm. kath. Kirchgemeinde Bellach. Die bonainvest AG beabsichtigt die beiden Parzellen mit einer Gesamtfläche von 6'253m² zu bebauen.

2023 wurde ein Qualitätsverfahren mit drei Planungsteams durchgeführt, mit der Zielsetzung, im Zentrum von Bellach eine verdichtete, architektonisch und städtebaulich zeitgemässe Überbauung mit primär Wohn-, sowie ergänzenden Dienstleistungsnutzungen wie z.B. einen Gemeinschaftsraum oder eine Kindertagesstätte zu realisieren. Dabei sollen die bestehenden Bebauungen, insbesondere die röm. kath. Kirche und deren Umfeld, wie auch die Gestaltungsabsichten der Gemeinde entlang der „Tellstrasse“ angemessen berücksichtigt und umgesetzt werden. Gesucht wurde eine verdichtete Überbauung, die sich verträglich in die bestehende Dorfstruktur integriert.

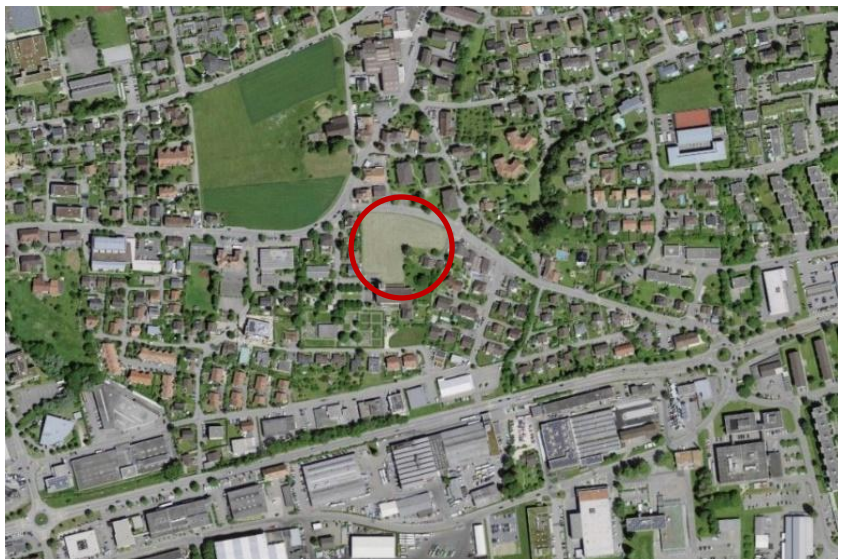


Abbildung 1: Orthofoto Bellach

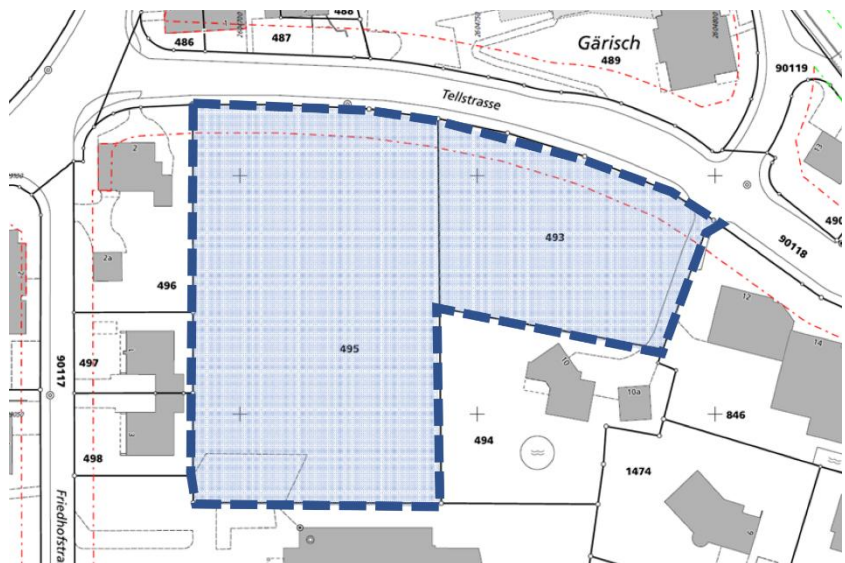


Abbildung 2: betroffene Parzellen

Aus dem Qualitätsverfahren konnte die Erkenntnis gewonnen werden, dass eine Umzonung der Parzellen GB Nr. 493 und 495 von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (öBA) in eine Zentrumszone mit einer dreigeschossigen Bebauung, welche punktuell viergeschossig sein kann, eine dem Ort angemessene Bebauung ermöglicht. Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, werden die beiden Parzellen (GB Nrn. 493 und 495) im Planungsperimeter mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

2 Kantonale und kommunale Grundlagen

2.1 Kantonale Grundlagen

2.1.1 Bericht der repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3. Generation

In diesem Bericht vom November 2016 werden die groben Leitlinien der örtlichen Raumplanung skizziert.

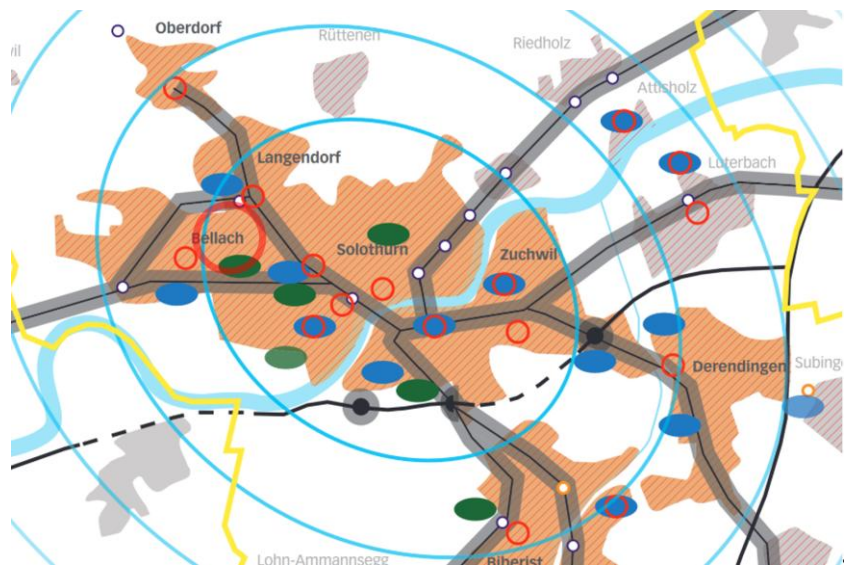


Abbildung 3: Teilstrategie Siedlung im erwähnten Bericht, S.92

2.1.2. Kantonaler Richtplan

Im Kantonalen Richtplan vom 25. Mai 2021 ist das Areal zwischen Tellstrasse und röm. kath. Kirche dem „Siedlungsgebiet.Wohnen_oeffentliche_Bauten“ zugeordnet.



Abbildung 4: Kantonaler Richtplan vom 25. Mai 2021 (geo.so.ch; 32. Mai 2024)

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Leitbild Bellach 2013

Im räumlichen Leitbild von 2013 liegt das Areal direkt neben dem Bereich der „Gestaltung neues Dorfzentrum“ „neue Mitte“.



Abbildung 5: „Bellach als Wohnstandort“ aus dem Räumlichen Leitbild von 2013 S. 14

2.2.2 Zonenplan

Gemäss Zonenplan von Bellach RRB 2019/393 vom 26. Februar 2019 liegen die Parzelle GB Nr. 495 in der öBA und die Parzelle GB Nr. 493 in der Zentrumszone 3-geschossig. Ein weiterer Unterschied betrifft die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Sie gilt auf den gesamten Parzellen der Zentrumszone, so auch auf Parzelle GB Nr. 493. Auf Parzelle GB Nr. 495 hingegen gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nur auf einer Tiefe von 25m.

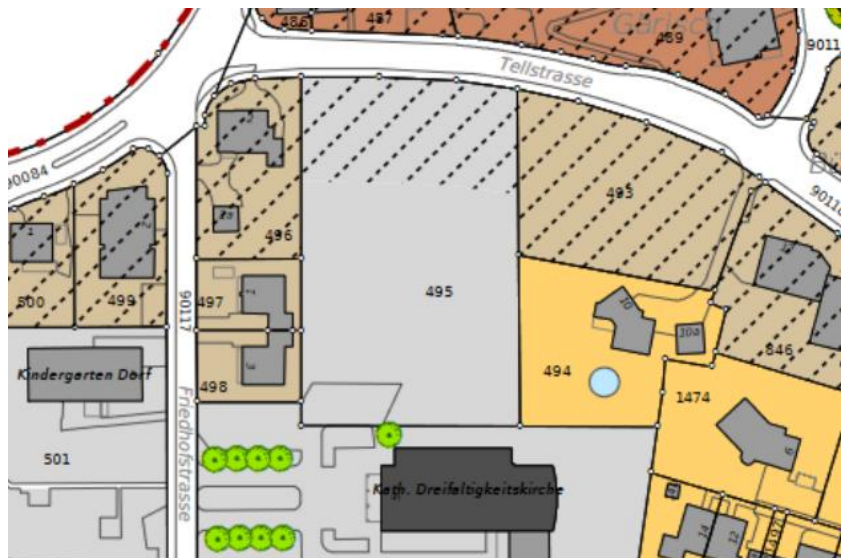


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Zonenplan Bellach RRB 2019/393 vom 26. Februar 2019

2.2.3 Betriebs- und Gestaltungskonzept Bellach / Baulinien entlang Tellstrasse

Am 28. September 2021 hat der Gemeinderat mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) die Grundlage für die Gestaltung entlang der Tellstrasse genehmigt. Das Konzept definiert folgende Gestaltungsgrundsätze:

Im westlichen Strassenabschnitt sollen neue Gebäude nicht näher an der Tellstrasse gestellt werden als die Nordfassade der Liegenschaft Tellstrasse Nr. 2. Damit soll vor der Einmündung der Tellstrasse ins Dorfzentrum kein Engnis geschaffen werden. Im östlichen Bereich, auf Höhe der Parzelle GB Nr. 493 gilt der Strassenabstand von 4.00m gemäss Erschliessungsplan von 2019.

Der Bereich zwischen Liegenschaften und Tellstrasse muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Entsprechend dürfen zwischen Gebäude und Trottoir keine Parkplätze für Motorfahrzeuge angeboten werden. Die Besucherparkplätze sind mit genügend grosser Distanz und mit zurückhaltender Wirkung auf den Strassenraum anzuordnen.

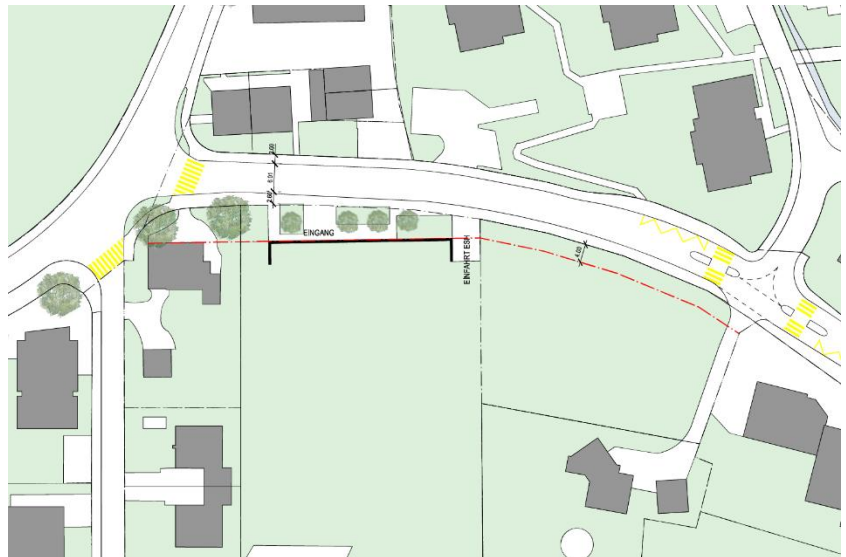


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem BGK

2.2.4 Entwässerung

Das Areal liegt laut Generellem Entwässerungsplan (GEP) nicht in einem Gebiet mit Trennsystem.



Abbildung 8: Genereller Entwässerungsplan GEP (RRB 2417 / 22. November 2011)

Gemäss Merkblatt „Versickerung und Einleitung von nicht verschmutztem Abwasser (Regenwasser)“ des Amtes für Umwelt vom Juli 2010 ist gemäss Art. 7 Abs. 2 Gewässerschutzgesetz (GSchG) nicht verschmutztes Abwasser zu versickern. GschG und Gewässerschutzverordnung (GSchV) gehen davon aus, dass ein bedeutender Anteil des im Siedlungs- und Landwirtschaftsgebietes anfallenden Regenwassers als «nicht verschmutzt» zu betrachten ist und

deshalb versickert werden muss. Ausnahmen von dieser Regel sind dann gegeben, wenn das Regenwasser verschmutzt ist oder wenn die örtlichen Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.“

Gemäss „Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen“ (Beilage 6) konnte auf der Nachbarparzelle GB Nr. 498 (westlich GB Nr. 495) bei einem Versickerungsversuch „eine Sickerleistung von 10 - 15 l/(min·m²) nachgewiesen werden. Einer Vordimensionierung von Versickerungsanlagen im südlichen Projektbereich kann u.E. eine Sickerleistung von 10 l/min·m² zu Grunde gelegt werden. Bei Baubeginn resp. während des Aushubs ist diese Annahme anhand von Versickerungsversuchen zu verifizieren.“

2.2.5 Wasserversorgung und Hydrantenstandorte

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt nach gültigem Generellem Wasserversorgungsplan (GWP) ab der Tellstrasse. Die bestehenden Hydrantenstandorte sind im aktuellen GWP eingetragen. Es sind keine neuen geplant.

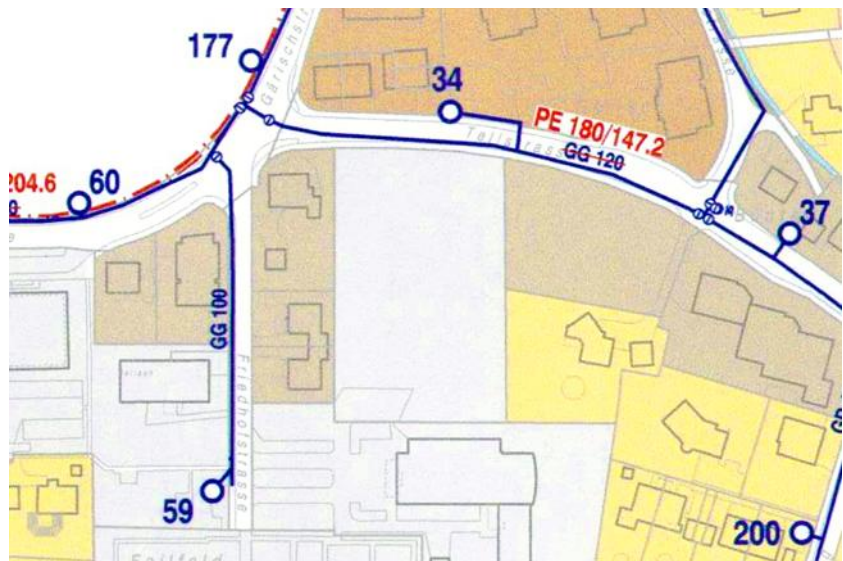


Abbildung 9: GWP Generelle Wasserversorgungsplanung, RRB 2019 / 956 vom 18. Juni 2019

2.2.6 Elektro und Beleuchtungen

Die Elektroleitungen und die Strassenbeleuchtung liegen am nördlichen Rand der Parzellen GB Nr. 493 und 495. Ein Verteilkasten (VK 07 Tellstrasse) befindet sich in der nordwestlichen Ecke der GB Nr. 846, Tellstrasse 12 und 14.

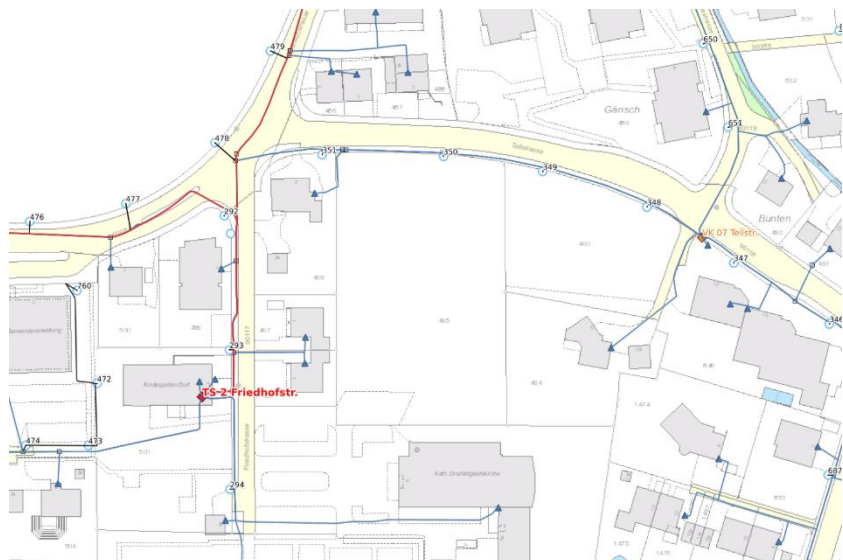


Abbildung 10: Stromnetz (infogis; 10. Juni 2024)

2.2.7 Topografie, Geologie, Altlasten

Topografie

Das natürlich gewachsene Terrain fällt im Geltungsbereich von Westen gegen Osten um ca. 2.00m.

Geologie

Die Geologie lässt laut „Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen“ (Beilage 6) Wohnbauten zu.

Altlasten

Der Geltungsbereich ist gemäss Altlastenkataster nicht belastet und es sind keine Massnahmen erforderlich.

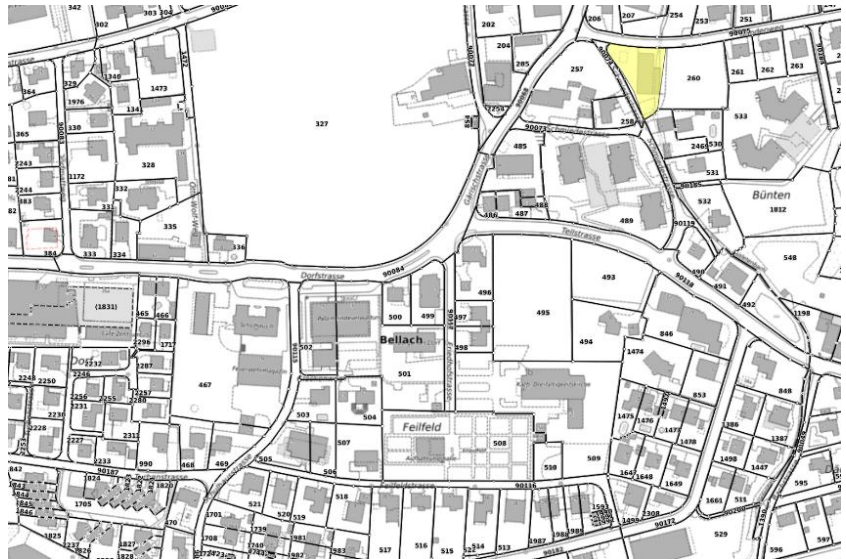


Abbildung 11: Kataster der belasteten Standorte KBS (geo.so.ch; 32. Mai 2024)

2.2.8 Grundwasser, Hangwasser

Gemäss „Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen“ (Beilage 6) liegen „Die Parzellen gem. digitaler Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons [1] im übrigen Bereich üB., ein Grundwasservorkommen ist nicht verzeichnet. In sandig-kiesigen Linsen bis Lagen ist zumindest zeitweise, besonders nach Starkniederschlag oder langanhaltenden Regenperioden, mit Hang- oder Schichtwasser zu rechnen. Sondierungen wurde in den Rammlöchern der Rammsondierungen RS1 und RS2 Hang- resp. Schichtwasser auf 3.1 m resp. 2.7 m Tiefe beobachtet.“

Empfehlung (Zitat): „Um einen Aufstau von Hang- resp. Schichtwasser direkt an Gebäuden zu verhindern, sind für das Hangwasser Möglichkeiten zum Unter- oder Umfliessen der Bauten zu schaffen:

- Sickerkieslage (mindestens Bereichsweise) unter den Gebäuden als Sauberkeitsschicht.
- Hinterfüllung v.a. hangseitig mit durchlässigem Material (Kiessand oder Rundkies).
- Einer korrekten Entwässerung von Lichtschächten (sowie Notausstieg Schutzraum) ist grösste Beachtung zu schenken.“

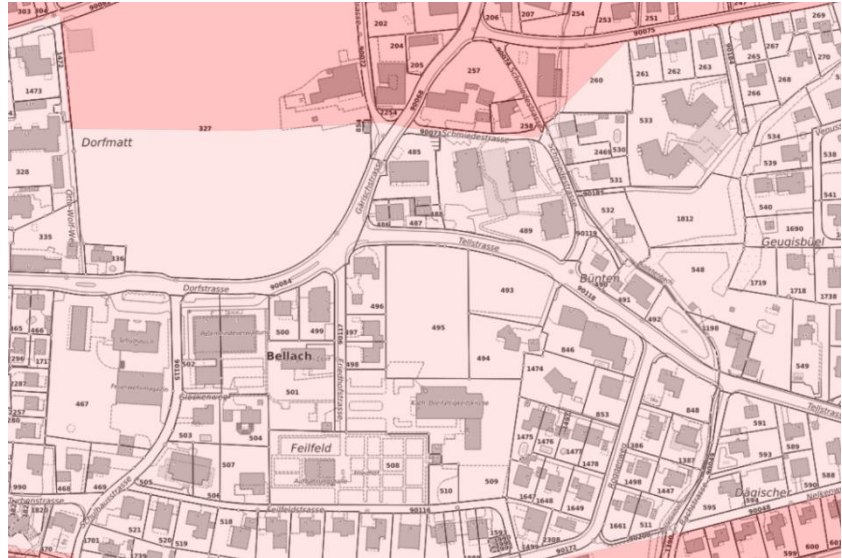
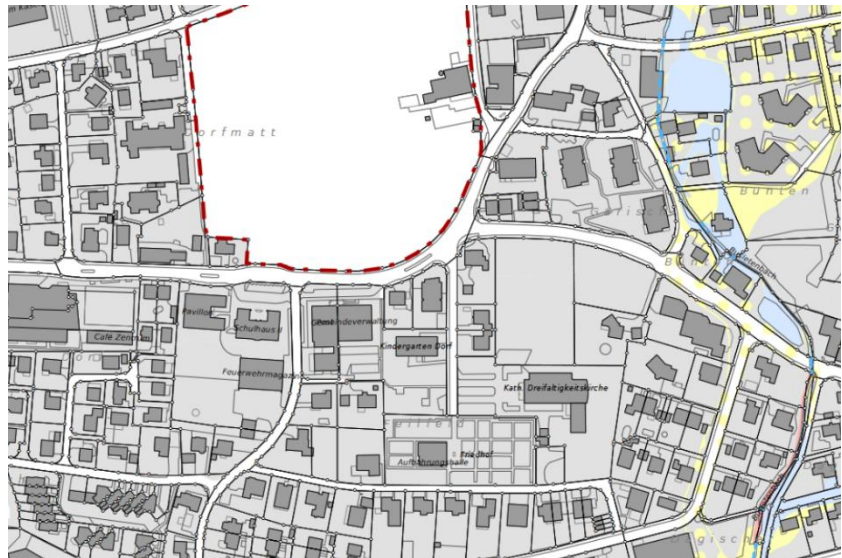


Abbildung 12: digitale Gewässerschutz- und Grundwasserkarte des Kantons (geo.so.ch; 10. Juni 2024)
 Dunkelrot: Au (Schutzbereich Grundwasser)
 Hellrot: Üb (übrige Bereiche Grundwasser)

2.2.9 Naturgefahren

Die beiden Parzellen GB Nm. 493 und 495 weisen keine Naturgefahren gemäss Naturgefahrenplan RRB Nr. 2019/303 vom 26. Februar 2019 auf.



		Naturgefahren	Gefährdung
innerhalb Bauzone	ausserhalb Bauzone sowie Nichtbaugebiete innerhalb Bauzone	Überflutung	erhebliche Gefährdung
		Überflutung	mittlere Gefährdung
		Überflutung	geringe Gefährdung
		Überflutung	Restgefährdung
		Überflutung	Restgefährdung

Abbildung 13: Naturgefahrenplan Bellach, RRB Nr. 2019 / 303 vom 26. Februar 2019 mit Legende

2.2.10 Lärmbelastung

Die Verkehrsanalyse von 2018 hat ergeben, dass entlang der gesamten Tellstrasse die Immissionsgrenzwerte für die Empfindlichkeitsstufe III (Tag 65 dB und Nacht 55 dB) eingehalten werden.

3 Erkenntnisse aus dem Qualitätsverfahren und Richtprojekt

Das aus dem Qualitätsverfahren 2023 zur Weiterbearbeitung empfohlene Bebauungskonzept ist die Grundlage für den vorliegenden Teilzonenplan (TZP) sowie den Gestaltungsplan (GP). Die Grundsätze des siegreichen Richtprojekts, die Ortsanalyse und das Bebauungskonzept, werden im Folgenden kurz erläutert.

3.1 Analyse

3.1.1 Nutzungen

Entlang der Strassen im Dorfczentrum befinden sich öffentliche und geschäftliche Nutzungen. Halbprivate und private Räume befinden sich in der Tiefe der Parzellen.

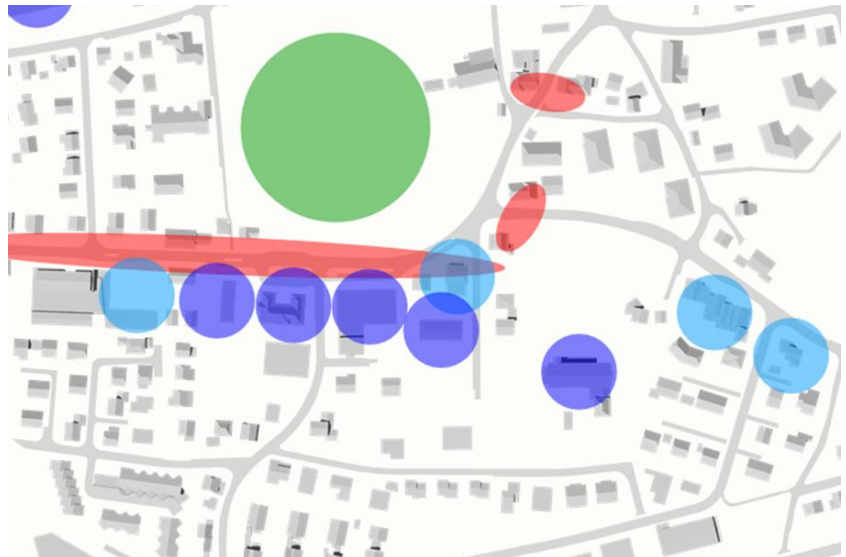


Abbildung 14: Öffentliche Nutzungen (dunkelblau) und geschäftliche Nutzungen (hellblau) konzentrieren sich entlang der Dorf- und der Tellstrasse.

3.1.2 Strassenraum

Der Strassenraum der Tellstrasse wird charakterisiert durch Grün- und Gartenräume, sowie Vorplätze, welche alternierend an die Strasse stossen.



Abbildung 15: Vorplätze (blau) und Grün- und Gartenräume (grün) säumen alternierend den Strassenraum.

3.1.3 Analyse Körnung

Die Körnung der neuen Bebauung soll sich den Gebäudegrössen entlang der Dorf- und Tellstrasse orientieren.

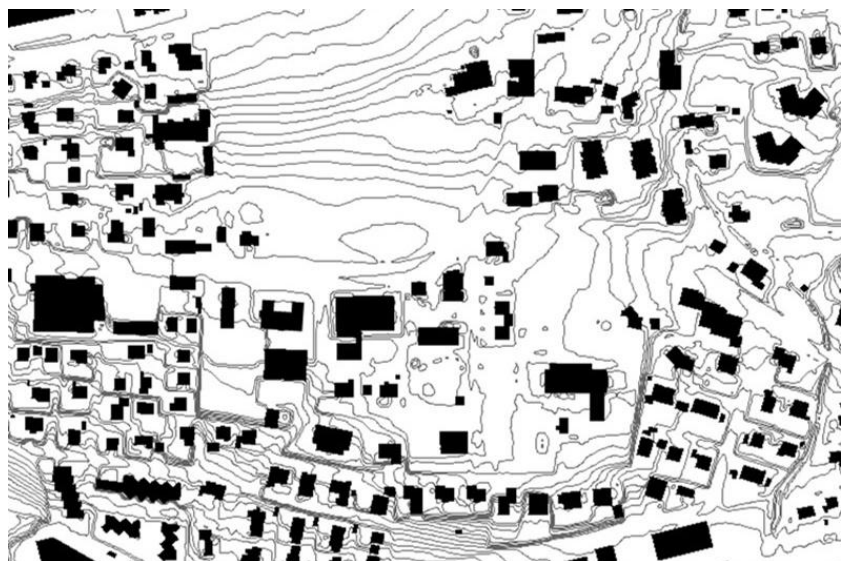


Abbildung 16: Das Zentrum mit seinen grösseren Gebäuden wird gesäumt durch kleinmasstäbliche Einfamilienhausstrukturen.

3.2 Konzept Richtprojekt

3.2.1 Setzung

Die neue Bebauung stösst mit halböffentlichen Nutzungen an die Tellstrasse, fasst den Strassenraum mit Gebäuden und Grünräumen und formt einen länglichen, zentralen, identitätsstiftenden Platzraum.

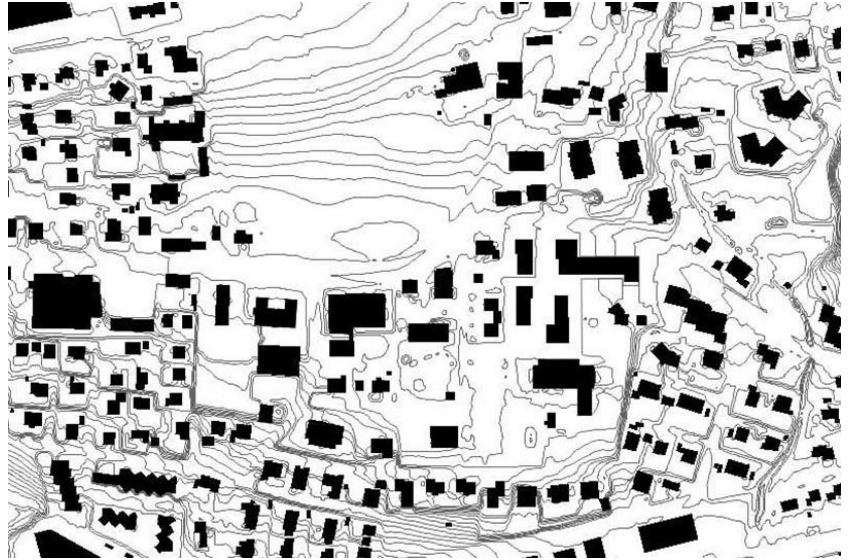


Abbildung 17: Vier Wohnbauten fassen einen zentralen Raum und orientieren sich an den Gebäudegrößen entlang der Dorf- und Tellstrasse.

3.2.2 Sichtbeziehungen

Der zentrale Platzraum, der Tellplatz, lässt die Blickbeziehung von der Tellstrasse zum identitätsstiftenden Kirchturm frei.

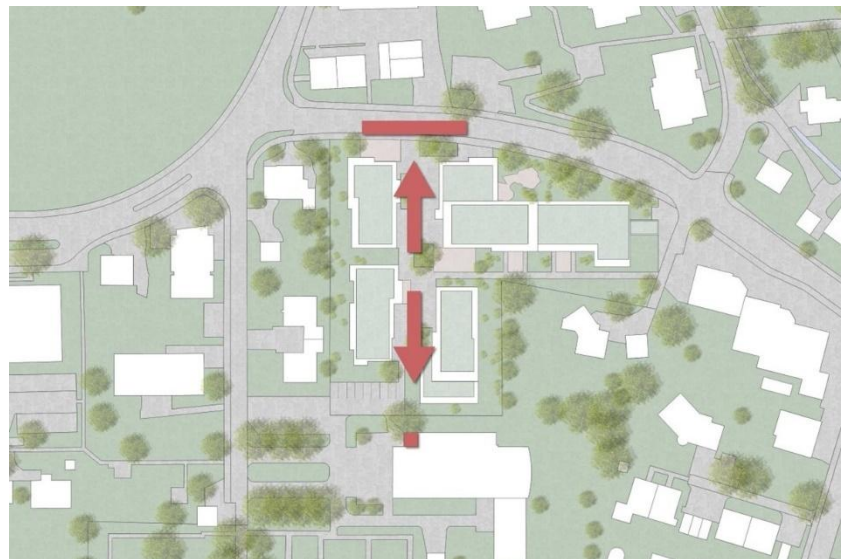


Abbildung 18: Die Kirche und insbesondere der charakteristische Kirchturm fassen den Tellplatz.

3.2.3 Durchlüftung

Die neue Bebauung ermöglicht eine natürliche Durchlüftung um Hitzeinseln innerhalb der Bebauung und auch in der Umgebung zu verhindern.



Abbildung 19: Die verschiedenen Windrichtungen können die Bebauung durchlüften

3.2.4 Vernetzung

Neue Wege beleben den Tellplatz und knüpfen an bestehende an. Die öffentlichen und halböffentlichen Räume der Bebauung, der Gemeinschaftsraum und möglicherweise eine Kindertagesstätte, werden an der Tellstrasse platziert.



Abbildung 20: Halböffentliche Wege vernetzen den Tellplatz mit der Umgebung

3.2.5 Gebäudehöhen

Die dreigeschossige Bebauung integriert sich in die bestehenden Gebäudehöhen der Umgebung. Im Innern des Areals, markieren zwei viergeschossige Gebäudeteile das Zentrum des Tellplatzes.



Abbildung 21: Viergeschossig sind lediglich die roten Bereiche. Die anderen Gebäude und Gebäudeteile sind dreigeschossig.

3.3 Fazit aus den Erkenntnissen aus dem Qualitätsverfahren und dem Richtprojekt

Zur Sicherstellung des Resultats aus dem Qualitätsverfahren bedarf es folgender Planungsmassnahmen:

- Eine einheitliche Bauzone im Geltungsbereich und somit Umzonung der Grundstücke GB Nr. 493 und 495 mittels eines Teilzonenplans
- Sicherstellung der städtebaulichen und architektonischen Qualität mittels eines Gestaltungsplanes

Beide Nutzungsplanverfahren sind gleichzeitig durchzuführen.

4 Nutzungsplanung Teilzonenplan

4.1 Planungszweck

Mit der Teilzonenplanänderung sollen die Grundstücke GB Nr. 493 und 495 der „Zentrumszone 4-geschossig“ (ZZ4) und den bestehenden Zonenvorschriften gemäss rechtsgültigem „Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bellach“ zugeordnet und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.

4.2 Zonenvorschriften der ZZ4

4.2.1 2. Bauzonen; § 20 Zentrumszonen, 3- und 4-geschossig; Abs. 2 Nutzung

Wohnen, öffentliche Nutzungen sowie nicht bis mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (wie Gaststätten, Läden, Büros). In den Erdgeschossen werden Dienstleistung und Gewerbe angestrebt.

4.2.2 5. Bauvorschriften und Nutzungsziffern; § 56 Wohn- und Mischzonen

Gestaltungsplanpflicht, § 4	vgl. § 20
min. Geschosshöhe [G]	3G
max. Geschosshöhe [G]	4G
Zulässigkeit Attikageschoss	bei 3G: ja bei 4G: nein
max. Fassadenhöhe [Fh]	13.50m

max. Gesamthöhe [Gh]	-
min. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6	20 %
max. Überbauungsziffer [ÜZ], § 6	frei
- Vollgeschosse	-
- Unterniveaubauten	-
min. Grünflächenziffer [GZ], § 7	20 %
Baumäquivalent, § 7	zu max. 25 %
Lärmempfindlichkeitsstufe	ES II (gebietsweise ESII aufgestuft)

4.2.4 Darstellung der Teilzonenplanänderung

Lärmempfindlichkeitsstufen			Bauzonen * Allgemeine Gestaltungsplanpflicht
ES II	ES III	ES IV	
			Wohnzone, 2-geschossig W2
			Wohnzone, 2-3-geschossig W2-3
			Wohnzone, 3-geschossig * W3
			Wohnzone, 4-geschossig * W4
			Zentrumszone, 3-geschossig ZZ3
			Zentrumszone, 4-geschossig * ZZ4
			Spezialzone "Terrassensiedlung" * STs
			Spezialzone "Grederhöfe" SGr
			Spezialzone "Bellach Ost" * SBO
			Spezialzone "Generationenübergreifendes Wohnen" * SGW Geugsbüel
			Gewerbezone mit Wohnnutzung * GW
			Reine Gewerbezone * RG
			Industriezone * I
			Zone für öffentliche Bauten und Anlagen oBA
			Spezialzone "Freizeit und Sport Brunnmatt" SFS
			Spezialzone "Back- und Pulverhaus" SBP
			Spezialzone "Hunde- und Kleintierbetreuung" * SHK
			Spezialzone "Gärtenbau" SGa
			Spezialzone "Wertanlage" * SWe
			Überlagernde Festlegungen Ortsbildschutzperimeter OBS
			Gebiete mit rechtsgültigem Gestaltungsplan / mit Gestaltungsplanpflicht
			Gebiete mit besonderen Bestimmungen
			Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (aufgestuft gemäss Art. 43 Abs. 2 LSV)

Abbildung 22: Legende aus dem rechtsgültigen Zonenplan Bellach RRB 2019/393 vom 26. Februar 2019



Abbildung 23: Ausschnitt aus dem Zonenplan Bellach RRB 2019/393 vom 26. Februar 2019

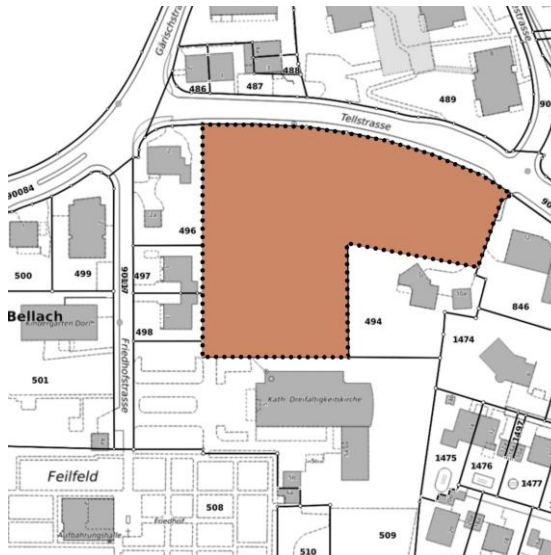


Abbildung 24: Änderungen im rechtsgültigen Zonenplan (neu Kernzone 4-geschossig und Gestaltungsplanpflicht)



Abbildung 25: Ausschnitt des Zonenplanes nach der Teilzonenplanung

4.3 Teilzonenplan: Ermittlung der öffentlichen und privaten Interessen

4.3.1 repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3

Im Bericht der repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3. Generation vom November 2016 ist in Bellach vorgesehen, dass „Grössere Einzonungen nur in Zentrumsgemeinde und Gemeinden des urbanen Raums“ genehmigt werden sollen und dass die „Siedlungsentwicklung nach innen und Nutzungsverdichtung“ anzustreben sind.

4.3.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan bestimmt in Kapitel 1.1 «Siedlungsgebiet und Bauzonen», dass die Siedlungen grundsätzlich nach innen wachsen müssen. Der Kanton und die Gemeinden müssen die im Richtplan enthaltenen Aufträge erfüllen.

Der Geltungsbereich ist laut gültigem Zonenplan der Zentrumszone 3-geschossig und der öBA zugeteilt.

Die bonainvest AG veranstaltete 2023 mit drei Architektur- / Planungsbüros einen Studienauftrag, mit welchem eine "zweckmässige Wohnüberbauung gesucht wurde, die hohen architektonischen und städtebaulichen Anforderungen entspricht." Im Beurteilungsgremium nahmen neben unabhängigen Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter auch Vertreterinnen und Vertreter der Einwohnergemeinde, der Bauherrschaft sowie Beraterin und Berater Einsitz.

Basierend auf dieser Qualitätssicherung und der Erarbeitung eines Gestaltungsplans sind die Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Genehmigungsbehörden der Ansicht, dass die öBA in eine Zentrumszone 4-geschossig mit einer dreigeschossigen Bebauung, welche punktuell viergeschossig sein kann, umgezont werden kann.

In einem informellen Vorgespräch erachtet die zuständige Kreisplanerin des Kantonalen Amtes für Raumplanung ARP dieses Vorgehen als nachvollziehbar und im Sinne der kantonalen Richtplanung.

4.3.3 Naturgefahren

In der kantonalen synoptischen Gefahrenkarte wird für das Gebiet keine Gefährdung aufgezeigt.

4.3.4 Bauzonenplan und Grenzabstände

Der Bauzonenplan sieht derzeit auf der Parzelle Gb.Nr. 495 eine öBA vor. Weder die Einwohner- noch die röm. kath. Kirchgemeinde Bellach sehen eine Bebauung gemäss Zonenzweck vor. Deshalb soll entlang der Tellstrasse analog der nördlichen Strassenseite die „Zentrumszone 4-geschossig“ eingeführt und dadurch die Zentrumsfunktion gestärkt werden.

Zur Sicherstellung einer, der zentralen Lage angemessenen und qualitativ hochwertigen Bebauung werden die neu umgezonten Parzellen GB Nr. 495 und GB Nr. 493 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Die Nachbarschaften erhalten mit der Umzonung eine Sicherheit bezüglich der genehmigungsfähigen Baumasse und Grenzabstände. So wird insbesondere die maximale Gebäudehöhe von 16.50 in der öBA auf ^{13.50}~~16.50~~m der ZZ4 reduziert.

4.4 Teilzonenplan: Auswirkungen und Interessenabwägung

4.4.1 repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3

Das Interesse des repla espace Solothurn / Agglomerationsprogramm 3. Generation bezüglich der Siedlungsentwicklung nach innen und Nutzungsverdichtung wurde berücksichtigt.

4.4.2 Kantonaler Richtplan

Das Interesse der Kantonalen Richtplanung bezüglich der qualitätvollen Inneren Verdichtung wurde mit dem qualitätssichernden Verfahren und dem daraus resultierenden, vorliegenden Gestaltungsplan umgesetzt.

4.4.3 Naturgefahren

Die Naturgefahren haben auf die vorgesehene Planung keine Auswirkung.

4.4.4 Bauzonenplan

In der öBA sind keine Baumasse definiert. Somit erhalten die unmittelbaren Nachbarn mit der Umzonung der Parzellen GB Nr. 495 und GB Nr. 493 in die „Zentrumszone 4-geschossig“ und der Gestaltungsplanpflicht eine klar definierte Planungssicherheit. Mit der Umzonung wird eine auf das Quartier und somit die unmittelbare Nachbarschaft abgestimmte Nutzung inklusive Dichte definiert.

Die Grenzabstände gemäss Kantonaler Bauverordnung müssen eingehalten werden.

5 Sondernutzungsplanung Gestaltungsplan

5.1 Planungszweck

Ziel des Gestaltungsplans ist die Sicherung einer qualitätvollen Überbauung der Parzellen GB Nrn. 493 und 495. Als Basis für den Gestaltungsplan dienen die Erkenntnisse und das siegreiche Richtprojekt des Qualitätsverfahren. Die zentralen Merkmale des Bebauungskonzepts werden im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften rechtlich festgelegt und stellen so eine, der zentralen Lage in Bellach entsprechende, städtebaulich und architektonisch wertvolle Überbauung sicher.

5.2 Nutzung

5.2.1 Nutzungsmass

Die folgenden Grundsätze basieren auf dem Zonenreglement der Einwohnergemeinde Bellach mit RRB Nr. 2019/303 vom 26. Februar 2019. Um dem Anliegen des haushälterischen Umgangs mit dem Boden gerecht zu werden, wird für jeden Baubereich eine minimale aGbF festgelegt. Gleichzeitig wird das maximale Nutzungsmass zur Wahrung der Integration ins Quartier begrenzt.

Baubereich A (EG – OG2)	aGbF minimal	300 m ²
	aGbF maximal	400 m ²
Baubereich B (EG – OG2)	aGbF minimal	900 m ²
	aGbF maximal	1'200 m ²
Baubereich B ⁴ (OG3)	aGbF minimal	250 m ²
	aGbF maximal	450 m ²
Baubereich C (EG – OG2)	aGbF minimal	300 m ²
	aGbF maximale	400 m ²
Baubereich D (EG – OG2)	aGbF minimal	400 m ²
	aGbF maximal	500 m ²
Baubereich D ⁴ (OG3)	aGbF minimal	250 m ²
	aGbF maximal	400 m ²

Zusammenzug (EG – OG2)	aGbF minimal gemäss Gestaltungsplan	1'900 m ²
	aGbF maximal gemäss Gestaltungsplan	2'500 m ²

Relevant für die Bemessung der maximalen aGbF für EG bis OG2 im Geltungsbereich ist das Total der aGbF der Baufelder. Von der minimalen oder maximalen aGbF der einzelnen Baufelder darf geringfügig abgewichen werden. Die minimalen und maximalen aGbF gelten definitionsgemäss pro Geschoss und dürfen sich von Geschoss zu Geschoss unterscheiden.

Anmerkung: Zur Minimierung der Aussenhülle wird eine einheitliche aGbF pro Geschoss empfohlen respektive angestrebt.

Die ÜZ des Richtprojekt, welches derzeit bearbeitet wird, beträgt aktuell rund 33%.

5.2.2 Nutzung

Die Nutzungsbestimmungen der Z3 gemäss Zonenreglement sind verbindlich.

5.3 Grenz- und Gebäudeabstände

Gegenüber den Nachbarparzellen gelten die Grenz- und Gebäudeabstände gemäss Anhang II der kantonalen Bauverordnung.

Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen die ordentlichen Gebäudeabständen unterschritten werden, wenn die Auflagen der Solothurnischen Gebäudeversicherung erfüllt werden.

5.4 Gebäude

5.4.1 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe der Zentrumszone 4-geschossig von 13.50m wird nur auf den östlichen beiden Gebäuden partiell ausgeschöpft um das Zentrum der Überbauung zu betonen. Alle anderen Gebäude und Gebäudeteile sind dreigeschossig vorgesehen und ordnen sich so gut in die Quartierstruktur ein und bewahren die Dominanz der Kirche.

Die maximale Gebäudehöhe ist mit m ü. M. begrenzt und die Messweisen der Fassadenhöhen richten nach Kantonalen Bauverordnung (KBV). Folgende maximalen Fassadenhöhen sind gemäss KBV zugelassen:

Baubereiche 3-geschossig:	ohne Attika	10.50m
Baubereiche 4-geschossig:	ohne Attika	13.50m

5.4.2 Gestaltung der Gebäude

Mit dem Baugesuch, bei einer etappenweisen Realisierung mit dem ersten Baugesuch, ist ein Gesamtkonzept zur Gestaltung und Materialisierung der Gebäude vorzulegen, welche auch von den Beschreibungen in diesem Bericht, im Studienauftrag oder im Richtprojekt abweichen darf, sofern das Grundkonzept der Bebauung erhalten bleibt.

Angedacht wird eine einheitliche Gestaltung der vier Bauten mit einer hinterlüfteten Holzfassade mit horizontalen, geschossweisen umlaufenden Balkonen und Laubengängen.

5.4.3 Gestaltung der Dächer

Es sind ausschliesslich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. Auf den Flachdächern sind Anlagen zur Strom- oder Wärmegewinnung, sowie technische Aufbauten zugelassen.

5.5 Umgebung

5.5.1 Aussenraumgestaltung

Mit dem Gestaltungsplan soll zwischen Tellstrasse und röm. kath. Kirche der neue „Tellplatz“ geschaffen werden, welcher mit Grüninseln und standortgerechten Hochstamm-bäumen geplant wird. Diese bieten Schatten, strukturieren den Raum und schaffen eine Aufenthaltsqualität sowie Identität für die Bewohner. Zwischen den Grüninseln sind kleine individuelle Spielnischen und Elemente für gemeinschaftlichen Aufenthalt vorgesehen.

Der Aussenraum zwischen Gebäude und Tellstrasse orientieren sich an den Erdgeschossnutzungen. Parkplätze sind gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept Bellach vom 28. September 2021 nicht vorgesehen.

Mit Ausnahme der individuellen Aussenräume zu den Wohnungen werden Blütensträucher und kleine Bäume den Blumenrasen und die extensiven Blumenwiesen ergänzen. Ein gemeinschaftlicher Gemüse- und ein Spielgarten für die Überbauung ergänzen die Anlage.

Die Umgebungsgestaltung richtet sich nach dem Studienauftragsprojekt (Beilage 2). Mit dem Baugesuch ist ein Gesamtkonzept zur Gestaltung, Materialisierung, Möblierung und Bepflanzung für den gesamten Geltungsbereich einzureichen. Dieses hat die Beschreibungen in diesem Bericht, des Studienauftrags sowie des Richtprojekts sinngemäss umzusetzen.

5.5.2 Grünflächenziffer

Berechnung der anrechenbaren Grünfläche (aGrF) und der Grünflächenziffer (GZ) über den Geltungsbereich.

Bereich für:	im Gestaltungsplan vorgesehene aGrF
Erschliessung, Aufenthalt und Spiel **	0 m ²
gemeinschaftliche und individuelle Gärten und Grünanlagen **	1'378 m ²
Baumäquivalent 30m ² je Baum Ø Stamm > 8cm für 16 Bäume	480 m ²
Baumäquivalent (max. 25% der aGrF)	459 m ²
Anrechenbare Grünfläche aGrF	1'837 m ²
Anrechenbare Grundstücksfläche aGSF	6'254 m ²
Grünflächenziffer GZ min. 20% (aGrF / aGSF)	29 %

** Bezüglich der Anrechenbarkeit gelten die Vorgaben gemäss Mitteilungsblatt Baukonferenzen 2022 S.8.

5.5.3 Unterhalt

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Unterhaltskonzept für den gesamten Geltungsbereich einzureichen, welches den Unterhalt von Bepflanzung, versiegelten und begrünter Flächen aufzeigt. Das Unterhaltskonzept kann im Verlauf der Nutzungsdauer überarbeitet und angepasst werden.

5.6 Verkehr und Entsorgung

5.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschliessung des Geltungsbereichs erfolgt für den MIV ausschliesslich im Osten ab der Tellstrasse. Eine Ausnahme bilden Fahrten von Rettungs-, Einsatz- und Unterhalts- und Umzugsfahrzeugen, welche im gesamten Geltungsbereich erfolgen dürfen.

Die bestehenden Abstellplätze der röm. kath. Kirchgemeinde werden weiterhin vom Kirchenvorplatz her erschlossen.

5.6.2 Langsamverkehr (LV) und Fussverkehr (FV)

Mit dem öffentlich zugänglichen Tellplatz wird eine neue Wegverbindung geschaffen und eine Vernetzung der Überbauung im Quartier gefördert. Diese Verbindung ist in den rechtsgültigen Nutzungsplänen nicht vorgesehen, respektive rechtlich gesichert.

Für eine öffentliche Fusswegverbindung durch das Areal wird zwischen der Einwohnergemeinde Bellach und der Bauherrschaft eine Vereinbarung abgeschlossen, die insbesondere den Kostenteiler zur Erstellung, den Unterhalt sowie die Haftung klärt.

5.6.3 Ruhender motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Parkierung für den ruhenden MIV erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle. Besucherparkplätze und die Parkplätze der röm. kath. Kirchgemeinde sind ebenerdig vorgesehen. Für die maximale Anzahl Abstellplätze gilt Anhang III der KBV „Richtwerte für Abstellplätze für Motorfahrzeuge“. Für die Berechnung der Abstellplätze wird im Erdgeschoss von Haus B von einer Wohnnutzung analog dem 1. Obergeschoss ausgegangen.

Anzahl Wohnungen gemäss aktuellem Stand Richtprojekt	53 Wohnungen
Obergrenze der Anzahl Abstellplätze gemäss KBV	53 Abstellplätze
Abstellplätze für Besuch (10%)	6 Abstellplätze
Total Obergrenze der Abstellplätze gemäss KBV	59 Abstellplätze
im Geltungsbereich vorgesehene Abstellplätze oberirdisch	12 Abstellplätze
im Geltungsbereich vorgesehene Abstellplätze unterirdisch	41 Abstellplätze
im Geltungsbereich vorgesehene Abstellplätze	53 Abstellplätze

Die Abstellplätze in der Einstellhalle sind für die Aufnahme von Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzubereiten.

5.6.4 Ruhender Langsamverkehr (LV)

Im Erdgeschoss ist ein zentraler Veloabstellraum für die Überbauung vorgesehen. Ergänzt wird dieser mit ungedeckten Veloabstellplätzen bei den einzelnen Wohnungseingängen / Treppenhäusern, sowie Veloräumen im Untergeschoss, zugänglich über die Einstellhalle und die Einstellhallenrampe.

Pro Zimmer sind 0.75 Veloabstellplätze vorgesehen.

Anzahl Zimmer gemäss Richtprojekt vom 15. Juli 2024	184.5 Zimmer
Anzahl Abstellplätze	138 Abstellplätze

5.6.5 Feuerwehzufahrt

Die Zufahrten für Tanklöschfahrzeuge wurden am 28. Juni 2024 bei Martin Bodmer, Fachexperte Wasserversorgung, Abteilung Feuerwehr der Solothurnischen Gebäudeversicherung zur Beurteilung eingereicht und am 01. Juli 2024 vorbesprochen. Die definitive Genehmigung erfolgt im Baugesuchsverfahren.

Die Zufahrten werden bezüglich der Breite und der Nutzlast gemäss der „Richtlinie für Feuerwehzufahrten“ der Feuerwehrkoordination Schweiz (FKS) vom 04. Februar 2015 dimensioniert. Die Bewegungs- und Stellflächen müssen

für eine Gebrauchslast von 800 kN/m² bei nichtunterkellerten und 144kN/0.18m² bei unterkellerten Flächen ausgelegt sein (siehe Kapitel 6 der erwähnten Richtlinie).

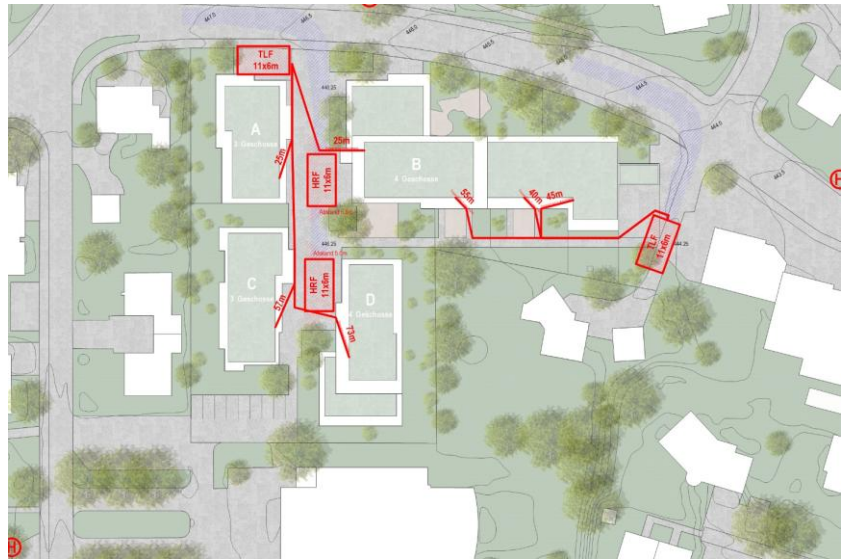


Abbildung 26: Feuerwehruzufahrten (siehe Beilage 3)

5.6.6 Entsorgung

Die Entsorgung für Hauskehricht ist an der Tellstrasse angedacht. Die Art der Sammelstelle (Sammelcontainer oder Unterfluranlage) wird entsprechend der Vorschriften der Gemeinde vorgesehen. Weitere Container für Papier und Karton, sowie Grüngut sind einzuplanen.

Eine Entsorgungsanlage mit Sammelcontainern ist vorzugsweise in der Nähe der Einstellhalleneinfahrt vorzusehen.

5.7 Entwässerung

5.7.1 Platz- und Erschliessungsflächen

Versiegelte Platz- und Wegflächen werden über die Schulter über eine biologisch, aktive Bodenpassage und / oder über Rasengittersteine oder Rasenfugen mit Humusanteil versickert. Falls notwendig und möglich sind die entsprechenden Retentionsmassnahmen mit naturnahen oberirdischen Elementen auszubilden.

5.7.2 Dachwasser

Die Dächer haben das anfallende Meteorwasser zurückzuhalten (Retentionsfunktion). Das überschüssige Meteorwasser ist, sofern es die Bodenbeschaffenheit zulässt, über eine Versickerungsanlage abzuführen. Der Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist in den Baugesuchsunterlagen zu dokumentieren.

5.7.3 Befestigte Erschliessungsflächen

Die Abführung des Meteorwassers der befestigten Erschliessungsflächen hat nach einschlägigen Vorschriften zu erfolgen.

5.7.4 Befestigte Abstellflächen für den MIV

Die Abstellflächen für den MIV, mit Ausnahme der IV-Abstellplätze, sind versickerungsfähig zu gestalten und anfallendes Meteorwasser ist zu versickern.

5.8 Erschliessungsleitungen

Anschlussgesuche für alle Erschliessungsleitungen sind mit dem Baugesuch einzureichen.

5.8.1 Kanalisation

Das Schmutzwasser kann an einem oder mehreren Orten an die bestehende Kanalisationsleitung im westlichen Teil des Geltungsbereichs oder in der Tellstrasse angeschlossen werden.

Der Zustand der bestehenden Schmutzwasserleitung im westlichen Teil der Parzelle 495 muss vor Baubeginn und nach Bauende durch den Leitungseigentümer, der Einwohnergemeinde Bellach, und die Bauherrschaft untersucht werden.

5.8.2 Wasser und Hydranten

Das Wasser kann an einem oder mehreren Orten von der bestehenden Leitung in der Tellstrasse bezogen werden. Die bestehenden Hydrantenstandorte sind im aktuellen GWP eingetragen. Es sind keine zusätzlichen geplant.

5.8.3 Elektro und Beleuchtungen

Der Strom für den Geltungsbereich kann ab dem „Verteilkasten 07“ Tellstrasse bezogen werden.

Die Hauszuleitung für GB Nr. 496, Tellstrasse 2, muss während der Bauphase aufrecht erhalten bleiben und darf weiterhin über die Parzelle GB Nr. 495 geführt werden.

Das Versetzen von Strassenbeleuchtungen wird im Baugesuchsverfahren geklärt.

Die Beleuchtung des Geltungsbereichs ist auf die Durchwegung, Treppenhäuser und Eingänge zu beschränken.

5.9 Umwelt

5.9.1 Bodenschutz

Mit der Bebauung wird der Schwellenwert von 0.5 ha überschritten. Ein Bodenschutzkonzept ist gemäss Merkblatt «Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept» zu erarbeiten und vor der Erteilung der Baubewilligung durch das Amt für Umwelt zu genehmigen.

5.9.2 Energie

Die Wärmeproduktion erfolgt gemäss der kantonalen Vorgaben und ausschliesslich mit erneuerbaren Energieträgern.

5.9.3 Licht

Zur Reduktion der Lichtverschmutzung haben Leuchten sich grundsätzlich nach unten zu richten und nach oben abzuschirmen. Zwischen 23.00 und 05.00 ist das Lichtvolumen um 50% zu reduzieren oder intelligent zu steuern.

5.9.4 Grundwasser

Gemäss „Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen“ vom 11. April 2023 ist dem Hangwasser besondere Beachtung zu schenken. Es sind geeignete Massnahmen zu ergreifen um einen Aufstau von Hang- oder / und Schichtwasser direkt an Gebäuden zu verhindern. Sie werden mit dem Baugesuch zur Genehmigung eingereicht.

5.9.5 Versickerung

Anfallendes Meteorwasser ist versickern zu lassen. Sollten Versickerungsversuche zeigen, dass dies nicht oder nur teilweise möglich ist, darf Meteorwasser in die Schmutzwasserleitung eingeleitet werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens, ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen.

5.10 Nachhaltigkeit

5.10.1 Ökologie

Es sind langlebige, nachhaltige und natürliche Materialien zu verwenden. Die gesamte Wohnüberbauung wird mit erneuerbaren Energieträgern beheizt. Eine nachhaltige Mobilität wird gefördert durch die attraktive und zentrale Platzierung von Veloabstellplätzen und der Vorbereitung der Abstellplätze in der Einstellhalle für die Aufnahme von Laststationen. Meteorwasser wird nach Möglichkeit vor Ort versickert und dem Untergrund zurückgegeben.

5.10.2 Biodiversität

Die Förderung von artenreichen Grünflächen, extensiven Wiesen, Gründächer und Fassadenbegrünungen, die Unterstützung von natürlichen Lebensräumen und die Förderung der Artenvielfalt für Fauna und Flora ist anzustreben.

5.10.3 Ökonomie

Ein breites Angebot an Miet- und Eigentumswohnungen ist anzustreben.

5.10.4 Gesellschaft

Die bonainvest AG hat mit der Wahl eines Qualitätsverfahrens mit drei teilnehmenden Büros und einer qualifizierten Jury zur Erlangung einer ortsverträglichen Überbauung ihre Verantwortung bezüglich qualitätvollem Bauen wahrgenommen.

Zur Sicherung einer guten sozialen Durchmischung sollen unterschiedlich grosse Wohnungen angeboten werden. Der Tellplatz bietet Möglichkeiten zur Begegnung und zum Aufenthalt und leistet einen wichtigen Beitrag zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Ort.

Gemeinschaftsräume- und -anlagen ermöglichen eine gute Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner untereinander.

5.10.5 Label

Die Überbauung ist nach dem Label Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)** zu analysieren zu lassen. Die Überbauung hat sich weiter an Minergie zu orientieren. Auf eine Zertifizierung wird aufgrund der laufenden Harmonisierung der Nachhaltigkeitslabel verzichtet.

**** Anmerkung:**

Die bonainvest AG hat 2023/2024 sämtliche ihrer Überbauung mit SSREI überprüfen und bewerten lassen.

5.11 Ermittlung der öffentlichen und privaten Interessen

Im räumlichen Leitbild von Bellach von 2013 liegt der Geltungsbereich direkt neben dem Bereich der „Gestaltung neues Dorfzentrum “neue Mitte““. Folgende Massnahmen, welche auch für das vorliegende Bauvorhaben gelten, werden unter anderen erwähnt:

- 1 Bellach – unser Dorf; Seite 7, Punkt j)
Bellach schafft die planerischen Voraussetzungen für die Realisierung von spezifischen Wohnformen für sämtliche Lebensphasen. Insbesondere legt die Gemeinde Wert auf die Realisierung von zentral gelegenen, gut erschlossenen Wohnungen für Familien und ältere Menschen in verdichteter Bauweise. Inwiefern die Gemeinde solche Bebauungen auch mit finanziellen Anreizen fördert, soll im Rahmen der Ortsplanungsrevision überprüft werden. Dabei werden auch Standorte und mögliche Betreuungsformen geprüft.
Bellach – unser Dorf; Seite 7, Punkt k)
Für die bereits ansässige Bevölkerung und Neuzuzügler sollen Miet- und Eigentumswohnungen zur Verfügung stehen.
- 2 Bellach und seine Siedlungsentwicklung; Seite 9, Punkt f)
Ausgewählte Siedlungslücken sind zu füllen.
- 3 Bellach und seine Siedlungsentwicklung; Seite 10, Punkt e)
Altersgerechte Wohnungen für Bellacher Einwohnerinnen und Einwohner im Pensionierungsalter erstellen: Um den Umzug vom unterhaltsaufwändigen Einfamilienhaus in ein Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, legt die Gemeinde Wert auf den Bau von Mehrfamilienhäusern mit angemessenen Ausbaustandard, zum Beispiel im Zentrum Dorfmatte und in Siedlungslücken. Hier ist auf eine gute ÖV-Erschliessung besonders zu achten.
- 4 Bellach als Wohnstandort; Seite 12, Punkt c)
Bei der Beurteilung bzw. der Realisierung grösserer Überbauungen wird auf qualitativ hochstehenden Wohnraum mit attraktiven Aussenräumen grosser Wert gelegt (z.B. Ausstattung mit Infrastrukturen wie Spielplätzen, Frei- und Grünräumen für Begegnungen, direkte, sichere und hindernisfreie Langsamverkehrsverbindungen, Architektur, Pflanzung einheimischer und standortgerechter Pflanzen).
- 5 Öffentliche Räume; Seite 13, Punkt c)
Eine Aufwertung/Umgestaltung wird von folgenden Strassenräumen geprüft: Dorfstrasse, Gärischstrasse, Bielstrasse H5, Tellstrasse und Turmstrasse.

5.12 Auswirkungen des vorgesehenen Gestaltungsplans und Interessenabwägung

Die Leitsätze der Einwohnergemeinde Bellach wurden ernst genommen und insbesondere durch die Wahl des Qualitätsverfahrens und dem Angebot verschiedenster Wohnungstypen erfüllt.

- 1 Schaffung von Wohnraum für alle Lebensphasen nach dem bonacasa®-Konzept

Durch die vielfältigen Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrössen sowie der Umgebungsgestaltung, sind diese Vorgaben erfüllt.

Sämtliche Wohnungen werden nach dem bonacasa®-Standard (Bau / Sicherheit / Dienstleistung) erbaut. Nach diesem Standard erstellte Wohnungen oder Liegenschaften sind zeitgemäss und liegen unweit vom Gemeindegemeinden, Geschäften, öffentlichen Verkehrsmitteln und Gastronomie. Der bonacasa®-Standard fördert die Generationendurchmischung der Bewohner und dadurch den Kontakt untereinander und sorgt so für mehr Lebensqualität. Das bonacasa®-Konzept bedeutet:

- Grosszügige, helle, schwellenlose Wohnräume, ansprechende Umgebung und Aussenanlagen, bodenebene Duschesysteme, elektrische Storen, gehobener Ausbaustandard bei Küche und Installationen sowie Waschmaschine und Tumbler in jeder Wohnung.

- Jede Wohnung kann an ein Notrufsystem angeschlossen, das via Handy installiert wird. An das System kann die ganze Familie angeschlossen werden und für ältere Menschen und deren Angehörige bietet sie mehr Sicherheit im Alltag.
- Überbauungen nach bonacasa®-Standard sollen im Alltag Entlastung bieten. So sind Dienstleistungen wie z.B. Pflanzen- und Haustierbetreuung, Briefkastenleeren, Einkauf oder Wohnungsreinigung kein Problem. Entweder organisiert dies ein Concierge oder ein geprüfter Dienstleistungspartner. Einzelne bauliche Komponenten des bonacasa®-Standards können jederzeit nach Bedarf in den einzelnen Wohnungen nachgerüstet werden. Alle Nasszellen sind schon so vorbereitet, dass Hilfseinrichtungen bei Duschen oder WCs einfach montiert und eingebaut werden können. Für ältere oder körperlich eingeschränkten Mietern kann ebenfalls der Notruf inkl. Notrufknöpfen in den jeweiligen Wohnungen eingerichtet werden. Das Service-Angebot steht allen Bewohnern offen und ermöglicht so - je nach Bedarf - Wohnungen reinigen zu lassen, Ferienabwesenheiten sicherzustellen oder anderweitige Dienstleistungen zu bestellen.

2 Schliessung von Baulücken

Eine Lücke im Siedlungsgebiet wird mit dem vorliegenden Projekt geschlossen und mit Wegverbindungen und halböffentlichen Nutzungen eng mit der Umgebung vernetzt.

Damit wurde den Anliegen der Siedlungsentwicklung Rechnung getragen.

3 Altersgerechte Wohnungen

Das Wohnungskonzept wird auch ältere Menschen ansprechen. Alle Wohnungen müssen so vorbereitet werden, dass sie mit kleineren Anpassungen, respektive Ergänzungen, altersgerecht werden.

Mit dem bonacasa®-Konzept wird das Anliegen zur Schaffung von Wohnraum für ältere Mitmenschen berücksichtigt.

4 Vielzahl unterschiedlichster Aussenräume

Geschaffen wird mit der vorliegenden Überbauung eine Vielzahl unterschiedlichster Aussenräume, welche Begegnungen fördern und zum Verweilen einladen. Zudem sind diese durch Wege und halböffentliche Nutzungen eng mit der Umgebung verwoben.

Damit sind diese Anliegen mit dem vorliegenden Projekt erfüllt.

5 Aufwertung von Strassenräumen

Mit dem Gestaltungsplan wird der halböffentliche Raum zwischen Tellstrasse und Liegenschaften gestaltet (z.B. Aussenräume als Aufenthaltsbereiche zum Gemeinschaftsraum oder dem allfällige Kindertagesstätte) sowie der neue „Tellplatz“ an die Tellstrasse angeschlossen.

Damit wird der Strassenraum „Tellstrasse“ entlang des Geltungsbereichs aufgewertet.

Die Interessen des Leitbildes sind in die Planung eingeflossen.

5.13 Fazit aus der Interessenabwägung Gestaltungsplan

Mit dem Gestaltungsplan „Tellstrasse“ mit Sonderbauvorschriften wird eine städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle Überbauung zwischen Tellstrasse und der röm. kath. Kirche sichergestellt und trägt so zur Aufwertung im Zentrum von Bellach bei.

6 **Recht- und Zweckmässigkeit von Teilzonen- und Gestaltungsplans**

Die Recht- und Zweckmässigkeit des Teilzonen- und des Gestaltungsplans sind gemäss diesem Bericht aufgezeigt und gegeben. Die öffentlichen und achtenswerten privaten Interessen bleiben gewahrt.

7 **Partizipation und Termine**

7.1 **Partizipation**

7.1.1 Studienauftragsverfahren

Im Begleitgremium des Studienauftragsverfahrens waren nebst Vertretern der Bauherrschaft und externen Fachpersonen auch die Gemeindepräsidentin als stimmberechtigtes Mitglied vertreten. Der Bauverwalter von Bellach, die Präsidentin der röm. kath. Kirchenstiftung Bellach und die Präsidentin «Verein Kinderbetreuung Bellach» waren als beratende Mitglieder im Beurteilungsgremium vertreten.

7.1.2 Erste Vorinformation

Bereits nach dem Qualitätsverfahren hat die bonainvest AG an der Kirchgemeindeversammlung vom 28. November 2023 eine erste Information durchgeführt. So konnten bereits mehrere Nachbar- und Eigentümerschaften der direkt angrenzenden Parzellen über das Ergebnis sowie eine mögliche Bebauung orientiert werden.

7.1.3 Öffentliche Mitwirkung

Parallel zur kantonalen Vorprüfung wird das öffentliche Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Geplant ist eine Informationsveranstaltung für die gesamte Bevölkerung. Die Eigentümer der direkt angrenzenden Parzellen sollen speziell begrüsst werden. Der Bevölkerung soll die Möglichkeit gegeben werden, sich zum geplanten Überbauungskonzept zu äussern und allfällige Anliegen oder Hinweise einzubringen.

7.1.4 Öffentliche Auflage

Der Teilzonen- und der Gestaltungsplan werden gleichzeitig aufgelegt, so dass die Bevölkerung bereits mit der Zonenänderung einen ersten Eindruck über die zukünftige Bebauung erhält.

7.1.5 Einspracheverfahren

Einsprachen werden vom Gemeinderat und bei einem Rekurs vom Bau- und Justizdepartement des Kantons Solothurn behandelt. Weitere Beschwerden gelangen ans Solothurner Verwaltungsgericht und abschliessend ans Bundesgericht.

7.2 **Approximatives Terminprogramm**

Die beiden Nutzungsplanverfahren (Teilzonen- / Gestaltungsplan) stehen in einem direkten Zusammenhang und werden gleichzeitig den kommunalen resp. kantonalen Behörden zur Behandlung eingereicht werden. Ebenfalls wird die Bevölkerung über beide Nutzungsplanungen gleichzeitig informiert.

Termine:

Behandlung in der BUK und Freigabe zuhanden des GR	08. Juli 2024
Verabschiedung durch den GR zuhanden der kantonalen Vorprüfung	20. August 2024
Vorprüfung von TZP, GP, SBV und RPB durch ARP	4 Monate

Öffentliche Mitwirkung zum TZ und GP	Ende 2024
Erstellung des Mitwirkungsberichts	Ende 2024
Allfällige Anpassungen an TZP, GP, SBV und RPB aufgrund Vorprüfungs- und Mitwirkungsbericht	Anfang 2025
Behandlung in der BUK und Freigabe zu Händen des GR	ca. Anfang 2025
Beschluss des GR zur öffentlichen Auflage	ca. Anfang 2025
Öffentliche Auflage	30 Tage
allfällige Einspracheverhandlungen durch den GR	offen
Entscheid über Einsprachen / Genehmigung durch den GR zu Händen Regierungsrat	ca. Mitte 2025
Genehmigungsbeschluss durch den Regierungsrat / Publikation im Amtsblatt	ca. Mitte 2025

8 Würdigung der Gemeinde und Vorprüfung durch das ARP

Textbaustein der Gemeinde.

9 Beilagen zum Gestaltungsplan

- 1 Qualitätsverfahren zur Überbauung „Tellstrasse“ Bericht des Beurteilungsgremiums, 16. November 2023
- 2 Studienauftragsprojekt von Flury und Rudolf Architekten und von w+s Landschaftsarchitektur, Solothurn, vom 16. November 2023*
- 3 Feuerwehruzufahrten 1:500, Flury und Rudolf Architekten, Solothurn, vom 27. Juni 2024
- 4 Bestehende Werkleitungen (Wasser, Kanalisation, Strom und Strassenbeleuchtung, Nahwärmeverbund, Gas, Swisscom und Gemeinschaftsantenne)
- 5 Lärmbelastung der Kantonsstrassen in Bellach (Auszug Tellstrasse)
- 6 Mitwirkungsbericht (wird nach der Mitwirkung erstellt)
- 7 Baugrunduntersuchung mit geotechnischen Hinweisen von SolGeo Solothurn, vom 12. April 2023
- 8 Bewertungsraster nach SSREI

* Das Richtprojekt ist noch in Arbeit, weshalb hier das Projekt vorerst mit dem Studienauftragsprojekt dokumentiert wird.

10 Abkürzungen

ARP	Kantonales Amt für Raumplanung
BUK	Bau- und Umweltkommission
GB Nr.	Grundbuchnummer, Parzellnummer
GP	Gestaltungsplan
GR	Gemeinderat Bellach
GSchG	Gewässerschutzgesetz
GSchV	Gewässerschutzverordnung
KBV	Kantonale Bauverordnung
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Solothurn

RPB	Raumplanungsbericht
RRB	Regierungsratsbeschluss
SBV	Sonderbauvorschriften
TZP	Teilzonenplan
öBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
ZZ3 / ZZ4	Zentrumszone drei-, respektive viergeschossig