

Einwohnergemeinde Schönenwerd

Gestaltungsplan Bahnstrasse (GB-Nr. 1318) mit Sonderbauvorschriften



Raumplanungsbericht

Planungsbehörde

Einwohnergemeinde Schönenwerd
 Oltnerstrasse 7
 5012 Schönenwerd

Auftraggeber

Fetah Morina
 Bahnstrasse 85
 5012 Schönenwerd

Verfasser/in

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
 Isabelle Rösli, Manuel Bugmann
 Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
 Tel. 062 388 38 38
 E-Mail: manuel.bugmann@bsb-partner.ch; isabelle.roeoesli@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

| | | |
|--|-------------------------------|----------------------------|
| Dokument Gestaltungsplan Bahnstrasse (GB-Nr. 1318) mit Sonderbauvorschriften | Projektnummer 22239 | Anzahl Seiten 37 |
| Koreferat Manuel Bugmann | Datum 24.04.2024 | Kürzel bug |
| Ablageort https://bsbpartnerch.sharepoint.com/sites/22239GestaltungsplanGB-Nr.1318/FreigegebeneDokumente/General/06 Produkte/01 Berichte/Bericht GP Bahnstrasse GB 1318_Auflage.docx | | |
| Gedruckt | 02.03.2026 | |

Änderungsverzeichnis

| Version | Status, Änderung | Autor | Datum |
|---------|---|-------|------------|
| 001 | Entwurf z.H. Auftraggeber | iro | 09.02.2024 |
| 002 | Version z.H. Gemeinde | iro | 19.03.2024 |
| 003 | Vorprüfungsexemplar | iro | 30.08.2024 |
| 004 | Mitwirkungsexemplar, synoptisch z.H. Gemeinde | iro | 20.10.2025 |
| 005 | Mitwirkungsexemplar | iro | 10.12.2025 |
| 006 | Auflageexemplar | iro | 02.03.2026 |
| | | | |

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Anlass und Gegenstand der Planung | 5 |
| 2 | Planungszweck und Verfahren | 5 |
| 3 | Planerische Ausgangslage | 6 |
| 3.1 | Planungssperimeter und Umgebung | 6 |
| 3.2 | Bauzonenplan | 7 |
| 3.3 | Zonenvorschriften | 8 |
| 3.4 | Verkehrerschliessung | 10 |
| 3.5 | ISOS, Ortsbildschutz | 11 |
| 3.6 | Wasserversorgung und –entsorgung | 12 |
| 3.7 | Störfallvorsorge | 13 |
| 3.8 | Lärm | 14 |
| 4 | Planungsgegenstand | 15 |
| 4.1 | Projektbeschrieb | 15 |
| 4.2 | Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften | 16 |
| 5 | Auswirkungen der Planung und Interessenabwägung | 19 |
| 5.1 | Siedlungsentwicklung | 19 |
| 5.2 | Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild | 19 |
| 5.3 | Zonenkonformität und Wohnanteil | 20 |
| 5.4 | Einhaltung Nutzungsziffern | 22 |
| 5.5 | Grenzabstände | 24 |
| 5.6 | Verkehr, Erschliessung | 25 |
| 5.7 | Störfallvorsorge | 25 |
| 5.8 | Lärm | 29 |
| 5.9 | Wasserversorgung und –entsorgung | 30 |
| 5.10 | Grundwasserschutz | 31 |
| 5.11 | Naturgefahren / Oberflächenabfluss | 31 |
| 5.12 | Nicht ionisierende Strahlung (NIS) | 32 |
| 5.13 | Energie/Solarpflicht | 32 |
| 5.14 | Nicht relevante Umweltaspekte | 33 |
| 5.15 | Fazit Interessenabwägung | 33 |
| 6 | Planungsablauf, Information und Mitwirkung | 34 |
| 6.1 | Zeitlicher Ablauf der Nutzungsplanung | 34 |
| 6.2 | Kantonale Vorprüfung | 34 |
| 6.3 | Mitwirkung der Bevölkerung | 34 |
| 6.4 | Öffentliche Auflage | 35 |
| 7 | Schlusskommentar | 35 |

Anhang

Anhang I Resultate der Lärmberechnung

I

1 Anlass und Gegenstand der Planung

Anlass der Gestaltungsplanung

Auf dem Grundstück GB Schönenwerd Nr. 1318 ist im westlichen Teil der Parzelle ein Neubau geplant. In der Gesamtrevision der Ortsplanung (seit 2023 rechtskräftig) wurde die Parzelle GB Schönenwerd Nr. 1318 von der Arbeitszone in die gemischte Gewerbezone mit Wohnnutzung umgezont. Südlich der Bahnstrasse verläuft die SBB Bahnlinie, über welche jährlich mehr als 1.5 Millionen Tonnen Gefahrgut transportiert wird und welche der Störfallverordnung unterliegt. Aufgrund dieses Störfallrisikos wurde vom Kanton im Rahmen der Ortsplanungsrevision gefordert, für die betroffenen Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen. Im Gestaltungsplanverfahren ist das Störfallrisiko zu untersuchen, mögliche Schutzmassnahmen zu prüfen und wirkungsvolle Schutzmassnahmen in die Sonderbauvorschriften zu integrieren.

Planungsgegenstand

Gegenstand der vorliegenden Planung ist der Gestaltungsplan Bahnstrasse und die damit verbundenen Sonderbauvorschriften (SBV). Der Perimeter des Gestaltungsplans umfasst die Parzelle GB Schönenwerd Nr. 1318.

2 Planungszweck und Verfahren

Zweck der Nutzungsplanung

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss revidierter Ortsplanung umgesetzt und die Rechtsgrundlage geschaffen für die Bebauung des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 1318.

Massgebendes Verfahren

Der Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften (SBV) bedingt ein Nutzungsplanverfahren nach kantonalem Recht gemäss §§ 15-21 PBG. Der Plan und die SBV erhalten nach der kantonalen Vorprüfung, der Mitwirkung, der öffentlichen Auflage und nach der Publikation des Regierungsratsbeschlusses (RRB) im Amtsblatt Rechtskraft.

Raumplanungsbericht

Der Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV hat zum Ziel, die zentralen und kritischen Punkte der Planung zu dokumentieren, den Planungsprozess sowie die Recht- und Zweckmässigkeit der Planung aufzuzeigen.

Planbeständigkeit

Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Schönenwerd wurde mit Regierungsratsbeschluss RRB Nr. 2023/1223 am 04.07.2023 genehmigt. In der vorliegenden Nutzungsplanung erfolgen keine Änderungen der Grundnutzung; die Planbeständigkeit gegenüber der revidierten Ortsplanung wird nicht verletzt.

3 Planerische Ausgangslage

3.1 Planungsperimeter und Umgebung

Planungsperimeter

Der Gestaltungsplanperimeter umfasst das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 1318 mit einer Fläche von 2'012 m². Der Perimeter liegt im Nordosten der Gemeinde, nördlich der Bahnstrasse in der zweiten Bautiefe (Abbildung 1, Abbildung 2). Für die angrenzenden Parzellen GB Nrn. 749, 1002 und 1156 besteht ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht aufgrund der Störfallvorsorge. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 9. Mai 2023 dem Antrag von Seiten Bauherrschaft zugestimmt, den Gestaltungsplanperimeter auf die Parzelle GB Nr. 1318 zu beschränken, ohne Einbezug der übrigen Parzellen innerhalb der Gestaltungsplanpflicht. Die Grundeigentümerschaften der benachbarten Parzellen GB Nrn. 749, 1102, 1106 wurden schriftlich angefragt und verzichteten zum aktuellen Zeitpunkt auf die Erarbeitung eines Gestaltungsplans.

Heutige Nutzung und Umgebung

Auf dem Grundstück GB Nr. 1318 befindet sich im östlichen Bereich ein bestehendes Wohngebäude, der westliche Bereich ist mit Ausnahme eines Schopfes unbebaut. Nördlich grenzt ein Wohnquartier mit einer zweigeschossigen Einfamilienhausbebauung an. Auf der GB Nr. 749 südlich des Planungsperimeters befinden sich mehrere Gewerbebauten und –räumlichkeiten. Im Osten des Planungsperimeters – östlich der Stauwehrstrasse mit Unterführung – befindet sich ein grosses Gewerbegebäude der Schenker Storen AG.

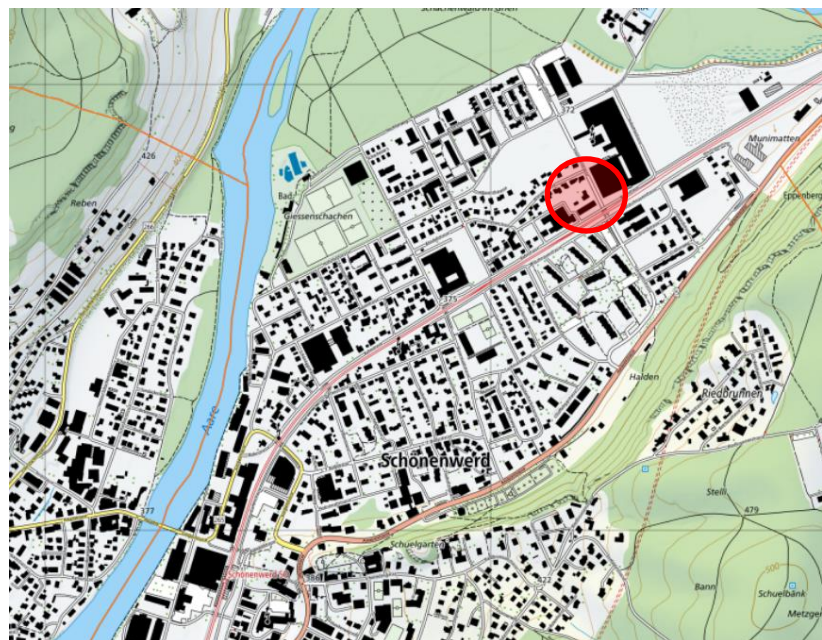


Abbildung 1: Lage des Planungsperimeters in Schönenwerd (roter Kreis; WebGIS Kt. SO, Januar 2024)



Abbildung 2: Perimeter Gestaltungsplan GB Nr. 1318 (links: Ausschnitt Amtliche Vermessung; rechts: Luftbild; WebGIS Kt. SO, Januar 2024)

3.2 Bauzonenplan

Revidierter Bauzonenplan

Gemäss rechtmäßigem Bauzonenplan (Abbildung 3) liegt der Planungsperimeter in der Gewerbezone mit Wohnnutzung. Die Parzelle wurde in der Ortsplanungsrevision (OPR) zusammen mit den angrenzenden Parzellen GB Schönenwerd Nrn. 749, 1102 und 1156 von der Arbeitszone in die gemischte Gewerbezone mit Wohnnutzung umgezont (Wohnanteil max. 50%). Die Umzonung wird im Raumplanungsbericht zur Ortsplanungsrevision damit begründet, dass die heutige Nutzung auf den Parzellen einer Mischnutzung und nicht einer reinen Arbeitsnutzung entspricht. Es handelt sich zudem bei den erwähnten Flächen um Parzellen, welche bereits im Räumlichen Leitbild als «Potenzial Nutzungsdurchmischung» festgehalten wurden.

Aufgrund des Störfallrisikos, welches von der südlich verlaufenden Bahnlinie ausgeht, wurden die Parzellen mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Diese Forderung kam aus der kantonalen Vorprüfung zur Ortsplanungsrevision.

Nördlich der Gewerbezone mit Wohnnutzung grenzt die zweigeschossige Wohnzone W2+ mit Einfamilienhäusern an. Im Süden wird die Gewerbezone mit Wohnen durch die Bahnstrasse und die SBB-Bahnlinie begrenzt. Im Osten grenzt die Arbeitszone mit dem Gelände der Schenker Storen AG an.

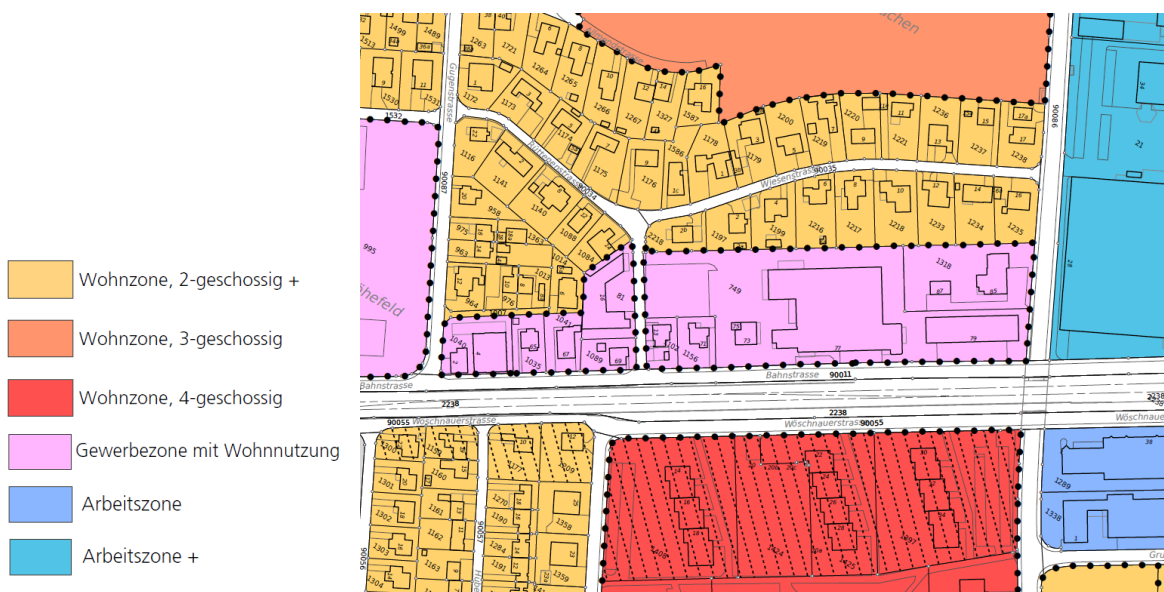


Abbildung 3: Ausschnitt Bauzonenplan (RRB Nr. 2023/1223)

3.3 Zonenvorschriften

Für die Parzellen des Planungsperimeters sind folgende Zonenvorschriften relevant:

| § 28 Gewerbezone mit Wohnnutzung GW | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|-----------------------------|------------------|-------------------|----|-------------------|----|-----------------------------|----|-------------------|--------|-----------------|---------|-------------------|------------------|-----------------------------|--|------------------------|------|---------------------|------|-----------------------------|------|---------------------|----------|---------------------------|--------|
| Zweck | Die Mischzone dient der Erhaltung und angemessenen Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bauweise und Nutzung | Zugelassen sind mässig störende Gewerbebetriebe sowie Wohnnutzung. Nicht zugelassen sind Industriebetriebe und Lagerbauten. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Anteil Wohnnutzung | Der Anteil Wohnnutzung beträgt maximal 50 %. Reine Gewerbenutzung ist zugelassen. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baumasse / Nutzungsziffern (§ 48) | <table border="0"> <tr> <td>Gestaltungsplanpflicht, § 7</td> <td>gebietspezifisch</td> </tr> <tr> <td>Min. Geschosszahl</td> <td>2G</td> </tr> <tr> <td>Max. Geschosszahl</td> <td>2G</td> </tr> <tr> <td>Zulässigkeit Attikageschoss</td> <td>Ja</td> </tr> <tr> <td>Max. Fassadenhöhe</td> <td>7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Max. Gesamthöhe</td> <td>10.50 m</td> </tr> <tr> <td>Max. Gebäudelänge</td> <td>Nicht festgelegt</td> </tr> <tr> <td>Max. Überbauungsziffer (ÜZ)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Oberirdischer Anteil</td> <td>50 %</td> </tr> <tr> <td>- Unterniveaubauten</td> <td>80 %</td> </tr> <tr> <td>Min. Grünflächenziffer, § 6</td> <td>30 %</td> </tr> <tr> <td>Baumäquivalent, § 6</td> <td>Max. 25%</td> </tr> <tr> <td>Lärmempfindlichkeitsstufe</td> <td>ES III</td> </tr> </table> | Gestaltungsplanpflicht, § 7 | gebietspezifisch | Min. Geschosszahl | 2G | Max. Geschosszahl | 2G | Zulässigkeit Attikageschoss | Ja | Max. Fassadenhöhe | 7.50 m | Max. Gesamthöhe | 10.50 m | Max. Gebäudelänge | Nicht festgelegt | Max. Überbauungsziffer (ÜZ) | | - Oberirdischer Anteil | 50 % | - Unterniveaubauten | 80 % | Min. Grünflächenziffer, § 6 | 30 % | Baumäquivalent, § 6 | Max. 25% | Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III |
| Gestaltungsplanpflicht, § 7 | gebietspezifisch | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Min. Geschosszahl | 2G | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Max. Geschosszahl | 2G | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Zulässigkeit Attikageschoss | Ja | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Max. Fassadenhöhe | 7.50 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Max. Gesamthöhe | 10.50 m | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Max. Gebäudelänge | Nicht festgelegt | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Max. Überbauungsziffer (ÜZ) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Oberirdischer Anteil | 50 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| - Unterniveaubauten | 80 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Min. Grünflächenziffer, § 6 | 30 % | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Baumäquivalent, § 6 | Max. 25% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| § 7 Gestaltungsplan | |
|--------------------------------------|--|
| <i>Zweck</i> | Die Gestaltungsplanpflicht bezweckt in Ergänzung zu § 44 PBG die Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aussen-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. |
| <i>Anforderungen</i> | <p>Im Rahmen von Gestaltungsplänen sind mindestens eine zweckmässige Erschliessung, ein Baukonzept (Bauweise, Nutzung, Aussen-, Frei- und Grünraumgestaltung) und Massnahmen für eine gestalterisch und qualitativ gute Einpassung in die Umgebung festzulegen.</p> <p>Zusätzlich kann verlangt werden (nicht abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Angaben zur Nutzung (Wohnformen, Nutzungsmix, Art von Gewerbe/ Dienstleistungen usw.) - Angaben zur Etappierung - Angaben zum Unterhalt der Aussen-, Frei- und Grünräume im Sinne des Gestaltungsplans: Umgebungsplan mit Pflanzliste (Aussen- und Grünraumgestaltung, Spielplätze) sowie Pflegekonzept und Klärung der langfristigen Sicherstellung des Unterhalts durch den Eigentümer. Dieser hat auch erforderliche Terrainveränderungen und Stützmauern aufzuzeigen. - Angaben zur Materialisierung - Energiekonzept (Baustandard, Energieträger usw.) - Mobilitätskonzept <p>Es ist frühzeitig mit der Planungsbehörde Kontakt aufzunehmen.</p> |
| <i>Zulässige Abweichungen (Boni)</i> | <p>Die Gestaltungspläne und die Sonderbauvorschriften können von den allgemeinen baupolizeilichen Bestimmungen abweichen (gemäss § 44 und § 45 PBG). Die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung (vgl. §48, §49 und §50 dieses Reglements) sind zonenspezifisch wie folgt (abschliessend):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die maximal zulässige Überbauungsziffer gemäss Grundnutzung darf um maximal 10 % überschritten werden. Von dieser Regelung ausgenommen ist die Zone W2. Dort darf die Überbauungsziffer auch im Rahmen eines Gestaltungsplans nicht überschritten werden. - Ein Bonus auf der maximalen Geschosszahl (plus 1 Geschoss) ist nicht zulässig. - Die minimale Grünflächenziffer darf bei einer hochwertigen Gestaltung der Aussen-, Frei- und Grünräume um 10% unterschritten werden. - Die definierte maximale Gebäudelänge darf überschritten werden. Das zulässige Mass der Überschreitungen ist im Gestaltungsplan festzulegen. <p>Die zuständige Behörde kann eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge auf der Grundlage eines Mobilitätskonzepts und im Rahmen eines Gestaltungsplans bewilligen bzw. verlangen.</p> <p>Es besteht kein Anspruch auf die aufgeführten Boni; diese sind an die Erfüllung der Zweckbestimmungen gebunden.</p> |

| | |
|---|--|
| <i>Ausnahme</i> | Von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen sind An- und Umbauten bestehender Bauten sowie Ergänzungsbauten (Nebenbauten) in allen Bauzonen, sofern in bereits rechtsgültigen Gestaltungsplänen keine besondere Regelung dafür vorgesehen ist. |
| <i>Störfall</i> | Überschneidet sich ein Gestaltungsplanperimeter mit dem Konsultationsbereich gemäss Art. 11a Abs. 2 Störfallverordnung (StfV) der Bahnlinie sind Massnahmen zum Schutz der Nutzenden vor Störfällen zu prüfen und in den Sonderbauvorschriften festzulegen. |
| <i>Gebiete mit besonderen Bestimmungen Störfall</i> | Folgende Gebiete wurden hauptsächlich auf Grund ihrer Lage innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Sie haben in den Sonderbauvorschriften entsprechende Schutzbestimmungen zu thematisieren: <ul style="list-style-type: none"> - GB Nrn. 1040, 1035, 1041, 1089, 81, 1102, 1156, 749, 1318 - GB Nrn. 632, 2056, 2057, 2058, 1090, 454 und 507 |

3.4 Verkehrserschliessung

Kommunale Erschliessungsplanung

Die öffentliche Erschliessung des Planungsperimeters (motorisierter Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr) erfolgt von Süden her ab der Bahnstrasse über den östlichen Bereich des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 749 (Dienstbarkeit/Wegrecht im Grundbuch eingetragen).

Ab der Stauwehrstrasse (Sammelstrasse) kann der Planungsperimeter über die Wiesenstrasse oder die Höhenfeldstrasse erreicht werden. Da auf der Wiesenstrasse ein Lastwagenverbot gilt, ist die Erschliessung für Lastwagen nur über die Höhenfeldstrasse möglich.

Innerhalb der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind im Erschliessungsplan keine Baulinien festgelegt – diese sind im Gestaltungsplanverfahren festzulegen bzw. die Lage der Baufelder im Gestaltungsplan definiert den Abstand zu den Erschliessungsstrassen.

Öffentlicher Verkehr

Der Planungsperimeter liegt in der ÖV-Güteklasse C und ist für den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Gehdistanz zu den nächstgelegenen Bushaltestellen Schönenwerd Schenker Storen und Schönenwerd Schachenstrasse beträgt rund 500 m.



Abbildung 4: Ausschnitt Erschliessungsplan (links, RRB Nr. 2023/1223) und Luftbild (rechts) mit Lage der aktuellen Zufahrt über GB Nr. 749 (weisser Pfeil)

3.5 ISOS, Ortsbildschutz

ISOS

Schönenwerd ist zusammen mit der Nachbargemeinde Niedergösgen im Bundesinventar der Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS) verzeichnet. Der Perimeter des Gestaltungsplans liegt gemäss dem Objektblatt in der Umgebungsrichtung U-Ri XIX: Schachen, seit M. 20. Jh. unzusammenhängend überbaut mit Wohnhäusern und Gewerbebauten; Aufnahmekategorie b (empfindlicher Teil des Ortsbildes, d. h. häufig überbaut) mit dem Erhaltungsziel b (Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind); darin enthalten ist auch der Hinweis auf die Bahnlinie Olten–Aarau, eröffnet 1856. Die Gemeinde Schönenwerd hat vor diesem Hintergrund in der Ortsplanungsrevision einen allgemeinen Paragraphen zur Gestaltung in das Zonenreglement aufgenommen (§ 9 Gestaltung). Dieser legt unter anderem fest, dass über das gesamte Gemeindegebiet quartierweise eine architektonische Einheitlichkeit anzustreben ist und sich die Bauten gut in das Siedlungsgebiet (Quartierbild) einzugliedern haben. Die Quartieranalyse (Grundlage der Ortsplanungsrevision) sei zu berücksichtigen.

3.6 Wasserversorgung und –entsorgung

Der Gestaltungsplanperimeter ist im rechtsgültigen Generellen Wasserversorgungsplan (GWP, RRB Nr. 2012/2014) und im Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2009/2047) berücksichtigt und gilt grundsätzlich als erschlossen (Abbildung 5). Gemäss GEP gilt im Planungsperimeter Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht von anfallendem Niederschlagswasser (grüner Bereich).

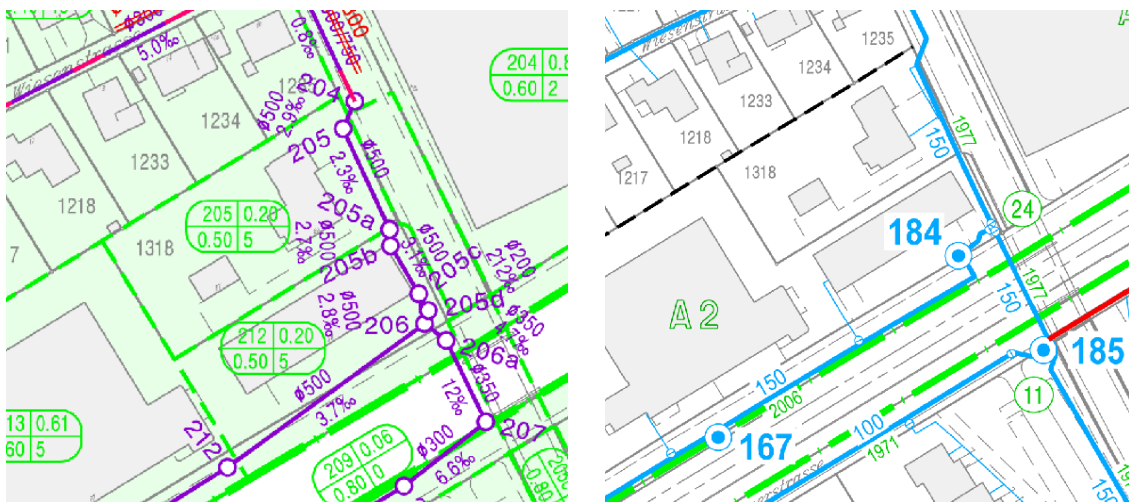


Abbildung 5: Ausschnitt Genereller Entwässerungsplan GEP (links) und Genereller Wasserversorgungsplan (rechts; infogis, Januar 2024)

3.7 Störfallvorsorge

Störfallvorsorge

Störfälle sind ausserordentliche Ereignisse, bei denen gefährliche Chemikalien oder Mikroorganismen aus einem Betrieb, einem Transportmittel oder einer Rohrleitung in die Umwelt austreten und Menschen und Umwelt gefährden können. Die Gefahrenhinweiskarte Störfälle des Kantons zeigt mögliche Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und Störfallvorsorge auf.

Konsultationsbereich Eisenbahn

Die im Süden des Planungssperimeters verlaufende Bahnlinie unterliegt aufgrund der Gefahrguttransporte der Störfallverordnung (StfV). Der Planungssperimeter liegt gemäss Gefahrenhinweiskarte Störfälle vollumfänglich im Konsultationsbereich Eisenbahn (Abbildung 6). Die Breite des Konsultationsbereichs beträgt ab der Bahnlinie beidseitig 100 m. Die Planungsbehörden haben gemäss Störfallverordnung und kantonalem Richtplan die Pflicht, bei Änderung einer Nutzungsplanung die Gefahrenhinweiskarte Störfälle zu berücksichtigen.

Prüfen der Risikorelevanz

Das Vorgehen bei Planungen innerhalb von Konsultationsbereichen richtet sich nach dem Ablaufschema in der Planungshilfe „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ des Bundes (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022). Demnach ist bei Planungen innerhalb eines Konsultationsbereichs die Risikorelevanz abzuklären. In der Vorprüfung der Ortsplanungsrevision hat der Kanton deshalb gefordert, für die umgezonten Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht festzulegen und das Störfallrisiko sowie mögliche Schutzmassnahmen im Gestaltungsplanverfahren vertieft zu prüfen und wirkungsvolle Schutzmassnahmen in den Sonderbauvorschriften festzulegen.

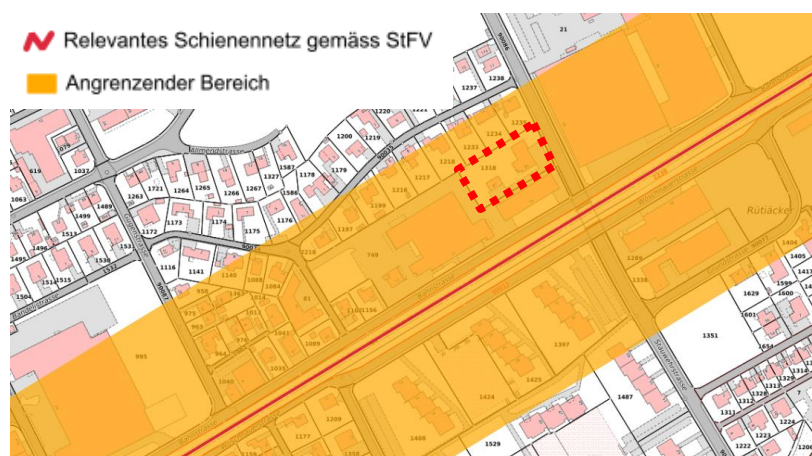


Abbildung 6: Ausschnitt Gefahrenhinweiskarte Störfälle mit Planungssperimeter (WebGIS Kt. SO, Januar 2023)

3.8 Lärm

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Olten-Aarau besteht für den Planungsperimeter eine Lärmvorbelastung. Gemäss Lärmbelastungskataster des Bundesamtes für Verkehr (BAV) betragen die Bahnlärm-Emissionen (festgelegte Emissionen) im massgebenden Streckenabschnitt (KM-Linie Nr. 540) am Tag 80.8 dB(A) und in der Nacht 78.2 dB(A) respektive aufgeteilt auf die beiden Gleise je 77.8 dB(A) am Tag und 75.2 dB(A) in der Nacht. Bei Neubauten und wesentlichen Änderungen von Gebäuden sind gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) die Immissionsgrenzwerte (IGW) einzuhalten. In der für die Gewerbezone mit Wohnnutzung geltende Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III betragen die IGW für Wohnnutzungen gegenüber dem Eisenbahnlärm 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht (Anhang 4 LSV).

Im geplanten Gebäude ist derzeit eine Autowerkstatt vorgesehen. Aufgrund dieser geplanten Nutzung ist mit gewissen Lärmemissionen zu rechnen. Die vorgesehene Autowerkstatt ist als eine neu ortsfeste Anlage gemäss Art. 7 LSV zu beurteilen. Somit dürfen die durch den Betrieb der Autowerkstatt erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte (PW) nicht überschreiten. In der ES III betragen die PW für Wohnnutzungen 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht. In der angrenzenden Wohnzone mit einer ES II betragen die PW 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Die IGW und PW sind jeweils in der Mitte des offenen Fensters von Räumen mit lärmempfindlicher Nutzung einzuhalten. Als lärmempfindliche Räume gelten gemäss Art. 2 Abs. 6 LSV Räume in Wohnungen (ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume) sowie Räume in Betrieben, in denen sich Personen während längerer Zeit aufhalten (ausgenommen Räume mit erheblichem Betriebslärm). Bei Betrieben, in denen nur am Tag bzw. nur in der Nacht gearbeitet wird, gelten für die Nacht bzw. den Tag keine Grenzwerte (Art. 41 LSV). Bei Räumen in Betrieben die der ES II und III zugeordnet sind, gelten um 5 dB(A) höhere PW und IGW (Art. 42 LSV).

4 Planungsgegenstand

4.1 Projektbeschreibung

| | |
|-------------------------------------|--|
| Bauvorhaben | Im westlichen Bereich des Planungssperimeters wird der Schopf abgebrochen und ein Neubau mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss (Flachdach) erstellt. Beim bestehenden Wohnhaus im Osten des Planungssperimeters erfolgen kurzfristig keine Änderungen (Besitzstand). Auf längere Frist ist ein Ersatzneubau vorgesehen. Im östlichen Bereich ist die genaue Lage und Grösse des zukünftigen Gebäudes sowie die genaue Lage der Grünflächen und Abstellflächen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. |
| Nutzung | Beim Neubau im westlichen Bereich sind folgende Nutzungen geplant (Wohnen und Gewerbe): <ul style="list-style-type: none">- Erdgeschoss (1. Vollgeschoss): Autoreparaturwerkstatt (Ein- oder Zweipersonenbetrieb), betriebsnotwendige Räume (Büroraum, Aufenthaltsraum, Garderobe, Waschraum, Lagerflächen usw.).- Obergeschoss (2. Vollgeschoss): 4 Wohnungen (3.5-Zimmer, 4.5-Zimmer)- Attikageschoss: 2 Wohnungen (4.5-Zimmer)- Untergeschoss: Einstellhalle mit Auto- und Veloabstellplätzen, Kellerabteile, Heizungs-/Technikraum usw. Die Einfahrt in die Tiefgarage befindet sich auf der Südseite des Gebäudes.- Auf den Dachflächen ist eine Photovoltaik-Anlage geplant. |
| Wohnanteil | Der Wohnanteil darf gemäss der Grundnutzung max. 50% betragen. Beim bestehenden Gebäude im Osten des Planungssperimeters beträgt der Wohnanteil aktuell 100%. Für dieses Gebäude sowie die 100%-ige Wohnnutzung gilt aktuell der Besitzstand. Bei einem Ersatzneubau dürfen max. 50% Wohnen umgesetzt werden. |
| Erschliessung und Parkierung | Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Bahnstrasse über die bestehende Zufahrt im Osten der GB Nr. 749. Für die Zufahrt ist eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen (Wegrecht). Im Süden des Neubaus West führt eine Rampe in die unterirdische Einstellhalle. Die Einstellhalle bietet Platz für 10 Auto-Abstellplätze und es ist ein Bereich mit Velo-Abstellplätzen vorgesehen. Die exakte Lage der Erschliessungs- und Abstellflächen im Bereich Ost kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt werden. |

**Grünflächen /
Umgebungsgestaltung**

Im Bereich der Grünflächen ist eine Heckenartige Bepflanzung entlang der Parzellengrenze vorgesehen. Gemäss § 6 des revidierten Zonenreglements (OPR) sind die Grünflächen mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

**Geplante Abparzellierung
GB Nr. 1318**

Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, für den Neubau im Westen des Planungssperimeters eine eigene Parzelle vom Grundstück GB Nr. 1318 abzuparzellieren. Der Gestaltungsplanperimeter wird daher zukünftig voraussichtlich zwei Parzellen umfassen: Parzelle mit dem bestehenden Wohnhaus im östlichen Bereich und Parzelle mit dem Neubau im westlichen Bereich.

4.2 Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften (SBV) regeln zusammengefasst insbesondere folgende verbindlichen Inhalte:

Zweck

Die Planung bezweckt die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht und schafft die Voraussetzung für die Bebauung des Grundstücks GB Schönenwerd Nr. 1318.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans mit SBV ist mit einer rot gepunkteten Linie gekennzeichnet und umfasst das heutige Grundstück GB Schönenwerd Nr. 1318.

Nutzung der Baubereiche

Die Nutzung der Baubereiche sowie die Baumasse richten sich nach den geltenden Zonenvorschriften des Zonenreglements Schönenwerd.

Der Gestaltungsplan unterscheidet einen Baubereich A für den geplanten Neubau West und einen Baubereich B im Bereich des bestehenden Gebäudes im Osten der Parzelle.

Im Baubereich A sind oberirdische Gebäude und Gebäudeteile innerhalb des Baubereichs zu erstellen. Auf der Ostseite des Neubaus sind Balkone geplant, welche in den Baubereich Balkon ragen dürfen. Die darunterliegenden Bereiche können als Verkehrs- und Abstellfläche genutzt werden.

Im Bereich Wohnen / stilles Gewerbe sind ausschliesslich nicht störende Nutzungen zulässig. Es handelt sich um den Immissionsabstand von 10 Metern, welcher durch störendes Gewerbe gegenüber der Wohnzone bzw. gegenüber einer anderen Zone eingehalten werden muss (nach § 24 Abs. 2 KBV).

Für das bestehende Gebäude und für einen allfälligen zukünftigen Ersatzneubau wurde der Baubereich B festgelegt. Zum heutigen Zeitpunkt ist noch unklar, wann ein allfälliger Ersatzneubau erstellt wird und wo genau dieser innerhalb des Baufelds platziert wird. Es wird jedoch als unverhältnismässig erachtet, zu einem späteren Zeitpunkt erneut einen Gestaltungsplan zu erarbeiten, um diesen Bereich neu zu bebauen. Deshalb wird auch dieser Bereich in den vorliegenden Gestaltungsplan integriert. Die SBV geben vor, dass ein Ersatzneubau innerhalb des Baubereichs B zu erstellen ist. Im Bereich Ost ist die genaue Lage des Gebäudes innerhalb des Baubereichs, die Lage der Grünflächen und der Verkehrs- und Abstellflächen sowie die Einhaltung der Grünflächenziffer und Überbauungsziffer abschliessend im Baugesuch auszuweisen. Abweichungen von den im Gestaltungsplan dargestellten Grünflächen und Verkehrs- und Abstellflächen sollen im Interesse einer besseren Lösung im Rahmen des Baugesuchs möglich sein.

Wohnanteil

Der maximale Wohnanteil von 50 % gemäss Zonenreglement ist pro Baubereich bzw. pro Bauetappe einzuhalten. Für den Bestandsbau im Baubereich B gilt vorläufig die Besitzstandgarantie nach §34^{ter} PBG. Sobald ein Neubau erstellt wird, ist auch für diesen Baubereich der max. Wohnanteil gemäss Grundnutzung einzuhalten.

Der max. Wohnanteil bezieht sich auf die Bruttogeschossfläche. Nach der Praxis der Gemeinde muss das Attikageschoss bei der Berechnung des Wohnanteils nicht berücksichtigt werden (privilegiert).

Grenz- und Gebäudeabstände

Innerhalb der Baubereiche sind Gebäude und Gebäudeteile so anzuordnen, dass die Grenz- und Gebäudeabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken eingehalten sind. Die Einhaltung der Grenz- und Gebäudeabstände und Vorschriften der Solothurnischen Gebäudeversicherung (SGV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Erschliessung und Parkierung, Verkehrsflächen

Die Verkehrserschliessung des Geltungsbereichs erfolgt von Süden her ab der Bahnstrasse über die bestehende Zufahrt auf der GB Schönenwerd Nr. 749 (Dienstbarkeit). Die im Gestaltungsplan ausgewiesenen Verkehrs- und Abstellflächen dienen der Erschliessung und der Parkierung innerhalb des Geltungsbereichs.

Die Parkierung für die Bewohnenden des Baubereichs A hat in einer unterirdischen Einstellhalle zu erfolgen. Die Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle befindet sich südlich vom Baubereich A. Oberirdisch sind Abstellplätze für Besuchende und für den Betrieb der Autowerkstatt vorgesehen.

Die Verkehrs- und Abstellflächen und die Parkierung für den Bereich Ost können zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht definitiv festgelegt werden.

Für den Bereich Ost sind daher die definitiven Verkehrsflächen und die Parkierung, inkl. Nachweis der ausreichenden Anzahl Abstellplätze zum Zeitpunkt eines Neubaus im Baugesuch auszuweisen.

Die Lage von Veloabstellplätzen wird im Baugesuch abschliessend definiert werden. Betreffend Anzahl, Standortwahl und Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind die VSS-Normen 40'065 («Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen») und 40'066 («Projektierung von Veloparkierungsanlagen») zu berücksichtigen.

Grünfläche, Bäume

Die Grünflächen müssen gesamthaft begrünt (keine minimale Bepflanzung wie z.B. bei Schotter-/ Steingärten) und vereinzelt mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzt werden. Im Bereich der Grünflächen können Gebäudeerschliessungen für Fussgänger (z.B. Zugang zum Hauseingang) erstellt werden. Bäume, welche an die Grünflächenziffer angerechnet werden, sind zwingend zu pflanzen (Genehmigungsinhalt im Gestaltungsplan).

Störfallvorsorge

Aufgrund der Ausgangslage bezüglich Störfallvorsorge wurde folgende Bestimmung in die SBV aufgenommen:

- Empfindliche Einrichtungen (Nutzungen mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung, z.B. Alterswohnungen, Arbeitsplätze für Personen mit eingeschränkter Mobilität, Kindergärten, Schulen, Kindertagesstätten, Baulichtorganisationen, usw.) sind innerhalb des Konsultationsbereichs Störfallvorsorge (Eisenbahn) zu vermeiden. Sollten entsprechende Projekte geplant werden, sind diese als risikorelevant einzustufen und einer entsprechenden Koordination mit der Störfallvorsorge zu unterziehen, gemäss Vorgehen der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022).
- Bei der Erarbeitung des Bauprojekts sind Massnahmen am Gebäude zur Senkung des Gefährdungspotentials mindestens zu prüfen, gemäss Anhang 4 der Planungshilfe "Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge" (Bundesamt für Raumentwicklung, ARE 2022).

Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Die Ver- und Entsorgung von Wasser und Abwasser richtet sich nach dem rechtsgültigen Generellen Entwässerungsplan (GEP) und Wasserversorgungsplan (GWP) der Gemeinde. Das Regenwasser von Verkehrsflächen muss möglichst über die Schulter entwässert und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung gebracht werden. Regenwasser von Parkfeldern ist nach Möglichkeit zu versickern.

Lärm

Aufgrund der Lärmvorbelastung durch die Bahnlinie ist mit dem Baugesuch ein Lärmgutachten einzureichen. Mit diesem ist die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte bezüglich Eisenbahnlärm und, sofern durch die gewerbliche Nutzung mit massgebenden Lärmemissionen zu rechnen ist, die Einhaltung der Planungswerte bezüglich Industrie- und Gewerbelärm nachzuweisen.

5 Auswirkungen der Planung und Interessenabwägung

5.1 Siedlungsentwicklung

Nachverdichtung / Siedlungsentwicklung nach innen

Das revidierte Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan fordern die Siedlungsentwicklung nach innen. Diese hat in erster Linie anhand der Verdichtung der bestehenden Bauzone zu erfolgen. Mit der vorliegenden Planung wird eine bereits bebaute Parzelle baulich besser ausgenutzt. Die Planung leistet damit einen Beitrag zur Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen.

Im Sinne der Absichten der Ortsplanung

Die Parzelle wurde in der Ortsplanungsrevision der gemischten Gewerbezone mit Wohnnutzung zugeteilt. Der Gestaltungsplan und die vorgesehene Nutzungsdurchmischung zwischen einem Gewerbebetrieb und Wohnungen entsprechen den Absichten der revidierten Ortsplanung.

Beurteilung

Der Gestaltungsplan entspricht den Vorgaben zur Siedlungsentwicklung gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan sowie der revidierten Ortsplanung der Einwohnergemeinde Schönenwerd. Bezüglich Siedlungsentwicklung bestehen keine Interessenkonflikte.

5.2 Siedlungsverträglichkeit und Ortsbild

Quartieranalyse

Der Planungssperimeter liegt im Bereich eines Ortsbilds von nationaler Bedeutung (Umgebungsrichtung U-Ri XIX). Gemäss § 9 des Zonenreglements (Gestaltung) ist bei Neubauprojekten im Gemeindegebiet die Quartieranalyse zu berücksichtigen, welche im Zusammenhang mit der Ortsplanungsrevision erarbeitet wurde (werk1 architekten und planer ag, 2020).

Gemäss Quartieranalyse weist das Quartier «Schachenmatten» eine eher geringe Homogenität der Quartierstruktur auf. Das Quartier ist dadurch eher robust und tolerant gegenüber einer Nachverdichtung. Für den Planungsperimeter enthält die Quartieranalyse keine konkreten Empfehlungen bezüglich Ortsbild.

Nachverdichtung verträglich

Das Vorhaben hat keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und ist als siedlungsverträglich zu betrachten:

- Wie in der angrenzenden zweigeschossigen Wohnzone W2+, sind auch in der Gewerbezone mit Wohnen zwei Vollgeschosse plus Attikageschoss zulässig.
- Das Grundstück befindet sich von der Wiesenstrasse (Norden) sowie von der Bahnstrasse (Süden) her gesehen in der zweiten Bautiefe und ist somit nicht gut einsehbar. Die Bebauung führt somit nicht zu einer massgebenden Veränderung des Ortsbilds.
- Im Osten, Süden und Westen grenzen bestehende, teilweise grosse Gewerbebauten an das Grundstück. Der neu geplante, teilweise gewerblich genutzte Bau mit Flachdach fügt sich gut in diese Umgebung ein.

Beurteilung

Das Bauprojekt leistet keinen massgeblichen Beitrag zur Verbesserung der ortsbaulichen Qualitäten. Weil es sich um kein besonders sensibles Gebiet handelt, hat das Bauvorhaben jedoch auch keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und kann als siedlungsverträglich beurteilt werden. Bezüglich Ortsbild und Siedlungsverträglichkeit bestehen keine Interessenkonflikte.

5.3 Zonenkonformität und Wohnanteil

Revidierte Ortsplanung

Der Gestaltungsplan orientiert sich an der Grundnutzung und Zonenvorschriften der revidierten Ortsplanung Schönenwerd. Die neue Ortsplanung wurde am 4. Juli 2023 mit RRB Nr. 2023/1123 vom Regierungsrat genehmigt.

Gestaltungsplanpflicht

Im vorliegenden Gestaltungsplan werden die Erschliessung, die Baubereiche, die Nutzung und die Grünflächen aufgezeigt. Für den Planungsperimeter wurde insbesondere aufgrund der Störfallvorsorge eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Störfallvorsorge wurde in der Planung berücksichtigt und es wurden entsprechende Bestimmungen in die Sonderbauvorschriften aufgenommen. Damit wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss rechtsgültigem Bauzonenplan erfüllt.

| | |
|---|--|
| Zonenkonformität | <p>Die vorgesehene Nutzung (Wohnen und Gewerbe) ist in der Gewerbezone mit Wohnen zonenkonform. Gegenüber der nördlich gelegenen Wohnzone muss für störendes Gewerbe ein Immissionsabstand von 10.0 m eingehalten werden. Dieser Abstand ist mit dem im Gestaltungsplan festgelegten Bereich für Wohnen und stilles Gewerbe sichergestellt. Im aktuellen Projekt der Bauherrschaft sind innerhalb dieses Immissionsabstands Büro- und Aufenthaltsräume (EG) sowie Wohnungen (OG) vorgesehen. Mässig störendes Gewerbe bzw. die Autogarage hat gegenüber der Wohnzone den Immissionsabstand von 10.0 m einzuhalten.</p> <p>Das Projekt sieht einen Bau mit zwei Vollgeschossen und einem Attikageschoss vor, was den Vorgaben des Zonenreglements entspricht.</p> |
| Wohnanteil Baubereich A | <p>In den SBV ist festgelegt, dass der maximale Wohnanteil von 50 % pro Baubereich / Bauetappe einzuhalten ist. Die aktuelle Projektidee für den Neubau im Baubereich A sieht vor, den Wohnanteil von 50% auszunützen. Die Einhaltung des max. Wohnanteils muss im Baugesuch abschliessend nachgewiesen werden. Das Richtprojekt sieht eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss und Wohnnutzungen im Obergeschoss und im Attikageschoss vor. Da das Attikageschoss bei der Berechnung des Wohnanteils in Bezug auf die Bruttogeschossfläche nicht berücksichtigt werden muss (vgl. Kapitel 4.2), wird der max. Wohnanteil eingehalten.</p> |
| Wohnanteil Baubereich B | <p>Für den Bestandsbau im Baubereich B gilt die Besitzstandgarantie nach §34^{ter} PBG (aktuell 100 % Wohnen). Der Nachweis für die Einhaltung des max. Wohnanteils hat zum Zeitpunkt eines Ersatzneubaus im Baugesuch zu erfolgen.</p> |
| Wohnanteil bei allfälliger Abparzellierung | <p>Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt, für den Neubau im Westen des Planungssperimeters eine eigene Parzelle vom Grundstück GB Nr. 1318 abzuparzellieren. Im Verlauf der Planung kam die Frage auf, ob eine Abparzellierung bei einer zonenwidrigen Situation möglich ist, da das bestehende Gebäude im Bereich Ost aktuell einen Anteil von 100 % Wohnen aufweist. Nach Abklärung beim Rechtsdienst des Bau- und Justizdepartements kann davon ausgegangen, dass eine Abparzellierung möglich ist. Im § 40 KBV wird die Zonenwidrigkeit bzw. Zonenkonformität nicht aufgeführt als Kriterium für eine Abparzellierung. Zudem ist die Nutzung bereits heute nicht zonenkonform, es wird nicht ein neuer zonenwidriger Zustand geschaffen.</p> |
| Beurteilung | <p>Die Planung ist zonenkonform und der Wohnanteil wird mit dem Gestaltungsplan eingehalten bzw. die Einhaltung des Wohnanteils wird mit den Sonderbauvorschriften geregelt.</p> |

5.4 Einhaltung Nutzungsziffern

Überbauungsziffer

Das Zonenreglement sieht für die Gewerbezone mit Wohnen (GW) eine maximale Überbauungsziffer (ÜZ) von 50 % vor. Nach § 7 Zonenreglement darf die max. zulässige ÜZ im Rahmen von Gestaltungsplänen um max. 10% überschritten werden. Es besteht jedoch nicht in jedem Fall Anspruch auf den Bonus. Dieser ist an die Erfüllung der Zweckbestimmungen für Gestaltungspläne gebunden: Sicherstellung einer städtebaulich und architektonisch hochwertigen Bauweise mit attraktiven Aus-, Frei- und Grünräumen in planerisch empfindlichen bzw. wertvollen Gebieten. Im vorliegenden Projekt wird auf einen ÜZ-Bonus verzichtet.

Mit den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Baubereichen – ohne den Baubereich Balkon auf der Ostseite des Baubereichs A – wird für den gesamten Gestaltungsplanperimeter eine ÜZ von 48.7 % erreicht und damit die max. zulässige ÜZ eingehalten (siehe Tabelle 1). Balkone, welche mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie ragen, sind ebenfalls bzw. zusätzlich der ÜZ anzurechnen.

Tabelle 1 Berechnung ÜZ für den gesamten Geltungsbereich (GP: Gestaltungsplan)

| | |
|--|-----------------------------------|
| Fläche Grundstück GB 1318: | 2'012 m ² |
| Max. ÜZ GW: | 50 % (max. 1'006 m ²) |
| Fläche Baubereich A im GP: | 481.1 m ² |
| Fläche Baubereich B im GP: | 499.6 m ² |
| Fläche Total Baubereiche im GP: | 980.7 m ² |
| ÜZ gesamter Perimeter mit Baubereichen (ohne Bereich Balkon): | 48.7 % |

ÜZ bei allfälliger Abparzellierung

Im Hinblick auf eine allfällige Unterteilung der GB Nr. 1318 in zwei Parzellen wurden auch die Überbauungsziffern pro projektierten Parzellenteil berechnet. Für den Parzellenbereich West (Baubereich A) wird eine ÜZ von 42.2 % erreicht und damit die max. ÜZ eingehalten.

Tabelle 2 Berechnung ÜZ für projektierte Parzelle West

| | |
|---|-----------------------------------|
| Fläche projektierte Parzelle West: | 1'139 m ² |
| Max. ÜZ GW: | 50 % (max. 569.5 m ²) |
| Fläche Baubereich A im GP: | 481.1 m ² |
| ÜZ Bereich West (ohne Bereich Balkon): | 42.2 % |

Für den Parzellenbereich Ost (Baubereich B) wird eine ÜZ von 57.2 % erreicht. Da die genaue Lage eines Ersatzneubaus in Bereich Ost noch unklar ist, wurde der Baubereich B grosszügig festgelegt. Falls eine Abparzellierung erfolgt, muss im Baugesuch für den Baubereich B die ÜZ entsprechend auf die neue Parzellengrösse ausgelegt werden.

Tabelle 3 Berechnung ÜZ für projektierte Parzelle Ost

| | |
|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fläche projektierte Parzelle Ost: | 873 m ² |
| Max. ÜZ GW: | 50 % (max. 436.5 m ²) |
| Fläche Baubereich B im GP: | 499.6 m ² |
| ÜZ Bereich Ost: | 57.2 % |

Grünflächenziffer

Das Zonenreglement sieht für die Gewerbezone mit Wohnen eine minimale Grünflächenziffer von 30 % vor. Gemäss § 6 des Zonenreglements dürfen in den Mischzonen zudem hochstämmige, einheimische, standortgerechte Bäume zu einem Anteil von max. 25 % an die Grünflächenziffer angerechnet werden (pro Baum 40 m²). Im vorliegenden Projekt könnte somit eine Fläche von max. 150 m² durch Baumpflanzungen an die Grünflächenziffer angerechnet werden (entspricht 3 bis 4 Bäumen).

Mit den im Gestaltungsplan ausgewiesenen Grünflächen und zwei geplanten Baumpflanzungen wird eine Grünflächenziffer von 32.16 % erreicht und die erforderliche Grünflächenziffer kann somit eingehalten werden (vgl. Tabelle 4).

Tabelle 4 Berechnung Grünflächenziffer (GP: Gestaltungsplan)

| | |
|---|---|
| Fläche Grundstück: | 2'012 m ² |
| Erforderliche Grünfläche: | 30 % (603.6 m ²) |
| Zulässiges Baumäquivalent (40 m ² / Baum): | Max. 25% der min. Grünfläche (150 m ² = 3 Bäume) |
| Grünfläche im GP (ohne Bäume): | 567.15 m² (28.2%) |
| Grünfläche im GP mit 2 Bäumen: | 647.15 m² (32.16%) |

Grünflächenziffer bei allfälliger Abparzellierung

Gemäss § 40 KBV muss bei der Teilung eines bereits bebauten Grundstücks die Grünflächenziffer pro neues Grundstück zwingend eingehalten werden. Im Hinblick auf eine allfällige Unterteilung der GB Nr. 1318 wurde die Grünflächenziffer pro projektierten Parzellenteil berechnet.

Mit den im Gestaltungsplan festgelegten Flächen wird im projektieren Parzellenbereich West inkl. einer Baumpflanzung eine Grünflächenziffer von 31.4 % erreicht und die minimal erforderliche Grünflächenziffer somit eingehalten.

Tabelle 5 Berechnung Grünflächenziffer für projektierte Parzelle West

| | |
|------------------------------------|---|
| Fläche projektierte Parzelle West: | 1'139 m ² |
| Erforderliche Grünfläche: | 30 % (341.7 m ²) |
| Grünfläche Bereich West | 317.45 m ² ohne Baum (27.9%) 357.45 m ² inkl. 1 Baum Total: 31.4 % |

Mit den im Gestaltungsplan festgelegten Flächen wird im projektieren Parzellenbereich Ost inkl. einer Baumpflanzung eine Grünflächenziffer von 33.18 % erreicht und damit die Grünflächenziffer eingehalten.

Tabelle 6 Berechnung Grünflächenziffer für projektierte Parzelle Ost

| | |
|-----------------------------------|--|
| Fläche projektierte Parzelle Ost: | 873 m ² |
| Erforderliche Grünfläche: | 30 % (261.9 m ²) |
| Grünfläche Bereich Ost | 249.7 m ² ohne Baum (28.6%) 289.7 m ² inkl. 1 Baum Total: 33.18 % |

Beurteilung

Mit den im Gestaltungsplan eingetragenen Baubereichen und Grünflächen können die maximale Überbauungsziffer sowie die minimale Grünflächenziffer eingehalten werden. Im Falle einer Abparzellierung ist insbesondere die Einhaltung der Nutzungsziffern im Bereich Ost nachzuweisen.

5.5 Grenzabstände**Grenzabstände**

Gemäss aktuellem Projektstand ist im Baubereich A für das Attikageschoss ein Rücksprung auf 3 Seiten (Nord, West, Süd) vorgesehen. Mit den im Gestaltungsplan dargestellten Baubereichen werden die Grenzabstände für 2 Vollgeschosse auf der Westseite, Südseite und Ostseite des Geltungsbereichs eingehalten. Auf der Nordseite werden die Grenzabstände mit den Baubereichen noch nicht eingehalten. Für die Eingabe des Baugesuchs sind die Baukörper so in den Baufeldern zu platzieren, dass die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken unter Berücksichtigung der Gebäudelängen und -höhen eingehalten werden. Mit dem Baubereich B wurde zur Stauwehrstrasse an der engsten Stelle ein Abstand von 3.0 m berücksichtigt. Dies entspricht dem Baulinienabstand der nördlich angrenzenden Parzellen gemäss Erschliessungsplan Nordost.

Beurteilung

Die Grenzabstände werden im Gestaltungsplan soweit möglich eingehalten. Die Einhaltung der Grenzabstände ist insbesondere Richtung Norden im Baugesuch genau zu prüfen.

5.6 Verkehr, Erschliessung

Erschliessung sichergestellt

Die Erschliessung ist für den motorisierten Verkehr sowie den Fuss- und Veloverkehr über die Bahnstrasse und das Grundstück GB Schönenwerd Nr. 749 (im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit) sichergestellt.

Verkehrserzeugung

Durch den geplanten Neubau ist mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Beim Gewerbebetrieb (Autowerkstatt) handelt es sich um einen Ein- oder Zweipersonenbetrieb und im Ober- und Attikageschoss sind insgesamt nur 6 Wohnungen vorgesehen.

Parkierung

Die Parkierung für den Baubereich A erfolgt primär unterirdisch in der Einstellhalle. Einzelne oberirdische Abstellplätze für Besucher und für die Autowerkstatt sind zulässig. Die Parkierung für den Baubereich B wird zum Zeitpunkt eines allfälligen Ersatzneubaus aufgezeigt. Das bestehende Mehrfamilienhaus verfügt über 3 Garagen. Zusätzlich befinden sich auf der Ostseite des Hauses Abstellplätze.

Öffentlicher Verkehr

Der Planungsperimeter ist für den öffentlichen Verkehr erschlossen und weist die Erschliessungsgüte C auf.

Beurteilung

Die Erschliessung und Parkierung ist für den Planungsperimeter für den motorisierten Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr und den öffentlichen Verkehr ausreichend und zweckmässig sichergestellt.

5.7 Störfallvorsorge

Prüfung Risikorelevanz

Aufgrund des Störfallrisikos durch die Bahnlinie (Gefahrguttransport) wurde die Risikorelevanz des Vorhabens im Rahmen des Gestaltungsplans geprüft.

Gemäss Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundesamts für Raumentwicklung gilt eine Planung als risikorelevant, wenn eine empfindliche Nutzung oder Einrichtung vorgesehen ist oder die Anzahl Personen, welche im Konsultationsbereich wohnen oder arbeiten einen bestimmten Referenzwert überschreitet. Eine empfindliche Nutzung oder Einrichtung gemäss Planungshilfe ist innerhalb des Gestaltungsplanperimeters nicht vorgesehen. Es gilt somit noch zu prüfen, ob die Planung aufgrund der Anzahl Beschäftigter und Einwohner als risikorelevant gilt. Die Risikorelevanz ist dabei nicht gegeben, wenn gilt:

$$P_{\text{Ist}} + P_{\text{Zus}} \leq \text{Ref}_{\text{Bev}}$$

P_{Ist} : Vorhandene Personenbelegung (Ist-Zustand), dabei sind nicht nur die heute vorhandenen Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen, sondern auch die gemäss geltender Nutzungsplanung noch unausgeschöpften baulichen Möglichkeiten miteinzubeziehen.

P_{Zus} : Anzahl Personen die aufgrund der Nutzungsplanung hinzukommen

Ref_{Bev} : Referenzwert, für Eisenbahnanlagen 400 Personen pro Scannerzeile

Zur Prüfung der Risikorelevanz wurde das Gebiet in 6 ha-Elemente unterteilt. Die ha-Elemente A, B, C und D sowie C, D, E und F bilden jeweils eine Scannerzelle, für welche der Referenzwert ausschlaggebend für die Risikorelevanz ist.



Abbildung 7: Einteilung in die ha-Elemente A–F und Scannerzellen 1 und 2

Ermittlung P_{Ist}

Zur Bestimmung der Einwohnerzahl wurden die Daten der Einwohnerkontrolle (Stand: Juni 2019) beigezogen und aufgrund der Adresse der einzelnen ha-Elementen zugeordnet. Einwohner von Gebäuden, welche sich nur teilweise innerhalb der Scannerzellen befinden, wurden jeweils vollständig dem entsprechenden ha-Element zugewiesen.

Für die Ermittlung der Arbeitsbevölkerung (Ist-Situation) wurden die Rasterdaten zur Anzahl Beschäftigten des Bundesamts für Statistik (BFS) beigezogen (vgl. Abbildung 8). Ein Grossteil der Anz. Beschäftigten gemäss Abbildung 8 arbeiten im Betrieb der Schenker Storen AG (359 Vollzeit-äquivalent). Mehr als die Hälfte des Betriebsareals, insbesondere auch das Bürogebäude, befindet sich ausserhalb des Konsultationsbereichs. Dazu kommt, dass einige im Aussendienst arbeiten. Es wird daher von der eher grosszügigen Annahme von einem Viertel der Beschäftigten als Arbeitsbevölkerung im ha-Element E ausgegangen. Im Übrigen wurden die Anzahl Beschäftigten vollumfänglich einer ha-Zelle zugewiesen.



Abbildung 8: Betriebszählung/Unternehmensstatistik 2020: Anzahl Beschäftigte (Vollzeitäquivalent) (Quelle: map.geo.admin.ch, Zugriff: 16.06.2023)

Zur Berücksichtigung der unausgeschöpften baulichen Möglichkeiten wird für die unbebaute Parzelle GB Schönenwerd Nr. 1351, welche sich teilweise im ha-Element F befindet, von einer Einwohnerdichte von 65 Einwohner pro Hektare ausgegangen. Dies entspricht der SOLL-Dichte gemäss Amt für Raumplanung für unbebaute Flächen in einer zweigeschossigen Wohnzone im urbanen Raum. Im Übrigen sind alle Parzellen innerhalb der Scannerzellen überbaut. Es wird entsprechend davon ausgegangen, dass die baulichen Möglichkeiten ausgeschöpft sind.

Ermittlung P_{ZUS}

Im geplanten Gebäude im Baubereich A ist gemäss Richtprojekt folgender Wohnungsspiegel vorgesehen:

1 x 3.5-Zimmer-Wohnung

5 x 4.5-Zimmer-Wohnung

Es wird von einer durchschnittlichen Belegungsdichte im Kanton Solothurn ausgegangen (BFS, Stand: 31.12.2021):

3.5-Zimmer-Wohnung: 1.7 Bewohner/Wohnung

4.5-Zimmer-Wohnung: 2.4 Bewohner/Wohnung

Somit kann von im Gebäude im Baubereich A mit aufgerundet 14 Bewohnenden gerechnet werden. Bei der Autowerkstatt kann gemäss Auskunft der Bauherrschaft von 2 Beschäftigten ausgegangen werden.

Für den Baubereich B ist derzeit noch unklar, wie es bebaut werden soll. Es wird von der gleichen Bevölkerungszahl wie beim Baubereich A ausgegangen. Unter Abzug der bestehenden Anzahl Einwohner von 5 Personen beträgt die zusätzliche Bevölkerungszahl somit 27 Personen.

Vergleich mit Referenzwert

Aufgrund der obigen Ausführungen kann von folgenden Bevölkerungszahlen ausgegangen werden:

Tabelle 7 Heutige und zusätzliche Bevölkerungszahl in den ha-Elementen A - F

| ha-Element | P _{Ist, Bewohner} | P _{Ist, Beschäftigte} | P _{Zus} | P _{Ist} + P _{Zus} |
|------------|----------------------------|--------------------------------|------------------|-------------------------------------|
| A | 22 | 19 | 0 | 41 |
| B | 96 | 0 | 0 | 96 |
| C | 17 | 4 | 27 | 48 |
| D | 76 | 0 | 0 | 76 |
| E | 0 | 60 | 0 | 60 |
| F | 19 | 19 | 0 | 38 |

Aus den einzelnen ha-Elementen kann die massgebende Bevölkerungszahl (P_{Ist} + P_{Zus}) für die Scannerzellen bestimmt werden:

Scannerzelle 1: P_{Ist} + P_{Zus} = 261

Scannerzelle 2: P_{Ist} + P_{Zus} = 222

Beurteilung

Damit wird der Referenzwert von 400 Personen bei beiden Scannerzellen deutlich unterschritten. Die Planung gilt somit aufgrund der Bevölkerungszahl nicht als risikorelevant. In den SBV wurden Bestimmungen zur Störfallvorsorge aufgenommen. Die Störfallvorsorge wurde in der vorliegenden Planung ausreichend berücksichtigt und die Planung ist diesbezüglich recht- und zweckmässig.

5.8 Lärm

Eisenbahnlärm

Aufgrund der Nähe zur Eisenbahnlinie wurden die Lärmimmissionen durch den Eisenbahnlärm grob mit der Lärmberechnungssoftware Cad-naA (Version 2023) berechnet. Dabei wurde für das geplante Gebäude eine sogenannte "Hausbeurteilung" durchgeführt. Die Berechnungen haben zu folgenden Ergebnissen geführt (vgl. Anhang I):

- Für gewerbliche Nutzungen werden die IGW sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten
- Am Tag wird der IGW überall eingehalten.
- An der Nord-, Ost- und Westfassade wird der IGW in der Nacht überall eingehalten.
- Im EG wird der IGW auch an der Südfassade sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten.
- Im OG wird der IGW in der Nacht im westlichen Fassadenbereich leicht um 1 dB(A) überschritten. Durch die Abschirmung des Gebäudes Bahnstrasse 79 wird der IGW in der Nacht im östlichen Bereich des OG eingehalten.
- Im Attikageschoss wird der IGW in der Nacht um 3 bis 4 dB(A) überschritten (ohne Berücksichtigung eines Rücksprungs im Attikageschoss).

Die berechneten Überschreitungen der IGW in der Nacht von 1 bis 4 dB(A) an der Südfassade sind eher gering. Eine Überbauung ist daher trotz Lärmvorbelastung mit beispielsweise folgenden Massnahmen möglich:

- Gewerbe- anstatt Wohnnutzung in den lärmbelasteten Fassadenbereichen (um 5 dB(A) höhere IGW)
- Lärmempfindliche Räume sollten so angeordnet werden, dass sie über ein Fenster an der Nord-, Ost- oder Westfassade gelüftet werden können.
- Rückversetzung des Attikageschosses

Industrie- und Gewerbelärm

Durch den Betrieb des Erdgeschosses als Autowerkstatt sind gewisse Lärmemissionen zu erwarten. Direkt nördlich des Planungsperrimeters befindet sich ein Einfamilienhausquartier in der Wohnzone 2-geschosig + mit einer ES II. Detaillierte Lärmberechnungen zum Industrie- und Gewerbelärm konnten aufgrund des heutigen Planungsstandes noch nicht durchgeführt werden. Grundsätzlich können jedoch Überschreitungen der massgebenden Planungswerte (PW) nicht ausgeschlossen werden.

Beurteilung

Die Lärmberechnungen zeigen, dass die massgebenden IGW für Wohnnutzungen gegenüber dem Eisenbahnlärm in gewissen Fassadenbereichen überschritten werden. Zudem kann in Abhängigkeit der gewerblichen Nutzung auf dem Grundstück nicht ausgeschlossen werden, dass die massgebenden PW für den Industrie- und Gewerbelärm überschritten werden. In diesem Sinne wird in den Sonderbauvorschriften festgehalten, dass auf Stufe Baugesuch ein Lärmgutachten einzureichen ist.

5.9 Wasserversorgung und –entsorgung

Wasserversorgung

Der Planungsperimeter gilt gemäss rechtsgültiger Generellen Wasserversorgungsplanung (GWP, RRB Nr. 2012/2014) als erschlossen. Die Hydranten zur Versorgung des Perimeters mit Löschwasser sind im Baubewilligungsverfahren mit der Solothurnischen Gebäudeversicherung zu klären.

Wasserentsorgung / Entwässerung

Der Planungsperimeter gilt gemäss rechtsgültigem Generellen Entwässerungsplan (GEP, RRB Nr. 2009/2047) als erschlossen.

Gemäss rechtsgültigen GEP gilt im nördlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters Versickerungs- und Retentionsprüfpflicht. Grundsätzlich ist im gesamten Gestaltungsplanperimeter das unverschmutzte Regenwasser soweit als möglich über die Schulter zu entwässern und in Grünflächen oberflächlich zur Versickerung zu bringen. Die Entwässerung sowie die Versickerungsmöglichkeiten und allfällige Retentionsmassnahmen sind auf Stufe des Baugesuchs detailliert zu prüfen und nachzuweisen.

Beurteilung

Die Planung ist betreffend Wasserversorgung und -entsorgung recht- und zweckmässig.

5.10 Grundwasserschutz

Grundwasserschutz

Der Planungssperimeter liegt im Gewässerschutzbereich A_U. Gemäss der seit dem 01.01.1999 in Kraft getretenen Eidg. Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich A_U keine Bauten erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel (MGW) liegen. Ausnahmebewilligungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

Bei Einbauten unter den mittleren Grundwasserspiegel (MGW) ist im Baubewilligungsverfahren beim BJD (Bau- und Justizdepartement) eine Gewässerschutzbewilligung nach Art. 31 und Art. 32 der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) und eine Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211.2 GSchV einzuholen. Auf die Ausnahmebewilligung besteht kein Rechtsanspruch.

Aus dem Geoportal Kt. Solothurn sind folgende Angaben zum Grundwasserspiegel ersichtlich:

| | |
|---------------------------------|----------------------|
| Terrain Grundstück GB Nr. 1318: | ca. 372 m ü.M. |
| Höchster Grundwasserspiegel: | ca. 371 – 372 m ü.M. |
| Mittlerer Grundwasserspiegel: | ca. 367-368 m ü.M. |

Beurteilung

Der mittlere Grundwasserspiegel liegt ca. 4 bis 5 m unter dem Terrain des Grundstücks. Ein Einbau in den mittleren Grundwasserspiegel durch das Untergeschoss ist nicht zu erwarten. Die Planung ist betreffend Grundwasserschutz recht- und zweckmässig. Allfällige temporäre Grundwasserabsenkungen in der Bauphase sind bewilligungspflichtig.

5.11 Naturgefahren / Oberflächenabfluss

Keine Gefahrenbereiche

Der Gestaltungsplanperimeter liegt gemäss der synoptischen Gefahrenkarte nicht in einem Naturgefahrenbereich.

Oberflächenabfluss

Die hinweisende Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (Abbildung 9) zeigt für den Planungssperimeter nur eine geringe Gefährdung durch Oberflächenabfluss. Oberflächenwasser sammelt sich insbesondere im Bereich der Zufahrt zum bestehenden Gebäude Bahnstrasse 85.

Beurteilung

Bezüglich Naturgefahren und Oberflächenabfluss bestehen keine Interessenkonflikte.



Abbildung 9: Gefährdungskarte Oberflächenabfluss (WebGIS Kt. SO, Okt. 2025)

5.12 Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

NIS / Mobilfunkanlage

In unmittelbarer Nähe, an der Bahnstrasse 77, befindet sich die Mobilfunkanlage Salt SO_1334A. Durch die geplanten Neubauten entstehen neue Orte mit empfindlicher Nutzung. Überschlagsmässig beträgt die elektrische Feldstärke im geplanten Attikageschoss knapp 5 V/m, also im Bereich des Anlagengrenzwertes.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens muss daher überprüft werden, ob der Anlagengrenzwert rechnerisch eingehalten werden kann. Allenfalls muss nach dem Erstellen des Gebäudes eine Abnahmemessung im Attikageschoss durchgeführt werden.

Beurteilung

Bezüglich NIS bestehen grundsätzlich keine Interessenkonflikte. Die Einhaltung des Anlagengrenzwerts ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu überprüfen.

5.13 Energie/Solarpflicht

Solarpflicht

Zu berücksichtigen ist die seit dem 1. Januar 2023 geltende Solarpflicht: Gestützt auf die Revision des eidgenössischen Energiegesetzes (EnG) 2022 gilt im Kanton Solothurn seit dem 1. Januar 2023 eine Solarpflicht für Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche über 300 m².

Beurteilung

Beide Baubereiche gemäss Gestaltungsplan weisen eine Fläche über 300 m² aus; die Neubauten fallen somit voraussichtlich unter die Solarpflicht. In Anlehnung an die MuKE 2014 ist Art. 45a Abs. 1 EnG bei Neubauten, die unter die Solarpflicht fallen, eine Solaranlage zu erstellen, die in der Fläche mindestens 20 % der anrechenbaren Gebäudefläche entspricht. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Bezüglich Energie / Solarpflicht bestehen keine Interessenkonflikte.

5.14 Nicht relevante Umweltaspekte

Nicht relevante Umweltaspekte

Folgende raumplanerisch bedeutsamen Umweltaspekte sind im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung nicht relevant:

- Wald und Hecken
- Belastete Standorte: Beim Grundstück GB Schönenwerd Nr. 1318 handelt es sich nicht um einen belasteten Standort. Das südöstlich angrenzende Grundstück GB Nr. 749 ist im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt (Betriebsstandort).
- Schadstoffbelastete Böden
- Naturgefahren / Gefahrenkarte
- Fließgewässer
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Abfälle, umweltgefährdende Stoffe
- Kulturdenkmäler, archäologische Stätten
- Inventar der historischen Verkehrswege (IVS)

5.15 Fazit Interessenabwägung

Keine massgebenden Interessenskonflikte

Die vorangehenden Kapitel haben aufgezeigt, dass für die vorliegende Planung hinsichtlich raumplanerischer, baurechtlicher und umweltrelevanter Themen keine massgebenden Interessenskonflikte bestehen. In der revidierter Ortsplanung wurde für dieses Gebiet ausschliesslich aufgrund der Störfallvorsorge eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, weshalb für die vorliegende Planung nicht so hohe Anforderungen bezüglich Architektur und Umgebungsgestaltung gestellt werden können, wie für andere Gestaltungsplangebiete. Es handelt sich nicht um ein ortsbaulich sensibles Gebiet. Die Gestaltungsplanpflicht wurde mit der Untersuchung des Störfallrisikos grundsätzlich umgesetzt. Weiter werden im vorliegenden Gestaltungsplan keine Abweichungen von der Grundnutzung beansprucht.

Der Gestaltungsplan kann insgesamt als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Das Vorhaben ist zonenkonform und entspricht der baurechtlichen Grundordnung der Gemeinde Schönenwerd.

6 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

6.1 Zeitlicher Ablauf der Nutzungsplanung

| | |
|--------------------------|--|
| 25. März 2024 | Vorstellung der Planung in der Bau- und Planungskommission |
| 05. November 2024 | Verabschiedung im Gemeinderat z.H. kantonale Vorprüfung |
| Nov. 2024 – Juni 2025 | Kantonale Vorprüfung |
| Dezember 2025 | Verabschiedung im Gemeinderat z.H. öffentliche Mitwirkung |
| Januar/Februar 2025 | Öffentliche Mitwirkung |
| 09. April – 12. Mai 2026 | Öffentliche Auflage (Beschluss Gemeinderat vom 31. März 2026) |
| Juni 2026 | Beschluss Gemeinderat, Einreichen zur Genehmigung beim Regierungsrat |

6.2 Kantonale Vorprüfung

Der Gestaltungsplan mit SBV wurde am 05.11.2024 vom Gemeinderat Schönenwerd zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Das Amt für Raumplanung hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 19. Juni 2025 zur Planung Stellung genommen und keine Genehmigungsvorbehalte geäußert.

Aufgrund der Empfehlungen und Bemerkungen aus der kantonalen Vorprüfung wurden Bereinigungen am Richtprojekt (Korrektur Attikageschoss) sowie geringfügige Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften und im Raumplanungsbericht vorgenommen.

6.3 Mitwirkung der Bevölkerung

Die öffentliche Mitwirkung hat vom 19. Januar bis 18. Februar 2026 stattgefunden. Die Bevölkerung wurde über den öffentlichen Anzeiger sowie über die Gemeindefwebseite auf die öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die Unterlagen waren zu dieser Zeit auf der Gemeindeverwaltung Schönenwerd sowie auf der Gemeindefwebseite einsehbar. Zudem fand am 28. Januar 2026 ein Informationsanlass für die interessierte Bevölkerung statt. Während der Mitwirkungsfrist wurden keine Eingaben aus der Bevölkerung eingereicht.

6.4 Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat den Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften an der Gemeinderatssitzung vom 31. März 2026 für die öffentliche Auflage freigegeben. Die öffentliche Auflage hat vom 9. April bis 12. Mai 2026 stattgefunden.

Ergänzung nach der öffentlichen Auflage

7 Schlusskommentar

Mit der Bebauung der heute unternutzten Fläche wird ein Beitrag zur Nachverdichtung und Siedlungsentwicklung nach innen geleistet.

Der Gemeinderat von Schönenwerd erachtet die vorliegende Nutzungsplanung als sinnvoll und zweckmässig. Wie im Raumplanungsbericht dargelegt, entspricht das Vorhaben den von der Gemeinde angestrebten und in der revidierten Ortsplanung festgelegten Absichten. Weiter entspricht die vorliegende Planung auch den übergeordneten (gesetzlichen) Grundlagen und Anforderungen von Region, Kanton und Bund.

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG

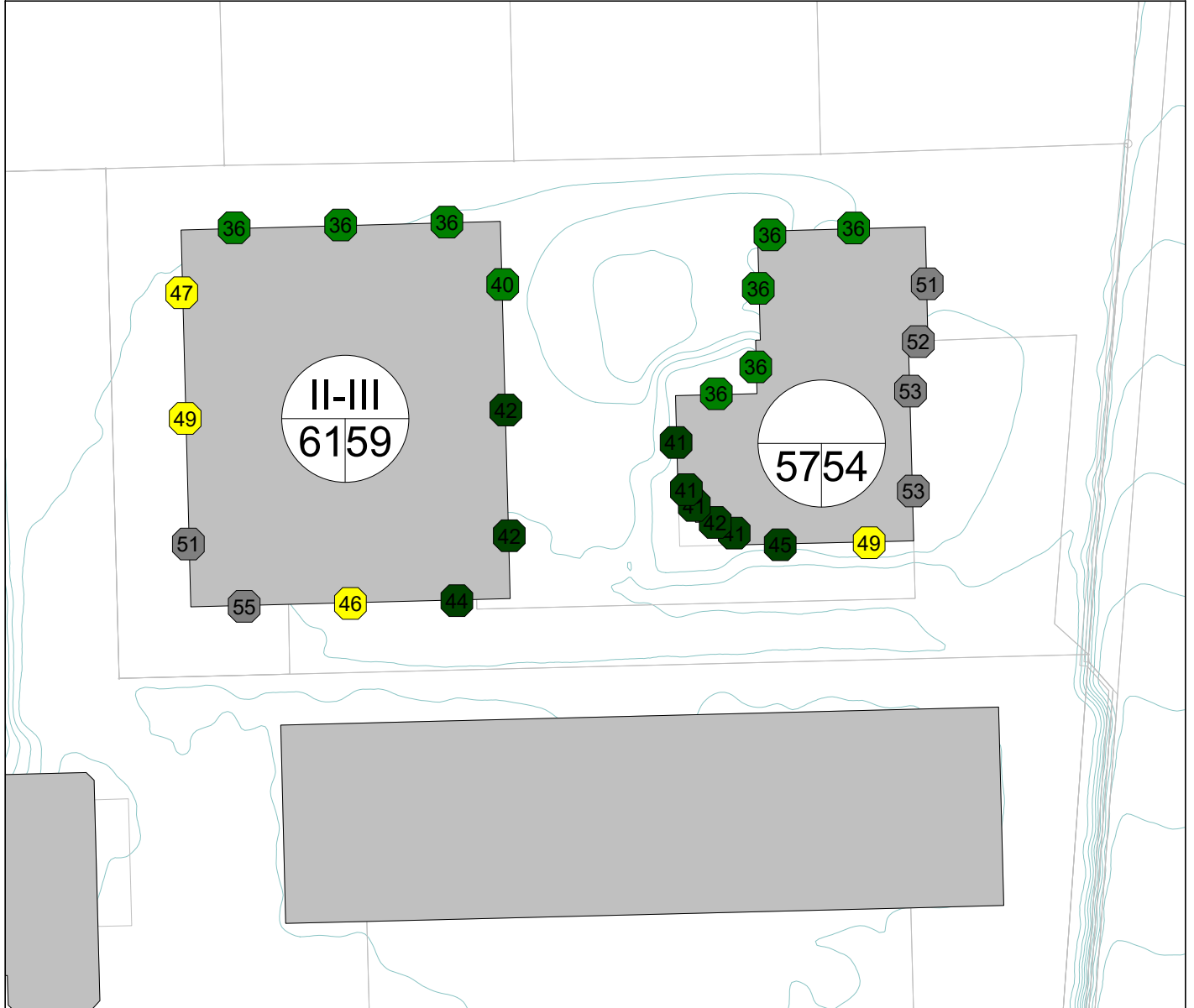


Isabelle Rösli

Oensingen, 02.03.2026

Anhang I Resultate der Lärmberechnung

Gestaltungsplan Bahnstrasse: Lärmimmissionen Lr' in der Nacht - Erdgeschoss



Legende

Immissionsgrenzwerte nach LSV

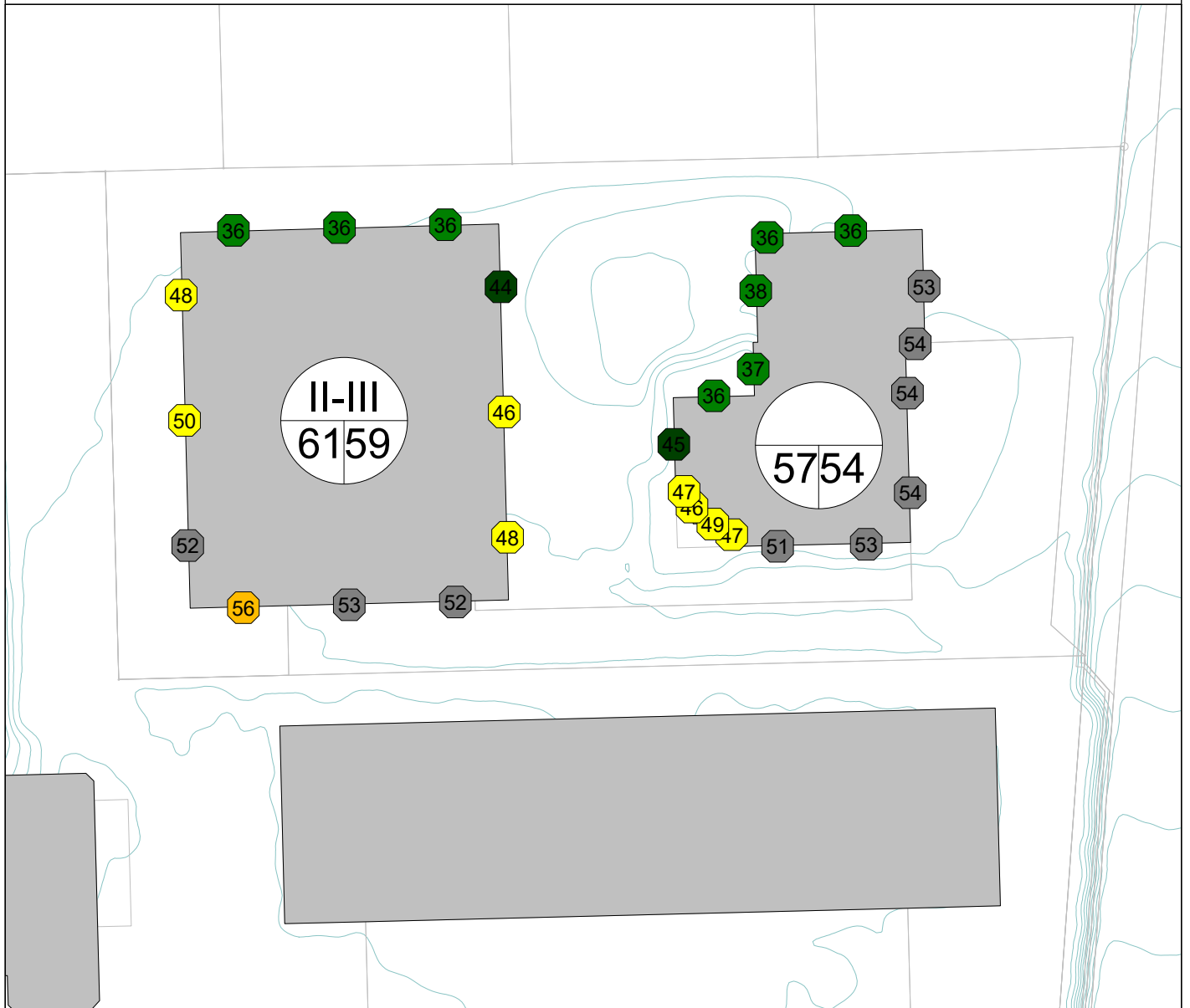
IGW ESIII (Tag/Nacht): 65/55

Stockwerke in denen eine
Überschreitung vorliegt



Masstab 1 : 400

Gestaltungsplan Bahnstrasse: Lärmimmissionen Lr' in der Nacht - 1. Obergeschoss



Legende

Immissionsgrenzwerte nach LSV

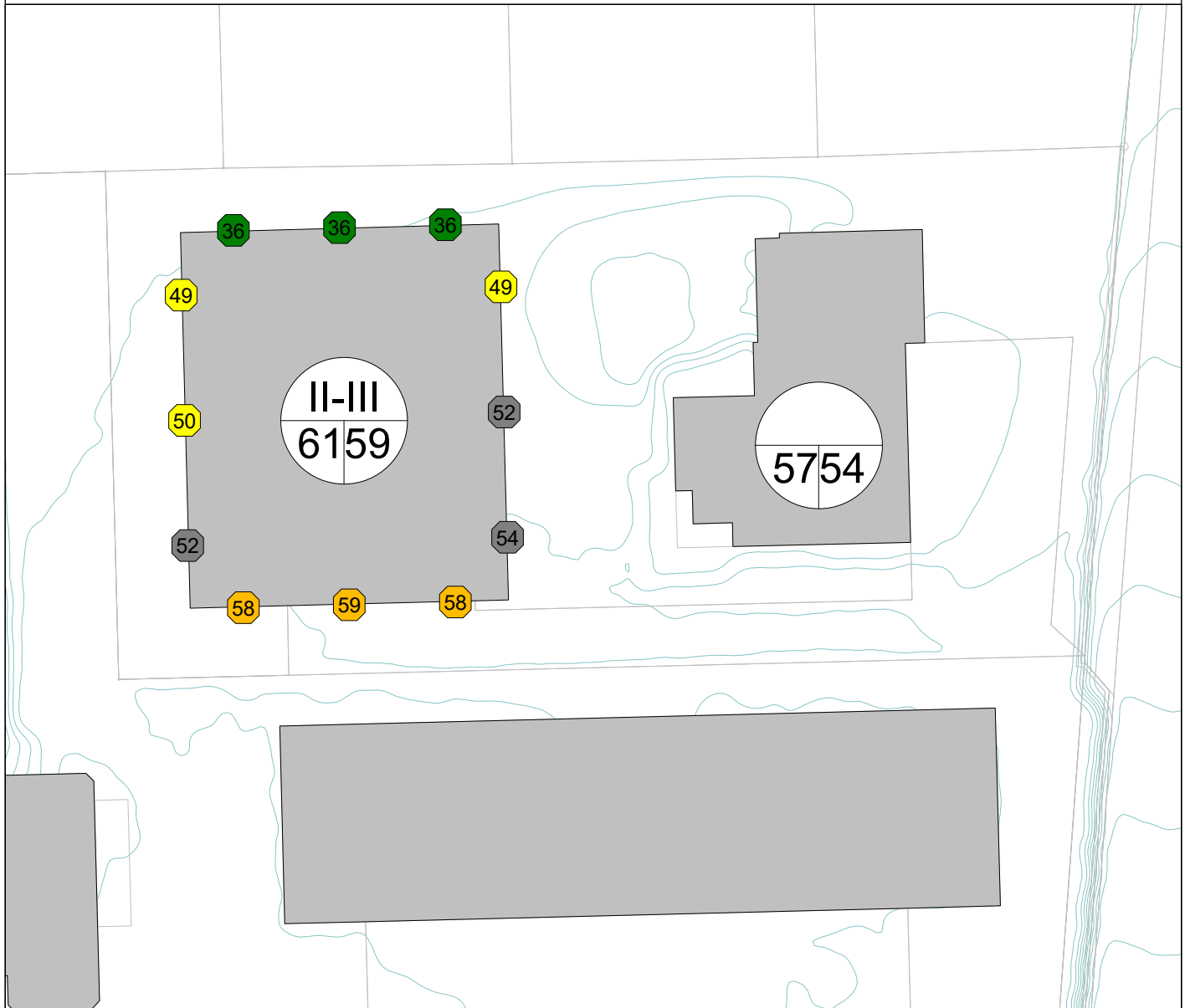
IGW ESIII (Tag/Nacht): 65/55

Stockwerke in denen eine
Überschreitung vorliegt



Masstab 1 : 400

Gestaltungsplan Bahnstrasse: Lärmimmissionen Lr' in der Nacht - Attikageschoss



Legende

Immissionsgrenzwerte nach LSV

IGW ESIII (Tag/Nacht): 65/55

Stockwerke in denen eine
Überschreitung vorliegt



höchster Pegel



Masstab 1 : 400