



Gesamtrevision der Ortsplanung Bättwil

Stand Vorprüfung



Liebe Bättwilerinnen und Bättwiler

Am 22. März hat der Gemeinderat die von der Arbeitsgruppe Raumplanung, zusammen mit dem Planungsbüro Planteam, ausgearbeitete Ortsplanung für die Vorprüfung durch den Kanton verabschiedet und im April dem Amt für Raumplanung (ARP) zugestellt.

Am 14. Juni fand eine Besprechung mit dem Amtsleiter und dem Kreisplaner statt. Dabei konnte der Gemeinderat dem ARP die Zielrichtung und die wesentlichen Merkmale der vorgeschlagenen Revision erläutern und begründen. Aufgrund der aktuellen Auslastung des Amtes wird es jedoch November, bis wir den Vorprüfungsbericht erhalten.

Das Ziel der Vorprüfung ist es, die Konformität der geplanten Änderungen der Nutzungsplanung mit den gesetzlichen Vorgaben und dem kantonalen Richtplan zu prüfen. Erst wenn diese Voraussetzung erfüllt ist, kann die Mitwirkung der Bevölkerung stattfinden.



Auf den folgenden Seiten finden Sie eine Zusammenstellung der wesentlichen Veränderungen, welche vorgeschlagen werden (dies unter Vorbehalt ihrer Genehmigungsfähigkeit durch den Kanton und der Mitwirkung der Bevölkerung).

Bättwil, 20.06.2021, der Gemeinderat

1. Der Dorfkern

Der historisch wertvolle und gut erhaltene Dorfkern von Bättwil wird als identitätsstiftender Ort erhalten und weiterentwickelt. Dabei wird der Fokus neben den baulichen Aspekten auch auf den Grün- und Freiraum gelegt. (Räumliches Leitbild)

Die Ausdehnung der **Kernzone mit Ortsbildschutz** soll auf die 1. Bautiefe entlang der Hauptstrasse reduziert werden. Der restliche **Perimeter** wird der Wohnzone 2a zugeordnet und mit reduzierten Ortsbildschutzzvorgaben überlagert.



2. Das Bahnhofquartier

Das Rosenmattquartier wird in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden als regionales Zentrum gestärkt und als Treffpunkt für die Bevölkerung von Bättwil und den umliegenden Gemeinden ausgestaltet. Dabei liegt der Fokus auf der attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raums, der Nutzungsdurchmischung und der Schaffung von Alterswohnungen. (Räumliches Leitbild)



Rund um den Bahnhof und in der Rosenmatt sowie auf dem Sägiareal sollen die Voraussetzungen für eine attraktive Nutzungsdurchmischung geschaffen werden. Konkret wird das Gebiet einer Mischzone (bisher Wohnzone 2a) mit Gestaltungsvorgaben aber auch mit der Möglichkeit einer deutlich erhöhten Nutzung (3-geschossig) zugeordnet.

3. Grieneracker

Der Begegnungsort um die Gemeindeverwaltung wird als lokaler Aufenthalts- und Treffpunkt für die Bevölkerung von Bättwil attraktiv gestaltet. Es entsteht ein neues Quartier, welches die umliegenden Quartiere des Dorfes verbindet. (Räumliches Leitbild)

Die bestehende, nicht mehr benötigte Zone für öffentliche Gebäude und Anlagen im Gebiet Grieneracker soll in eine Wohnzone (2-geschossig) mit Gestaltungsplanpflicht umgewandelt werden.



Es sollen moderne, optimal an die Tramhaltestelle angeschlossene Wohnungen für Einzelpersonen und Paare sowie für Familien erstellt werden. Vorgegeben sind kleinere Reihen- und Mehrfamilienhäuser, welche einen Beitrag zur Bevölkerungsdurchmischung leisten sollen. Die Fläche der dortigen Gemeindeparzellen (ca. 1500 m²) soll im neuen Quartier für die Schaffung von Spiel- und Begegnungsflächen verwendet werden.

4. Wohnzone Dorf

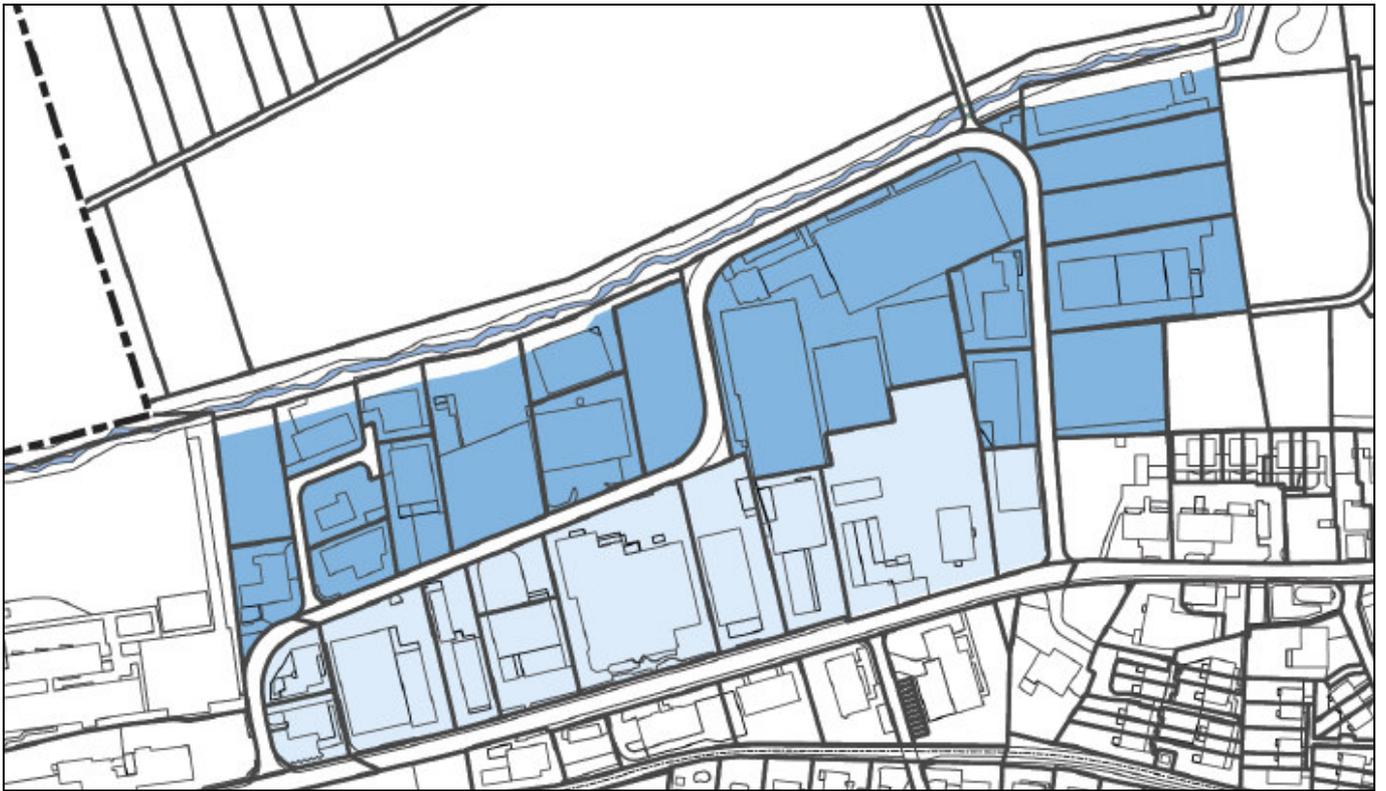
An beiden Enden des Dorfkerns soll eine neue 3-geschossige Wohnzone Dorf, in der Mehrfamilienhäuser sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen sind und die dem Quartiercharakter entsprechen, entstehen. Die Bauten dieser Zone haben sich an den Gestaltungsgrundsätzen der Kernzone zu orientieren.

Die Wohnzone Dorf ersetzt die 2-geschossige Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbebenutzung und wird im Westen mit der 3-geschossigen Wohnzone zusammengefasst.

Im Osten umfasst sie nur ein Teil der bisherigen 2-geschossigen Wohnzone mit eingeschränkter Gewerbebenutzung. Das restliche Gebiet wird neu der reinen Wohnzone 2-geschossig zugeordnet.



5. Gewerbezone Mühlematt



Das gut funktionierende Gewerbegebiet mit den unterschiedlichen Nutzungen wird aufgewertet und teilweise erneuert. Mittels einer Erhöhung des zulässigen Nutzungsmasses und der Differenzierung des Wohnanteils wird die Durchmischung und Lebendigkeit gefördert. (Räumliches Leitbild)

Die Gewerbezone Mühlematt soll weiterhin eine reine Gewerbezone bleiben, jedoch mehr Flexibilität bei der Nutzung sowie höhere Baumasse erlauben.

Dafür soll sie in zwei unterschiedliche gewerbliche Zonen eingeteilt werden.

Entlang der Hauptstrasse (erste Bautiefe, hellblau) soll die maximale Bauhöhe auf 10,5 m erhöht und Läden bis total 1000 m² Verkaufsfläche zugelassen werden.

Mit entsprechenden Vorschriften zur Umgebungsgestaltung soll hier eine Aufwertung des Strassenareals geschaffen werden. Auch soll das Trottoir auf der Nordseite der Hauptstrasse bis zur Einmündung der Mühlemattstrasse verlängert werden.

Für den Rest der Gewerbezone (dunkelblau) soll neu eine maximale Bauhöhe von 14 m gelten, wobei Läden bis 500 m² Verkaufsfläche in diesem Gebiet ebenfalls zugelassen werden sollen.



6. Verdichtung in den Quartieren

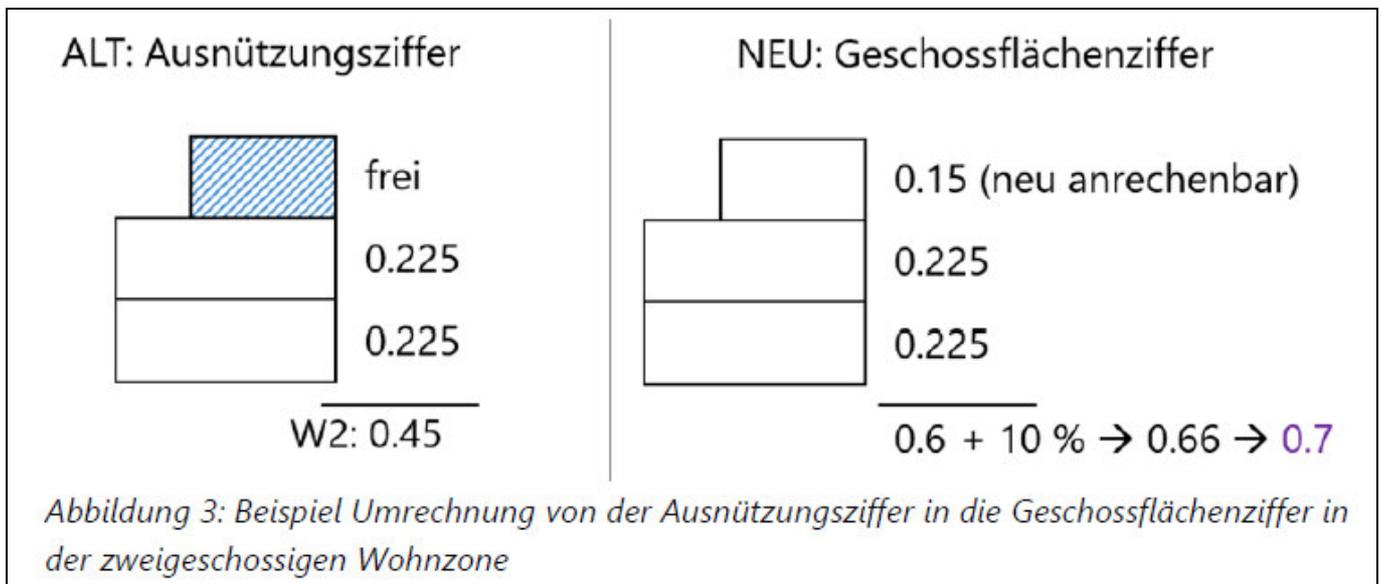
Die Ermöglichung einer massvollen und ortsverträglichen Weiterentwicklung der bestehenden Wohnquartiere leistet einen Beitrag zur Innenentwicklung. Sie stärkt die individuellen Identitäten der Quartiere. (Räumliches Leitbild)

Da die gesamte Ortsplanungsrevision im Sinne der Verdichtung nach innen steht, soll unter Berücksichtigung der gewachsenen Strukturen eine leichte Erhöhung der Nutzung auch in den Wohnzonen vorgenommen werden. Das bedeutet, dass auf einer Parzelle gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung geringfügig mehr gebaut werden darf.

Ziel dieser Massnahme ist, dass eine grundsätzliche Verdichtung in sämtlichen Zonen angestrebt wird. Wichtig ist aber auch, dass die gewachsenen Quartierstrukturen erhalten bleiben.

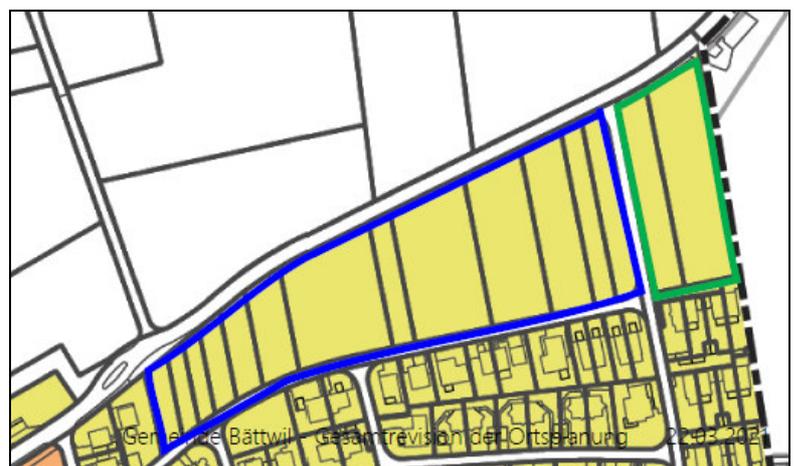
Die vorgesehene Erhöhung der Nutzung liegt bei ca. 10 %. Diese ist weiter durch einige gestalterische Grundsätze im Baureglement begleitet. Damit soll die bestehende Siedlungsqualität in den Quartieren sichergestellt werden.

Die Ortsplanungsrevision wird auch genutzt, um die Vorgaben der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, welche seit 2013 im Kanton Solothurn Gültigkeit hat, umzusetzen. Dabei wird insbesondere der Grad der Nutzung neu durch die Geschossflächenziffer anstelle der bisherigen Ausnützungsziffer definiert.



7. Reservezone Eichacker

Die angestrebte Weiterentwicklung unserer Gemeinde soll auch mit der Einzonung der Reservezone Eichacker erreicht werden. Die bestehenden Wohnzonen sind heute schon zu mehr als 95 % überbaut und es können nur noch vereinzelt Parzellen bebaut werden. Dank diverser Auszonungen (Friedhofzone, eine Parzelle der Gewerbezone) und der Aufhebung der Reservezone Sport kann die Einzonung der Reservezone Eichacker zu einem wesentlichen Teil kompensiert werden.



Aus der Reservezone werden zwei Gebiete **Nordwest** und **Nordost** mit Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden.

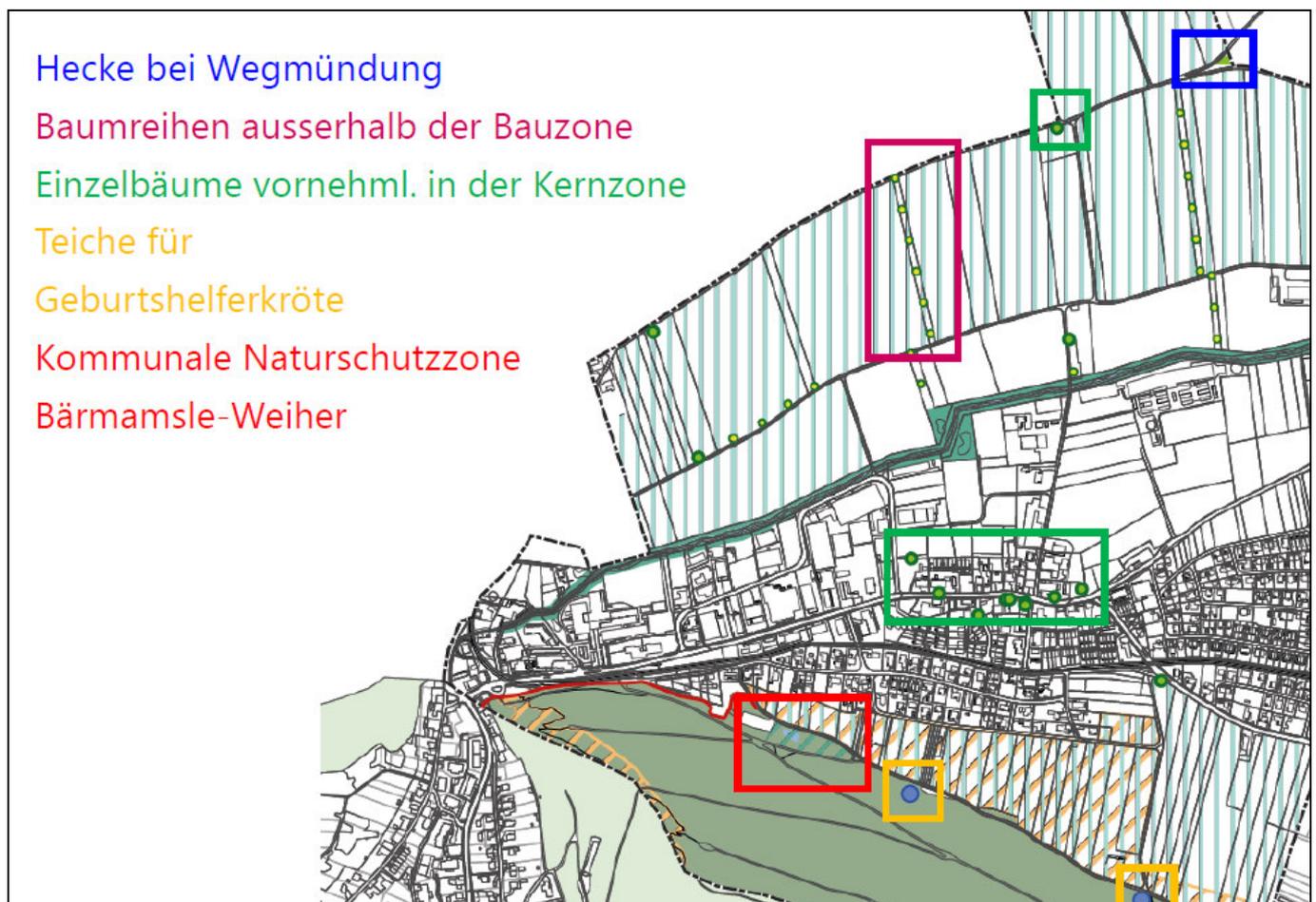
Die Gestaltungspläne haben zudem weitergehende Anforderungen zu erfüllen:

- Attraktives Wohnquartier für vornehmlich Familien
- Eingliederung in angrenzendes Quartier
- Lärmschutz entlang der Benkenstrasse, Beitrag zur Gestaltung des Ortseingangs
- Etappierung
- Öffentlich zugängliche Spielfläche mit Bäumen (Gebiet Nordwest)
- Fussweg entlang der Benkenstrasse (Gebiet Nordost)

Um eine hohe Qualität der Überbauung sicherzustellen, wird zudem die Durchführung von Wettbewerben oder Testplanungen vorgeschrieben.

8. Natur und Landschaft

Die attraktive und qualitätsvolle Landschaft rund um Bättwil wird erhalten und aufgewertet. Dabei wird der Zugang verbessert und das Landschaftserlebnis gesteigert. Die Weiterentwicklung der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung wird gefördert. (Räumliches Leitbild)



Auf Basis des aktualisierten Naturinventars werden diverse, meist bestehende Objekte, welche erhaltenswert sind, zusätzlich geschützt.

Die Naturschutzzone Haugrabenbach wird zu einer Uferschutzzone umdefiniert. Die Weiher beidseitig des Haugrabens werden neu dieser Uferschutzzone zugeteilt.

Das erarbeitete Naturkonzept sieht unter anderem Massnahmen zur Aufwertung der Hauptstrasse (Bäume pflanzen), zur Förderung und Erhaltung von naturnahen Freiräumen im Siedlungsgebiet sowie zur Erhaltung von Obstgärten und Baumreihen als wichtige Strukturelemente der Landschaft vor.