

Bericht zum Gestaltungsplan St. Urs, Biberist

Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften für die Kernzone St. Urs



Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage	3
1.2 Planungsrechtliche Grundlagen	4
1.3 Planungszweck	4
1.4 Perimeter	4

2. Übergeordnete Ziele

2.1 Ortsbildschutz	5
2.2 Verdichtung nach innen	6

3. Thematische Fragestellungen

3.1 Städtebauliche Analyse

3.1.1 Städtebauliches Konzept	7
3.1.2 Richtprojekt	13
3.1.3 Nutzungsart	19
3.1.4 Baumasse	19
3.1.5 Nutzungsmass	19
3.1.6 Energiesparende Bauweise	20
3.1.7 Lärm	21
3.1.8 Aussenraum/Grünflächen	

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.3.1 Erschliessung	24
3.3.2 Parkierung	25
3.3.3 Langsamverkehr	28
3.3.4 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	28

3.4 Wasser und Boden

3.4.1 Grundwasser	29
3.4.2 Siedlungsentwässerung	29
3.4.3 Wasserversorgung	29
3.4.4 Naturgefahren	30
3.4.5 Technische Gefahren (Störfallvorsorge)	30
3.4.6 Belastete Standorte	30

4 Zielerreichung 31

5 Information und Mitwirkung

5.1 Informationsveranstaltung	
5.2 Mitwirkung	

Anhang

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Der Ort des Gestaltungsplans war über Jahrzehnte ein wichtiger Treffpunkt im Dorfleben von Biberist. Darauf befand sich das Restaurant „St. Urs“, ein markantes historisches Gebäude, welches mitunter dafür verantwortlich war, dass der stark befahrene „St. Ursen-Kreisel“ nicht nur zum Durchfahrtsort wurde, sondern als oberer Anfangs- bzw. Endpunkt des Dorfzentrums galt.

Diese Situation veränderte sich vor bald acht Jahren quasi von einem Tag auf den anderen, als das Gebäude am 2. August 2008 bis auf die Grundmauern niederbrannte.

Nach dem Grossbrand stimmte der Gemeinderat Biberist dem Abriss der alten Mauern zu, der Regierungsrat erklärte sich im Februar 2009 mit der Schutzentlassung und dem Abbruch des denkmalgeschützten Gebäudes einverstanden. Seit dem Brand steht auf dem Grundstück nur eine Baute, das Gebäude Hauptstrasse Nr. 4. Dieses befindet sich im rückwärtigen Teil der Parzelle, war früher angebaut und ist heute ein Dienstleistungsbetrieb für den Bürobedarf. Die damals entstandene Lücke ist bis heute offen geblieben, der St. Ursen-Kreisel mit seinen angrenzenden Verwaltungs- und Schulbauten ist in seiner Bedeutung als Teil des Dorfzentrums geschwächt worden.



Bild des historischen St. Urs



Ansicht des St. Urs mit dem rückwärtigen Bau welcher heute als Dienstleistungsbetrieb für Bürobedarf genutzt wird

1.2 Planungsrechtliche Grundlagen

Gemäss geltendem Bau- und Zonenreglement besteht auf dem Grundstück in der Kernzone St. Urs Gestaltungsplanpflicht (§31, Absatz 2b).

In der laufenden Ortsplanungsrevision wird das Areal im §10 "**Kernzone St. Urs**" neu umschrieben.

Teilzonenplanänderung und Gestaltungsplan richten sich nach den planungsrechtlichen Vorgaben der laufenden Ortsplanungsrevision §10 Kernzone St. Urs.

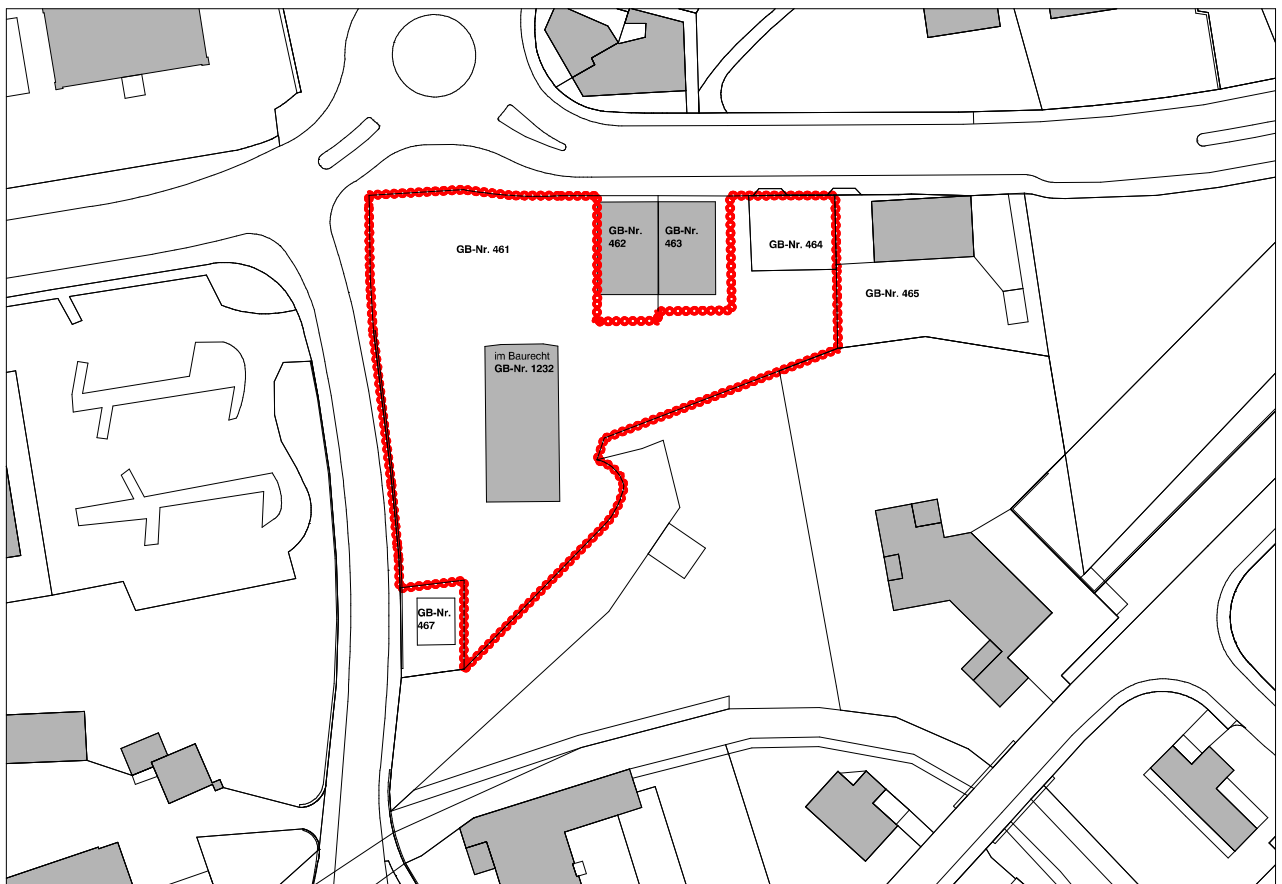
1.3 Planungszweck

Die Grundeigentümer und die Einwohnergemeinde Biberist beabsichtigen mit dem Gestaltungsplan St. Urs, Biberist die Grundlagen zu schaffen, um eine Lücke im Dorfbild durch einen charakteristischen Neubau zu schliessen.

1.4 Perimeter

Der Planungsperimeter umfasst die Parzellen GB-Nr 461, GB-Nr. 1232 und GB-Nr 464.

Die Parzelle GB-Nr 464 befindet sich im Besitz der Gemeinde Biberist. Eine Vereinbarung für die Nutzung als Erschliessungs- und Parkierungsbereiches wird unabhängig des Gestaltungsplanverfahrens erarbeitet.



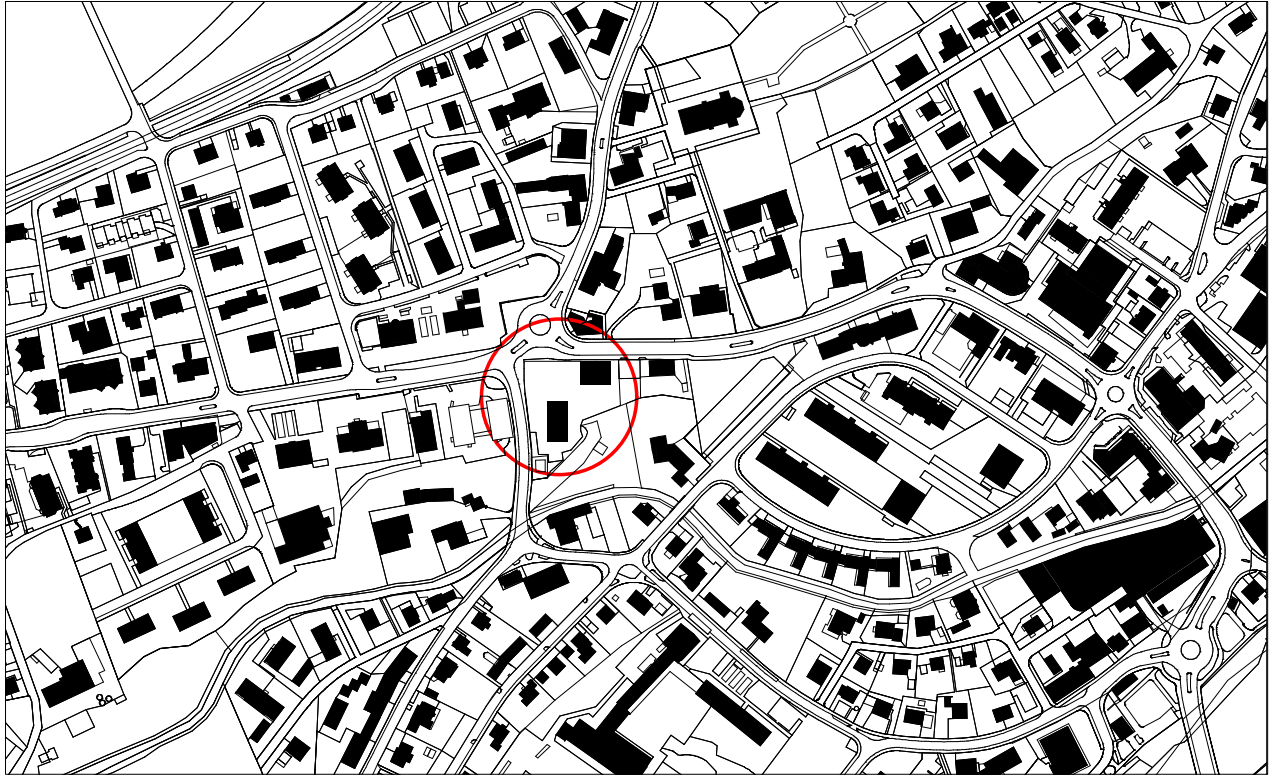
2. Übergeordnete Ziele

2.1 Ortsbildschutz

Da sich die Parzelle in der Kernzone von Biberist befindet, ist dem Ortsbildschutz eine grosse Aufmerksamkeit zu widmen.

Die Bebauung soll dem wichtigen Ort eine neue Identität stiften und gemeinsam mit der Gestaltung der Aussenräume eine qualitativ hochstehende Lösung bieten.

In einer engen Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurden die städtebaulichen wie auch die gestalterischen Grundsätze für das Richtprojekt erarbeitet.



Situationsplan im übergeordneten städtebaulichen Massstab



Orthofoto der bestehenden Situation

2.2 Verdichtung nach innen

Mit der Umzonung des Areales in eine viergeschossige Wohn- und Gewerbezone handelt die Gemeinde nach dem raumplanerischen Grundsatz der Verdichtung nach innen. Nutzungsart, Nutzungsmass und Geschossigkeit orientieren sich dabei an §10 "**Kernzone St. Urs**" der laufenden Ortsplanungsrevision.

Die heutige Nutzung besteht vollumfänglich durch Dienst- und Gewerberäume. Bei einer Bruttogeschossfläche von rund 1300m² entspricht dies einer Ausnützungsziffer von 0.46.

Neu entsteht eine Gewerbefläche von 285m² und 31 Wohnungen mit rund 3060m². Dies entspricht neu einer Ausnützungsziffer von 1.2, was einer angemessenen Dichte für den zentralen Ort entspricht.

3. Thematische Fragestellungen

3.1 Städtebauliche Analyse

3.1.1 Städtebauliches Konzept

Grundlage für die Städtebauliche Rahmenbedingungen bildet der Testentwurf *"Dorfkernkonzept und Arealentwicklung St. Urs"*, welcher im Auftrag von Gemeinde und dem Amt für Raumplanung des Kantons Solothurn 2015 an das Atelier Bottlang aus St. Gallen erteilt wurde.

- historischer „Fussabdruck“ für Neubauten beibehalten
- Addition mehrerer Einzelvolumen zu einer Zeile gefügt entlang der Hauptstrasse
- am Standort des historischen Gebäudes St. Urs Kopfbildung aus den verschiedenen Perspektiven
- Entlang Bleichemattstrasse eigenständiger Baukörper mit Verbindungsbau
- Fassaden nehmen differenzierten Bezug zum jeweiligen Strassenraum und artikulieren die Hierarchisierung der einzelnen Strassenabschnitte



Situation der neuen städtebaulichen Entwicklung am Kreisel St. Urs

Bei der Testplanung von 2015 wurde von einem relativ hohen Anteil an Dienstleistungs- und Gewerbenutzung ausgegangen.

Die beiden unteren Geschosse des Baus an der Hauptstrasse waren als Dienstleistungs- und Gewerbebereiche ange-dacht und bildeten so einen zweigeschossigen "Sockel". Dieser Sockel wurde in Analogie an den historischen St. Urs mit einem zweigeschossigen Wohnbau "aufgestockt".

Auch entlang der Bleichenmattstrasse wurde von einer Mischnutzung ausgegangen, welche unter anderem ein Café enthielt.

In den letzten Jahren wurde die Nachfrage nach Dienstleistungs- und Gewerbeflächen immer geringer und die Marktsituation für ein solches Unterfangen daher nahezu unmöglich. Durch die neue Situation stellten sich neue Herausforderungen bei der Entwicklung des Areals, welche auch Auswirkungen auf die konkrete Gestaltung mit sich brachten. Durch die Reduktion der Dienstleistungs- und Gewerbeflächen auf die publikumsorientierten Bereiche von Hauptstrasse und St- Ursen Kreisel mussten neue Lösungsansätze erarbeitet werden.



Gestaltungsansatz Testplanung



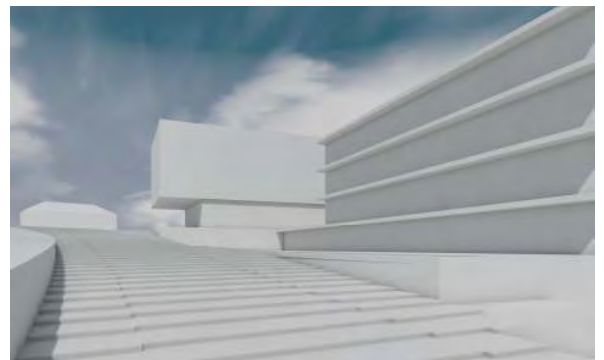
Gestaltungsansatz Richtprojekt



Der Gestaltungsansatz versteht sich als städtebaulicher Eingriff ohne "historisierende" Elemente welche den Inhalt der Gebäude zu überblenden drohen.

Ein Transparentes Sockelgeschoss beim Bau entlang der Hauptstrasse deutet auf die publikumsorientierte Nutzung hin. Die Obergeschosse erscheinen als zeitgemässer Bau mit einfacher und klarer Formensprache welcher die Wohnnutzung nach aussen trägt. Durch einen Rücksprung im Erdgeschoss gegen Westen wird der Ausdruck als "Kopfbau" gestärkt und es wird ein neuer halböffentlicher Raum geschaffen.

Volumetrie des Gebäudes an der Bleichenmattstrasse



Baufeld B mit 3 Vollgeschossen und Dach

Baufeld B mit 4 Vollgeschossen

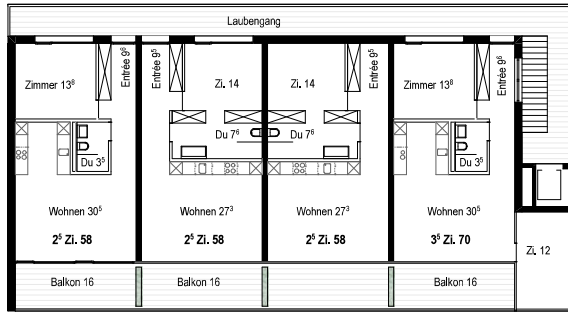
Im Modell wurde überprüft ob entlang der Bleichenmattstrasse anstelle eines 3-geschossigen Baukörpers mit Dach ein 4-geschossiger Bau veträglich ist.

Durch die natürliche Höhenstaffelung bleibt auch bei 4 Vollgeschossen die Hierarchie von Haupt- und Nebenbau gewährleistet. Zudem wird die Wohnqualität durch ein zusätzliches "Normalgeschoss" aufgewertet.

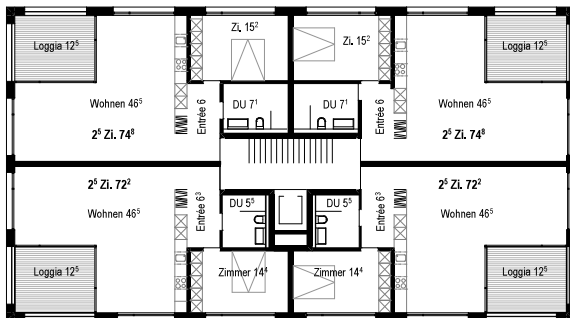
Variantenstudien für die Gestaltung und Geschossigkeit



Wohnen im Baufeld A



Baufeld A mit Laubengangtypologie



Baufeld A Richtprojekt

Eine grosse Herausforderung an das Projekt stellt die Überschreitung der Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzung am St. Ursel Kreisel und entlang der Hauptstrasse.

Nach aktueller Auslegung der Lärmschutzverordnung LSV sind technische Massnahmen wie künstliche Belüftung oder eine vorgehängte Fassade nicht mehr zulässig und die Richtwerte müssen über planerische Massnahmen eingehalten werden. Dies kann einerseits über die Anordnung von nicht lärmempfindlichen Räumen auf die belasteten Bereiche, oder durch Laubengänge oder Loggien, welche den Schall verringern, erreicht werden.

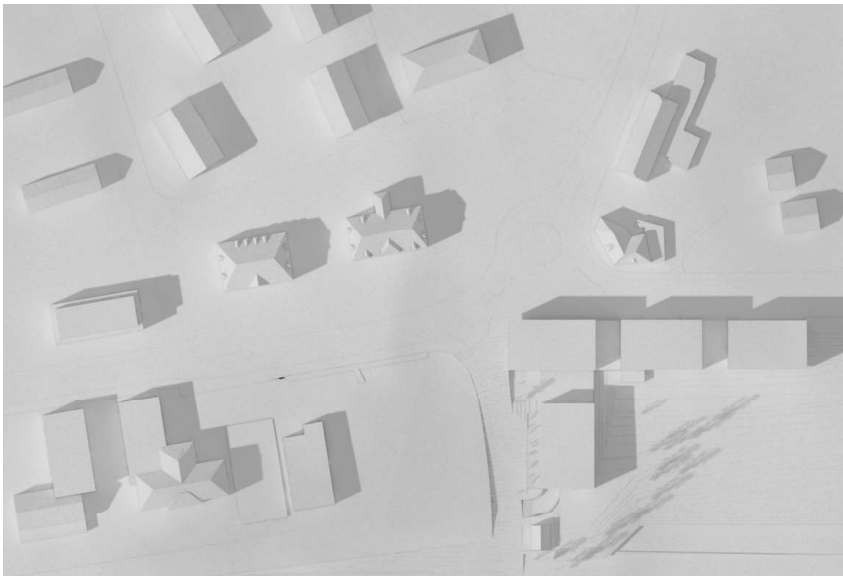
Da aber diese Massnahmen automatisch eine Rückseite des Gebäudes hin zur Hauptstrasse und zum Kreisel bilden wurde eine Wohntypologie gewählt, welche ausschliesslich belebte Räume zum Strassenraum hin orientiert und der "Kopfbildung" des Baus Rechnung trägt.

Um den raumplanerischen Anliegen einer hochwertigen Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung zu tragen, wird eine Ausnahmeregelung von Art. 31 Abs. 2 LSV angestrebt.

Städtebauliches Entwicklungspotential



Modell Richtprojekt



Modell städtebauliches Entwicklungspotential

Das Richtprojekt lässt eine künftige Entwicklung durch die Addition mehrerer Einzelvolumen entlang der Hauptstrasse zu.

3.1.2 Richtprojekt

Das Richtprojekt übernimmt die Gestaltungsgrundsätze der städtebaulichen der Studie des Testentwurfes und die Massstäblichkeit der umgebenden Bauten.

Ein urbaner, monolithischer 4-geschossiger Baukörper in zeitgenössischem Erscheinungsbild füllt die Baulücke hin zum Kreisel und bildet mit seiner Auskrugung eine Kopfsituation auf den belebten Knotenpunkt. Der dadurch entstehende Aussenraum soll adäquat dem Ort mit einem öffentlichen Raum bespielt werden. Es wird eine Nutzung analog dem "alten St. Urs" mit einer Gastronomiestätte angestrebt.

Das 1-geschossige Sockelgeschoss reicht bis zum bestehenden Haus (Musik Steffen) und schliesst so den Strassenraum. Entsprechend seiner publikumsorientierten Nutzung ist er "transparent" und einladend zu gestalten.

Die vierspännig organisierten Wohnungen in den Obergeschossen reagieren mit belebten Räumen auf den Ort.

Die Fassadengestaltung in den Obergeschossen soll als Einheit wirken und die Lauben sind im Volumen optisch zu integrieren. Entsprechend der prominenten Lage sind hochwertige und nachhaltige Materialien zu verwenden.

Im südlichen Bereich ergänzt ein 4-geschossiger Wohnungsbau entlang der Bleichenmattstrasse auf den "alten Fusspuren" den Bau entlang der Hauptstrasse.

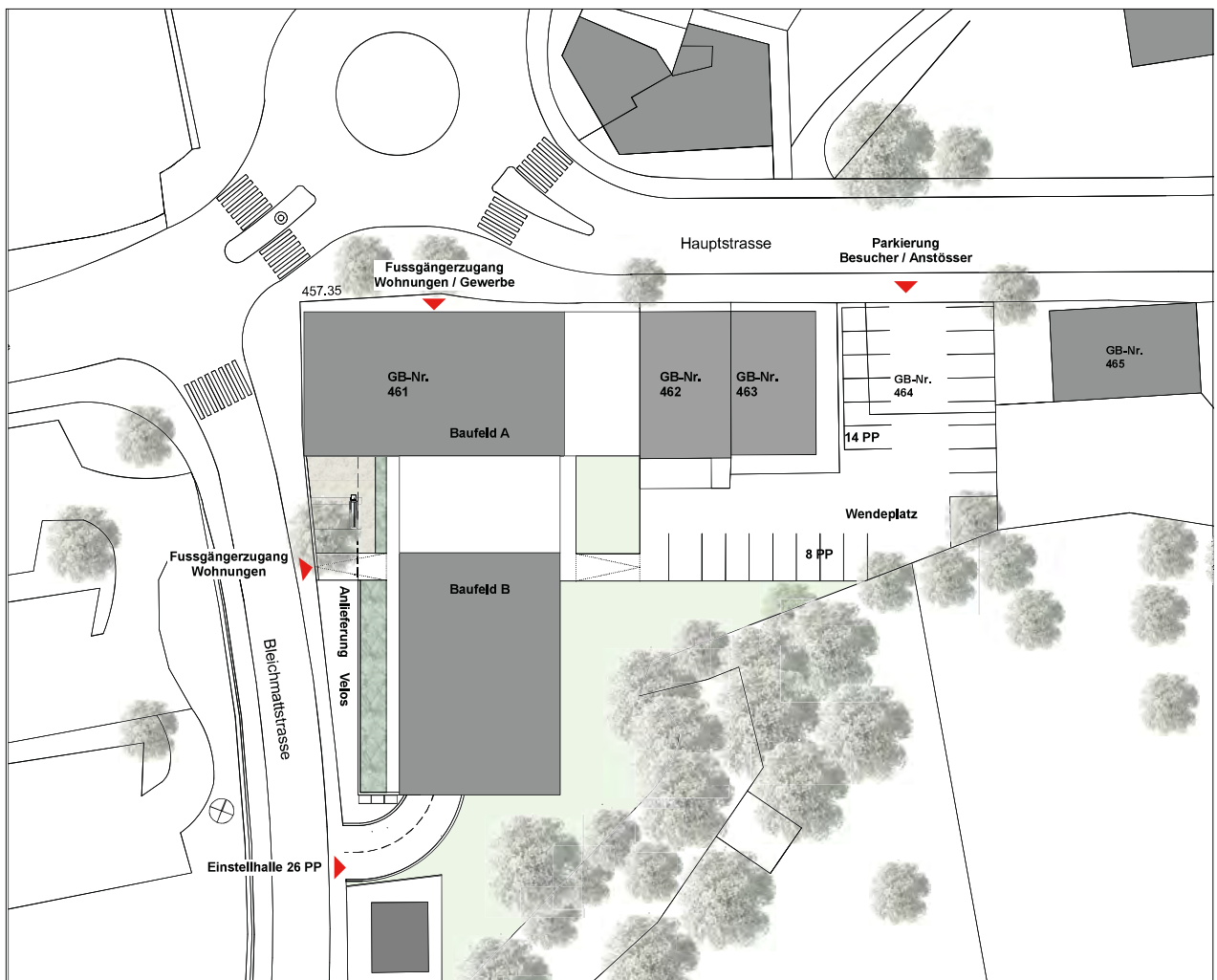
Durch seine Höhenstaffelung und durch die "ländliche" Gestaltung mit den Laubengängen und den Balkonschichten soll er sich deutlich vom Hauptbau an der Hauptstrasse differenzieren.

Auf dem Niveau des Hofgeschosses befindet sich ein Gemeinschaftsbereich zur Bleichenmattstrasse für die Wohnungen. Der bestehende Brunnen mit der Platane bildet dabei die Identitätsstiftung des Ortes.

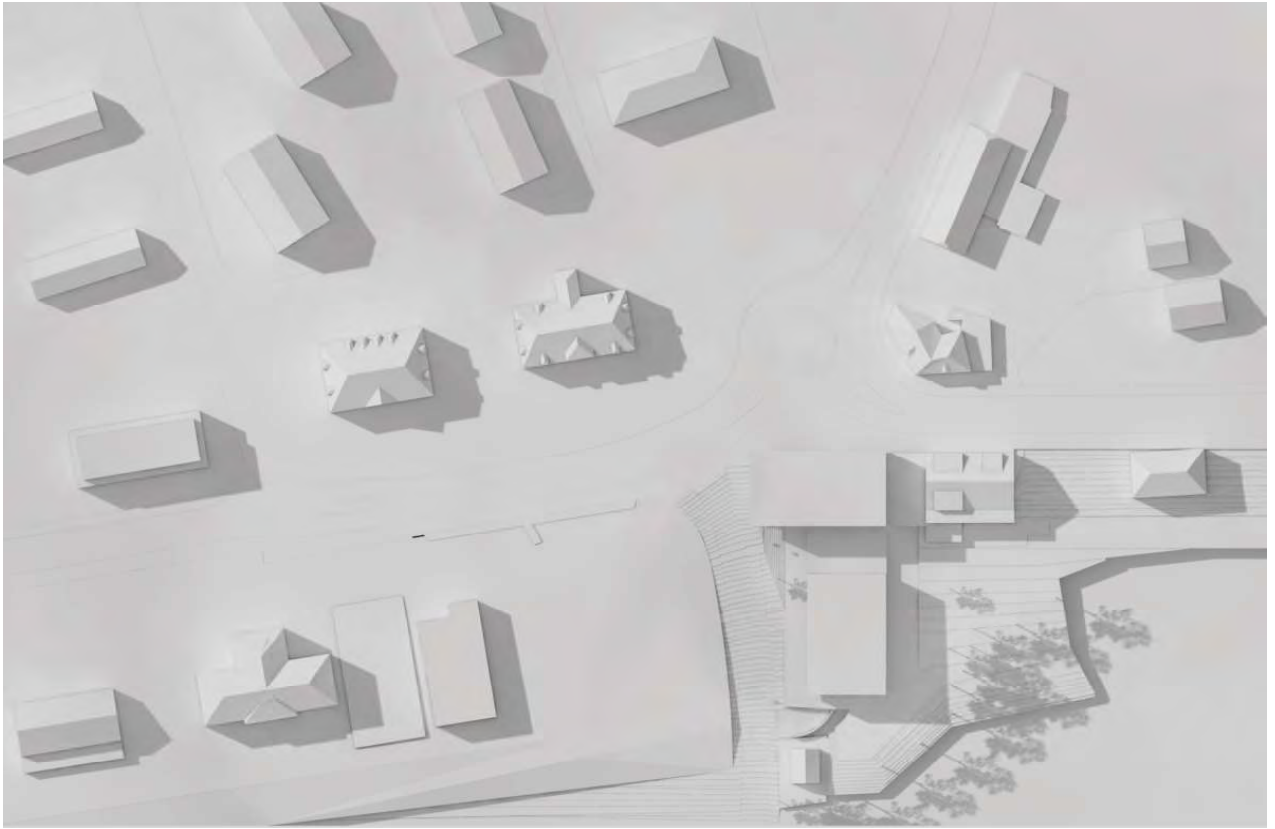
Durch eine Fusswegverbindung unter dem Gebäude B hindurch wird dieser halböffentliche Gemeinschaftsbereich mit dem rückwärtigen, privaten Grünraum verbunden. Dort dient eine grosszügige Wiese als Begegnungs- und Spielbereich. Die an den Grünraum angrenzende Parkierung wird unter Einbezug der gemeindeeigenen Parzelle GB-Nr. 464 neu organisiert und bietet 14 offene Abstellplätze.

Die Fussgängererschliessung der Gebäude erfolgt über die Hauptstrasse und Bleichenmattstrasse und formt so die "Adressbildung".

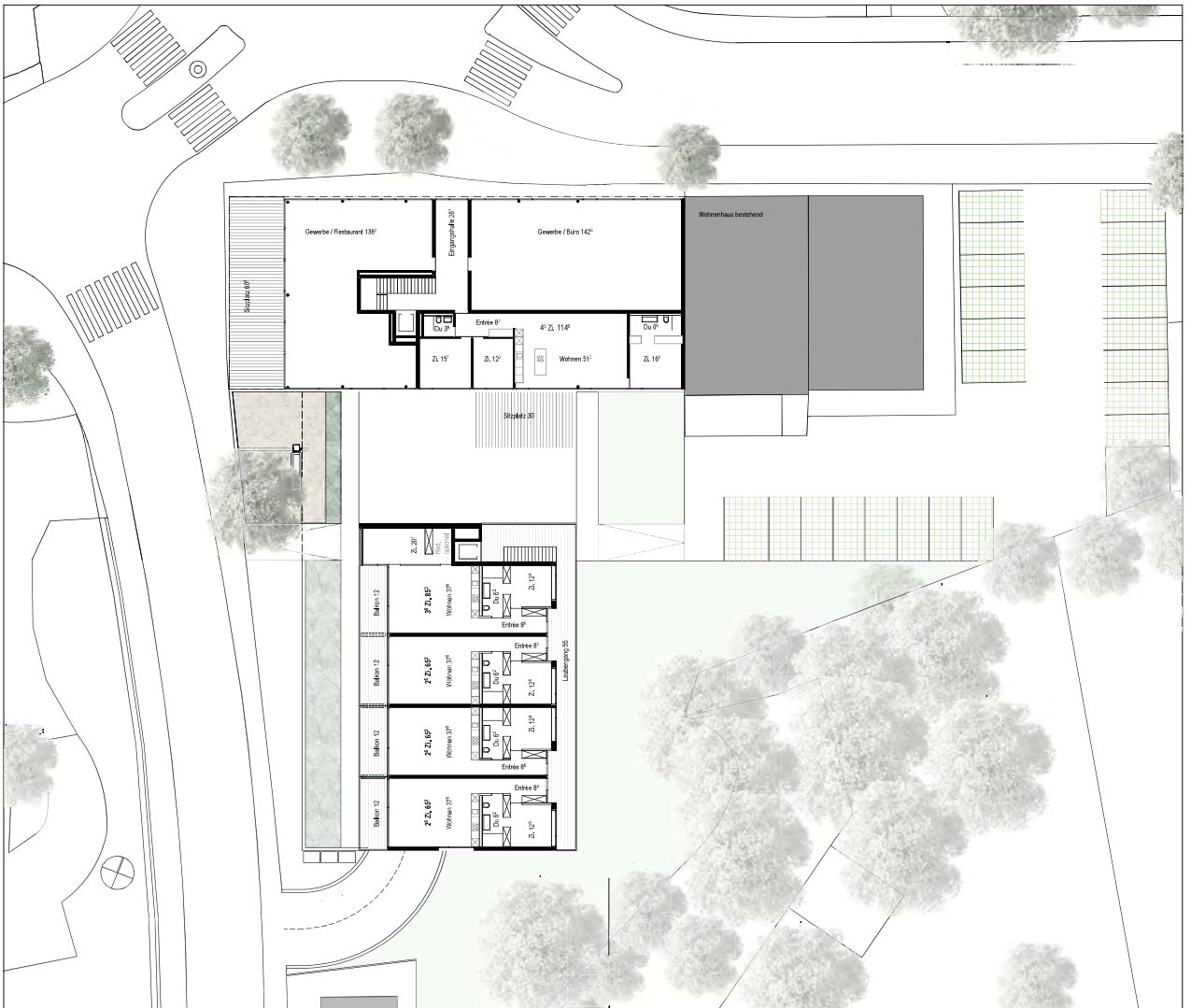
Die Zufahrt der Einstellhalle am untersten Punkt an der Bleichenmattstrasse nutzt die topografische Lage und vermeidet so unverhältnismässige Rampenanlagen. Zudem wird so die Zu- und Ausfahrt möglichst weit vom stark befahrenen St. Ursen Kreisel platziert.



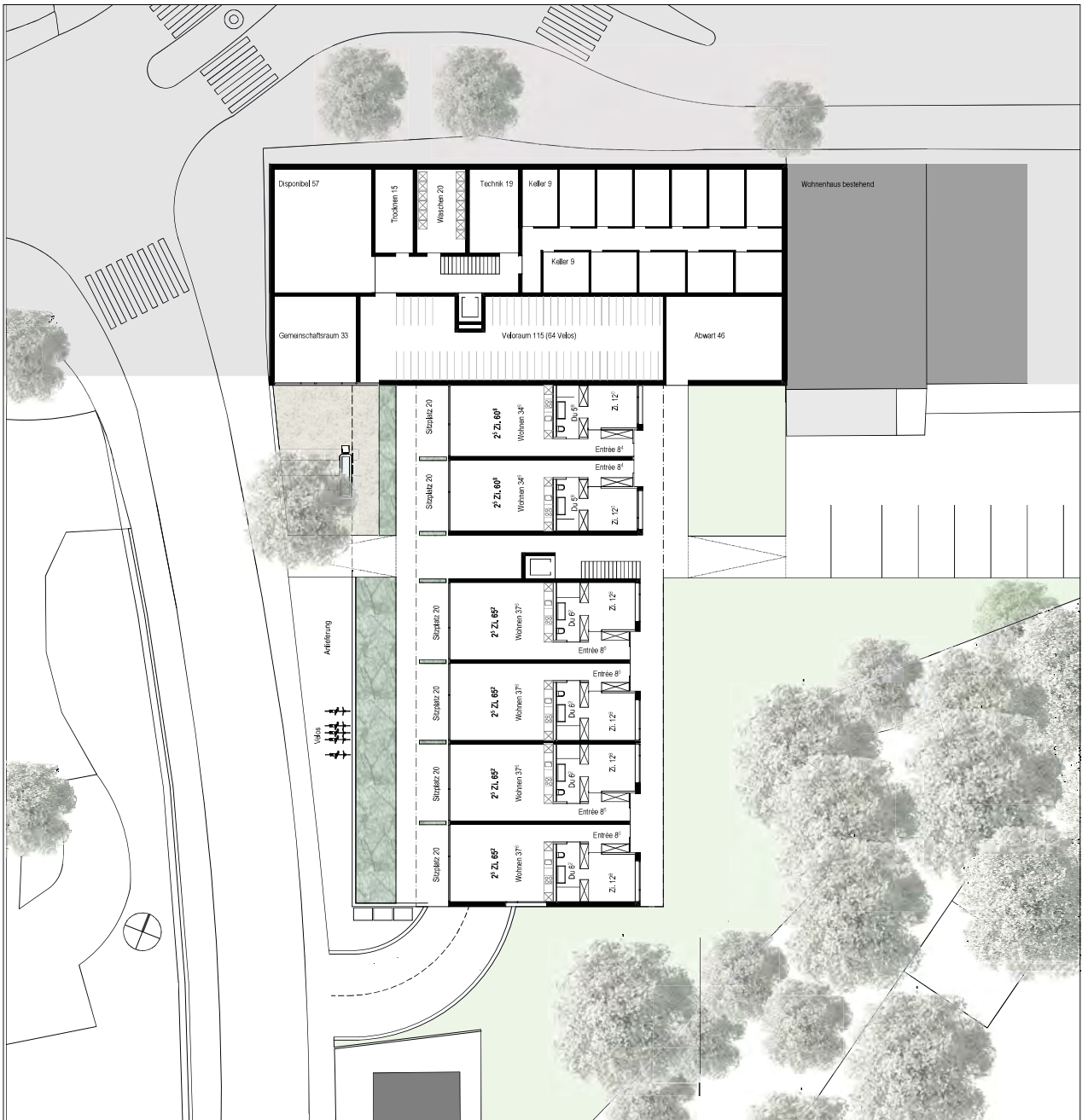
Situation Richtprojekt



Modellaufnahme



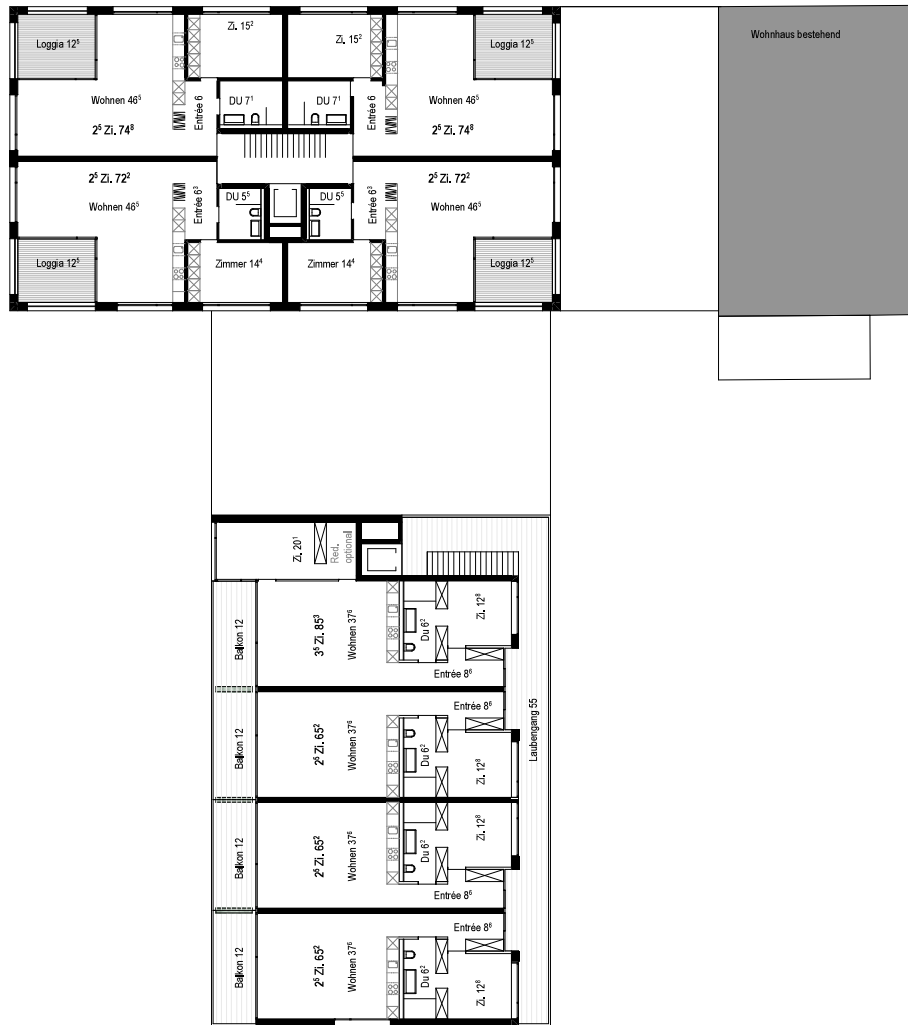
Strassengeschoss 0



Hofgeschoss -1



Ansicht Bleichenmattstrasse



Obergeschosse +1 - +3



Modellsicht von der Bernstrasse her



Modellsicht von der Gemeindevverwaltung her



Modellsicht von der Solothurnstrasse her



Modellsicht von der Bleichenmattstrasse her



Modellsicht von der Hauptstrasse her

3.1.3 Nutzungsart

Die Nutzungen richten sich nach §10 Kernzone St. Urs der laufenden Ortsplanungsrevision

Art. 2^a Es sind öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit zwei bis vier Geschossen zulässig. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.

Das Richtprojekt sieht im Strassenraum hin zur Hauptstrasse und auch hin zum St. Urs Kreisel Geschäfts- und Dienstleistungsflächen vor. Eine allfällige Wohnnutzung ist südseitig (strassenabgewandt) denkbar.

Durch einen Gebäuderücksprung im Erdgeschoss gegen den St. Urs Kreisel hin wird ein Aussenraum formuliert, welcher einem Gastronomiebetrieb eine Aussenbestuhlung erlauben würde.

Entlang der Bleichenmattstrasse, dem publikumsabgewandten Bereich ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

3.1.4 Baumasse

Die Baumasse richten sich nach §10 Kernzone St. Urs der laufenden Ortsplanungsrevision

Überbauungsziffer individuell gemäss GP (Richtprojekt 1.13)

Grünflächenziffer min. 25%
- Baumäquivalent pro Baum 30m²

Geschosszahl 4 Geschosse

Fassadenhöhe max. 15.50m

3.1.5 Nutzungsmass

Die Überbauungsziffer des Richtprojektes beträgt 1.2 was einer sinnvollen Verdichtung nach Innen entspricht

Zusammenstellung der Geschossflächen

Gebäude	Gebäude A		Gebäude B
	Gewerbe	Wohnen	Wohnen
Hofgeschoss			466
Strassengeschoss	285	180	385
1. Obergeschoss		421	385
2. Obergeschoss		421	385
3. Obergeschoss		421	
Total	285	1443	1'621
			BGF Wohnen 3'064
			BGF total 3'349
			Arealfläche 2'802
			AZ 1.20

3.1.6 Energiesparende Bauweise

Es ist die geltende Energiegesetzgebung zu berücksichtigen.

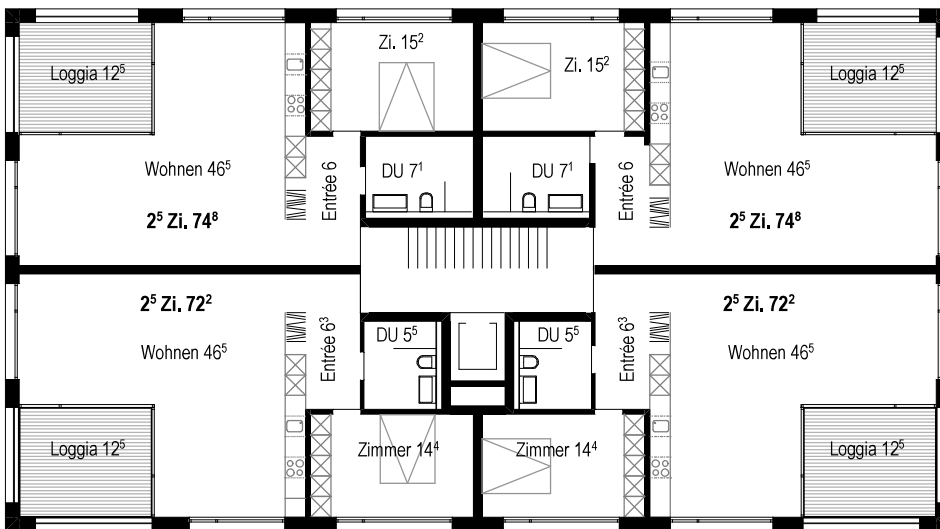
3.1.7 Lärm

Gemäss Zonenreglement gilt für die Kernzone St. Urs Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (Aufstufung ES II) gem. § 31 Abs. 6. Damit müssen für Wohnnutzungen die Immissionsgrenzwerte (IGW) von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eingehalten werden. Für Betriebsnutzungen gelten um 5 dB(A) höhere IGW.

An einer Besprechung mit dem Amt für Umwelt des Kantons Solothurn (AfU) vom 06.03.2020 wurde das Richtprojekt erörtert und die vorgeschlagenen Massnahmen diskutiert. Um die zu erwartenden Lärmemissionen der Kantonsstrasse konkret zu beziffern wurde vom Büro BSB + Partner AG am 12.03.2020 ein Lärmgutachten errichtet. Dieses Lärmgutachten wurde dem AfU zur Kontrolle vorgelegt.

Unter folgenden Auflagen wird eine Ausnahmegewilligung für das lärmbelastete Baufeld A nach Art. 31 LSV in Aussicht gestellt:

- Alle Räume, welche über keine Fenster mit Einhaltung des IGW verfügen, müssen mit kontrollierter Lüftung ausgestattet werden.
- Die Deckenuntersichten der Loggien müssen strassenseitig schallabsorbierend sein.
- Die Brüstungen der Loggien müssen geschlossen/lückenlos ausgeführt werden.
- Für die Räume mit Überschreitung des IGW gelten die erhöhten Anforderungen gemäss SIA 181.



Wohntypologie Richtprojekt Baufeld A

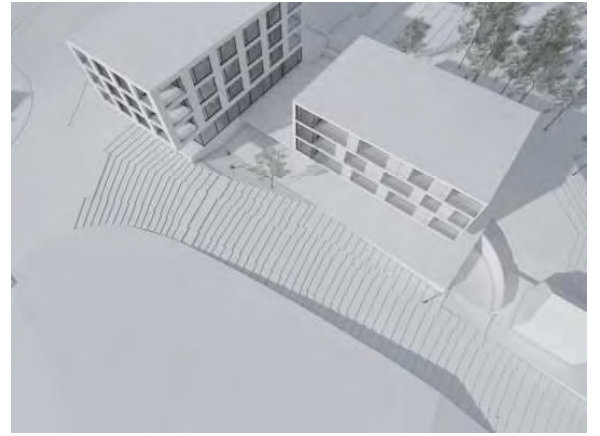
3.1.8 Aussenraum / Grünflächen

Die Wohnüberbauung mit Kleingewerbe im Erdgeschoss wird am Kreisel auf der Parzelle des abgebrannten St. Urs platziert. Ein zweiter Bau mit Wohnnutzung folgt leicht zurückversetzt an der Bleichmattstrasse. Der Vorbereich zum Kreisel wird mit den bestehenden Bäumen im Belag belassen und bildet den Hauptzugang zur Überbauung. Ein zweiter Haupteingang erfolgt von der Bleichmattstrasse mit offenem Durchgang in den Hof. Rechts davon spannt sich der Aussenbereich des Gemeinschaftsraums auf. Ein chaussierter Platz mit dem bestehenden Natursteinbrunnen und eine neue gepflanzte Platane als Schattenspender. Die Anbindung an Velokeller und Anlieferung Kleingewerbe führt ebenfalls über den Platz. Die Kleinwohnungen erhalten einen kleinen privaten Vorplatz, welcher durch eine geschnittene Hecke oder Strauchgruppen optisch von Trottoir getrennt wird. Die begrünte Tiefgaragenkante wird zur strassenbegleitenden Mauer und bildet den Abschluss entlang des Trottoirs. Vorgelagert können Velos abgestellt werden und die Anlieferung erfolgen. Im Bereich der Einstellhallenzufahrt befindet sich die Entsorgungsstelle mit Container.

Im Hofbereich wie auch nördlich der Parzelle wird die Parkierung neu angeordnet. Die Wiesenfläche, eingefasst zwischen bestehendem Baumbestand und Gebäude, dient Bewohnern zur Begegnung und als Spielbereich.



Umgebungsgestaltungsplan W+S Landschaftsarchitekten Solothurn

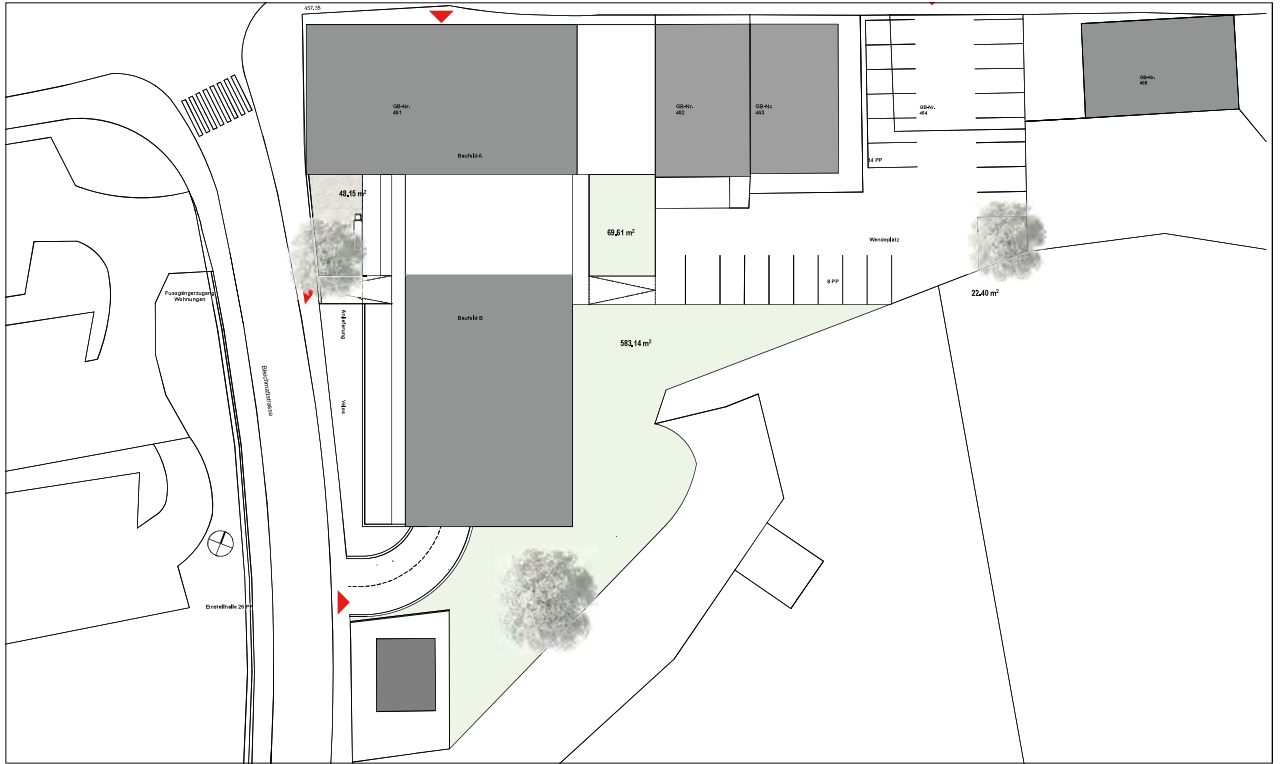


Variationsstudien zur Gestaltung entlang der Bleichenmattstrasse



Umgebungsgestaltung W+S Landschaftsarchitekten Solothurn

Nachweis der Grünflächenziffer



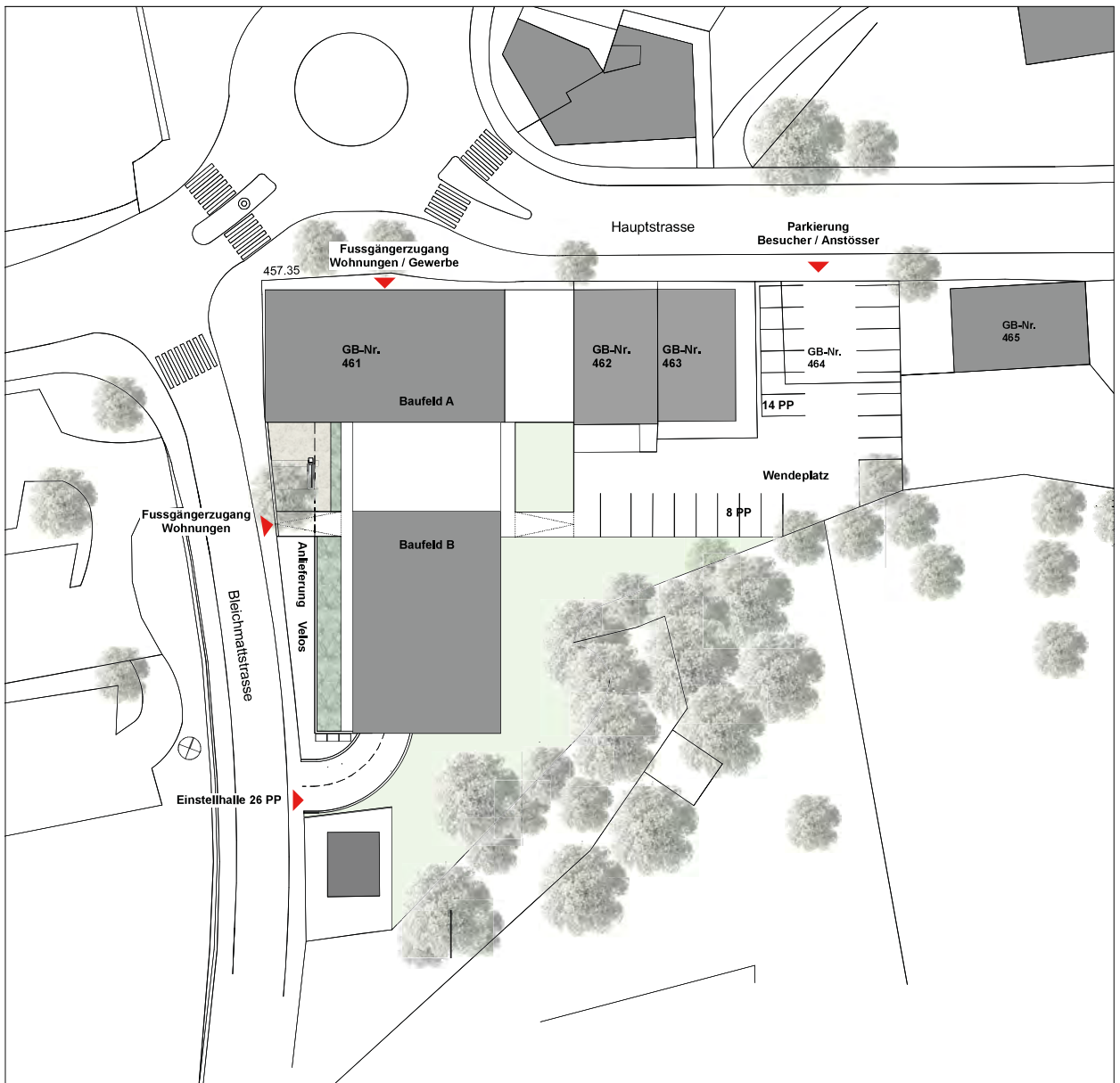
Arealfläche gesamt	2960m ²
Wiese	675m ²
3 Baumäquivalente	90m ²
Total	765m ²
GFZ	0.26

Die geforderte Grünflächenziffer von 0.25 wird ohne Einbezug der Rasengittersteine bei den Parkplätzen im Hofbereich und der Chaussierung der Gemeinschaftsbereiches eingehalten.

3.3 Abstimmung Siedlung und Verkehr

3.3.1 Erschliessung

Mit seiner Lage direkt am St. Ursen-Kreisel kommt der Erschliessung des Grundstücks eine grosse Bedeutung zu. Die Zufahrten sollen zu den Seiten angeordnet sein und eine möglichst grosse Distanz zum Kreisel aufweisen, damit der Verkehrsfluss im Knoten wenig tangiert wird.

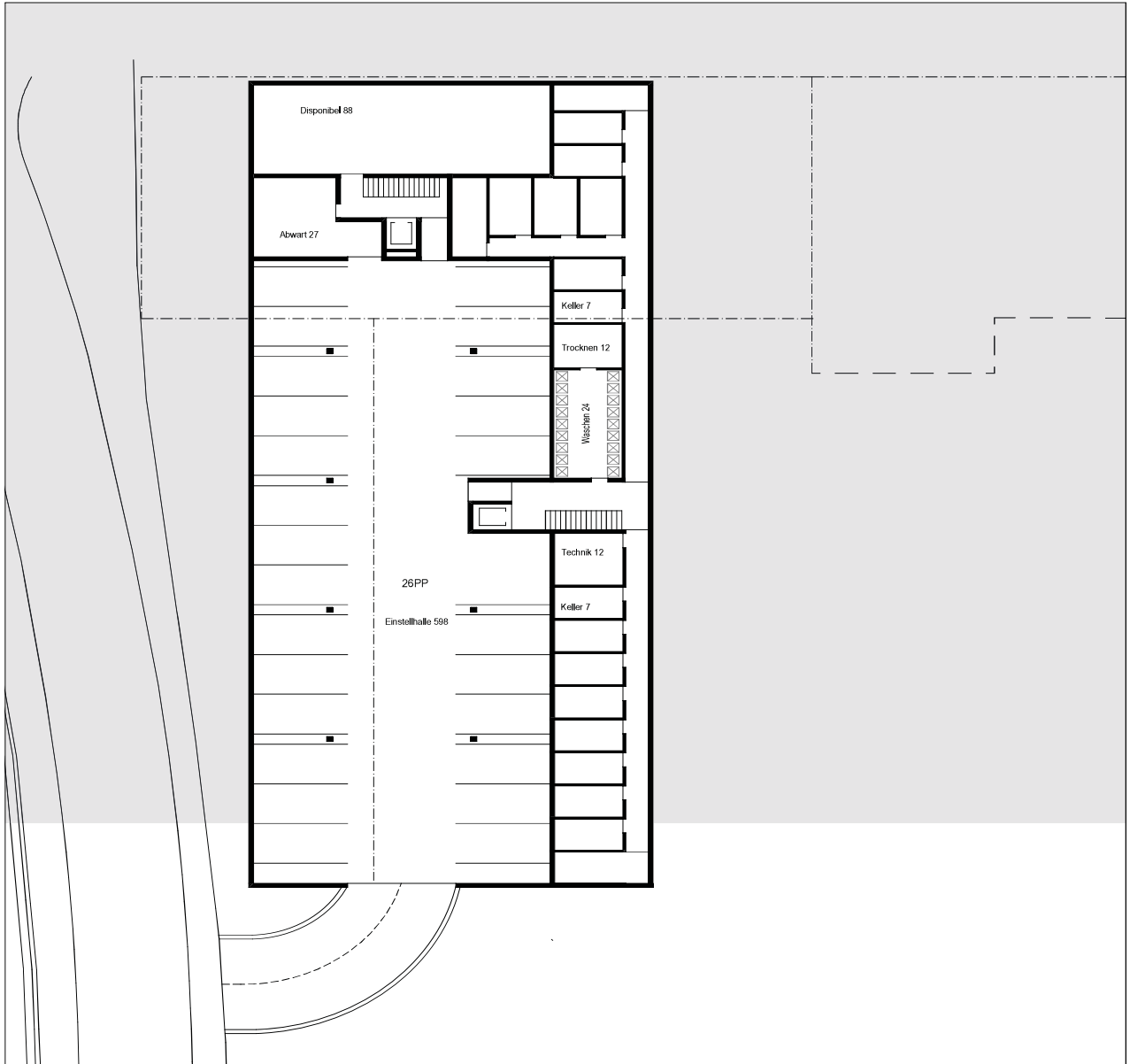


Übersicht der Zu- und Wegfahrten

In einem grösseren Zusammenhang betrachtet werden auf Kantonsebene verschiedene Massnahmen zur Verbesserung des heutigen Kreisels geprüft. Diese haben aber keinen direkten Einfluss auf die Grenzen und die Bebaubarkeit der Parzellen GB.-Nrn. 461 und 464.

3.3.2 Parkierung

Die Parkierung erfolgt einerseits über eine Einstellhalle, welche von der Bleichenmattstrasse erschlossen ist, wie auch über Aussenparkplätze, welche von der Hauptstrasse her erschlossen werden. Die Anlieferung des Baubereiches A erfolgt über die Zufahrt der Hauptstrasse. Ein ausreichender Wendehammer kann ausgewiesen werden.



unterirdische Einstellhalle

Eine Bedarfsberechnung gemäss §42 der kantonalen Bauverordnung unter Berücksichtigung der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr ergibt ein ausreichendes Angebot an Parkplätzen.

Parkplatzbedarfsberechnung			48		
31 Wohnungen	GF	3'064	Bewohner	1.0	31
			Besucher	0.1	3
Dienstleistung	GF	280	Angestellte	1.5	4.2
Total max. PP			Besucher	3.5	9.8
vorgesehene Parkplätze			48		
Einstellhalle					26
Aussenparkplätze					22

Überprüfung der Sichtverhältnisse in Knotenpunkten

Die Überprüfung der Sichtverhältnisse gemäss VSS Norm SN 640'281 ergibt zwei verschiedene Situationen bezüglich der Zufahrten. Dies betrifft die Ein-/Ausfahrt der Einstellhalle auf die Bleichemattstrasse, sowie diejenige des Besucher-Parkplatzes zur Hauptstrasse.

Einstellhalle mit Zufahrt über die Bleichemattstrasse:

Durch die Zufahrt am unteren Ende des Grundstücks resultiert eine möglichst grosse Distanz zum Kreisverkehr, womit dort kein Rückstau von der Bleichemattstrasse her entstehen sollte.

Diese Zufahrt befindet sich in der Tempo 30 Zone. Rampenmauern und angrenzende Pflanzbeete sind im strassennahen Bereich tief zu halten, auf der Ausfahrtsspur ist eine Bremsschwelle zu setzen.

Auf dieser Grundlage kann beidseitig eine einigermaßen ausreichende Sicht gewährleistet werden, wie aus dem Diagramm ersichtlich wird.

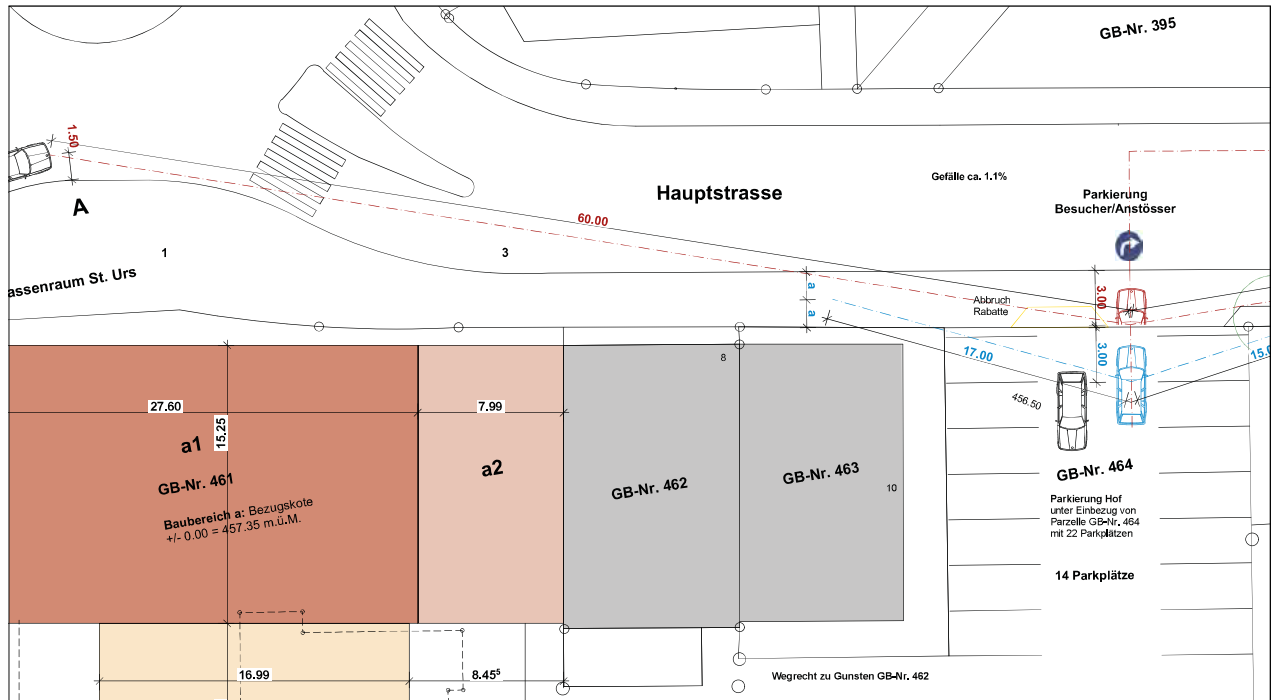


Sichtbermen bei der Ausfahrt der Einstellhalle auf die Bleichenmattstrasse

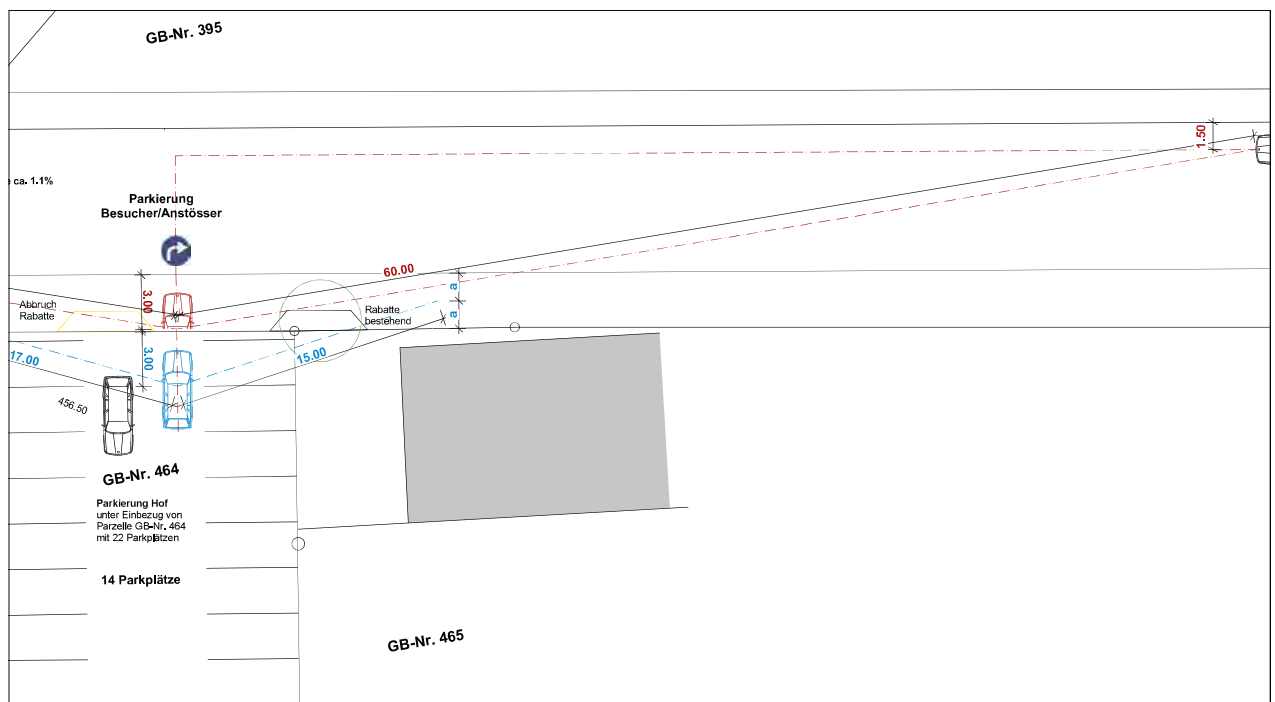
Zufahrt vom Besucher-Parkplatz auf die Hauptstrasse:

Durch den Einbezug von Parzelle GB-Nr. 464 wird eine zweispurige Zufahrt für den Aussenparkplatz möglich. In Verbindung einer Ausfahrtsrichtung nach rechts kann dem Problem eines Verkehrsrückstaus in den St. Ursen-Kreisel wirksam begegnet werden.

Nach rechts wird die Sicht auf das Trottoir durch einen bestehenden Baum zwar etwas eingeschränkt, durch die beiden oben genannten Massnahmen entsteht jedoch eine relativ übersichtliche Zufahrt.



Sichtbermen bei der Ausfahrt uf die Hauptstrasse gegen Westen



Sichtbermen bei der Ausfahrt uf die Hauptstrasse gegen Osten

3.3.3 Langsamverkehr

Massnahmen zur Verbesserung des Langsamverkehrs sind auf Ebene Agglomerationsprogramm vorgesehen, beispielsweise entlang der Solothurnstrasse. Im Rahmen des Gestaltungsplans werden keine zusätzlichen Massnahmen vorgeschlagen.

Die arealinterne Parkierung der Zweiräder erfolgt in einer gemeinsamen "Einstellhalle" welche über die Bleichenmattstrasse und den Gemeinschaftsplatz erschlossen wird. Zusätzlich sind entlang der Bleichenmattstrasse offene Veloabstellplätze denkbar.



Übersicht der Veloabstellplätze

3.3.4. Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Verkehrsaufkommen, welches durch die Einstellhalle Bleichenmattstrasse und die Parkierung im Rückraum Südost zu erwarten sein wird, befindet sich in einem ähnlichen Rahmen, wie dasjenige der früheren Nutzung durch das Restaurant St. Urs.

3.4 Wasser und Boden

3.4.1 Grundwasser

Die Parzelle GB. Nr. 461 liegt im Schutzbereich Grundwasser Au. Auf der untenstehenden Übersichtskarte ist er rot eingefärbt, die blauen Linien bezeichnen Fliessgewässer. Aus der Sicht des Grundwasserschutzes sind auf der Basis der geplanten Nutzungen keine besonderen Massnahmen erforderlich.



Kartenausschnitt Grundwasserkarte

3.4.2 Siedlungsentwässerung

Biberist verfügt über einen aktuellen generellen Entwässerungsplan (GEP)

Die Kapazität der bestehenden Kanalisationsleitungen (Durchmesser 450mm) entlang der Parzellengrenze sind gemäss GEP für eine Bebauung des Gestaltungsplanperimeters ausreichend. Die Siedlungsentwässerung hat bis zur Parzellengrenze im Trennsystem zu erfolgen, die öffentliche Kanalisation ist ein Mischsystem.

Zur Sicherstellung der Retention wird in den Sonderbauvorschriften die Begrünung der Flachdächer verlangt. Der Baugrund der Klasse E weist mit 0.5-2.0 Liter pro m2 und Minute eine geringe Versickerungsfähigkeit auf. Als Massnahme kann die Einleitung des Dachwassers in den Dorfbach ins Auge gefasst werden. Weitere Massnahmen (Versickerung, Meteorwassernutzung usw.) werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen sein.

3.4.3 Wasserversorgung

Das bestehende Wasserleitungsnetz lässt die Anschlüsse der geplanten Überbauung zu. Die Wasserleitungen unter den angrenzenden Strassen haben folgende Durchmesser:

- Hauptstrasse 200mm
- Bleichenmattstrasse 150mm

3.4.4 Naturgefahren

Gemäss kantonalen Gefahrenkarte bestehen im Gestaltungsplan-Perimeter keine Naturgefahren. Da die Parzelle auf einem relativ flachen Plateau oberhalb einer Hangkante liegt, beginnt das Überflutungsgebiet des Dorfbaches erst auf den Nachbargrundstücken weiter unten.



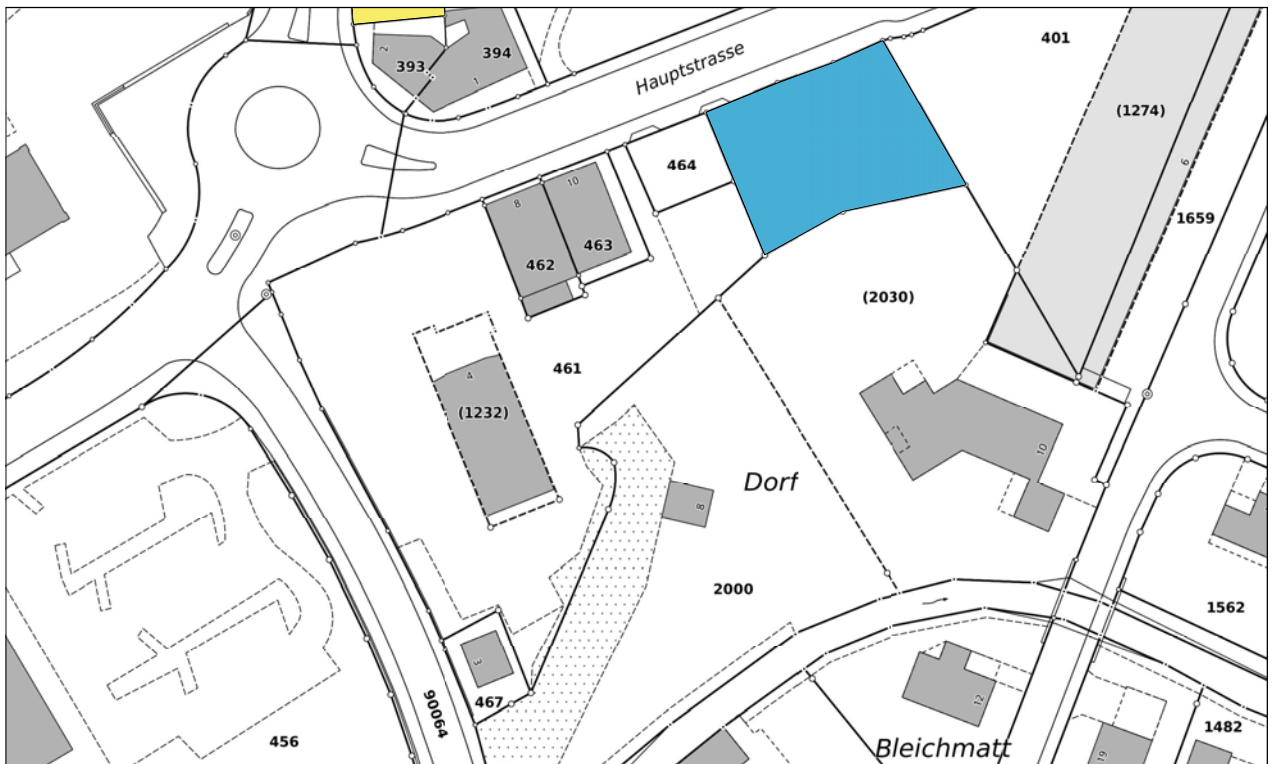
Kartenausschnitt Naturgefahren

3.4.5 Technische Gefahren (Störfallvorsorge)

Das Gefahrenpotential ist am St. Ursen Kreisel am grössten. Wenn möglich, sollen die Notausgänge beider Baubereiche auf verkehrsabgewandten Seiten liegen, die Fluchtwege vom Kreisverkehr wegführen. Weitere Schutzmassnahmen sind eine dichte Gebäudehülle gegen die Hauptstrasse, sowie eine von den Strassen abgewandte Frischluftzufuhr möglichst hoch über dem Boden platziert. Baubereich B ist bei einem potentiellen Störfall zum Kreisel durch Baubereich A geschützt.

3.4.5 Belastete Standorte

Im Planungsgebiet gibt es keinen Eintrag für belastete Standorte



Kantonales Kataster der belasteten Standorte

4 Zielerreichung

Die Anfangs formulierte Zielsetzung und den darauf abgestützten Planungszweck wird mit dem vorliegenden Gestaltungsplan erfüllt.

5 Information und Mitwirkung

5.1 Informationsveranstaltung

5.2 Mitwirkung