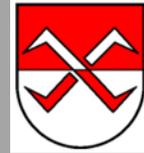


Einwohnergemeinde Biberist Gesamtrevision der Ortsplanung



Raumplanungsbericht Stand Mitwirkung 2019

Impressum

Auftraggeberin: Einwohnergemeinde Biberist
Bernstrasse 4
4562 Biberist

Projekt: Gesamtrevision der Ortsplanung /
Raumplanungsbericht

Verfasser: Susanne Asperger Schläfli
ASPERGER Raumplanung und Städtebau
Cuno Amiet-Str.7
4500 Solothurn

Uriel Kramer
W+H AG
Blümlisalpstrasse 6
4562 Biberist

**Pläne und
Berechnungen:** wo nicht anders vermerkt: W+H AG

Fotos: wo nicht anders vermerkt von S. Asperger

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Ausgangslage.....	3
1.2	Zielsetzung.....	3
1.3	Organisation und Vorgehen	4
2	Planungsgegenstand.....	6
2.1	rechtskräftige Ortsplanung	6
2.2	revidierte Ortsplanung	6
3	Übergeordnete Grundlagen und Ziele	8
3.1	Eidgenössisches Raumplanungsgesetz	8
3.2	Kantonaler Richtplan	8
3.3	Agglomerationsprogramm Solothurn	13
3.4	Räumliches Leitbild der Gemeinde Biberist	15
4	Entwicklung der Gemeinde Biberist	16
4.1	Siedlungsentwicklung.....	16
4.2	Freie Bauparzellen / Fassungsvermögen	20
4.3	Bevölkerungsentwicklung	21
4.4	Verkehrsentwicklung.....	22
5	Kommunale Inventare und Analysen	25
5.1	Naturinventar	25
5.2	Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler	25
5.3	Inventar der Fruchtfolgeflächen	26
5.4	Landwirtschaftsinventar	26
5.5	Schutzzonen	27
5.6	Inventarkarte Naturgefahren und Gewässer / Gefahrenkarte	28
5.7	Kataster der belasteten Standorte	28
5.8	Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte	29
5.9	Waldfeststellung / Heckenfeststellung	30
5.10	Quartieranaysen	30
6	Konzepte	36
6.1	Konzept Dorfkern	36
6.2	Dorfkernkonzept (Verdichtung) und Arealstudie St. Urs	37
6.3	Konzept zur Naherholung und Landschaft.....	38
6.4	Verkehrskonzept	39
6.5	Masterplan Arbeitsplatzgebiete	40
6.6	Naturkonzept.....	41
6.7	Masterplan Energie.....	41
6.8	Analyse und Konzept für hohe Häuser.....	42
7	Testplanungen für Neubau- und Umstrukturierungsgebiete	44
7.1	Schöngrün	45
7.2	Schwerzimoos / Fällimoos	46
7.3	Papieri-Areal.....	47
8	Umsetzung in Nutzungsplänen und Reglementen	49
8.1	Massnahmen zur Innenentwicklung.....	49
8.2	Massnahmen zur Qualitätssicherung	51
8.3	Bauzonenplan	52
8.4	Erschliessungspläne.....	57
8.5	Änderungen im Erschliessungsplan	58
8.6	Bereits genehmigte Änderungen im Erschliessungsplan	81
8.7	Gesamtplan	82
8.8	Zonenreglement	83
8.9	Gestaltungspläne.....	84

9	Information und Mitwirkung.....	85
9.1	Phase Räumliches Leitbild	85
9.2	Phase Konzepte.....	85
9.3	Phase Testplanungen	85
9.4	Phase Nutzungspläne und Reglemente	86
10	Anhang.....	87

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Die aktuelle Ortsplanung der Gemeinde Biberist stammt aus dem Jahre 2000. Damals verfügte die Gemeinde bereits über einen Bauzonenplan, der Gesamtplan und die dazugehörigen Konzepte wurden allerdings das erste Mal erarbeitet. Seit dem Inkrafttreten der Ortsplanung erfolgten zahlreiche projektbezogene Umzonungen, vor allem im Rahmen von Teilzonen- und Gestaltungsplänen.

Grundsätzlich sind Ortsplanungen alle 10 Jahre zu überprüfen und wenn nötig zu ändern. Zudem entspricht die rechtsgültige Ortsplanung nicht mehr den neuen Gesetzgebungen und Grundlagen von Bund und Kanton.

Die Gemeinde Biberist beschloss deshalb die Ortsplanung grundsätzlich zu überarbeiten, für Teilthemen Konzepte und Masterpläne zu erarbeiten und die Nutzungspläne und Reglemente auf den neusten Stand zu bringen.

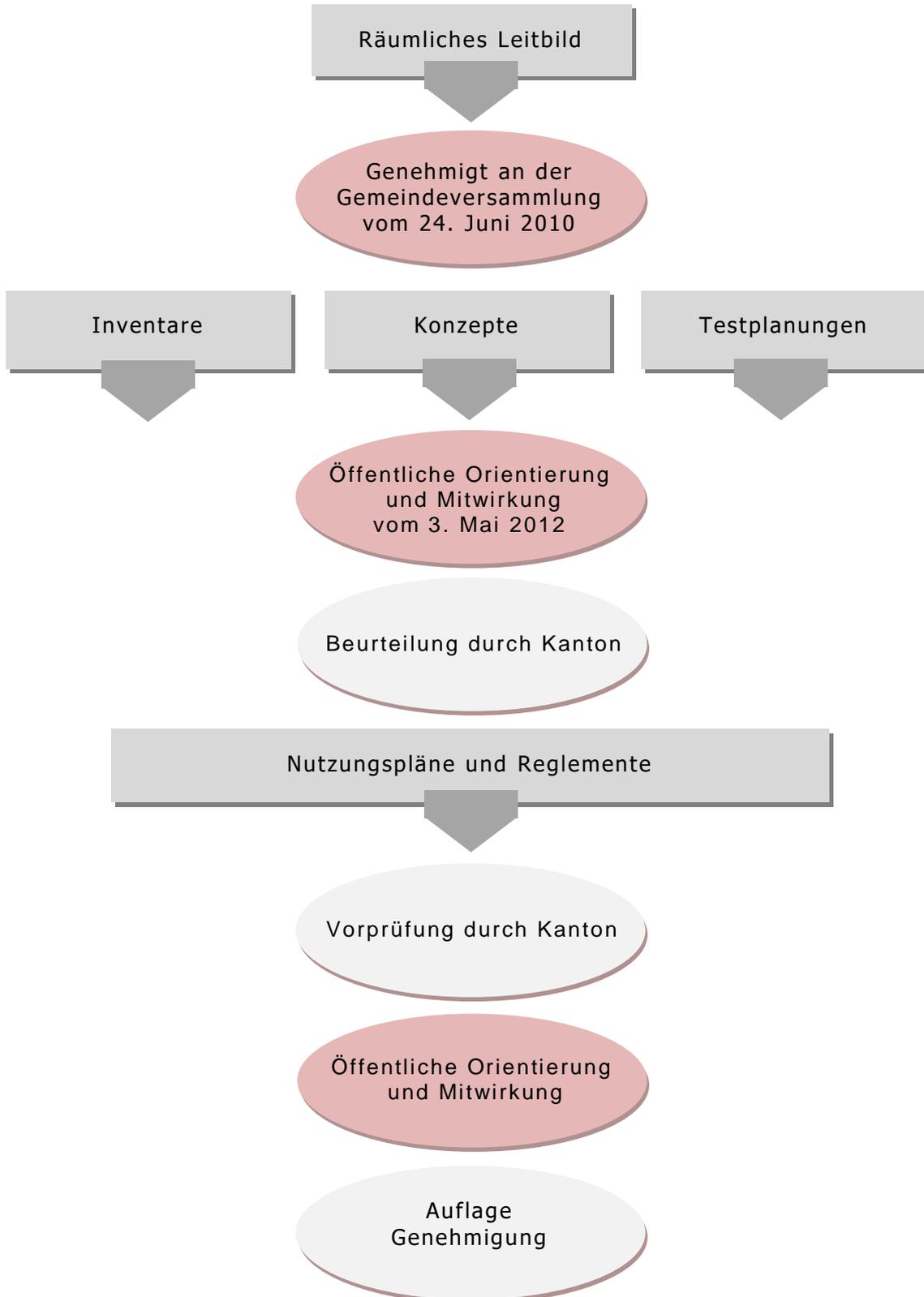
1.2 Zielsetzung

In Biberist sind heute die wichtigsten zusammenhängenden Areale überbaut. Auch freie und erhältliche Einzelparzellen sind Mangelware. Um eine kontinuierliche Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung sicherzustellen, hat die Gemeinde das ganze Siedlungsgebiet auf Möglichkeiten zur Innenentwicklung überprüft. Im Vordergrund für die Innenentwicklung stehen die Kernzonen im Ortszentrum. Zudem sollen Zonen, welche bereits heute mit höheren Gebäuden bebaut sind, auch in Zukunft Orte der Verdichtung sein. Im Weiteren soll im Rahmen der Ortsplanung gemäss Vorgabe des kantonalen Richtplans das Gebiet Schwerzimoos qualitativ entwickelt werden. Für dieses Gebiet hat sich seit der letzten Ortsplanungsrevision die Standortgüte, insbesondere in Bezug auf die Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr massiv verbessert. Mit der durchgeführten Testplanung wurde bereits ein erster Schritt abgeschlossen, mit der Festlegung der Zonierung im Zonenplan sollen nun die Vorgaben des Richtplanes und die Resultate der Testplanung grundeigentümerverschreibend umgesetzt werden.

Mit der vorliegenden neuen Nutzungsplanung sollen die Rahmenbedingungen für eine zielgerichtete und zukunftsorientierte Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsentwicklung geschaffen werden. Der Schwerpunkt liegt dabei nicht beim quantitativen, sondern beim qualitativen Wachstum. Insbesondere soll dabei die Aufenthaltsqualität im Dorfkern verbessert werden, die optimale Erschliessungsgüte im Bereich Schwerzimoos nutzbar gemacht und die Grundlage für eine hohe Wohn- und Lebensqualität geschaffen werden.

1.3 Organisation und Vorgehen

Die Ortsplanung Biberist wurde in folgenden Teilschritten revidiert:



Als erster Schritt der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Biberist das räumliche Leitbild erstellt, in welchem die Grundzüge der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist festgehalten werden. Die Mitwirkung zum räumlichen Leitbild dauerte vom 6. bis 30. Juni 2008. In einem nächsten Schritt wurde das räumliche Leitbild am 23. Februar 2009 vom Gemeinderat beschlossen und an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2010 genehmigt.

Die Zielsetzungen der räumlichen Entwicklung wurden anschliessend in den Konzepten konkretisiert.

Konzepte wurden zu den Themen Dorfkern, Arbeitsplatzgebiete, Landschaft und Erholung, Natur und Energie erarbeitet. In der Konzeptphase werden die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Gemeinde Biberist themenspezifisch eingehend behandelt. Jedes Konzept hält zuerst den Ist-Zustand fest und entwickelt daraus Ideen für den Soll-Zustand. Die Konzepte dienen als Grundlage für die Nutzungspläne. Die Bevölkerung hatte auch in der Konzeptphase wieder die Möglichkeit, an der Planung mitzuwirken.

In der letzten Phase der Ortsplanungsrevision wurden die in den Konzepten dargestellten und aufgezeigten Erkenntnisse in den Nutzungsplänen und Reglementen grundeigentümergebunden umgesetzt.

2 Planungsgegenstand

2.1 rechtskräftige Ortsplanung

Die rechtskräftige Ortsplanung ist ein umfassendes Werk, welches folgende Elemente aufweist:

- Bauzonenplan Nord- und Süd
- Erschliessungspläne mit Strassenklassifizierung
- Bau- und Zonenreglement
- Parkplatzkonzept
- Naturinventar
- Naturkonzept
- Gesamtplan
- Inventarplan Fruchtfolgeflächen
- Landwirtschafts-Betriebsplan
- Waldfeststellungspläne
- Heckenfeststellungspläne

2.2 revidierte Ortsplanung

Die revidierte Ortsplanung enthält neben den eigentlichen Nutzungsplänen und Reglementen eine Vielzahl von Inventaren und Konzepten, die als Grundlage zu den Nutzungsplänen dienen.

Nutzungspläne und Reglemente:

- Bauzonenplan (in Teilplänen)
- Gesamtplan
- Erschliessungsplan (mit Baulinien und Strassenklassifizierung; in Teilplänen)
- Bau- und Zonenreglement

Inventare:

- Naturinventar
- Ortsbildinventar
- Inventar der Fruchtfolgeflächen
- Landwirtschaftsinventar
- Schutzzonen
- Inventarkarte Naturgefahren und Gewässer
- Inventar der geschützten archäologischen Fundstellen
- Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte
- Waldfeststellung / Heckenfeststellung

Konzepte:

- Konzept Dorfkern
- Dorfkernkonzept (Verdichtung) und Arealstudie St. Urs
- Konzept zur Naherholung und Landschaft
- Verkehrskonzept
- Masterplan Arbeitsplatzgebiete
- Überarbeitung Naturkonzept
- Masterplan Energie
- Analyse und Konzept hohe Häuser

3 Übergeordnete Grundlagen und Ziele

3.1 Eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Das revidierte Raumplanungsgesetz sowie die zugehörigen Ausführungen traten am 1. Mai 2014 in Kraft. Darin sind insbesondere für Kanton und Gemeinden insbesondere im Bereich der Siedlungsentwicklung geänderte Vorgaben massgebend.

Die Siedlungsentwicklung nach innen wird neu in den Vordergrund gestellt und eine Erweiterung der Bauzone ist nur noch in Ausnahmefällen möglich.

3.2 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan stützt sich auf die Siedlungsstrategie 09/2014 ab. Der Regierungsrat beschloss den kantonalen Richtplan am 12. September 2017 (RRB Nr. 2017/1557), der Bundesrat genehmigte ihn am 24. Oktober 2018 (BBI 2018 7734).

Der Richtplan und die Siedlungsstrategie definieren Handlungsanweisungen, welche im Rahmen der Ortsplanungsrevision zu berücksichtigen sind.

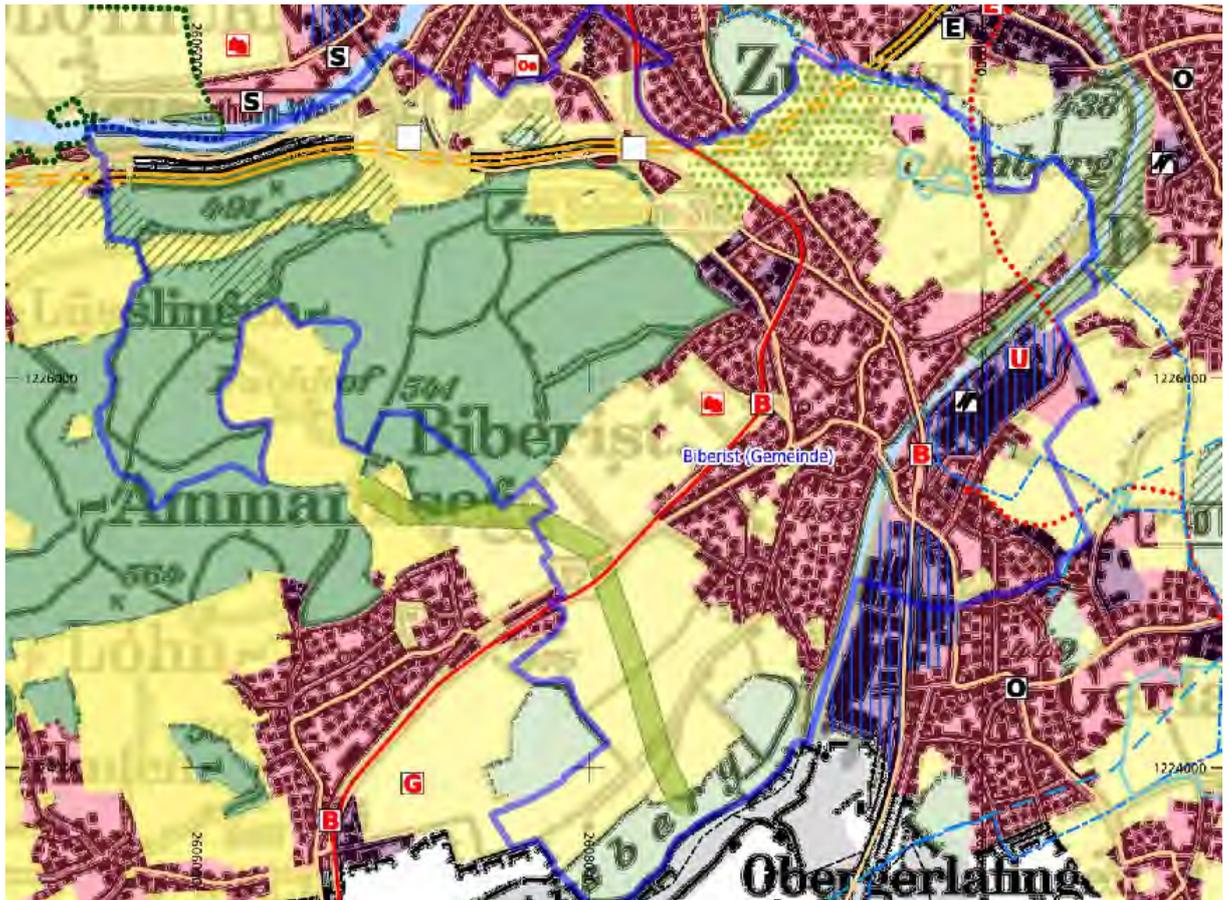
Siedlungsstrategie

Dem Richtplan liegt die Siedlungsstrategie zu Grunde, welche Biberist als Gemeinde im urbanen Handlungsraum bezeichnet. Aus der Einschätzung des Kantons geht hervor, dass das Verhältnis von unbebauter zu bebauter Bauzone überdurchschnittlich gut ist, was im Klartext bedeutet, dass kaum noch unbebaute Parzellen in der Bauzone zu finden sind.

Als Handlungsbedarf für Biberist wird die Innenentwicklung erwähnt. Mit dem aufzeigen der Entwicklungsmöglichkeiten im Dorfkern setzt Biberist diese Forderung um.

Gemeinde	Bezirk	Handlungsraum	WMZ unbebaut/bebaut	WMZ Dichte	Bauzonenbedarf	Kommentar
Biberist	Wasseramt	urban				Geringer Anteil an unbebauten Bauzonen; Dichte schlechter als der Medianwert; Bauzonen ausreichend. Bevölkerungsentwicklung liegt im Bereich des mittleren Szenarios. Handlungsbedarf: Die Gemeinde hat aufzuzeigen, wie die Siedlung nach innen verdichtet werden kann.

Richtplankarte



Ausschnitt Biberist aus sogis

In der Richtplankarte werden für das Gemeindegebiet als Grundnutzungen das Siedlungsgebiet (rosa / violett) das Landwirtschaftsgebiet (gelb), der Wald (dunkelgrün) und die Gewässer (hellblau) aufgezeigt.

Zwischen Solothurn und Biberist wird ein Siedlungstrenggürtel (grün gepunktet) festgelegt und vom Buchhof zum Altiberg ein Wildtierkorridor (hellgrüne Pfeile) sowie drei kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft ausgewiesen.

Das Papieri-Areal und das Areal des Stahlwerks werden als Entwicklungsgebiet Arbeiten (blau schraffiert) bezeichnet. Zudem werden tangieren zwei Vorhaben Verkehr (rot gepunktete Linien) das Biberister Gemeindegebiet.

Im Bleichenberg werden zwei Grundwasserschutzzone (hellblau umrandet) aufgezeigt.

Richtplantext

Der Richtplantext konkretisiert die Aussagen der Richtplankarte und gliedert sich in drei Hauptteile:

- A: Aufgaben
- B: Strategie der Raumentwicklung
- C: Sachbereiche

Im Richtplantext wird die Gemeinde Biberist bei folgenden Punkten unter C: Schabereiche erwähnt:

Unter S-1.1 Siedlungsgebiet und Bauzonen wird neu das Schwerzimoos als Siedlungsgebiet von kantonaler / regionaler Bedeutung festgesetzt:

Gemeinde	Gebiet	Planquadrat
Biberist	Schwerzimoos	D8
Bemerkungen: Das Gebiet Schwerzimoos umfasst eine Gesamtfläche von 20 ha. Die Gemeinde hat eine Testplanung durchgeführt. Vorgesehen ist im Endausbau eine Wohnnutzung für ca. 700 bis 1'600 Personen und eine noch zu bestimmende Anzahl Arbeitsplätze für Dienstleistungen. Das Gebiet ist sehr gut erschlossen (u.a. unmittelbar angrenzend an die RBS-Haltestelle Biberist). Die Planung und Realisierung erfolgt in Etappen und wird in der Ortsplanung umgesetzt.		

Unter S-1.3 Siedlungstrenngürtel wird ein Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung aus aufgezeigt.

Siedlungstrenngürtel von kantonaler Bedeutung:

Biberist, Zuchwil	D8
-------------------	----

Unter S-1.4 Weiler und Kleinsiedlungen wird der Hohberg als Kleinsiedlung erwähnt.

Folgende **Kleinsiedlungen** wurden in den Ortsplanungen der Gemeinden als **Bauzone** ausgewiesen:

Biberist	Hohberg	D8
----------	---------	----

Unter S-3.1 Entwicklungsgebiete Arbeiten werden das Areal der ehemaligen Papierfabrik und das Areal des Eisenwerks als Entwicklungsgebiete Arbeiten festgesetzt.

Biberist	Papierfabrik	P/DL ¹	D8/E8
Biberist, Gerlafingen	Eisenwerk	P/DL	D8/D9

¹ Umstrukturierungsgebiet (siehe Kapitel S-3.5)

Unter S-3.2 Bahnhofgebiete werden der Bahnhof RBS und der Bahnhof BLS als Bahnhofgebiete von regionaler Bedeutung ausgewiesen.

Biberist RBS	D8
Bemerkungen: Längerfristig ist die Siedlungsentwicklung im Gebiet Schwerzimoos (siehe Beschluss S-1.1.5) vorgesehen.	
Biberist Ost (BLS)	D8
Bemerkungen: Mit dem Umstrukturierungsgebiet „Papierfabrik“ (siehe Beschluss S-3.6.4) ist die verkehrliche Anbindung des Personen- und Güterverkehrs abzustimmen.	

Unter S-3.5 Umstrukturierungsgebiete wird das Areal der Papierfabrik als Umstrukturierungsgebiet festgesetzt.

Gemeinde	Gebiet	Planquadrat
Biberist	Papierfabrik	D8/E8
Bemerkungen: Das „Papieri-Areal“, das aktuell vollständig in der Industriezone liegt, soll von der bisherigen Mono- (Papierfabrik) einer Multinutzung zugeführt werden. Neben der weitgehend gewerblich-industriellen Nutzung sollen auf dem Areal Orte geschaffen werden, wo Arbeit, Kunst und Kultur sowie Freizeitnutzungen und untergeordnet Wohnen Platz finden können.		

Unter S-4 Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Bürgerspital Solothurn erwähnt.

Gemeinde	Vorhaben	Planquadrat
Solothurn, Biberist	Bürgerspital	D8
Bemerkung: Das Bürgerspital Solothurn ist im Bau. Es erfüllt die Kriterien nach Kapitel S-3.3 für publikumsintensive Anlagen.		

Unter L-2.4 Kantonale Naturreservate wird das Schachenwäldchen im Giriz aufgeführt.

4.03	Biberist	Schachenwäldchen „Giriz“	D8/E8
------	----------	--------------------------	-------

Unter L-3.1 Kantonale Vorranggebiete Natur und Landschaft werden in Biberist drei Gebiete festgesetzt.

4.01	Biberist, Lüsslingen-Nennigkofen	Weiermatt - Gisberg	C8/D8
4.02	Biberist	Drumlin Gisihöbeli	D8
4.03	Biberist, Derendingen, Luterbach, Zuchwil	Giriz Biberist - Emmenschachen - Emmenspitz	D8/E8

Unter L-3.3 wird ein nationaler Wildtierkorridor zwischen Biberist und Lohn-Ammansegg festgesetzt.

SO 2: Biberist	Biberist, Lohn-	national	D8/D9
	Ammansegg		

Unter V-2.2 Kantonsstrassen wird das Trasse für eine Verbindungsstrasse zwischen einem Tunnel Bleichenberg und dem Entwicklungsgebiet Papierfabrik Biberist als Zwischenergebnis gesichert.

Tunnel Bleichenberg (Trasseesicherung) (2. Teil der neuen Nord-Südachse Wasseramt)	D8/E8
Bemerkungen: Aus dem Regionalen Raumentwicklungskonzept REK Wasseramt und dem übergeordneten Betriebskonzept Wasseramt hat sich als langfristige strassenseitige Ausbauoption eine neue Nord-Süd-Achse mit zwei Elementen ergeben. Beim 2. Teil handelt es sich um eine neue Verbindung vom Entwicklungsgebiet Arbeiten „Papierfabrik Biberist“ (Derendingenstrasse) durch den Bleichenberg zur Luzernstrasse und Anschluss Solothurn Ost. Der Kanton (Amt für Verkehr und Tiefbau) untersucht die technische Machbarkeit und die Zweckmässigkeit.	

Unter V-3.2 Regionalverkehr wird eine neue Bahnhaltestelle auf der BLS-Linie als Vororientierung aufgenommen.

Biberist: Neue Bahnhaltestelle auf der BLS-Linie

Unter E-2.2 Wasserkraftwerke wird das bestehende Kraftwerk am Emmekanal erwähnt.

KW Biberist	0.5	100	0.5	Emmekanal	Biberist	2024	D8
-------------	-----	-----	-----	-----------	----------	------	----

Kommentar zu den Richtplanbeschlüssen

Weiss: aus dem Richtplan 2000 übernommene Beschlüsse

Mittelgrau: neue Beschlüsse

Gerastert: gegenüber dem Entwurf 11/2012 geänderte Beschlüsse

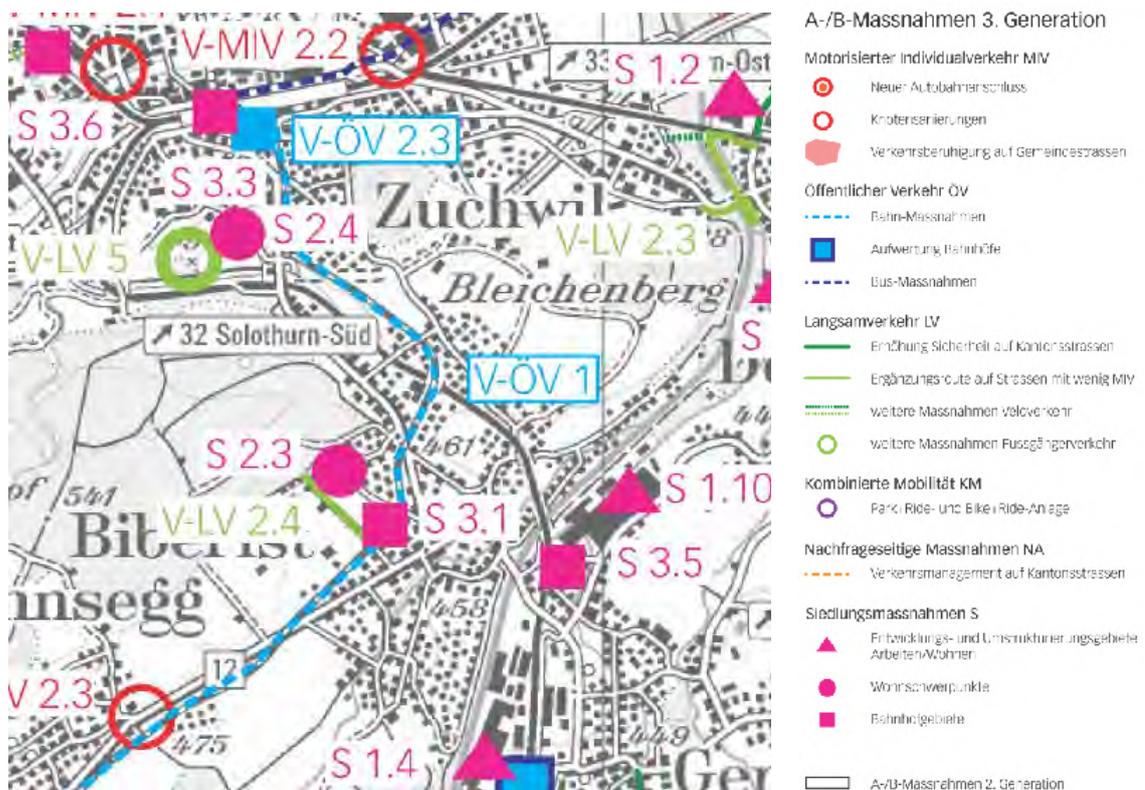
Dunkelgrau: laufende Richtplanverfahren

3.3 Agglomerationsprogramm Solothurn

Das für Biberist massgebende Agglomerationsprogramm Solothurn 3. Generation baut auf den vorgängigen Agglomerationsprogrammen der ersten und zweiten Generation auf. Wichtige Neuerungen sind die Abstimmung auf die überarbeiteten Richtplaninhalte und die Vertiefung des Themas Landschaft und Naherholung.

Der Regierungsrat hat am 15. November 2016 das Agglomerationsprogramm Solothurn 3. Generation verabschiedet.

Übersichtskarte



Ausschnitt Plan Agglomerationsprogramm 3. Generation Massnahmen-Karte (eoptima)

Massnahmen

Die im Plan dargestellten Massnahmen werden auf einzelnen Massnahmeblättern detailliert beschrieben, in Prioritätskategorien eingeteilt und die Kosten grob geschätzt.

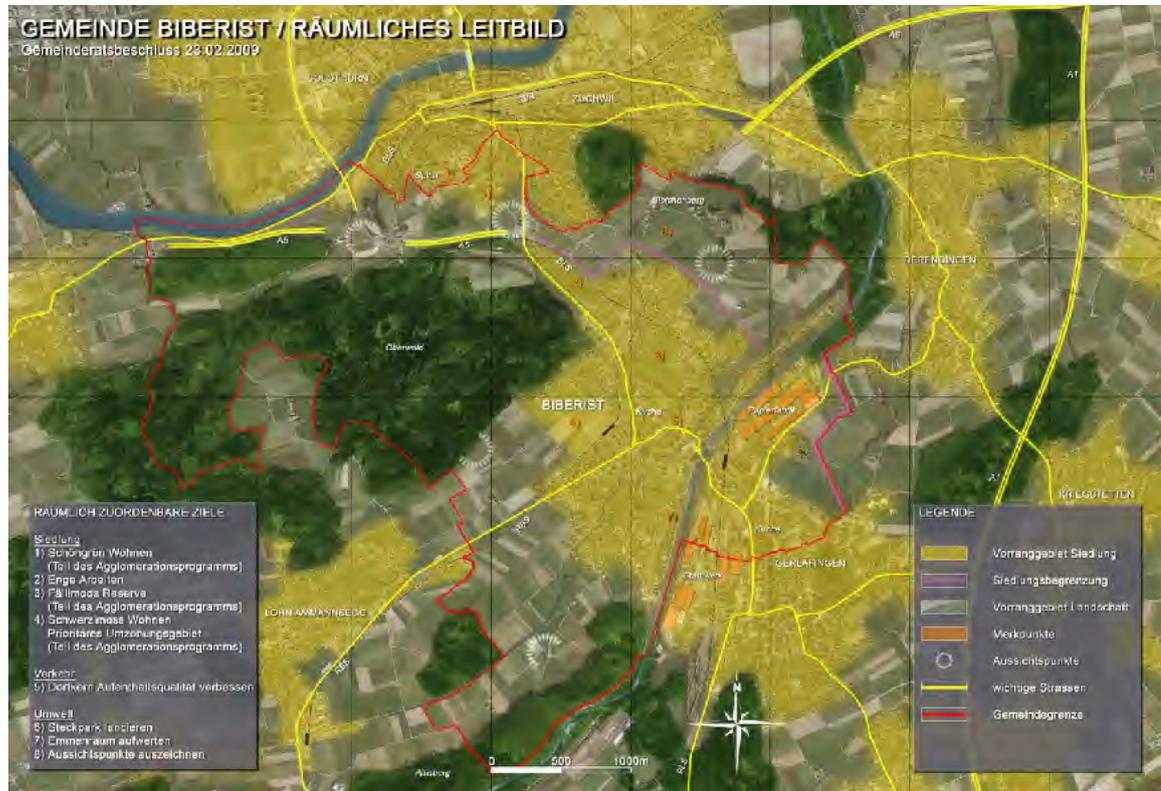
In Biberist sind im Agglomerationsprogramm Solothurn der 3. Generation folgende Massnahmen aufgeführt:

- Massnahmen öffentlicher Verkehr;
V-ÖV 1: Doppelspurabschnitte RBS Solothurn - Bern
V-ÖV 6: Neue Bahnhaltestelle Biberist Fällimoos (BLS)
- Massnahmen Langsamverkehr
V--LV 2.4 Biberist: Veloweg Jungfraustrasse/Solothurnstrasse
V-LV 5: Ergänzung öffentliches Wegnetz und Aussichtspunkt Gisihübeli

- Siedlungsmassnahmen
 - S 1.4 Stahlwerk, Biberist/Gerlafingen
 - S 1.10 Papierfabrik, Biberist
 - S 2.3 Schwerzimoos/Rumi, Biberist
 - S 2.4 Schöngrün, Biberist
 - S 3.1 Biberist RBS, Biberist
 - S 3.5 Biberist Ost (BLS), Biberist

3.4 Räumliches Leitbild der Gemeinde Biberist

Als erster Schritt der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde in Biberist das räumliche Leitbild erstellt. Die Bevölkerung hatte im Juni 2008 die Gelegenheit sich dazu zu äussern. Das räumliche Leitbild wurde vom Gemeinderat am 23. Februar 2009 beschlossen und an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2010 genehmigt.



Das räumliche Leitbild zeigt die Grundzüge der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Biberist auf und definiert folgende übergeordneten räumlich zuordenbare Ziel auf:

Siedlung

1. Schöngrün Wohnen
2. Enge Arbeiten
3. Fällimoos Reserve
4. Schwerzomoos Wohnen (priorisiertes Umzonungsgebiet)

Verkehr

5. Dorfkerne Aufenthaltsqualität verbessern

Umwelt

6. Steckpark lancieren
7. Emmenraum aufwerten
8. Aussichtspunkte auszeichnen

Das räumliche Leitbild sieht für Biberist einen Bevölkerungszuwachs auf rund 10'000 Personen vor.

4 Entwicklung der Gemeinde Biberist

4.1 Siedlungsentwicklung

Zusammenfassung

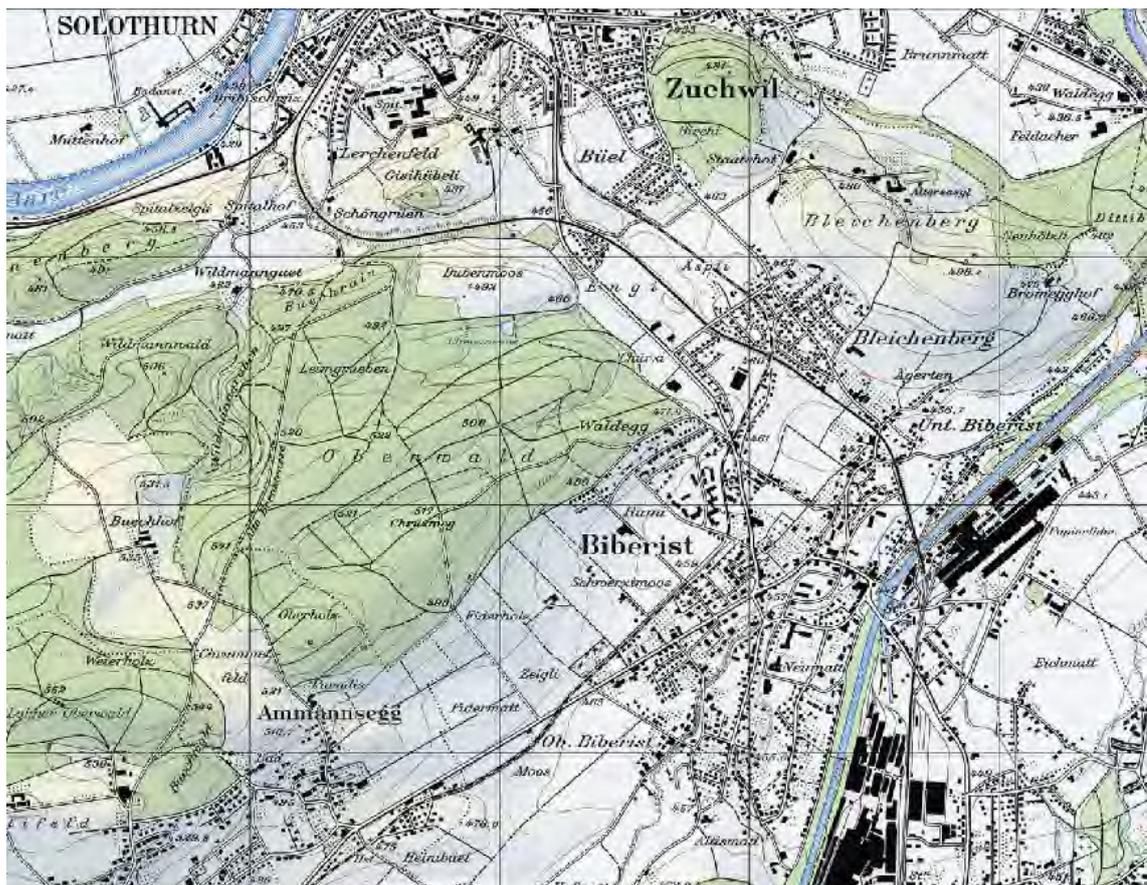
Die Gemeinde Biberist hat sich seit den 80-er Jahren kaum mehr in die freie Landschaft ausgedehnt. Die Siedlungsgrenzen sind seit dieser Zeit mit Ausnahme von ein paar kleineren Arrondierungen unverändert geblieben. Bereits bei der letzten Ortsplanungsrevision wurde das Schwergewicht auf Innenentwicklung vor Aussenentwicklung gelegt, obschon das damals noch kein so zentrales Thema war.

Da Biberist in den 80-er Jahren eine locker Bebauungsstruktur und zahlreiche freie Einzelparzellen und zusammenhängende unbebaute Areale aufwies, konnte sich die Gemeinde problemlos innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen entwickeln.

In den letzten 35 Jahren wurden aber nach und nach die vorhandenen Baulücken und freien Areale bebaut, so dass heute kaum noch Bauland erhältlich ist. Insbesondere das freie Gewerbebauland wurde restlos bebaut, so dass heute in Biberist keine neuen Gewerbebetriebe mehr angesiedelt werden können.

Biberist im Jahr 1980

In den 80-er Jahren wies Biberist eine lockere Bebauungsstruktur auf, welche in vielen Gebieten von „Hostetten“ geprägt war. In den Gebieten Bleichenberg, Oberwald und Schachen haben sich ausgedehnte Einfamilienhausquartiere ausgebreitet.



Biberist im Jahr 2000

Zwischen 1990 und 2000 entwickelte sich die Gemeinde insbesondere im Gebiet Unterbiberist - Ägerten - Fällimoos. Noch 1990 war dieses Gebiet von zahlreichen „Hostetten“ geprägt, welche aber in diesem Jahrzehnt vielen Bauvorhaben zum Opfer fielen.



Biberist im Jahr 2010

In den Jahren von 2000 bis 2010 hat sich die Ausdehnung des Baugebietes der Gemeinde Biberist kaum mehr verändert. Es wurden hauptsächlich Baulücken gefüllt. Insbesondere im Gebiet Chürzi siedelten sich zahlreiche Gewerbebetriebe an. In Biberist wurde bereits seit der letzten Ortsplanungsrevision dem Prinzip „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ nachgelebt.



Biberist im Jahr 2019

Seit der letzten Ortsplanungsrevision wurden in Biberist zahlreiche Bauten neu erstellt, renoviert oder an Stelle alter Bauten neu errichtet. Freie und erhältliche Bauparzellen sind kaum mehr vorhanden. Insbesondere Gewerbebetriebe, welche sich neu ansiedeln möchten oder für eine Erweiterung oder Modernisierung einen neuen Standort innerhalb der Gemeinde suchen, gibt es kaum noch Möglichkeiten. (Sie auch unter 4.2 Freie Bauparzellen / Fassungsvermögen)

4.2 Freie Bauparzellen / Fassungsvermögen

Seit Inkrafttreten der letzten Ortsplanung sind in Biberist fast alle freien Bauplätze in der Wohnzone überbaut worden. Dabei handelt es sich grösstenteils um verstreut liegende Einzelparzellen in der Wohnzone W2. Zusammenhängende Flächen Bauland sind in der Wohnzone W2 noch 0.26 ha und der Wohnzone W3 noch 0.48 ha unbebaut. Die einzige grössere zusammenhängende Baulandreserve liegt in Biberist im neu einzuzonenden Gebiet Schwerzimoos.

In den Gewerbezonnen sind noch ein paar wenige Parzellen mit einer Gesamtfläche von 2.59 ha vorhanden, die aber teilweise als Reserve für Erweiterungen dienen. Generell sind in Biberist (ausser im Gebiet Schwerzimoos) nur noch wenige Parzellen unbebaut. Ein Plan mit der Zusammenstellung der bebauten und unbebauten Parzellen liegt bei.

Der Bauzonenplan weist ein theoretisches Fassungsvermögen von 10'075 Personen aus (inkl. Schwerzimoos). Gemäss räumlichem Leitbild soll die Ortsplanung Platz für eine Bevölkerungszahl von rund 10'000 Einwohnern bieten.

Gemeinde: Biberist neue Bauzone

Bauzonen mit Einwohnern				Bauzonen überbaut		Nachverdichtung*		Bauzonen unbebaut				Total u. Berücksichtigung erw. Ausschöpfung			
				bis 31.12.2017		bis 31.12.2035		Einzelparzellen		Flächen >2500 m ²					
				ha	E	ha	E	ha	E	ha	E	ha	E		
Wohnzonen	Wohnzone 2	W2	44	60	65	90.68	3900	90.68	1451	2.66	185	0.26	17	93.79	4690
	W2E zu W2	W2	38	60	65	13.75	523	13.75	303		0		0	13.75	613
	Wohnzone 3	W3	96	100	120	26.16	2511	26.16	105	0.50	80	0.48	58	27.14	2648
	Wohnzone 4	W4	96	140	165	0.00	0	0.00	0		0	2.16	356	2.16	356
	W3b zu W4	W4	96	140	165	4.28	411	4.28	186		0		0	4.28	467
	G/OeBA zu W4	W4	0	140	165	3.29	0	3.29	481		0		0	3.29	138
	W2E zu W4	W4	36	140	165	0.16	8	0.16	16		0		0	0.16	10
	Wohnzone 5-7	W5-7	82	166	210	3.60	295	3.60	299		0		0	3.60	385
Wohnzone Hochhaus	WH	70	166	210	1.24	87	1.24	116		0		0	1.24	122	
Total Wohnzonen				143.16	7822	143.16	2939	3.36	245	2.90	431	149.40	9331		
Mischzonen	Kernzone Zentrum	KZ	43	45	50	8.07	347	8.07	16		0		0	8.07	352
	Kernzone St. Urs	KSLU	43	45	50	2.17	93	2.17	4		0		0	2.17	95
	Quartierkernzone	QK	43	45	50	4.38	188	4.38	9	0.21	11		0	4.59	201
	Gewerbezone mit Wohnanteil	GW	8	10	15	10.22	62	10.22	20	0.31	5		0	10.53	93
	Wohn- und Gewerbe bestand	WGB	0	10	15	2.27	0	2.27	23		0		0	2.27	7
Total Mischzonen				27.11	710	27.11	72	0.62	15	0.00	0	27.63	747		
Arbeitszonen	Gewerbezone	G				21.72	0		0	0.14	0	2.45	0	24.31	0
	Industriezone	I				29.66	0		0		0		0	29.66	0
Total Arbeitszonen				51.38	0	0.00	0	0.14	0	2.45	0	53.97	0		
Weitere Zonen	öffentliche Bauten und Anlagen	OeBA				22.20	0		0		0		0	22.20	0
	Zone für Sport und Erholung	SE				6.43	0		0		0		0	6.43	0
	Zone für Anlagen öffentlich	Zoö				1.16	0		0		0		0	1.16	0
	Zone für Anlagen privat	Zap				0.35	0		0		0		0	0.35	0
	Freihaltezone	F				8.11	0		0		0		0	8.11	0
	Zone für Schrebergärten	Sch				2.46	0		0		0		0	2.46	0
Total weitere Zonen				40.70	0	0.00	0	0.00	0	0.00	0	40.70	0		
Total				262.34	8532	170.26	3012	4.01	260	5.35	431	271.70	10075		

Erwartete Ausschöpfung in 15 Jahren	
Freie Kapazitäten (E)	1543
Fassungsvermögen Total (E)	10075

Einwohnerzahl total Stand 31.12.2017	8507
- Einwohnerzahl ausserhalb Bauzone ca.	50
= Einwohnerzahl innerhalb Bauzone	8457
Bevölkerungsziel gem. Leitbild im Jahr 2035	10000
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 mittl. Szenario	9820
Bevölkerungsprognose Jahr 2035 hohes Szenario	10061

8446: Bevölkerungsprognose mittleres Szenario 2017
8454: Bevölkerungsprognose hohes Szenario 2017

*1 gem. eigener Berechnungen mit LW-/GIS-Daten oder gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
*2 gem. Tabelle IST/SOLL-Dichten (ARP, 2017)
*3 (SOLL-Dichte 0 - IST-Dichte 0) x Bauzone überbaut x 30 %

Die Bevölkerungsprognosen des Kantons Solothurn sagten für Ende 2018 eine Einwohnerzahl für Biberist von 8525 im hohen Szenario voraus. Tatsächlich wohnen aber zu diesem Zeitpunkt bereits 8639 Personen in Biberist, also 114 Personen mehr, als prognostiziert. Im mittleren Szenario wurden gerade mal 8511 Personen prognostiziert, also 172 zu wenig.

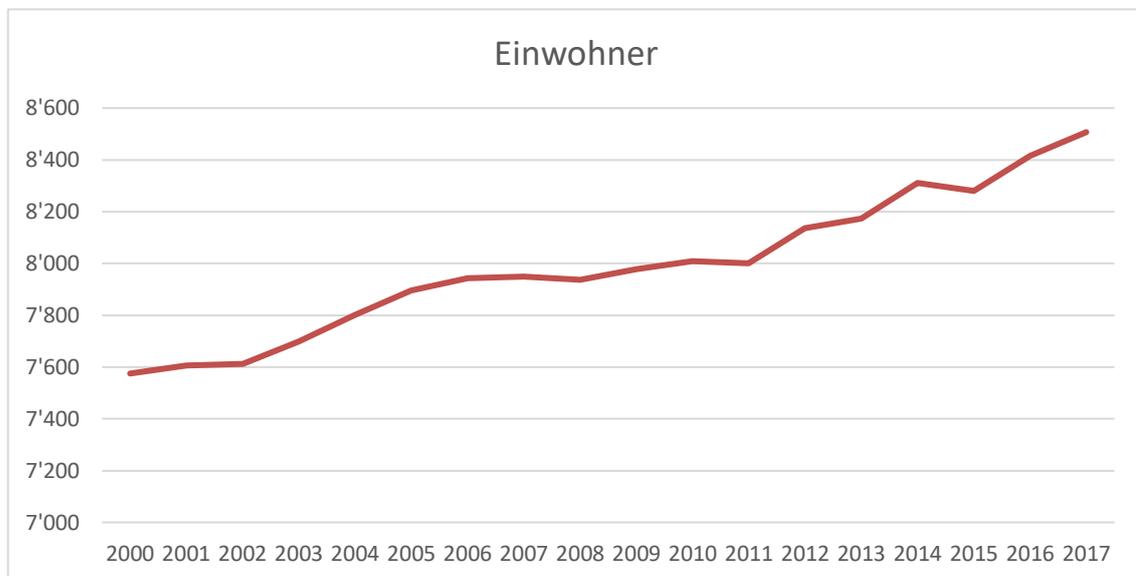
Für das Jahr 2035 sieht die Bevölkerungsprognose ein Wachstum auf 10'061 Einwohner im hohen Szenario und auf 9820 im mittleren Szenario Einwohner vor. Berücksichtigt man dabei, dass bereits im Jahr 2018 wesentlich mehr Personen in Biberist wohnten, als prognostiziert, da kann das theoretische Fassungsvermögen der Bauzone als realistisch beurteilt werden.

Die Tabellen des Bauzonenplanes vor und nach der Revision, sowie die Details zum Fassungsvermögen der Gestaltungsplangebiete liegen im Anhang bei.

4.3 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnerzahl

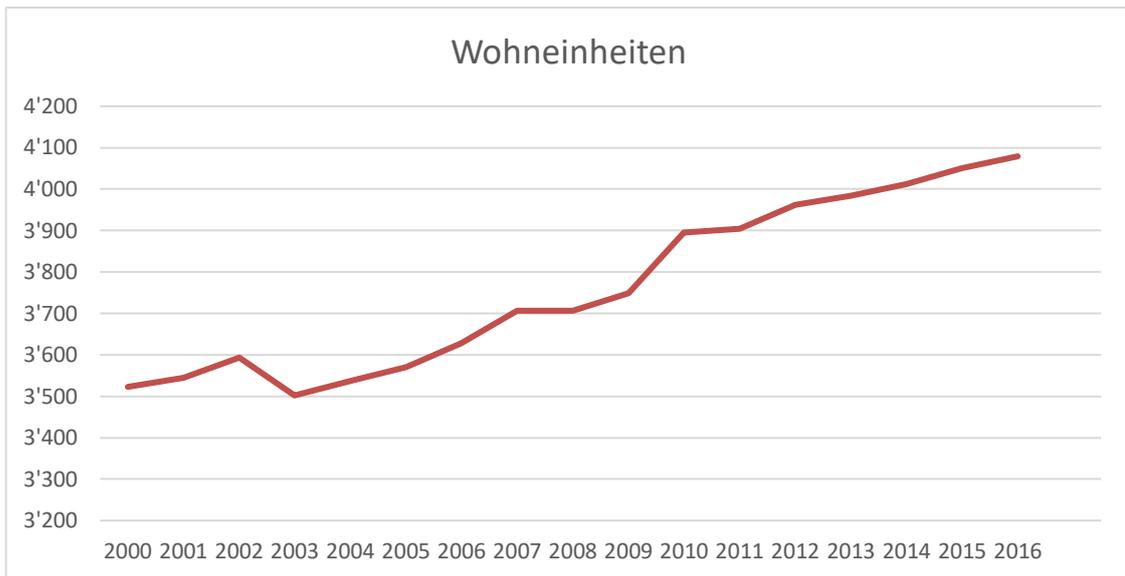
In Biberist ist die Bevölkerungszahl in den letzten 15 Jahren von 7575 Einwohnern im Jahr 2000 auf 8507 Einwohner im Jahr 2017 kontinuierlich um 932 Personen angewachsen. Bis ins Jahr 2002 verzeichnete die Gemeinde ein leichtes Bevölkerungswachstum. Seit 2012 wächst die Einwohnerzahl (mit einem kleinen Rückgang im Jahr 2014) stark an.



Am 31. 12. 2018 wies die Gemeinde Biberist eine Bevölkerungszahl von 8639 Personen auf. Im letzten Jahr hat also wiederum ein klares Bevölkerungswachstum um 132 Personen stattgefunden, das den Trend der letzten Jahre bestätigt. Per Ende Februar 2019 haben nun bereits 8698 Personen Wohnsitz in Biberist (+59 Personen in 2 Monaten). Zusätzlich wohnen 119 Personen als Wochenaufenthalter oder in Heimen in Biberist. Insgesamt wohnen also per Ende Februar 2019 in Biberist 8817 Personen.

Anzahl Wohnungen

Die Anzahl Wohnungen ist in Biberist von 3507 Wohnungen im Jahr 1999 auf 3984 Wohnungen 2013 und 4079 Wohnungen Ende 2016 angewachsen. Abgesehen von einem Einbruch im Jahr 2002 hat die Wohnungszahl kontinuierlich zugenommen. Die Zunahme hat sich allerdings in den letzten Jahren abgeflacht. Dies wird mit grosser Wahrscheinlichkeit mit dem sich stark verringernenden Angebot an Bauland zusammenhängen. Will die Gemeinde auch in Zukunft bevölkerungsmässig weiterwachsen, muss auch das Wohnungsangebot die Bedürfnisse abdecken können.



Altersstruktur

Auch in Biberist ist der generelle Trend zu einer Alterszunahme der Bevölkerung zu erkennen, allerdings nicht in gleich starker Ausprägung, wie in anderen Gemeinden. Generell nimmt die Anzahl an unter 40-Jährigen in Biberist ab, gleichzeitig gibt es immer mehr über 40-Jährige. Im Jahr 1990 waren 50.6% der Einwohner jünger als 40 Jahre alt, im Jahr 2017 waren es nur noch 44.2%.

4.4 Verkehrsentwicklung

Verkehrsentwicklung MIV

Der motorisierte Individualverkehr hat sich in Biberist in den letzten 15 Jahren nicht einheitlich entwickelt. Auf der Gerlafingenstrasse hat er kontinuierlich und deutlich zugenommen, auf der Derendingenstrasse hat der Verkehr bis 2010 ebenfalls zugenommen, in der letzten Zählung im Jahr 2015 allerdings abgenommen. Der Verkehr auf der Bernstrasse ist seit Jahren ziemlich konstant, ebenso der Verkehr auf der Engestrasse.

Die Verkehrszählungen für den durchschnittlichen Tagesverkehr (DTV) zeigen für die letzten 15 Jahre folgendes Bild:

	2000	2005	2010	2015
Gerlafingenstrasse	12189	13428	13636	14522
Derendingenstrasse	4471	4928	5187	4860
Bernstrasse	10740	10349	10385	10683
Engestrasse		13055	12578	12909

Öffentlicher Verkehr

Biberist ist mit dem Öffentlichen Verkehr (ÖV) gut erschlossen. Zwei Bahnlinien mit je einem Bahnhof und diverse Bushaltestellen decken einen Grossteil des Siedlungsgebiets ab.

Bahn:

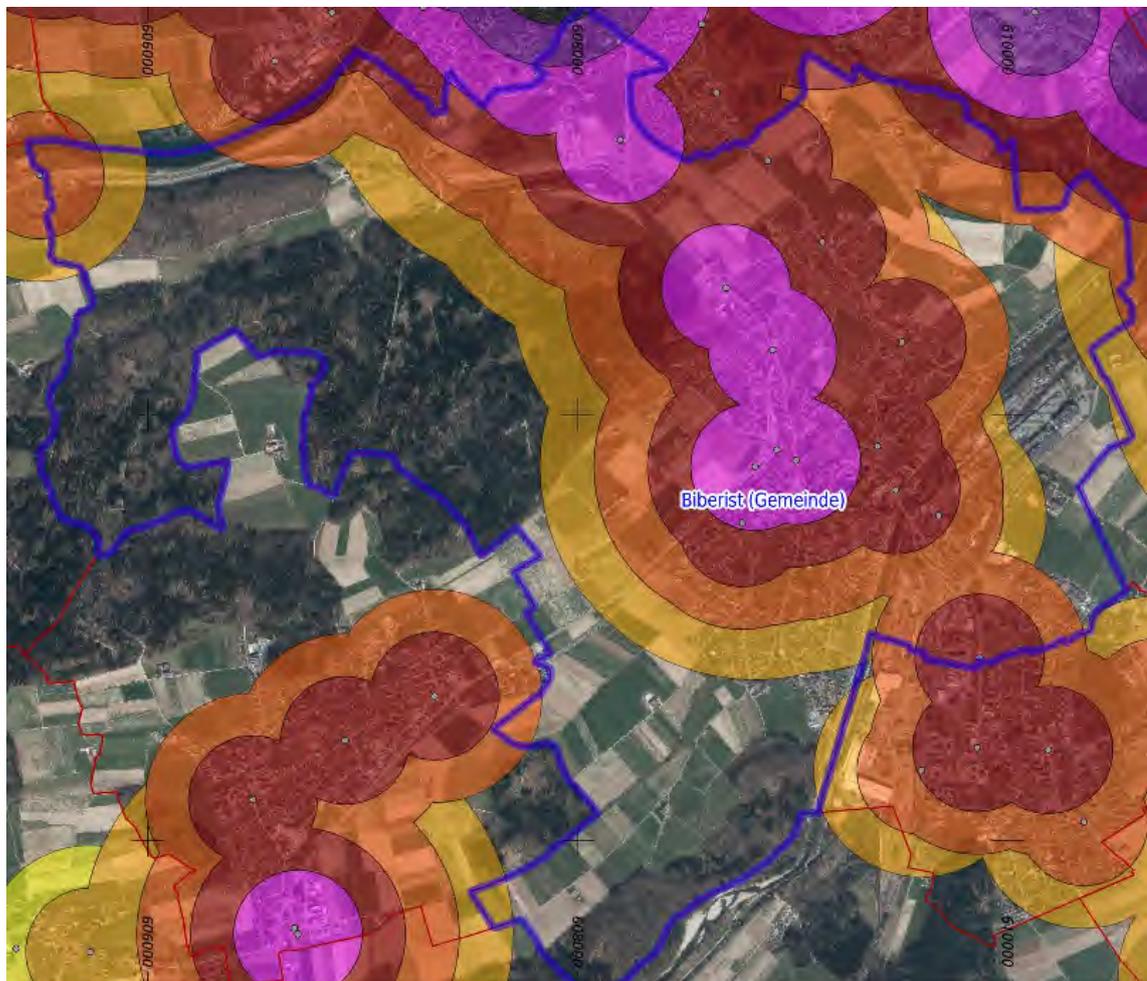
- RBS-Linie Solothurn –Bern im Viertelstundentakt
- BLS-Linie Solothurn – Burgdorf im Halbstundentakt

Bus:

- BSU – Linie 2: Bellach Hubel – Zielebach Gemeindehaus
- BSU - Linie 3: Bellach Breitenfeld – Lohn Bahnhof
- BSU – Linie 5: RBS-Bahnhof Biberist – Sonnenpark Solothurn

Mit dem Ausbau der RBS-Linie und dem Viertelstundentakt zwischen Solothurn und Bern hat sich die Erschliessung mit dem ÖV nochmals verbessert.

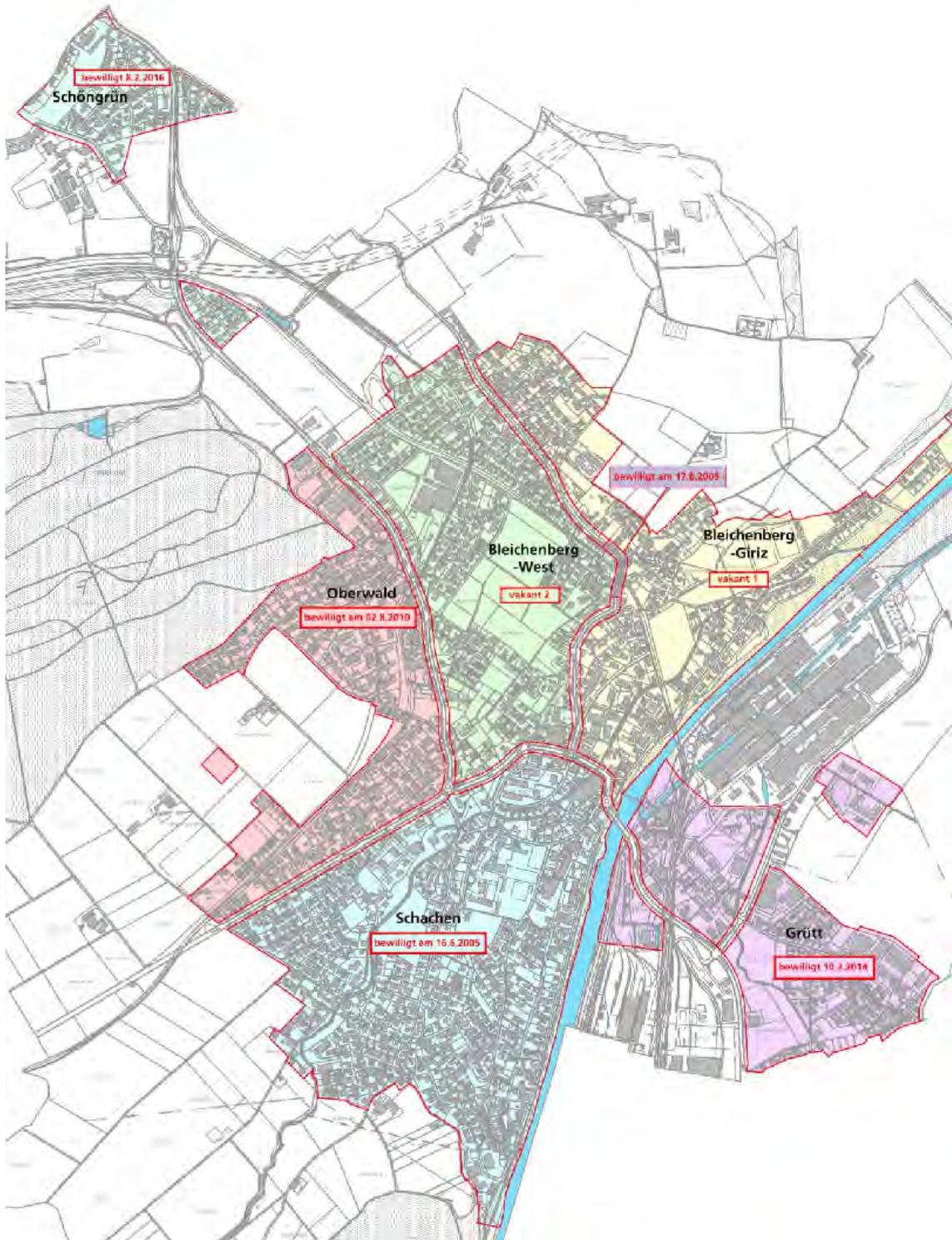
Dementsprechend hoch ist auch die ausgewiesene ÖV-Erschliessungsgüte in Biberist. Der grösste Teil des Siedlungsgebietes liegt in den Kategorien C (violett) und D1 (rot), die Siedlungsränder liegen in den Kategorien D2 (orange) und E (gelb).



ÖV-Erschliessungsgüte (sogis)

Verkehrsberuhigungsmassnahmen

Um den motorisierten Individualverkehr auf die Hauptverkehrsachsen zu lenken wurden in den letzten Jahren in allen Wohnquartieren das Verkehrsregime Tempo 30 eingeführt. Damit konnte die Verkehrssicherheit verbessert und der Langsamverkehr in den Wohnquartieren priorisiert werden.



5 Kommunale Inventare und Analysen

5.1 Naturinventar

Das Naturkonzept zeigt den Ist- und den Soll-Zustand der Biberister Natur auf. Es ist in folgende Kapitel unterteilt:

- **Auftrag**
- **Grundlagen**
- **Ist-Zustand**
- **Soll-Zustand**

Ausgangslage

Der Siedlungsraum von Biberist ist reich an naturnahen Flächen. Die Flächen lassen sich bezüglich ihrer Verbindungsfunktion aufteilen in Vernetzungsachsen und Trittsteinbiotope.

Wegen der linearen Struktur haben die Vernetzungsachsen eine wichtige Vernetzungsfunktion, indem sie Bewegungen verschiedener Tierarten ermöglichen, die sich an den Deckungsstrukturen orientieren. Bemerkenswert ist, dass die Vernetzungsachsen über weite Strecken funktionsfähig und nur an wenigen Stellen unterbrochen sind (stark verbaute Gewässer, Bahnbrücken). Einzelne isolierte Naturelemente werden als „Trittsteinbiotope“ bezeichnet.

Zielzustand

Im Siedlungsraum der Gemeinde Biberist soll ein Mosaik von naturnahen Lebensräumen für die einheimischen Tiere und Pflanzen erhalten und eine möglichst gut funktionierende ökologische Vernetzung dieser Flächen angestrebt werden. Freiräume und Strukturen für eine ökologische Siedlungsentwicklung sollen langfristig gesichert werden.

5.2 Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler

Das Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler zeigt einerseits die Entwicklung der Gemeinde Biberist aus mehreren Ortsteilen auf und beschreibt zudem alle für das Ortsbild wesentlichen Objekte. Im Weiteren macht es Aussagen zu den Ortsbild-Perimetern.

- **Das Inventar der Bau- und Kulturdenkmäler ist in folgende Kapitel unterteilt:**
- **Ortseinleitung Biberist**
- **Überlegungen zur Zukunft der Baudenkmäler**
- **Beurteilung der Ortsbildschutzperimeter**
- **Auswertung der denkmalpflegerisch erfassten Gebäude**
- **Bewertungskategorien nach Bau- und Zonenreglement**
- **Register aller erfassten Objekte im Inventar von Biberist**
- **Inventar der geschützten / schützenswerten / erhaltenswerten Bau und Kulturdenkmäler**
- **In das Inventar aufzunehmende Bau- und Kulturdenkmäler**

5.3 Inventar der Fruchtfolgeflächen

Das Inventar der Fruchtfolgeflächen (FFF) basiert auf den vom Kanton definierten Flächenangaben. Das Amt für Landwirtschaft hat einen Entwurf des Fruchtfolgeflächenplans erstellt.

Bei der Analyse der Fruchtfolgeflächen wurden folgende Faktoren berücksichtigt:

- Ausgangslage ist die Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung
- Abzug, Bauzonen, inkl. Reservezonen
- Abzug, Wald mit Puffer von 6 m
- Abzug, durchschnittlicher Gewässerraumbedarf der Gemeinde gemäss Ökomorphologie-Daten
- Abzug, Gebiete mit Bodenbelastung
- Abzug, Strassenbankett je 1m
- Abzug, Neigung > 18%
- Abzug, örtliche Kenntnisse Kanton
- Abzug von Kleinstflächen
- Bodengründigkeit kleiner als 50 cm.
- Gewässerschutzzonen 1 und 2 sind nicht vorhanden (kein Abzug)
- Gewanneinteilung aus Bodenbedeckung der amtlichen Vermessung gerechnet (organisatorische Einheit)

Der Inventarplan Fruchtfolgeflächen zeigt die theoretisch für Ackerbau geeigneten Flächen auf. Im Plan sind die geeigneten Flächen gelb, die bedingt geeigneten rot und die auf Grund der Neigung oder Bodengründigkeit ungeeigneten Flächen weiss eingetragen.

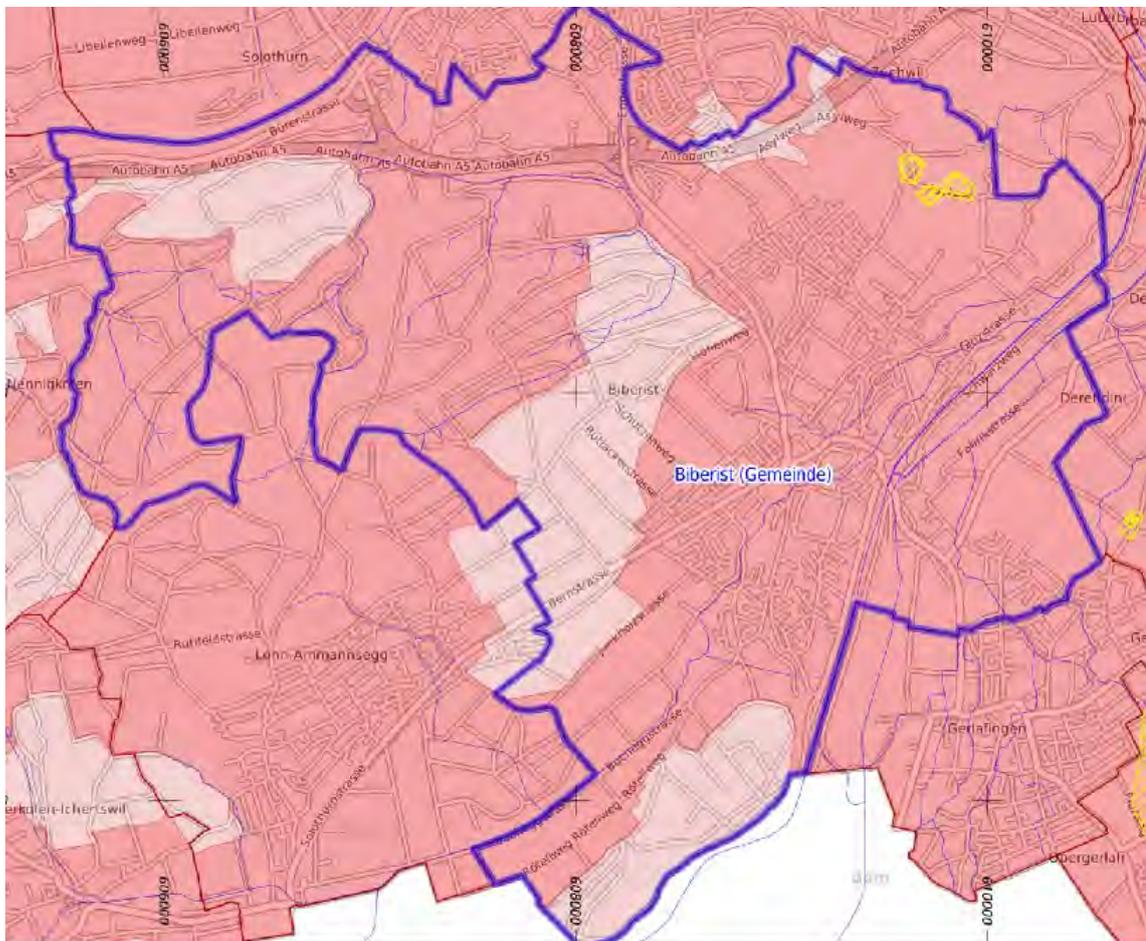
5.4 Landwirtschaftsinventar

Das Landwirtschaftsinventar zeigt auf, wo welcher Landwirt Eigenland und Pachtland hat. Es dient bei Aussiedlungen als Grundlage und bei Umzonungen hilft es zu beurteilen, ob der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche für den betroffenen Landwirt existenzbedrohend ist.

5.5 Schutzzonen

Auf Biberister Gemeindegebiet liegen zwei altrechtliche Schutzzonen (gelb schraffiert), welche im März 2003 vom Regierungsrat genehmigt wurden. Die Zonen werden innert nützlicher Frist überprüft und neu ausgeschieden.

Der grösste Teil des Gemeindegebiets liegt zudem im Schutzbereich Grundwasser (dunkelrosa) zwei kleinere Gebiete sind im übrigen Bereich Grundwasser (hellrosa).



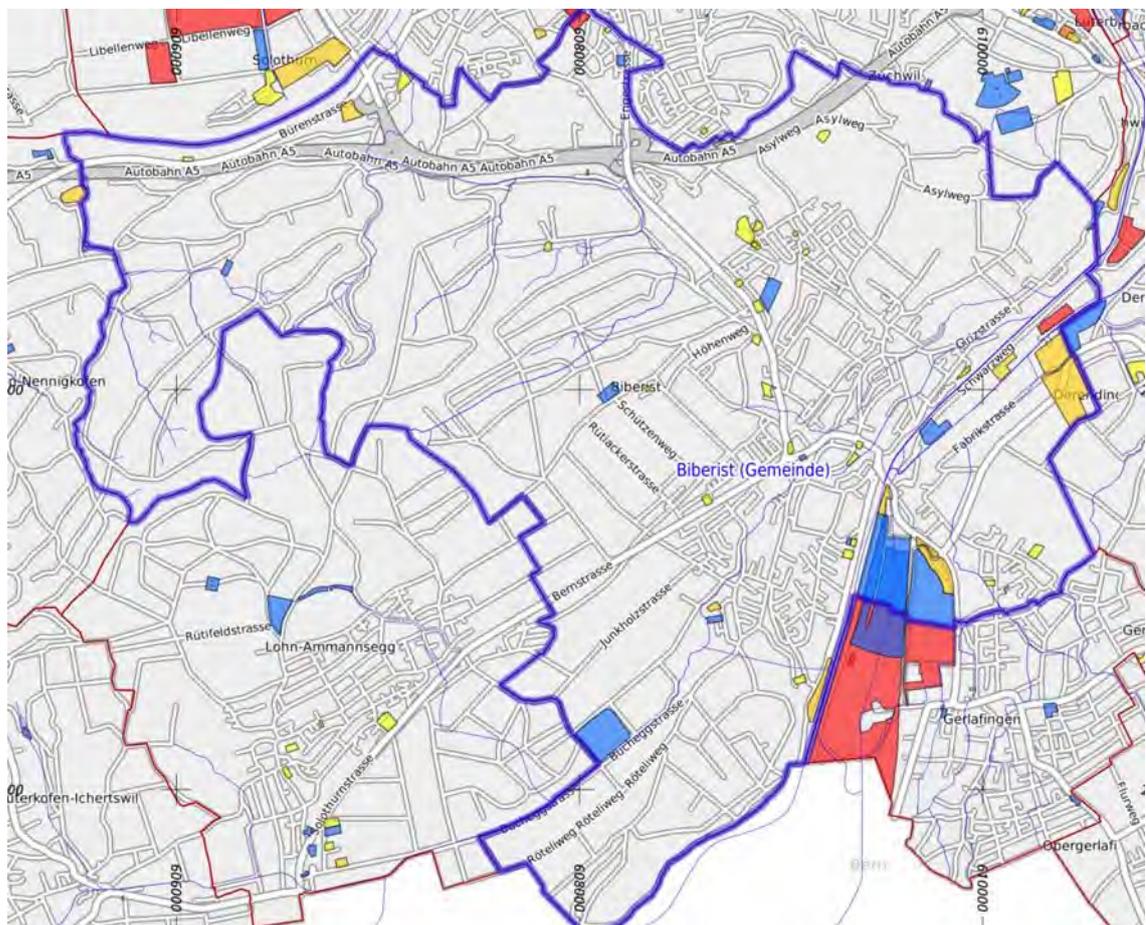
Gewässerschutz- und Grundwasserkarte (sogis)

5.6 Inventarkarte Naturgefahren und Gewässer / Gefahrenkarte

Biberist hat im Jahr 2008 für das Gemeindegebiet eine Gefahrenkarte erstellt. Für das Gemeindegebiet sind die Wassergefahren von grosser Bedeutung. In der heutigen Situation weist der grösste in der Ebene liegende Teil der Bauzone von Biberist eine mittlere Gefährdung auf. Beachtliche Gebiete im Bereich des Dorfbaches und entlang der Emme sind sogar einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt. Nur kleinere Teilflächen sind als gering gefährdet oder mit Restrisiko bezeichnet. Die Gefahrenkarte zeigt im Plan Soll-Zustand Massnahmen zur Verbesserung der Gefährdungssituation auf. Insbesondere ein Erdwall entlang der Emme soll die Gemeinde vor Hochwasser schützen. Die Massnahmen können die Hochwassergefahr auf ein Restrisiko minimieren.

5.7 Kataster der belasteten Standorte

Im Kataster der belasteten Standorte sind auf dem Gemeindegebiet von Biberist zahlreiche Betriebs- und Ablagerungsstandorte eingetragen. Die Mehrzahl der flächenmässig kleinen Standorte ist nicht untersuchungsbedürftig (gelb) oder weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig (orange). Bei den blau markierten Flächen handelt es sich um untersuchungsbedürftige Standorte, wobei bei allen entweder eine Voruntersuchung oder historische Untersuchung im Gange ist oder die Untersuchungen abgeschlossen sind. Bei einzigen als belastet und sanierungsbedürftig bezeichneten Standort (rot) ist die Sanierung im Gange.



Kataster der belasteten Standorte (sogis)

5.8 Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte

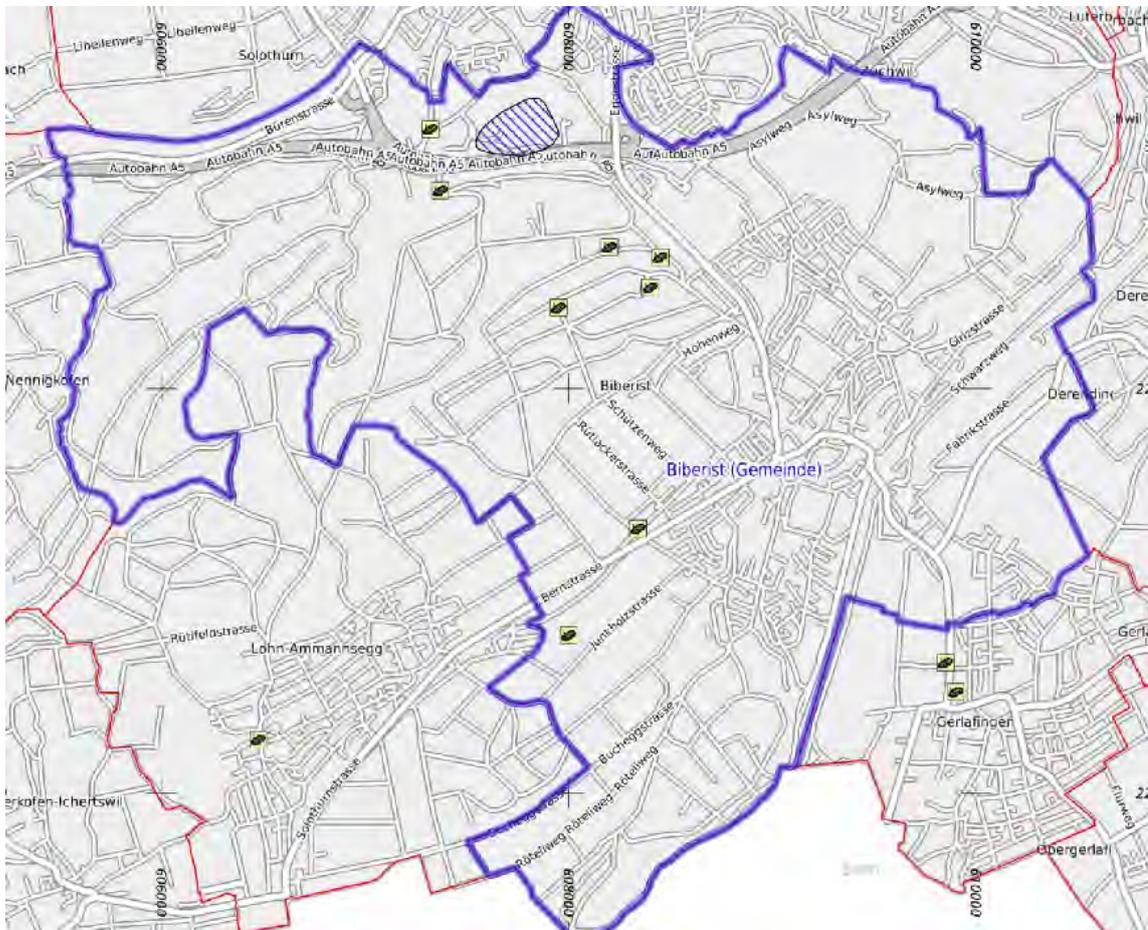
Im Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte sind in Biberist neun Objekte aufgeführt:

Eine besondere Landschaftsform (blau schraffiert):

- Drumlin Gisihübeli

Acht Erratiker 

- Lerchenfeld
- Buechrain
- Oberwald 1 – 4
- RBS
- Moos

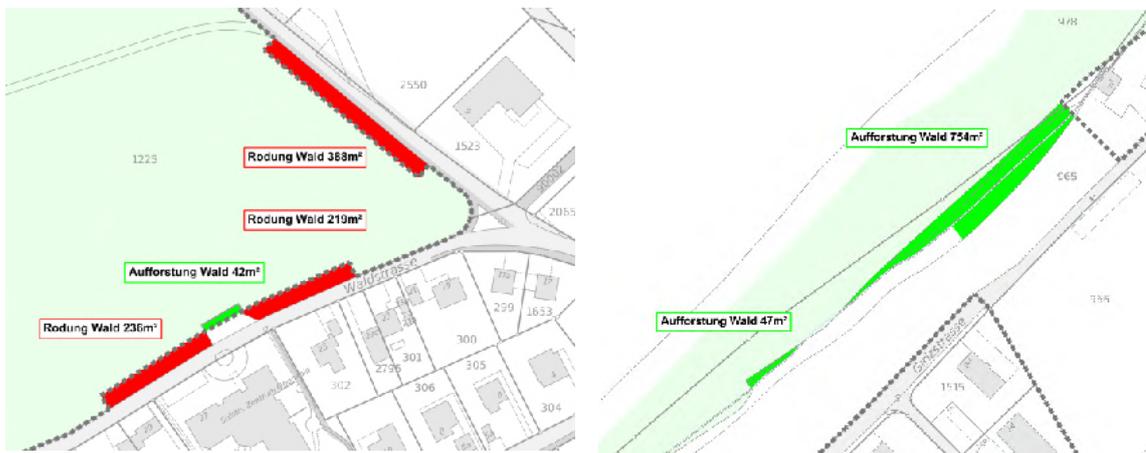


Inventar der geowissenschaftlich schützenswerten Objekte (sogis)

5.9 Waldfeststellung / Heckenfeststellung

Die Waldfeststellung unserer aktuellen Ortsplanung wurde am 21. Sept. 1998 vom Gemeinderat genehmigt und ist Bestandteil der gültigen Planung vom 4. Juli 2000. Die Abgrenzung der Wälder und Hecken wird grundsätzlich in die neue Planung übernommen. Im Bereich der Waldgrenzen wurden keine Veränderungen der Abgrenzung der Bauzone vorgenommen.

Entlang des Waldrandes im Oberwald werden an der Holzackerstrasse und der Waldstrasse neue Parkplätze ausgeschieden. Als Ersatz wird im Giriz die gleiche Fläche von 843 m² neu als Waldareal ausgewiesen.



Zudem soll am Taubenmoosweg auf der Parzelle GB Nr. 1175 der mitten durch die Parzelle führende Teil der bestehenden Hecke entfernt werden und als Ersatz die ost-west orientierte Hecke flächengleich verbreitert werden.

5.10 Quartieranalysen

Das Gemeindegebiet von Biberist wurde im Rahmen diverser Konzepte analysiert und Entwicklungsziele formuliert, die in den nachfolgenden Kapiteln vorgestellt und erläutert werden.

Die Quartieranalysen beschränken sich deshalb bezüglich Bebauungsstrukturen auf die Wohngebiete Oberwald und Schachen, die als Grundlage für die Erarbeitung des Bauzonenplanes im Bereich aller Wohngebiete dienen konnten.

Im Weiteren wurden eine grosse Anzahl über das ganze Gemeindegebiet verteilte Parzellen bezüglich der effektiv realisierten Baumassen detailliert als Grundlage für die Festlegung der neuen Baumassen untersucht.

Zusätzlich wurde das Gemeindegebiet bezüglich möglicher Standorte für hohe Häuser untersucht.

Quartier Oberwald

Das Quartier Oberwald erstreckt sich vom südlichen und östlichen Waldrand des Oberwaldes bis zur Solothurnstrasse im Westen und der Jurastrasse im Osten.



Das Gebiet östlich des Waldrandes bis zur Solothurnstrasse wird als reines Gewerbegebiet genutzt. Hier haben in den letzten Jahren zahlreiche Betriebe gebaut. Die Nachfrage nach Gewerbeland an dieser Lage ist weiterhin ungebremst vorhanden.

Der nördliche Teil des Gebietes zeichnet sich durch eine attraktive Südhanglage auf. Dank der reizvollen Hanglage sind die Bauplätze hier begehrt. Herrschaftliche Einfamilienhäuser mit grosszügigen Gärten prägen das Bild einer lockeren Bebauungsstruktur.

Weiter nach Süden wird die Bebauungsstruktur mit dem flacher werdenden Hang immer dichter. In der Ebene prägen grossmasstäbliche Wohnkomplexe die Bebauungsstruktur.

Das Gebiet zwischen RBS-Bahnlinie und Solothurnstrasse wird geprägt durch ältere zweigeschossige Wohnbauten, welche durch zahlreiche An- und Umbauten in Ihrer Grundsubstanz kaum mehr zu erkennen sind. Entlang der Solothurnstrasse besteht eine beachtliche Lärmbelastung, welche die Attraktivität als Wohnnutzung stark schmälert. Die unmittelbare Nähe zur Solothurnstrasse wertet

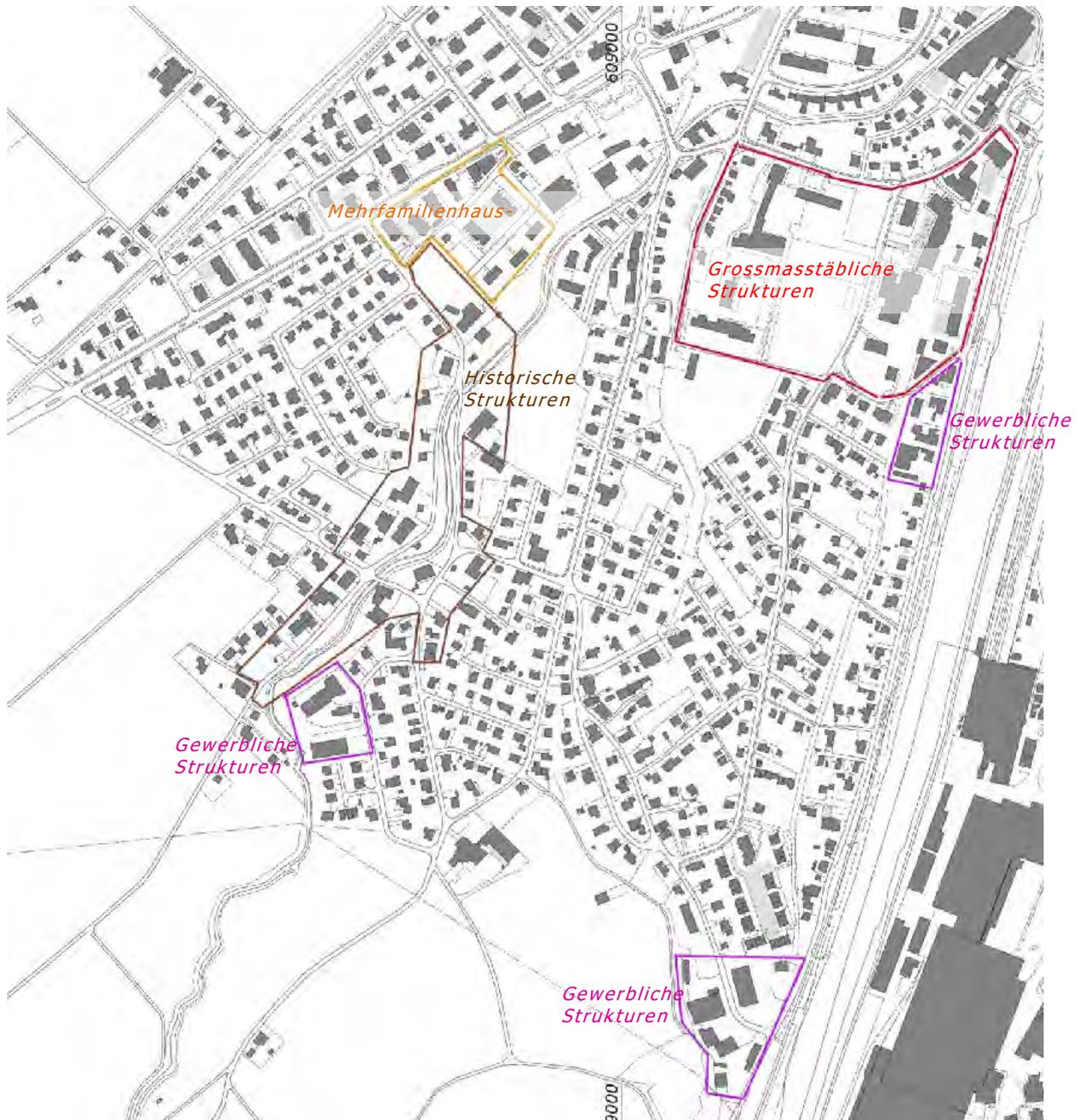
das Gebiet aber für gewerbliche Nutzungen auf, was zu einer Veränderung der Nutzung und Bebauungsstruktur vom Wohngebiet zum Gewerbegebiet führt.

Der grösste Veränderungsdruck besteht in der Gewerbezone an der der Blümlisalpstrasse und in der Wohnzone zwischen RBS-Bahnlinie und Solothurnstrasse.

Im Bereich der Blümlisalpstrasse wird zur Zeit in einem Workshopverfahren die geeignete Entwicklungsstruktur ermittelt.

Quartier Schachen

Das Quartier Schachen wird durch die Bernstrasse, das Dorfzentrum und die Emme begrenzt. Im Bereich der Emme weist das Gebiet eine ebene Topographie auf, welche und zwischen dem Dorfbach und der Bernstrasse leicht ansteigt. Im Süden bildet der steil ansteigende Altisberg eine weitere natürliche Begrenzung.



In Biberist bezeichnet der Schachen das ursprünglich mit feuchtigkeitstoleranten Sträuchern und Bäumen bewachsene Emmenufer. Seit dem 16. Jahrhundert wurde der Schachen entwässert und immer stärker besiedelt. Die Emme mit ihren häufigen Hochwassern blieb aber lange Zeit eine Bedrohung für Bauten und Kulturland im Schachen.

Die ältesten Bauernhäuser Biberist finden wir im Schachen an der Moosstrasse und am Schachenrain. Sie stammen aus dem 18. Jahrhundert. Einige sind bis heute als Zeugen der früheren Besiedlung erhalten. Die Bedeutung der Bauten aus früheren Epochen wird durch die Bezeichnung als geschützte, schützenswerte oder erhaltenswerte Bauten im Zonenplan verdeutlicht. Zudem wird der historische Siedlungscharakter durch den Ortsbildschutzperimeter betont.

Das Quartier Schachen ist aber auch geprägt von grossmassstäblichen öffentlichen Bauten wie der Schulanlage und dem Alterszentrum.

Einzelne historisch gewachsene Gewerbegebiete liegen verstreut im Quartier, werden aber mit den teilweise voluminösen Bauten eher als Fremdkörper wahrgenommen.

Im westlichen Teil des Quartiers liegen ausgedehnte Wohnquartiere mit vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern. Gegen das Dorfzentrum hin werden die Wohnquartiere generell dichter und leicht höher.

Im Schachen sind zur Zeit keine Areale zu finden, bei welchen ein grosser aktueller Veränderungsdruck oder Handlungsbedarf besteht.

Analyse und Festlegung der Baumassen

In einem ersten Schritt wurden in drei ausgewählten Gebieten mit unterschiedlichen Strukturen Grundstücksweise die tatsächlich realisierte Ausnutzungsziffer (AZ) ermittelt.

Im Gebiet Oberwald ist heute eine Ausnutzungsziffer von 0.2 bis 0.5 realisiert. Einzelne kleinere Grundstücke und das Zentrum Oberwald weisen eine AZ von bis zu 0.7 auf.



Ausschnitt Gebiet Oberwald (siehe auch Anhang)

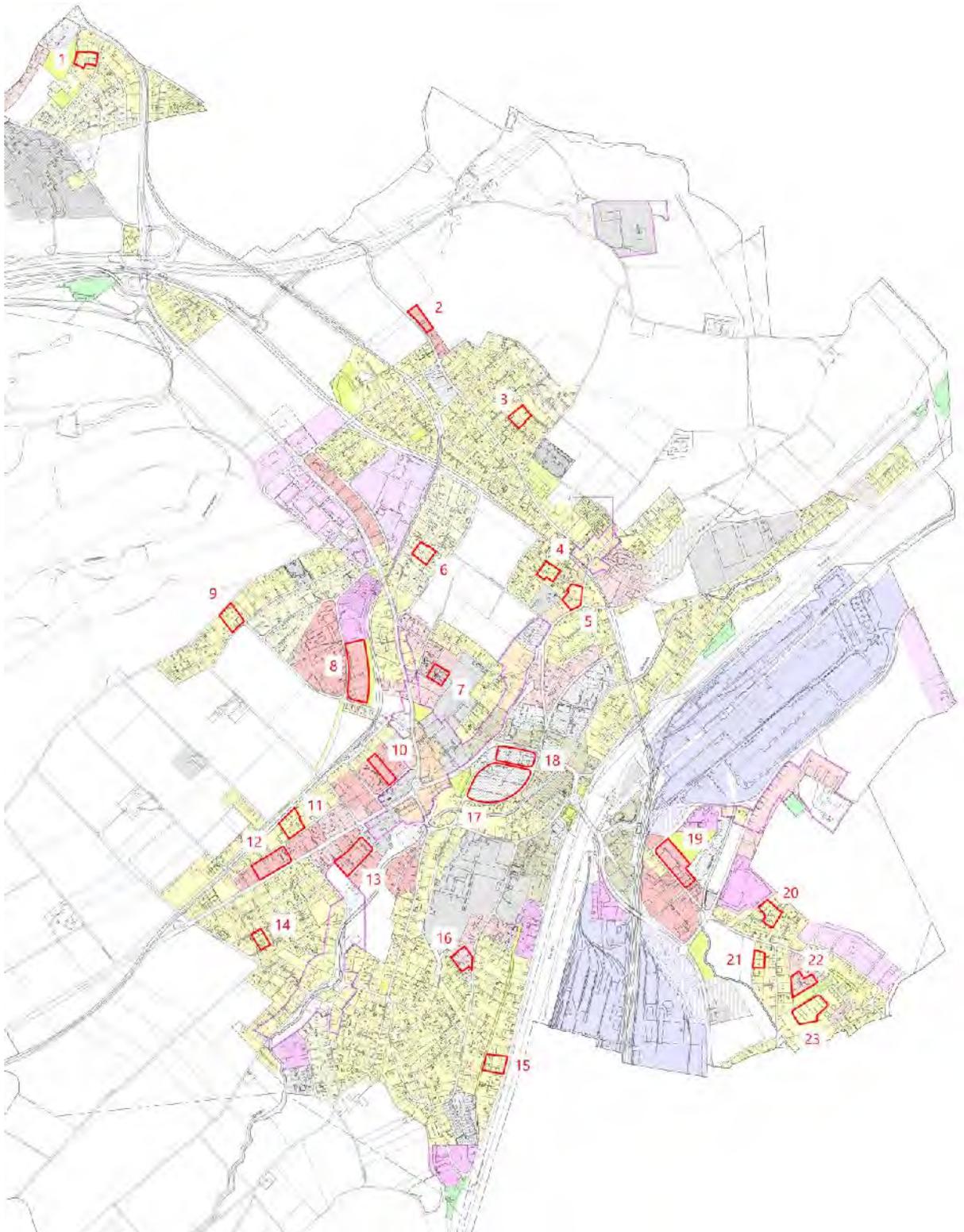
Die Gebiete Rainacker und Egelmoos umfassen sowohl Gewerbe-, als auch Wohnzonen. In den Gewerbebezonen wurde grundsätzlich eine eher höhere Ausnützung realisiert, mit Ausnahme der Nutzungen, welche grosse Verkehr- und Parkierungsflächen beanspruchen. In den zweigeschossigen Wohnzonen ist eine AZ von 0.3 bis 0.5 die Regel, in den Wohnzonen W3 und den Gebieten mit Gestaltungsplänen liegt sie merklich höher.



Ausschnitte Gebiet Rainacker und Egelmoos (siehe auch Anhang)

Da im Rahmen der Ortsplanung die Ausnützungsziffer entweder durch die Überbauungsziffer oder die Geschossflächenziffer abgelöst werden muss, hat die Gemeinde Biberist an 23 ausgewählten und exemplarischen Überbauungen die realisierten Baumassen erhoben.

Diese umfangreichen Untersuchungen dienten dazu, die quartierverträglichen Dichtewerte zu ermitteln und lieferten so die Grundlage für die Festlegung der neu gewählten Überbauungsziffern. (Details zu den Erhebungen siehe Anhang)



6 Konzepte

6.1 Konzept Dorfkern

Das Konzept Dorfkern hat zum Ziel, die Aufenthaltsqualität im Dorfkern von Biberist und insbesondere in dessen Aussenraum zu verbessern.

Das Konzept Dorfkern Phase 1 ist in folgende Kapitel gegliedert:

- **Planungsgegenstand**
- **Bestandesaufnahme**
- **Potential**
- **aktuelle Planungsschwerpunkte**
- **Konzept**
- **Umsetzung in der Ortsplanung**

Im Kapitel „Planungsgegenstand“ wird definiert, was, wo und wie viel im Dorfkern überprüft und verbessert werden soll. Die Bestandsaufnahme zeigt den Ist-Zustand, der als Grundlage für die Ermittlung des Potentials dient. Bereiche, in denen in naher Zukunft grössere Veränderungen erwartet werden, sind als „Planungsschwerpunkte“ bezeichnet und detaillierter behandelt. Im Kapitel Konzept wird der gewünschte Soll-Zustand aufgezeigt. Die Hauptaussagen des Konzeptes sind zu den Themen Bauten, Aussenraum und Verkehr sind nachfolgend zusammengefasst.

Bauten

Um den Dorfkern lebendig zu erhalten, müssen auch in Zukunft genügend geeignete Flächen für den Detailhandel, qualitativ hochwertige Restaurants und weitere zentrumsbildende Nutzungen zur Verfügung stehen. Dies gilt vorab für die Nutzung der Erdgeschosses. Im Interesse eines auch ausserhalb der Geschäftszeiten lebendigen Dorfkerns ist die Erhaltung eines substantiellen Anteils an Wohnraum wichtig. Daneben sind in den Obergeschossen auch Büros und Praxen vorzusehen. Rotlicht-Etablissements sind durch geeignete Vorschriften zu verhindern.

Aussenraum

Ein Dorfkern lebt von vielfältigen, gut miteinander verbundenen Aussenräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Es sind dies vorab die Strassenräume, Verbindungswege und Grünräume. Um diese aufzuwerten, sind Orte mit eindeutigen Charakter zu schaffen.

Als wichtiges Element soll der Grüngürtel, der sich von der Leutholdstrasse über die Hauptstrasse zur Kirche und weiter bis zum geplanten RBS-Bahnhof zieht, als Fussgängerverbindung und Erholungsraum für Alt und Jung aufgewertet werden.

Verkehr

Die Kantonsstrassen im Dorfkern sind stark belastet. Um die Querbarkeit für Velofahrer und Fussgänger zu verbessern, kann im Bereich der Grünräume mit einer Bepflanzung im Strassenraum sowohl auf die Fussgängerquerungen als auch auf die seitlich gelegenen Grünräume aufmerksam gemacht werden. Im Bereich von Einmündungen und Kreuzungen ist ein Belagswechsel ein hilfreiches Mittel, den Fussgängern und Radfahrern den Vortritt zu gewähren. Diese beiden Massnahmen gliedern den Strassenraum und verringern als optisches Engnis die Geschwindigkeit des Verkehrsflusses.

Wird der Lauf des Dorfbaches mit einem durchgehenden „Bachweg“ ergänzt, kann zudem ein weiterer attraktiver Verbindungsweg geschaffen werden, der die Erreichbarkeit des Dorfkerns von den Quartieren verbessert.

6.2 Dorfkernkonzept (Verdichtung) und Arealstudie St. Urs

Im Jahr 2014 wurde unter Mitwirkung des Amtes für Raumplanung beschlossen, in einem ergänzenden Konzept das Innenentwicklungspotential des Dorfkerns zu ermitteln und zu definieren sowie Bebauungsmöglichkeiten für Entwicklungsgebiete, insbesondere für das Areal St. Urs aufzuzeigen.

In mehreren Workshops wurde die Situation analysiert und definiert, welche Areale sich für eine Innenentwicklung eignen (Entwicklungsschwerpunkte).

Im Dorfkernkonzept werden zudem für die vier Entwicklungsschwerpunkte mögliche zukünftige Bebauungsstrukturen und Nutzungen aufgezeigt:

- **Bahnhofgebiet RBS**
- **Bahnhofgebiet Ost BLS**
- **Areal St. Urs**
- **Zentrum**

Aus dem Dorfkernkonzept geht hervor, dass sich der Dorfkern für eine massvolle Verdichtung eignet und in den Zonenvorschriften entsprechende Anpassungen vorgenommen werden können.

6.3 Konzept zur Naherholung und Landschaft

Das Konzept Naherholung und Landschaft hat zum Ziel, den Einwohnern von Biberist und Umgebung das Angebot an Naherholungsmöglichkeiten und die Qualitäten der Landschaftsräume näher zu bringen und wo sinnvoll, mit weiteren Angeboten zu ergänzen. Dabei sind Nutzungskonflikte zu vermeiden oder zu entflechten.

Das Konzept Naherholung und Landschaft ist in folgende Kapitel gegliedert:

- **Planungsgegenstand**
- **Grundlagen**
- **Freizeitnutzungen**
- **Erholungs- und Landschaftsräume**
- **Umsetzung in der Ortsplanung**
- **Umsetzung Informationsplan Naherholung**

Im Kapitel „Planungsgegenstand“ wird definiert, was, wo und wie überprüft werden soll. Im Kapitel „Freizeitnutzungen“ werden die verschiedenen in Biberist praktizierten Freizeitnutzungen aufgelistet und bezüglich ihren Auswirkungen und Konfliktpotentialen überprüft. Danach wird die Gemeinde in 10 Erholungs- und Landschaftsräume unterteilt. Darin werden konkrete Probleme und Verbesserungsvorschläge genannt.

Zusammenfassend können folgende Punkte festgehalten werden:

- Biberist ist von attraktiven und vielfältigen Erholungs- und Landschaftsräumen umgeben.
- Der rechtskräftige Gesamtplan hat die wertvollen Landschaftsräume wirkungsvoll geschützt.
- Aus dem Konzept soll ein Mehrnutzen für die Bevölkerung entstehen, indem die Erkenntnisse in einem Informationsplan Naherholung aufgezeigt werden.

6.4 Verkehrskonzept

Die Gemeinde Biberist ist auf Grund ihrer Lage „vor den Toren“ Solothurns stark vom Durchgangsverkehr betroffen. Die Verbindung von Solothurn zu Gemeinden des Wasseramts und des Bucheggbergs führt durch Biberist. Zudem ist ein beachtlicher Teil des Verkehrsaufkommens in Biberist hausgemacht.

Das Verkehrsnetz innerhalb der Gemeinde ist so zu gestalten, dass alle Quartiere optimal mit dem Dorfzentrum und untereinander verbunden sind. Vom Dorfzentrum her sollen die Nachbargemeinden auf möglichst direktem Weg erreichbar sein.

Im Verkehrskonzept wird die Grundidee der Verkehrsnetze aufgezeigt. Im Weiteren werden die einzelnen Verkehrsarten (Langsamverkehr, Öffentlicher Verkehr, Motorisierter Individualverkehr) einzeln untersucht und Verbesserungsmassnahmen aufgezeigt.

Das Verkehrskonzept ist in folgende Kapitel gegliedert:

- **Verkehrskonzept**
- **Regionale Konzepte**
- **Motorisierter Individualverkehr (MIV)**
- **Langsamverkehr**
- **Öffentlicher Verkehr (ÖV)**
- **Erschliessung der Entwicklungsschwerpunkte**
- **Umsetzung in der Ortsplanung**
- **Pläne**

Die Grundidee des Verkehrskonzeptes besteht darin, das Zentrum von Biberist mit den Quartieren und den angrenzenden Gemeinden so effizient wie möglich zu verbinden. Das Verkehrsnetz kann dabei mit einem Spinnennetz verglichen werden:

- Die Hauptverkehrsachsen des Motorisierten Individualverkehrs, des Öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs führen radial vom Zentrum Biberists zu den Nachbargemeinden und zu wichtigen Naherholungsräumen.
- Zusätzlich verbinden tangentielle Strassen und Wege die Hauptachsen miteinander und ermöglichen von jedem Ort der Gemeinde Querbeziehungen. Grundsätzlich nimmt die Dichte der Querverbindungen vom Zentrum her gegen den Siedlungsrand hin ab.

6.5 Masterplan Arbeitsplatzgebiete

Biberist hat eine lange Tradition als Arbeitsort. 1860 wurde die Papierfabrik gegründet, was zu einem raschen wirtschaftlichen Aufschwung der Gemeinde führte. Bis zur Schliessung im Sommer 2011 war die Papierfabrik einer der wichtigsten Arbeitgeber im Dorf.

Zudem liegen viele historisch gewachsene Gewerbebetriebe in Biberist mitten im Wohngebiet. Zwar wurden diese Betriebe grundsätzlich einer Gewerbezone zugeteilt, doch fehlen ihnen mitten in Wohnzonen gelegen die notwendigen Ausbaumöglichkeiten. Durch die „Insellage“ entstehen, verursacht durch den Betrieb oder den Werkverkehr, häufig Lärmprobleme.

Mit dem Masterplan Arbeitsplatzgebiete will die Gemeinde nun proaktiv ihre Gewerbe- und Industriezonen überprüfen und, wenn nötig, an geeigneten Lagen Land für die An- oder Umsiedlung von Arbeitsplätzen zur Verfügung stellen.

Der Masterplan Arbeitsplatzgebiete ist in folgende Kapitel gegliedert:

- **Ausgangslage**
- **Grundlagen**
- **Rechtskräftige Gewerbebezonen**
- **Rechtskräftige Industriezonen**
- **Bedürfnisse und Handlungsbedarf**
- **Mögliche neue Arbeitsplatzgebiete**
- **Umsetzung in der Ortsplanung**

Nachdem alle rechtskräftigen Industrie- und Gewerbebezonen erhoben und untersucht wurden, können die nachfolgenden Schlüsse gezogen werden:

Grundsätzliches Bedürfnis:

- Entwicklungsgemeinde in Zentrumsnähe bedeutet Wohnen und Arbeiten
- Gleichgewicht von Arbeitsplätzen und Erwerbstätigen wieder herstellen

Konkrete Bedürfnisse:

- Erhalten der Arbeitsplätze in den vorhandenen Betrieben
- 1500 neue Arbeitsplätze (500 in bestehenden 1000 in neuen Zonen)
- Sicherstellen von Erweiterungsmöglichkeiten der bestehenden Industriebetriebe
- Bereitstellen von Gewerbeland für die Expansion bestehender Gewerbebetriebe, wenn möglich und sinnvoll am heutigen Standort, ansonsten an neuem optimal gelegenen Standort.
- Bereitstellen von Gewerbeland an optimalem Standort für die Ansiedlung neuer Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

6.6 Naturkonzept

Das Naturkonzept Biberist wurde im Jahr 2011 erstellt und zeigt sowohl den Ist-Zustand als auch den Soll-Zustand der Natur in Biberist auf.

Das Naturkonzept ist in folgende Kapitel unterteilt:

- **Auftrag**
- **Grundlagen**
- **Ist-Zustand**
- **Soll-Zustand**

Die im Soll-Zustand definierten Wirkungsziele und Massnahmen des Naturinventars dienen insbesondere als Grundlage für den Gesamtplan.

6.7 Masterplan Energie

Mit dem Masterplan Energie sollen im Siedlungsgebiet von Biberist die räumliche Koordination der Wärmeversorgung und der verschiedenen Systeme gut auf die Raumentwicklung und Energieversorgung abgestimmt werden.

Der Masterplan Energie ist in folgende Kapitel unterteilt:

- **Zusammenfassung**
- **Grundlagen**
- **Zweck und Verbindlichkeit des Masterplanes Energie**
- **Energiepolitische Ziele**
- **Ausgangslage in Biberist**
- **Mögliche Energieträger in Biberist**
- **Ziele für Biberist**
- **Leitsätze Biberist**

Folgende Leitsätze wurden für die Gemeinde Biberist definiert:

- I. Hindernisse für den effizienten Energieeinsatz aus allen Reglementen beseitigen
- II. Energieverbrauch senken
- III. Effiziente Wärmeerzeugung
 - a) Substitution nicht erneuerbarer Energieträger durch Abwärme und erneuerbare Energieträger
 - b) Substitution nicht erneuerbarer Energieträger durch umweltfreundlichere, nicht erneuerbare Energieträger
- IV. Priorisieren der Energieträger
- V. Mit aktiver Kommunikation Zielsetzung bewusst machen, Bevölkerung einbeziehen und Zielerreichung sicherstellen.

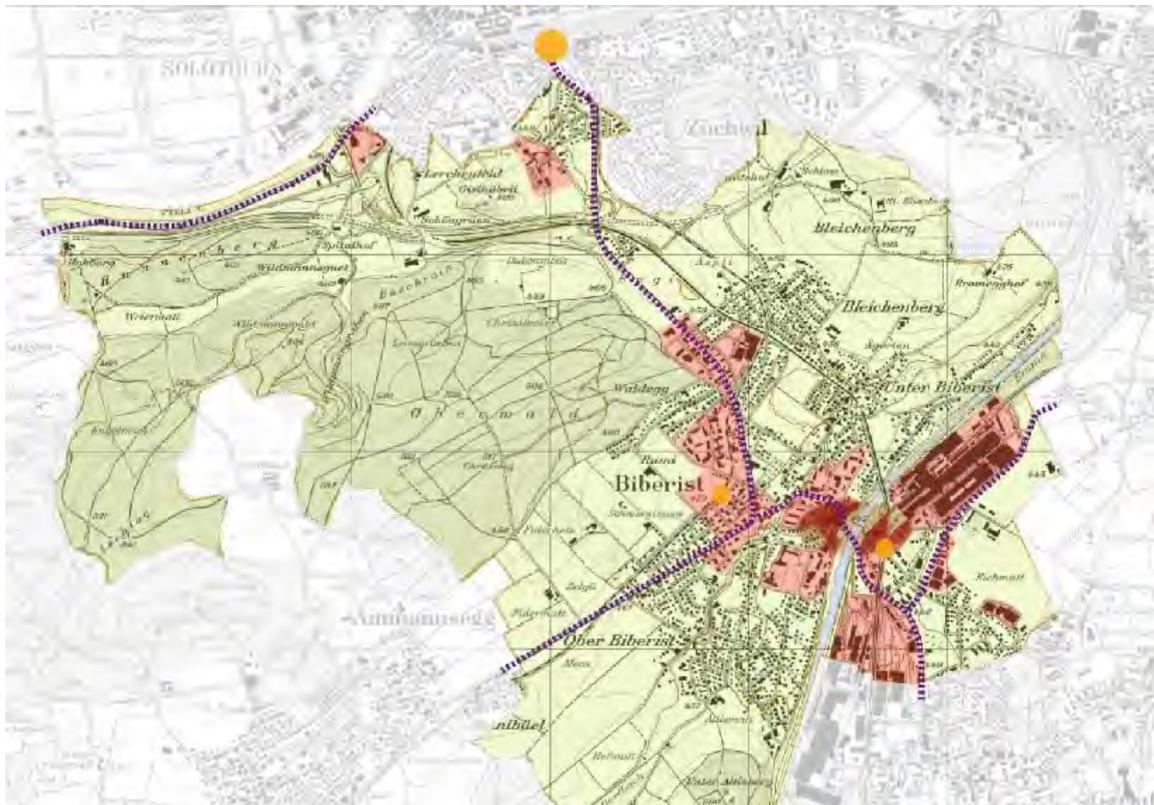
6.8 Analyse und Konzept für hohe Häuser

In Biberist stehen seit längerer Zeit ein Hochhaus (Emmenpark) und zahlreiche Gebäude mit vier bis zehn Geschossen. Diese Bauten liegen entweder in der Wohnzone W3 oder sind im Rahmen eines Gestaltungsplans ohne Zuordnung einer Grundnutzung erstellt worden.

Im Rahmen der Revision der Ortsplanung wurden alle diese Gebäude auf ihre städtebauliche Bedeutung hin überprüft und einer Grundnutzung zugeordnet. Dabei stellte sich auch die Frage, ob es weitere Standorte gibt, welche sich für eine höhere Bebauung eignen.

Bei der Analyse wurden zuerst Ausschlussgebiete definiert. Dazu gehören die Freiräume, Einfamilienhausquartiere mit einer kleinstrukturierten Körnung und die Gebiete der Quartierkernzonen. Alle diese Gebiete wurden generell als ungeeignet für hohe Häuser beurteilt. (hellgrün)

In einem zweiten Schritt wurden Gebiete ermittelt, in denen bereits heute höhere oder grossmasstäbliche Bauten stehen (rosa). Diese Gebiete liegen alle an einer Hauptverkehrsachse mit bestehenden Buslinien oder in deren unmittelbaren Nähe (Blau gestrichelt). Dargestellt sind auch die Bahnhöfe (oranger Punkt).



Für die Standorte, an welchen neue Hochhäuser möglich sein sollen, wurden folgende Kriterien definiert:

- Die Standorte liegen am tiefsten Punkt der Gemeinde im Bereich der Emme, so dass die Gebäude zwar Landmarks bilden, aber nicht über die höchsten Punkte der Gemeinde hinausragen.
- Die Standorte sind umgeben von höheren Häusern und/oder grossmasstäblichen Strukturen.
- Die Standorte liegen in der Nähe von Einkaufsmöglichkeiten, eines Bahnhofs und Buslinien.

Auf Grund der Analysen und Kriterien wurde als möglicher Standort für Hochhäuser der Bereich um die Emmenbrücke definiert und als Zone für Hochhäuser WH bezeichnet.

Alle heute bestehenden höheren Häuser wurden als städtebaulich verträglich beurteilt und sollen deshalb einer Zone zugewiesen werden, die auch in Zukunft eine entsprechende Bebauung zulässt. Die Gebiete mit höheren Häusern oder grossmassstäblichen Strukturen wurden einzeln beurteilt und anschliessend den Wohnzonen W4, W5-7, der Kernzone Zentrum oder Gewerbe- und Industriezonen zugeordnet.

Die Kernzone St. Urs wurde auf Grund der prägnanten Bauten (Schulhäuser, Gemeindehaus) in der unmittelbaren Nachbarschaft als grundsätzlich geeignet für Bauten mit maximal 5 Geschossen beurteilt.

Die Standorte für Wohnbauten von 5-7 Geschossen (hellblau) und von Hochhäusern (dunkelblau: bestehend / violett: neu) wurden anschliessend nochmals im räumlichen Modell verifiziert.



Grundlage aus swisstopo

7 Testplanungen für Neubau- und Umstrukturierungsgebiete

In Biberist wurden für alle relevanten Neubau- und Umstrukturierungsgebiete Testplanungen durchgeführt. Mit diesen Verfahren und dem frühzeitigen Einbezug des Kantons wollte die Gemeinde Biberist eine qualitätsvolle Entwicklung sicherstellen.

Für folgende vier Gebiete wurden Testplanungen durchgeführt:

Umstrukturierungsgebiete

- Schöngrün
- Papieri-Areal

Neubaugebiete

- Schwerzimoos
- Fällimoos

7.1 Schöngrün

Im Areal Schöngrün betrieb der Kanton Solothurn die Strafanstalt Schöngrün und das Untersuchungsgefängnis. Im Jahr 2002 beschloss der Regierungsrat die Strategie des solothurnischen Straf- und Massnahmenvollzugs, wonach bis zum Jahr 2013 der Strafvollzug und der Massnahmenvollzug am Standort der neuen Justizvollzugsanstalt (JVA) in Derendingen konzentriert werden sollen. Das Untersuchungsgefängnis soll am heutigen Standort verbleiben.

Mit dem definitiven Wegzug der Strafanstalt Schöngrün stand das Areal Schöngrün für eine Umnutzung zur Verfügung. Auf Grund der Lage am Stadtrand von Solothurn und in Gehdistanz zum Hauptbahnhof Solothurn stehen eine Wohnnutzung und nicht störende gewerbliche Nutzungen im Vordergrund. Im Rahmen der Umnutzung soll das Areal von der heutigen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine der Umnutzungsvorstellung entsprechende Zone umgezont werden.

Im Jahr 2011 wurde die Testplanung Schöngrün durchgeführt. Mit Beschluss vom 22. November 2011 genehmigt der Regierungsrat des Kantons Solothurn die Entscheide des Beurteilungsgremiums im Rahmen der Testplanung Strafanstalt Schöngrün. Das Siegerprojekt wurde im Anschluss zu einem Teilzonen- und Gestaltungsplan weiterbearbeitet, der im Jahr 2014 genehmigt wurde.



7.2 Schwerzimoos / Fällimoos

Für die Gebiete Schwerzimoos und Fällimoos wurde vom November 2011 bis zum Juni 2012 eine gemeinsame Testplanung durchgeführt.

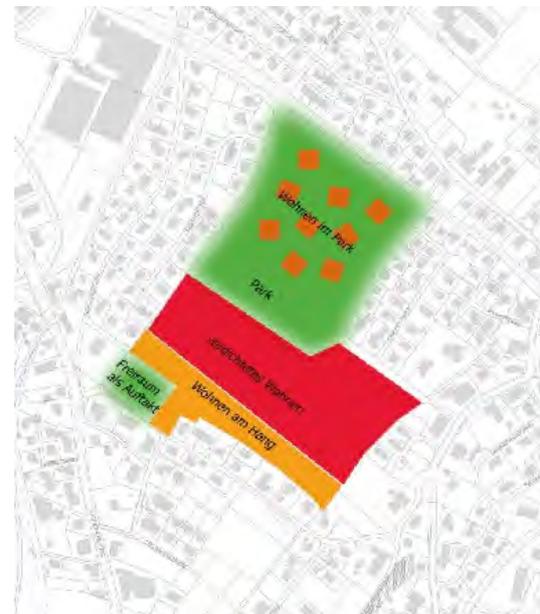
Mit der Testplanung wurden die Entwicklungsmöglichkeiten in den Gebieten Schwerzimoos und Fällimoos aufgezeigt. Die Erkenntnisse aus der Testplanung dienen als Grundlage für die Zonierung der Gebiete im Rahmen der Ortsplanung und die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes zu einem späteren Zeitpunkt.

Für beide Gebiete haben je drei Teams Konzepte für eine Bebauung von ausgezeichneter Qualität, mit optimalem Nutzungsmix und einer ressourcenschonenden Erschliessung aufgezeigt. Die Testplanung diente unter anderem auch dazu, das Fassungsvermögen (mögliche Einwohnerzahl) der Gebiete zu ermitteln und zweckmässige Zonengrenzen festzulegen.

Die Testplanung hatte unter anderem zum Ziel, die optimale Bebauungsdichte und Bebauungsstruktur der beiden Gebiete in Abhängigkeit voneinander und im Hinblick auf einen haushalterischen Umgang mit dem Boden aufzeigen.



Schwerzimoos



Fällimoos

Auf Grund der Lage mit optimaler Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr wurde das Gebiet Schwerzimoos als prioritäres Entwicklungsgebiet bezeichnet. Wichtige Elemente der Synthese sind eine Zunahme der Bebauungsdichte von Nord nach Süd und die Verzahnung des Siedlungsgebietes mit der Landschaft. Ein weiteres zentrales Element ist die diagonale Langsamverkehrsachse, welche den „Bahnhofplatz“ mit dem Grünraum verbindet.

Das Fällimoos wurde als langfristige Bebauungsreserve bezeichnet und soll zum heutigen Zeitpunkt noch nicht der Bauzone zugeordnet werden. Für die weitere Zukunft könnte man sich hier spezielle Wohnformen, wie etwa „Wohnen im Park“ vorstellen.

7.3 Papieri-Areal

Im Jahr 2011 wurde der Betrieb der Papierfabrik in Biberist eingestellt. Mit einer Testplanung wollte man die langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten für das Areal ermitteln. Die Resultate der Testplanung „Vision 2033“ wurden der Öffentlichkeit am 24. Und 25. Mai 2014 vorgestellt.

Das Siegerprojekt der Testplanung geht mit den bestehenden Bauten vorsichtig um und interpretiert die städtebauliche Situation auf dem Areal neu, indem es an wichtigen Stellen Durchbrüche schafft oder Ergänzungsbauten anordnet.

Das Siegerprojekt der Testplanung wurde zu einem Masterplan entwickelt, der am 29. Juni 2015 dem Gemeinderat präsentiert und von diesem einstimmig gutgeheissen wurde.

Im Anschluss sollen die Resultate in einem Teilzonen- und Erschliessungsplan grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.



Masterplan Papieri Biberist Konzeptplan

Nutzung und Bebauung

- Arbeitsgebiet I (Industrie/Gewerbe/Dienstleistungen)
- Arbeitsgebiet II (Gewerbe/Industrie/Dienstleistungen)
- Arbeitsgebiet III (Gewerbe/Dienstleistungen/Wäcker)
- Bevorzugter Bereich für Wohnnutzung (kurzfristig)
- Best- und Altlandslinien
- Bestehende Bauten
- Erhaltenswerte Bauten
- Perimeter: kantonale Überschutzzone gemäss kantonalem Teilzonenplan (Plan-Nr. 2.002)

Erschliessung öffentlich

- Haupterschliessung (M/W, VL/KW/Bus)
- Haupterschliessung Kanalraum (M/W, VL/KW)
- M/W/VL/KW-Zufahrt über Freiraum/Platz
- Option Gasung Emme, Neubau (LV)
- Öffentliche Fuss- und Radwegverbindung
- Hochspannungslinie

Erschliessung privat

- Haupterschliessung (M/W/VL/KW/Sue)
- Haupterschliessung Kanalraum (M/W, VL/KW)
- Optionaler Anschluss Kantonsstrasse (LKW/M/W)
- M/W/VL/KW-Zufahrt über Freiraum/Platz
- Optionale Feinerschliessung (LKW/M/W/VL)
- Fuss- und Radwegverbindung auf Areal
- Stammgasse, Bestand

Freiraum

- Freizeitalgebiet: Emmeraum
- Verzahnung Emmeraum-Baugebiet
- Park / Hacks
- Plätze privat / öffentlich
- Optionale Freiräume auf Areal
- Best. Bäume / Gehölz / Allee
- Hochwasserschutzprojekt
- bestehender Saglloch, eingedeckt

8 Umsetzung in Nutzungsplänen und Reglementen

8.1 Massnahmen zur Innenentwicklung

Alle Biberister Quartiere wurden bezüglich Bauungs-, Nutzungs- und Erschliessungsstrukturen eingehend untersucht. Dabei wurde auch abgeklärt, welche Bereiche gemessen am rechtskräftigen Zonenplan unter- oder übernutzt sind. Das Schwergewicht der Innenentwicklung wird in Biberist auf eine qualitätsvolle und verdichtete Bebauung der Entwicklungsschwerpunkte und im Dorfzentrum gelegt.

Freie Parzellen, Areale und Baulücken

Da in Biberist wie unter 4.1 Siedlungsentwicklung erläutert, das Siedlungsgebiet bereits seit Jahren verdichtet und Baulücken gefüllt wurden, sind nur noch sehr wenige freie Parzellen vorhanden. Diese Parzellen werden in den nächsten 15 Jahren weitgehend bebaut sein.

Massnahmen:

Mit den Grundeigentümern freier Parzellen wird der persönliche Kontakt gesucht, um ihnen die Möglichkeiten für ihre Parzellen aufzuzeigen.

Entwicklungsschwerpunkte

Das grösste Potential zur Innenentwicklung liegt in den Entwicklungsschwerpunkten. Als Entwicklungsschwerpunkte wurden einerseits die Neubau- und Umstrukturierungsgebiete (siehe auch Kapitel 7: Testplanungen für Neubau- und Umstrukturierungsgebiete) aber auch zentral oder in bahnhofnähe gelegene Gebiete bezeichnet (siehe auch 6.2 Dorfkernkonzept) Auf diesen Gebieten liegt das Hauptaugenmerk der Gemeinde.

Massnahmen:

Mit Verträgen wird die Erhältlichkeit von neu eingezontem Land sichergestellt. Die Gemeinde begleitet die Grundeigentümer intensiv bei der Beplanung der Areale. Mit Testplanungen und / oder mit Gestaltungsplänen werden in die Potentiale dieser Areale aktiv mobilisiert.

Gewachsene Wohnquartiere mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung

In den gewachsenen Einfamilienhausquartieren und Quartieren mit dreigeschossigen kleineren Mehrfamilienhäusern weisen besonders ältere Bauungen ein gewisses Potential zur Innenentwicklung und Verdichtung auf.

Massnahmen:

Auf Basis der analysierten Grundstücke wurden die Baumassen so festgelegt, dass eine leicht erhöhte, aber quartierverträgliche Nutzung möglich ist.

Mehrfamilienhausquartiere mit höherer Bebauung

Im rechtskräftigen Zonenplan sind die Mehrfamilienhausgebiete grundsätzlich der Wohnzone W3 zugeordnet. Areale, welche auf der Basis eines Gestaltungsplans erstellt wurden, weisen häufig keine Grundnutzung auf. In Biberist sind aber zahlreiche Wohnbauten zu finden, die 4 bis 7 Geschosse aufweisen. Mehrere Hochhäuser sind zudem bereits gebaut: Der Emmenpark weist 13 Stockwerke auf, an der Gutenbergstrasse liegen zwei Mehrfamilienhäuser mit 10 Stockwerken. Da im Rahmen eines Gestaltungsplanes maximal ein Geschoss mehr als von der Grundnutzung vorgehsehen realisiert werden könnte, dürften ein Grossteil dieser Bauten heute nicht mehr neu realisiert werden.

Massnahmen:

Im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsrevision werden alle Flächen einer Grundnutzung zugewiesen, weshalb den jeweils vorhandenen Geschosszahl entsprechend neue Zonen definiert wurden (Wohnzonen W4; W5-7 und eine Hochhauszone WH). Alle Gebiete, die bereits mit höheren Gebäuden bebaut sind, wurden bezüglich ihrer Quartierverträglichkeit überprüft und einer entsprechenden Zone zugeteilt.

Dorfzentrum

Die detaillierte Untersuchung des Dorfzentrums mit dem Konzept Dorfkern Biberist hat aufgezeigt, dass in diesem Gebiet eine gegenüber der heutigen Grundnutzung verdichtete Bebauung unter Einhaltung einer guten Qualität verträglich ist.

Massnahmen:

In der Kernzone Zentrum sollen in Zukunft bis 5 Geschosse erlaubt sein.

8.2 Massnahmen zur Qualitätssicherung

Die Innenentwicklung wird in Zukunft zu einer dichteren Bebauung im Siedlungsgebiet führen. Mit der Verdichtung steigen die Anforderungen an die Qualität der Bauten, der Erschliessung und der Freiräume. Um diese Qualität sicherzustellen, werden in Biberist verschiedene Massnahmen vorgesehen.

Qualitätssicherung in weitgehend bebauten Wohnquartieren (W2 / W3 / W4)

Um in weitgehend bebauten Wohnquartieren auch in Zukunft eine qualitätsvolle Bebauung mit angemessenen Freiräumen sicherzustellen, werden in den zwei- und dreigeschossigen Wohnzonen ab einer festgelegten Arealgrösse zusätzliche (im Anhang des Zonenreglements festgehaltene) Unterlagen mit Angaben zur Qualität der Bebauung, Erschliessung und des Aussenraums verlangt. Für Bauvorhaben in der viergeschossigen Wohnzone gelten diese Anforderungen bei jedem Bauvorhaben.

Qualitätssicherung bei hohen Gebäuden (W5-7 / WH)

Höhere Gebäude prägen das Ortsbild stark und haben auch über die Parzellengrenzen hinaus eine städtebauliche Wirkung. In allen Zonen, in welchem eine höhere Bebauung (ab 5 Geschossen) zulässig ist, wurde deshalb die Gestaltungsplanpflicht in den Zonenvorschriften verankert, so dass in diesem Verfahren sowohl von kommunaler als auch von kantonaler Seite Einfluss auf die Qualität genommen werden kann.

Qualitätssicherung im Dorfkern (Kernzone St. Urs / Kernzone Zentrum)

Die Untersuchungen des Dorfkerns haben ein Potential zur Innenentwicklung aufgezeigt. Die Qualität der Bauten und Aussenräume im Dorfkern ist für die Identifikation mit dem Ort und dessen Erscheinungsbild sehr wichtig. Deshalb wurde die Gestaltungsplanpflicht in den Zonenvorschriften verankert, so dass in diesem Verfahren sowohl von kommunaler als auch von kantonaler Seite Einfluss auf die Qualität genommen werden kann.

Qualitätssicherung in Entwicklungsgebieten (Papieri-Areal / Biberena-Areal / Schwerzimoos)

Mehrere Areale können in Biberist als Entwicklungsgebiete bezeichnet werden, sei es, weil grossflächige und massive Umstrukturierungen anstehen (Papieri/ Biberena) oder grössere Gebiete neu bebaut werden (Schwerzimoos). Solche Gebiete wurden als «Gebiete mit Planungspflicht» bezeichnet. Für jedes Gebiet wurde ein eigenes Pflichtenheft mit qualitativen und verfahrenstechnischen Vorgaben erarbeitet (Anhang Zonenreglement).

8.3 Bauzonenplan

Wesentliche Anpassungen gegenüber dem heute rechtskräftigen Zonenplan

Der Bauzonenplan wurde grundsätzlich und vollständig überarbeitet. Die Zuteilung der Parzellen zu den jeweiligen Zonen erfolgte einerseits unter Berücksichtigung des Bestandes, andererseits auf Grund des Entwicklungspotentials.

Folgende neue Zonen wurden geschaffen:

- W5-7 Wohnzone fünf- siebengeschossig
- WH Hochhauszone
- ZAö Zone für Anlagen öffentlich
- ZAp Zone für Anlagen privat

Folgende Zonen wurden aufgehoben und die Parzellen grundsätzlich neu zugeteilt:

- W2E Wohnzone zweigeschossig (Einfamilienhauszone) §25
- W2D Wohnzone zweigeschossig mit verdichteter Bauweise §27
- GÄ Gärtnereizone §40

Nachfolgend aufgelistet ist die grundsätzlich alte und neue Zuteilung der Zonen:

alte Zonen		neue Zonen	
Wohnzone dreigeschossig §28	W3a	Wohnzone dreigeschossig	W3
Wohnzone dreigeschossig §29	W3b		
Gewerbezone §33	Ga	Wohn- und Gewerbezone bestand	WGB
Gewerbezone mit beschränktem Wohnanteil §34	Gb	Gewerbezone mit Wohnanteil	GW
		Gewerbezone	G
Industriezone 1 §35	I1	Industriezone	I
Industriezone 2 §36	I2		
Industriezone mit beschränkter Bauenhöhe §37	ImB		

Sämtliche Gebiete mit bestehendem Gestaltungsplan wurden auf ihre Aktualität hin überprüft. Diejenigen Gestaltungspläne, die weiterhin ihre Rechtskraft behalten sollen, sind im Zonenreglement aufgeführt, die übrigen sollen mit der Genehmigung der Ortsplanung aufgehoben werden. Alle Gebiete mit einem Gestaltungsplan sind neu einer Grundnutzung zugeteilt worden. Neu sind Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht nur noch als überlagernde Nutzung möglich und nicht mehr als Grundnutzung.

Konkret wurden folgende wesentlichen Änderungen vorgenommen:

- Gewerbezone mit Wohnanteil GW 3G entlang Engestrasse (GB 1117-1121)
- Wohnzone dreigeschossig W3 entlang Engestrasse (GB 1105/1106/1115/1116)
- Restaurant Hotel Enge Quartier-Kernzone
- Regenklärbecken Enge eingezont, ZAö
- Gewerbezone mit Wohnanteil GW 4G entlang Industriestrasse (GB 1501 bis 1266)
- Gewerbezone mit Wohnanteil GW 4G entlang Solothurnstrasse (GB 317 bis 1965)
- Wohnzone viergeschossig W4 Egelmoos Süd, Alterssiedlungen Egelmoos
- Schwerzimoos eingezont, Wohnzone viergeschossig W4
- Wohnzone viergeschossig W4 nördlich Kastanienweg (GB 368 bis 1726)
- Wohnzone dreigeschossig W3 entlang Bernstrasse (St. Ursenweg bis Dorfausgang)
- Einzonung Bachstrasse 19 +21 (GB 583)
- Wohnzone fünf- siebengeschossig W5-7 entlang Werkhofstrasse (GB 453 + 1474)
- ZAö entlang Waldstrasse und Holzackerstrasse sowie beim Sportplatz Giriz für Parkplätze
- Papieri Areal (GW, G, I, F)
- Wohnzone dreigeschossig W3, Gebiet Grüttstrasse und Hechtring
- Gewerbezone G (GB 2157 + 2158) und Gewerbezone mit Wohnanteil + Freihaltezone (875 bis 884) entlang Gerlafingenstrasse
- Wohn- und Gewerbe bestand WGB entlang Dammstrasse (GB 870 bis 2245) und entlang Schachenrain (GB 1996 bis 836) sowie entlang Ulmenweg (GB 1757 bis 1743)
- Anpassung Ortsbildschutzperimeter

Zuordnung der Bauzonen

In Biberist werden folgende Grundnutzungen der Bauzonen festgelegt:

- **Wohnzone zweigeschossig (W 2):**

Der zweigeschossigen Wohnzone W 2 wurden Quartiere und Gebiete mit bestehender und vorwiegend zweigeschossiger Bebauung zugewiesen. Es sind dies insbesondere bestehende weitgehend bebaute Einfamilienhausquartiere.

- **Wohnzone dreigeschossig (W 3)**

Der dreigeschossigen Wohnzone wurden Gebiete zugewiesen, welche mehrheitlich mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind und in welchen in den nächsten Jahren keine wesentlichen Umstrukturierungen zu erwarten oder zu fördern sind.

- **Wohnzone viergeschossig (W 4)**

Gebiete, welche hauptsächlich mit drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäusern bebaut sind wurden der Wohnzone W 4 zugeteilt. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist hier auch eine 5-geschossige Bebauung grundsätzlich möglich.

- **Wohnzone fünf- siebengeschossig (W 5-7)**

Gebiete und Parzellen, welche vorwiegend mit fünf- bis siebengeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut sind, wurden der Wohnzone W 5-7 zugeordnet. Eine Bebauung in dieser Zone erfordert einen Gestaltungsplan.

- **Hochhauszone (WH)**

Gebiete und Parzellen, welche vorwiegend mit acht- bis fünfzehngeschossige Mehrfamilienhäusern bebaut sind wurden der Hochhauszone zugeteilt. Eine Bebauung in dieser Zone erfordert einen Gestaltungsplan. Zusätzlich wurde das Biberena-Areal dieser Zone zugeordnet.

- **Quartier- Kernzone (QK)**

Der Quartier-Kernzone werden Parzellen zugeordnet, auf denen Bauten mit quartierbezogenen Versorgungseinrichtungen stehen. Abgesehen von der Nutzung gelten die Vorschriften der zweigeschossigen Wohnzone W 2.

- **Kernzone St. Urs (K St.Urs)**

Das unbebaute Areal im Bereich des ehemaligen „St. Urs“ und die angrenzenden Bauten werden der Kernzone St. Urs zugeordnet. Entstehen sollen an diesem Ort öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe mit zwei bis vier Geschossen. Im Erdgeschoss sind vorwiegend Geschäftsräume zu erstellen.

- **Kernzone Zentrum (K Zentrum)**

Der Kernzone Zentrum sind die an die Hauptstrasse grenzenden Gebiete im Zentrum Biberists zugeordnet. Hier sollen öffentliche Bauten, Geschäfts- und Wohnbauten sowie nichtstörende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und im Erdgeschoss vorwiegend Geschäftsräume angesiedelt werden. Grundsätzlich ist eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung vorgesehen. Eine Bebauung in dieser Zone erfordert einen Gestaltungsplan.

- **Wohn- und Gewerbezone Bestand (WGB)**

Der Wohn- und Gewerbezone Bestand WB bestehende mässig störende Gewerbe und Dienstleistungsbetrieb, welche innerhalb des Wohngebietes liegen, zugeordnet. Bestehende Gewerbebauten können massvoll erneuert und erweitert werden, neue Gewerbebauten sind nicht zulässig. Langfristig wird eine Wohnnutzung angestrebt.

- **Gewerbezone mit Wohnanteil (GW)**

Der Gewerbezone mit Wohnanteil GW sind Parzellen und Gebiete zugeordnet, welche sich für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Wohnbauten eignen. Eine reine Wohnnutzung ist nicht zugelassen. Wird eine Wohnnutzung realisiert, ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

- **Gewerbezone (G)**

Der Gewerbezone G sind Parzellen und Gebiete zugeordnet, welche sich für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eignen. Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

- **Industriezone (I)**

Der Industriezone sind Parzellen und Gebiete zugeordnet, welche sich für Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe eignen. Es sind nur betriebsnotwendige Wohnungen zulässig.

- **Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA)**

Öffentliche Bauten und Anlagen und für deren Erweiterung benötigte Flächen werden der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet.

- **Zone für Anlagen (ZA)**

Mit der Zone für Anlagen wurde neu eine Zone geschaffen für Entsorgungsanlagen (z.B. Glas-Sammelplätze, etc.) und für Parkierungsflächen, die nicht in den Erschliessungsplan aufgenommen werden.

- **Zone für Sport und Erholung (SE)**

Flächen, welche für die spezielle Sport- und Freizeitaktivitäten benötigt werden, sind der Zone für Sport und Freizeit zugeordnet. Es sind kleinere Bauten und Anlagen zulässig, die für das Betreiben der jeweiligen Nutzung notwendig sind. Die bestehenden Bauten können im Rahmen der Besitzstandswahrung unterhalten werden.

- **Zone für Schrebergärten (Sch)**

Die bestehenden Schrebergärten werden der Zone für Schrebergärten zugeordnet.

- **Gebiete mit Planungspflicht**

Als neues Instrument wird eine überlagerte Zone «Gebiete mit Planungspflicht» definiert. Bei Gebieten mit Planungspflicht wird mit einem speziellen auf die konkrete Situation abgestimmten Pflichtenheft das Vorgehen und die Inhalte der notwendigen Planungsschritte umschrieben, welche zu einer qualitativ hochwertigen Bebauung führen sollen. Je nach Situation wird ein Gestaltungsplan, ein Qualitätsverfahren oder ein frühzeitiger Einbezug der Bauverwaltung im Baugesuchsverfahren stipuliert.

Gewässerraum

Die neue kantonale Gewässerschutzverordnung (GSchV), die seit 1.1.2010 in Kraft ist, definiert den Gewässerraum neu und verlangt grössere Abstände für Bauten und Nutzungen.

In der vorliegenden Ortsplanungsrevision wurden sowohl die Gewässerräume innerhalb als auch ausserhalb der Bauzone neu bestimmt.

Ausserhalb der Bauzone wurden die neuen Gewässerräume grundsätzlich als Uferschutzzonen festgelegt.

Innerhalb der Bauzone wurde die bestehende Uferschutzzone in die neue Planung übernommen und neu mit einer Gewässerbaulinie ergänzt, die den Bauabstand zum Gewässer definiert. Die Abstände wurden im überbauten Siedlungsgebiet gestützt auf die bestehende Bebauung ausgedehnt.

Die eingedolten Gewässer liegen grossmehrheitlich im Strassenraum wo der Zugang für den Unterhalt durch den Strassenbauabstand gewährleistet ist.

8.4 Erschliessungspläne

Allgemeine Inhalte

Die Strassen- und Baulinienpläne der Gemeinde Biberist wurden grundsätzlich überarbeitet. Neu werden in den Erschliessungsplänen folgende Inhalte aufgenommen:

- Öffentliche Parkplätze
- Grünbereiche entlang von Strassen
- Bushaltestellen
- Öffentliches Fusswegrecht auf Privatreal
- Sichtbermen
- Vorbaulinien
- Bäume

Einteilung der Erschliessungspläne

Da die Erschliessungspläne im Massstab 1:1000 dargestellt werden, muss das Gemeindegebiet von Biberist in Teilgebiete unterteilt werden. Insgesamt werden für Biberist 10 Erschliessungspläne erarbeitet:

- A. Buechrain
- B. Schöngrün Nord
- C. Schöngrün Süd
- D. Bleichenberg
- E. Oberwald
- F. Giriz
- G. Bleichematt
- H. Grossmatt
- I. Grütt
- J. Schachen Süd

Modal Split

In Biberist ist mehr als 50% des motorisierten Individualverkehrs (MIV) hausgemacht. Um die Hauptverkehrsachsen insbesondere während den Spitzenstunden merkbar zu entlasten, ist eine Verlagerung des Modal Split zu Gunsten des Langsamverkehrs ein wirksames Mittel.

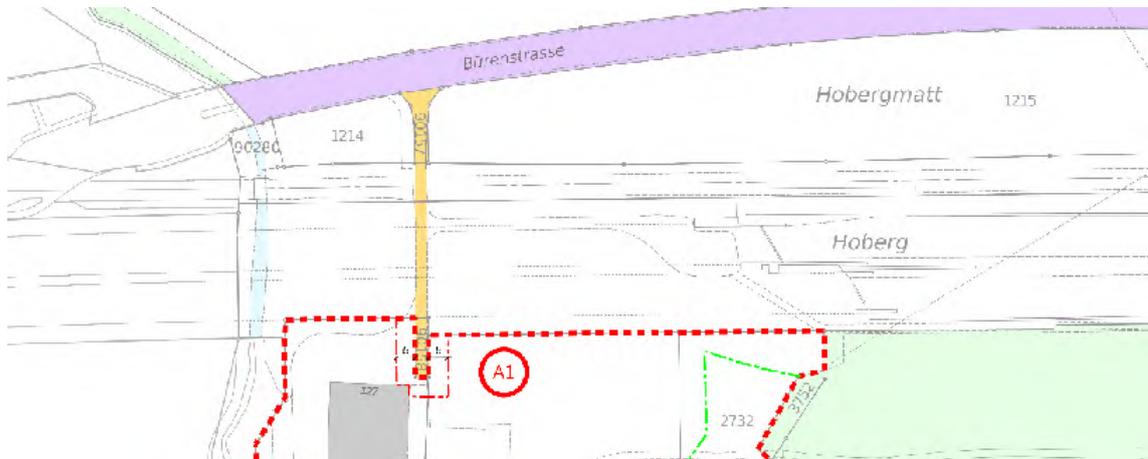
Um das zu Fuss gehen und Velofahren innerhalb der Gemeinde attraktiver zu gestalten, wird im Rahmen der Erschliessungsplanung in Biberist das Langsamverkehrsnetz verbessert. Dabei wird grossen Wert auf kurze direkte Wegverbindungen gelegt. Mit den neuen Erschliessungsplänen sollen deshalb neue Fusswegverbindungen abseits der Hauptverkehrsachsen geschaffen werden.

Damit können die Hauptverkehrsachsen vom Langsamverkehr entlastet werden. Der MIV kann mit diesen Massnahmen verflüssigt und verstetigt werden.

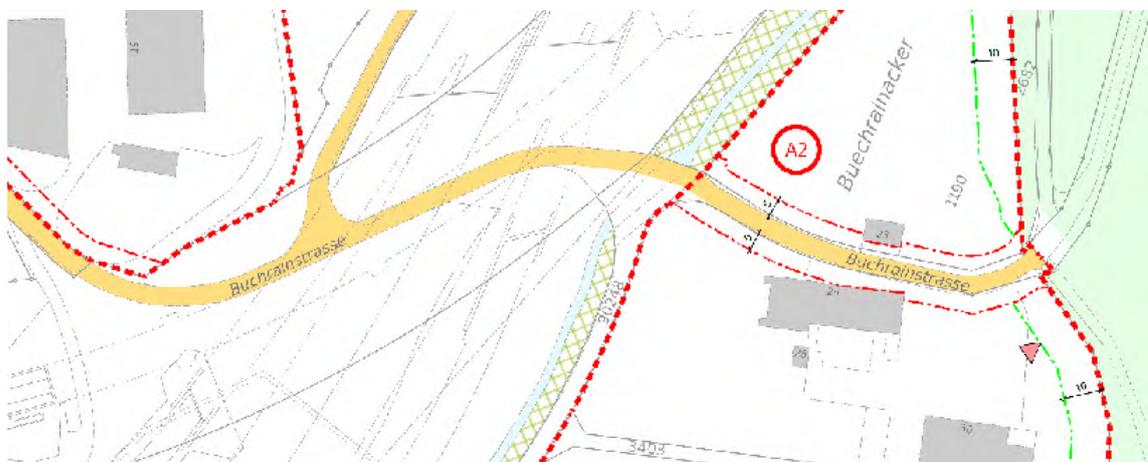
8.5 Änderungen im Erschliessungsplan

Bereich Buechrain

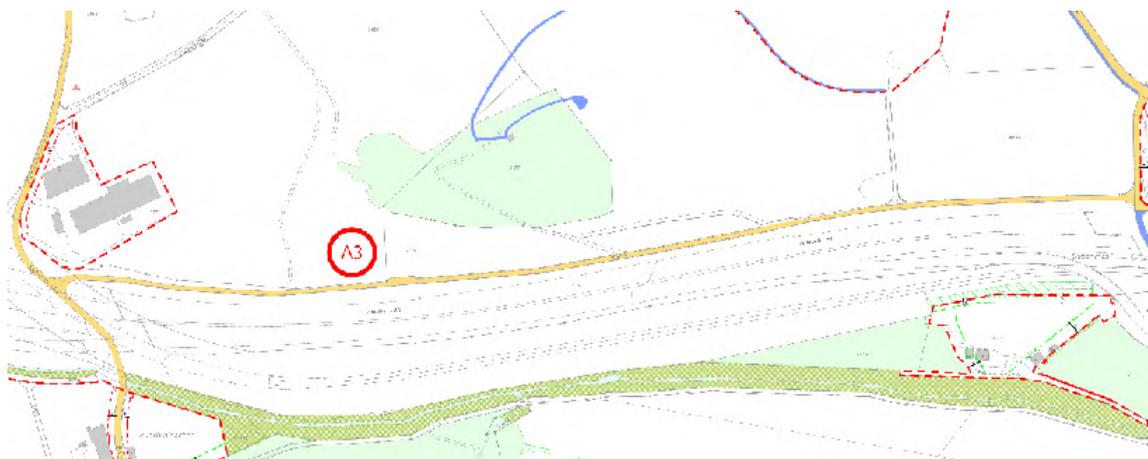
A 1. Zufahrt GP Hoberg neu als Erschliessungsstrasse definiert*¹



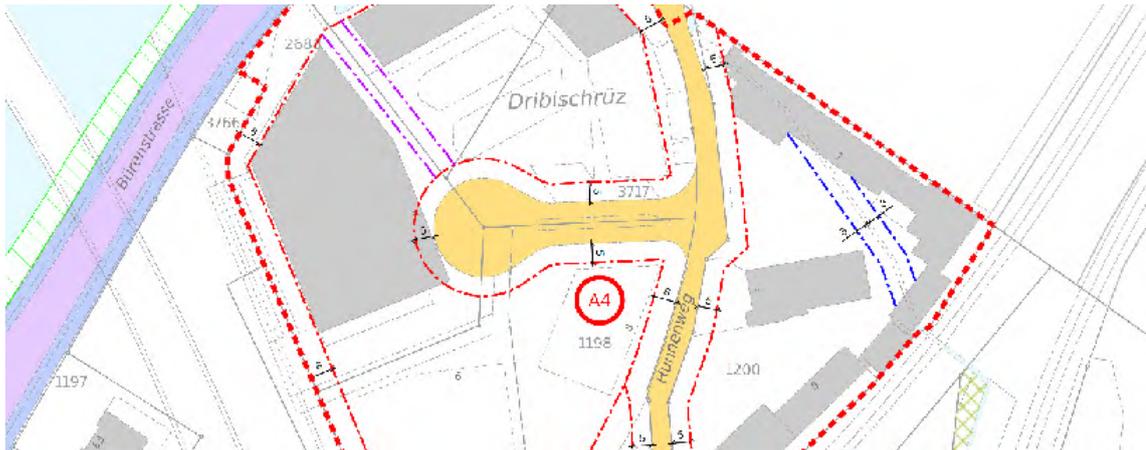
A 2. Buchrainstrasse als Erschliessungsstrasse bis Steinerhof ergänzen*¹



A 3. Gishübelstrasse als Erschliessungsstrasse definiert als Zufahrt Gewerbezone Buchrainstrasse und Steinerhof*¹

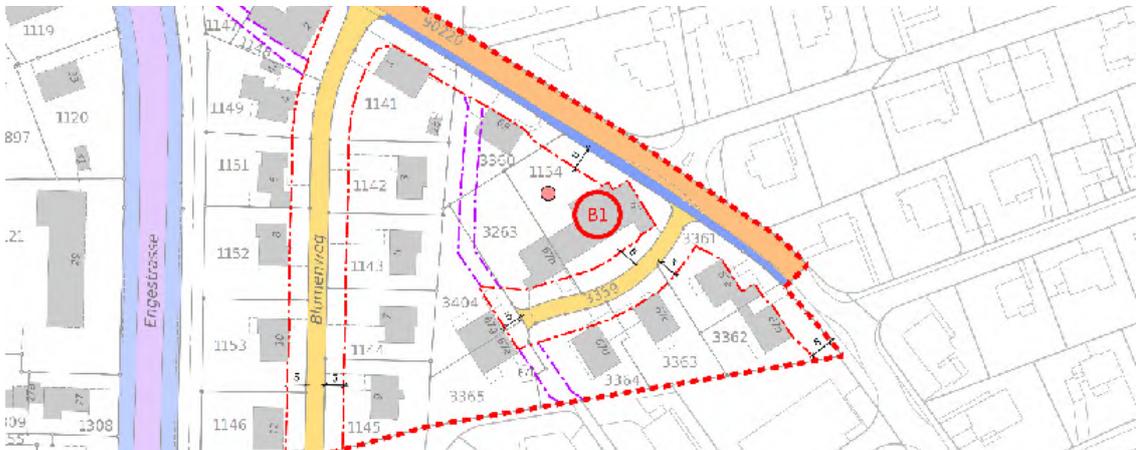


A 4. Übernahme Erschließung Gewerbezone Dribischrüz. Baulich ausgeführt aber nicht im Eigentum der Gemeinde*²

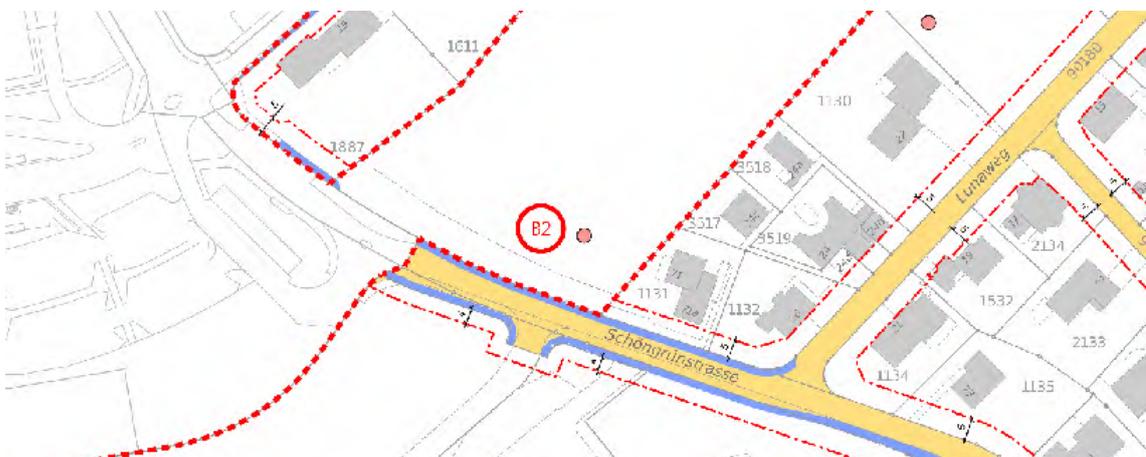


Bereich Schöngrün Nord

B 1. Übernahme Stickerschließung ab Bleichenbergstrasse. Baulich ausgeführt aber nicht im Eigentum der Gemeinde*²

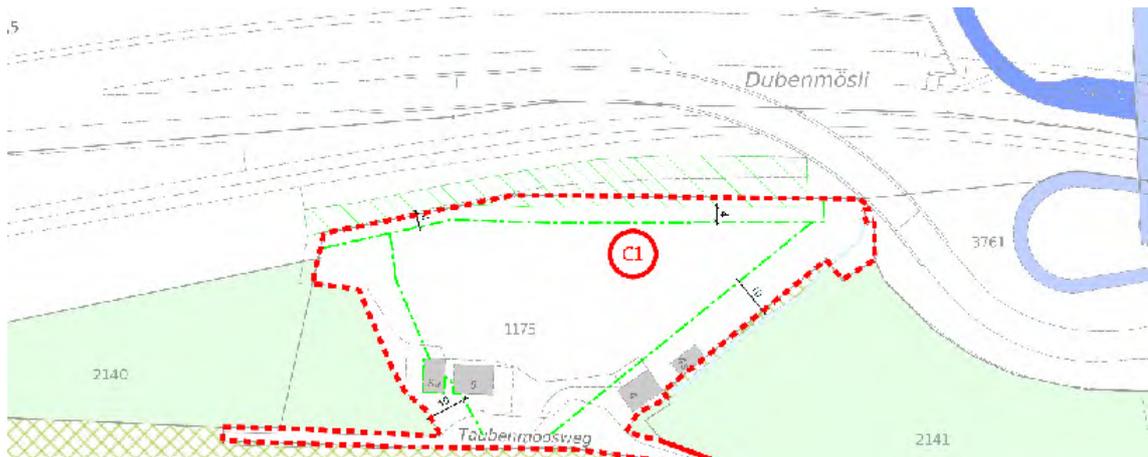


B 2. Neues Trottoir 1.5 m breit entlang Schöngrünstrasse vom Lunaweg bis Kindergarten



Bereich Schöngrün Süd

C 1. Flächengleiche Verlegung der Hecke (entlang Autobahn)



Bereich Bleichenberg

D 1. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

D 2. Birchiweg Fuss und Radweg mit Zubringerfunktion für Anwohner



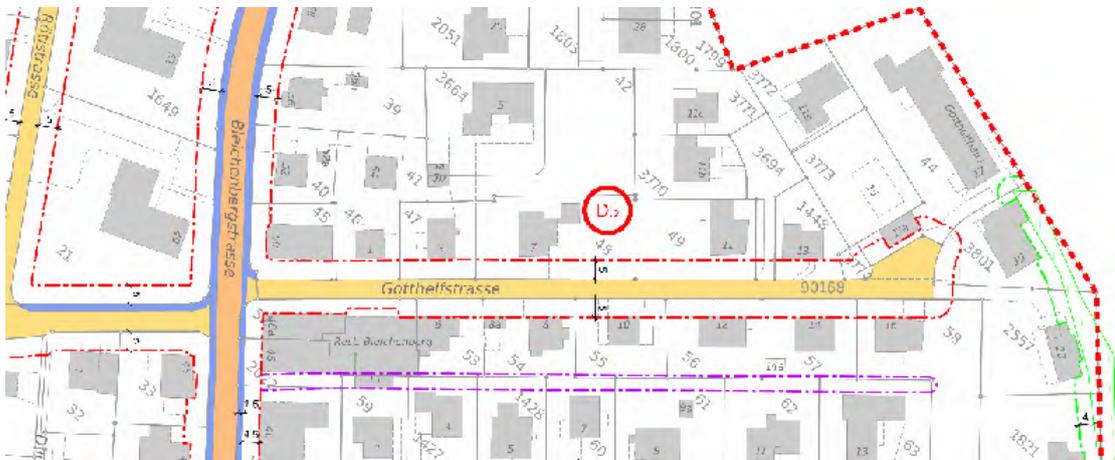
D 3. Verbreiterung Bleichenbergstrasse um $b = 1.25m$ um Konflikte Auto, Bus, LKE mit Velo zu vermindern



D 4. Verlängerung Stallbergstrasse mit Wendepplatz. Baulich ausgeführt aber nicht im Eigentum der Gemeinde.



D 5. Neuer Wendehammer, Gotthelfstrasse. Baulich ausgeführt und im Eigentum der Gemeinde.



D 6. Erschliessungstrasse Asylweg bis Elisabethenheim

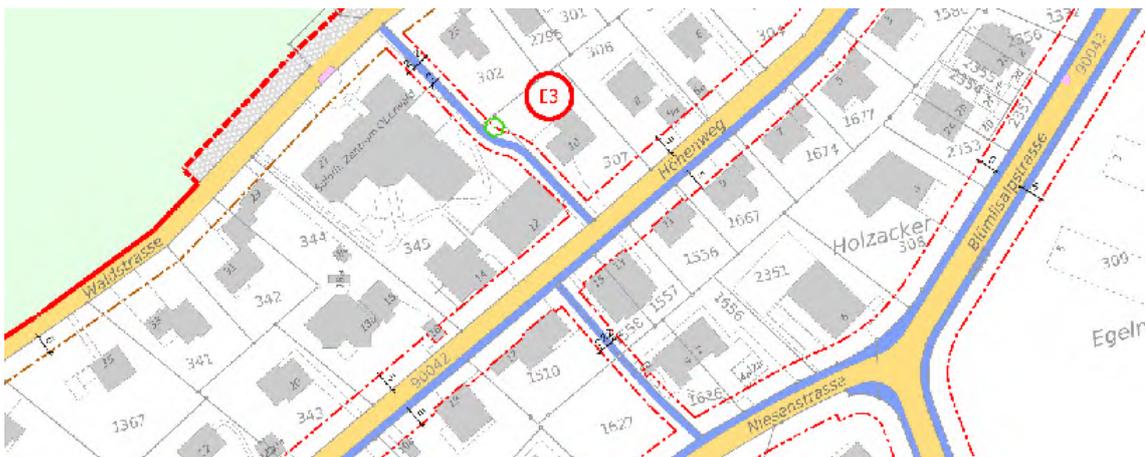


D 7. Trottoir 1.5 m breit entlang der Bleichenbergstrasse. Für Optimierung Fussgängerweg, Querungssicherung und Verbesserung Sicht für ausfahrende Fahrzeuge

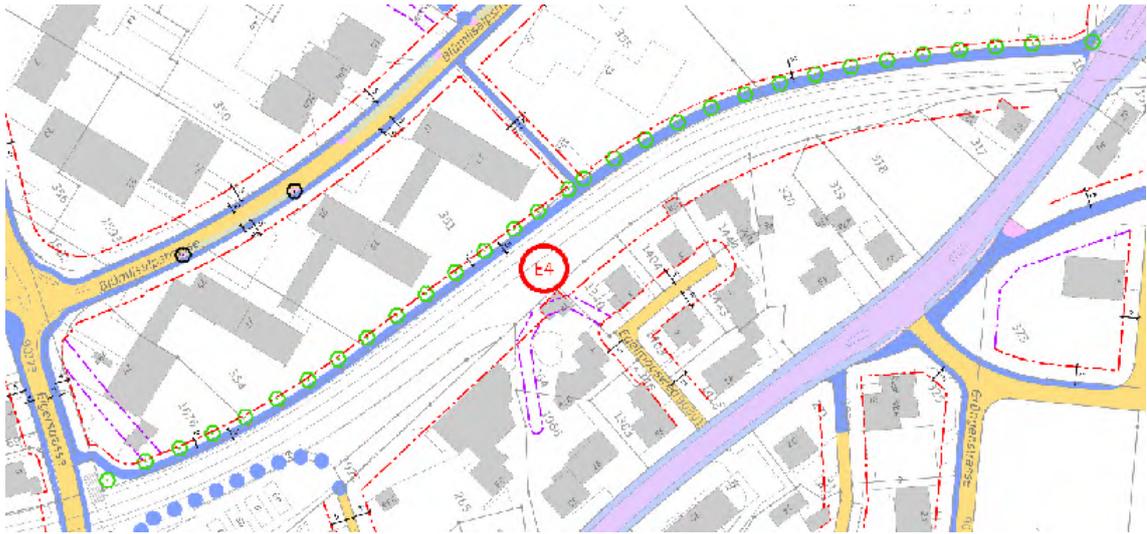


Bereich Oberwald

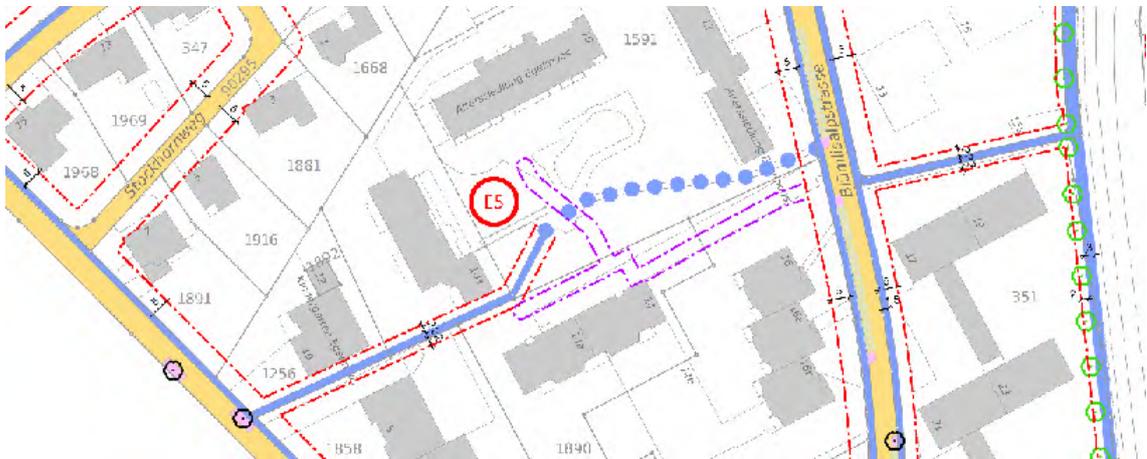
- E 1. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 entschieden weglassen bis zu einem allfälligen Einzonungsentscheid
- E 2. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 2016 entschieden weglassen bis zu einem allfälligen Einzonungsentscheid
- E 3. Neue Fusswegverbindung Niesenstrasse - Höhenweg- Waldstrasse



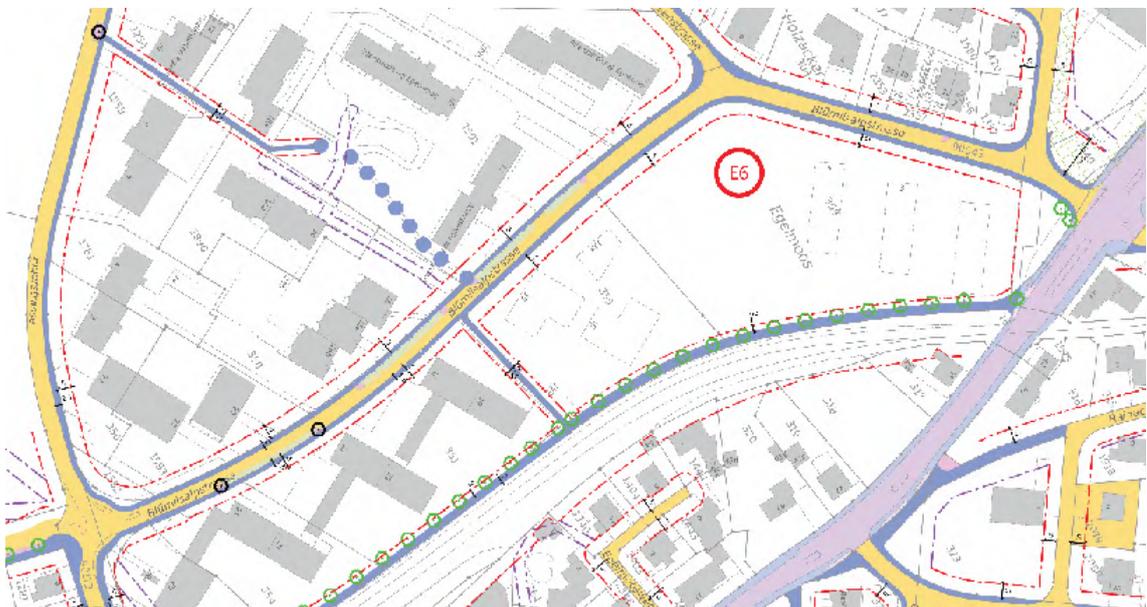
E 4 Fuss- und Radwegverbindung entlang RBS Solothurnstrasse – Eigerstrasse



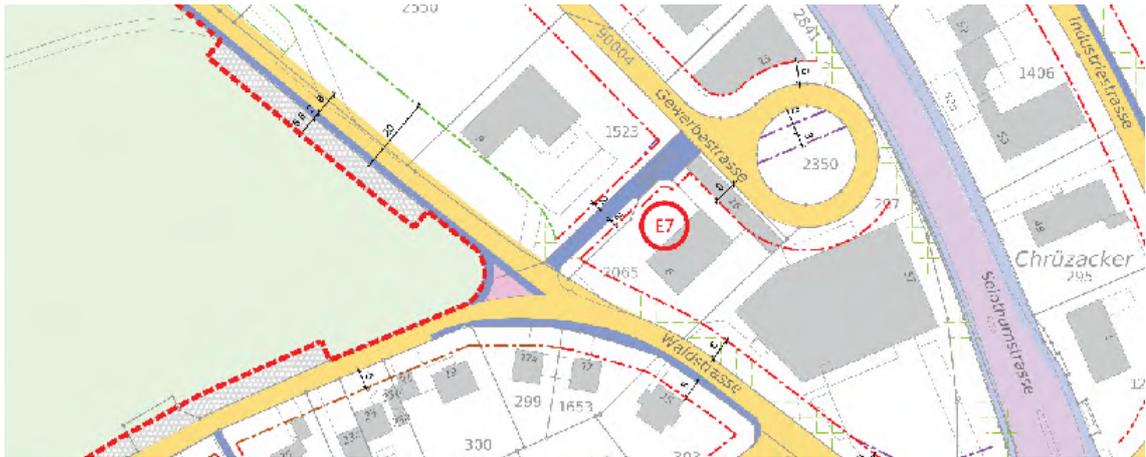
E 5. Neue Fusswegverbindung Eigerstrasse bis Blümlisalpstrasse



E 6. Trottoirergängung 1.5 - 2.0 m breit entlang Blümlisalpstrasse



E 7. Fussweg, Verbindung Gewerbestrasse und Waldstrasse bestehend im Besitz der Gemeinde*¹

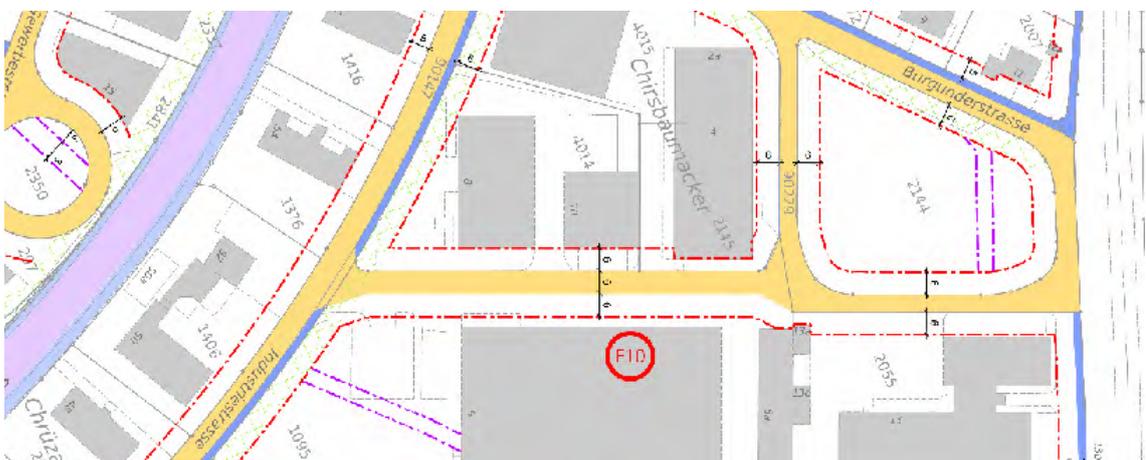


E 8. Ergänzung Trottoir und Strassenverbreiterung Holzackerstrasse bis zur Waldstrasse

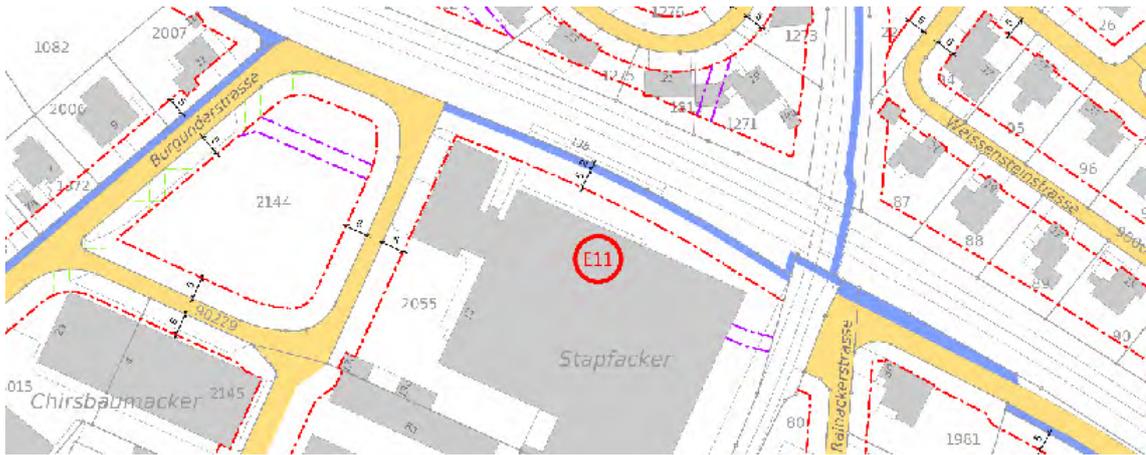


E 9. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

E 10. Neu öffentliche Erschliessungstrasse ab Industriestrasse für Zufahrt Gewerbe



E 11. Neue Fusswegverbindung Rainackerstrasse – Burgunderstrasse



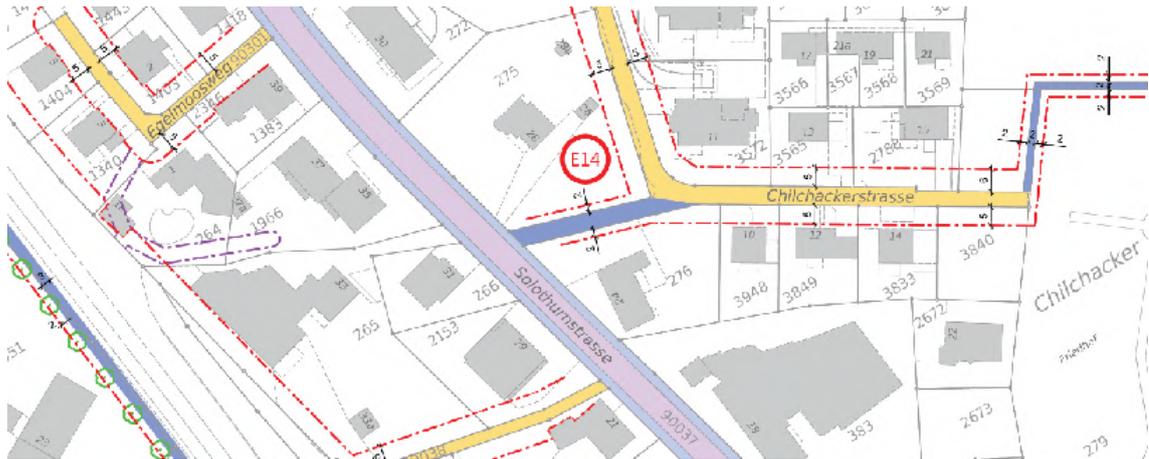
E 12. Bestehende Fusswegverbindung Nordweg 2 – Bleichenbergstrasse von Fussweg in Erschliessungsstrasse umwandeln*1



E 13. Neuer Fussweg Chlichackerstrasse – Kirchweg



E 14 Bestehende Fusswegverbindung Chilchacker - Solothurnstrasse von Erschliessungsstrasse in Fussweg umgewandelt*1



E 15. Umgestaltung Knoten Eigerstrasse - Blümlisalpstrasse bei allfälliger Einzonung Schwerzimoos



Bereich Giriz

F 1. Trottoirergänzung 2 m breit entlang Vörtliackerweg von der Bleichenbergstrasse – Kindergarten



F 2. Unterbrechung Gartenstrasse für MIV



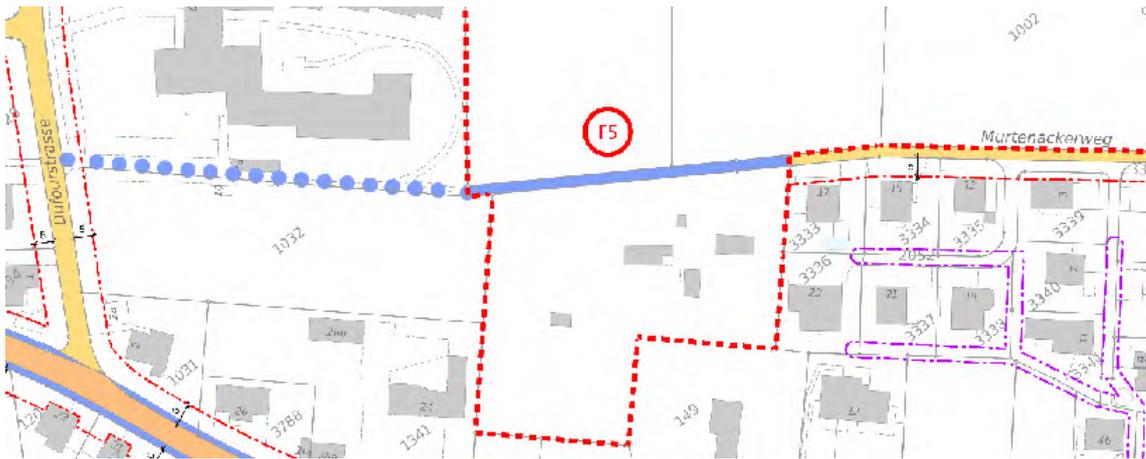
F 3. Trottoirergänzung 1.5 m breit entlang Lindenweg - Girizstrasse bis Brücke Dorfbach. Ausbau Lindenweg und Anpassung Knoten Lindenweg - Girizstrasse für bessere Sicht



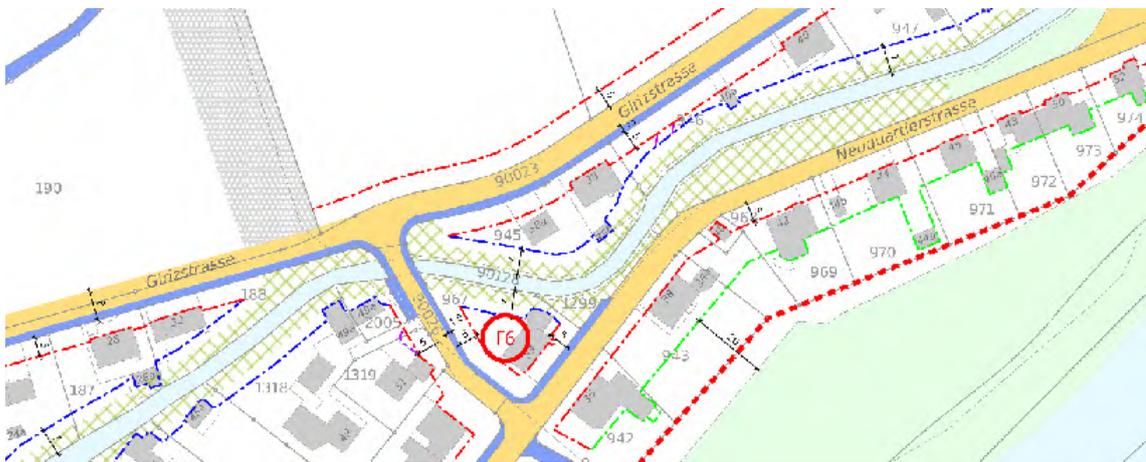
F 4. Trottoirergänzung 1.5 m breit entlang der Bleichenbergstrasse



F 5. Planerische Sicherstellung der Fusswegverbindung Murtenackerweg – Dufourstrasse



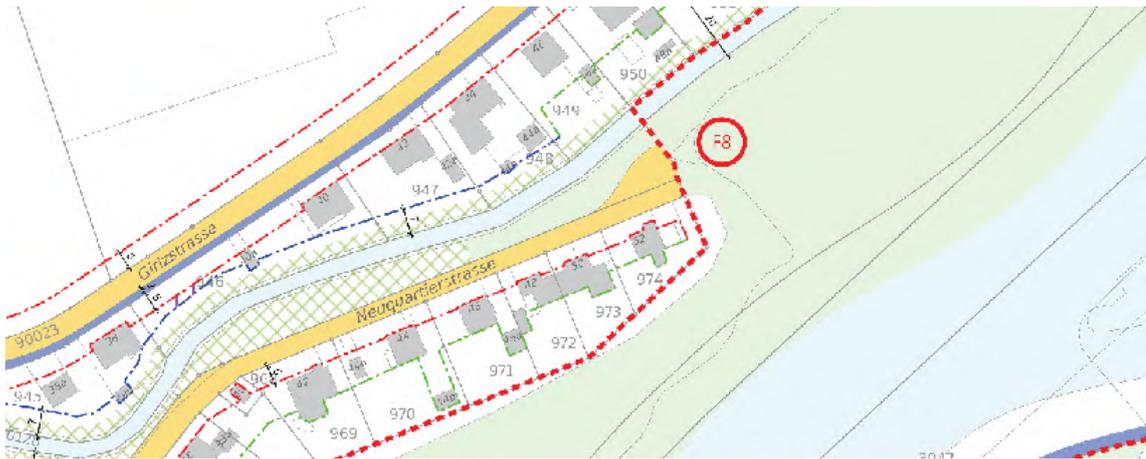
F 6. Trottoirergänzung 1.5 m breit Girizstrasse – Neuquartierstrasse



F 7. Klassierung Girizstrasse als Erschliessungsstrasse bis Schützenhaus Kleinkalieberstand*1



F 8. Klassierung Wendplatz Neuquartierstrasse als Erschliessungsstrasse*1

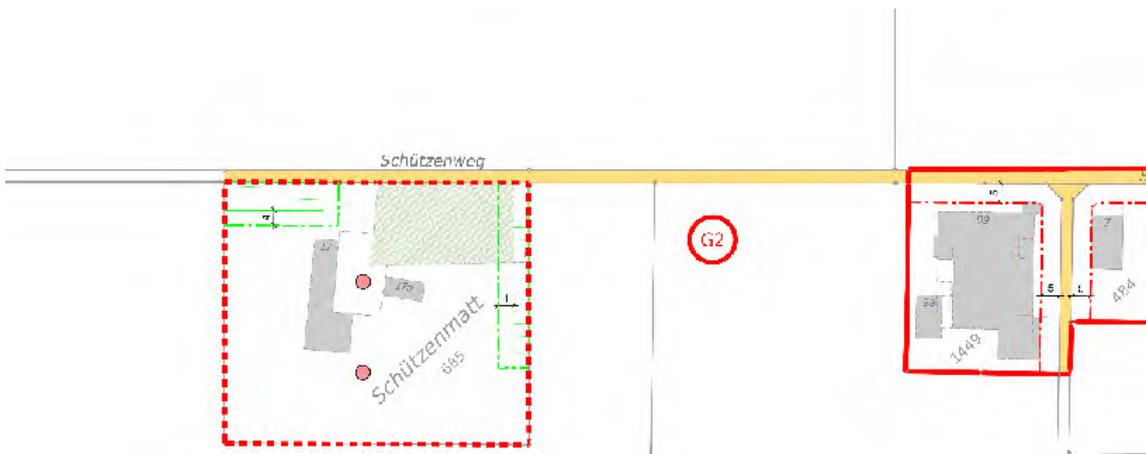


Bereich Bleichematt

G 1. Erweiterung der Erschliessungsstrasse bei Zelglistrasse von 3 m auf 5 m bei einer allfälligen Überbauung von GB Nr. 690



G 2. Verlängerung der Klassierung Schützenweg als Erschliessungsstrasse bis zum Schützenhaus*1



G 3. Jungfraustrasse durchgehend als Erschliessungsstrasse klassiert



G 4. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

G 5. Neue Linienführung Eigerstrasse mit besserem Anschluss an die Solothurnstrasse



G 6. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

G 7. Planerische Sicherstellung der Fusswegverbindung zur Kath. Kirche



G 8. Fusswegverbindung vom Oberen Schulhaus - bis zum Ribimattweg



G 9. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

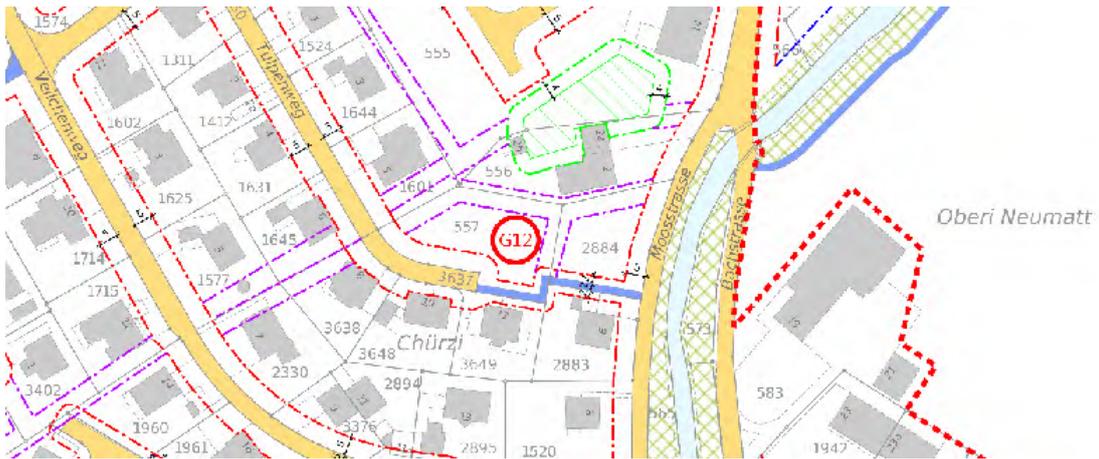
G 10. Fusswegverbindung Kamelienweg – Nelkenstrasse



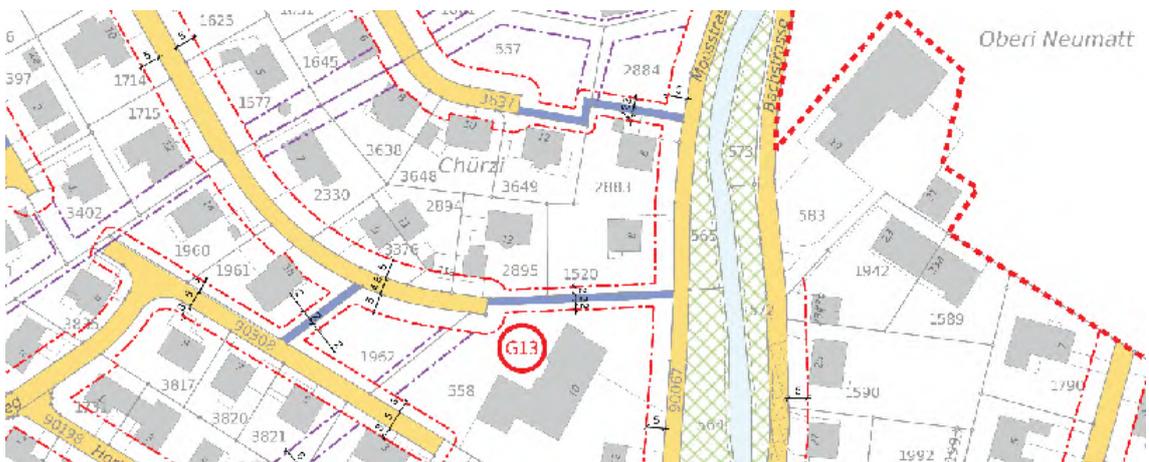
G 11. Neue Erschliessungsstrasse mit Wendehammer Bereich Bachstrasse



G 12. Fusswegverbindung Tulpenweg – Moosstrasse



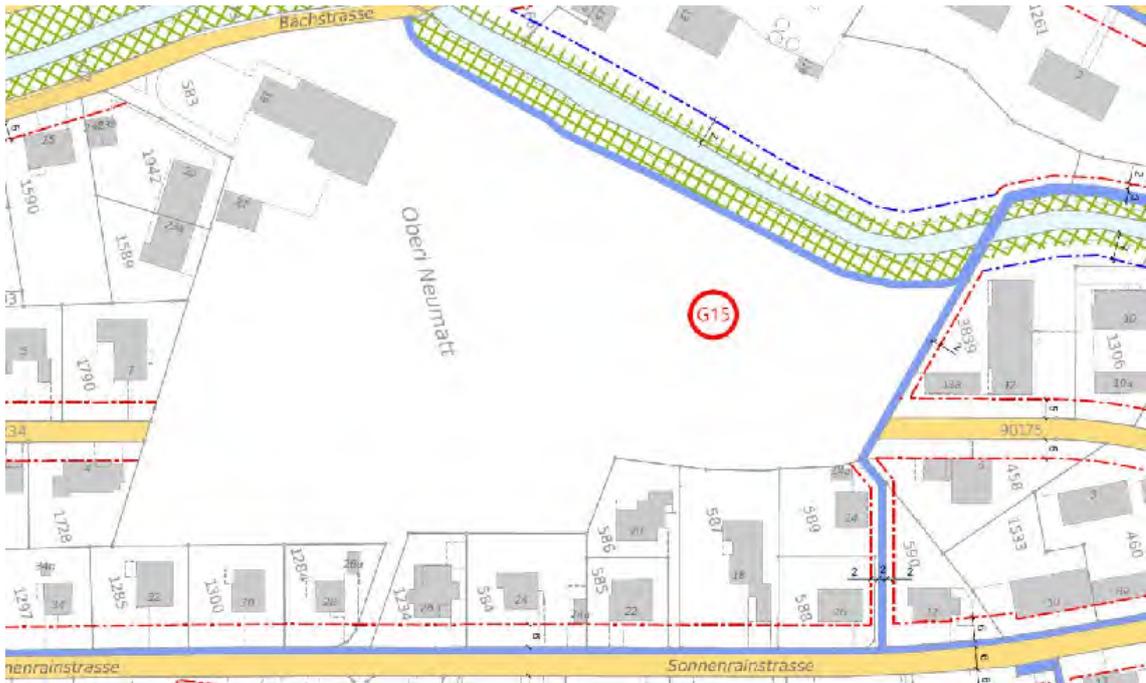
G 13. Fusswegverbindung Veilchenweg – Moosstrasse



G 14. Kürzestrasse wurde von Sammelstrasse in eine Erschliessungsstrasse umklassiert



G 15. Fusswegverbindungen Oberi Neumatt, Verbindung Sonnenrainstrasse und Bachstrasse / Ribimattweg

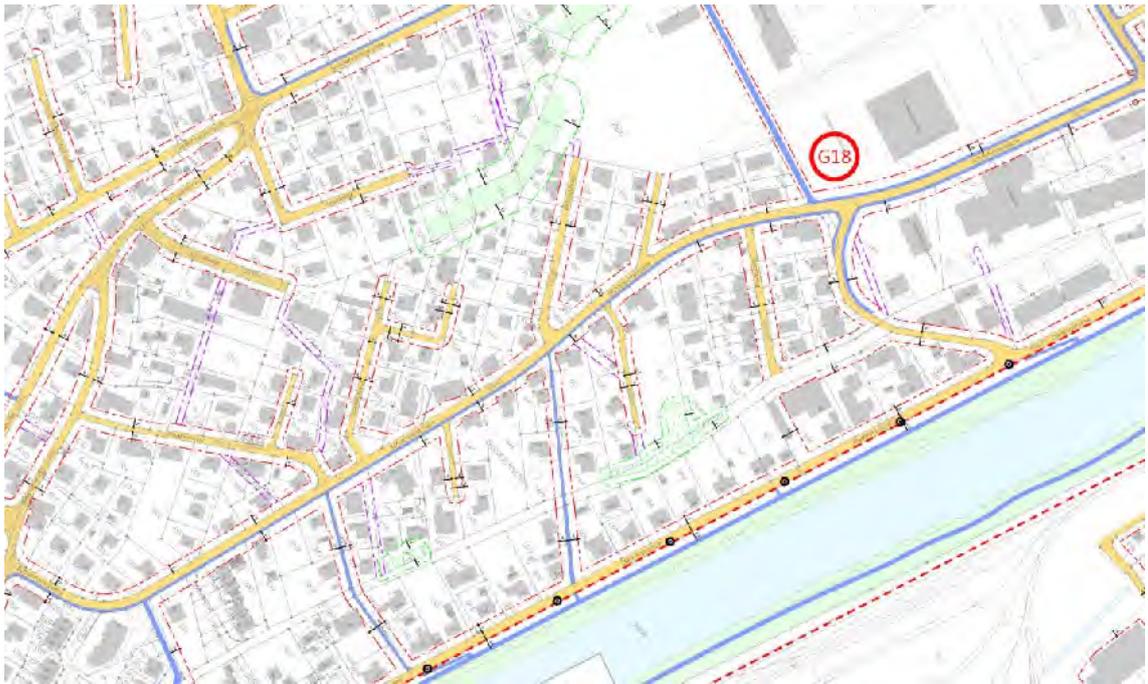


G 16. Sonnenrainstrasse wurde von Sammelstrasse in eine Erschliessungsstrasse umklassiert*1



G 17. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

G 18. Schachenstrasse wurde von Sammelstrasse in eine Erschliessungstrasse umklassiert*1



G 19. Fusswegverbindung entlang Dorfbach 2.0m



G 20. Unterbrechung Unterbiberiststrasse



G 21. An der Gemeinderatssitzung vom 19.09.2016 gestrichen

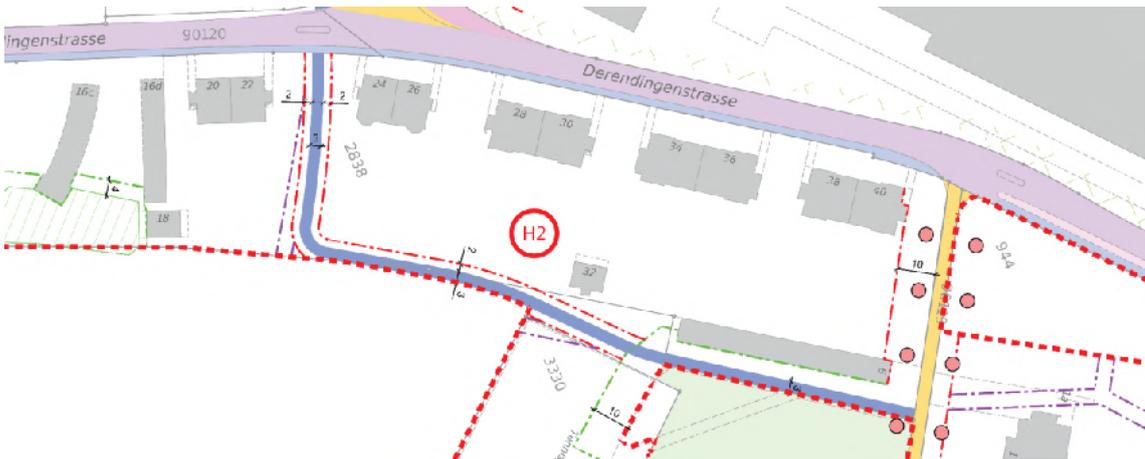
Bereich Grossmatt

Erschliessung Papieri-Areal wird in separatem Teilzonen- und Erschliessungsplan geregelt

H 1. Funktionsgerechte Umgestaltung, Neuquartierstrasse Bereich Gartenstrasse



H 2. Velowegverbindung Alte Derendingenstrasse – Herrenweg

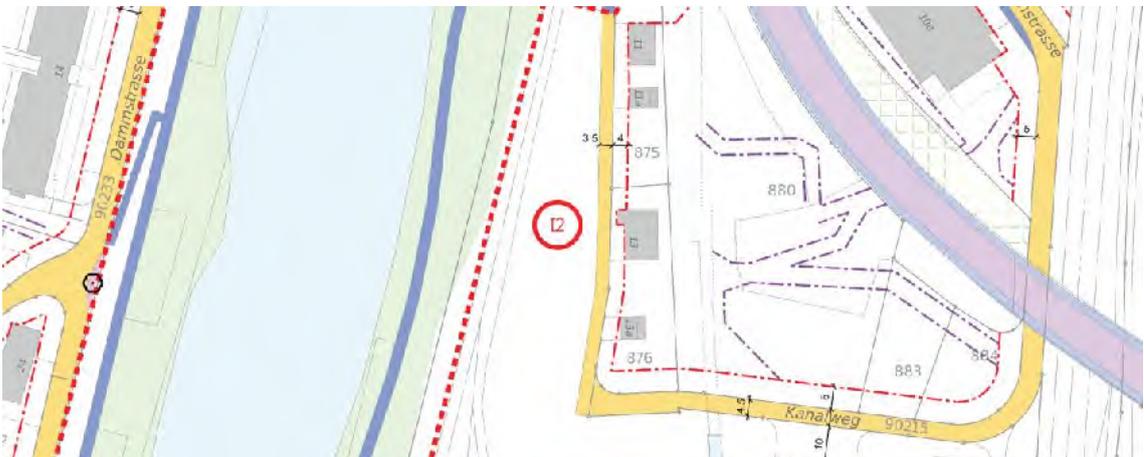


Bereich Grütt

I 1. Verbreiterung Kaiserstrasse mit Trottoir Breite 2.00m



I 2. Kanalweg als Erschliessungstasse klassiert*1



I 3. Grüttstrasse 96, Reduktion Baulinie auf 6m



Bereich Schachen Süd

J 1. Trottoir bei Kreuzung Bachstrasse und Altisbergstrasse



J 2. Vergrößerung Knoten Sonnenrain-, Bachstrasse Schachenrain. Optimierung Sichtweiten



J 3. Ergänzung Erschliessungstrasse bis GB 725, Moosstrasse*1



J 4. Übernahme Erschließung ab Altisbergstrasse. Baulich ausgeführt aber nicht im Eigentum der Gemeinde*2



J 5. Fusswegverbindung Sonnenrainstrasse – Hangweg



J 6. Vergrößerung Einlenker (Stichstrasse ab Altisbergstrasse)



J 7. Fusswegverbindung, Verbindung Dammstrasse und Schachenstrasse (teilweise vorhanden)



J 8. Vergrößerung Einlenker (Stichstrasse ab Schachenstrasse)



J 9. Klassierung Erschliessungstrasse Dammstrasse bis Tambourenhaus (baulich vorhanden)
*1



J 10. Vergrößerung Einlenker (Stichstrasse ab Schachenstrasse)



- *1 keine baulichen Anpassungen erforderlich
- *2 Bei einer Übernahme der Strasse durch die Gemeinde müsste der Ausbau gemäss Standard der Gemeinde auf Kosten der heutigen Eigentümer erfolgen

8.6 Bereits genehmigte Änderungen im Erschliessungsplan

Bereich Buechrain

- AA 1. Änderung Bauzone
- AA 2. Neuer Fussweg
- AA 3. Neuer Geltungsbereich Gestaltungsplan
- AA 4. Neue Baulinie, Vergrösserung Bauzone

Bereich Schöngrüen Nord

- BB1. Neuer Geltungsbereich Gestaltungsplan

Bereich Schöngrüen Süd

- CC1. Neue Bushaltestelle

Bereich Giriz

- FF 1. Ergänzend ab GB 1002 Erschliessungstrasse, Murtenackerweg sowie neuer Fussweg Gebiet Murtenacker
- FF 2. Anpassung Erschliessungsplan Bleichenbergstrasse Förtliacker - Aufhebung Erschliessungstrasse
- FF 3. Anpassung Bromeggstrasse Erschliessungstrasse

Bereich Bleichematt

- GG 1. Trottoir aufgehoben entlang Kürzestrasse, von Sammelstrasse auf Erschliessungstrasse gewechselt / funktionsgerechte Umgestaltung vorgesehen
- GG 2. Neue Strassenführung
- GG 3. Anpassung Erschliessungstrasse GB Nr. 3571
- GG 4. Neue Erschliessungstrasse und Fussweg
- GG 5. Neue Strassenraumgestaltung Flurweg

Bereich Grütt

- II 1. Neue Erschliessung Hechtring
- II 2. Neue Erschliessungstrasse und Fussweg Zwingliweg
- II 3. Neue Erschliessungstrasse Eichmattweg
- II 4. Neue Bushaltestelle bereits genehmigt

Bereich Schachen Süd

- JJ 1. Ergänzend ab GB 3574 / 3575 Erschliessungstrasse bei Drosselweg.
- JJ 2. Hecke um Pflanzung
- JJ 3. Fussweg entlang Damm

8.7 Gesamtplan

Der Gesamtplan beinhaltet die grundeigentümergebundenen Festlegungen ausserhalb des Siedlungsgebietes, insbesondere Wald und Landwirtschaftsflächen.

Der heute rechtskräftige Gesamtplan wurde in seiner Gesamtheit überprüft und aktualisiert.

Als wesentliche Änderung wurde die kommunale Landschaftsschutzzone im Bereich der Gemeindegrenze zu Lohn-Ammannsegg erweitert. Mit dieser Massnahme wurde der im Richtplan beschriebene Wildtierkorridor planerisch umgesetzt.

8.8 Zonenreglement

Wesentliche Anpassungen des Bau- und Zonenreglements

Das bisherige Bau- und Zonenreglement wurde grundlegend überarbeitet und neu in zwei separate Reglemente aufgeteilt.

Insbesondere für folgende Gebiete und Parzellen wurden grundsätzlich neue Zonen geschaffen (siehe auch 8.1 Bauzonenplan):

- Gebiete, in welchem die bestehende Bebauung eine neue Zone erfordert (W 4; W 5-7; Hochhauszone),
- Gebiete, die mit der Planungspflicht überlagert wurden und für welche spezifische Pflichtenhefte ausgearbeitet wurden.
- Parzellen mit Gewerbebetrieben, die innerhalb von Wohngebieten liegen (WGB)

Zudem wurde in den Kernzonen die zulässige Geschosshöhe erhöht.

Grundsätze

Seit Inkrafttreten der revidierten Kantonalen Bauverordnung gelten die neuen Definitionen der Baubegriffe. Diese sind ins neue Bau- und Zonenreglement weingeflossen.

Insbesondere die heute gebräuchlichen Begriffe „Ausnutzungsziffer“ und „Gebäudehöhe“ müssen durch neu festgelegte Begriffe ersetzt werden. In Biberist soll in Zukunft im Hinblick auf die Förderung der Innenentwicklung das Nutzungsmass der Zonen mit folgenden Begriffen definiert werden:

- **Überbauungsziffer**
Die Überbauungsziffer stellt eigentlich den „Fussabdruck“ eines Gebäudes dar. Aus raumplanerischen Überlegungen verfolgt die Gemeinde Biberist das Ziel, einen möglichst kleinen Fussabdruck bei gleichem Gebäudevolumen zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, ist die Überbauungsziffer in Kombination mit einer festgelegten Fassadenhöhe von den in der überarbeiteten Kantonalen Bauverordnung vorgesehenen Nutzungsziffern am geeignetsten.
- **Fassadenhöhe und Gesamthöhe**
Mit der Festlegung der Fassadenhöhe und der Gesamthöhe wird eine einheitliche maximale Gebäudehöhe erreicht. Zwar soll es auch in Zukunft möglich sein, die maximale Fassadenhöhe in ausgewiesenen Gebieten bis zu einem gewissen Grad zu unterschreiten, doch wird wegen der festgelegten maximalen Überbauungsziffer so das Nutzungsmass verkleinert. Damit wird ein Anreiz geschaffen, in die Höhe anstatt in die Breite zu bauen.

Die konkreten neuen Nutzungsziffern wurden anhand von zahlreichen Beispielen für jede Zone überprüft, verglichen und anschliessend definiert.

8.9 Gestaltungspläne

Bestehende Gestaltungspläne

Alle bestehenden Gestaltungspläne wurden bezüglich Realisierungsgrad und Aktualität überprüft. Diejenigen Gestaltungspläne, welche auch nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision in Kraft bleiben sollte, wurden in den Zonenplänen mit einer Nummer versehen und im Zonenreglement mit der Beschlussnummer aufgelistet.

Diejenigen Gestaltungspläne, die auch nach der Revision der Ortsplanung weiterhin rechtskräftig bleiben, wurden im Anhang des Zonenreglements namentlich aufgeführt:

Neue Gestaltungspläne

Grundsätzlich können neue Gestaltungspläne auf dem gesamten Gemeindegebiet erstellt werden. Dabei ist aber auf eine sinnvolle Abgrenzung und Grösse des Perimeters zu achten. In den Zonenvorschriften sind die für einen Gestaltungsplan geltenden maximalen Baumassenziffern in den jeweiligen Zonen festgehalten. Zudem wird im Anhang des Zonenreglements festgehalten, welche Unterlagen für die Beurteilung von Gestaltungsplänen notwendig sind.

Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Der Gestaltungsplanpflicht unterstellt wurden in Biberist folgende Gebiete

- Generell die Kernzonen, die Wohnzonen W4 und W 5-7, sowie die Hochhauszone

Gebiete, welche neu eingezont oder wesentlich aufgezont wurden (Schwerzimoos, Areal Bibere-na) oder welche umstrukturiert werden sollen (Papieri-Areal) werden der Planungspflicht unterstellt. Für diese Gebiete wurden im Anhang des Zonenreglements Pflichtenhefte ausgearbeitet.

9 Information und Mitwirkung

9.1 Phase Räumliches Leitbild

Als Grundlage für das räumliche Leitbild wurde die Bevölkerung eingeladen, in einem öffentlichen Mitwirkungsverfahren, das vom 6. bis 30. Juni 2008 dauerte, sich zu den Grundzügen der räumlichen Entwicklung zu äussern. In dieser Zeit wurden fünf Stellungnahmen aus der Bevölkerung eingereicht.

Das überarbeitete räumliche Leitbild wurde an der Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2010 der Bevölkerung nochmals vorgestellt, besprochen und genehmigt.

9.2 Phase Konzepte

Am 3. Mai 2012 wurden der Bevölkerung alle Konzepte, die als Grundlage für die Ortsplanung dienen an einer Informationsveranstaltung vorgestellt und Fragen dazu beantwortet. Die Konzepte wurden danach in Gruppen eingehend erörtert und besprochen. Anschliessend hatte die Bevölkerung Gelegenheit sich zu den Konzepten zu äussern.

Als Reaktion auf die Informationsveranstaltung wurde eine einzige schriftliche Eingabe eingereicht, welche verlangte, dass der öffentliche Verkehr den Individualverkehr nicht behindern soll.

9.3 Phase Testplanungen

Die Resultate aller Testplanungen wurden jeweils an speziellen Informationsveranstaltungen vorgestellt und anschliessend öffentlich ausgestellt:

- Präsentation Testplanung Schöngrün am 26. November 2011
- Präsentation Testplanungen Schwerzimoos / Fällimoos am 26. September 2012
- Präsentation Testplanung Papieri Areal am 24. Mai 2014

9.4 Phase Nutzungspläne und Reglemente

Erschliessungsplan

Die Erschliessungsplanung ist in Biberist ein zentrales Thema. Deshalb wurde sie in der Bearbeitung den anderen Grundeigentümergebundenen Plänen und Reglementen zeitlich vorgezogen. Im Sommer 2016 wurde der Erschliessungsplan an mehreren Sitzungen im Gemeinderat besprochen und am 11. November 2016 wurde er der Bevölkerung öffentlich vorgestellt.

Die Bevölkerung konnte sich anschliessend zur Erschliessungsplanung äussern. Dies wurde rege genutzt. Knapp 40 Eingaben bemängelten vor allem den Ausbau des Langsamverkehrsnetzes (neue Fuss- und Radwege sowie Trottoirs). Die Begehren sind in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.

Bauzonenplan

Mit dem Gemeinderat (inkl. Ersatzmitgliedern) und den von der Ortsplanung betroffenen Kommissionen wurde am 30. April 2018 ein Workshop durchgeführt, an dem die wesentlichen Stossrichtungen der Ortsplanung besprochen und bearbeitet wurden.

Während der gesamten Zeitdauer der Revision der Ortsplanung wurden zahlreiche Begehren aus der Bevölkerung bei der Bauverwaltung Biberist eingereicht. Dabei handelte es sich grossmehrheitlich um Einzonungsbegehren. Diese Begehren sind ebenfalls in einem separaten Mitwirkungsbericht dokumentiert.

Alle Dokumente zur Ortsplanung werden der interessierten Bevölkerung an zwei Veranstaltungen im April und Mai 2019 vorgestellt. Sie können auf dem Internet oder in der Ausstellung eingesehen werden. Eingaben können online oder per Post eingereicht werden.

10 Anhang

- Tabellen Fassungsvermögen vor und nach der Revision /
Details zum Fassungsvermögen der Gestaltungspläne
- Übersicht Erhebung der realisierten Ausnutzungsziffern
(Oberwald, Rainaker, Egelmoos)
- Erhebungen Baumassenziffern
(23 ausgewählte Gebiete)