

Einwohnergemeinde Breitenbach

Räumliches Teilleitbild «Isola Areal»



Grundlagenbericht (orientierend)

Foto Titelseite: Rob Lewis

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Breitenbach
Fehrenstrasse 5
4226 Breitenbach

Verfasser

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG
Thomas Schneitter
Von Roll-Strasse 29, 4702 Oensingen
Tel. 062 388 38 38
E-Mail: thomas.schneitter@bsb-partner.ch

Dokumentinfo

Dokument Räumliches Teilleitbild «Isola Areal»	Projektnummer 22070.400	Anzahl Seiten 37
Koreferat Thomas Ledermann	Datum 05.09.2022	Kürzel tle
Ablageort K:\Umweltplanung\Breitenbach\22070.400 Räumliche Teilleitbild Isola-Areal\06 Produkte\01 Berichte\20230207_Grundlagenbericht Isola Areal.docx		
Gedruckt	01.02.2023	

Änderungsverzeichnis

Version	Status, Änderung	Autor	Datum
001	z.H. Gemeinderat	ths	19.09.2022
002	z.H. kant. Vernehmlassung und öffentl. Mitwirkung	ths	29.09.2022
003	z. H. Gemeindeversammlung	ths	07.02.2023

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Lage und Standort	6
3	Planungsgrundlagen	11
3.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	11
3.2	Kommunale Planungsgrundlagen	13
3.3	Bestehende Planungsgrundlage für das Areal	17
4	Arealspezifische Grundlagen und Rahmenbedingungen	20
4.1	Einordnung des Areals in die Siedlungsstruktur	20
4.2	Denkmalpflege und Ortsbild	21
4.3	Nutzungen / Zwischennutzungen	24
4.4	Verkehrerschliessung	25
4.5	Gewässer / Lüssel	27
4.6	Flora	29
4.7	Fauna	33
4.8	Grundwasser	33
4.9	Altlasten	35
4.10	Störfall	36

1 Einleitung

Um die zukünftige Entwicklung des «Isola Areal» zu diskutieren, braucht es Kenntnisse der Gegenwart und eine Analyse der Ausgangslage. Der Grundlagenbericht zeigt die wesentlichen Grundlagen und Rahmenbedingungen auf. Der Bericht stellt eine wichtige Grundlage für die Leitbildarbeiten dar.

Das räumliche Teilleitbild «Isola Areal»

Das räumliche Teilleitbild gilt als erster Arbeitsschritt für die anschließende Teilzonenplanung (Umzonung). Das Teilleitbild legt die Zielvorstellungen der räumlichen Entwicklung für das «Isola Areal» in groben Zügen fest: Im räumlichen Teilleitbild «Isola Areal» entscheidet die Gemeinde Breitenbach, wie sich das «Isola Areal» in den nächsten 20 Jahren entwickeln soll.

Allgemeine Planungsgrundlagen

Bei der Erarbeitung des räumlichen Teilleitbilds sind sowohl die kommunalen Grundlagen als auch die übergeordneten Planungen massgebend. Neben dem kantonalen Richtplan werden auch die regionalen Planungen angemessen berücksichtigt (siehe Kapitel 3).

Arealspezifische Grundlagen

Essenziell für die Arealentwicklung ist das Wissen um die arealspezifischen Gegebenheiten. Hierfür wurden die Grundlagen für die Themengebiete Denkmalpflege und Ortsbild, Verkehrserschliessung, Gewässer und Hochwasser, Flora und Fauna, Grundwasser, Altlasten und Störfälle mit Fachexperten zusammengetragen und anschliessend mit den kantonalen Fachstellen besprochen. Die im vorliegenden Grundlagenbericht vorzufindenden Angaben fassen diese Fakten im Wesentlichen zusammen (siehe Kapitel 4).

Perimeter

Wenn in der Folge vom «Isola Areal» gesprochen wird, sind die Parzellen GB Breitenbach Nrn. 2361, 2574, 2569 (alle in Besitz der Seraina Investment Foundation), 90004 und 90099 (in Besitz der Gemeinde Breitenbach) gemeint.

Das «Isola Areal» ist 114'280 m² gross und liegt vollständig in der Gemeinde Breitenbach im Kanton Solothurn.

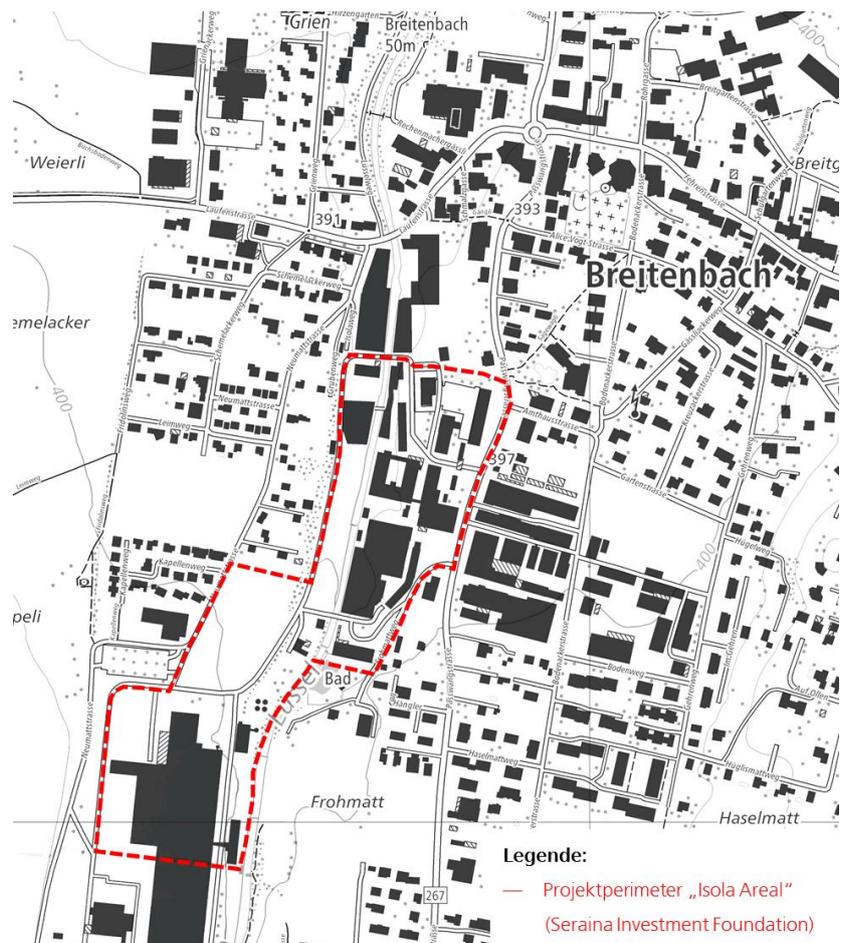


Abbildung 1 Planungserimeter (Quelle: map.geo.admin.ch, eigene Darstellung).

Hinweis zum Stellenwert des Grundlagenberichts

Der Grundlagenbericht ist ein orientierender Bestandteil des räumlichen Teilleitbildes und ist nicht verbindlich. Das eigentliche räumliche Teilleitbild «Isola Areal» mit verbindlichem Charakter liegt als separater Bericht vor.

2 Lage und Standort

Makrolage

Die politische Gemeinde Breitenbach ist Hauptort des Bezirks Thierstein im Kanton Solothurn. Sie liegt südlich von Basel und 4 km südöstlich der Stadt Laufen. Nachbargemeinden sind Himmelried, Fehren, Nunningen und Büsserach im Kanton Solothurn sowie Wahlen und Brislach im Kanton Basel-Landschaft. Das in Ost-West-Richtung liegende, lang gestreckte Gemeindegebiet befindet sich entlang der Lüssel im südlichen Teil des Laufener Beckens im Jura. Westlich an das Lüsseltal schliesst der Höhenrücken des Pfaffenberges an und östlich liegt das Gemeindegebiet angrenzend an das ansteigende Gebiet des Faltenjuras. Die Gemeinde befindet sich an der Verkehrskreuzung der Strassen von Zwingen über den Passwang nach Balsthal und von Laufen nach Liestal.

Mikrolage

Der Dorfkern Breitenbachs befindet sich rund um den Kreuzungspunkt der vier einfallenden Kantonsstrassen sowie in dessen Verlängerung in Richtung Ost (Fehrenstrasse) und West (Laufenstrasse). Der Dorfkern verfügt über eine vielfältige und lebendige Versorgungsgüter (Detailhandel, Boutiquen usw.). Die nächsten Schulen/Kindergärten, Freizeitinfrastrukturen und das nächste Naherholungsgebiet befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Im Bereich Übernachtungsmöglichkeiten sowie Restaurants hat die Gemeinde zurzeit ein Defizit. Zusätzlich kommt das Ärztehaus an seine Kapazitätsgrenzen.

Das «Isola Areal» liegt in fussläufiger Distanz zum Dorfkern von Breitenbach.



Abbildung 2 Übersicht Lage «Isola Areal» im Kontext der Gemeinde Breitenbach (Quelle: Seraina Investment Foundation).

Erreichbarkeit

Die Gemeinde Breitenbach ist eine Drehscheibe für den öffentlichen Verkehr im ländlichen Raum des Schwarzbubenlandes. Umsteigeverbindungen der Buslinien über den Passwang und über das Gempenplateau verbinden das Laufental mit Liestal, Laufen und Balsthal. Für Pendler bestehen attraktive Anschlüsse an das S-Bahn-Netz in Laufen und Zwingen nach Basel SBB und Delémont/Biel.

Die Erschliessung des «Isola Areals» mit dem öffentlichen Verkehr ist durch die Bushaltestelle «Breitenbach, Bandfabrik» (Buslinien 115) an der Passwangstrasse (ca. 100 m von der Hauptporte entfernt) gewährleistet. Der nächste Bahnhof, Zwingen, ist mit dem Bus Nr. 115 in 9 Minuten erreichbar. Der Bahnhof Laufen kann in 8 Minuten mit dem Bus Nr. 111 erreicht werden. Mit dem Schnellzug von Laufen dauert die Fahrt zum Hauptbahnhof Basel 18 Minuten. Von Breitenbach aus erreicht man folgende Städte in folgenden Zeiten:

	MIV	ÖV
Basel	31 min	31 min
Zürich	1h 18 min	1h 44 min
Laufen	6 min	10min

Für den motorisierten Individualverkehr sowie für Velofahrende und Zu-Fuss-Gehende besteht ein Zugang zum «Isola Areal» ab der Passwangstrasse, wobei das Areal heute nicht öffentlich zugänglich ist. Für die Anlieferung sowie die Mitarbeitenden der heute im Areal ansässigen Unternehmen ist eine Anmeldung bei der Hauptporte nötig. Für Besuchende besteht vor der Hauptporte – direkt an der Passwangstrasse – ein Besucherparkplatz.

Siedlungsentwicklung

Die Siedlungsentwicklung Breitenbachs war bis um die 1910er-Jahre östlich der Lüssel auf die beiden Hauptverkehrsachsen zwischen Laufen und Fehren sowie Brislach und Büsserach ausgerichtet. Die historischen Karten zeigen ein geschlossenes Dorfbild mit auffallend gestaffelten und teils aneinandergebauten Häusern. Der historische Ortskern, mit teilweise attraktiver, ortstypischer Bebauung, befindet sich im Kreuzungspunkt der beiden strukturierenden Achsen (Passwangstrasse in Nord-Süd-Richtung und Laufen-/Fehrenstrasse in Ost-West-Richtung). Circa seit den 1950er-Jahren ist das Dorf in alle Richtungen beträchtlich gewachsen. Das Siedlungsgebiet von Breitenbach ist heute fast lückenlos mit den Siedlungsgebieten von Büsserach und Brislach zusammengewachsen. Abgesehen von den Industriearealen und dem Ortskern ist das Siedlungsgebiet von Breitenbach mehrheitlich durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt.

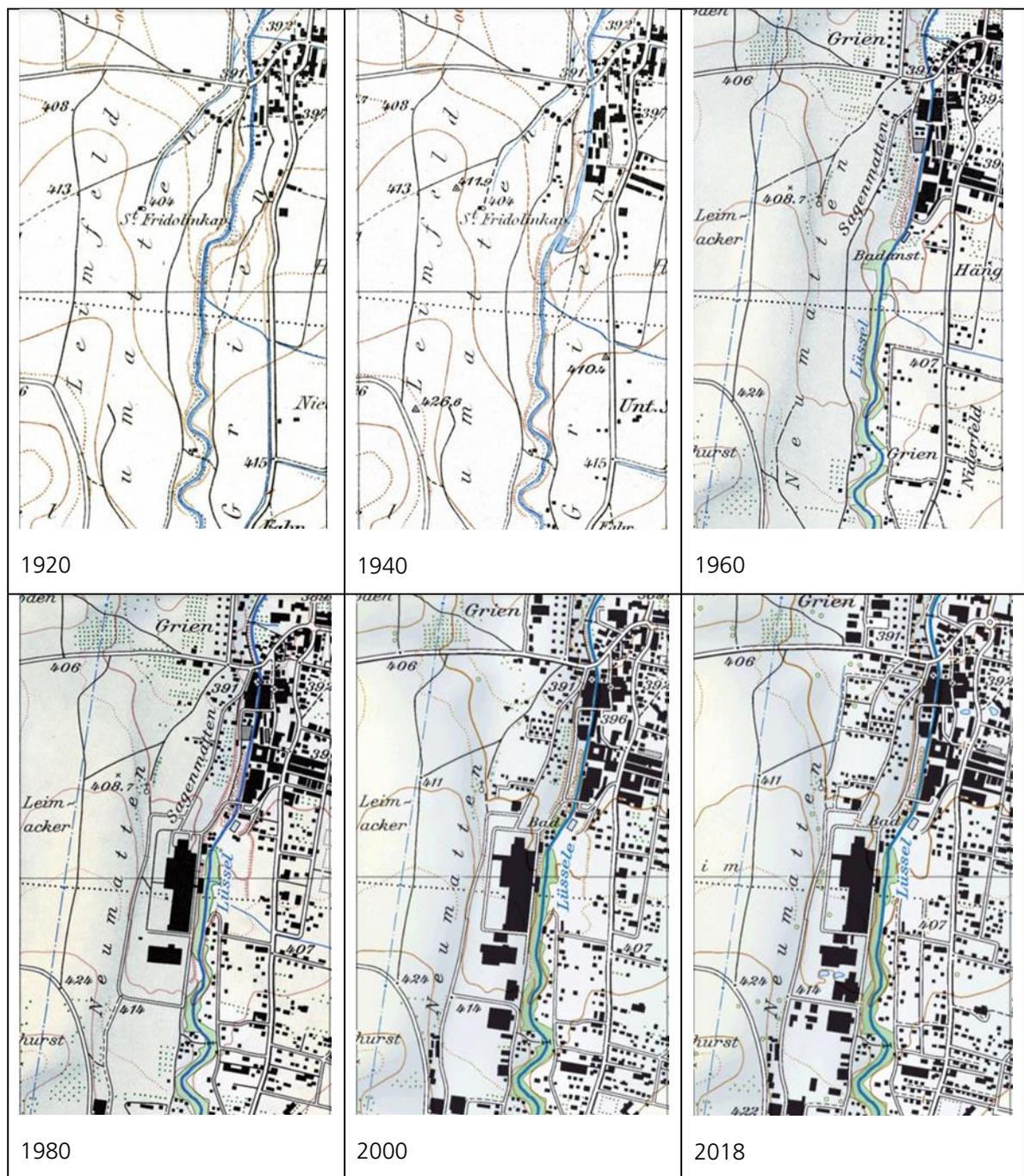


Abbildung 3 Historische Entwicklung (Quelle: Swisstopo).

Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Mit 4'054 Einwohnern (Stand Dezember 2021) gehört Breitenbach zu den mittelgrossen Gemeinden des Kantons Solothurn. Die Bevölkerungszahl von Breitenbach belief sich im Jahr 1850 auf 624 Einwohner und 1900 auf 590 Einwohner. Im Verlauf des 20. Jahrhunderts stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich an. Hohe Zuwachsraten wurden von 1950 bis 1970 sowie seit 1980 verzeichnet. Ein besonders hohes Bevölkerungswachstum hat seit dem Jahr 2005 stattgefunden (+700 Personen bzw. 42 Personen/Jahr im Durchschnitt). Das relative Wachstum ist

damit um einiges höher als in der Region Laufental und ist auch höher als im gesamtkantonalen Vergleich. Auswertungen zeigten, dass das Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung und weniger durch Geburtenüberschüsse zu begründen ist.

Bevölkerungsprognose

Die kantonale Bevölkerungsprognose hoch (RRB 2017/518) prognostiziert für das Jahr 2035 eine Bevölkerungszahl von 5362 Personen. In die Prognose nicht einbezogen sind grössere Bauprojekte (z.B. der «Lüsselpark»). Es ist davon auszugehen, dass die kantonale Bevölkerungsprognose die Bevölkerungsentwicklung als zu tief einschätzt. Hinzu kommt, dass bei einer Entwicklung des «Isola Areals» zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner zu erwarten sind. Im Vergleich wird für die Gemeinde Breitenbach ein höheres Wachstum erwartet als in der Region Laufental und im Gesamtkanton. Im Jahr 2017 hat die Gemeinde Breitenbach anlässlich der Verabschiedung des räumlichen Leitbilds eine Einwohnerzahl von 5500 bis 2035 als Zielwert definiert. In diesem Zielwert ist die Entwicklung des «Isola Areals» nicht mitberücksichtigt.

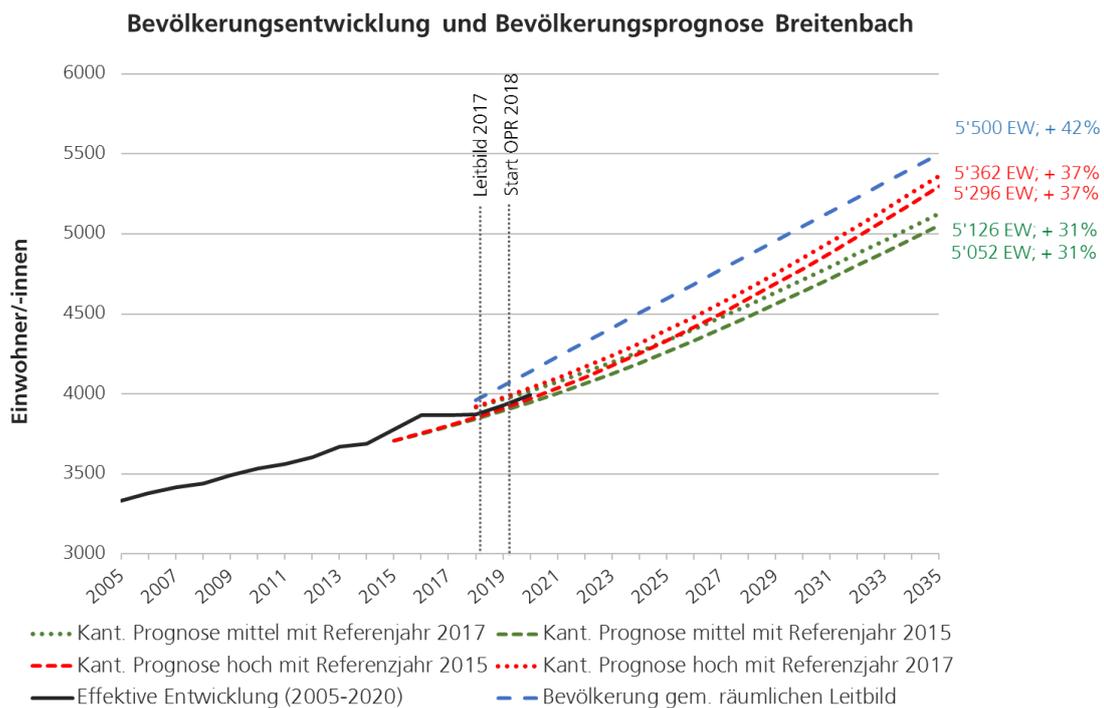


Abbildung 4 Tatsächliche Bevölkerungsentwicklung, Bevölkerungsprognosen Kanton und Zielvorstellung gemäss Räumlichem Leitbild 2017.

Altersstruktur	<p>Für das Jahr 2035 wird erwartet, dass sich die Altersanteile in Breitenbach verändern werden. So zum Beispiel soll es künftig verhältnismässig mehr Personen zwischen 0 und 19 Jahren geben und mehr Personen über dem Alter von 80 Jahren. Die Zahl der 50–64-Jährigen soll bis 2040 zurückgehen.</p>
Beschäftigte Beschäftigtenstruktur	<p>Im Jahr 2018 waren 1'367 Breitenbacherinnen und Breitenbacher im Industrie- und Dienstleistungssektor tätig (Vollzeitäquivalente), wovon 66,4% im Dienstleistungssektor arbeiteten. Der im nationalen und kantonalen Vergleich hohe Anteil an Berufstätigen im Industriesektor zeigt den hohen Stellenwert des verarbeitenden Gewerbes in der Bevölkerung.</p> <p>Hinsichtlich der Berufskategorien lag im Jahr 2018 der Anteil der besonders einkommensstarken Personen (hoch qualifizierte und qualifizierte Führungskräfte) in Breitenbach bei 10% (Schweiz: 12%). Breitenbach verfügt im nationalen, kantonalen und regionalen Vergleich über einen überdurchschnittlichen Anteil an Nichterwerbstätigen, Rentnerinnen und Rentnern sowie ungelerten Erwerbstätigen.</p>
Beschäftigtenentwicklung	<p>Der Beschäftigtenbestand in Breitenbach hat sich im nationalen und kantonalen Vergleich seit dem Jahr 2011 unterdurchschnittlich entwickelt. Währendem im Dienstleistungssektor zwar ein moderates Wachstum, wenn auch unterdurchschnittlich, verzeichnet werden konnte, ist im Industriesektor seit dem Jahr 2011 eine Halbierung des Beschäftigtenbestandes auszumachen.</p>
Entwicklung Wirtschaftsstruktur	<p>Gemäss Wüest und Partner (2022) wird sich der Beschäftigtenbestand kurz- bis mittelfristig nur gering erhöhen. Langfristig (bis 2045) wird mit einem moderaten Wachstum gerechnet.</p> <p>Bezogen auf die einzelnen Branchen wird im Industriesektor eine rückläufige Entwicklung erwartet. Selbst ein starkes Wachstum in der Bau- und Immobilienbranche vermag gemäss Wüest und Partner (2022) diesen Rückgang nicht vollumfänglich zu kompensieren.</p>

3 Planungsgrundlagen

3.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Eidgenössische Inventare

Das «Isola Areal» in Breitenbach ist in keinem eidgenössischen Inventar aufgeführt (Bundesinventar der historischen Verkehrswege [IVS], Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder [ISOS], Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler [BLN], Bundesinventar der Wasser- und Zugvogelreservate von nationaler Bedeutung [WZV], Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung [IANB]).

Kantonaler Richtplan

Am 1. Mai 2014 ist das revidierte Raumplanungsgesetz des Bundes in Kraft getreten. Mit der geänderten Rechtslage sind die Anforderungen an die kantonalen Richtpläne insbesondere im Bereich Siedlungsgebiet und Bauzonen gestiegen. Der im Oktober 2018 genehmigte Richtplan (RRB Nr. 2017/1557) verfolgt insbesondere das Ziel, das Siedlungsgebiet insgesamt nicht zu vergrössern und die Innenentwicklung vor der Aussenentwicklung zu fördern. Hierzu sollen die Handlungsspielräume für die Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden.

Die Siedlungsstrategie im Raumkonzept des Kantons Solothurn weist die Gemeinde Breitenbach der urbanen Struktur mit regionaler Zentrumsfunktion (Regionalzentrum) zu. Die Gemeinde Breitenbach wird damit nebst Dornach als Schwerpunkt der kantonalen Bevölkerungsentwicklung im Schwarzbubenland bezeichnet.

Im kantonalen Richtplan ist der östlich der Lüssel liegende Bereich des «Isola Areals» als Umstrukturierungsgebiet festgesetzt. Der Kanton geht also davon aus, dass mittel- bis langfristig die industrielle Nutzung am Standort der ehemaligen Isola-Werke einer die Zentrumsfunktion von Breitenbach stärkenden Mischnutzung weichen soll.

Der Arealbereich westlich der Lüssel wird im Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeit (mit dem Fokus «Produktion») von kantonaler Bedeutung ausgewiesen. Diese Areale bilden die Schwerpunkte für die wirtschaftliche Entwicklung im Kanton Solothurn. Sofern Umnutzungen in Betracht gezogen werden, sind Konzepte zu erarbeiten. Mit dem Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt» (siehe übernächsten Abschnitt), der Testplanung inkl. Synthesebericht und dem vorliegenden Leitbild sind die geforderten Planungen vorhanden. Sofern Teile des Gebiets nicht mehr der Arbeitsnutzung zugewiesen sind (z.B. aufgrund einer Umzonung), ist eine allfällige Anpassung des Richtplans vorzunehmen (im Sinne einer Nachführung).

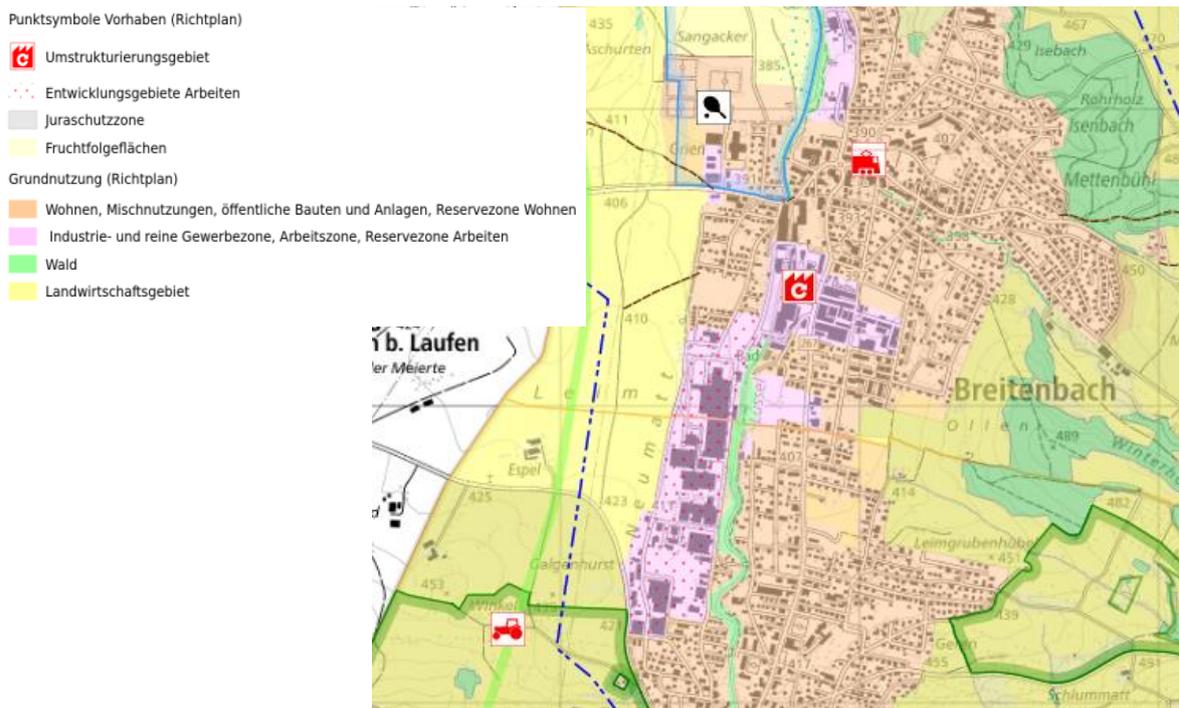


Abbildung 5 Ausschnitt Richtplankarte Kanton Solothurn inkl. Legende (Quelle: Geoportel Kanton Solothurn).

Regionalplanung, Agglomeration Basel

Die Gemeinde Breitenbach liegt im äusseren Korridor (Korridor Laufental/Thierstein) der Agglomeration Basel. Sie ist am Korridorprozess des Agglomerationsprogramms Basel beteiligt. Mit den Korridorprozessen hat das Agglomerationsprogramm Basel die Etablierung eines wirkungsvollen Gefässes für eine langfristige Kooperation bei der Abstimmung der kommunalen Planungsarbeiten und -absichten angestossen. Im Korridor Laufental/Thierstein sind sowohl basellandschaftliche als auch solothurnische Gemeinden vertreten. Die Gemeinden haben gemeinsam das Zukunftsbild Laufental/Thierstein erarbeitet und darin Massnahmen für die regionale Entwicklung definiert. Insbesondere der regionalen Zusammenarbeit wird eine hohe Priorität zugewiesen. Der regionale Austausch mit den benachbarten basellandschaftlichen Gemeinden besteht, insbesondere mit der Zentrumsgemeinde Laufen.

Konzept Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt» mit Gemeinde Büsserach

Die beiden Gemeinden Breitenbach und Büsserach besitzen ein Gewerbe- und Industriegebiet (Neumatt) westlich der Lüssel, welches im kantonalen Richtplan als Entwicklungsgebiet Arbeiten mit Schwerpunkt «Produktion» eingetragen ist. Die verkehrliche Erschliessung des Industrie- und Gewerbebestandsorts ist nicht optimal. Die Gemeinden Breitenbach und Büsserach haben sich deshalb entschieden, die verkehrliche Erschliessungssituation zu analysieren und gemeinsam nach Lösungen zu suchen. Im Rahmen des Konzepts wurden eine quantitative und eine qualitative Analyse des Gebiets hinsichtlich des Nutzungspotenzials durchgeführt. Darauf basierend wurden Empfehlungen für die weitere

Entwicklung und für die Art und das Mass der Nutzung, die gestalterischen Aspekte usw. für die angelaufenen Ortsplanungsrevisionen der beiden Gemeinden abgegeben. Basierend auf den damaligen Erkenntnissen wurde von gleichbleibender Grundnutzung im Bereich des Nexans-Gebäudes ausgegangen.

3.2 Kommunale Planungsgrundlagen

Grundnutzung

Die rechtskräftige Ortsplanung (OP) der Gemeinde Breitenbach (Bauzonenplan, Erschliessungsplan sowie Zonenvorschriften für die Bauzone) wurde am 25. Januar 1999 (RRB Nr. 184) genehmigt. Zu einem späteren Zeitpunkt (12. November 2013 [RRB Nr. 2026]) wurden der Gesamtplan und das Zonenreglement für den Bereich ausserhalb der Bauzone genehmigt.

Das «Isola Areal» liegt gemäss rechtsgültiger Nutzungsplanung (RRB Nr. 184/1999) planungsrechtlich in drei Zonen:

- reine Gewerbezone (G); westlich der Lüssel entlang der Neumattstrasse
- Industriezone (I); westlich der Lüssel an der Grenze zu Büsserach
- Industrie- und Gewerbezone (IG); ost- und westseitig der Lüssel

Hinzu kommen die Gewässerparzelle der Lüssel (GB Nr. 90004) sowie das öffentliche Strassenareal (geplanter Fussweg, GB Nr. 90099).

Industrie- und Gewerbezone**IG**

Ausschnitt Bauzonenplan mit hellblau eingefärbter Industrie- und Gewerbezone (BSB + Partner, 2019)

Nutzung und Bauweise

Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Baumasse

Ausnutzungsziffer: –
 Grünflächenziffer: –
 Geschosszahl: –
 Gebäudehöhe: max. 12 m
 Gebäudelänge: –

Empfindlichkeitsstufe: III

Gewerbezone**G**

Ausschnitt Bauzonenplan mit violett eingefärbter Gewerbezone (BSB + Partner, 2019)

Nutzung und Bauweise

Mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen.

Baumasse

Ausnutzungsziffer: –
 Grünflächenziffer: mind. 0,1
 Geschosszahl: –
 Gebäudehöhe: max. 9 m*
 Gebäudelänge: –

* Ab Geländeneigung von mehr als 5% in der Falllinie gemessen gilt talseitig ein Gebäudehöhenzuschlag von 1,5 m.

Empfindlichkeitsstufe: III

Industriezone

I



Ausschnitt Bauzonenplan mit dunkelblau eingefärbter Industriezone (BSB + Partner, 2019)

Nutzung und Bauweise

Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industriebetriebe sowie betriebsnotwendige Wohnungen

Baumasse

- Ausnutzungsziffer: –
- Grünflächenziffer: –
- Geschlosszahl: –
- Gebäudehöhe: max. 12 m*
- Gebäuelänge: –

* Einzelne fabrikationsbedingte Bauteile dürfen die max. Gebäudehöhe überragen.

Empfindlichkeitsstufe: IV

Erschliessungspläne und Baulinien

Das «Isola Areal» ist über die Hauptporte an die Passwangstrasse (Kantonsstrasse) angebunden. Für die Passwangstrasse als Kantonsstrasse gilt ein Strassenabstand von 6 m (§ 46 KBV). Die interne Erschliessung des Areals untersteht nicht der kommunalen Erschliessungsplanung (RRB Nr. 1999/184). Arealintern sind keine weiteren Strassenbaulinien festgelegt.

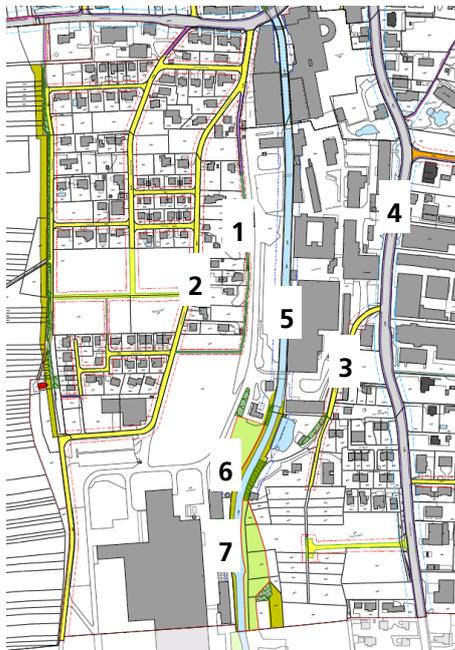


Abbildung 6

Strassen	Baulinie
1 Isola-/Grubenweg (Fussweg nicht vollständig ausgebaut)	2 m
2 Neumattstrasse	5 m
3 Frohmattweg	5 m
4 Passwangstrasse	4–7 m
Weitere	
5 Lüssel	37 m (18,5 m je Seite)
6 Wald	10 m
7 Hecken	4 m

Übersicht Erschliessungsplan mit rechtskräftigen Baulinien.

Laufende Ortsplanungsrevision

Die Gemeinde Breitenbach hat sich in den letzten 10 Jahren sehr dynamisch entwickelt und sich mit dem von der Gemeindeversammlung im Jahr 2017 verabschiedeten räumlichen Leitbild dazu bekannt, ihre Rolle als Zentrumsgemeinde im Laufental/Schwarzbubenland weiter zu stärken. Basierend auf dem verabschiedeten räumlichen Leitbild hat die Gemeinde im Sommer 2018 die Ortsplanungsrevision in Angriff genommen. Die Ortsplanungsrevision befindet sich nach der öffentlichen Mitwirkung. Die Auflage der Ortsplanungsrevision wird voraussichtlich im Herbst 2023 stattfinden.

Nachdem die Parzellen GB Breitenbach Nrn. 2361, 2574, 2569 von der Seraina Investment Foundation (ehemals Steiner Investment Foundation) gekauft wurden und damit verbunden mittelfristig der Wegzug der Von Roll AG aus dem Areal beschlossen ist, wurde im Einverständnis mit der kantonalen Behörde vereinbart, das «Isola Areal» von der Ortsplanungsrevision auszuklammern. Das Areal mit der neuen Eigentümerin und den neuen Entwicklungsperspektiven bedarf einer gesonderten Planung, welche u.a. mit dem räumlichen Teilleitbild nun vorliegt.

3.3 Bestehende Planungsgrundlage für das Areal

Für das «Isola Areal» bestehen verschiedene Planungen zu verschiedenen Arealbereichen:

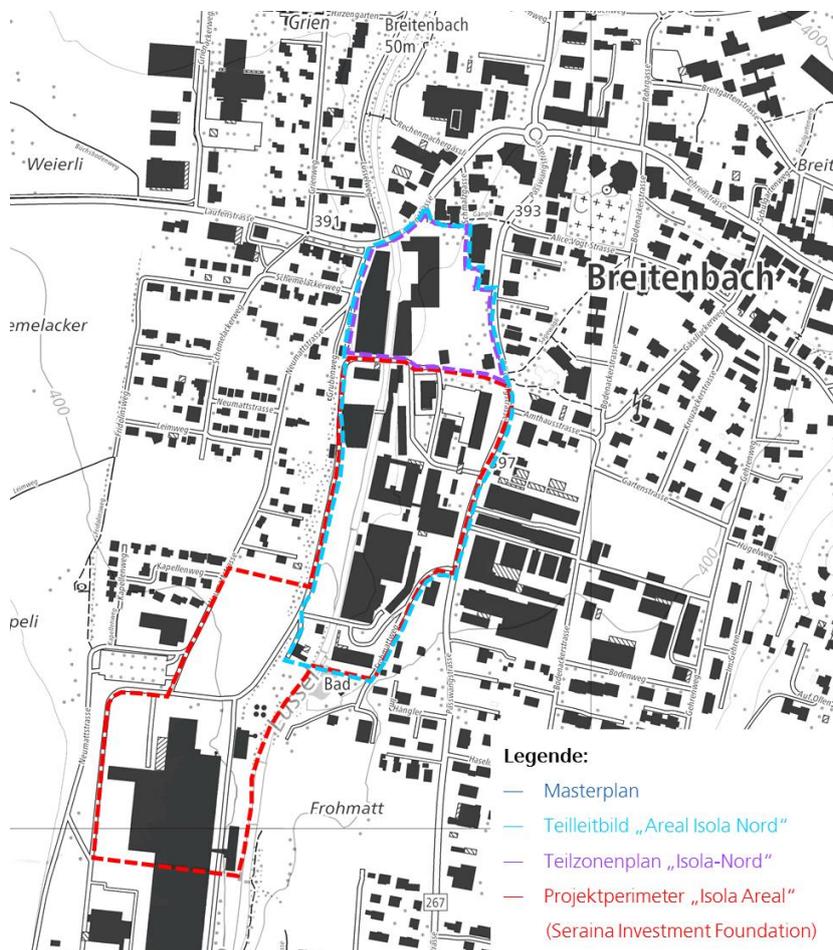


Abbildung 7 Übersicht über die verschiedenen Planungsperimeter (Quelle: map.geo.admin.ch, eigene Darstellung).

In der Folge sind die einzelnen Planungen kurz zusammengefasst.

Masterplan «Isola NORD-MITTESÜD» 2016

Im Jahr 2016 wurde der nördliche Teil des Grundstücks der ehemaligen Isola-Werke verkauft. Die neue Eigentümerin (Lüssel Immobilien AG) hat in der Folge eine Planung initiiert, um eine mögliche Entwicklungsvorstellung für den gesamten Arealbereich östlich des Isolawegs zu erhalten (d.h. nicht nur für den erworbenen Bereich). Der erstellte Masterplan «Isola NORDMITTESÜD» (Schneider Raumentwicklung und Städtebau sowie Eggenschwiler AG Architekten ETH/SIA) hatte zum Zweck, die eine Teilfläche im nördlichen Bereich für eine Umnutzung planerisch vorzubereiten. Entsprechend war der Fokus des Masterplans auf dem nördlichen Arealteil. Für den südlicheren Bereich (d.h. ab Kantine bis an die Grenze des Frohmattbads) verblieb der Masterplan relativ vage. Diese Fläche war damals noch in Besitz der Von Roll AG.

**Räumliches Teilleitbild Areal
«Isola Nord» 2016**

Die Ergebnisse des Masterplans dienen als Grundlage für das räumliche Teilleitbild Areal Isola Nord. Das räumliche Teilleitbild wurde am 13. Juni 2016 von der Gemeindeversammlung verabschiedet. Der Perimeter des Leitbilds umfasst das Gebiet gemäss dem Masterplan – jedoch ohne das Gebiet «Central». Die wichtigsten Leitsätze/Aussagen aus dem räumlichen Leitbild Isola Nord sind:

- Transformation des Industrieareals zu einem gemischten Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen
- Erhalt und Umnutzung von ortsbildprägenden Industriebauten – qualitativ hochwertige Umsetzung des Strukturwandels
- Bauliche und nutzungsspezifische Erweiterung des Ortszentrums
- Die Gemeinde sorgt über die Etappierung für eine gleichmässige und verträgliche Entwicklung

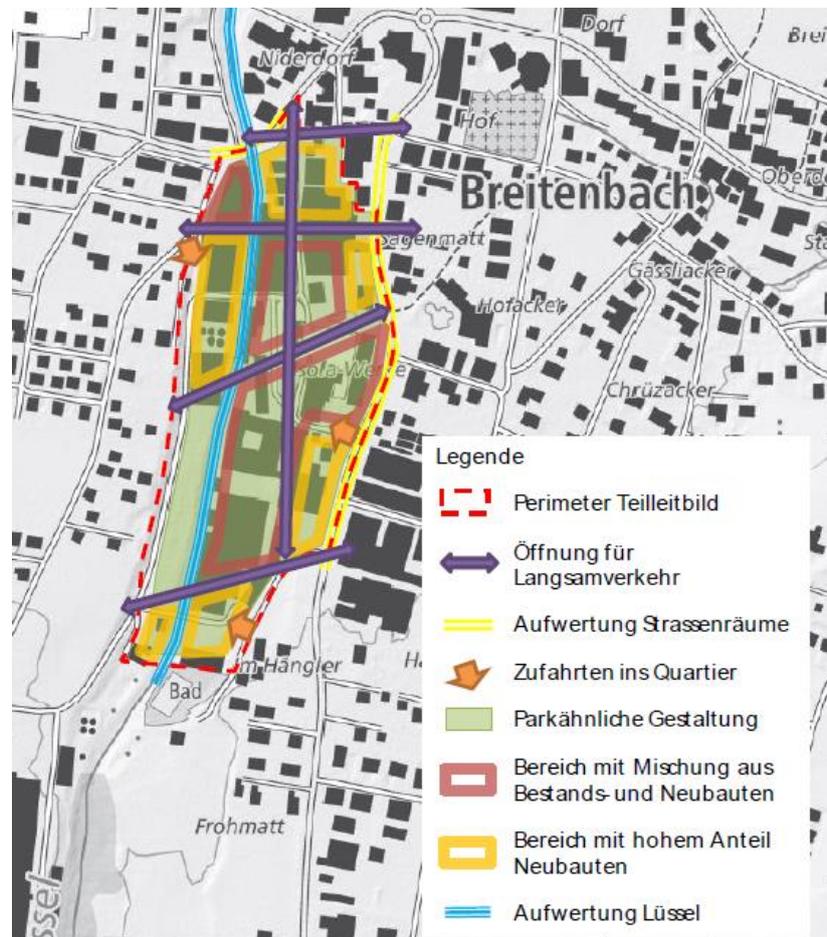


Abbildung 8 Übersichtplan zur Veranschaulichung der Zielsetzungen (nicht verbindlich, Quelle: Gemeinde Breitenbach).

Teilzonen- und Gestaltungsplan «Isola Nord»

Im Anschluss an das räumliche Teilleitbild wurde für den nördlichen Arealbereich (Gebiet zwischen «Central» und der «Kantine») eine Nutzungsplanung durchgeführt, welche in einer Umzonung von der Industrie- und Gewerbezone in die Kernzone A mündete. Für das Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan wurde gleichzeitig mit der Umzonung erarbeitet und erlassen. Für den Gestaltungsplan galten der erwähnte Masterplan und das Teilleitbild als Planungsgrundlage. Gemäss Gestaltungsplan sind 160 Wohnungen vorgesehen, die 75% der Bruttogeschossfläche in Anspruch nehmen. Die übrigen 25% sind Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten. Der Gestaltungsplan ist heute unter dem Begriff «Lüsselpark» teilweise realisiert.

Testplanung «Isola Areal»

Um eine Vorstellung der möglichen Entwicklung für das erworbene Areal zu erhalten, hat die Seraina Investment Foundation zusammen mit der Steiner AG im Jahr 2021 in einem ersten Schritt eine Vision für die erwünschte Entwicklung des «Isola Areals» im Rahmen eines Workshops erarbeitet und mit der Gemeinde Breitenbach abgestimmt.

Konkurrenzverfahren

Im Frühling bis Sommer 2022 wurde zur Klärung der städtebaulichen Gesamtkonzeption ein einstufiges qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt. Die erarbeitete Vision steckte den Rahmen ab. Aufgrund der räumlichen Ausdehnung des zu beplanenden Areals und der Komplexität hat sich die Eigentümerschaft für ein Testplanungsverfahren (in Anlehnung an die Norm SIA 143 Studienauftrag) entschieden. In der Testplanung wurden drei Planungsteams parallel damit beauftragt, Vorschläge zur städtebaulichen und funktionalen Umstrukturierung, zur strukturellen Einbindung des Areals und zur gesamthaften gestalterischen Aufwertung zu erarbeiten. Ein interdisziplinär zusammengesetztes Begleitgremium hat die Teams beraten und einen wertvollen Beitrag geleistet, um die Potenziale für das Areal unter Einhaltung der gesetzten Rahmenbedingungen auszuloten. Als Ergebnis der Testplanung liegt für das «Isola Areal» eine Auslegeordnung von Lösungsansätzen der einzelnen Teams vor.

Synthesephase

In der Folge wurden die überzeugendsten Ideen aus den Beiträgen zur Testplanung herausgeschält und auf ihre gegenseitige Kombination überprüft. Das erhaltene konsolidierte Gesamtbild, beziehungsweise die themenspezifischen Erkenntnisse, skizzieren den Rahmen der angestrebten räumlichen Entwicklung auf einer konzeptionellen Ebene. Der Synthesebericht fasst in Kapitel 3.4 die aus der Gesamtheit der Lösungsansätze aus der Testplanung wichtigsten Erkenntnisse zusammen und legt im Kapitel 4 (Synthese) diejenigen Planungselemente fest, zu denen einstimmiger Konsens besteht und die in die weitere Projektbearbeitung einfließen sollen.

4 Arealspezifische Grundlagen und Rahmenbedingungen

4.1 Einordnung des Areals in die Siedlungsstruktur

Die ersten Industriebauten in Breitenbach sind auf die Isola-Werke Anfang des 20. Jahrhunderts zurückzuführen. Seit der Gründung der Isola-Werke hat sich der Betrieb kontinuierlich von seinem ursprünglich im Norden liegenden Ausgangspunkt sukzessive nach Süden und Westen vergrössert und in den 1960er-Jahren seine heutige räumliche Ausprägung erlangt. Das weitläufige «Isola Areal» umfasst einen erheblichen Teil des Siedlungsgebietes von Breitenbach. Der Ortskern liegt in Fussdistanz des Areals. Auf der gegenüberliegenden Seite der Passwangstrasse befindet sich ein weiteres Industrieareal (Brac-Werke), das den Strassenraum in diesem Abschnitt massgeblich prägt. Nördlich an das Areal angrenzend wurde und wird die Überbauung «Lüsselpark» realisiert. Der räumliche und funktionale Bezug zum Einfamilienhausquartier Neumatt westlich der Lüssel ist wenig ausgeprägt, da dieses topografisch etwas höher gelegen ist und keine direkten Wegbeziehungen bestehen. Das südlich gelegene, gemeindeübergreifende Gewerbegebiet westlich der Lüssel wirkt heute ebenfalls vom Hauptareal abgekoppelt.

Das «Isola Areal» ist heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Ein Zaun begrenzt das Areal. Dieser Umstand sowie die verschiedenen Expansions- und Veränderungsphasen führten dazu, dass im Areal eine vielfältige Struktur mit unterschiedlichen Dichten und Infrastrukturen entstanden ist. Entlang der Lüssel und an zentralen Stellen haben sich ein vielseitiger Aussenraum und ein guter Baumbestand entwickelt, der in spannendem Dialog mit der Industrie steht und wesentlich zur Aufenthaltsqualität des Raumes beiträgt. Die Lüssel gilt als eine verborgene Schönheit, die viel Potenzial hat. Gerade die Überlagerung von Naturwerten und historischer industrieller Bausubstanz ist ein wichtiger Erzählstrang des Areals.

4.2 Denkmalpflege und Ortsbild

Zu erhaltende Bauten

Auf dem «Isola Areal» befinden sich drei Objekte, welche als identitätsstiftend bezeichnet werden können und teilweise auch als Zeitzeugen fungieren. Die drei Gebäude sollen erhalten bleiben. Es handelt sich dabei um das Verwaltungsgebäude (Baujahr 1958/1959), das Laborgebäude mit Hochspannungslabor (Baujahr 1945) sowie das Gebäude der ehemaligen Kantine (Baujahr 1918). Diese drei Gebäude präsentieren sich weitestgehend noch in ihrem ursprünglichen Volumen und ihrem äusseren Erscheinungsbild, wobei das Verwaltungsgebäude und das Hochspannungslabor in Gliederung und Struktur die jeweils bauzeitliche Nutzung ablesen lassen. Die Grundeigentümerin plant, diese drei Bestandsgebäude in den nächsten Jahren zu sanieren.

Ehemalige Kantine

Das 1918 erbaute Mehrzweckgebäude mit seinen regelmässig gegliederten Putzfassaden, der gestaffelten Ostfassade mit zentraler Eingangshalle und dem markanten Mansardwalmdach ist dem Heimat-/Reformstil verpflichtet. Der Mehrzweckbau ist durch seine Freistellung im nördlichen Arealabschnitt von allen Seiten her gut einsehbar. Er bildet den nördlichen Abschluss des Areals und ist dadurch auch vom angrenzenden Areal im Norden sowie teilweise auch von der Passwangstrasse her sichtbar.



Abbildung 9 Kantine (Quelle: Rob Lewis).

Verwaltungsgebäude

Beim 1958/1959 vom Büro Suter & Suter aus Basel erbauten Verwaltungsgebäude handelt es sich um einen Skelettbau mit vorgehängter Fassade. Der lange Baukörper, der sich riegelartig zwischen die Passwangstrasse im Osten und die historische Binnenerschliessung im Westen schiebt, bildet den nordöstlichen Abschluss des Areals. Gegen die Arealseite nimmt der Bau damit vor allem eine trennende Funktion ein – eine Verbindung besteht einzig über die Haupteinschliessung.



Abbildung 10 Verwaltungsgebäude (Quelle: BSB + Partner).

Laborgebäude

Das 1945 als technisches Laboratorium erbaute Gebäude gliedert sich in einen zweigeschossigen Baukörper unter flach geneigtem Satteldach sowie in einen überragenden nördlichen Kopfbau über quadratischem Grundriss. Das Hochspannungslabor steht ungefähr im Zentrum des nördlichen Arealabschnitts und ist auf drei Seiten von Verkehrswegen umgeben. Auf der Westseite des Gebäudes zeugen die Rabatten und die von Platanen gesäumte, historische Binnenerschliessung noch von einer älteren Freiraumgestaltung. Die umgebenden Bäume schirmen das Gebäude gegen Westen, vereinzelt aber auch gegen Norden und Osten ab. Innerhalb des Areals nimmt das Gebäude eine zentrale Stellung ein und wirkt zusammen mit dem Verwaltungsgebäude und der ehemaligen Kantine. Durch die zurückversetzte Lage im Areal ist das Laborgebäude von der Passwangstrasse nur begrenzt einsehbar.



Abbildung 11 Hochspannungslaborgebäude (Quelle: BSB + Partner).

Prägende Strukturen

Südlich des Hauptzugangs ist die Erschliessungsachse als schmale Gasse ausgebildet, die sich stellenweise zur Lüssel hin ausweitet. Die bestehende Struktur der Raumbegrenzung und Raumöffnung ist in diesem Arealbereich prägend. Nördlich des Arealzugangs wird die Erschliessungsachse einseitig durch das Laborgebäude mit Hochspannungslabor begleitet und auf der gegenüberliegenden Seite durch eine Baumreihe gesäumt.



Abbildung 12 Prägende Struktur aus Gasse und sich öffnenden Bereichen (Quelle: Skizze und Fotos Brühlmann Loetscher).

4.3 Nutzungen / Zwischennutzungen

Die seit den 1980er-Jahren ansässige Von Roll AG vermietete seit mehreren Jahren die nicht mehr benötigten Produktionsstätten, wodurch eine diversifizierte Gewerbestruktur auf dem Areal entstanden ist.

Die aktuelle Zwischennutzung des «Isola Areals» ist ein Mix aus kleinen und grossen Unternehmen unterschiedlicher Branchen. Dabei werden aktuell ca. 75% der 48'000 m² grossen Nutzfläche von drei Unternehmen gemietet.

Marry Jane AG

Die Marry Jane AG ist in der Entwicklung und Herstellung von CBD-Produkten tätig. Der Anbau sowie die Produktion befinden sich im südlichen Teil des Areals, links von der Lüssel (im sog. Nexans-Gebäude). Das Unternehmen nutzt mehr als die Hälfte der gewerblichen Nutzfläche des Areals.

Traditionsunternehmen Furka Reibbeläge AG und Von Roll AG

Im nördlichen Teil des Areals befindet sich das Traditionsunternehmen Furka Reibbeläge AG. Das Unternehmen ist die einzige Produzentin von Brems-, Kupplungs- und Gleitbelägen in der Schweiz. Etwas weiter nördlich, in Richtung Dorfzentrum, liegt der Haupt- und Verwaltungssitz des internationalen Unternehmens Von Roll Holding AG.

Kleine Mieter

Bei den weiteren Mietern handelt es sich um kleine KMU, die in der Bau- und in der Produktion von unterschiedlichen Verbrauchsgütern tätig sind. Weiter ist ein bunter Mix aus Mikrounternehmen und Einzelpersonen vertreten, die auf dem Areal kleine Gewerbeflächen, Lager- oder Parkplätze mieten.

Feuerwehrdepot

Im Gebäude 42 befindet sich das Feuerwehrdepot von ca. 10 Fahrzeugen der örtlichen Feuerwehr.

4.4 Verkehrserschliessung

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die bestehende Hauptzufahrt liegt an der Passwangstrasse (Zufahrtskontrolle Portier). Zudem besteht eine Erschliessung ab Laufenstrasse über Neumattstrasse/Grubenweg (Arealzufahrten Neumattstrasse/Marry-Jane-Gebäude und Arealzufahrt Isolaweg je mit einem Tor gesichert). Auf der Neumattstrasse besteht ein Fahrverbot, ausgenommen Zubringerdienst Quartier Neumatt.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das «Isola Areal» ist heute über die Buslinien 111 (Laufenstrasse, Haltestelle Grien, Anschluss Bahnhof Laufen) und 115 (Passwangstrasse, Haltestelle Bandfabrik, Anschluss Bahnhof Zwingen) erschlossen. Die Haltestelle Dorfplatz stellt den Kreuzpunkt bzw. den Busknoten dar. Werktags besteht tagsüber ein 30-Minuten-Takt.

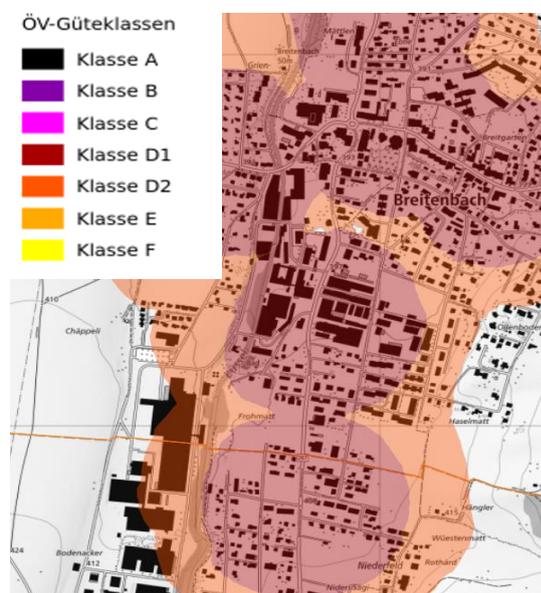


Abbildung 13 ÖV-Güteklassen (Quelle: Geoportal Kanton Solothurn).

Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist heute für den Fuss- und den Veloverkehr nicht öffentlich zugänglich und somit auch nicht durchlässig. Auf den Kantonsstrassen Passwangstrasse und Laufenstrasse verlaufen heute gemäss kantonalem Velonetzplan Radrouten als Basisangebot. Über die Achse von der Industriestrasse Büsserach nach der Neumattstrasse Breitenbach verläuft eine Ergänzungsstrecke.

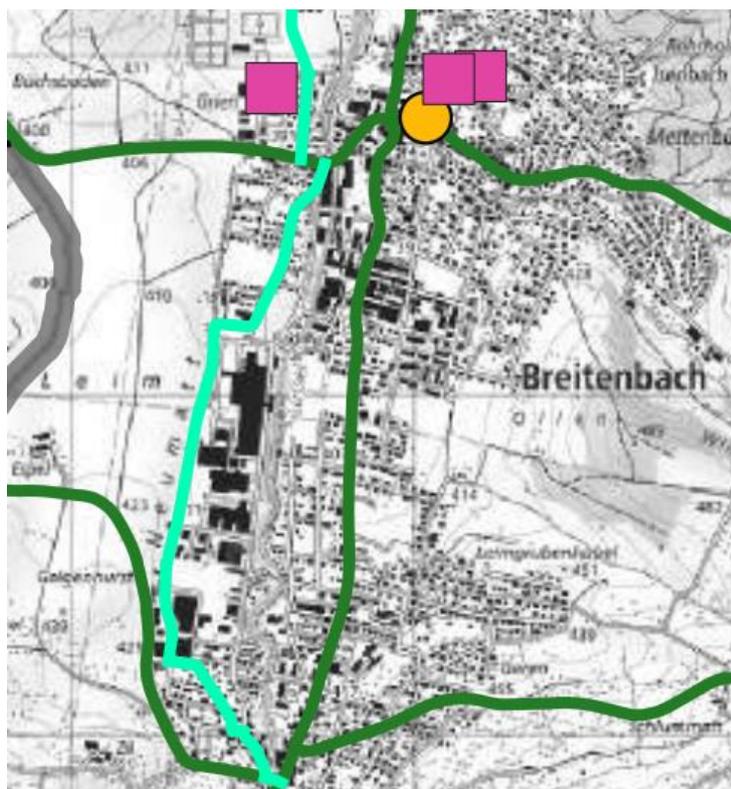


Abbildung 14 Auszug Velonetzplan Kanton Solothurn (2019).

Grün: Strecken auf Kantonsstrassen; Türkis: Ergänzungsstrecken; Gelber Kreis: ausgewählte öV-Haltestelle; Pinkes Viereck: Schulstandorte Oberstufe inkl. Sportanlagen

Erschliessung Gewerbe- und Industriegebiet «Neumatt»

Die Erschliessung des gemeinsamen Gewerbe- und Industrieareals «Neumatt» ist aus Sicht der Gemeinden Breitenbach und Büsserach nicht zufriedenstellend. Die beiden Gemeinden haben sich deshalb im Jahr 2020 entschieden, die Situation zu analysieren und gemeinsam nach Lösungen zu suchen (Studie «Erschliessungs- und Nutzungskonzept Gewerbe- und Industriegebiet Neumatt»). In einer durchgeführten Nutzwertanalyse wurden verschiedene Verkehrsvarianten einander fachlich gegenübergestellt. Die Varianten reichten vom Status quo¹, zur Variante mit

¹ «Variante Null»: Der Verkehr vom und zum Gewerbe- und Industriegebiet benutzt die vorhandenen öffentlichen Strassen. Der Schwerverkehr benutzt die Einfahrt über die Industriestrasse in Büsserach (Ausnahme: für LW zum Nexans-/Marry Jane-Gebäude ist die Erschliessung über die Neumattstrasse gestattet).

geringfügigen Anpassungen am Verkehrsregime und an der Signalisation² bis zu neuen Strasseninfrastrukturen im Siedlungsgebiet³ und ausserhalb des Siedlungsgebiets⁴.

Bisher konnte noch keine konsolidierte Lösungsfindung erzielt werden. Entweder ist die Erschliessung infolge Schleppkurven und Topografie kaum befahrbar, die Rechtmässigkeit wird in Frage gestellt oder der Nutzen wird bezweifelt. Die Gemeinden Breitenbach und Büsserach sind weiterhin im Dialog mit dem Kanton und den zuständigen RegierungsrätenInnen, um eine Lösung für die unbefriedigende Situation zu finden.

4.5 Gewässer / Lüssel

Verlauf und Charakterisierung

Die Lüssel durchquert das «Isola Areal» in Breitenbach von Süd nach Nord. Das Gefälle variiert zwischen 1% und 1,5%. Das Gerinne ist kanalisiert und teilweise mit Holz- und Betonschwellen verbaut. Durch die stellenweise vorhandene Verbauung (Kanalisation durch eine beidseitige Mauer) ist grundsätzlich kein Uferbereich ausgebildet. Die Lüssel wird im Abschnitt des «Isola Areals» gemäss Karte der Ökomorphologie der Fliessgewässer als naturfremd/künstlich klassiert. Handlungsbedarf bei der Lüssel besteht insbesondere bezüglich der Fischdurchgängigkeit u.a. aufgrund einzelner Abstürze (Schwellen).

² «Variante Null+»: Die Neumattstrasse in Breitenbach bzw. der Industriering in Büsserach wird auf der Gemeindegrenze gesperrt. Die Erschliessung erfolgt über die Neumattstrasse für den «Breitenbacherteil» bzw. über die Industriestrasse für den «Büsseracherteil».

³ Variante «Wättiloch» mit Brücke in Büsserach über die Lüssel / Variante «Isola-Weg» entlang der Lüssel durch das Isola Areal an die Laufenstrasse / Variante «Frohmatweg» durch das Isola Areal an die Passwangstrasse

⁴ Variante «Anschluss Laufenstrasse» mit Verbindung ab Nexansgebäude westlich des Fridolinsbächlein an Laufenstrasse / Variante «Spange West» mit Verbindungsstrasse zw. Laufen- und Wahlenstrasse und Anschluss ins Gewerbe- und Industriegebiet.



Abbildung 15 Blick von der arealinternen Brücke flussaufwärts in Richtung Naturbad Frohmatt (Quelle: BSB + Partner).

Gefahrensituation

Die Überflutungsgefährdung durch die Lüssel wurde im Jahr 2009 für den Projektperimeter im «Isola Areal» beurteilt. Die wichtigsten Befunde aus der Beurteilung der Hochwassergefährdung (2009) sind:

- Aufgrund der geringen Gerinnekapazität im Bereich der südlichen Perimetergrenze ist im gerinnenahen Bereich mit Überflutungen zu rechnen.
- Die Gefahrenkarte zeigt, dass keine Gebäude des «Isola Areals» einer grossen Gefährdung unterliegen (roter Gefahrenbereich). Je zwei bachnahe Gebäude befinden sich im mittleren Gefahrenbereich bzw. im geringen Gefahrenbereich.
- Beidseitige Ausuferungen im Bereich der Brücke nördlich des Frohmattbads aufgrund von Verklausungen und Auflandungen im Gerinne ab HQ100 (100-jähriges Hochwasser). Die Gerinnekapazität ist ab einem HQ100 ungenügend.
- Die Fussgängerbrücke im Areal ist knapp bemessen und kann bei seltenen Hochwasserereignissen Verklausungen verursachen, wodurch zwei orografisch links gelegene Gebäude mit geringer Intensität überflutet werden können (geringer Gefahrenbereich).



Abbildung 16 Gefahrenkarte Wasser (Quelle: Geoportal Kanton Solothurn).

Gelb schraffiert: Überflutung Gefahrenstufe vorhanden; Gelb: Überflutung Gefahrenstufe gering; Blau: Überflutung Gefahrenstufe mittel; Rot: Überflutung Gefahrenstufe erheblich.

Gewässerraum

Die im Jahr 2011 teilrevidierte eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung (GschG) fordert, dass für Fliessgewässer ein Gewässerraum auszuscheiden ist. Der Gewässerraum ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, für den Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung. Für die Lüssel gilt ein zu beachtender Gewässerraum von 37 m. Die Nutzung bestehender Gebäude innerhalb des Gewässerraums ist gesichert (zonenkonforme Gewerbe- und Industrienutzung gemäss Besitzstandsgarantie § 34ter Planungs- und Baugesetz). Bei allfälliger Revitalisierung kann der Gewässerraum auch asymmetrisch oder teilasymmetrisch ausgeschieden werden.

4.6 Flora

Lüssel

Die Lüssel ist gemäss Karte der Ökomorphologie der Fliessgewässer als naturfremd/künstlich klassiert. Wegen der stellenweise vorhandenen Verbauung (Kanalisation) durch eine beidseitige Mauer ist grundsätzlich kein Uferbereich ausgebildet. Am Mauerfuss der Lüssel wachsen dennoch zahlreiche Silberweiden. Westseitig grenzen kleine Waldstücke

an das Gewässer. Die Böschung ist mit einer vielfältigen Strauchschicht bewachsen.



Abbildung 17 Lüssel mit rechtsseitigen Bestandsbauten der Isola und linksseitigem Ufergehölz (Quelle: BSB + Partner).

Wiesen und Grünstreifen

Viele der unbenutzten Flächen im Areal werden als Wiesen bewirtschaftet. Die meisten haben einen extensiv genutzten Charakter. Die Artenvielfalt erscheint nicht sehr gross. Fromentalgras dominiert diese Flächen trotzdem ökologisch wertvoll.

Einzelbäume und Baumgruppen

Über das ganze Areal sind zahlreiche markante Einzelbäume verteilt. Im Bereich des Parkplatzes beim Nexans-Gebäude sind dies primär Platanen. Sie nehmen durch ihren Alleecharakter einen wichtigen Faktor bzgl. des Ortsbilds ein.

Weiter sind Walnussbäume, Spitz-, Berg- und Silberahorne, Rosskastanien, Esche und Silberpappeln vorhanden. Markant ist vor allem die Ahornreihe entlang der Zufahrtsstrasse (Isola-Strasse) zum Nexans-Gebäude.

Die Grösse der Bäume und die primär einheimischen und standortgerechten Arten sind ökologisch sehr wertvoll.



Abbildung 18 Blick aus Südwesten auf das Areal mit den Bestandesbäumen, der Lüssel und den Bestandesbauten (Quelle: Rob Lewis).

Ruderalstandorte

Viele ungenutzte Plätze sind nicht asphaltiert, sondern als Kies- oder Mergelflächen ausgestaltet. Dies bietet vielen Tier- und Pflanzenarten, welche trockene Standorte bevorzugen, wertvollen Lebensraum.

Neophyten

Entlang der Lüssel hat es an der Böschung mehrere Standorte mit Drüsigem Springkraut und Asiatischem Staudenknöterich. Beide Arten führen zu einer Verarmung der einheimischen Vegetation. Die Pflanzenteile sterben ausserdem im Herbst ab. Dies kann allenfalls zu Erosionen führen.

In der Hecke am Grubenweg sind der Essigbaum und die Armenische Brombeere, welche auch entlang des Waldstückes an der Lüssel vorkommt, stark vertreten. Mit ihren weitreichenden Wurzelsystemen und dem invasiven Wuchsverhalten drängen sie die einheimische Flora zurück.

Vereinzelt tritt die Kanadische Goldrute auf. Sie kann durch dichte Bestände die einheimische Flora verdrängen und ihre Pollen rufen möglicherweise allergische Reaktionen hervor.

Das einjährige Berufskraut ist in vielen Wiesen- und Ruderalflächen regelmässig vertreten. Durch seine schnelle Verbreitung kann es die einheimische Flora verdrängen.



Abbildung 19 *Armenisches einjähriges Berufskraut, Kanadische Goldrute und einjähriges Berufskraut entlang der Lüssel (Quelle: BSB + Partner).*

Wald und Heckenelemente

Gemäss amtlicher Vermessung sind zwei Waldstücke auf dem Areal vorzufinden, welche beide an die Lüssel grenzen und so die Ufervegetation mitbestimmen. Die Fläche zwischen Lüssel und Isolaweg gilt jedoch nicht als Wald im Rechtssinn. Abklärungen haben ergeben, dass es sich um eine Hecke nach Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) handelt. Ebenfalls eine Hecke befindet sich am westlichen Arealabschluss zwischen dem Isolaweg und dem Grubenweg. Diese verfügt über ein mässig wertvolles Artenaufkommen. Weitere Hecken nach NHG befinden sich östlich des Nexans-Gebäude. Eine Überprüfung und Vermessung zeigte eine kleinere Ausdehnung als in der amtlichen Vermessung ausgewiesen.

4.7 Fauna

Vögel und Fledermäuse

An der Liegenschaft Nr. 70 nisten Turmfalken in artspezifischen Nistkästen unter der Giebelfassade. Ausserdem konnte eine Population von Mauerseglern beobachtet werden, welche im Bereich des Areals gejagt hat. Die Lüssel ist ein denkbarer Lebensraum für die Wasseramsel und die Bergstelze.

Ebenfalls bekannt ist das Vorkommen von Fledermäusen bei einem Gebäude.

Bei einer Liegenschaft wurden Nisthilfen für Schwalben angebracht, welche bis anhin nicht besiedelt wurden.

Weitere Tierarten

Die zahlreichen Ruderalflächen, Hecken, Wiesenabschnitte sowie die Lüssel bieten aber Tiergruppen wie Reptilien (Eidechsen, Blindschleichen, Ringelnattern), Insekten, Spinnen usw. wertvollen Lebensraum.

Zudem ist auch mit Mardern und Dachsen auf dem Areal zu rechnen.

4.8 Grundwasser

Bestand

Gemäss kantonalem Geoportal liegt der mittlere Grundwasserspiegel (MGW) im Projektgebiet zwischen 395 m ü. M. im Süden und 385 m ü. M. im Norden. Daraus resultiert ein Flurabstand von 3 bis 10 m. Im Bereich nahe der Lüssel muss damit gerechnet werden, dass der Grundwasserspiegel auf Niveau des Flusspegels liegt und eine Fluss-Grundwasser-Interaktion besteht. Das Grundwasser weist im zentralen Bereich eine Mächtigkeit von circa 10 m auf, diese nimmt tendenziell gegen den Rand des Areals ab. Zu beachten ist, dass bei einem Hochwasservorkommnis das Wasser der Lüssel in das Grundwasser infiltriert.

Im Vordergrund stehen der Schutz des Grundwassers und die Vermeidung von Strömungsstörungen. Der Einbau unter den mittleren Grundwasserspiegel ist grundsätzlich nicht gestattet. Zur genaueren Ermittlung des Grundwasserspiegels nimmt die Eigentümerin an verschiedenen Orten im Areal Messungen vor.



Abbildung 20 Auszug aus Grundwassergeometrie-Karte. An den blau schraffierten Stellen hat das Grundwasser eine Mächtigkeit von 2 bis 10 m (Quelle: Geoportal Kanton Solothurn).

Grundwassernutzung

Der im Talbecken der Lüssel gelegene Grundwasserstrom eignet sich grundsätzlich für die Nutzung des Grundwassers als Energiequelle. Diese wurde bei der Realisierung der ersten Etappe des Gebiets Isola Nord bereits für die Wärmeerzeugung der neuen Überbauung im «Lüsselpark» genutzt. Weitergehende Bezüge aus dem Grundwasserstrom sind prinzipiell möglich – bedürfen jedoch einer vertieften Prüfung und müssen auf die aktuellen Grundwassernutzer abgestimmt werden.

Auf dem «Isola Areal» befinden sich drei stillgelegte Brunnen, welche zur Trinkwasserfassung genutzt wurden. Es handelt es sich um einen horizontalen und um zwei vertikale Filterbrunnen. Ob die Brunnen wiederverwendet werden können, z.B. zur Grundwasserwärmenutzung, wird abgeklärt.

4.9 Altlasten

Der Projektperimeter weist 7 Einträge im Kataster der belasteten Standorte (KBS) des Kantons Solothurn auf. Für alle Flächen im Kataster der belasteten Standorte auf dem Projektareal sind Voruntersuchungen nach Altlastenverordnung abgeschlossen. Die belasteten Flächen wurden als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» klassifiziert. Bei einem belasteten Standort, der «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» ist, darf gebaut werden, sofern er durch das Bauvorhaben nicht sanierungsbedürftig resp. eine spätere Sanierung nicht erschwert wird.



Abbildung 21 Auszug aus Kataster der belasteten Standorte (KBS, Quelle: Geoportal Kanton Solothurn).

4.10 Störfall

Hinsichtlich der Störfallvorsorge ist der Standort der Von Roll AG auf der Parzelle GB Büsserach Nr. 1551, südlich des «Isola Areal», zu beachten. Der Konsultationsbereich dieses Standorts überlappt teilweise mit der Parzelle der Seraina Investment Foundation (GB Breitenbach Nr. 2574). Bei Änderungen einer Richt- oder Nutzungsplanung (z.B. Umzonung) in Konsultationsbereichen muss die Gemeinde die Risikorelevanz des Vorhabens prüfen und, falls eine erhebliche Risikoerhöhung zu erwarten ist, bei der Behörde eine Stellungnahme einholen (Art. 11a Abs. 3 StFV). Das Vorgehen ist in der Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» (ARE 2022) beschrieben, die zurzeit revidiert wird.

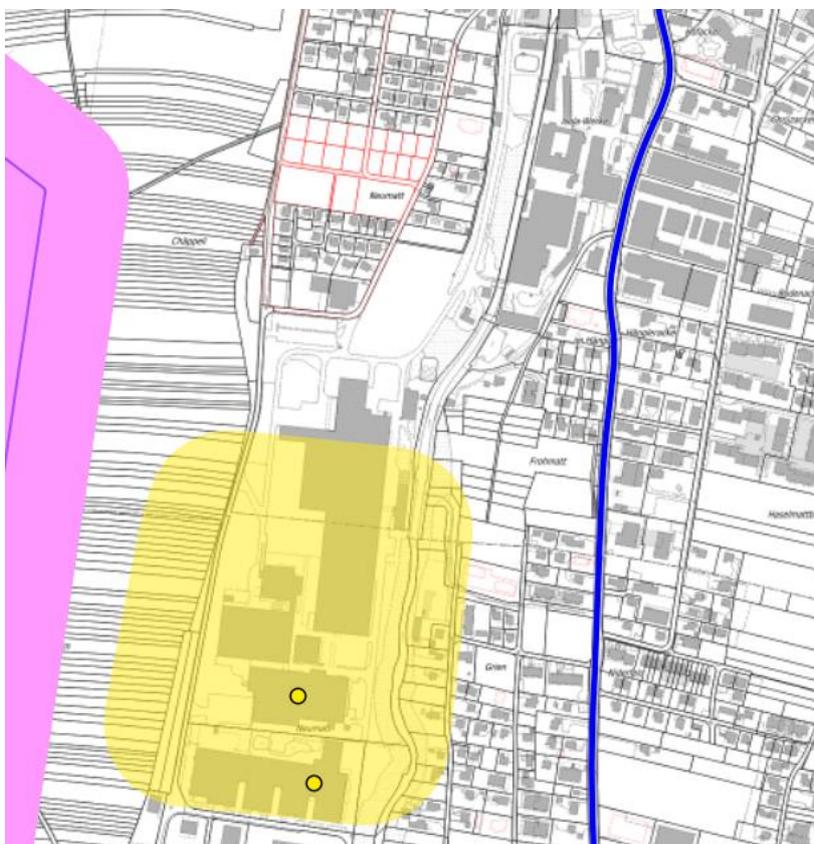


Abbildung 22

Auszug aus Gefahrenhinweiskarte Störfälle
(gelb = Konsultationsperimeter) (Geoportal Kanton Solothurn).

BSB + Partner Ingenieure und Planer AG



Thomas Schneitter



Thomas Ledermann

Oensingen, 07.02.2023