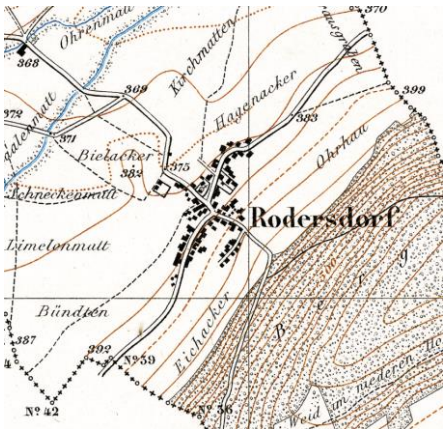
Gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung



Gemeinde Rodersdorf

Gesamtrevision der Ortsplanung

17. Mai 2022

Grundlage für den Mitwirkungsanlass am 10. Juni 2022.

Rückmeldungen und Anregungen zur gestalterischen Grundlage sind bitte bis zum <u>6. Juli 2022</u> dem Leiter der Gemeindeverwaltung, Kaspar Mosimann, per E-Mail (k.mosimann@rodersdorf.ch) oder per Post (Gemeinde Rodersdorf, Kaspar Mosimann, Leimenstrasse 2, 4118 Rodersdorf) zustellen.

plan:team

Impressum

Auftrag	Gestalterische Grundlagen für die Nutzungsplanung
Auftraggeberin	Gemeinde Rodersdorf, Leimenstrasse 2, 4118 Rodersdorf
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn
Projektbearbeitung	Barbara Wittmer, dipl. Geografin, Raumplanerin MAS ETH barbara.wittmer@planteam.ch
	Isabella Vögtli, Raumplanungszeichnerin EFZ, cand. MAS in Raumentwicklung, isabella.voegtli@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	rod_GestalterischeGrundlage_220517_Mitwirkung_Upload Web.docx
Auftragsnummer	453.21
Version	3.0
Fotos und Pläne	Wo nichts anderes vermerkt: Planteam S AG und Rudolfus Burkard (Mitglied SoKo)

Inhaltsverzeichnis

1.	Die gestalterische Grundlage	4
1.1	Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung	4
1.2	Herangehensweise für die gestalterische Grundlage	5
2.	Was Rodersdorf ausmacht – eine räumliche Analyse	6
2.1	Rodersdorf im hinteren Leimental	6
2.2	Rodersdorf entstand aus einem Strassendorf	7
2.3	Rodersdorf - Ein Dorf der Agglomeration	10
3.	Strategien für die Nutzungsplanung pro Quartier	12
3.1	Die Quartiere von Rodersdorf	12
3.2	Historisch gewachsener Kern	14
3.3	Wohnquartier Stockacker Ost	17
3.4	Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang	20
3.5	Wohngebiet Zwären / Ägerten zwischen Kantonsstrasse und Station	23
3.6	Neueres Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten in der Ebene	25
3.7	Gewerbegebiet	27
3.8	Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe	28
3.9	Station Rodersdorf	31
4.	Gestaltung Strassenraum entlang der Kantonsstrasse	32
4.1	Leimenstrasse	32
4.2	Biederthalstrasse	33
4.3	Metzerlenstrasse	34
5.	Spezialgebiete	35
5.1	Pflanzlandstiftung	35
5.2	Reitsportzone	36

1. Die gestalterische Grundlage

1.1 Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung

Das räumliche Leitbild Rodersdorf wurde von der Gemeindeversammlung am 16. März 2017 verabschiedet. Es ist die «Navigationshilfe» für die zukünftige Entwicklung von Rodersdorf.

Zwischenzeitlich ist der neue kantonale Richtplan in Kraft getreten (Genehmigung durch den Bundesrat am 24. Oktober 2018). Der Fokus des neuen kantonalen Richtplans liegt auf der qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen. In Absprache mit dem kantonalen Amt für Raumplanung ist als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung das räumliche Leitbild mit konzeptionellen und gestalterischen Überlegungen zu präzisieren resp. zu ergänzen.

Die vorliegende gestalterische Grundlage ist das Bindeglied zwischen dem behördenverbindlichen räumlichen Leitbild mit einer sehr hohen Flughöhe und der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung. Dies kann schematisch folgendermassen dargestellt werden:

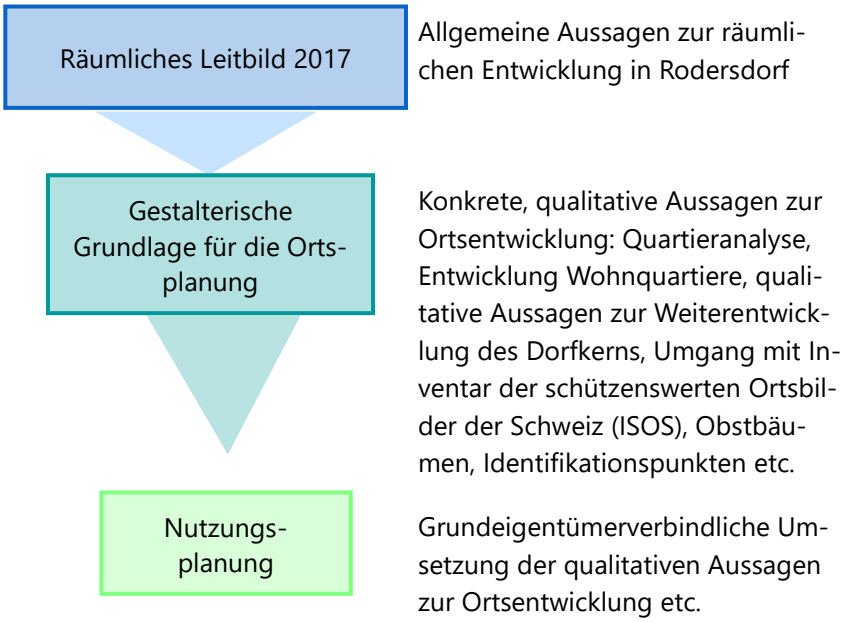


Abbildung 1: Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung: Die Aussagen werden pro Instrument konkreter, bis hin zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung in der Nutzungsplanung

1.2 Herangehensweise für die gestalterische Grundlage

Die Analyse des Siedlungsgebiets bildet die Grundlage der gestalterischen Grundlage. Dies entspricht auch der kantonalen Vorgabe der Siedlungsentwicklung nach innen (SEin[1]), die in der vorliegenden Analyse wie folgt definiert wird: «Im Vordergrund steht das «Lesen und Verstehen» des Vorhandenen. Bei der Analyse des Siedlungs- und Baugebiets geht es um das Ermitteln von Potenzialen[2]», wobei zwischen quantitativen und qualitativen Analysen unterschieden wird:

- Qualitative Analyse: Die qualitative Analyse analysiert den Raum vor Ort. Grünräume und -strukturen, Bauten, Strassen, Mobiliar, die Unterleitung in öffentliche, halböffentliche und private Räume geben Auskunft über ein Quartier.
- Quantitative Analyse: Anhand diverser GIS-Analysen wie der Einwohnerdichte, dem Durchschnittsalter der Bevölkerung, diversen Ziffern wie der Geschoss- oder Grünfläche werden die qualitativen Analysen der verschiedenen Quartiere unterlegt.

Die Kombination der beiden Untersuchungen ergibt die Analyse der einzelnen Quartiere.

Das räumliche Leitbild 2017 beinhaltet diverse übergeordnete Grundlagen: Es handelt die kantonalen und regionalen Planungen ab, macht Aussagen zu den Arbeitsplätzen, dem Verkehr, der Umwelt etc. Diese Analysen werden an dieser Stelle nicht wiederholt. Falls relevant, werden sie selbstverständlich für die Quartieranalysen resp. die nachfolgenden Strategien verwendet.

Auf der Grundlage der Quartieranalyse werden die Strategien der einzelnen Quartiere erläutert. Sie zeigen pro Quartier die verschiedenen gestalterischen Handlungsmöglichkeiten auf. Diese Handlungsmöglichkeiten werden dann im nächsten Schritt der Ortsplanung, nämlich der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in den Planungsinstrumenten massstabsgerecht vertieft, geprüft und umgesetzt.

1. *Kanton Solothurn, Amt für Raumplanung, Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), Leitfaden für die Gemeinden, https://so.ch/fileadmin/internet/bjd/bjd-arp/Nutzungsplanung/pdf/LQ_Broschuere_Siedlungsentwicklung.pdf, 2018, download: 20.4.2021.*
2. *Siedlungsentwicklung nach innen (SEin), Leitfaden für die Gemeinden, S. 14.*

2. Was Rodersdorf ausmacht – eine räumliche Analyse

2.1 Rodersdorf im hinteren Leimental

Rodersdorf befindet sich im hinteren Leimental, in der weiten Ebene nördlich des «Bergs», umgeben von der sanften Hügellandschaft des Sundgaus. Das Dorf bietet einen weiten Blick ins nahe gelegene Elsass. Das Leimental südwestlich von Basel ist eine Grenzregion, denn es liegt am Rand der nördlichsten Jurakette und dem Elsass. Rodersdorf ist fast vollständig von Frankreich umgeben, nur ein kleiner Teil des Gemeindegebiets grenzt an die ebenfalls solothurnische Gemeinde Metzerlen. Um von Basel ins solothurnische Rodersdorf zu gelangen, muss man durch das französische Leymen fahren.

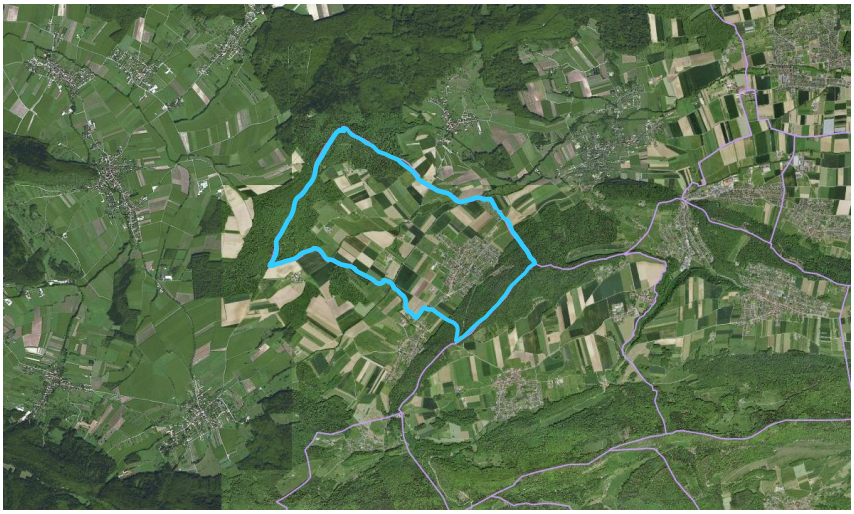


Abbildung 2: Luftbild (blaue Umrandung: Rodersdorf)[3]

Die intakte Landschaft und die Nähe zu Basel gehören zu den Stärken des ehemaligen Ackerbauerndorfs. Durch das im Vergleich zu anderen Leimentaler Gemeinden eher spät einsetzende (ab 1975) und überblickbare Wachstum konnten der historische Ortskern und das unberührte Dorfbild bewahrt werden. Durch die Kirche, dem Pfarrhaus, das Gwidemhaus sowie dem alten Schulhaus verfügt Rodersdorf über ein räumlich klar gefasstes Zentrum. So hat Rodersdorf auch Niederschlag im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gefunden.

3. *Quelle: map.geo.admin.ch*

Legende

Wohnzohne 2-geschossig a

Wohnzohne 2-geschossig b

Kernzone

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Verschiedene Perimeter aus dem ISOS

Abbildung 3: Abgleich ISOS mit dem rechtsgültigen Bauzonenplan Rodersdorf

Ein Vergleich zwischen dem ISOS und dem rechtsgültigen Bauzonenplan aus dem Jahr 2008 zeigt deutlich, wie gut die Strukturen (Strassenbebauung, dichte Reihen von traufständigen, auf die Strasse ausgerichteten Bauten etc. noch vorhanden sind. Dies ist insbesondere an der Übereinstimmung der Bauten mit den schwarzen Baulinien entlang der Leimen- / Biederthalstrasse oder dem Perimeter mit der Zahl 1 und der Kernzone ersichtlich.

2.2 Rodersdorf entstand aus einem Strassendorf

Rodersdorf ist, wie einige andere Dörfer in der Region, aus einem Strassendorf entstanden. In einem Strassendorf liegen die Bauten, früher meistens Bauernhöfe mit Wohn- und Stallbauen, in regelmässigen Abständen zur Strasse ausgerichtet. Die Vorplätze sind mit Arbeitsflächen, Bauerngärten mit Mäuerchen und Zäunen und Bäumen einheitlich gestaltet. Auch wenn die Bebauungen einheitlich erscheinen, ist die Parzellierungsstruktur hinsichtlich Grösse und Form unregelmässig. Dieses ursprüngliche Strassendorf ist auch heute noch ersichtlich.

Im historischen Kern staffeln sich die Bauten in lockerer Anordnung. Die Bebauung ergänzen entlang der hangparallelen Kantonsstrasse zwei Strassendorfteile mit traufständig gereihten Bauten.

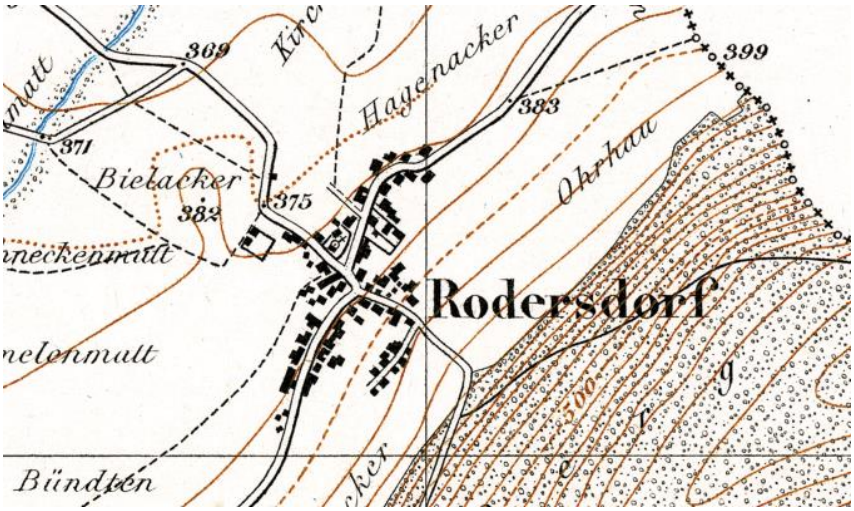


Abbildung 4: Rodersdorf auf der Siegfriedkarte von ca. 1880. Gut ersichtlich sind die Gebäude entlang der Hauptachsen mit den hinterliegenden Freiräumen.[4]

Die sich in entlang der Hauptachsen befindenden Gebäude hatten entlang der Strasse ihre «Vorderseiten» mit dem Hofplatz, dem Bauerngarten und dem Miststock. Die Rückseite, also die von der Strasse abgewandte Seite wurde als Hofstatt mit teils beträchtlichen Hochstammobstbäumen genutzt. Diese Strukturen, also der grosszügige Strassenraum mit der Abfolge Fassade – Vorplatz – Strasse – Vorplatz – Fassade sowie den Hochstammobstbäumen prägten das Dorf während langer Zeit.

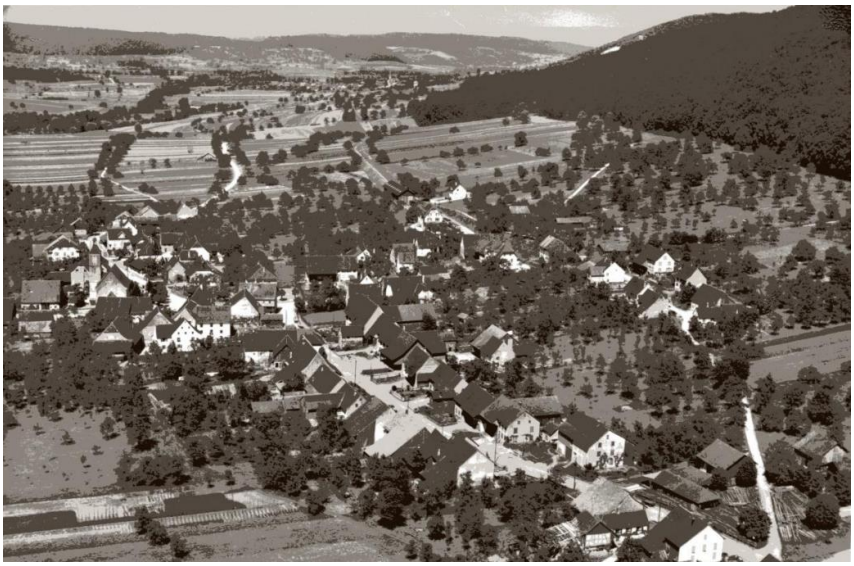


Abbildung 5: Rodersdorf in den 1950er-Jahren: Die ursprünglichen Strukturen sind noch gut erkennbar (Blick in Richtung Basel)[5]:

4. *Zeitreise, map.geo.admin.ch, download am 23.03.2022*
5. *Quelle: https://www.fischkopf.ch/resources/202111_003_Rodersdorf%201961.pdf, Postkarte, geschrieben 1961*

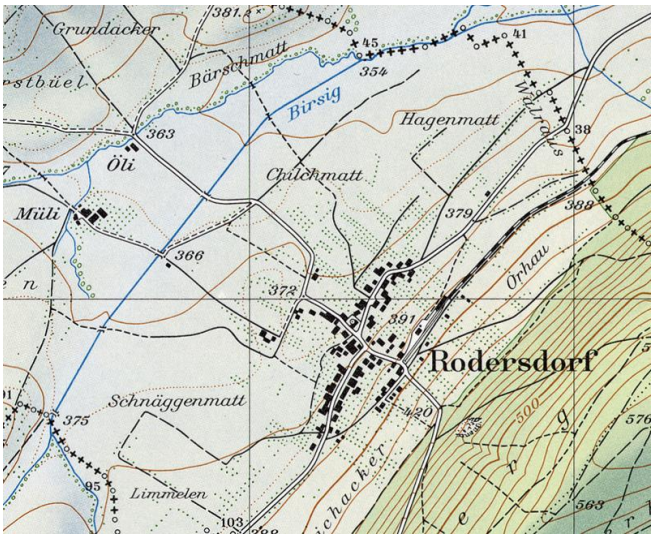
Die historischen Strukturen entlang den Hauptachsen Biederthalstrasse / Leimenstrasse bzw. Kirchgasse / Bahnhofstrasse sind auch heute noch klar ersichtlich. Die räumlichen Qualitäten, also die von Gärten, Vorplätzen abwechslungsreich gesäumte und von traufständigen Gebäuen begrenzten Strassenräume sind besonders hervorzuheben.

Abbildung 6: Auszug aus dem ISOS[6]

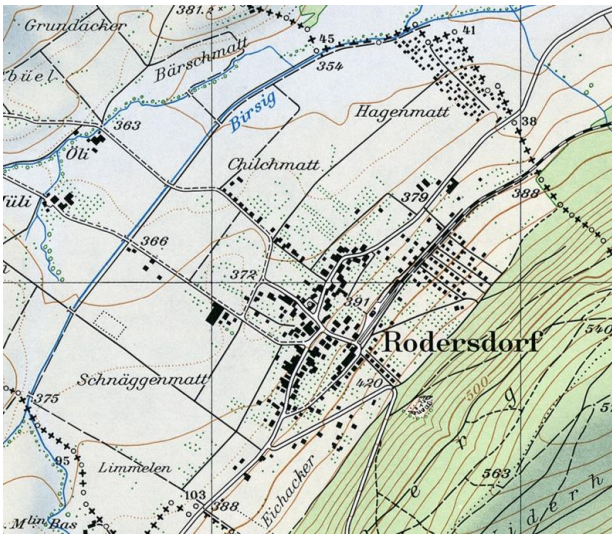
6. *Quelle: Luftbild Bruno Pellandini, 2008, Auszug aus dem Inventar der schützenswerte Ortsbilder der Schweiz (ISOS)*

2.3 Rodersdorf - Ein Dorf der Agglomeration

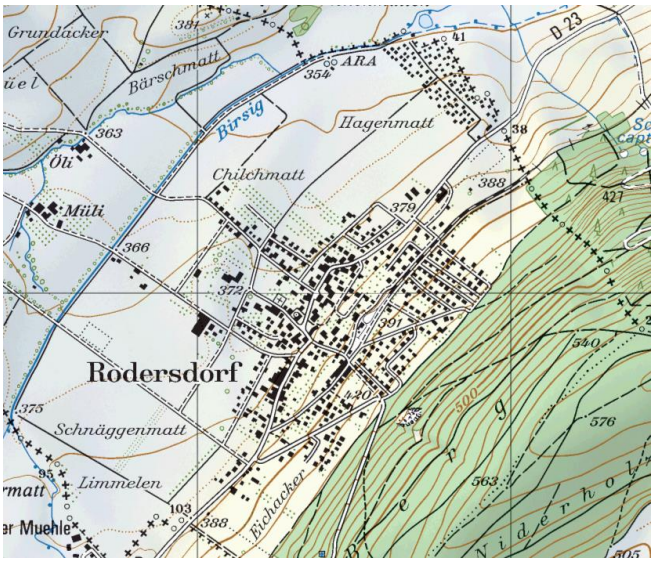
Das starke Bevölkerungswachstum der 1970-er Jahre ist auch in Rodersdorf erkennbar, wie dies die Zeitreise anhand der unten abgebildeten Karten veranschaulicht. Innerhalb des letzten Drittels des 20. Jahrhunderts hat sich Einwohnerzahl sowie auch die Siedlungsfläche fast verdreifacht. Die Zahl der Einwohner stieg von 435 im Jahr 1960 auf 1300 im Jahr 2007. Die bauliche Entwicklung fand, mit Ausnahme einer Ausdehnung in den Westen, vornehmlich um den Ortskern sowohl am Hang in Richtung Berg wie auch in der Ebene statt.



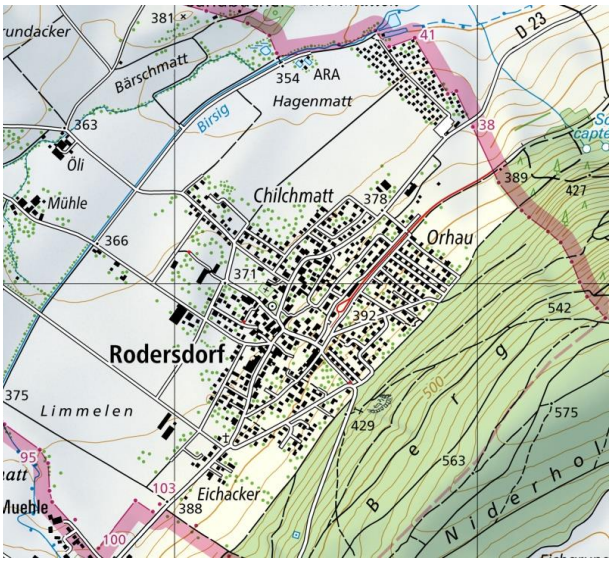
1960



1980



2000



2020

Abbildung 7: Kartografische Zeitreise zwischen 1960 und 2020[7]

7. *Zeitreise, map.geo.admin.ch, download: 21.4.2021*

Auch, wenn rund um den historisch gewachsenen Ortskern ein fast durchgehender Ring von Einfamilienhausquartieren besteht, weist das Dorf immer noch eine verhältnismässig kompakte Struktur auf. Die noch unverbauten, jedoch der Bauzone zugehörigen Wiesenstreifen und Obstbaumgärten im Anschluss an den Ortskern schaffen eine Trennung zwischen dem Ortskern und den Neubaubauquartieren.

Abbildung 8: Landwirtschaftsbauten, gut ersichtlich ist die schräge Ausrichtung auf die Leimenstrasse (links) und die Biederthalstrasse (rechts)

Die Eröffnung des Überlandtrams Basel-Flüh-Rodersdorf hatte erstaunlicherweise zunächst keine grossen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung. Zu dieser Zeit entstand vornehmlich Bauernhäuser entlang der Kantonsstrassen.

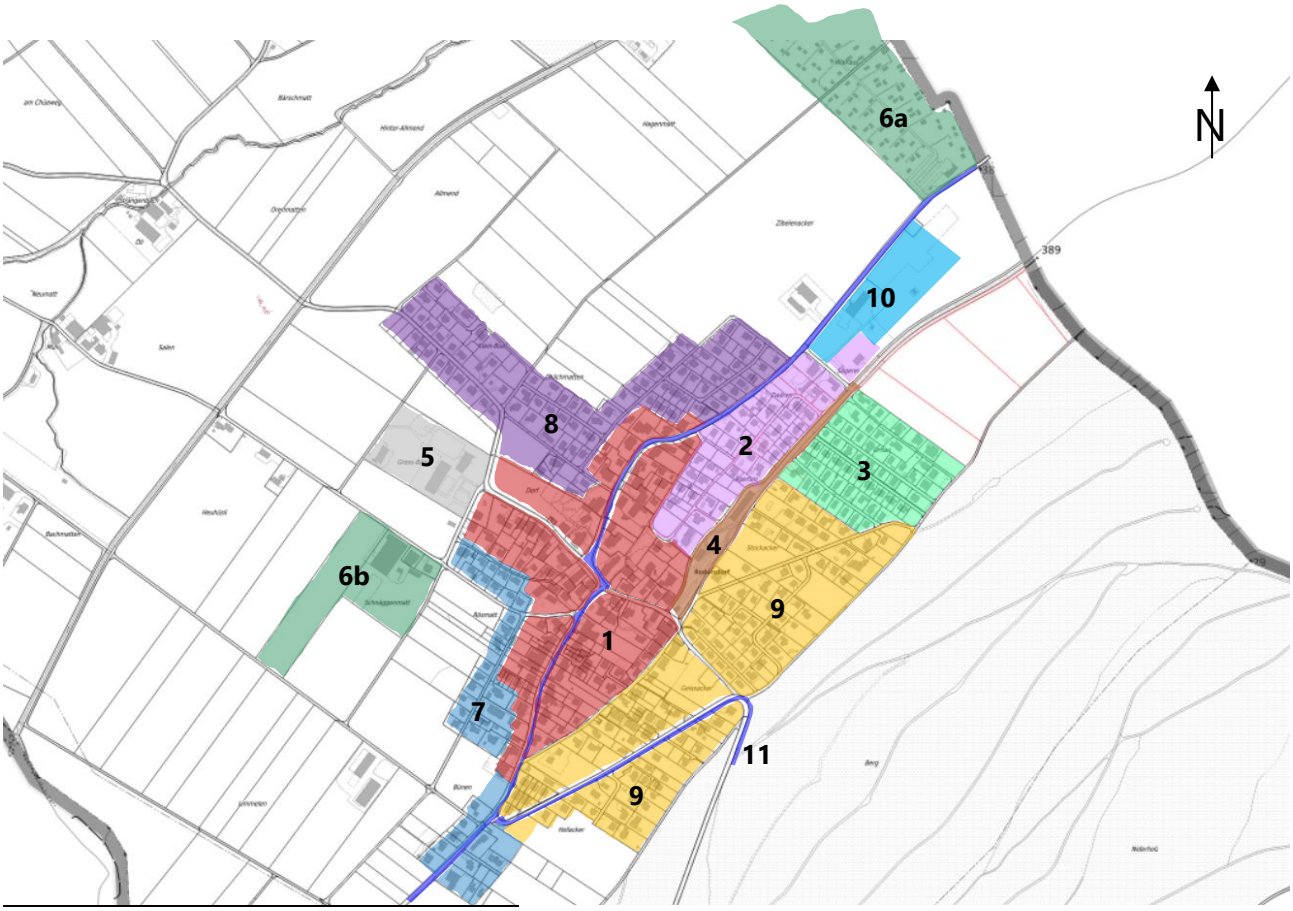
Von Bedeutung für die spätere Siedlungsentwicklung ist die Lage der Endhaltestelle des Trams: Sie ist räumlich etwas entfernt vom Dorfkern und liegt auch knapp 10 m höher als die Kirche.

Mit dem Aufkommen des motorisierten Individualverkehrs, in den 1960er- und dem Ausbau der Hauptstrassen in den 1970er-Jahren, verkürzte sich die ehemals zeitraubende Reise nach Basel und Rodersdorf wurde damit für Pendler attraktiv. Dies ist wie oben erwähnt, auch in der verstärkten Bautätigkeit ersichtlich.

3. Strategien für die Nutzungsplanung pro Quartier

3.1 Die Quartiere von Rodersdorf

Anhand der historischen Entwicklung und der Auswertung von GIS-Analysen können die verschiedenen Quartiere für die gestalterische Grundlage eruiert werden.



Legende

1	Historisch gewachsener Kern	7	Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe
2	Wohngebiet zw. Kantonsstrasse und Station mit grösseren Baulücken aufgrund ehem. Hofstätten	8	Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten: Neueres Wohngebiet in der Ebene fertig bauen und massstabgerecht verdichten
3	Wohnquartier Stockacker Ost: älteres Wohngebiet, nahezu vollständig überbaut	9	Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang
4	Station: mit Einzelstrategie entwickeln	10	Gewerbegebiet am nördlichen Ortseingang
5	Schulanlage und Mehrzweckhalle	11	Kantonsstrassen
6	Spezialgebiete: Pflanzlandstiftung (6a) / Reitsportzone (6b)		

Abbildung 9: Die verschiedenen Gebiete von Rodersdorf (nummeriert) gemäss räumlicher Analyse, (Hinweis: Die Darstellung entspricht nicht dem Zonenplan)

Aus den unterschiedlich vorherrschenden Quartiertypologien lassen sich somit folgende Gesetzmässigkeiten in Rodersdorf ablesen:

- Es gibt einen historisch gewachsenen Ortskern mit sehr hoher Qualität.
- Die dichteren Wohnquartiere sind vornehmlich kleinere «Arealüberbauungen» der damaligen Bauzeit, wie z.B. im Gebiet entlang der Eichenstrasse.
- Die Wohnquartiere weisen häufig ähnliche Einwohnendendichten auf, haben aber andere räumliche Eigenschaften (Gestaltung Strassenraum, Umgebungsgestaltung etc.).
- Die Wohnquartiere haben sich nebst dem historischen Kern vornehmlich vom Siedlungsrand in Richtung Kern entwickelt. Diese Entwicklung ist wohl auf die vielen Hochstammobstgärten im Kern zurückzuführen.

Es ist wichtig, dass auf die unterschiedlichen Gebiete massgeschneidert eingegangen wird. Aus diesem Grund werden in den nächsten Kapitel die verschiedenen Gebiete von Rodersdorf detailliert beschrieben und dann entsprechende Strategien für die Nutzungsplanung hergeleitet.

3.2 Historisch gewachsener Kern

Abbildung 10: Bahnhofstrasse mit Blick in Richtung Leimenstrasse (links) und scharfe S-Kurve / Verzweigung Kantonsstrasse, Bahnhofstrasse mit Dorfladen im Hintergrund (rechts)

Abbildung 11: Vorplatz Gemeindeverwaltung mit Blick auf Kirche (links) und das Gwidem-Haus an der Biederthalstrasse (rechts)

Bauliche Entstehung[8]

Die historische Landkarte aus dem Jahr 1910 zeigt, dass sich Rodersdorf bereits früh entlang der Überlandstrasse (Leimenstrasse / Biederthalstrasse) entwickelte. Der ursprüngliche Ortskern nahe dem Kirchbezirk ist schon zu dieser Zeit kaum mehr zu erkennen. Im historischen Kern staffeln sich die Bauten in lockerer Anordnung. Die Bebauung ergänzen entlang der hangparallelen Kantonsstrasse zwei Strassendorfteile mit traufständig gereihten Bauten. Der Ast gegen Süden (Biederthal) ist etwas länger und dichter als jener gegen Norden (Leymen). Im Nordast sind die zweigeschossigen Bauernhäuser mehrheitlich locker und schiefwinklig entlang der Leimenstrasse platziert. An der Ortsausfahrt hingegen, wo die Strasse S-förmig gekrümmt ist, sind sie kompakt gestaffelt. Im Südast bilden die Satteldachbauten ein dichtes Gefüge, so dass sie kaum Durchblicke in die rückwärtigen Hofstätten erlauben.

8. *Quelle: teilweise Auszug aus dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz, ISOS*

Gemüse-, Obst- und Blumengärten mit ihren Mäuerchen und Zäunen zieren den Strassenraum und führen zu einem identitätsstiftenden Erscheinungsbild. Die abwechslungsreiche Aneinanderreihung von gesäumten und traufständigen Bauernhöfen lassen ein Zusammenspiel von Fassaden – Gärten – Strassenräumen entstehen. Diese Beziehung zwischen Freiräumen und baulichen Strukturen bilden die Kontraste und Übergänge, die schliesslich die Poesie von Rodersdorf ausmachen.

Dichte und Körnung

Die Dichten im historischen Ortskern sind, je nach Abhängigkeit der Parzellengrösse, unterschiedlich. Entlang der Strassen erscheint die Dichte wegen der grossen Volumina recht hoch. Sie wird wegen der teils grossen, rückwärtigen Freiflächen jedoch relativiert. Trotzdem ist die Dichte im Dorfkern im Vergleich mit den anderen Wohngebieten der Gemeinde etwas höher.

Legende Einwohnerdichte pro Parzelle

- 0 - 20 E / ha
- 20 - 40 E / ha
- 40 - 60 E / ha
- >60 E / ha

Abbildung 12: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet historisch gewachsener Kern

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten im historischen Ortskern weisen eine mehrheitlich einheitliche räumliche Ausrichtung auf. Sie sind mehrheitlich traufständig entlang der Strassen ausgerichtet.

Grün- und Freiräume

Die Hofstätten im rückwärtigen Bereich weisen direkt auf die bäuerliche Vergangenheit dieser Strassenabschnitte hin und haben einen grossen ortsbaulichen Wert. Auch, wenn diese Hofstetten teilweise überbaut sind, sind sie immer noch recht gut erkennbar und geben dem Dorfkern dank

ihrer Durchgrünung eine gewisse Leichtigkeit. Der Anteil der Grünflächen im historischen Kern ist daher hoch.

Öffentliche Räume

Der öffentliche Raum wird im historisch gewachsenen Ortskern durch die Leimen- und Biederthalstrasse sowie durch die Bahnhofstrasse definiert.

Die öffentlichen Nutzungen im Kern mit dem Ensemble der Kirche, Pfarrhaus, Friedhof, der Gemeindeverwaltung (ehem. Schulhaus) inkl. Kinderspielplatz, dem Feuerwehrmagazin sowie der beliebte Laden mit der Poststelle bilden den Kristallisationspunkt in der Gemeinde.

3.3 Wohnquartier Stockacker Ost

Abbildung 13: Eichenstrasse (links) und Buchenstrasse mit Ansicht auf den "Berg" im Hintergrund (rechts)

Abbildung 14: Einfamilienhausstrukturen entlang Eschenstrasse (links) und Ahornstrasse mit Ansicht auf den "Berg" im Hintergrund (rechts)

Bauliche Entstehung

Das Wohngebiet Stockacker Ost befindet sich am Hang, quer zum Berg, und erstreckt sich bis zur BLT-Linie. Es umfasst die in Ost-West-Richtung verlaufenden vier Querstrassen Eschenstrasse, Eichenstrasse, Buchenstrasse und Ahornstrasse.

Ein Grossteil der Bauten entstand zwischen 1970 und 1976. Somit sind hier, neben den Bauten im Dorfkern, die ältesten Gebäude in Rodersdorf anzutreffen. Ein Grossteil dieser Bauten ist jedoch noch nicht saniert. Feststellbar ist, dass bereits ein Generationenwechsel stattgefunden hat.

Dichte und Körnung

Die ältesten Bauten entlang der Eichenstrasse besteht aus einer Bebauung von kleineren Doppeleinfamilienhäuser. Weitere Einfamilienhäuser mit eher grosszügigen Gärten ergänzen das Quartier. Das Gebiet

Stockacker Ost weist im Vergleich zu den übrigen Wohnquartieren in Rodersdorf eine höhere Einwohnendendichte auf.

Legende Einwohnerdichte pro Parzelle

- 0 - 20 E / ha
- 20 - 40 E / ha
- 40 - 60 E / ha
- >60 E / ha

Abbildung 15: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet Stockacker Ost

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten und deren Gärten sind von vornehmlich nach Südwesten ausgerichtet.

Entlang der Eschenstrasse ist keine einheitliche Setzung der Gebäude auf die Baulinie erkennbar. Sie sind nahe zur angrenzenden nordöstlichen Parzelle erstellt, damit für die Parkierung sowie die privaten Grünräume im Süden resp. Südwesten Platz bleibt. Durch die hohen Hecken und Zäune treten die privaten Freiräume nur wenig in Kontakt mit dem öffentlichen Strassenraum.

An der östlichen Strassenseite der Eichenstrasse befindet sich eine einheitliche Überbauung mit Doppeleinfamilienhäusern. Die Überbauung wurde nahezu auf die Baulinien ausgerichtet. Die räumliche Situation, auch durch die einheitliche Bauweise, wirkt ruhig. Die gegenüberliegende Häuserzeile entlang der Eichenstrasse ist von der Strasse abgewandt. Nahezu durchgängig sind die privaten Gärten mit hohen Hecken und Zäunen vom öffentlichen Strassenraum abgetrennt. Diese Einfamilienhausbauten haben ihre private Erschliessung allesamt von der Buchenstrasse her. Die Gebäude haben die bauliche Breite, welche sich durch die beiden Baulinienabstände ergeben, fast vollständig ausgeschöpft.

Die Bauten nördlich der Buchenstrasse bzw. nördlich und östlich der Ahornstrasse weisen identische Bebauungsmuster auf. Die Bauten sind unterschiedlich ausgerichtet, grösstenteils jedoch nach Südwesten.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt von Basel herkommend ab der Leimenstrasse via Birkenstrasse, dem Bahnübergang zur Stockackerstrasse hin zum Quartier. Der Rest des Quartiers wird über die Bahnhofstrasse und Landskronstrasse erschlossen.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der Tramhaltestelle Rodersdorf Station recht gut. Das heisst, dass die Tramhaltestelle während der Stosszeiten im 15-Minuten-Takt bedient wird (danach halbstündlich) und sich diese in einer Entfernung zwischen 500 m - 750 m befindet.

Die Buslinie Nr. 69 der PostAuto AG erschliesst Rodersdorf tagsüber im Stundentakt, im 30 min-Takt während der Stosszeiten am Morgen bzw. am Abend, in Richtung Metzerlen – Mariastein – Flüh.

Grün- und Freiräume

Ausser den privaten Gärten gibt es keine Grün- und Freiräume., die dem Quartier trotzdem einen durchgrünten, teils sogar leicht zugewachsenen Eindruck geben. Auffällig ist, dass mehrere Parzellen (GB Nr. 381, 392) als erweiterte Gartengestaltung genutzt werden.

Östlich der letzten Bautiefe der Ahornstrasse zum Wald hin befindet sich noch eine unbebaute Bauzone. Mit der Schliessung dieser Baulücke wird die Abgrenzung zum Landwirtschaftsgebiet klar ersichtlich. Der Übergang vom Wohnquartier zur Landwirtschaftszone ist nicht gestaltet, er erfolgt abrupt, häufig mit Zäunen oder Bestockungen.

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume und somit keine entsprechenden Begegnungsmöglichkeiten.

3.4 Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang

Abbildung 16: noch nicht überbaute Parzelle Im Geissacker mit Blick in Richtung Biederthal, Parzellen Nrn. 844, 317 und Teile von 314 (links), neuere Überbauung im Geissacker (rechts)

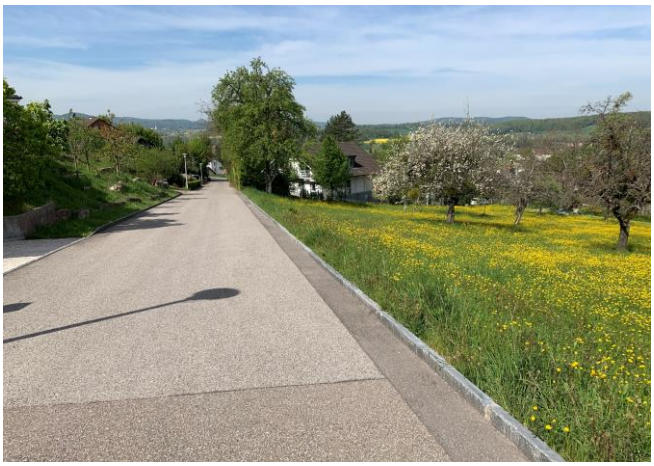


Abbildung 17: Landskronstrasse Blick in Richtung Station (links), noch nicht überbaute Parzelle entlang Mariasteinstrasse mit Blick in Richtung Wald "Berg", Parzelle Nr. 271 (rechts)

Bauliche Entstehung

Dieses Wohngebiet wurde vorwiegend ab den 1980-er Jahren mit grösseren Einfamilienhäusern erbaut. In den letzten Jahren wurde dieses Gebiet zudem mit einigen kleineren Mehrfamilienhäusern ergänzt. Entstanden ist ein ruhiges Wohnquartier mit meist heterogenen Bauten.

Es bestehen etliche Baulücken. Teils sind es einzelne kleinere Parzellen, teils grössere resp. mehrere, aneinandergrenzende Parzellen mit Flächen von mehr als 2'500 m^2, z.B. auf den Parzellen GB Nr. 268, 271 sowie auch 317, 844 mit Teilen von 314. Diese nicht überbauten Bauzonen bilden mit den Obstbaumbeständen, Wiesen eine offene Struktur am Hang und schaffen so einen harmonischen Übergang zum Wald (zum Berg).

Dichte und Körnung

Wegen der Bebauungsstruktur mit vornehmlich Einfamilienhäusern sind die Dichten entsprechend tief. Hinzu kommt ein recht grosser Anteil unbebauter Parzellen.

Die soeben fertig gestellte Wohnüberbauung am südlichen Ortseingang südlich der Einmündung der Metzerlenstrasse in die Biederthalstrasse sowie die Überbauung Im Geissacker weisen neben der Eichenstrasse im Ge biet Stockacker Ost die grössten Dichten in Rodersdorf auf.

Legende Einwohnerdichte pro Parzelle

- 0 - 20 E / ha
- 20 - 40 E / ha
- 40 - 60 E / ha
- >60 E / ha

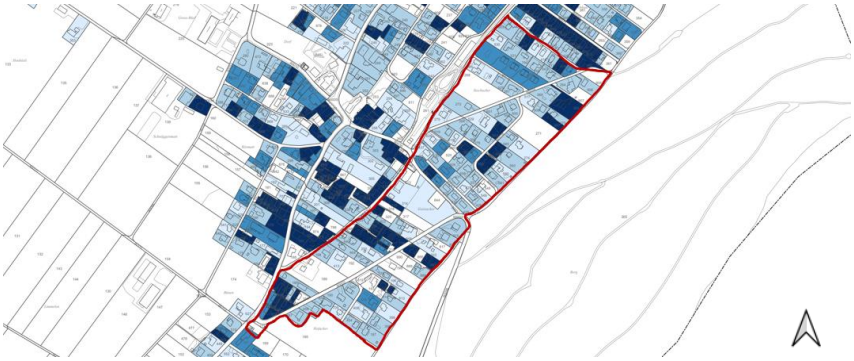


Abbildung 18: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet Geissacker, Hofacker und Stockacker West

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten sind so ausgerichtet, dass der Garten mit der Terrasse nach Südwesten ausgerichtet ist. Dies ergibt eine gewisse Einheitlichkeit, nämlich entsteht so über mehrere Parzellen hinweg ein grüner Teppich abseits der Strassen. Dies ist im Geviert Stockacker West am deutlichsten zu erkennen.

Erschliessung

Das Gebiet Geissacker, Hofacker, Stockacker West ist mit dem motorisierten Individualverkehr via den Kantonsstrassen über die Erschliessungsstrasse Oberdorfstrasse bzw. über die Sammelstrassen Bahnhofstrasse und Stockackerstrasse erschlossen.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der Tramhaltestelle Rodersdorf Station recht gut. Das heisst, dass die Tramhaltestelle während der Stosszeiten im 15-Minuten-Takt bedient wird (danach halbstündlich) und sich diese in einer Entfernung zwischen <300 m (Gebiet Stockacker West) und zwischen 500 m - 750 m (Geissacker / Hofacker) befindet.

Die Buslinie Nr. 69 der PostAuto AG erschliesst Rodersdorf tagsüber im Stundentakt, im 30 min-Takt während der Stosszeiten am Morgen bzw. am Abend, in Richtung Metzerlen – Mariastein – Flüh.

Grün- und Freiräume

Das Gebiet ist wegen der grossen Gärten sehr grün. Deren Fokus liegt auf der Erholung der Eigentümerschaften, nicht auf einem ortsbaulichen oder ökologischen.

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume und somit keine entsprechenden Begegnungsmöglichkeiten.

3.5 Wohngebiet Zwären / Ägerten zwischen Kantonsstrasse und Station

Abbildung 19: Einfamilienhausquartier Zwärenstrasse mit grösserer Baulücke und nicht durchgängiger Erschliessung (links), Zwärenstrasse (rechts)

Bauliche Entstehung

Wie bereits erläutert, hat die bauliche Entwicklung in Rodersdorf zuerst im historischen Kern und anschliessend an den Siedlungsränder – nämlich um die grossflächigen Hofstätten herum – stattgefunden. Dies ist auch hier gut ablesbar. Die älteren Einfamilienhäuser entlang der Zwärenstrasse / Birkenstrasse wurden zwischen 1960 und 1970 errichtet.

Das Überbauen der ehemaligen Hofstätten entlang der Aegertenstrasse fand in den letzten 40 Jahren statt. Auch hier bestehen etliche Baulücken, welche aber auf die zum Teil nicht mehr vorhandenen Hofstätten zurückzuführen ist. Diese nicht überbauten Bauzonen geben dem Quartier eine gewisse Leichtigkeit mit Obstbäumen, Wiesen etc.

Dichte und Körnung

Wohngebiet mit unterschiedlichen Dichten auf den bebauten Parzellen. In diesem Ortsteil hat es zusätzlich recht viele, teils zusammenhängende, nicht überbaute Bauzonen. Tendenziell sind die Parzellen mit der längsten Bebauung resp. neuere Mehrfamilienhäuser die dichtesten Überbauungen.

Legende Einwohnerdichte pro Parzelle

0 - 20 E / ha

20 - 40 E / ha

40 - 60 E / ha

>60 E / ha

Abbildung 20: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet Zwären / Ägerten

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten zwischen der BLT-Linie (Baselland Transport) und der Zwärenstrasse stehen parallel zum Geländesprung.

Die übrigen Wohnbauten haben eine übliche Ausrichtung: Die Gärten sind nach Südwesten ausgerichtet. Sie sind auf sich bezogen und treten nicht mit dem öffentlichen Strassenraum oder miteinander in einen Austausch.

Erschliessung

Die Erschliessung mit dem motorisierten Individualverkehr erfolgt von Norden her, unmittelbar über die Leimenstrasse.

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der Tramhaltestelle Rodersdorf Station gut. Das heisst, dass die Tramhaltestelle während der Stosszeiten im 15-Minuten-Takt bedient wird (danach halbstündlich) und sich diese in einer Entfernung zwischen <300 m befindet.

Die Buslinie Nr. 69 der PostAuto AG erschliesst Rodersdorf tagsüber im Stundentakt, im 30 min-Takt während der Stosszeiten am Morgen bzw. am Abend, in Richtung Metzerlen – Mariastein – Flüh.

Grün- und Freiräume

Es gibt «zwei Kategorien» von Grünräumen.

- Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrünten Eindruck.
- Die nicht überbauten Parzellen werden als Wiesen genutzt. Sie geben dem Quartier einen lockeren Eindruck und kühlen es ab.

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume und somit keine entsprechenden Begegnungsmöglichkeiten.

3.6 Neueres Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten in der Ebene

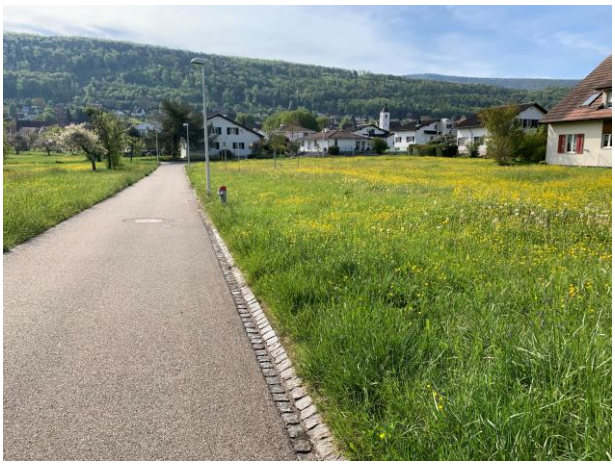


Abbildung 21: Grosse Baulücke im Geviert Birsigstrasse/Grossbühlstrasse/Kirchgasse (links), Kleinbühlstrasse mit Blick in Richtung Kirche, im Vordergrund die Einfamilienhausstrukturen Kleinbühlweg/Heuschlugge/Birsigstrasse (rechts)

Bauliche Entstehung

Wohngebiet, das in den letzten 40 bis 50 Jahren mit vornehmlich Ein- und Doppeleinfamilienhäusern erstellt wurde. Entstanden ist ein ruhiges Wohnquartier, mit meist heterogenen Bauten.

Es bestehen etliche Baulücken, vor allem aber entlang der Kleinbühlstrasse und Oltingerstrasse. Teils sind es einzelne kleinere Parzellen, teils grössere resp. mehrere, aneinandergrenzende Parzellen. Diese nicht überbauten Bauzonen geben dem Quartier eine gewisse Leichtigkeit mit Wiesen etc.

Dichte und Körnung

In diesem Wohnquartier bestehen vornehmlich wenig dichte Einfamilienhäuser. Die ersten Häuser wurden in den 1970-er Jahren erstellt, weniger in den 1980er-Jahren und erst ab wieder ab dem Jahr 2000. In den älteren Häusern hat der Generationenwechsel teils bereits stattgefunden, teils noch nicht. Einige wenige Doppeleinfamilienhäuser wurden über den gesamten Zeitraum erstellt.

Die Bauten sind einigermassen gleichmässig auf die Baulinien entlang der Quartierstrassen ausgerichtet und haben grosszügige Gärten in Richtung Süden.

Legende Einwohnerdichte pro Parzelle

- 0 - 20 E / ha
- 20 - 40 E / ha
- 40 - 60 E / ha
- >60 E / ha

Abbildung 22: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet Klein-Büel / Chilchmatten

Ausrichtung der Bauten

Die Wohnbauten haben eine übliche Ausrichtung: Die Gärten sind nach Süden oder Südwesten ausgerichtet. Sie sind auf sich bezogen und treten nicht mit dem öffentlichen Strassenraum oder miteinander in einen Austausch.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) für das Quartier Chilchmatten erfolgt primär direkt über die Leimenstrasse. Zum Quartier Klein-Büel gelangt man vornehmlich via der Kantonstrasse über die Kirchgasse / Grossbühlstrasse hin zur Oltingerstrasse bzw. Heuschlugge etc.

Die Quartiere Klein-Büel und Chilchmatten sind der ÖV-Güteklasse (Güteklassen des öffentlichen Verkehrs gem. Kanton Solothurn) D1 bzw. D2 (und kleinräumige Teile E) zugewiesen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der der Tramhaltestelle Rodersdorf Station gut. Das heisst, dass die Tramhaltestelle während der Stosszeiten im 15-Minuten-Takt bedient wird (danach halbstündlich) und sich diese in einer Entfernung zwischen 500 m - 750 m befindet.

Grün- und Freiräume

Es gibt «zwei Kategorien» von Grünräumen.

- Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrünten Eindruck.
- Die nicht überbauten Parzellen werden als Wiesen genutzt. Sie geben dem Quartier einen lockeren Eindruck und kühlen es ab.

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume und somit keine entsprechenden Begegnungsmöglichkeiten.

3.7 Gewerbegebiet

Abbildung 23: Gewerbezone am nördlichen Ortseingang[9] (links), Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan mit Gewerbezone / Reservezone Gewerbe (rechts)

Räumliche Analyse

Die einzige «reine» Gewerbezone von Rodersdorf befindet sich beim nördlichen Dorfeingang – also an ortsbaulicher wichtiger Lage: Sie bildet das bauliche Eingangstor zu Rodersdorf und somit eine erste Visitenkarte.

Die ehemalige Sägerei wird heute landwirtschaftlich genutzt. Die Gewerbezone ist auf einer Parzelle ausgeschieden. Diese befindet sich im Privateigentum.

Gestaltung der Gewerbezone

An die Gestaltung der Gewerbezone wurden keine spezifischen Ansprüche gestellt. Es bestehet derzeit lediglich aus einer Baute und entsprechenden Arbeitsflächen.

9. *Quelle: Google-Maps, download: 5. April 2022*

3.8 Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe

Abbildung 24: Einfamilienhausstrukturen südlich des Gartenwegs (links) sowie Bebauung entlang Mühlestrasse (rechts)

Abbildung 25: Einfamilienhausstrukturen entlang der Rösmattstrasse (links), Südlicher Dorfeingang mit Garage (rechts)[10]

Bauliche Entstehung

Diese Gebiete umfassen kleinere Quartiere in der Ebene mit vorwiegend Wohnbauten aber auch mit einem kleinen Anteil an Gewerbebauten. Die Quartiere befinden sich in der Nähe zum Ortskern (Überbauung südlich Gartenweg, Mühlestrasse, Einfamilienhausstrukturen westlich der Rösmattstrasse sowie das Gebiet am südlichen Dorfeingang).

Am südlichen Ortseingang (Biederthalstrasse) entstanden die ältesten Bauten zwischen 1970 und 1980. Das gleiche Bild zeigt sich auch im Bereich der Rösmattstrasse. Danach begann das kontinuierliche Auffüllen der Siedlungslücken zwischen dem historischen Ortskern und der älteren

10. *Quelle: google-maps – streetview, Abfrage 7.4.2022*

Gebäude am Siedlungsrand. Einzig das Geviert Grossbühlstrasse / Gartenweg / Mühlestrasse hat sich später (vornehmlich in den letzten 40 Jahren) entwickelt. Das Geviert ist vollständig fertig gebaut.

Dichte und Körnung

Es handelt sich vornehmlich um Einfamilienhäuser mit eher grosszügigen Gärten. Die durchschnittliche Dichte ist eher dicht, allenfalls auch wegen der Nähe zur Kernzone.

Legende Einwohnerdichte pro Parzelle

- 0 - 20 E / ha
- 20 - 40 E / ha
- 40 - 60 E / ha
- >60 E / ha

Abbildung 26: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe

Ausrichtung der Bauten

Die Bauten entlang der Biederthalstrasse nehmen die traufständige Ausrichtung entlang der Strasse vom Ortskern her auf. Die Bebauung wurde so gewählt, dass die privaten Aussenräume mehrheitlich gegen Süden ausgerichtet sind. Dieses Bebauungsmuster zeigt sich auch entlang der Rösmattstrasse sowie entlang des Gartenwegs bzw. Mühlestrasse.

Erschliessung

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) für das Gebiet am südlichen Ortseingang erfolgt vornehmlich direkt ab der Kantonsstrasse. Die beiden Gebäude auf der Parzelle GB Nr. 449 und 450 haben ihre Erschliessung jedoch rückwertig über die Landwirtschaftszone. Für die übrigen Gebäude erfolgt die Erschliessung via der Kantonsstrassen direkt über die Mühlestrasse bzw. via der Kirchgasse (Sammelstrasse) hin zur Grossbühlstrasse und Gartenweg.

Die Gebiete in Ortskernnähe sind der ÖV-Güteklasse D1 bzw. D2 zugewiesen. Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist mit der der Tramhaltestelle Rodersdorf Station ist somit recht gut. Das heisst, dass die Tramhaltestelle während der Stosszeiten im 15-Minuten-Takt bedient wird (danach halbstündlich) und sich diese in einer Entfernung zwischen 500 m - 750 m befindet.

Grün- und Freiräume

Ausser den Gartenanlagen gibt es keine Grün- und Freiräume.

Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrünten Eindruck. Der Übergang zur Landwirtschaftszone ist nicht gestaltet, er erfolgt abrupt. Die Einsehbarkeit vom Gebiet Strängen her auf diese Häuserreihen ist wegen dem leicht abfallenden Terrain von Bedeutung.

Öffentliche Räume

Bis auf die Strassen gibt es keine öffentlichen Räume und somit keine entsprechenden Begegnungsmöglichkeiten.

3.9 Station Rodersdorf

Abbildung 27: Station Rodersdorf mit Sicht auf Restaurant und Vorplatz (links), Station «eingeklemmt» zwischen den baulichen Strukturen (rechts)

Räumliche Analyse

Die 1910 erstellte Haltestelle der Überlandtrams Basel-Flüh-Rodersdorf wurde ca. 200 m westlich der Kirche, oberhalb des schmalen Geländestreifens erstellt. Nur noch Reste ehemaliger Hofstätten trennen den Bahnhof von den kleineren und grösseren neuen Einfamilienhausquartieren rund um die Station Rodersdorf ab. Das sukzessive Überbauen des Gebiets zwischen der Kirche und Station fand erst spät, nämlich in den vergangenen 20 bis 40 Jahren statt. Der Bahnhof blieb noch bis in die 1970er Jahre, als erste Einfamilienhäuser westlich des Bahntrasses entstanden sind, abgelagert vom ursprünglichen Ortskern. Der Bahnhof wurde somit gewissermassen eingeklemmt zwischen den baulichen Strukturen von Mehr- und Einfamilienhäusern. Das Areal ist als Verkehrsknoten ausgestaltet und hat keine einladende Wirkung.

4. Gestaltung Strassenraum entlang der Kantonsstrasse

4.1 Leimenstrasse

Abbildung 28: Auftakt in den historischen Ortskern (links) und Einfahrt nach Rodersdorf von Leymen (rechts)

Räumliche Analyse

Die Leimenstrasse ist grösstenteils überbaut. Eine grössere Baulücke befindet sich unmittelbar an der nördlichen Ortseinfahrt. Von Leymen herkommend bis hin zur Aegertenstrasse sind die Gebäude meist giebelständig angeordnet. Die Erschliessung der südlich der Kantonsstrasse angeordneten Wohnbauten erfolgt ab dem parallel zur Kantonsstrasse quartierinternen kommunalen Strassennetz. Durch die Abgrenzung der Gärten mit grossen Hecken und Zäunen entsteht eine wenig einladende Situation.

Im Abschnitt des Ortskerns sind die ehemaligen Landwirtschaftsbetriebe bzw. die älteren Wohnhäuser meist traufständig angeordnet.

4.2 Biederthalstrasse

Abbildung 29: Ansichten der Biederthalstrasse mit gestalteten Vorplätzen und ehemaligen Bauerngärten

Räumliche Analyse

Die Biederthalstrasse ist grösstenteils mit vornehmlich traufständigen ehemaligen Landwirtschaftsbetrieben oder älteren Wohnhäusern überbaut. Eine grössere Baulücke auf der Parzelle GB Nr. 174 befindet sich unmittelbar vor dem historischen Ortskern. Die vielen Gemüse- und Blumengärten, aber auch die Hofplätze mit den Brunnen sind integraler Bestandteil des Strassenraums.

Die neu erstellten Wohnhäuser in Richtung Biederthal fügen sich gut in das Ortsbild ein. Die neue Überbauung am Knoten Biederthalstrasse / Metzerlenstrasse weist eine hohe Dichte auf. Sie nimmt nur wenig Bezug zum Strassenraum und wirkt nicht einladend.

4.3 Metzerlenstrasse

Abbildung 30: sanierte Metzerlenstrasse mit Trottoir

Räumliche Analyse

Die Metzerlenstrasse dient als lokale Verbindung zwischen Rodersdorf und Metzerlen. Die Strassensanierung mit Gehwegausbau sowie die neue Stichstrasse «Im Hofacker» ist derzeit im Bau. Der Abschnitt weist einen durchschnittlich täglichen Verkehr (DTV) von rund 800 Fahrzeugen auf.

Die neueren Wohnbauten stehen vornehmlich giebelständig, ohne Bezug zum Strassenraum, zur Kantonsstrasse.

5. Spezialgebiete

5.1 Pflanzlandstiftung

Abbildung 31: bestehendes Gebäude auf dem Areal der Pflanzlandstiftung (links), Areal am nördlichen Siedlungsrand (rechts)

Räumliche Analyse

Das Areal der Pflanzlandstiftung befindet sich ausserhalb der Gemeinde, unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Leymen. Es umfasst eine Fläche von rund 5.4 ha.

Die Pflanzlandstiftung wurde in den 1960er Jahren für Familien aus Basel entwickelt. Diese sollten für den Anbau von Gemüse (Selbstversorger) und als Wochenendhäuser dienen. Heute zählt die Pflanzlandstiftung 109 Häuser. Es gibt unterschiedliche Typen von Häuser (Schwedenhaus, Haus mit Flachdach, Haut mit nachträglich aufgesetztem Giebeldach). Die Häuser wurden vornehmlich im Selbstbau errichtet. Nur noch wenige Häuser sind gegenüber dem Originalzustand von 1968 unverändert.

5.2 Reitsportzone

Abbildung 32: Gebäulichkeiten des bestehenden Pensions- und Ausbildungsstall (links), Lage am südwestlichen Bauzonenrand (rechts)

Räumliche Analyse

Der bestehende «Pensions- und Ausbildungsstall Rodersdorf» befindet sich an der Mühlestrasse. Der Betrieb erstreckt sich über die Parzellen GB Nr. 131, 137, 139 und 522. Der Bestand des Betriebes besteht aus vier Gebäulichkeiten, einem offenen Reitplatz sowie Freiflächen, welche mit Weidezäunen gesichert als Weiden und Auslaufflächen genutzt werden. Die vier Grundstücke umfassen zusammen eine Fläche von ca. 4.3 ha.

Im rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Rodersdorf sind sämtliche Grundstücke des Betriebs der Landwirtschaftszone zugewiesen.