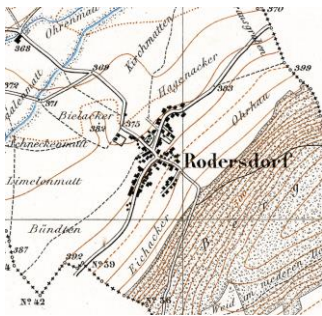


Gestalterische Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung



Gemeinde Rodersdorf
Gesamtrevision der Ortsplanung

Überarbeitete Version 3.1 vom 4. April 2023.
Vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen am 28. Juni 2023.

Die Version 1.0 diente als Grundlage für den Mitwirkungsanlass vom 10. Juni 2022.
Diese wurde im Gemeinderat am 19. Mai 2022 verabschiedet.

Ergänzungen aufgrund der Mitwirkungseingaben und der Mitwirkungsveranstaltung sind in grün geschrieben

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 Vögli, Raumplanungszeichnerin EFZ, cand. MAS in Raumentwicklung, isabella.voegtli@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	rod_GestalterischeGrundlage_Überarbeitung Mitwirkung_230404.docx
Auftragsnummer	453.21
Version	3.1
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 Roddersdorf ausmacht – eine räumliche Analyse	6
2.1	Roddersdorf im hinteren Leimental	6
2.2	Roddersdorf entstand aus einem Strassendorf	7
2.3	Roddersdorf - Ein Dorf der Agglomeration	10
3.	Strategien für die Nutzungsplanung pro Quartier	12
3.1	Die Quartiere von Roddersdorf	12
3.2	Historisch gewachsener Kern	14
3.3	Wohnquartier Stockacker Ost	18
3.4	Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang	22
3.5	Wohngebiet Zwären / Ägerten zwischen Kantonsstrasse und Station	26
3.6	Neueres Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten in der Ebene	29
3.7	Gewerbegebiet	32
3.8	Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe	34
3.9	Station Roddersdorf	38
4.	Gestaltung Strassenraum entlang der Kantonsstrasse	40
4.1	Leimenstrasse	40
4.2	Biederthalstrasse	41
4.3	Metzerlenstrasse	41
4.4	Strategie für die Nutzungsplanung für die Kantonsstrassen	42
5.	Spezialgebiete	44
5.1	Pflanzlandstiftung	44
5.2	Reitsportzone	45
6.	Generelle Grundsätze, die für alle Ortsteile gelten	46

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:

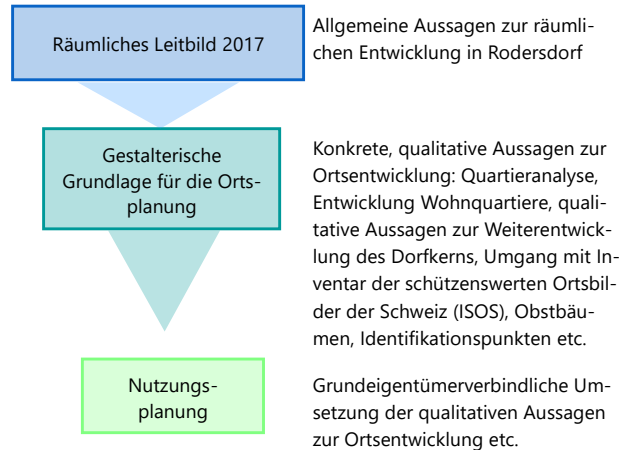


Abbildung 1: Vom räumlichen Leitbild zur Nutzungsplanung: Die Aussagen werden pro Instrument konkreter, bis hin zur grundeigentümerverbindlichen Umsetzung in der Nutzungsplanung

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 (SEin¹), 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 Potenzialen²», 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 Rodgersdorf ausmacht – eine räumliche Analyse

2.1 Rodgersdorf im hinteren Leimental

Rodgersdorf 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. Rodgersdorf ist fast vollständig von Frankreich umgeben, nur ein kleiner Teil des Gemeindegebiets grenzt an die ebenfalls solothurnische Gemeinde Metzleren. Um von Basel ins solothurnische Rodgersdorf zu gelangen, muss man durch das französische Leymen fahren.

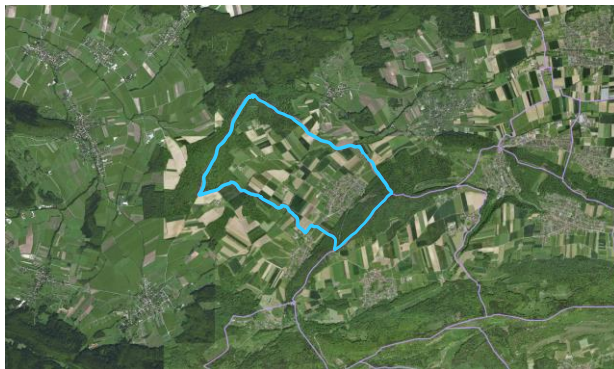


Abbildung 2: Luftbild (blaue Umrandung: Rodgersdorf)³

Die intakte Landschaft und die Nähe zu Basel gehören zu den Stärken des ehemaligen Ackerbauerdorfs. 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 Rodgersdorf über ein räumlich klar gefasstes Zentrum. So hat Rodgersdorf auch Niederschlag im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) gefunden.

3. Quelle: map.geo.admin.ch



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

Die Ursprünge von Rodersdorf gehen auf ein Ackerbauerdorf zurück, in dessen Zentrum sich die vier Strassen nach Leymen und Biederthal in Ost- West- Richtung sowie nach Oltingen und Metzleren-Mariastein in Nord-Süd-Richtung. Dies S-Kurve ist auch heute noch der Kern des Dorfes, auch wenn sich anschliessend v.a. die Ost-West-Achse entwickelt und so im Verlaufe der Jahrzehnte oder gar Jahrhunderte ein Strassendorf entstand.

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 Stallbauten, in regelmässigen Abständen zur Strasse ausgerichtet. Die Vorplätze sind mit Arbeitsflächen, Bauergärten 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.

Kommentiert [BW1]: Eingabe 8.1

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

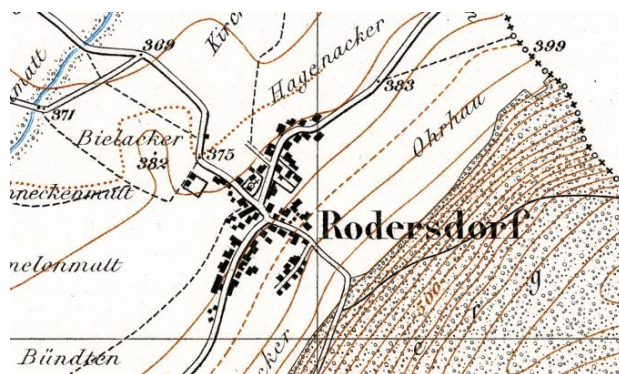


Abbildung 4: Rodersdorf auf der Siegfriedkarte von ca. 1880. Gut ersichtlich sind die Gebäude entlang der Hauptachsen mit den hinterliegenden Freiräumen.⁴

Die sich in entlang der Hauptachsen befindenden Gebäude hatten entlang der Strasse ihre «Vorderseiten» mit dem Hofplatz, dem Bauengarten 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.



4. Zeitreise, map.geo.admin.ch, download am 23.03.2022

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

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 Gebäuden begrenzten Strassenräume sind besonders hervorzuheben.



Abbildung 6: Auszug aus dem ISOS⁶

5. Quelle: https://www.fischkopf.ch/resources/202111_003_Rodersdorf%201961.pdf, Postkarte, geschrieben 1961

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

2.3 Rodorsdorf - Ein Dorf der Agglomeration

Das starke Bevölkerungswachstum der 1970-er Jahre ist auch in Rodorsdorf 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.

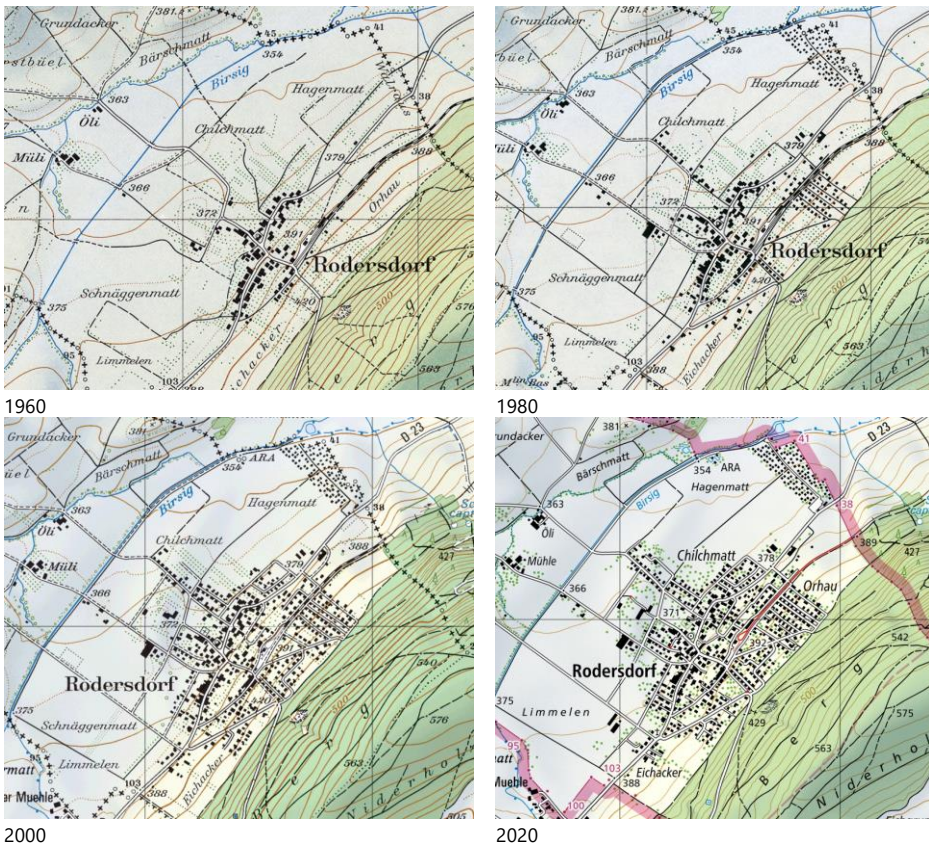


Abbildung 7: Kartografische Zeitreise zwischen 1960 und 2020⁷

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-Rodorsdorf hatte erstaunlicherweise zunächst keine grossen Auswirkungen auf die Siedlungsentwicklung. Zu dieser Zeit entstand vornehmlich Bauernhäuser entlang der Kantonsstrassen.

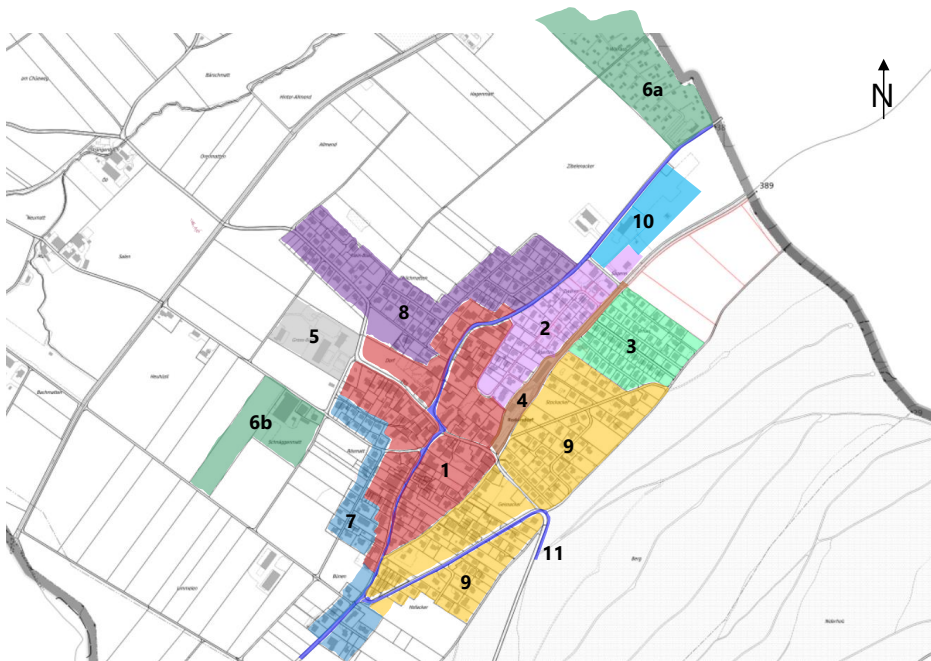
Von Bedeutung für die spätere Siedlungsentwicklung ist die Lage der Endhaltestelle des Trams: Sie ist räumlich etwas entfernt vom Dorfkern und liegt auch knapp 10 m höher als die Kirche.

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 Rodorsdorf 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 Orteingang |
| 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 Rodorsdorf 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 Einwohnendichten 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 Rodorsdorf 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 Dorfläden im Hintergrund (rechts)



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

Bauliche Entstehung⁸

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 Rodorsdorf 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

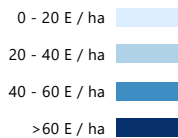


Abbildung 12: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet historisch gewachsener Kern

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.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für den Dorfkern ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:

- Belebung / Gestaltung des Abschnitt Kirche – Platz beim Laden als Treffpunkt weiter fördern. Ausgeglichene Mischung zwischen Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Bauten finden (z.B. Umnutzung nicht mehr benutzter Landwirtschaftsbetriebe).
- Gestalterische Vorgaben (Dachform, Materialien, Vorgaben zu Vorgärten etc.) für die Weiterentwicklung im Dorfkern mit dem Ziel, das stimmige Erscheinungsbild des historischen Ortskerns zu erhalten, festlegen. **Auch Scheunen sollen als Wohnraum umgenutzt werden können. Bestandteil davon ist eine Überprüfung der Zuteilung der schützens- und erhaltenswerten Bauten.**
- Der Umgang mit den Hofstätten, dies sich innerhalb der Bauzone befinden, ist zu klären.
- Umgang mit den noch unverbauten Wiesenstreifen / Obstbaumgärten im Anschluss an den Ortskern (gem. Erhaltungsziel ISOS) festlegen. **Sie befinden sich im Spannungsfeld zwischen der Zuteilung in eine rechtsgültige Bauzone und einem Gebiet, das gemäss ISOS nicht zu überbauen wäre. Es sollen sensible Lösungen gefunden werden, damit die Hofstätten überbaut werden können. Mögliche Massnahmen sind z.B. Ersatzpflanzung von Obstbäumen als Umgebungsgestaltung oder Baumpflanzungen entlang den Strassen als Sichtschutz, oder auch das Festsetzen einer hohen Grünflächenziffer.**
- Trennung zwischen Ortskern und Neubauquartieren optisch aufrechterhalten.
- Attraktive Verbindung über die Bahnhofstrasse zwischen der Tramhaltestelle «Rodorsdorf Station» und dem Dorfzentrum schaffen.
- Die Entwicklung der Parzellen GB Nrn. 223 (Römisch-Katholische Kirchgemeinde) und 221 (Privateigentum) mit den gestalterischen Anforderungen an den Ortsbildschutz aufgrund der Nähe zum historischen Ortskern koordinieren.

Kommentiert [BW2]: Mitwirkungsveranstaltung

Kommentiert [BW3]: Ergänzung sinngemäss Eingabe 6

Kommentiert [BW4]: Ergänzung sinngemäss Eingabe 8.3

Kommentiert [BW5]: Mitwirkungsveranstaltung

Kommentiert [BW6]: Ergänzung sinngemäss Eingabe 3.3

Kommentiert [BW7]: Mitwirkungsveranstaltung

- PV-Anlagen sind in der Kernzone mit einer Baubewilligung zulässig. Allfällige Kriterien hinsichtlich Dachlandschaft, Integration ins Ortsbild etc. sind im Zonenreglement zu prüfen. Hinweis: ausserhalb der Kernzone sind Solaranlagen im Rahmen eines Meldeverfahrens, aber ohne Baubewilligung zulässig.
- Im Dorfkern soll es Begegnungsorte geben, z.B. für die Spitex, Co-Working, stilles Gewerbe etc.

Kommentiert [BW8]: Sinngemäss Eingaben 2.4 und Mitwirkungsveranstaltung

Kommentiert [BW9]: Mitwirkungsveranstaltung

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 Rodorsdorf 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 Doppel- und Einfamilienhäusern. Weitere Einfamilienhäuser mit eher grosszügigen Gärten ergänzen das Quartier. Das Gebiet

Stockacker Ost weist im Vergleich zu den übrigen Wohnquartieren in Rodersdorf eine höhere Einwohnerdichte 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 Doppelfamilienhäusern. 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 Metzleren – Mariastein – Flüh.

Grün- und Freiräume

Ausser den privaten Gärten gibt es keine Grün- und Freiräume., die dem Quartier trotzdem einen durchgrüneten, 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.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für das Wohnquartier Stockacker Ost ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:

Legende

Prüfen Zonierung dieser Parzellen innerhalb des Waldabstandes



Abbildung 16: Gebiet Stockacker Ost - Strategien für die Nutzungsplanung

- Einzelparzellen im Wohnquartier fertig bauen, wobei die Dichte unter Berücksichtigung der heutigen Quartierstrukturen zu erfolgen hat.
- Massvolle Verdichtung, so dass die gewachsenen Strukturen weiterhin ersichtlich bleiben. Ein zusätzliches Geschoss resp. die freie Gestaltung des obersten Geschosses ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu prüfen.
- Erhalt der durchgrüneten Wirkung dank der privaten Gärten. Die Grünflächenziffer soll nicht massgeblich verändert werden.
- Unbebaute Parzellen am Waldrand
 - *Prüfen Zonierung der Parzellen GB Nr. 905 / 361, da aufgrund der Abstandsvorschriften (Waldbaulinien) kaum bebaubar.
Hinweis an die OPK: Auffällig ist, dass die angrenzenden Liegenschaften meist den gleichen Eigentümerverhältnisse aufweisen. Das heisst, dass diese Parzellen sehr wahrscheinlich als Gartenanlagen gekauft wurden.*

3.4 Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang



Abbildung 17: 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 18: 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 m², 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 un bebauter Parzellen.

Die soeben fertig gestellte Wohnüberbauung am südlichen Ortseingang südlich der Einmündung der Metzlerlenstrasse in die Biederthalstrasse sowie die Überbauung Im Geissacker weisen neben der Eichenstrasse im Gebiet 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 19: 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 Metzlerlen – 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 Aspekten.

Öffentliche Räume

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

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:

- Legende
- nicht überbaute Bauzonen
 - Zuweisung zur Landwirtschaftszone (ehem. Reservezone Wohnen)



Abbildung 20: Ausgedehnte Einfamilienhausüberbauungen Geissacker, Hofacker und Stockacker West am Hang - Strategie für die Nutzungsplanung

- Einzelparzellen im Wohnquartier fertig bauen, wobei die Dichte unter Berücksichtigung der heutigen Quartierstrukturen zu erfolgen hat.
 - kleinere Einzelparzellen (GB Nrn. 320, 617, 886, 889 und 890)
- Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen sind gemeinsam zu entwickeln. Dabei ist auch auf eine gute Mischung des Angebots an Miet- bzw. Eigentumswohnungen sowie differenzierte Betrachtung möglicher Wohnformen für verschiedene Generationen und Zielgruppen mit maximal kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu 5 oder 6 Wohnungen zu achten. Von grosser Bedeutung ist die Einbettung in die Umgebung, v.a. ist ein rücksichtsvoller Übergang von den neuen Überbauungen zu den bestehenden

Kommentiert [BW10]: Mitwirkungsveranstaltung

Einfamilienhausquartieren wichtig. Die Überbauungen sind qualitäts-sichernden Verfahren, sprich mit Konkurrenzverfahren und anschlies-sendem Gestaltungsplan zu erstellen, wobei besonderes Gewicht auf die Berücksichtigung Hofstätten, der Einsehbarkeit Bebauung, da Lage am Hang und eine landsparende Erschliessung zu legen ist. **Von Bedeutung ist auch das Bereitstellen von gemeinschaftlichen Spiel-flächen und Begegnungsorten für alle Generationen.**

- Alle diese Areale sind grösser als 2'500 m²:
 - Areal Geissacker (Teile der Parzelle GB Nr. 314, 317 und 844) **inkl. der bereits überbauten Parzelle GB Nr. 313 und 798**
 - Areal entlang Mariasteinstrasse (Parzelle GB Nr. 271)
 - Areal Stockacker West (Parzelle GB Nr. 268)
 - Areal zwischen der Oberdorf- und Metzlerlenstrasse (Teile der Parzelle GB Nr. 189 und 192)
 - Areal Hofacker (Parzellen GB Nr. 169 und Teil von GB Nr. 185)
- **Alterswohnungen könnten in einem dieser Gebiete auch geprüft werden.**
- Übergang zur Landwirtschaftszone Hofacker: Gemäss § 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Reservezonen der Landwirtschaftszone gleichgestellt. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen würde, dass sie sich für eine Einzonung eignen, haben sie dasselbe Einzonungsverfahren wie eine Landwirtschaftszone zu durchlaufen. Die Flächen der Reservezone Wohnen im Gebiet Hofacker sind deshalb der Landwirtschaftszone zu zuweisen.

Kommentiert [BW11]: Ergänzung sinngemäss Eingabe 3.6

Kommentiert [BW12]: Ergänzung sinngemäss Eingabe 3.6

Kommentiert [BW13]: Eingabe 12

Kommentiert [BW14]: Mitwirkungsveranstaltung

3.5 Wohngebiet Zwären / Ägerten zwischen Kantonsstrasse und Station



Abbildung 21: Einfamilienhausquartier Zwärenstrasse mit grösserer Baulücke und nicht durchgängiger Erschliessung (links), Zwärenstrasse (rechts)

Bauliche Entstehung

Wie bereits erläutert, hat die bauliche Entwicklung in Rodorsdorf 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 22: 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 Metzleren – Mariastein – Flüh.

Grün- und Freiräume

Es gibt «zwei Kategorien» von Grünräumen.

- Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrüntem 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.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für das Wohngebiet Zwären / Ägerten ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:

Legende
Sicherstellung der durchgängigen Fusswegerschliessung



Abbildung 23: Wohngebiet Zwären / Ägerten - Strategie für die Nutzungsplanung

- Sichern der noch bestehenden Hofstätten resp. Erhalten der Freiräume entlang des historischen Kernes, um die Ablesbarkeit des alten Bebauungsrandes hervorzuheben.
- Dieses Gebiet bildet die Rückseite des historischen Ortskerns. Ihm kommt deshalb aus räumlicher Sicht eine Scharnierfunktion zu, die qualitatives Bauen bedingt. Aus diesem Grund wird geprüft, ob zumindest Teile dieses Gebiets der Ortsbildschutzzone zugeteilt werden soll.
- Sicherstellung der durchgängigen Fusswegerschliessung zwischen Zwärenstrasse – Ägertenstrasse
- Die Fussgängererschliessung ist generell mit dem Fusswegkonzept der Gemeinde abzugleichen. Der Abgleich bzw. Umsetzung erfolgt in der nachgelagerten Revision der Zonenvorschriften (konkret im Erschliessungsplan).

3.6 Neueres Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten in der Ebene



Abbildung 24: 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

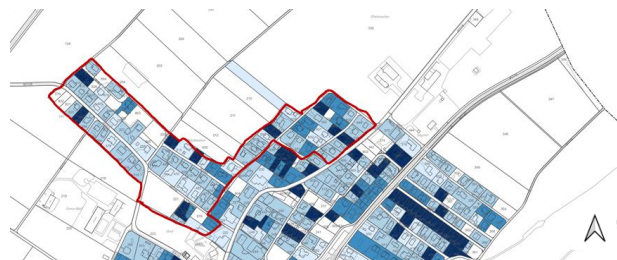


Abbildung 25: Auszug Einwohnerdichte pro Parzelle - Gebiet Klein-Büel / Chilchmatten

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 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.

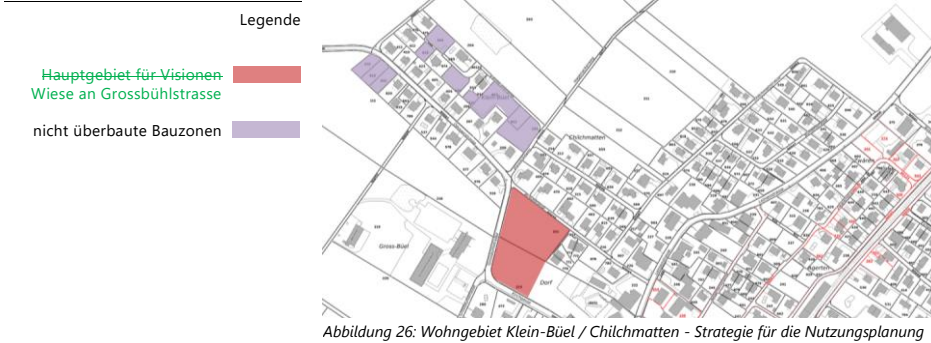
- Die privaten Grünräume, also die Gärten, geben dem Quartier einen durchgrüntem Eindruck.
- Die nicht überbauten Parzellen werden als Wiesen genutzt. Sie geben dem Quartier einen lockeren Eindruck und kühlen es ab.

Öffentliche Räume

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

Strategie für die Nutzungsplanung

Für das Wohngebiet Klein-Büel / Chilchmatten ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:



- **Grosse Baulücke entlang Grossbühlstrasse** (Parzellen GB Nrn. 221, Teil von Parzelle GB Nr. 223) mit qualitätssicherndem Verfahren (Konkurrenzverfahren mit anschliessendem Gestaltungsplan) entwickeln: Berücksichtigung Bauungsstruktur da Lage nah am Ortskern, Sichtachsen ins Landschaftsgebiet, Erschliessung (unterirdische Einstellhalle).
 - *Hauptgebiet für Visionen: Modernes Wohnen, Erhöhung / Differenzierung des Wohnungsangebots. Verbindung mit Schule / Kita / Kiga etc. Wohnen auch für ältere Menschen. Verbindung zum Schulhaus, Nähe Dorfkern.*
 - *Gut überlegen, was mit diesem Gebiet passieren soll, zumal es in den anderen Quartieren auch noch viele, grössere und grosse Siedlungslücken gibt.*
- **Mindestdichten in den Wohnzonen festsetzen:** Dies ist in diesem Quartier von Bedeutung, da es etliche grössere, nicht überbaute Parzellen gibt: Falls die Mindestdichte nicht erreicht wird, ist in einem Konzept aufzuzeigen, wie diese Mindestdichte mit zusätzlichen Bauten erreicht werden kann. Es sollen zusätzlich kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei bis vier Wohneinheiten auf derselben Parzelle mit einer Einfamilienhaus-ähnlichen Qualität erstellt werden.
- **Wohnquartier fertig bauen,** wobei die Dichte unter Berücksichtigung der heutigen Quartierstrukturen erhöht werden kann. Alle Parzellen sollen in den kommenden 20 Jahren überbaut sein.
- **Aneinandergrenzende, nicht überbaute Bauzonen** sind gemeinsam zu entwickeln, v.a. hinsichtlich einer möglichst landsparenden Erschliessung. Falls möglich sollen Überbauungsverpflichtungen abgeschlossen werden.

Kommentiert [BW15]: Gestrichen wegen Rückmeldungen aus dem Mitwirkungsanlass und Eingabe 3.2

3.7 Gewerbegebiet



Abbildung 27: Gewerbezone am nördlichen Ortseingang⁹ (links), Ausschnitt rechtsgültiger Bauzonenplan mit Gewerbezone / Reservezone Gewerbe (rechts)

Räumliche Analyse

Die einzige «reine» Gewerbezone von Rodorsdorf befindet sich beim nördlichen Dorfeingang – also an ortsbaulicher wichtiger Lage: Sie bildet das bauliche Eingangstor zu Rodorsdorf 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 besteht derzeit lediglich aus einer Baute und entsprechenden Arbeitsflächen.

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

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Gewerbezone ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:

Legende

- Hohe Anforderungen an die Überbauung
- Zuweisung zur Landwirtschaftszone (ehem. Reservezone für Gewerbe)



Abbildung 28: Gewerbegebiet - Strategie für die Nutzungsplanung

- Für die Gewerbezone entlang der Kantonsstrasse bzw. den für den Übergang von der Bauzone in die Nichtbauzone sind Gestaltungsrichtlinien festzusetzen.
- Übergang zur Landwirtschaftszone: Gemäss § 27 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind Reservezonen der Landwirtschaftszone gleichgestellt. Falls sich zu einem späteren Zeitpunkt zeigen würde, dass sie sich für eine Einzonung eignen, haben sie dasselbe Einzonungsverfahren wie eine Landwirtschaftszone zu durchlaufen. Die Flächen der Reservezone Gewerbe am nördlichen Ortszugang sind deshalb der Landwirtschaftszone zu zuweisen.
- Bei Erarbeitung der Zonenvorschriften sind bilaterale Gespräche mit der Grundeigentümerschaft anzustreben, um die Planungsabsichten der Gemeinde zu erörtern bzw. um die Bedürfnisse der Grundeigentümerschaften abzuholen.
- Die Gemeinde setzt sich für eine sinnvoll bebaubare Gewerbezone ein. Ob diese am heutigen Standort weiterhin bestehen muss, ist offen. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Möglichkeiten für gewerbliche Nutzungen in der Kernzone genau aufzuzeigen.

3.8 Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe



Abbildung 29: Einfamilienhausstrukturen südlich des Gartenwegs (links) sowie Bebauung entlang Mühlestrasse (rechts)



Abbildung 30: Einfamilienhausstrukturen entlang der Rös mattstrasse (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 Rös mattstrasse 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 Rös mattstrasse. 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 31: 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 Rös mattstrasse 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 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.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die kleineren Gebiete in Ortskernnähe ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:




- Legende
- Hohe Anforderungen an die Überbauung 
 - Gestaltung Ortseingang 
 - Erschliessung dieser beider Parzellen erfolgt über die Landwirtschaftszone 



Abbildung 32: Kleinere Wohngebiete in Ortskernnähe - Strategie für die Nutzungsplanung

- Diese Gebiete bilden den Auftakt in den Ortskern resp. den Übergang von der Landwirtschaftszone in die Bauzone. Ihnen kommt deshalb aus räumlicher Sicht eine Scharnierfunktion zu, die qualitatives Bauen bedingt. Aus diesem Grund wird geprüft, ob zumindest Teile dieses Gebiets der Ortsbildschutzzone zugeteilt werden sollen:
 - Aufgrund ihrer Nähe zum Ortskern ist eine sensible Integration in die Umgebung erforderlich (Umgebungsgestaltung, Körnigkeit, Abstufung, Gebäudeanordnung, Umgebungsgestaltung)

- *Bei der Überbauung der Siedlungslücke entlang der Biedertalstrasse (Teile der Parzelle GB Nr. 174) sollen ebenfalls hohe Anforderungen gelten.*
- *Prüfen: Zuweisung Areal der Parzelle GB Nr. 152 zur Landwirtschaftszone (Tankstelle hat mit letztem Gebäude ein «Gegenüber») prüfen oder sehr hohe Anforderungen an diese Überbauung fordern («Visitenkarte von Rodersdorf»)*
- **Massvolle Verdichtung / Nachverdichtung anstreben**
- **Weiter gilt es zu prüfen:**
 - *Parzellen GB Nrn. 449 und 450 haben ihre Erschliessung über Landwirtschaftszone*
 - *Abstellflächen für Autos in Landwirtschaftszone (Nutzung durch angrenzende Garage)*
 - *Umgang mit Störfallkorridor der Erdgasleitung im Rahmen der Nutzungsplanung prüfen.*

3.9 Station Rodorsdorf

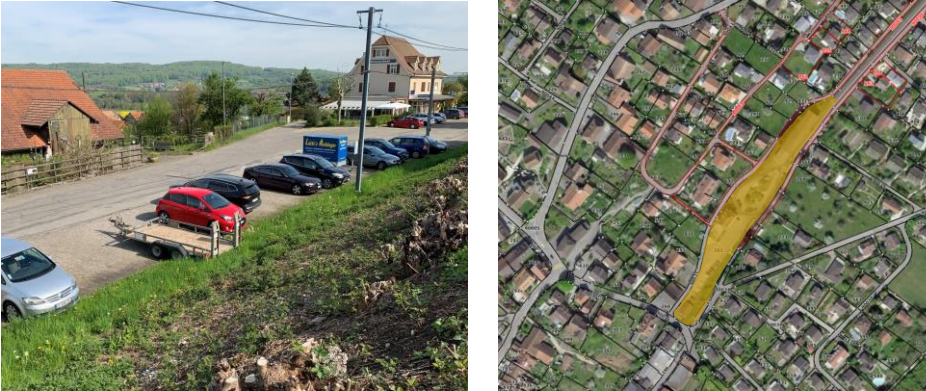


Abbildung 33: Station Rodorsdorf mit Sicht auf Restaurant und Vorplatz (links), Station «eingeklemmt» zwischen den baulichen Strukturen (rechts)

Räumliche Analyse

Die 1910 erstellte Haltestelle der Überlandtrams Basel-Flüh-Rodorsdorf 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 Rodorsdorf 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.

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Station Rodersdorf ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:




- Legende
- Dorfzentrum 
 - Verbindungen zw. Tramhaltestelle und Dorfzentrum stärken 
 - Attraktive Gestaltung Bahnhofplatz inkl. angrenzende Bauten 



Abbildung 34: Station Rodersdorf - Strategie für die Nutzungsplanung

- Attraktive Gestaltung des Bahnhofplatzes inkl. angrenzende Bauten mit «Einzelstrategie». Ziel ist, dass ein Ort geschaffen wird, der die ankommenden Menschen begrüsst und die Einwohnenden das Gefühl haben, «zu Hause anzukommen». Dabei ist wichtig, dass die verschiedenen Nutzeransprüche zu berücksichtigen sind, wie z.B. Wendenmöglichkeiten für (Ersatz-)Busse, die Parkierung für P+R inkl. Ladestationen für E-Autos, die Neuordnung Sammelstelle, Trafostation, das Restaurant. So viele Flächen wie möglich sollen entweder nicht versiegelt werden oder, falls dies der Fall ist, mit einem versickerungsfähigen Belag versehen werden. Ebenfalls soll eine standortgerechte Begrünung mit einheimischen Pflanzen umgesetzt werden. So kann das Regenwasser vor Ort versickern resp. verdunsten und den Platz durch die Evapotranspiration kühlen. Ebenfalls aus
- Die Umgestaltung erfolgt gemeinsam und in enger Zusammenarbeit mit der BLT Baselland Transport AG als Eigentümerin des Areals.
- Verbindung zwischen der Tramhaltestelle und dem Dorfzentrum stärken.
- Perimeter der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zwischen der Wendeschleife und der Bahnhofstrasse prüfen.
- Wegen den Lärmemissionen ist bei einer Sanierung des Bahnhofplatzes ein alternativer, geeigneter Standort für die Recycling-Sammelstelle zu prüfen.

Kommentiert [BW16]: Ergänzung sinnigermäss Eingabe 8.2

Kommentiert [BW17]: Mitwirkungsveranstaltung

Kommentiert [BW18]: Eingabe 3.1

Kommentiert [BW19]: Ergänzung sinnigermäss 3.4

4. Gestaltung Strassenraum entlang der Kantonsstrasse

4.1 Leimenstrasse



Abbildung 35: 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 36: 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 / Metzlerlenstrasse weist eine hohe Dichte auf. Sie nimmt nur wenig Bezug zum Strassenraum und wirkt nicht einladend.

4.3 Metzlerlenstrasse



Abbildung 37: sanierte Metzlerlenstrasse mit Trottoir

Räumliche Analyse

Die Metzlerlenstrasse dient als lokale Verbindung zwischen Rodorsdorf und Metzlerlen. 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.

4.4 Strategie für die Nutzungsplanung für die Kantonsstrassen

Strategie für die Nutzungsplanung

Für die Kantonsstrassen ist folgende Strategie für die Nutzungsplanung vorgesehen:

Legende

- erhöhte Anforderungen an die Gestaltung an die Abschnitte innerhalb des historischen Ortskerns
- Gestaltung Ortseingang
- Hohe Anforderungen an die Überbauung



Abbildung 38: Kantonsstrassen- Strategie für die Nutzungsplanung

- Innerhalb des Dorfkerns: Gestaltung der Vorplätze mit unterschiedlichen Materialien, Verwendung ortsgerechter Mineralien und Farben
- Sicherstellung der ISOS-Ziele:
 - Strassen im Ortskern dürfen weder verbreitert noch begradigt werden
 - Keine durchgehenden Trottoirs
 - Sorgfältiger Umgang mit dem Auftakt ins Ortsbild

- Ortseinfahrten: Qualitätsvolle Überbauung der noch bestehenden Baulücke mit Raumbezug zur Kantonsstrasse (z.B. Parzelle GB Nr. 174).
- Bei baulichen Massnahmen an Kantonsstrassen frühzeitig in den Dialog mit dem Amt für Verkehr und Tiefbau treten.
- Abgrenzung der Gärten resp. der ehemaligen Bauergärten mit Mäuerchen, Hecken, Zäunen (wenn möglich Verzicht auf Thujahecken u.ä.).
- Reduktion der Lärmbelastungen, die von den Kantonsstrassen ausgehen mittels Flüsterbelägen o.ä. Lärmschutzwände, die das Ortsbild und die Sichtbeziehungen einschränken, sind nicht erwünscht.
- Umsetzung Tempo 30 in Zusammenarbeit mit dem kantonalen Amt für Verkehr und Tiefbau als Strasseneigentümerin im Abschnitt Leimen- / Biederthalstrasse: Die Gemeinde möchte innerorts auf den Kantonsstrassen Leimen- / Biederthalstrasse Massnahmen zur Temporeduktion umsetzen. Der Abschnitt umfasst vornehmlich den Bereich des historischen Ortskerns.
Dies soll vor allem aufgrund der Sicherheit und der Aufenthaltsqualität für zu Fuss Gehende erfolgen, aber genauso wichtig ist der sorgfältige Umgang mit dem Ortsbild. Auf den Kantonsstrassen findet der Alltag der Bevölkerung statt. Sie haben deshalb deutlich mehr Aufgaben als die reine Durchleitungsfunktion. Sie sind folglich gemäss den kommunalen Bedürfnissen auszugestalten.

Kommentiert [BW20]: Eingabe 2.1

Kommentiert [BW21]: Mitwirkungsveranstaltung

Kommentiert [BW22]: Eingabe 2.2

5. Spezialgebiete

5.1 Pflanzlandstiftung



Abbildung 39: 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, Haus mit nachträglich aufgesetztem Giebeldach). Die Häuser wurden vornehmlich im Selbstbau errichtet. Nur noch wenige Häuser sind gegenüber dem Originalzustand von 1968 unverändert.

Strategie für die Nutzungsplanung

- Sondernutzungszone nach eidg. Raumplanungsgesetz Art. 18 mit konkreten Vorschriften, welche den behördlichen und privaten Interessen entspricht.
- Ausarbeitung erfolgt in engem Austausch mit der Gemeinde und der Pflanzlandstiftung Basel als Grundeigentümerin.
- Bestehende Nutzung und Qualitäten sichern bzw. beibehalten.
- Fusswegverbindung zwischen der Tramhaltestelle und der Pflanzlandstiftung entlang der Leimenstrasse prüfen.
- Berücksichtigung Zweitwohnungsanteil in der Ortsplanung.

Kommentiert [BW23]: Eingabe 1

5.2 Reitsportzone

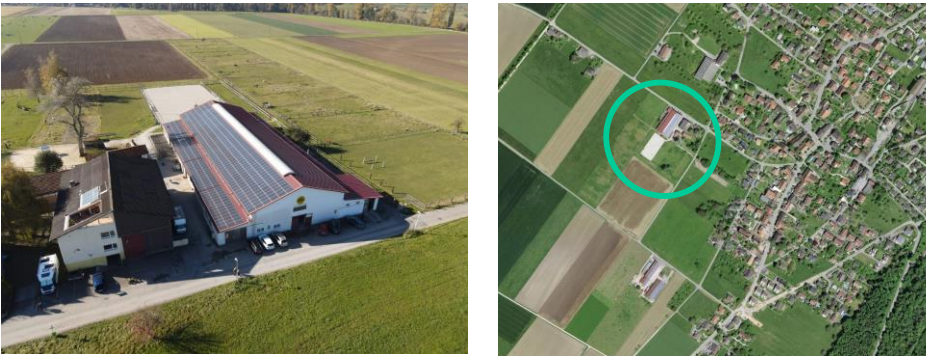


Abbildung 40: Gebäulichkeiten des bestehenden Pensions- und Ausbildungsstall (links), Lage am südwestlichen Bauzonenrand (rechts)

Räumliche Analyse

Der bestehende «Pensions- und Ausbildungsstall Rodorsdorf» 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 Rodorsdorf sind sämtliche Grundstücke des Betriebs der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Strategie für die Nutzungsplanung

- Mit einer Umzonung in die Spezialzone Reitsport nach eidg. Raumplanungsgesetz Art. 18 soll die korrekte baurechtliche Grundordnung erarbeitet werden und das Ziel einer langfristigen Sicherstellung des heute bestehenden Betriebes erreicht werden.
- Ausarbeitung erfolgt in engem Austausch zwischen der Gemeinde, dem Amt für Raumplanung sowie den Grundeigentümern.
 - *Die Ausscheidung einer Sonderbauzone ist eine Herausforderung, da es sich um eine Einzonung innerhalb der Landwirtschaftszone handelt.*

6. Generelle Grundsätze, die für alle Ortsteile gelten

Im Zonenreglement wird die Aufnahme folgende Aussagen geprüft:

- Aussagen zum klimaangepassten Bauen; Möglichst wenig Versiegelung, Begrünung mit Bäumen etc., Förderung der Biodiversität
- Förderung nachhaltiger Energien
- Einliegerwohnungen fördern
- Mehrgenerationenwohnen, Alterswohnungen

Kommentiert [BW24]: Ergänzung sinngemäss Eingabe 3

Kommentiert [BW25]: Mitwirkungsveranstaltung

Kommentiert [BW26]: Mitwirkungsveranstaltung

Im Zonen- und Erschliessungsplan wird die Aufnahme folgender Aussagen geprüft:

- Sitzgelegenheiten im Sinne von kleinen Verweilorten oder Treffpunkten in allen Ortsteilen schaffen; Bänke entlang den viele Spazier- und Wanderwegen sind ebenfalls wichtig.
- Überprüfung Fusswege, auch wegen der Schulwegsicherheit
- Schulwegsicherheit in der S-Kurve, z.B. mittels «modernen Massnahmen»: Geschwindigkeit 30 vor und nach der Schule; Fussgängerstreifen bei Meier, Rösmatt und Kindergarten (Bahnhofstrasse).
- Begegnungszone Kirchzone, zumal die Beläge der Trottoirs in einem schlechten Zustand sind und in absehbarer Zeit zu sanieren sind.

Kommentiert [BW27]: Eingabe 8.4

Kommentiert [BW28]: Eingabe 11.

Kommentiert [BW29]: Eingabe 11.3

Kommentiert [BW30]: Mitwirkungsveranstaltung

Wichtig aus der Mitwirkungsveranstaltung

Tempo 30 auf den Gemeinde- und Kantonsstrassen