



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES

Amt für Raumplan			
DES KANTONS SOLOTHURN			
E	25. MRZ. 1974		

VOM
22. März 1974

Nr. 1415

Die Einwohnergemeinde Gunzgen unterbreitet dem Regierungsrat den Teilbebauungsplan Zilmatten, Chällermatten, Niderhof zur Genehmigung.

Gunzgen besitzt einen rechtsgültigen Zonenplan, der mit RRB Nr. 2329 vom 27. April 1965 genehmigt wurde.

Im Zusammenhang mit einzelnen Bauvorhaben, sowie der notwendig werdenden Standortverlegung der Kläranlage in die Industriezone und schliesslich dem geplanten Bau der regionalen ARA-Zuleitung (Oberflächenkanal Härkingen-Gunzgen), legte die Gemeinde Gunzgen den Teilbebauungsplan Zilmatten, Chällermatten, Niderhof, auf, der folgende Elemente enthält:

- a) Industriezone I₁, 1. Etappe: nördlich SBB-Linie, zum grössten Teil SBB-Areal, Parzellen Nr. 955, 212, 229, 240, 241 (GB Gunzgen).
- b) Zonenabtausch am Westende der rechtsgültigen Industriezone: Die Zone öA als Standort der ARA südlich geschoben in die Industriezone und die Landwirtschaftszone. Eine äquivalente Fläche der Industriezone wird in der alten öA-Zone neu ausgeschieden, der Rest wird Landwirtschaftszone.
- c) Windschutzstreifen: Als Folge dieses Abtausches wird der Windschutzstreifen bis an die SBB-Linie hochgeführt.
- d) Industriezone I₂, 1. + 2. Etappe: Entlang der geplanten regionalen ARA-Zuleitung im Bereich der Parzellen 483, 1065, 909 und 261 wird eine Industriezone für ruhige Industrie ausgeschieden.
- e) Wohn- und Gewerbezone, 3-geschossig: Die bereits bestehende Wohn- und Gewerbezone im Gebiet "Krümleten" wird in südwestlicher Richtung ausgedehnt. Gleichzeitig werden die bestehenden

Gebäude am Nordrand dieser Zone mit einbezogen. Die Wohn- und Gewerbezone östlich der Industriestrasse wird dem korrigierten Bachlauf angepasst und durch eine 10 m breite "Freihaltezone" von diesem getrennt.

- f) Umzonung WG 3 in Zone öA auf dem Grundstück des Pumpwerkes.
- g) "Freihaltezone" nördlich der erweiterten WG 3 und entlang dem Bachlauf (Mittelgäubach).
- h) Strassenkorrektur Industriestrasse: Diese wird in ihrer Linienführung vor allem im Bereich der Liegenschaft Nr. 909 geändert und auf 6 m mit Trottoir ausgebaut.
- i) Industrie-Verkehrs-Entlastungsstrasse West-Ost, inkl. Einmündung in die Industriestrasse. Diese ist geplant, um den Industrieverkehr aus dem Dorf fernzuhalten.
- k) Rückliegende Erschliessungsstrasse für die W 4 - 7 ab Industriestrasse.

Der Teilbebauungsplan Zilmatten, Chällermatten, Niderhof, der die Elemente a) bis k) enthält, lag in der Zeit vom 5.5.1972 bis 4.6.1972 öffentlich auf. Während der Auflagezeit erfolgte eine Einsprache, die gütlich bereinigt werden konnte. Der Plan wurde darauf von der Gemeindeversammlung am 14. Juli 1972 genehmigt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Der Plan wurde am 5. August 1972 dem Bau-Departement und dem Regierungsrat zur Prüfung und Genehmigung eingereicht. Die Prüfung ergab jedoch, dass der Plan in dieser Form aus folgenden Gründen nicht genehmigt werden kann:

1. Die neu einzuzonende Fläche ist wesentlich zu gross und widerspricht in ihrem Umfang dem Flächennutzungsplan der Regionalplanungsgruppe Olten-Gösigen-Gäu (siehe RRB Flächennutzungsplan der Regionalplanungsgruppe Olten-Gösigen-Gäu für ihre Region vom 6. April 1971).

2. Die Erschliessung der neuzuschaffenden Zonen ist nicht in allen Fällen abgeklärt.
3. Die meisten Flächen liegen ausserhalb des GKP.
4. Im Gäu sind bereits sehr grosse Industriezonen ausgeschieden worden. Es ist planerisch nicht zu verantworten, wenn riesige Flächen als Industriezonen ausgeschieden werden, die dann infolge des Ueberangebotes nicht konzentriert und damit wirtschaftlich erschlossen und überbaut werden können. Solche Einzonungen müssen als willkürlich und als qualifiziert unangemessen abgelehnt werden.

Aus diesen Gründen beantragt das Bau-Departement dem Regierungsrat die unter a), d), g), i) und k) beschriebenen Elemente des Planes von der Genehmigung auszunehmen.

- a) Industriezone I₁, 1. Etappe (SBB-Areal): Diese Fläche soll nicht eingezont werden, da fremde Industrien auf dem SBB-Areal unerwünscht sind und zudem die Erschliessung nicht gewährleistet ist (Dünnerbrücke).
- d) Industriezone I₂, 1. + 2. Etappe Parzellen GB Gunzgen Nr. 483, 1065, 909 und 261: Diese Zonen würden dem Flächennutzungsplan der Repla OGG widersprechen. Sie liegt ausserhalb des GKP und in der Nähe der Wohngebiete.
- g) Freihaltezone im Bereich der WG 3 und der Windschutzstreifen: Diese Zone existiert im Baureglement der Gemeinde Gunzgen nicht und kann deshalb auch nicht Gegenstand des Teilbauungsplanes sein.
- i) Industrie-, Verkehrs-, Entlastungsstrasse West-Ost und Einmündung in die Industriestrasse: Diese Strasse erübrigt sich vorläufig mit der Belassung der Industriezone im bisherigen Rahmen.
- k) Rückliegende Erschliessungsstrasse für die W 4 - 7 ab Industriestrasse. Die Erschliessung der W 4 - 7 wird gegenwärtig im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben in einem speziellen Be-

bauungsplan speziell geprüft.

Der ursprüngliche, von der Gemeindeversammlung genehmigte Plan wird also um die oben beschriebenen Elemente reduziert. Der nicht beanstandete Teil des Teilbebauungsplanes Zilmatten, Chällermatten, Niderhof, ist im neuen, abgeänderten Plan gleichen Namens mit Aenderung vom 10. Mai 1972 und 15. Januar 1974 dargestellt, und kann mit Ausnahme der Elemente g) und i) in dieser Form von der Regierung genehmigt werden.

Es wird

beschlossen:

1. Der Teilbebauungsplan Zilmatten, Chällermatten, Niderhof der Gemeinde Gunzgen wird wie im bereinigten Plan (mit Abänderung vom 15. Januar 1974) und unter Ausschluss folgender Teile genehmigt:

- Industriezone I₁, 1. Etappe (SBB-Areal), Parzellen GB Gunzgen Nrn. 955, 212, 229, 240, 241.
- Industriezone I₂, 1. + 2. Etappe, südlich geplanter Mittelläu-Expressstrasse, Parzellen GB Gunzgen Nr. 483, 1065, 909 und 261.
- Freihaltezonen im Bereich der WG 3 und der Windschutzstreifen.
- Industrie-Verkehrs-Entlastungsstrasse West-Ost und Einmündung.
- Rückliegende Erschliessungsstrasse für die W 4 - 7 ab Industriestrasse.

Die im alten Plan als Freihaltezone ausgeschiedenen Windschutzstreifen sind Feldgehölze und unterstehen als solche dem kant. Forstgesetz. Für Hochbauten ist ein Waldabstand von 30 m, mind. 15 m mit regierungsrätlicher Genehmigung, einzuhalten.

2. Die Gemeinde wird verhalten, dem kant. Amt für Raumplanung noch 5 korrigierte Pläne, wovon einer auf Leinwand aufgezogen, versehen mit dem Genehmigungsvermerk der Gemeinde und unter

Hinweis auf die von der Genehmigung ausgenommenen Elemente
im alten Plan, bis zum 30. April 1974 zukommen zu lassen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 200.--

Publikationskosten: Fr. 18.-- (Staatskanzlei Nr. 242) RE

Fr. 218.--

=====

Der Staatsschreiber:

Dr. Max Gey

Bau-Departement (2) HS

Kant. Hochbauamt (2)

Kant. Tiefbauamt (2)

Jur. Sekretär des Bau-Departementes

Amt für Raumplanung (2), mit Akten und 1 gen. Plan

Landwirtschafts-Departement, Genehmigungsstelle (2)

Amtschreiberei Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Kant. Finanzverwaltung (2)

Kreisbauamt II, Olten, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Einwohnergemeinde, 4617 Gunzgen /RE

Baukommission, 4617 Gunzgen, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Plan (folgt später)

Ingenieurbüro E. Frey, Ringstrasse 1, 4600 Olten

Amtsblatt Publikation: Der Teilbebauungsplan Zilmatten, Chällermatten, Niderhof der Gemeinde Gunzgen wird teilweise genehmigt.

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

101
102
103
104
105
106
107
108
109
110
111
112
113
114
115
116
117
118
119
120
121
122
123
124
125
126
127
128
129
130
131
132
133
134
135
136
137
138
139
140
141
142
143
144
145
146
147
148
149
150
151
152
153
154
155
156
157
158
159
160
161
162
163
164
165
166
167
168
169
170
171
172
173
174
175
176
177
178
179
180
181
182
183
184
185
186
187
188
189
190
191
192
193
194
195
196
197
198
199
200

201
202
203
204
205
206
207
208
209
210
211
212
213
214
215
216
217
218
219
220
221
222
223
224
225
226
227
228
229
230
231
232
233
234
235
236
237
238
239
240
241
242
243
244
245
246
247
248
249
250
251
252
253
254
255
256
257
258
259
260
261
262
263
264
265
266
267
268
269
270
271
272
273
274
275
276
277
278
279
280
281
282
283
284
285
286
287
288
289
290
291
292
293
294
295
296
297
298
299
300

301
302
303
304
305
306
307
308
309
310
311
312
313
314
315
316
317
318
319
320
321
322
323
324
325
326
327
328
329
330
331
332
333
334
335
336
337
338
339
340
341
342
343
344
345
346
347
348
349
350
351
352
353
354
355
356
357
358
359
360
361
362
363
364
365
366
367
368
369
370
371
372
373
374
375
376
377
378
379
380
381
382
383
384
385
386
387
388
389
390
391
392
393
394
395
396
397
398
399
400

401
402
403
404
405
406
407
408
409
410
411
412
413
414
415
416
417
418
419
420
421
422
423
424
425
426
427
428
429
430
431
432
433
434
435
436
437
438
439
440
441
442
443
444
445
446
447
448
449
450
451
452
453
454
455
456
457
458
459
460
461
462
463
464
465
466
467
468
469
470
471
472
473
474
475
476
477
478
479
480
481
482
483
484
485
486
487
488
489
490
491
492
493
494
495
496
497
498
499
500

501
502
503
504
505
506
507
508
509
510
511
512
513
514
515
516
517
518
519
520
521
522
523
524
525
526
527
528
529
530
531
532
533
534
535
536
537
538
539
540
541
542
543
544
545
546
547
548
549
550
551
552
553
554
555
556
557
558
559
560
561
562
563
564
565
566
567
568
569
570
571
572
573
574
575
576
577
578
579
580
581
582
583
584
585
586
587
588
589
590
591
592
593
594
595
596
597
598
599
600

601
602
603
604
605
606
607
608
609
610
611
612
613
614
615
616
617
618
619
620
621
622
623
624
625
626
627
628
629
630
631
632
633
634
635
636
637
638
639
640
641
642
643
644
645
646
647
648
649
650
651
652
653
654
655
656
657
658
659
660
661
662
663
664
665
666
667
668
669
670
671
672
673
674
675
676
677
678
679
680
681
682
683
684
685
686
687
688
689
690
691
692
693
694
695
696
697
698
699
700