

# Regierungsratsbeschluss

vom 3. Juli 2007

Nr. 2007/1150

## Wangen bei Olten: Teilzonen- und Gestaltungsplan Belchenstrasse mit Sonderbauvorschriften und neue Zonenvorschrift (§ 25ter Gewerbe- und Wohnzone) / Genehmigung

---

### 1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonen- und Gestaltungsplan Belchenstrasse mit Sonderbauvorschriften sowie eine neue Zonenvorschrift (§ 25ter Gewerbe- und Wohnzone) zur Genehmigung.

### 2. Erwägungen

Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Belchenstrasse regelt die Umnutzung des bestehenden Industriegebäudes Kleider Frey zu Wohn- und Arbeitszwecken sowie die Ergänzung des Ensembles mit Neubauten ebenfalls für gemischte Nutzungen. In den Sonderbauvorschriften werden neben den Baubereichen insbesondere auch die Umgebung sowie Fragen der Erschliessung und Parkierung geregelt. Mit dem neuen § 25ter Zonenreglement wird neu eine gemischte Gewerbe- und Wohnzone eingeführt.

Der Gemeinderat Wangen bei Olten beschloss die Planunterlagen am 2. April 2007. Die öffentliche Auflage erfolgte in der Zeit vom 26. Januar 2007 bis zum 26. Februar 2007. Während der Aulagezeit ging eine Einsprache ein, die der Gemeinderat abwies. Gegen den abweisenden Gemeinderatsentscheid wurde eine Beschwerde eingereicht, die jedoch wieder zurückgezogen wurde. Somit liegen keine Beschwerden mehr vor.

Formell wurde das Nutzungsplanverfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Die Gebäudehöhen nach Kantonalen Bauverordnung sind entsprechend der jeweils pro Baufeld zulässigen Geschosshöhe einzuhalten; die Fussnote in § 4 Abs. 2 ist eindeutig nicht zweckmässig und deshalb in Anwendung von § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz wegzulassen. Ebenfalls ist § 4 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften zu ergänzen: Die maximalen Gebäudehöhen nach Kantonalen Bauverordnung sind einzuhalten.

Terrainveränderungen sind - wie in § 8 der Sonderbauvorschriften richtig aufgeführt - auf das absolut notwendige Minimum zu beschränken. Sie dürfen nach Kantonalen Bauverordnung nicht mehr als 1.2 m betragen.

In § 10 der Sonderbauvorschriften zu Bauten ausserhalb der Baubereiche muss der letzte Satz lauten: „Zur zulässigen Bruttogeschossfläche sind Nebenbauten nur dann anrechenbar, wenn sie auf mehr als zwei Seiten geschlossen sind“. Auch diese Anpassung wird in Anwendung von § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz vorgenommen.

Der Abschnitt zur Altlastensituation im Raumplanungsbericht wurde nicht im Sinne der Vorprüfung angepasst: Die erwähnte technische Untersuchung des Standorts wurde zwischenzeitlich dem Amt für Umwelt eingereicht. Im Bereich des abgebrannten Gebäudes auf GB 1041 wurden dabei Belastungen des Untergrunds festgestellt. Aufgrund der Resultate der Technischen Untersuchung wird dieser Bereich als nicht untersuchungsbedürftiger, belasteter Standort in den Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die Abklärungen der technischen Untersuchung sollen grundsätzlich mittels repräsentativer Stichproben ein erstes Bild der Belastungssituation vermitteln. In der Regel genügen diese Abklärungen aber noch nicht, um z.B. die Entsorgung bei einem Bauvorhaben zu planen. Dies trifft auch im vorliegenden Fall zu. Dementsprechend sind die Untersuchungen vor einem allfälligen Bauvorhaben im Sinne von § 12 der kantonalen Verordnung über Abfälle (KAV; BGS 812.52) punktuell zu ergänzen. Aufgrund deren Resultate ist zudem ein Entsorgungskonzept für den belasteten Aushub vorzulegen. Eine Baubewilligung kann erst nach dem Vorliegen der ergänzten Untersuchungen und dem entsprechenden Entsorgungskonzept erteilt werden (§12 KAV).

### **3. Beschluss**

- 3.1 Der Teilzonen- und Gestaltungsplan Belchenstrasse mit Sonderbauvorschriften sowie die neue Zonenvorschrift (§ 25ter Gewerbe- und Wohnzone) der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird unter Berücksichtigung der Erwägungen und der nach § 18 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz gemachten Anpassungen genehmigt.
- 3.2 Alle Pläne und Reglemente, soweit sie den vorliegend genehmigten widersprechen, verlieren ihre Rechtskraft und werde aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'300.-- sowie Publikationskosten von Fr. 23.--, insgesamt Fr. 2'323.-- zu bezahlen.
- 3.4 Der Gestaltungsplan steht vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümer. Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierten Grundeigentümer zu verteilen.
- 3.5 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten wird gebeten, dem Amt für Raumplanung bis zum 31. Juli 2007 noch je zwei der in den Sonderbauvorschriften § 3 erwähnten aktuellen Schnittpläne sowie zwei Exemplare der entsprechend diesem Beschluss korrigierten Sonderbauvorschriften zuzustellen.

*Studer*

Yolanda Studer

Staatsschreiber – Stellvertreterin

## Kostenrechnung      Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten

Genehmigungsgebühr:	Fr.	2'300.--	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.--	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	<u>2'323.--</u>	

Zahlungsart:                      Mit Rechnung, zahlbar innert 30 Tagen  
Rechnungstellung durch Staatskanzlei

### Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (3) (da), mit einem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan und einer Ergänzung Zonenreglement (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit einer genehmigten Ergänzung Zonenreglement (später)

Amt für Finanzen

Sekretariat der Katasterschätzung, mit einem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit einem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan und einer Ergänzung Zonenreglement (später)

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten, mit einem genehmigten Teilzonen- und Gestaltungsplan und einer Ergänzung Zonenreglement (später), mit Rechnung (**Einschreiben**)

Bau- und Planungskommission Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten

Bauverwaltung Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten

Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, 4500 Solothurn

MS Bautec AG, Landhausweg 13, 3007 Bern

Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Wangen bei Olten: Genehmigung Teilzonen- und Gestaltungsplan Belchenstrasse mit Sonderbauvorschriften sowie neue Zonenvorschrift (§ 25ter Gewerbe- und Wohnzone))



# Gestaltungsplan Belchenstasse Sonderbauvorschriften

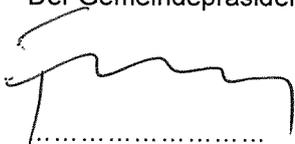
Vom Gemeinderat für die öffentliche Auflage verabschiedet am 15. Januar 2007

Öffentliche Auflage vom 26. Januar 2007 bis 26. Februar 2007

Beschlossen vom Gemeinderat am 2. April 2007

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:



.....



.....

Genehmigt vom Regierungsrat am 3. Juli 2007 mit RRB Nr. 2007/1150

Der Staatsschreiber:

*i. V. Stadel*

.....



**Auftrag**                    Gestaltungsplan Belchenstrasse, Wangen bei Olten

**Auftraggeber**            Gemeinde Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten

**Auftragnehmer**        Planteam S AG; Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn  
Tel. 032 622 42 44 Fax. 032 623 79 43  
solothurn@planteam.ch; www.planteam.ch

                                  MS Bautec AG, Landhausweg 13, 3007 Bern  
Tel. 031 371 96 26 Fax 031 371 96 28  
info@ms-bautec.ch; www.ms-bautec.ch

Qualitätssicherung      SQS – Zertifikat ISO 9001:2000; zertifiziert seit 11. Juli 1999

Bearbeitung                Martin Eggenberger, dipl. Arch. ETH/SIA,  
Raumplaner ETH/FSU/SVU/RegA, Erwachsenenbildner SVEB

                                  Daniel Kaufmann, Siedlungsplaner FH/FSU

Mitarbeit:                 Frey+Gnehm Olten AG: Thomas Sutter, dipl. Kulturing. ETH/SIA, Raumplaner  
ETH/FSU

Referenz                    wan\_Belchenstr\_SBV\_Gen\_070907.doc

## I. Einleitende Bestimmungen

### § 1 Zweck

<sup>1</sup>Der Gestaltungsplan Belchenstrasse soll eine Bebauung ermöglichen, welche

- eine Umnutzung des bestehenden Industriegebäudes in Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässt
- dieses Gebäude so weit als möglich in seiner Qualität erhält
- einen interessanten Nutzungsmix schafft.

### § 2 Geltungsbereich, Beurteilung

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan gekennzeichnete Gebiet.

Die Baubehörde kann Fachleute zur Beurteilung der Baugesuche beziehen.

### § 3 Bestandteile und Grundlagen

<sup>1</sup>Bestandteile des Gestaltungsplans sind der Situationsplan, Schnitte und Sonderbauvorschriften.

<sup>2</sup>Soweit im Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Wangen bei Olten und die einschlägigen kantonalen Bauvorschriften.

## II. Baubereiche

### § 4 Baubereiche

<sup>1</sup>Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>2</sup>In den Baubereichen gelten folgende Gebäudemasse und Nutzungen:

Baube- reich	Maximale Brutto- geschossfläche	Maximale Ge- schosszahl	Nutzung	ES
A1	Total 2'500 m <sup>2</sup>	3 Vollgeschos- se mit Attika	EG: Gewerbe, Büros, Dienstleistung, Laden 1. + 2. OG: Büros, Dienstleistung Attika: Büros, Dienstleistung, Wohnen	III
A2		2 Vollgeschos- se ohne Attika	EG: Gewerbe, Büros, Dienstleistung, Laden OG: Büros, Dienstleistung	III
B	1'440 m <sup>2</sup>	3 Vollgeschos- se ohne Attika	EG: Gewerbe, Büros, Dienstleistung, Laden 1. + 2. OG: Büros, Dienstleistung, Wohnen	II
C1, C2	Total 1'050 m <sup>2</sup>	2 Vollgeschos- se mit Attika	Wohnen, Büros	II
D1	ca. 6'000 m <sup>2</sup> (gemäss best. Volumen)		Gewerbe, Büros, Dienstleistung, Laden	III
D2			Wohnen, Büros, Dienstleistung, Erschlies- sung	II
D3			Wohnen, Büros, Dienstleistung, Erschlies- sung, Gewerbe, Atelier	II

**Summe ca. 10'990 m<sup>2</sup> BGF**



<sup>3</sup>Die Ausnützung über das gesamte Gestaltungsplangebiet beträgt ca. 10'990 m<sup>2</sup> BGF. Die Übertragung der Bruttogeschossflächen innerhalb der Baubereiche A bis C ist zulässig, wenn die Bruttogeschossfläche pro Baubereich nicht um mehr als 10% erhöht wird.

<sup>4</sup>Ist die Tiefgarage zwischen den Baubereichen B und C1 bzw. C2 teilweise oder ganz anrechenbar zur Bruttogeschossfläche, wird das Gesamttotal der zulässigen Bruttogeschossfläche um diese Fläche erhöht.

<sup>5</sup>Die im Plan eingetragenen EG- und OK-Dachkoten dürfen nicht überschritten werden. Technische Aufbauten wie Kamine und Lifte dürfen die Koten OK-Dach gemäss Plan überschreiten. Die maximalen Gebäudehöhen nach Kantonalen Bauverordnung sind einzuhalten.

<sup>6</sup>Über die Fassade vorspringende Gebäudeteile wie Dachvorsprünge, Balkone, Treppen usw. dürfen an den Südfassaden bis maximal 2 m über die Baubereiche hinaus kragen.

<sup>7</sup>Kellerabgänge und Treppenzugänge zu den Tiefgaragen, sowie Tiefgaragen sind ausserhalb der Baubereiche zulässig.

## **§ 5 Baubereich D1 bis D3**

<sup>1</sup>Das Gebäude auf den Baubereichen D1 bis D3 sind in der heutigen Form als Ganzes möglichst zu erhalten, soweit dies wirtschaftlich tragbar und energietechnisch sinnvoll ist.

Im Besonderen gilt:

- a. die Fassade ist möglichst nicht zu verändern
- b. die bestehende Shed-Dachkonstruktion ist so weit als möglich zu erhalten
- c. es sind nur minimale Dachaufbauten vorzusehen
- d. die Weite des Raumes soll mit der Umnutzung erlebbar bleiben
- e. Änderungen für Zugänge und Erschliessung sind zulässig
- f. Alle Massnahmen sind sehr gut zu gestalten.

<sup>2</sup>Veränderungen, die das Erscheinungsbild beeinflussen - insbesondere auch die Erneuerung oder Änderung von Farben, Materialien und Details - sind möglichst frühzeitig, d.h. im Zeitpunkt des Vorprojektes, mit der Gemeinde abzusprechen.

## **§ 6 Grenzabstände**

Die Grenz- und Gebäudeabstände sind im Plan festgelegt und bedürfen – auch bei Unterschreitung gesetzlicher Abstände – keiner dinglicher Rechte (wie z.B. Dienstbarkeiten). Die Grenzabstände gegenüber nicht einbezogenen Grundstücken sind einzuhalten.

## **§ 7 Lärmschutz**

Im Baubewilligungsverfahren ist mittels eines Lärmschnachweises aufzuzeigen, dass die Immissionsgrenzwerte eingehalten sind.

## **§ 8 Höhenkoten für gestaltetes Terrain**

<sup>1</sup>Terrainveränderungen sind auf das absolute Minimum zu beschränken.

<sup>1</sup>Die im Plan eingetragenen Koten neu gestaltetes Terrain sind +/- 50 cm einzuhalten.

<sup>2</sup>Sie können in kleinen Bereichen überschritten werden (z.B. Spielhügel).



### **§ 9 Dachform**

<sup>1</sup>Die Baubereiche A1, A2, B, C1 und C2 sind mit Flachdach auszuführen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse, Verkehrsfläche usw. genutzt werden.

### **§ 10 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche**

Ausserhalb der Baubereiche sind eingeschossige Nebenbauten wie Pergolas und dergleichen sowie Anlagen wie Plätze, Wege usw. zulässig. Die Gebäudegrundfläche darf dabei nicht mehr als 10 m<sup>2</sup> pro Baubereich betragen. Zur zulässigen Bruttogeschossfläche sind Nebenbauten nur dann anrechenbar, wenn sie auf mehr als zwei Seiten geschlossen sind.

## **III. Aussenbereiche**

### **§ 11 Umgebungsbereich**

Der Umgebungsbereich kann als Spiel-, Aufenthalts-, Zugangs- und Gartenfläche genutzt werden.

### **§ 12 Vorplatzbereich**

<sup>1</sup>Der Vorplatzbereich dient als Zugangs- und Ausstellungsbereich. Insbesondere zur Dorfstrasse ist er attraktiv zu gestalten. Mit geeigneten Massnahmen ist sicher zu stellen, dass dieser Bereich nicht vom motorisierten Verkehr befahren wird.

<sup>2</sup>Im Baubewilligungsverfahren ist die Gestaltung der entsprechenden Umgebung aufzuzeigen.

### **§ 13 Platzbereich Loftwohnungen**

<sup>1</sup>Der Platzbereich Loftwohnungen dient als Aussenbereich für die Wohnungen im Baubereich D2.

### **§ 14 Hochstammbäume**

Die Art der Hochstammbäume (vorwiegend standortheimische Arten) und die Anzahl sowie die Lage sind im Gestaltungsplan nur orientierend dargestellt; die definitive Anzahl und Lage legt die Baubehörde im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens fest.

## **IV. Erschliessung und Parkierung**

### **§ 15 Erschliessung allgemein**

<sup>1</sup>Die Zu- und Wegfahrt zum Gestaltungsplangebiet erfolgt

- a) über die Belchenstrasse und den Baubereich D2
- b) direkt ab der Dorfstrasse über die im Plan dargestellte Zufahrtsstrasse zwischen den Baubereichen D1 und A1 nur für Rechtsabbieger.

<sup>2</sup>Die Erschliessung der Baubereiche A1, A2, B, C1 und C2 erfolgt auch über den Baubereich D2.

<sup>3</sup>Der im Plan dargestellte Bereich Notzufahrt / Fuss- und Radwegverbindung / Platzgestaltung dient als Notzufahrt (Feuerwehr, Ambulanz, Zügelfahrzeuge, Kehrlichfahrzeug usw.) sowie dem Langsam-



verkehr und ist Platz zu gestalten. Die dauerhafte Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Individualverkehr ist über diesen Bereich nicht gestattet.

#### **§ 16 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage**

<sup>1</sup>Die im Plan dargestellte Zu- und Wegfahrt Tiefgarage ist orientierend dargestellt. Ihre Lage kann verschoben werden; sie ist im Baubewilligungsverfahren zu regeln.

<sup>2</sup>Sie ist möglichst in die Umgebung integriert zu gestalten.

#### **§ 17 Parkplätze**

<sup>1</sup>Die Parkplätze sind in bedarfsgerechter Anzahl zu erstellen; diese richtet sich nach § 42 Anhang IV KBV, der SNV-Norm Nr. 640 281 und dem AfU-Bericht Nr. 37.

<sup>2</sup>Die im Plan dargestellten 16 Parkplätze für Angestellte, Kunden und Besucher können oberirdisch erstellt werden, die übrigen sind in Tiefgaragen zu erstellen.

#### **§ 18 Veloabstellplätze**

Im Baubewilligungsverfahren sind genügend gedeckte Abstellplätze für Velos nachzuweisen.

### **VI. Abweichungen**

#### **§ 19 Ausnahmen**

Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren ästhetischen oder wohngyienischen Lösung Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen zulassen, wenn das Konzept der Überbauung erhalten bleibt, keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben.

### **VII. Inkrafttreten**

#### **§ 20 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan Sonderbauvorschriften und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

