97/158, 159

KANTON solothurn

Regierungsratsbeschluss

vom 20. Oktober 2009

Nr. 2009/1782

Wangen bei Olten: Teilzonenplan Zentrumszone, Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Zentrumszone sowie Änderung Zonenreglement Zentrumszone / Genehmigung

---

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten unterbreitet dem Regierungsrat den Teilzonenplan Zentrumszone, den Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Zentrumszone sowie die Änderung des Zonenreglements Zentrumszone zur Genehmigung.

2. Erwägungen

Das Zentrum von Wangen ist heute nicht klar erkennbar. Die Gemeinde strebt eine Umgestaltung an, welche darauf abzielt, das Zentrum besser ablesbar zu machen. Da die Kantonsstrasse H5 als Folge der Entlastung Region Olten (ERO) rückgebaut wird, soll auch dem Strassenraum entsprechend Rechnung getragen werden. Umgesetzt werden diese Absichten mit einem Teilzonenplan und ergänzenden Zonenvorschriften, einem Erschliessungsplan sowie einem Gestaltungsplan. Letzterer wird in einem separaten Verfahren genehmigt. Er legt hauptsächlich die Baufelder für lineare Bauten beidseitig entlang der Kantonsstrasse fest. Ziel der gesamten Planung ist es, die bestehenden Gebäude nach und nach durch Bauten gemäss dem Teilzonenplan bzw. dem Gestaltungsplan zu ersetzen.

Mit dem Teilzonenplan werden einige Parzellen südlich und nördlich der Kantonsstrasse im Bereich zwischen der Gemeindeverwaltung und dem Restaurant Ochsen von der 3-geschossigen Wohnzone bzw. der Kernzone in die Zentrumszone umgezont. Gleichzeitig werden sie mit der Gestaltungsplanpflicht C überlagert.

Das Zonenreglement wird mit Vorschriften zur neu geschaffenen Zentrumszone ergänzt (§ 26bis). Zweck der Zone ist die Bildung eines eigentlichen Dorfzentrums. Als Nutzung werden in den Erdgeschossen Gewerbe- und Dienstleistungen angestrebt, die zur Belebung der Freiflächen beitragen. In den Obergeschossen ist auch Wohnnutzung zulässig. Gebaut werden darf maximal viergeschossig, wobei Attikageschosse nicht gestattet sind. Alles Weitere soll in einem Gestaltungsplan festgelegt werden. Der Gemeinderat kann von der Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt.

Im Erschliessungsplan, Strassen- und Baulinienplan werden insgesamt vier Stichstrassen ab der Kantonsstrasse als öffentliche Erschliessungsstrassen festgelegt. Ab diesen Stichstrassen soll später die Zufahrt zu der privaten, rückwärtigen Parkierung erfolgen. Beidseitig der Stichstrassen werden Baulinien ausgeschieden. Im Bereich des heutigen Restaurants Giardino soll die Strasse zu einem öffentlichen, gestalteten Platz aufgeweitet werden. Inhalt des Planes sind auch die Gestaltungsbaulinien, welche in Abstimmung auf den Gestaltungsplan die Lage der strassenseitigen Front künftiger Bauten bestimmen. Dem Erschliessungsplan kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz vom 3. Dezember 1978, PBG; BGS 711.1).

Die öffentliche Auflage erfolgte vom 13. März 2009 bis am 14. April 2009. Während der Auflagefrist sind 4 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen wurden teilweise gutgeheissen und im übrigen abgewiesen. Als Folge der Einsprachen wurde im Erschliessungsplan auf die vorgesehene neue Fusswegverbindung Dorfstrasse - Alpstrasse verzichtet. Die bestehende Fusswegverbindung wird beibehalten. Der Gemeinderat genehmigte die Planung am 29. Juni 2009.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind folgende Bemerkungen zu machen:

Im Erschliessungsplan ist der gesamte Bereich für den gestalteten Platz als Genehmigungsinhalt ausgeschieden. Die Kantonsstrasse fällt jedoch in die Zuständigkeit des Kantons. Der Erschliessungsplan ist - gestützt auf § 18 Abs. 3 PBG - wie folgt zu ändern: Der Bereich des Platzes auf dem Kantonsstrassenareal ist in einer anderen Signatur und lediglich als orientierender Inhalt darzustellen.

3. Beschluss

3.1 Der Teilzonenplan Zentrumszone, der Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Zentrumszone sowie die Änderung des Zonenreglements Zentrumszone der Einwohnergemeinde Wangen bei Olten werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen genehmigt.

3.2 Dem Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Zentrumszone kommt gleichzeitig die Bedeutung der Baubewilligung zu (§ 39 Abs. 4 Planungs- und Baugesetz, PBG; BGS 711.1).

3.3 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit den vorliegenden in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.

3.4 Die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 2'500.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 2'523.00 zu bezahlen.

3.5 Dem Amt für Raumplanung sind bis am 30. November 2009 2 Exemplare des korrigierten Erschliessungsplanes Strassen- und Baulinienplan zuzustellen. Die Pläne sind mit den Genehmigungsvermerken und den Originalunterschriften der Gemeinde zu versehen.

Andreas Eng
Staatsschreiber

Kostenrechnung **Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten**

Genehmigungsgebühr :	Fr.	2'500.00	(KA 431000/A 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(KA 435015/A 45820)
	Fr.	2'523.00	

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

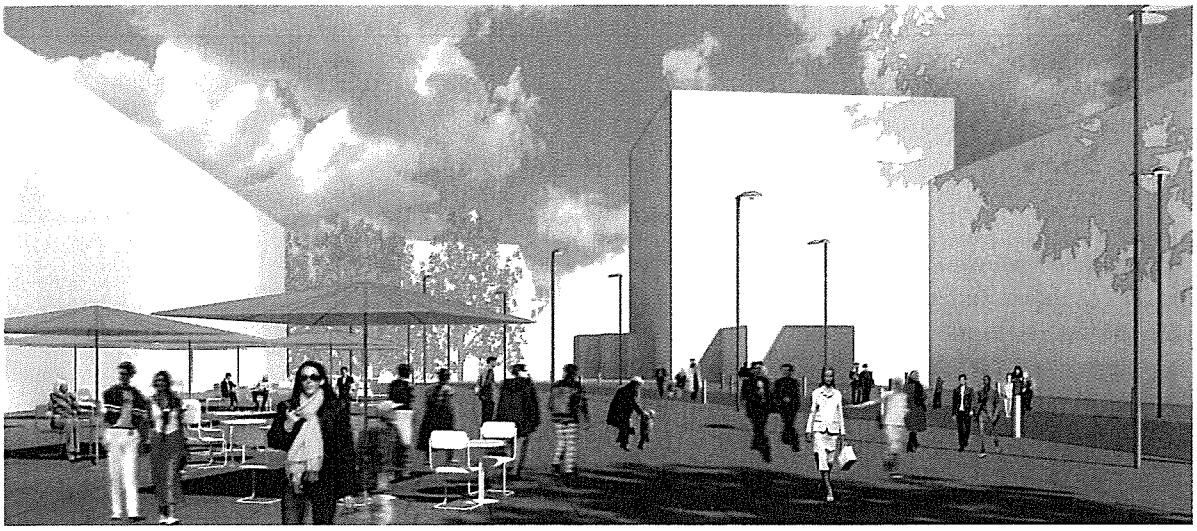
Verteiler

Bau- und Justizdepartement
Amt für Raumplanung (SC/Ru) (3), mit Akten und je 1 gen. Plan und Änderung Zonenreglement (später)
Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)
Amt für Umwelt
Amt für Verkehr und Tiefbau
Amt für Denkmalpflege und Archäologie, mit 1 gen. Änderung Zonenreglement (später)
Amt für Finanzen
Sekretariat der Katasterschatzung, mit 1 gen. Teilzonenplan (später)
Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40
Kreisbauamt II Olten, Amthausquai 23, 4600 Olten
Amtschreiberei Olten-Gösgen, Amthaus, 4600 Olten, mit 1 gen. Teilzonenplan und 1 gen. Änderung Zonenreglement (später)
Einwohnergemeinde Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten, mit 3 gen. Teilzonenplänen sowie je 1 gen. Erschliessungsplan und Änderung Zonenregelement (später), mit Rechnung
Bauverwaltung Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten
Bau- und Planungskommission Wangen bei Olten, 4612 Wangen bei Olten
Frey+Gnehm Olten AG, Leberngasse 1, Postfach, 4603 Olten
Planteam S AG, Untere Steingrubenstrasse 19, Postfach, 4501 Solothurn
Staatskanzlei (Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Wangen bei Olten: Genehmigung Teilzonenplan Zentrumszone, Erschliessungsplan Strassen- und Baulinienplan Zentrumszone und Änderung Zonenreglement Zentrumszone)

97/158

Gemeinde Wangen b.O.

Änderung Zonenreglement Zentrumszone



9. Juli 2009

Öffentliche Auflage vom 13. März 2009 bis 14. April 2009

Beschlossen vom Gemeinderat am ~~30. Juni 2009~~ 29. Juni 2009

Der Gemeindepräsident: ..... Der Gemeindeschreiber: .....

Genehmigt vom Regierungsrat am 20.10.09 mit RRB Nr. 1782

Der Staatsschreiber: .....

STAATSKANZLEI SOLOTHURN

Planteam

§ 26 bis Zentrumszone Z

1 Zweck	Die Zentrumszone um die Dorfstrasse ist Teil der kommerziellen Achse Wangens entlang der Dorfstrasse. Sie soll ein attraktiver und dichter Teil des Dorfzentrums werden und den Dorfplatz als „Stube" und die angrenzenden Teile der Dorfstrasse als „Entree" räumlich fassen und Ort der Begegnung sein. Die dahinter liegenden Sektoren sind für Wohnbauten im öffentlichen Park vorgesehen.
2 Nutzung	Zulässig sind öffentliche Bauten und Wohnbauten. Entlang der Dorfstrasse sind zudem nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen, Arbeiten und Dienstleistungen ist anzustreben. Im direkt an öffentliche Fussgängerbereiche angrenzenden Erdgeschoss sind nur Nutzungen zulässig, die zur Belebung der Freifläche beitragen oder dieser nicht hinderlich sind; kundenintensive Verkaufsgeschäfte sind nur in Erdgeschossen zugelassen, Wohnungen nicht. Lagergebäude, freistehende Einfamilienhäuser sowie eine Nutzung durch das Sexgewerbe oder Kultusbauten sind nicht zulässig.
3 Baumasse	Zulässig sind 4 Vollgeschosse. Ein zusätzliches Attika ist nicht zulässig. Die übrigen Baumasse werden im Gestaltungsplan festgelegt.
4 Gestaltung und Erschliessung	Es gilt Gestaltungsplanpflicht „C". Der Gemeinderat kann von der Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplanes befreien, wenn ein von ihm genehmigtes Konzept über das Gestaltungsplangebiet vorliegt. Im Rahmen dieses Konzeptes ist eine Ausnützungsziffer von 0.65 zulässig. Die Baubehörde kann das Anschlagen von Reklamen, Aushängen, Plakaten, kleinformatigen Firmenschildern, beleuchteten Anschriften usw. bewilligen, wenn sie nicht anstössig sind und das Ortsbild nicht stören.
6 Empfindlichkeitsstufe	ES II. Die im Bauzonenplan dargestellten, mit Lärm vorbelasteten Bereiche werden zur ES III aufgestuft.