

97/199

Einwohnergemeinde Wangen bei Olten



Ergänzung zum Zonenreglement

Bisherige Änderungen Zonenreglement

Ort	Auflage	Beschluss GR	RRB Nr.	vom
Gesamtrevision	14.11. bis 13.12.1997 23.11. bis 23.12.1998	17.1.2000	845	24.4.2001
Belchenstrasse	26.1. bis 26.2.2007	2. April 2007	1150	3. Juli 2007
Zentrumszone	13.3. bis 14.4.2009	30. Juni 2009	1782	20. Oktober 2009
Teilrevision der OP	13.3 bis 14.04. 2009		1466	3. Juli 2012
Zentrum Südwest	17.08. bis 17.09.2012	25.02.2013	1445	13. August 2013
Gewerbezone / Gewerbezone mit Wohnen	18.06. bis 16.07.2021	31.05.2022	304	8. März 2022

Zonenvorschriften Zentrumszone Danzmatt

Öffentliche Auflage vom 23. Juni bis 24. Juli 2023

Vom Einwohnergemeinderat beschlossen am 21. August 2023

Die Gemeindepräsidentin:

D. Hof-Schwarzentruber



Der Gemeindeschreiber:

S. Riso

Genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Solothurn mit

RRB Nr. 2024 / 1728

Der Staatsschreiber:



vom 29. Oktober 2024

Publikation im Amtsblatt Nr.

vom 22. November 2024

Gestützt auf die §§ 14 und 44 - 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Solothurn vom 3. Dezember 1978 erlässt die Einwohnergemeinde Wangen bei Olten folgende Zonenvorschriften:

§ 26quater	Zentrumszone Danzmatt	ZD
1 <i>Zweck</i>	Die Zentrumszone Danzmatt bezweckt die Entwicklung eines Ortsbaulich und architektonisch attraktiven, belebten, bevölkerungs- und Nutzungsdurchmischten Gebiets mit Zentrumsfunktionen und hoher Aufenthaltsqualität sowie die Aufwertung der Fuss- und Veloverbindung und historischen Achse zwischen Wangen und Kleinwangen.	
2 <i>Nutzung</i>	<p>Zulässig sind Mehrfamilienhäuser, mässig störende Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Detailhandelsbetriebe, welche primär in den Erdgeschossen anzusiedeln sind (z.B. Läden, Büros, Arztpraxen, Friseurbetriebe, Ateliers, Gastronomiebetriebe, Kindertagesstätten etc.) sowie öffentliche Nutzungen. Max. 2-geschossige Nebenbauten (z.B. Pavillonbauten) sind zulässig.</p> <p>Nicht zulässig sind reine Gewerbebauten, Betriebe mit vorwiegend Lagerungs- und Umschlagsfunktion, Betriebe des Automobilgewerbes / Tankstellen, Betriebe des Sexgewerbes (inkl. Kontaktbars oder Ähnliches) und Kultusbauten.</p>	
3 <i>Baumasse / Nutzungsziffern</i>	Die Baumasse und Nutzungsziffern richten sich nach Absatz 9 und 10 der Bestimmungen zur Zentrumszone Danzmatt.	
4 <i>Parkierung</i>	Die Parkierung hat grossmehrheitlich (für die Bewohner/-innen ausschliesslich) unterirdisch zu erfolgen. Für die Wohn- und Gewerbenutzungen ist eine beschränkte Anzahl oberirdischer Besucherparkplätze zulässig (im Gestaltungsplan festzulegen). Die Anzahl Abstellplätze orientiert sich an den Vorgaben gemäss §42 und Anhang III KBV.	
5 <i>Umgebungsgestaltung</i>	In der Zentrumszone Danzmatt sind öffentliche sowie halböffentliche Freiflächen mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu schaffen. Grundsätzlich ist eine starke Durchgrünung mit standortgerechten, dem Klima angepassten Bäumen, Sträuchern und Pflanzen anzustreben.	
6 <i>Qualitätsverfahren</i>	<p>Als Grundlage für das Gestaltungsplanverfahren ist ein Konkurrenzverfahren in Anlehnung an die sia Ordnungen 142/143 (2009) oder ein ähnliches Qualitätsverfahren (z.B. Workshopverfahren) durchzuführen. Der Gemeinderat entscheidet über die Art des Verfahrens und setzt eine Kommission ein, welche das Verfahren begleitet. Das Amt für Raumplanung ist beizuziehen. Als Grundlage für das Konkurrenzverfahren ist das Städtebauliche Entwicklungskonzept «Erweitertes Dorfzentrum Danzmatt» (werk1 architekten und planer ag, Olten, 2019) zu berücksichtigen.</p> <p>Der Gemeinderat kann im Rahmen des Konkurrenz- und Gestaltungsplanverfahrens weitere Bedingungen zu Nutzungsdichte, Nutzungsmix, Wohnungsschlüssel, Wohnformen, Erschliessung und Parkierung, Umgebungsgestaltung, Energie- und Baustandards und Etappierung festlegen (nicht abschliessend).</p>	
7 <i>Grundlage für den Gestaltungsplan</i>	Als Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans ist ein ausgereiftes Vorprojekt vorzuweisen, welches vom Gemeinderat zu beschliessen ist.	

- 8 *Gestaltungsplanpflicht: Allgemeine Bestimmungen*
- Für die Zentrumszone Danzmatt gilt die Gestaltungsplanpflicht B. Es gelten folgende allgemeinen Bestimmungen:
- Die Entwicklung der Zentrumszone Danzmatt hat nach einem gesamtheitlichen Konzept über die gesamte Zone zu erfolgen. Der Gestaltungsplan sowie die Realisierung kann in Etappen unterteilt werden (im Gestaltungsplan aufzuzeigen).
 - Die Mittelgäustrasse ist als attraktiver Strassenraum für den Fuss- und Veloverkehr auszugestalten.
 - Die Verkehrsführung und das Temporegime an der Unteren Dünnerstrasse sind bei der Gestaltungsplanung in die Überlegungen einzubeziehen (z.B. Begegnungszone, Lenkung der Fussgänger ab der Bushaltestelle Danzmatt).
 - Es sind Angebote zu schaffen, welche zur Belebung der Danzmatt und zu einer Altersdurchmischung / Bevölkerungsdurchmischung beitragen (z.B. Treffpunkte / Sitzgelegenheiten, Spielplatz, Tischtennistisch, grosses Schachbrett, Boccia-Platz).
 - In einem Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass die massgebenden Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung eingehalten werden.
 - Das Störfallrisiko durch die SBB-Eisenbahnlinie und die Entlastungsstrasse Region Olten (ERO) ist bei der Planung der Bauten zu berücksichtigen.
 - Die bestehenden Wasserleitungen, Regenwasserbecken und Hydranten gemäss rechtsgültigem Generellen Wasserversorgungsplan (GWP) dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich bleiben.
 - Es ist eine öffentliche Sammelstelle / Entsorgungsstelle vorzusehen.
 - Die Themen nachhaltige Energieversorgung und klimaangepasste Bauweise sind im Gestaltungsplan zwingend aufzugreifen.
 - Mit der Gewässerbaulinie (für Hochbauten inkl. Untergeschosse) wird ein Korridor zur vorsorglichen Gewässerraumsicherung ausgeschieden. Innerhalb der Gewässerbaulinie sind keine Bauten zugelassen, die Nutzung als Parkierungsfläche bleibt möglich.
- 9 *Gestaltungsplangebiet B1*
- Geschosshöhe: mind. 2 Vollgeschosse, max. 4 Vollgeschosse
 - Max. Ausnützungsziffer: 1.0
 - Min. Grünflächenziffer: 20 %
 - Max. Gebäudelänge: 40 m
 - Dachform: Flachdach, mindestens extensiv begrünt
 - Es ist ein grösserer öffentlicher Platz vorzusehen, welcher sich zur Mehrfachnutzung eignet (z.B. als Parkplatz, Dorfanlässe).
 - Das Bärenzunfthaus (Mittelgäustrasse 14, GB Nr. 289) ist zu erhalten.
 - Die Bushaltestelle Danzmatt an der Oberen Dünnerstrasse ist in den Gestaltungsplan einzubeziehen (Ausgestaltung, genaue Lage, Anbindung Fuss- und Veloverkehr, etc.)
 - Die neu vorgesehene Bushaltestelle an der ERO ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen. Der Platzbedarf für die Haltestelle und für den Fussgängeranschluss an die Mittelgäustrasse / Personenunterführung ist im Gestaltungsplan planerisch zu sichern.

- 10 *Gestaltungsplan-
gebiet B2*
- Für den Perimeter bestehen erhöhte Ansprüche an die Gestaltung, Materialisierung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung. Die kantonale Denkmalpflege ist einzubeziehen.
 - Geschosszahl: mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse
 - Max. Ausnützungsziffer: 0.7
 - Min. Grünflächenziffer: 30 %
 - Die Gebäudelängen sind im Gestaltungsplan verbindlich festzulegen.
 - Dachform / -gestaltung: Es sind nur ziegelgedeckte Satteldächer zulässig. Die Dachneigung, die Ziegelfarbe und die Ziegelform haben sich am geschützten Pfefferli-Haus (Mittelgäustrasse 1, GB Nr. 369) zu orientieren.
 - Solarpanels sind flächenbündig in das Dach integriert zu erstellen.
 - Das geschützte Pfefferli-Haus und der dazugehörige Bauerngarten sind in ihrer Substanz zu erhalten. Ein Ersatzneubau des an das Schutzobjekt angrenzenden Ökonomieteils hat sich möglichst an der ursprünglichen Stellung, dem Volumen (Fassadenflucht, Geschosszahl, Firsthöhe und -richtung) und der äusseren Erscheinung (Materialisierung, Farbigkeit) zu orientieren. Die Schnittstelle zum geschützten Pfefferli-Haus ist deutlich ablesbar auszugestalten.
 - Der geschützte Bauerngarten ist ortsfest aufzuwerten und zu unterhalten.
 - Ein Teil der bestehenden Hostett ist zu erhalten. Eine Überlagerung der Hostett mit Spiel- oder Parknutzungen ist zulässig.