



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES REGIERUNGSRATES
DES KANTONS SOLOTHURN

VOM

16. August 1988

Nr. 2310

| |
|-----------------------------------|
| Kantonales Amt für Raumplanung |
| E 22. AUG. 1988 |
| <i>ABT.</i> |

WANGEN b.O.: Gestaltungsplan "Reibeacker II" /
Genehmigung

Die Einwohnergemeinde Wangen b.O. unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan "Reibeacker II" mit den zugehörigen Sonderbauvorschriften zur Genehmigung.

Der vorliegende Plan regelt die Anordnung von zwei neuen Wohnblocks neben einem bestehenden Gebäude im Bereich zwischen SBB-Ueberführung und Mittelgäustrasse. Im weiteren wird die Aussenraumgestaltung mit unter- und oberirdischer Parkierung, Zufahrten, Kinderspielplatz, Pflanzgärten, Fusswegen und hochstämmigen Bäumen aufgezeigt. Entlang der Ueberführung und auf der Südostseite sind Lärmschutzvorrichtungen geplant. Sonderbauvorschriften regeln die im Plan nicht darstellbaren Sachverhalte.

Die erste öffentliche Auflage des Gestaltungsplans erfolgte in der Zeit vom 23. Januar bis zum 21. Februar 1987. In dieser Zeit wurden keine Einsprachen eingereicht. Hingegen nahm die Gemeinde im Anschluss an die Auflage noch gewisse Aenderungen am Plan vor. Auf eine weitere Auflage wollte sie jedoch zunächst verzichten, da die erfolgten Aenderungen nur geringfügig waren.

In der Folge reichte **E. Klarer** beim Regierungsrat eine Aufsichtsbeschwerde ein, in welcher er sowohl materielle Einwände gegen den Gestaltungsplan geltend machte, als auch den Verzicht auf eine zweite Auflage formell beanstandete.

Die Gemeinde beschloss darauf, den Gestaltungsplan ein zweites Mal öffentlich aufzulegen und zwar vom 25. März bis zum 23. April 1988. Gegen diese zweite Auflage erfolgten keine Einsprachen. Der Gemeinderat genehmigte den Gestaltungsplan am 16. Mai 1988.

Mit dem Beschluss des Gemeinderates den Plan ein zweites Mal aufzulegen, hat E. Klarer seine Beschwerde zurückgezogen. Sie wurde mit Schreiben vom 8. April 1988 von der Geschäftskontrolle des Regierungsrates abgeschrieben, und der geleistete Kostenvorschuss von Fr. 300.-- zurückerstattet.

Das Verfahren wurde somit formell richtig durchgeführt.

In materieller Hinsicht sind folgende Bemerkungen anzubringen:

Das Zonenreglement der Gemeinde sieht vor, dass im Rahmen eines Gestaltungsplanes für ortsbaulich und architektonisch ansprechende Projekte Bauboni gewährt werden können, welche gegenüber der normalen Zonennutzung eine Erhöhung von Ausnützungsziffer, Geschosszahl oder Gebäudehöhe zulassen. Der vorliegende Gestaltungsplan liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in der Wohnzone W3. Der Gestaltungsplan nimmt für sich die erwähnten Bauboni voll in Anspruch. Geplant sind nämlich zwei viergeschossige Wohnblocks, deren Ausnützungsziffer und Gebäudelänge über dem zulässigen Maximalwert der Wohnzone W3 (inkl. Baubonus!) liegt.

Ob sich für das vorliegende Projekt eine maximale Inanspruchnahme der im Rahmen eines Gestaltungsplanes zugestandenen Mehrnutzung rechtfertigt, ist fraglich. Das Ueberbauungsprojekt weist nämlich bezüglich Eingliederung in die gewachsene Dorfstruktur und der Architektur einige qualitative Mängel auf. Auch in bezug auf die Lärmimmissionen ist eine 4-geschossige Wohnnutzung fraglich. Ferner wurde den besonderen Lärmproblemen im Bereich der Unterführung nur ungenügend Rechnung getragen. Die vorgesehenen Lösungen (Schallschutzwand, künstlich belüftete Räume) gehen eindeutig zu Lasten der Wohnqualität. Die Bewertung des Projektes liegt aber im vorliegenden Fall eindeutig im Ermessensbereich der Gemeinde. Da letztlich das Projekt nicht bestritten ist und von Seiten des Regierungsrates nicht als offensichtlich rechtswidrig oder unzweckmässig bewertet werden kann, ist es zu genehmigen.

Das Lärmgutachten des Ing.-Büros Grolimund und Petermann vom 25. Mai 1987 ist integrierender Bestandteil der Sonderbauvorschriften. Eine Baubewilligung darf nur erteilt werden, wenn im Baugesuchsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe II gemäss den Anforderungen der Lärmschutzverordnung vom 15.12.1986 eingehalten werden kann.

Für das Gebäude Nr. 68 an der Mittelgäustrasse sind gemäss § 6.1 der SBV auch nicht oder nur mässig störende Gewerbebetriebe zulässig. Da es sich um eine Wohnzone im Sinne § 30 BauG handelt, gilt als Immissionsgrenze "nicht störend", weshalb der Ausdruck "oder nur mässig störend" ersatzlos zu streichen ist.

Es wird

beschlossen:

1. Der Gestaltungsplan "Reibeacker II" und die zugehörigen Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Wangen b.O.

werden mit den in den Erwägungen gemachten Bemerkungen und Auflagen genehmigt.

2. Bestehende Pläne und Reglemente sind auf dem Geltungsbereich des vorliegenden Planes nicht anwendbar, soweit sie diesem widersprechen.

Genehmigungsgebühr: Fr. 300.-- Kto. 2000-431.00
Publikationskosten: Fr. 23.-- Kto. 2020-435.00

Fr. 323.-- zahlbar innert 30 Tagen
=====

(Staatkanzlei Nr. 176) ES

Der Staatsschreiber:

Dr. K. Fehrschke

Geht an:

Bau-Departement (2), Je/Bi/ra
Amt für Raumplanung (3), mit Akten und 1 gen. Plan/Vorschriften
Amtschreiberei Olten-Gösigen, Amthaus, 4600 Olten
Finanzverwaltung/Debitorenbuchhaltung (2)
Sekretariat der Katasterschätzung
Arbeitsinspektorat, Fachstelle Lärmbekämpfung
Ammannamt der EG, 4612 Wangen b.O., mit je 3 gen. Plänen/Vor-
schriften (folgen später)/Einzahlungsschein/EINSCHREIBEN
Bauverwaltung der EG, 4612 Wangen b.O.
Baukommission der EG, 4612 Wangen b.O.
Architekturbüro, Salis & Altmann, Dorfstrasse 46,
4612 Wangen b.O.

Amtsblatt Publikation:

Genehmigung: Wangen b.O.: Der Gestaltungsplan "Reibeacker II"

8. August 1988