

## **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 Industriebauwerkes 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

Staatschreiber – 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 (**Ein-schreiben**)

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 Bautech 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))