

# **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 (§ 26<sup>bis</sup>). Zweck der Zone ist die Bildung eines eigentlichen Dorfzentrums. Als Nutzung werden in den Erdgeschoss 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 Gestaltungsbau-  
linien, 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 Auflage-  
frist 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 bei-  
behalten. 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 aus-  
geschieden. 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 Einwoh-  
nergemeinde Wangen bei Olten werden mit den in den Erwägungen gemachten Be-  
merkungen 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 Wider-  
spruch 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.

A stylized, handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'A', 'E', and 'F' written in a cursive, slanted style.

Andreas Eng  
Staatschreiber

