



Einladung zur Mitwirkungsveranstaltung Ortsplanung Oberdorf



**vom 7. Mai 2019
20.00 Uhr
in der Käschür
Oberdorf**

Einwohnergemeinde Oberdorf
4515 Oberdorf SO



Wieso wird die Ortsplanung in Oberdorf revidiert?

Die Ortsplanung der Gemeinde Oberdorf datiert aus den Jahren 2001/2002. Das Planungs- und Baugesetz verlangt von den Gemeinden, dass sie ihre Ortsplanungen alle 10 Jahre überprüfen. In Oberdorf ist diese Frist seit mehreren Jahren erreicht. Im Weiteren haben sich die übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen auf kantonaler und eidgenössischer Ebene wesentlich verändert. Insbesondere fordern das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und der kantonale Richtplan eine Siedlungsentwicklung nach Innen. Auf Grund der interkantonalen Harmonisierung der Baubegriffe sind zudem die Baumasse zu überprüfen und, wo nötig, neu zu definieren. Im Rahmen der Ortsplanung wurde als erstes das Leitbild überarbeitet und an der Gemeindeversammlung vom 26.09.2016 beschlossen. Dies ist für die nun vorliegenden Planungen wegweisend. Die darin definierten Leitsätze wurden berücksichtigt.

Was sind die wichtigsten Änderungen?

Zonenreglement

Das Zonenreglement wurde komplett überarbeitet, so dass es den neuen Anforderungen der übergeordneten Gesetzgebung entspricht.

Da seit der Revision der Kantonalen Bauverordnung die Ausnützungsziffer (AZ), welche in der bisherigen Ortsplanung das Mass der Nutzung definierte, nicht mehr zulässig ist, musste das Nutzungsmass neu definiert werden. Im neuen Zonenreglement wird dieses Mass mit der Überbauungsziffer (ÜZ) für jede Zone festgelegt. Zahlreiche überbaute Grundstücke wurden als Grundlage für die Festlegung dieses Masses detailliert analysiert.

Im Weiteren wird die Gebäudehöhe nicht mehr vom gewachsenen oder tiefergelegten Terrain her gemessen, sondern nur noch vom gewachsenen Terrain aus. Dies wirkt sich in Oberdorf mit seinen zahlreichen Hanggrundstücken stark aus. Ohne eine Anpassung der Vorschriften wären nun höhere Bauten zulässig. In allen Zonen wurden deshalb die Geschosshöhen, Gebäudehöhen und die Gebäudelänge auf der Basis von Analysen überprüft und teilweise neu festgelegt. Das übergeordnete Ziel einer Verdichtung nach innen wurde entsprechend der Diskussion bei der Ausarbeitung des Leitbildes durch das Ermöglichen grösserer Gebäudelängen berücksichtigt. Bei der Gebäudehöhe orientiert sich die Planung an den heute bestehenden Bauten der jeweiligen Quartiere. Die Details und Begründungen der Anpassungen des Zonenreglements erfahren Sie im Raumplanungsbericht.

Bauzonenplan

Auf Grund der oben erwähnten neuen Definitionen der Baubegriffe und Messweisen in der kantonalen Bauverordnung und der neuen Anforderungen bezüglich Innenentwicklung und Verdichtung wurden alle bisherigen Bauzonen überprüft und grösstenteils neu formuliert. Grundsätzlich werden folgende generellen Anpassungen vorgenommen:

- Die Gebiete der ehemaligen Wohnzone W2a (Hanglage) werden neu mit Ausnahme der Areale zwischen der Oberfeldstrasse und der Lommiswilerstrasse der neuen Wohnzone 3 geschossig mit reduzierter Höhe (W3r) zugeordnet. Wie im vorangehenden Kapitel erwähnt, ist mit dem neuen Zonenreglement gewährleistet, dass es in Bezug auf die Höhe der Bauten keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der heutigen Bebauung gibt.



- Die Gebiete der Wohnzone 2c (verdichtete Bauweise) werden je nach Lage und bestehender Bebauung der neuen Wohnzone drei geschossig mit reduzierter Höhe (W3r) oder der Wohnzone W3 zugeordnet.
- Die Gebiete der Wohnzone W2b werden neu der Wohnzone Flachdach W2F zugeordnet. Die Bauweise in dieser Zone weicht nur in sehr geringem Ausmass von der Bauweise in der ursprünglichen Zone (W2b) ab.
- Die Areale an der Oberfeldstrasse, welche heute in der Wohnzone Wd (verdichtete Bauweise mit Gestaltungsplanpflicht) liegen, werden der neu geschaffenen, dreigeschossigen Wohnzone W3 zugeordnet. Im Hinblick auf eine längerfristige innere Verdichtung wurde die maximal zulässige Geschoszahl erhöht. Aufgrund des relativ flachen Terrainverlaufes ist diese Anpassung für den Bestand verträglich.
- Die Gebiete der Gewerbezone und der Gewerbezone mit Wohnanteil werden zusammengefasst und in die neu geschaffene Arbeitszone überführt.
- Ein Teil der Reservezone (Schribersmatt) wird entsprechend dem räumlichen Leitbild in die Wohnzone W3r eingezont.
- Im Bereich der Arbeitsplatzzone erfolgt ein flächengleicher Abtausch zwischen Arbeitsplatzzone und Wohnzone.

Die Details und Begründungen der Anpassungen des Bauzonenplanes erfahren Sie im Raumplanungsbericht.

Erschliessungspläne

Das Baugebiet von Oberdorf gilt mit den heutigen Verkehrsanlagen als mehrheitlich erschlossen. Die Verkehrsanlagen wurden bislang weitgehend gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan ausgebaut. Folgende Anlagen sind als Ausbauprojekte dargestellt:

- Fusswegverbindung Geisshubelweg / Walkerstrasse
- Anpassung Fuss- und Radweg Rötistrasse (Verbindung Fallernweg / Rüttenenstrasse)
- Verlängerung Wildbachstrasse (im Zusammenhang mit vorgeschlagener Einzonung)

Im Erschliessungsplan werden im Weiteren folgende Anpassungen vorgenommen:

- Baulinienabstände werden neu generell 4.0 m zu Gemeindestrassen festgelegt.
- Gestaltungsbaulinien in der Kernzone werden nur entlang der Hauptstrasse festgelegt.
- In bebauten Quartieren werden keine neuen Wendemöglichkeiten vorgesehen.
- Übernahme Haselweg ab Verzweigung Allmendstrasse als öffentliche Strasse (kein Ausbau).

Die Details und Begründungen der Anpassungen des Erschliessungsplans erfahren Sie im Raumplanungsbericht.



Dorfkernplanung

Die Dorfkerneplanung ist nicht Teil der vorliegenden Ortsplanung Oberdorf- Nähere Informationen erhalten Sie an der Mitwirkungsveranstaltung.

Ihre Meinung ist uns wichtig!

Bei der Erarbeitung des Leitbildes haben Sie mit Ihrer Teilnahme am Workshop und dem Ausfüllen des Fragebogens wichtige Inputs für die Grundzüge der räumlichen Entwicklung Oberdorfs geliefert, welche in den vorliegenden Entwurf der Ortsplanung eingeflossen sind.

Nun haben Sie wiederum die Gelegenheit aktiv mitzuwirken.

Alle interessierten Personen und Kreise sind eingeladen, zur Ortsplanung Stellung zu nehmen und Anregungen oder Anpassungswünsche zu formulieren.

Den Fragebogen können Sie bei der Gemeindeverwaltung beziehen oder online unter www.umfrageonline.ch/s/4515ortsplanung ausfüllen. Sie können bis am **30.05.2019** teilnehmen.

Informationsveranstaltung

Datum: 07.05.2019
Ort: Käschür Oberdorf
Zeit: 20.00 Uhr

Unterlagen zur Einsichtnahme

Dauer: 01.05.2019 – 31.05.2019
Ort: Gemeindeverwaltung Oberdorf, 1. Stock Gemeinderatszimmer
Zeit: Montag – Freitag, 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr
oder auf der Homepage unter www.oberdorf.ch.

Fragebogen oder Onlineumfrage

Sie können den **Fragebogen in Papierform auf der Gemeindeverwaltung** beziehen oder sich auf Bestellung hin zusenden lassen.

Vorzugsweise geben Sie Ihre Stellungnahme mittels Teilnahme an unserer

Onlineumfrage unter www.umfrageonline.ch/s/4515ortsplanung ab. Sie finden den Link zur Teilnahme auch auf unserer Homepage www.oberdorf.ch.

Wir freuen uns auf Ihre Rückmeldungen!

Der Gemeinderat Oberdorf SO