



# Gestaltungsplan Migros Langendorf

Änderung der Sonderbauvorschriften

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV

**ENTWURF zur öffentlichen Mitwirkung**

Datum 8. Mai 2024



## Gestaltungsplan Migros Langendorf

### Änderung der Sonderbauvorschriften

Raumplanungsbericht gemäss Art. 47 RPV

### ENTWURF zur öffentlichen Mitwirkung

---

<b>Impressum</b>		
Datei	B-240508_RPB_Änderung-GP-LALA.docx	
Version	1.03	
Datum, Revisionen	8. Mai 2024 26. September 2022 20. Juni 2022	Entwurf zur öffentlichen Mitwirkung Entwurf zur Vorprüfung Entwurf z.H. Planungskommission
Auftrag	24.0001.00	
Autoren	Reto Affolter, Dipl. Geograf UZH	
Verteiler	Einwohnergemeinde Langendorf	
Kontaktadressen	WAM Planer und Ingenieure AG Florastrasse 2 4502 Solothurn T +41 (0)32 625 27 27 wam-so@wam-ing.ch www.wam-ing.ch	WAM Planer und Ingenieure AG Münzrain 10 3005 Bern T +41 (0)31 326 43 43 wam-be@wam-ing.ch SQS-Zertifikat ISO 9001

---

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
	1.1 Standort und Planungssperimeter	4
	1.2 Planungsrechtliche Situation	5
	1.3 Planungszweck	8
	1.4 Massgebliches Verfahren	8
<b>2</b>	<b>Projektbeschrieb</b>	<b>10</b>
	2.1 Ausgangslage und Problemstellung	10
	2.2 Szenarien möglicher neuer Nutzungen	11
	2.3 Vorschlag zur Neuregelung der Nutzungen	14
	2.4 Auswirkungen des möglichen neuen Nutzungsmixes	15
<b>3</b>	<b>Umsetzung in den Planungsinstrumenten</b>	<b>18</b>
	3.1 Zonenreglement	18
	3.2 Sonderbauvorschriften	18
	3.3 Gestaltungsplan	22
<b>4</b>	<b>Genehmigungsverfahren</b>	<b>23</b>
	4.1 Kantonale Vorprüfung	23
	4.2 Information und Mitwirkung	23
	4.3 Öffentliche Planaufgabe	23
	4.4 Rechtsmittelverfahren und Genehmigung	23
	<b>Anhang</b>	<b>24</b>
	Anhang A Geändertes Zonenreglement	25
	Anhang B Geänderte Sonderbauvorschriften	29
	Anhang C Auszug aus der VSS-Norm 40 283	35

# 1 Planungsgegenstand

## 1.1 Standort und Planungsperimeter

Der Planungsperimeter liegt im Süden der Einwohnergemeinde Langendorf und umfasst das Areal des bestehenden Einkaufszentrums «Ladedorf», welches sich grösstenteils auf der Parzelle GB Nr. 468 befindet:



Abbildung 1: Areal des Einkaufszentrums «Ladedorf» in Langendorf (Quelle: SO!GIS)

Die Parzelle ist im Alleineigentum der Genossenschaft Migros Aare und hat eine Fläche von 37'184 m<sup>2</sup>.

## 1.2 Planungsrechtliche Situation

### 1.2.1 Kantonaler Richtplan

Einkaufszentren und Fachmärkte von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche bedürfen einer Festlegung im kantonalen Richtplan (S-3.4.2). Das Einkaufszentrum «Langendorf» ist im Richtplan des Kantons Solothurn als Ausgangslage festgelegt:

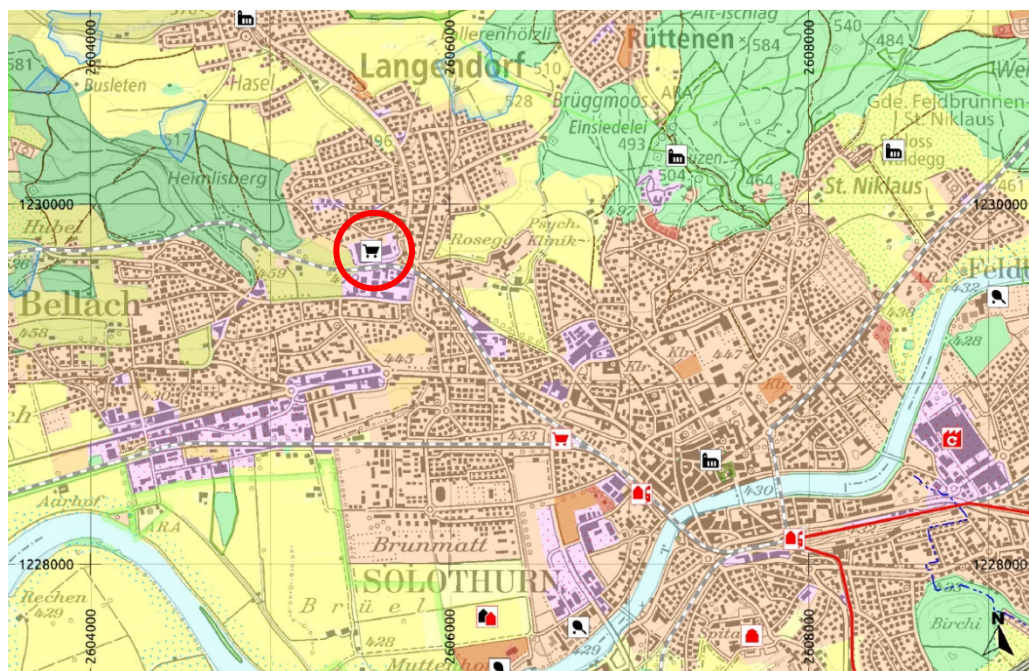


Abbildung 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan (Quelle: SO!GIS)

### 1.2.2 Bauzonen- und Gesamtplan

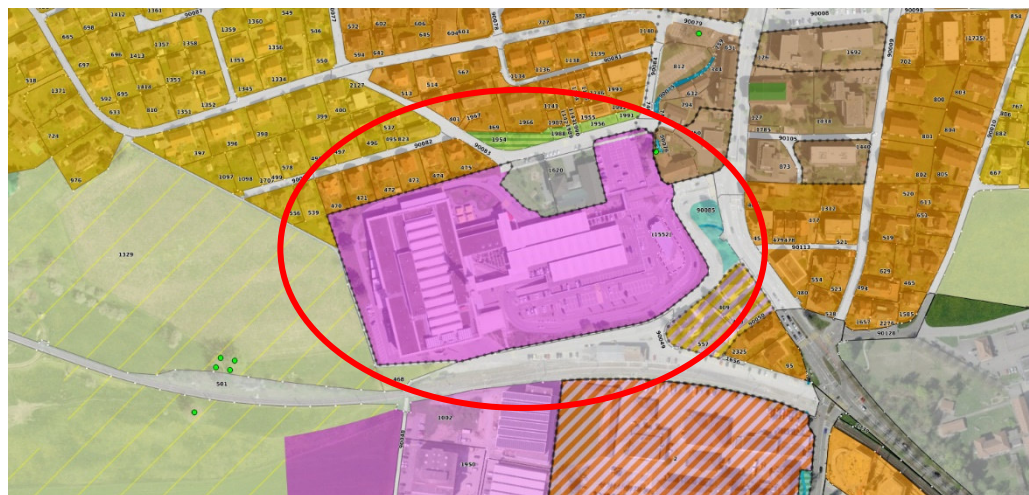


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Gesamt- und Bauzonenplan Gemeinde Langendorf (Quelle: SO!GIS)

Die Ortsplanung der Gemeinde Langendorf wurde mit RRB Nr. 2020/1574 am 10.11.2020 genehmigt. Die Anlage des Einkaufszentrums liegt in der kommunalen Arbeitszone für publikumsintensive Nutzungen APA (§ 14 des Zonenreglements). Es gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

### 1.2.3 Gestaltungsplan «Migros Langendorf»

Das Einkaufszentrum «Ladedorf» in Langendorf besteht seit den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts, als die Migros das Areal der ehemaligen Uhrenfabrik «Lanco» übernahm und umnutzte. Ab 2004 wurde eine grössere Erweiterung geplant, für welche ein Gestaltungsplan mit Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt und mit RRB Nr. 2006/2354 vom 19.12.2006 genehmigt wurde. Der nachfolgende Abriss des Hochhauses mit Umgestaltung der Umgebung erforderte eine Teilanpassung des Gestaltungsplanes:

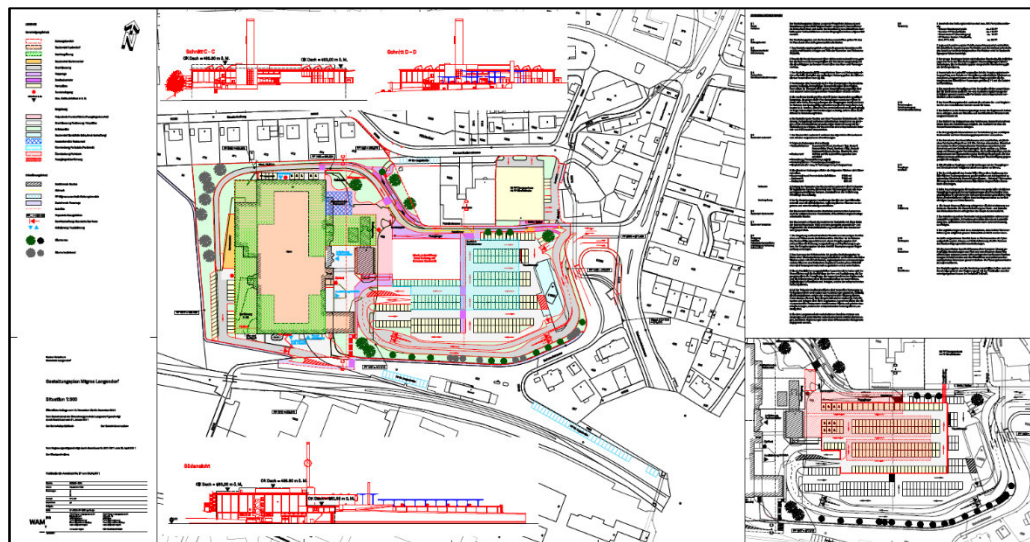


Abbildung 4: Gestaltungsplan Migros Langendorf von 2011

Der heute gültige Gestaltungsplan «Migros Langendorf» mit Sonderbauvorschriften wurde mit RRB Nr. 2011/871 vom 06.04.2011 rechtskräftig. Er regelt die Nutzung im Einzelnen, die Baumasse, die Gestaltung und die Erschliessung.

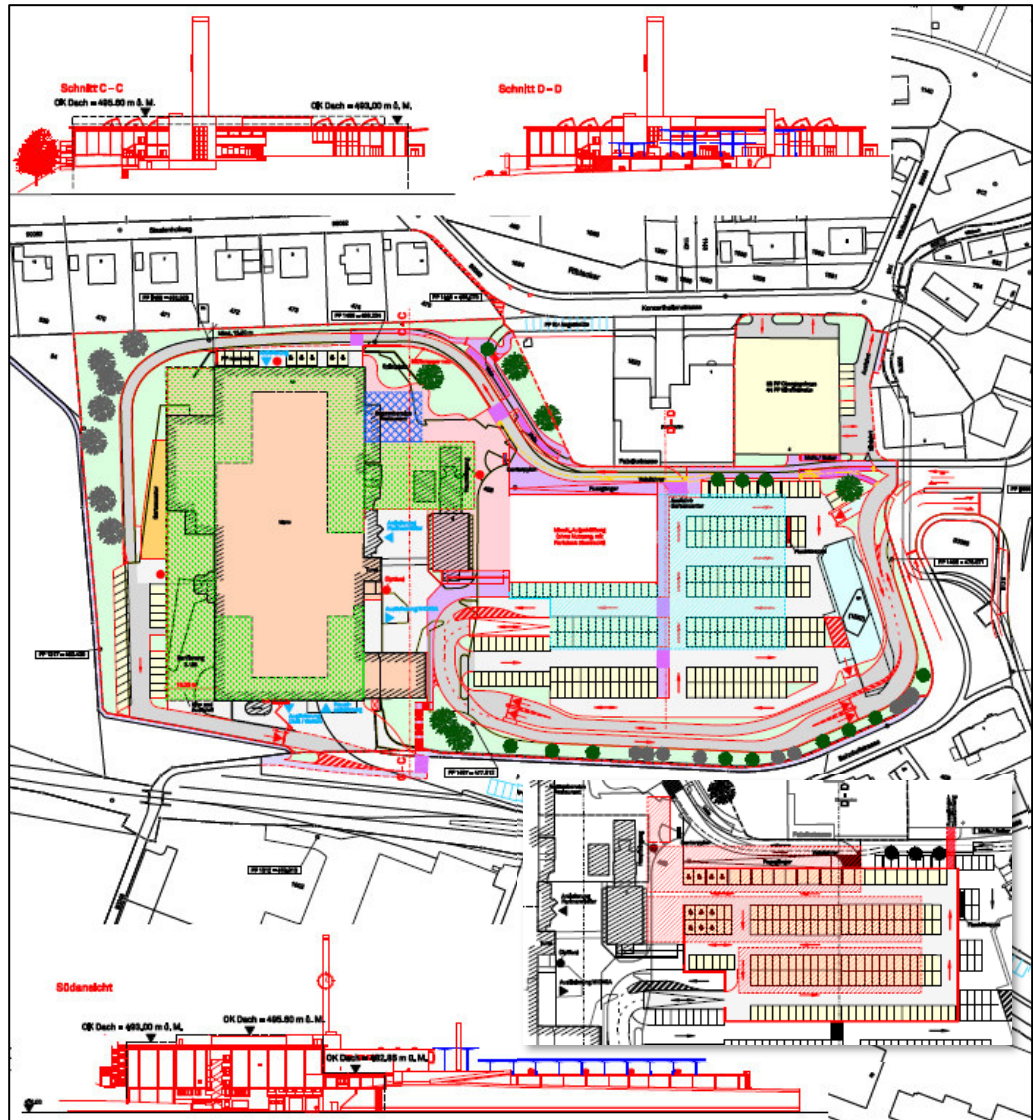


Abbildung 5: Ausschnitt Gestaltungsplan Migros Langendorf, mit Parkierung EG/OG und Ansicht/Schnitten

### 1.3 Planungszweck

Das Einkaufszentrum ist seit 2008 in seiner heutigen Form in Betrieb. Die gültigen Bestimmungen zu den zulässigen Nutzungen beruhen auf der ersten Planungsphase in den Jahren 2004 – 2006. Sie sind entsprechend der damaligen Zeit spezifisch auf ein reines Einkaufszentrum mit grossen Verkaufsflächen und einem hohen Anteil an «Fachmärkten» ausgerichtet. Dies gilt sowohl für die Bestimmungen in der Grundnutzung der Zone APA als auch für die Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes.

Die Entwicklungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass ein solch starker Fokus auf Verkaufsnutzungen nicht mehr zeitgemäss ist. Aufgrund der voranschreitenden Digitalisierung und auch stark beschleunigt durch die Covid-19 Pandemie haben sich die Bedürfnisse des Detailhandels in kurzer Zeit sehr stark verändert. Um eine zukunftsfähige Entwicklung zu ermöglichen, sollen neu auch Gewerbe-, Dienstleistungs- Sport- und Freizeitnutzungen zulässig sein. Eine angemessene Flexibilisierung der Flächenregelungen in den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes soll einen vielfältigeren Nutzungsmix ermöglichen.

Die Anpassungen betreffen nur das Zonenreglement und die Sonderbauvorschriften. Der Gestaltungsplan selbst ist nach wie vor zweckmässig und soll nicht angepasst werden.

### 1.4 Massgebliches Verfahren

#### Änderung des Zonenreglements und der Sonderbauvorschriften

Bei der Änderung des kommunalen Zonenreglements und der Sonderbauvorschriften zum Gestaltungsplan Migros Langendorf handelt es sich um ein kommunales Nutzungsplanverfahren gemäss § 14 Planungs- und Baugesetz (PBG). Für den Verfahrensablauf gelten die Bestimmungen gemäss §§ 15 – 21 PBG.

#### Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Einkaufszentrum «Ladedorf» untersteht der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht (UVP-Pflicht). Massgebend ist der Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV, SR 814.011) bzw. folgende beiden Anlagentypen, welche die UVP-Pflicht auslösen:

Ziff. 11.4: Parkhäuser und -plätze für mehr als 500 Motorwagen

Ziff. 80.5: Einkaufszentren und Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von mehr als 7'500 m<sup>2</sup>

Gemäss § 5 der kantonalen Verordnung über Verfahrenskoordination und Umweltverträglichkeitsprüfung (VVK, BGS 711.15) ist das Gestaltungsplanverfahren das Leitverfahren für die Koordination der verschiedenen raum- und umweltrelevanten



WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungsplan Migros Langendorf / Änderung der Sonderbauvorschriften / Raumplanungsbericht

Auftrag 22.0001.00

Datei B-240508\_RPB\_Änderung-GP-LALA.docx

Datum Solothurn, 8. Mai 2024

Bewilligungsverfahren. Umweltschutzfachstelle im Sinne von Artikel 9 und 42 USG ist das Amt für Umwelt.

Die vorgeschlagenen Änderungen der Sonderbauvorschriften führen zu keiner Veränderung der Abstellanlage für Motorwagen. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird nicht erhöht. Die neu zulässigen Dienstleistungsnutzungen werden die effektive Verkaufsfläche in der Zukunft eher reduzieren, und mit ihr das zu erwartende Verkehrsaufkommen. Bei der vorliegenden Änderung der Sonderbauvorschriften handelt es sich daher nicht um eine wesentliche Änderung im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV.

## 2 Projektbescrieb

### 2.1 Ausgangslage und Problemstellung

#### 2.1.1 Veränderung im Einkaufsverhalten / Einfluss auf Einkaufszentren

Seit einiger Zeit sind Entwicklungen beim Einkaufsverhalten feststellbar, welche sich bereits jetzt und in Zukunft noch vermehrt auf die grossen Einkaufszentren auswirken, so auch auf das Einkaufszentrum «Ladedorf» in Langendorf:

##### **Kriterium Kundenzugängliche Flächen: Verkauf, Restaurant**

- Die Nachfrage nach Verkaufsflächen sinkt generell.
- Der Onlinekauf bedrängt die klassischen Fachmärkte.
- Der Verkauf von Waren «ab Verkaufsfläche» geht zurück, Heimlieferungen (sper-riger) Gegenstände nehmen an Bedeutung zu.
- Verkaufsflächen werden tendenziell zu «Ausstellungflächen».

##### **Kriterium Nicht kundenzugängliche Flächen: Lager, Anlieferung etc.**

- Mit abnehmender Verkaufsfläche werden auch weniger Lagerflächen als bisher benötigt.
- In den grossen Gebäuden entstehen freie Flächen für Nicht-Verkaufsnutzungen.

##### **Arbeitswelt**

- Der physische Arbeitsort bei Büroarbeitsplätzen ist nicht mehr zwingend an den Standort des Unternehmens gebunden.
- Wohnen, Arbeiten und Einkaufen rücken wieder näher zueinander.

##### **Bedeutung und «Funktion» der Einkaufszentren generell**

- Die reine «Shopping-Mall» hat als Anziehungsort an Bedeutung verloren.
- Das Freizeit-Erlebnis rückt in den Vordergrund.
- Bisherige reine Einkaufszentren werden zu Begegnungsorten mit «Arbeiten – Ein-kaufen – Essen – Treffen –Freizeit verbringen».

#### 2.1.2 Nicht mehr zeitgemässe Nutzungsvorschriften (§ 5 SBV)

Wie in Kap. 1.3 bereits erwähnt, sind die heute zulässigen Nutzungen und deren ma-ximale Flächen einseitig auf Verkauf ausgerichtet. Massgebend ist § 5 (Abs. 2 und 3) der Sonderbauvorschriften, er regelt den Baubereich des eigentlichen Einkaufszent-rums ohne die Umgebung und die Parkierung:

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig.

- |                   |             |                                   |
|-------------------|-------------|-----------------------------------|
| - Verkaufsflächen | Supermarkt  | (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)    |
|                   | Fremdmieter | (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)    |
|                   | Fachmarkt   | (Sport, Garten, Electronic, etc.) |

- Restaurant	Betrieb auf die Ladenöffnungszeiten beschränkt
- Verwaltung, Personalräume, Logistik	
- Verkehrsflächen / Promotions-, Eventflächen	
- Einstellhalle für max. 12 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss	
<sup>3</sup> Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten.	
- Supermarkt und Fremdmietler/Drittläden	6'300 m <sup>2</sup>
- Fachmarkt	7'000 m <sup>2</sup>
- Restaurant	800 m <sup>2</sup>

Während es, wie einleitend dargelegt, zunehmend schwierig wird, mit Verkaufsnutzungen eine Vollvermietung zu erreichen, mussten in der Vergangenheit Anfragen von Dienstleistungsnutzungen, welche sich im unmittelbaren Umfeld der gut frequentierten Verkaufsnutzungen ansiedeln wollten, abschlägig beantwortet werden.

Eine weitere Herausforderung stellt die Unterteilung der zulässigen Verkaufsnutzungen in die Kategorien «Supermarkt», «Fremdmietler» und «Fachmarkt» dar. Sie ist in einem sich wandelnden Retailmarkt nicht mehr zeitgemäss und führt zu Interpretationsschwierigkeiten in der Bewilligungspraxis der Baubehörde.

Die Formulierung «Fremdmietler» impliziert, dass alle anderen Verkaufsformate durch die Eigentümerschaft betrieben werden. In der Konsequenz führt dieses zu einer – nicht gewollten – Einschränkung der Handlungsfreiheiten der Eigentümerschaft, da nur diese Verkaufsformate betreiben darf und sonst niemand.

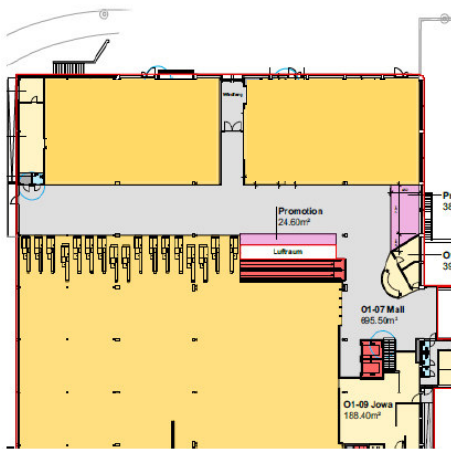
Die bestehende Bezeichnung und Unterteilung der Nutzungsarten schränkt die Möglichkeiten der Zukunft zu stark ein und ist nicht mehr zweckmässig. Es soll eine zeitgemässe und zukunftsfähige Neuregelung von § 5 SBV gesucht werden.

## 2.2 Szenarien möglicher neuer Nutzungen

Das Einkaufszentrum Ladedorf befindet sich im umgenutzten Industriegebäude der ehemaligen Uhrenfabrik «Lanco». Das Gebäude hat eine Bruttogeschossfläche von über 32'000 m<sup>2</sup>, wovon aber nur ca. 26'000 m<sup>2</sup> überhaupt für eine Nutzung in Frage kommen. Aufgrund der Hanglage, der Geschosshöhen und der massiven Industriebauweise sind die Nutzungsmöglichkeiten je nach Geschoss, Lage und Zugänglichkeit eingeschränkt. Änderungen sind teilweise mit hohen Investitionen verbunden.

Um eine Abschätzung der möglichen Nutzungsänderungen vornehmen zu können, wurden einige Beispiele von Umnutzungen bestehender Flächen erarbeitet. Alle Beispiele basieren auf heutigen Erkenntnissen und Überlegungen an anderen Standorten der Migros Aare und sind nur illustrativ!

Diese fiktiven Szenarien sollen aber beispielhaft aufzeigen, wie mit den erwarteten Veränderungen in der Zukunft umgegangen werden könnte, um eine langfristige Weiterentwicklung des «Ladedorf» Langendorf zu ermöglichen.



## Mögliche Nutzung von jeweils ~500m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss

Frequenz durch Migros, Tageslicht, attraktive Fläche, separater Zugang zur Konzerthalle, PP Behinderte

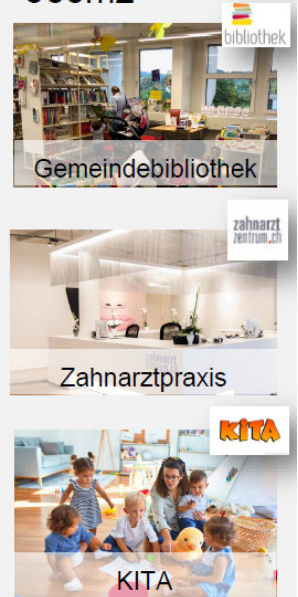
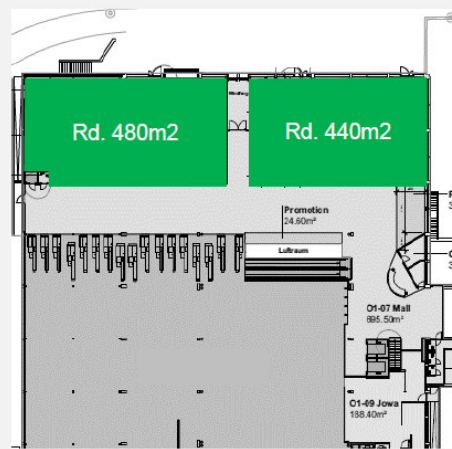
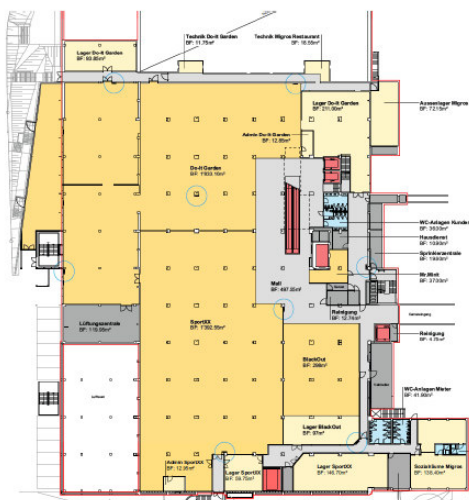


Abbildung 6: Mögliche Umnutzung von Verkauf zu Dienstleistung im 1. Obergeschoss



## Mögliche Nutzung von 2'000m<sup>2</sup> im 1. Untergeschoss

Wenig Tageslicht, Flächenaufteilung herausfordernd, separater Eingang mit Parkfeldern, Aussenbereich

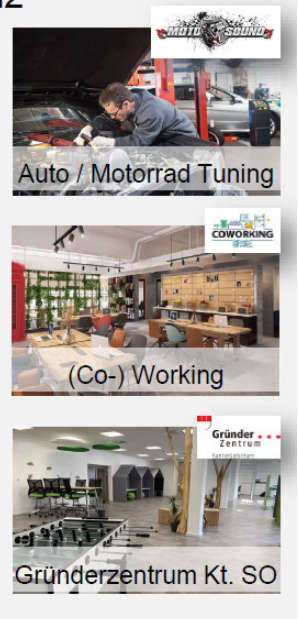
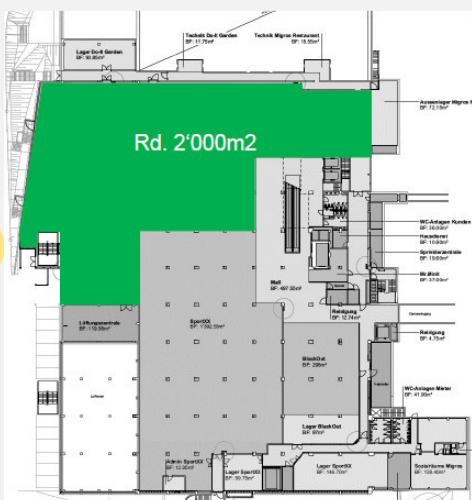
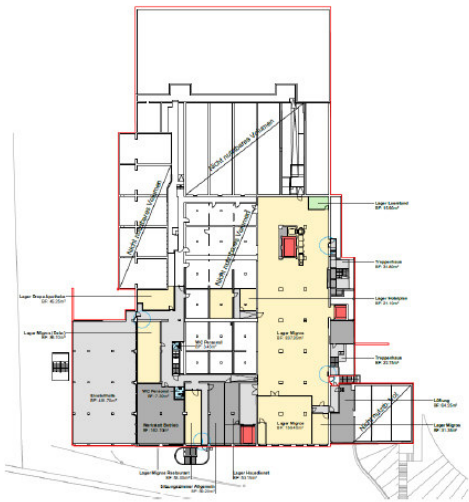


Abbildung 7: Mögliche Umnutzung von Verkauf zu Gewerbe/Büro im 1. Untergeschoss



## Mögliche Nutzung von 900m<sup>2</sup> im 2. Untergeschoss

Wenig Tageslicht, unattraktiver Flächenzuschnitt, Zugang vom Bahnhof möglich

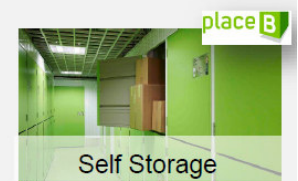
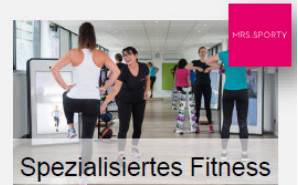
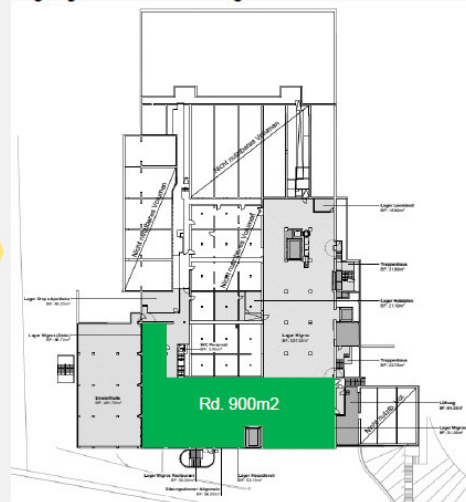
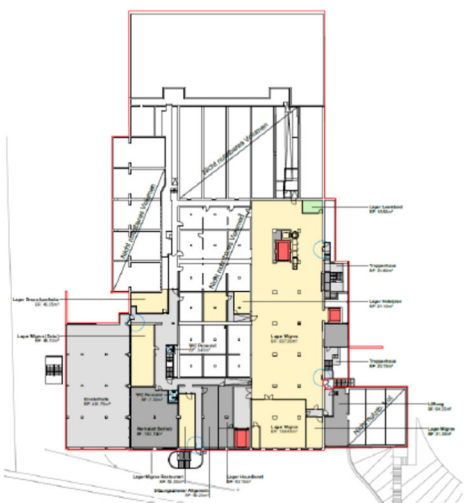


Abbildung 8: Mögliche Umnutzung von Lager zu Freizeit/Dienstleistung im 2. Untergeschoss



## Mögliche Nutzung von 1'300m<sup>2</sup> im 2. Untergeschoss

Wenig Tageslicht, unattraktiver Flächenzuschnitt, Zugang vom Bahnhof möglich

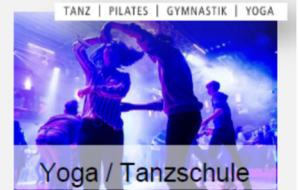
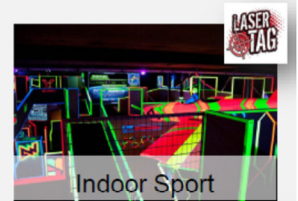
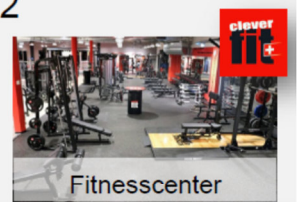
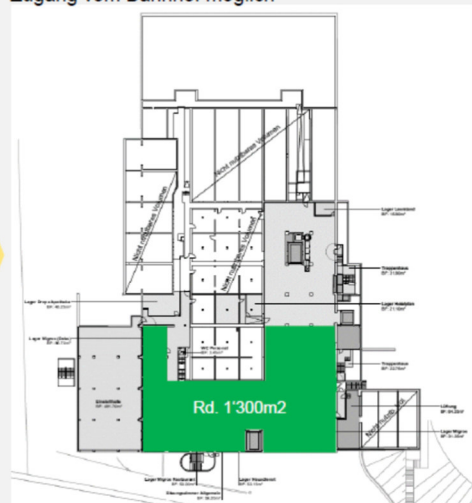


Abbildung 9: Mögliche Umnutzung von Lager zu Freizeit/Dienstleistung im 2. Untergeschoss

## 2.3 Neuregelung der Nutzungen

Um den in den vorangegangenen Kapiteln geschilderten Problemstellungen Rechnung zu tragen und die für die Zukunft erforderlichen Entwicklungen zu ermöglichen, sollen die zulässigen Nutzungen in § 5 der Sonderbauvorschriften geregelt werden. Folgende Grundsätze wurden dabei berücksichtigt:

- Das «Ladedorf» in Langendorf bleibt weiterhin ein Einkaufszentrum.
- Die maximale Fläche für Verkaufsnutzungen bleibt unverändert (13'300 m<sup>2</sup>).
- Die maximale Fläche für Restaurant / Take Away bleibt unverändert (800 m<sup>2</sup>).
- Die Unterscheidung zwischen «Supermarkt», «Fremdmieter/Drittläden» und «Fachmarkt» entfällt und wird durch den praktikableren Begriff «Verkaufsflächen» ersetzt.
- Der Anteil der Lebensmittelflächen an den Verkaufsflächen wird auf 6'000 m<sup>2</sup> begrenzt, ähnlich der bisherigen Regelung für «Supermarkt und Fremdmieter/Drittläden». Der Bereich Lebensmittel umfasst Verkaufsgeschäfte, welche überwiegend Lebensmittel verkaufen.
- Neu sind auch Flächen für Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitnutzungen zulässig. Deren Flächenanteil kann durch Reduktion von Verkaufsflächen oder durch Aktivierung bisher nicht kundenzugänglicher Bereiche entstehen und wachsen.
- Es wird eine max. zulässige Fläche für alle oben erwähnten Nutzungen definiert.

**Daraus abgeleitet ergibt sich folgende Änderung von § 5 Abs. 2 und 3 SBV:**

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Verkaufsflächen ~~Supermarkt~~ (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)
- ~~Fremdmieter~~ (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)
- ~~Fachmarkt~~ (Sport, Garten, Electronic, etc.)
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitflächen
- Restaurant / Take Away
- Betrieb auf die Ladenöffnungszeiten des Einkaufszentrums beschränkt
- Büro und Verwaltung, Personalräume, Logistik
- Verkehrsflächen / Promotions-, Eventflächen
- Einstellhalle für max. 12 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss

<sup>3</sup> Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten:

- ~~Supermarkt und Fremdmieter/Drittläden~~ 6'300 m<sup>2</sup>
- ~~Fachmarkt~~ 7'000 m<sup>2</sup>
- Gesamte Verkaufsflächen 13'300 m<sup>2</sup>
- davon Lebensmittel max. 6'000 m<sup>2</sup>
- Restaurant / Take Away 800 m<sup>2</sup>

Die maximale Fläche für Verkauf, Gewerbe, Dienstleistungen, Sport- und Freizeitflächen, Restaurant / Take Away beträgt 17'000 m<sup>2</sup>.

## 2.4 Auswirkungen des möglichen neuen Nutzungsmixes

### 2.4.1 Herleitung der heutigen Bestimmungen

Im Rahmen des GP- und UVP-Verfahrens zum Migros Langendorf wurde die Verkehrserzeugung des bestehenden Einkaufszentrums gemessen. Aus den damals geplanten Erweiterungen der einzelnen Nutzflächen und des Parkplatzangebotes wurden die zu erwartende Zunahme des Verkehrsaufkommens und die damit verbundenen Umweltauswirkungen abgeleitet.

Bei Einkaufszentren ist die Verkaufsfläche, d.h. die den Kund:innen zugängliche Fläche inkl. Flächen für Gestelle, Auslagen usw., aber ohne Flächen für Verkehrser-schliessung, Sanitärräume usw., das massgebende Kriterium für die Abschätzung der Verkehrserzeugung. Deshalb wird sie auch als Kriterium zur Festlegung einer all-fälligen UVP-Pflicht von Einkaufszentren und Fachmärkten verwendet, neben der Anzahl Abstellplätze für Motorwagen bei Parkieranlagen (vgl. Kap. 1.4).

Wichtigste Massnahmen zur Regelung des Verkehrsaufkommens und der damit ver-bundenen Umweltauswirkungen waren im GP- und UVP-Verfahren zum Migros Lan-gendorf die bereits dargestellten Flächenbeschränkungen der Verkaufsnutzungen in § 5 der Sonderbauvorschriften, die Festlegung der maximalen Zahl an Abstellplät-zen für Motorwagen (§ 9 SBV) sowie die Einführung eines jährlichen Fahrtenkontin-gentes für das Einkaufszentrum (§ 10 SBV).

Aus den damaligen Verkehrserhebungen und Hochrechnungen wurde ein jährliches Fahrtenkontingent von max. 2.5 Mio. Fahrten abgeleitet, dessen Einhaltung kontrol-liert wird. In den vergangenen Jahren wurden nie mehr als 60% der zulässigen Fahr-ten beansprucht. Die 60% wurden im Jahr 2015 erreicht.

Die aktuellen Flächenbestimmungen regeln wie erwähnt v.a. die Verkaufsnutzungen, weil sich diese am stärksten auf die Verkehrserzeugung auswirken. Die Verkaufsflä-chen sind bisher auf max. 13'300 m<sup>2</sup> (6'300 + 7'000 m<sup>2</sup>) beschränkt. Hinzu kommen max. 800 m<sup>2</sup> für die Restaurantnutzungen. Die übrigen zulässigen Nutzungen sind für Kund:innen mehrheitlich nicht zugänglich und flächenmässig nicht geregelt.

### 2.4.2 Neue Bestimmungen und deren Auswirkungen

Die maximale Verkaufsfläche soll auch mit den geänderten SBV weiterhin 13'300 m<sup>2</sup> betragen. Damit bleibt die bezüglich Verkehrsaufkommen wichtigste Kenngrösse unverändert. Als neue Flächenkategorie hinzu kommen die Gewerbe-, Dienstleis-tungs-, Sport- und Freizeitnutzungen. Diese werden zukünftig einen Teil der Ver-kaufsflächen ersetzen, könnten teilweise aber auch im Bereich heutiger Lagerflä-chen errichtet werden, welche zukünftig nicht mehr benötigt werden (vgl. Flächen-szenarien in Kap. 2.2). Zu diesem Zweck wird vorgeschlagen, zusätzliche 2'900 m<sup>2</sup> in die «geregelteten» Flächen aufzunehmen. Diese erhöhen sich damit von bisher max. 14'100 m<sup>2</sup> (6'300 + 7'000 + 800 m<sup>2</sup>) auf 17'000 m<sup>2</sup> (13'300 + 800 + 2'900 m<sup>2</sup>).

Anhand der Norm VSS 40 283<sup>1</sup> lässt sich das Verkehrsaufkommen von Nicht-Wohnnutzungen abschätzen. Die Norm enthält spezifische Verkehrsaufkommensraten, u.a. für Industrie, Dienstleistungen, Einkaufszentren oder Fachmärkte, mit welchen sich aus der Nutzfläche (Bruttogeschossfläche resp. Verkaufsfläche) die täglich erzeugten PW-Fahrten (z.B. als DTV von Mo-So) ableiten lassen. Ein entsprechender Auszug aus der Norm findet sich in Anhang B.

In der nachfolgenden Tabelle wird eine Berechnung für den IST-Zustand zwei Szenarien gemäss der neuen Sonderbauvorschriften gegenübergestellt:

- Ein Szenario «Verkauf» mit maximaler Ausnutzung der Verkaufsflächen und Beanspruchung nur der Zusatzflächen durch Gewerbe-, Dienstleistung-, Sport- & Freizeitnutzungen
- Ein Szenario «G/DL/S&F» mit Umnutzung von Verkaufsflächen und einem entsprechend höheren Anteil an Gewerbe-, Dienstleistung-, Sport- & Freizeitnutzungen, in Anlehnung an die in Kap. 2.2 skizzierten Szenarien.

Nutzung	Kategorie gemäss SN VSS 40 283	Verkehrsaufkommensrate [PW-Fahrten pro Tag und 100 m <sup>2</sup> VF/BGF] (Mo-So)	Zulässige Fläche gemäss Sonderbauvorschriften [m <sup>2</sup> ]			Potenzielles Verkehrsaufkommen [PW-Fahrten pro Tag]		
			IST	NEU Szenario Verkauf	NEU Szenario G/DL/S&F	IST	NEU Szenario Verkauf	NEU Szenario G/DL/S&F
Supermarkt und Fremdmietler/Drittflächen	Food/Non-Food	38.0	6'300	-	-	2'394	-	-
Fachmarkt	Fachmarkt	31.0	7'000	-	-	2'170	-	-
Restaurant und Take Away	keine (Annahme)	15.0	800	800	800	120	120	120
Lebensmittel	Food/Non-Food	38.0	-	6'000	6'000	-	2'280	2'280
Übrige Verkaufsflächen	Fachmarkt	31.0	-	7'300	6'000	-	2'263	1'860
Gewerbe, Dienstleistungen, Sport & Freizeit	Dienstleistungen	4.6	-	2'900	4'200	-	133	193
<b>Total</b>			<b>14'100</b>	<b>17'000</b>	<b>17'000</b>	<b>4'684</b>	<b>4'796</b>	<b>4'453</b>

Tabelle 10: Abschätzung der Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen gemäss SN VSS 40 283

Für die Kategorien «Food/Non-Food» bzw. «Fachmarkt» gemäss VSS 40 283 wurden die Richtwerte aus dem Unteren Quartil der Norm eingesetzt (vgl. Anhang B). Mit dem daraus resultierenden Wert von 4'684 PW-Fahrten pro Tag wird die maximale Verkehrserzeugung der letzten Jahre relativ gut abgebildet.

<sup>1</sup> Parkieren. Verkehrsaufkommen von Parkierungsanlagen von Nicht-Wohnnutzungen. VSS 40 283. Ausgabe 2019.03



Die Verkehrserzeugungsrates von Dienstleistungsnutzungen liegt gemäss VSS 40 283 deutlich tiefer als diejenige der Verkaufsnutzungen. Zur Berechnung der neuen Szenarien wurde der Richtwert aus dem Oberen Quartil eingesetzt (vgl. Anhang B).

Auch wenn der Szenarienvergleich und die Abschätzung der Verkehrserzeugung nur als grobe Anhaltspunkte dienen können, so lässt sich aus Tabelle 10 doch folgern, dass mit der vorgeschlagenen Neuregelung der Flächennutzungen in § 5 SBV keine relevante Veränderung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die prognostizierten Veränderungen des Verkehrsaufkommens bewegen sich zwischen +/- 3-4% des Bisherigen.

Die Zahlen zum potenziellen Verkehrsaufkommen bestätigen die Bedeutung der Verkaufsnutzungen und rechtfertigen den entsprechenden Regelungsbedarf. Sie zeigen aber auch, dass eine Reduktion von Verkaufsflächen zu Gunsten von Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitnutzungen tendenziell zu weniger PW-Verkehr führen wird.

Die Norm VSS 40 283 liefert auch Richtwerte zum Modal Split, dem MIV-Anteil am Gesamtverkehr bezogen auf die Anzahl Wege. Auch dieser fällt bei Dienstleistungsnutzungen deutlich tiefer ausfällt als bei Food-/Non-Food- und Fachmarktnutzungen von Einkaufszentren.

### **2.4.3 Anlieferungsverkehr / Bahnanschluss**

Die Migros-Anlieferung verursacht durchschnittlich rund 16 LKW-Fahrten pro Betriebstag. Hinzu kommen die Anlieferungen der übrigen Mieter, welche sich auf ca. 6-8 LKW-Fahrten pro Betriebstag belaufen.

Das Einkaufszentrum wird aufgrund zu geringer Liefermengen nicht mehr von SBB Cargo beliefert, da der Anteil der Non-Food-Lieferungen der Migros Aare in den letzten Jahren stark zurück gegangen ist. Zudem planen BLS und Gemeinde Langendorf eine Sanierung und Neugestaltung des Bahnhofareals (Projekt im Agglomerationsprogramm). Darin entfällt die Anschlussweiche zu Gunsten einer Kreuzungsstelle, was zukünftige Taktverbesserungen bei der Bahn erleichtert. Die in den Sonderbauvorschriften enthaltene Option der Bahnanlieferung kann damit nicht mehr aufrechterhalten werden. Hingegen wird damit ein allfälliger zukünftiger Spurausbau der BLS ermöglicht.

Detaillierte Abklärungen im Jahr 2014 hatten ergeben, dass die wegfallende Bahnanlieferung mit maximal 2 LKW pro Betriebstag ersetzt werden müsste. Von den heutigen LKW-Anlieferungen «entfallen» demnach maximal 4 Fahrten pro Betriebstag auf die mittlerweile nicht mehr stattfindende Bahnanlieferung.

Die mögliche Veränderung zu mehr Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen lässt keine relevanten Auswirkungen auf den Anlieferungsverkehr erwarten.

## 3 Umsetzung in den Planungsinstrumenten

### 3.1 Zonenreglement

Die heutigen Nutzungsbestimmungen zur Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA (§ 14 des Zonenreglements Langendorf) sind auf ein reines Einkaufszentrum ausgerichtet. Für die vorgesehene Diversifizierung der Nutzungen wird das kommunale Zonenreglement wie folgt geändert:

#### § 14 Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA

##### <sup>1</sup> Nutzung

In der Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA ist der Betrieb eines ~~Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften~~ Einkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrums inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen gestattet.

### 3.2 Sonderbauvorschriften

Der Hauptzweck der vorliegenden Planung besteht wie vorangehend erläutert in der Neuregelung der zulässigen Nutzungen im Einkaufszentrum bzw. im Baubereich «Ladendorf». Davon betroffen ist § 5 Abs. 2 und 3 der Sonderbauvorschriften. Die Gelegenheit der Anpassung wurde aber auch dazu genutzt, die übrigen Bestimmungen bezüglich ihrer Aktualität zu prüfen. Daraus haben sich Änderungen einzelner Paragraphen ergeben, welche nachfolgend erläutert werden.

#### § 1 (Zweck und Verfahren)

Der Gestaltungsplan Migros Langendorf regelt die Bebauung und Erschliessung des ~~MMM Migros Center~~ Einkaufszentrums «Ladendorf». ~~Das bestehende Einkaufszentrum soll durch die Erweiterung und attraktivere Gestaltung der Verkaufsflächen und des Eingangsbereiches aufgewertet werden.~~

- ➔ Verwendung der einheitlichen Bezeichnung Einkaufszentrum «Ladendorf»
- ➔ Die Erweiterung des Einkaufszentrums ist realisiert – der 2. Satz kann gelöscht werden.

#### § 5 Abs. 1-3 (Baubereich Ladendorf)

<sup>1</sup> Der Baubereich Ladendorf umfasst das eigentliche Einkaufszentrum ~~mit den vorgesehenen Erweiterungen.~~

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Verkaufsflächen ~~Supermarkt~~ (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)
- ~~Fremdmieter~~ (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)
- ~~Fachmarkt~~ (Sport, Garten, Electronic, etc.)
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitflächen
- Restaurant / Take Away  
Betrieb auf die Ladenöffnungszeiten des Einkaufszentrums beschränkt
- Büro und Verwaltung, Personalräume, Logistik
- Verkehrsflächen / Promotions-, Eventflächen
- Einstellhalle für max. 12 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss

<sup>3</sup> Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten:

- ~~Supermarkt und Fremdmieter/Drittläden~~ 6'300 m<sup>2</sup>
- ~~Fachmarkt~~ 7'000 m<sup>2</sup>
- Gesamte Verkaufsflächen 13'300 m<sup>2</sup>
- davon Lebensmittel max. 6'000 m<sup>2</sup>
- Restaurant / Take Away 800 m<sup>2</sup>

Die maximale Fläche für Verkauf, Gewerbe, Dienstleistungen, Sport- und Freizeitflächen, Restaurant / Take Away beträgt 17'000 m<sup>2</sup>.

<sup>4</sup> Entlang der Fassaden des Baubereichs Ladendorf sind Vorbauten für logistische Zwecke, Sicherheit oder Witterungsschutz wie Aussentrepfen, Vordächer, Rampen, Installationen zur Anlieferung, Windfänge etc. zulässig.

<sup>5</sup> Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich der Dachfläche ist extensiv und mit einheimischen, regionstypischen Pflanzen zu begrünen und retentionsfähig auszubilden.

- ➔ Abs. 1: Die Erweiterungen sind realisiert – der Satzteil kann gelöscht werden.
- ➔ Abs. 2 und 3: Siehe Erläuterungen in Kap. 2.3.

#### § 6 (Baubereich Gartencenter)

Der Baubereich Gartencenter dient dem permanenten Aussenverkauf der angrenzenden Innenverkaufsfläche der entsprechenden Fachmärkte. Erlaubt sind eingeschossige unbeheizte Bauten.

- ➔ Ersatz des Begriffs «Fachmarkt» durch eine neutrale Formulierung

#### § 7 (Baubereich Tankstelle)

Der Baubereich umfasst die bestehende Tankstelle mit Shop (Teile der Baurechtspartelle 1552) und eine geregelte separate Zu- und Wegfahrt für die Treibstoffanlieferung, welche für den Kundenverkehr gesperrt ist.

- ➔ Heute existiert eine Tankstelle, aber kein Shop. Dieser soll aber möglich bleiben.

### § 8 Abs. 4 (Polyvalente Kundenfläche)

<sup>1</sup> Die Umgebung umfasst sämtliche funktional notwendigen Hartflächen und Plätze sowie die Grünbereiche. Hierüber ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan Aufschluss über die Nutzung, Ausgestaltung und Bepflanzung zu geben. Der Umgebungsplan ist dem Amt für Raumplanung zur Begutachtung vorzulegen.

<sup>2</sup> Das Ausmass der Grünbereiche ist gemäss Gestaltungsplan im Sinne einer Minimalanforderung grundsätzlich verbindlich. Die Grünflächen sollen mit einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Neue Grünflächen sind konsequent naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

<sup>3</sup> Die als Hartflächen ausgestalteten Aussenbereiche haben sich im Wesentlichen auf die Bedürfnisse der An- und Auslieferung, die Zugangsbereiche für Fussgänger, die Aussenbereiche des Restaurants und die Erfordernisse eines Kinderspielplatzes zu beschränken. Zulässig sind Unterstände und Anlagen, welche der entsprechenden Nutzung dienen.

<sup>4</sup> Auf der Polyvalenten Kundenfläche sind temporäre Nutzungen zu Verkaufs- und Konsumationszwecken sowie saisonale Ausstellungen gestattet. Zulässig sind Installationen, welche der entsprechenden Nutzung dienen. Feste Bauten wie auch über längere Zeit stehen bleibende Fahrnisbauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Ausnahme bildet die mit «Aussenbereich Restaurant» bezeichneten Fläche, auf welcher dauerhafte Anlagen, welche der entsprechenden Nutzung dienen, zulässig sind. Ebenfalls zulässig sind Veloabstellplätze entlang der Nordfassade des Haupteinganges.

<sup>5</sup> Die dem Langsamverkehr vorbehaltenen Bereiche müssen von denjenigen des motorisierten Individualverkehrs mittels Markierungen, baulichen Abgrenzungen oder einer differenzierten Belagswahl abgegrenzt werden.

- ➔ Abs. 4, Ergänzung 1. Satz: Ermöglichung einer temporären Aussenbewirtschaftung (z.B. Café) entlang der Südfassade des Haupteinganges
- ➔ Abs. 4, letzter Satz: Ermöglichung von Abstellplätzen für Velos mit Anhängern oder Cargo-Bikes beim Eingangsbereich

### § 9 Abs. 2 und 3 (Parkierung)

<sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereiches sind max. 580 Parkplätze zulässig.

- Grosser Kundenparkplatz	ca. 415 PP
- Kunden-PP Konzerthalle	ca. 110 PP
- Reservierte PP (Nordeingang)	ca. 13 PP
- PP Garten-Center / Westseite, (inkl. PP 2. UG)	ca. 38 PP

<sup>2</sup> Lage und Ausdehnung der Publikumparkierung sind verbindlich. Die detaillierte Anordnung der Parkfelder und die minimal erforderliche Anzahl an behindertengerechten Parkfeldern ~~wird~~ werden im Baubewilligungsverfahren ~~bereinigt~~ geregelt.

<sup>3</sup> Der grosse Kundenparkplatz ~~wird~~ ist teilweise überdeckt. Die definitive Lage und Form der Überdachung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die im Gestaltungsplan dargestellte Überdachung gilt als richtungweisend.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten ist die Umgebungsbeleuchtung auf das zum Schutz vor Vandalismus erforderliche Minimum zu reduzieren. Ausgeschlossen von dieser Regelung bleibt die Beleuchtung des öffentlichen Fussweges gemäss § 11 und die Zufahrt zur Tankstelle.

<sup>5</sup> Die reservierten Parkplätze auf der Nordseite dürfen ausschliesslich für Behinderte sowie für An- und Auslieferungsfahrzeuge der Drittläden genutzt werden. Die Parkfelder sind entsprechend verbindlich zu kennzeichnen.

➔ Abs. 2: Redaktionelle Anpassung

➔ Abs. 3: Redaktionelle Anpassung (Überdeckung ist realisiert)

#### § 10 Abs. 3 und 5 (Verkehrsregime, Verkehrserzeugung, Verkehrsbewirtschaftung)

<sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich umfasst die privaten Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sowie für Velos.

<sup>2</sup> Die Einfahrt in die Parkierungsanlage sowie die Regimewahl haben so zu erfolgen, dass ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz ausgeschlossen ist.

<sup>3</sup> Die Einfahrt ins Erdgeschoss des Parkhauses Konzerthalle ist ~~wie bisher~~ über die Fabrikstrasse möglich. Die Ausfahrt hat über die Konzerthallenstrasse zu erfolgen.

<sup>4</sup> Es sind geeignete Massnahmen zur Verminderung von unnötigem Suchverkehr auf dem Gestaltungsplanperimeter vorzusehen.

<sup>5</sup> Die Betreiberin des ~~Geschäftshauses~~ Einkaufszentrums wird verpflichtet, ein jährliches Fahrtenkontingent von 2.5 Mio. Fahrten einzuhalten. Einzelheiten werden in einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin geregelt. Darin werden u.a. Erfassung und Steuerung der Fahrtenzahlen, die Zuständigkeiten und die Massnahmen bei Überschreitung des Kontingents geregelt. ~~Die Vereinbarung muss spätestens vor Erteilung der Baubewilligung gegengezeichnet vorliegen.~~

➔ Abs. 3: Redaktionelle Anpassung

➔ Abs. 5, 1. Satz: Verwendung der einheitlichen Bezeichnung «Einkaufszentrum»

➔ Abs. 5, letzter Satz: Die Vereinbarung liegt vor – der Satz kann gelöscht werden.

### § 12 Abs. 3 (Anlieferung)

<sup>1</sup> Die Haupt-Warenanlieferung erfolgt über die Bahnhofstrasse zur Gebäude-Südseite. Die Warenanlieferung zur Nord- und Ostseite des Einkaufszentrums erfolgt über die Haupt-Kundenzufahrt.

<sup>2</sup> Die Anlieferung auf der Nordseite hat grundsätzlich während der Ladenöffnungszeiten, frühestens eine halbe Stunde vor Ladenöffnung bzw. spätestens eine halbe Stunde nach Ladenschliessung, zu erfolgen.

~~<sup>3</sup> Die Logistikanlagen sind so zu konzipieren, dass bei der Warenanlieferung ein möglichst grosser Bahnanteil erreicht werden kann.~~

→ Das Einkaufszentrum wird aufgrund zu geringer Liefermengen nicht mehr von SBB Cargo beliefert, da der Anteil der Non-Food-Lieferungen der Migros Aare in den letzten Jahren stark zurück gegangen ist. Zudem planen BLS und Gemeinde Langendorf eine Sanierung und Neugestaltung des Bahnhofareals (Projekt im Agglomerationsprogramm). Darin entfällt die Anschlussweiche, zu Gunsten einer Kreuzungsstelle, was zukünftige Taktverbesserungen bei der Bahn erleichtert. Die in den Sonderbauvorschriften enthaltene Option der Bahnanlieferung kann damit nicht mehr aufrechterhalten werden. Hingegen wird damit ein allfälliger zukünftiger Spurausbau der BLS ermöglicht.

### 3.3 Gestaltungsplan

Der rechtskräftige Plan (vgl. Kap. 1.2.3) erfährt keine Änderungen.

## 4 Genehmigungsverfahren

### 4.1 Kantonale Vorprüfung

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 4. Mai 2023 hält die Darlegung der veränderten Bedürfnisse und die vorgeschlagenen Änderungen für gut nachvollziehbar. Auch die Berechnungen zum zukünftigen Aufkommen von PW-Fahrten wurden gemäss Beurteilung der kantonalen Fachstellen umfassend vorgenommen, und es konnte überzeugend dargelegt werden, dass die PW-Fahrten sich auch zukünftig substantiell unter dem geltenden Fahrtenkontingent bleiben werden. Der Kanton stimmt der Aussage zu, dass es sich bei den vorliegenden Änderungen nicht um wesentliche Änderungen im Sinne von Art. 2 Abs. 1 UVPV handelt und somit keine erneute Umweltverträglichkeitsprüfung ausgelöst wird.

Im Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass mit der vorgeschlagenen Erweiterung der Nutzung auch die Bestimmungen der Grundnutzung in § 14 des Zonenreglements angepasst werden müssen. Dies wurde so in die Planung übernommen. Weiter wird verlangt, dass die Auswirkungen des nicht mehr in Betrieb befindlichen Bahnanschlusses auf den Anlieferungsverkehr aufgezeigt werden. Der Raumplanungsbericht wurde entsprechend ergänzt.

Weitere Empfehlungen zu Gestaltung, Erschliessung und Mobilität wurden von der Gemeinde aufgenommen. Sie führen zu keinen Anpassungen der Sonderbauvorschriften, sondern werden in separaten Verfahren weiterverfolgt. So hat sich die Genossenschaft Migros Aare u.a. dazu verpflichtet, die Grundsätze des Handbuchs «ökologischer Unterhalt» des Kantons Solothurn auf dem Areal des Einkaufszentrums Ladedorf umzusetzen und das Areal ökologisch aufzuwerten. Die Migros Aare strebt in diesem Zusammenhang auch eine Zertifizierung durch die Stiftung Natur & Wirtschaft als naturnahes Firmenareal an.

### 4.2 Information und Mitwirkung

...folgt.

### 4.3 Öffentliche Planaufgabe

...folgt.

### 4.4 Rechtsmittelverfahren und Genehmigung

...folgt.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt **Gestaltungsplan Migros Langendorf / Änderung der Sonderbauvorschriften / Raumplanungsbericht**

Auftrag **22.0001.00**

Datei **B-240508\_RPB\_Änderung-GP-LALA.docx**

Datum **Solothurn, 8. Mai 2024**

## Anhang



WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt **Gestaltungsplan Migros Langendorf / Änderung der Sonderbauvorschriften / Raumplanungsbericht**

Auftrag **22.0001.00**

Datei **B-240508\_RPB\_Änderung-GP-LALA.docx**

Datum **Solothurn, 8. Mai 2024**

## **Anhang A    Geändertes Zonenreglement**

# Zonenreglement

Einwohnergemeinde Langendorf

Änderung: Arbeitszone publikumsintensive Anlagen

Stand: Entwurf für Vorprüfung/Mitwirkung (April 2024)

---

Mitwirkung vom:

Vom Regierungsrat genehmigt am:

Öffentliche Auflage vom:

Der Staatsschreiber:

Vom Gemeinderat festgesetzt am:

Publikation Genehmigungsbeschluss im Amtsblatt vom:

---

**m**etron

**Zonenreglement – Auswertung kantonale Vorprüfung**

Bearbeitung

Begleitung

Daniel Baeriswyl

Planungskommission Langendorf

dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU

Metron Raumentwicklung AG

Stahlrain 2

Postfach

5201 Brugg

T +41 56 460 91 11

info@metron.ch

www.metron.ch

## Zonenreglement – Aenderung

Stand vor Änderung	Revidierte Formulierung (neuer Text / aufgehobener Text)	Erläuterungen / Hinweise
<b>§ 14 Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA</b>	<b>§ 14 Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA</b>	
<sup>1</sup> Nutzung In der Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA ist der Betrieb eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen gestattet.	<sup>1</sup> Nutzung In der Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen APA ist der Betrieb eines <del>Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften</del> Einkaufs-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Freizeitzentrums inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen gestattet.	Neu sind neben Verkaufsnutzungen auch Dienstleistungs- und Freizeitnutzungen zugelassen
<sup>2</sup> Spezielle Nutzungsvorschriften Die Nutzung im Einzelnen, die Baumasse, die Gestaltung etc. sind im rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt.	<sup>2</sup> Spezielle Nutzungsvorschriften Die Nutzung im Einzelnen, die Baumasse, die Gestaltung etc. sind im rechtskräftigen Gestaltungsplan geregelt.	Anpassung des Gestaltungsplans erfolgt parallel
<sup>3</sup> Empfindlichkeitsstufe ES III	<sup>3</sup> Empfindlichkeitsstufe ES III	

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt Gestaltungspan Migros Langendorf / Änderung der Sonderbauvorschriften / Raumplanungsbericht

Auftrag 22.0001.00

Datei B-240508\_RPB\_Änderung-GP-LALA.docx

Datum Solothurn, 8. Mai 2024

## **Anhang B    Geänderte Sonderbauvorschriften**

## SONDERBAUVORSCHRIFTEN

---

### § 1

Zweck  
Verfahren

Der Gestaltungsplan Migros Langendorf regelt die Bebauung und Erschliessung des ~~MMM Migros Center~~ Einkaufszentrums «Ladedorf» in Langendorf. ~~Das bestehende Einkaufszentrum soll durch die Erweiterung und attraktivere Gestaltung der Verkaufsflächen und des Eingangsbereiches aufgewertet werden.~~

### § 2

Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine Linie gekennzeichnete Gebiet.

### § 3

Ergänzendes Recht  
Grundnutzung

<sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet umfasst die gesamte Spezialzone für publikumsintensive Anlagen und Teile der Gewerbe- und Wohnzone II (GW II).  
<sup>2</sup> Soweit die Sonderbauvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bau- und Zonenvorschriften der Gemeinde Langendorf und die einschlägigen kantonalen Vorschriften des Bau- und Planungsrechtes.

### § 4

Baubereiche  
Gemeinsame Bestimmungen

<sup>1</sup> Der Gestaltungsplan ist in verschiedene Bau- und Nutzungsbereiche unterteilt. Bezüglich der zulässigen Nutzung gelten die differenzierten Vorschriften nach §§ 5ff.  
<sup>2</sup> Hochbauten sind innerhalb der im Plan festgelegten Baubereichsgrenzen zulässig. Geringfügige Überschreitungen sind möglich, wenn diese im Interesse einer guten Gesamtlösung angezeigt sind und dadurch keine übergeordneten Vorschriften verletzt werden.  
<sup>3</sup> Die maximale Gebäudehöhe wird für jeden Baubereich spezifisch festgelegt. Es gelten die im Plan festgelegten absoluten Höhen in Meter über Meer. Überschreitungen der festgelegten Gebäudehöhen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Liftaufbauten, Installationen) sowie geringfügig im Zuge notwendiger Dachsanierungen zulässig, sofern diese nicht störend in Erscheinung treten.  
<sup>4</sup> Die Gestaltung der Bauten und ihrer Fassaden (Materialwahl, Gliederung, Farbgebung) hat hohen ästhetischen Ansprüchen zu genügen und in Anbetracht der grossräumigen Wahrnehmung mit Zurückhaltung zu erfolgen. Der Baubehörde sind entsprechende Material- und Farbmuster einzureichen.

**§ 5***Baubereich Ladendorf*

<sup>1</sup> Der Baubereich Ladendorf umfasst das eigentliche Einkaufszentrum ~~mit den vorgesehenen Erweiterungen~~.

<sup>2</sup> Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Verkaufsflächen ~~Supermarkt (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)~~  
~~Fremdmieter (Food, Nonfood / tägl. Bedarf)~~  
~~Fachmarkt (Sport, Garten, Electronic, etc.)~~
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitflächen
- Restaurant / Take Away  
Betrieb auf die Ladenöffnungszeiten des Einkaufszentrums beschränkt
- Büro und Verwaltung, Personalräume, Logistik
- Verkehrsflächen / Promotions-, Eventflächen
- Einstellhalle für max. 12 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss

<sup>3</sup> Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten:

- ~~Supermarkt und Fremdmieter/Drittläden~~ 6'300 m<sup>2</sup>
- ~~Fachmarkt~~ 7'000 m<sup>2</sup>
- Gesamte Verkaufsflächen 13'300 m<sup>2</sup>  
davon Lebensmittel max. 6'000 m<sup>2</sup>
- Restaurant / Take Away 800 m<sup>2</sup>

Die maximale Fläche für Verkauf, Gewerbe, Dienstleistungen, Sport- und Freizeitflächen, Restaurant / Take Away beträgt 17'000 m<sup>2</sup>.

*Vorbauten*

<sup>4</sup> Entlang der Fassaden des Baubereichs Ladendorf sind Vorbauten für logistische Zwecke, Sicherheit oder Witterungsschutz wie Aussentrepfen, Vordächer, Rampen, Installationen zur Anlieferung, Windfänge etc. zulässig.

*Dachbegrünung*

<sup>5</sup> Der im Gestaltungsplan bezeichnete Bereich der Dachfläche ist extensiv und mit einheimischen, regionstypischen Pflanzen zu begrünen und retentionstüchtig auszubilden.

**§ 6***Baubereich Gartencenter*

Der Baubereich Gartencenter dient dem permanenten Aussenverkauf der angrenzenden Innenverkaufsfläche der entsprechenden Fachmärkte. Erlaubt sind eingeschossige unbeheizte Bauten.

**§ 7***Baubereich Tankstelle*

Der Baubereich umfasst die bestehende Tankstelle mit Shop (Teile der Baurechtspartelle 1552) und eine geregelte separate Zu- und Wegfahrt für die Treibstoffanlieferung, welche für den Kundenverkehr gesperrt ist.

**§ 8**

*Umgebung  
Vorplätze  
Polyvalente Kundenfläche  
Erschliessung Parkierung  
Grünbereiche*

<sup>1</sup> Die Umgebung umfasst sämtliche funktional notwendigen Hartflächen und Plätze sowie die Grünbereiche. Hierüber ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in einem Umgebungsplan Aufschluss über die Nutzung, Ausgestaltung und Bepflanzung zu geben. Der Umgebungsplan ist dem Amt für Raumplanung zur Begutachtung vorzulegen.

<sup>2</sup> Das Ausmass der Grünbereiche ist gemäss Gestaltungsplan im Sinne einer Minimalanforderung grundsätzlich verbindlich. Die Grünflächen sollen

mit einheimischen, regionstypischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Neue Grünflächen sind konsequent naturnah zu gestalten und zu unterhalten.

<sup>3</sup> Die als Hartflächen ausgestalteten Aussenbereiche haben sich im Wesentlichen auf die Bedürfnisse der An- und Auslieferung, die Zugangsbereiche für Fussgänger, die Aussenbereiche des Restaurants und die Erfordernisse eines Kinderspielplatzes zu beschränken. Zulässig sind Unterstände und Anlagen, welche der entsprechenden Nutzung dienen.

<sup>4</sup> Auf der Polyvalenten Kundenfläche sind temporäre Nutzungen zu Verkaufs- und Konsumationszwecken sowie saisonale Ausstellungen gestattet. Zulässig sind Installationen, welche der entsprechenden Nutzung dienen. Feste Bauten wie auch über längere Zeit stehen bleibende Fahrbahnbauten und Anlagen sind nicht zugelassen. Ausnahme bildet die mit «Aussenbereich Restaurant» bezeichneten Fläche, auf welcher dauerhafte Anlagen, welche der entsprechenden Nutzung dienen, zulässig sind. Ebenfalls zulässig sind Veloabstellplätze entlang der Nordfassade des Haupteinganges.

<sup>5</sup> Die dem Langsamverkehr vorbehaltenen Bereiche müssen von denjenigen des motorisierten Individualverkehrs mittels Markierungen, baulichen Abgrenzungen oder einer differenzierten Belagswahl abgegrenzt werden.

## § 9

### Parkierung

<sup>1</sup> Innerhalb des Geltungsbereiches sind max. 580 Parkplätze zulässig.

- Grosser Kundenparkplatz	ca. 415 PP
- Kunden-PP Konzerthalle	ca. 110 PP
- Reservierte PP (Nordeingang)	ca. 13 PP
- PP Garten-Center / Westseite, (inkl. PP 2. UG)	ca. 38 PP

<sup>2</sup> Lage und Ausdehnung der Publikumparkierung sind verbindlich. Die detaillierte Anordnung der Parkfelder und die minimal erforderliche Anzahl an behindertengerechten Parkfeldern ~~wird~~ werden im Baubewilligungsverfahren ~~bereinigt~~ geregelt.

<sup>3</sup> Der grosse Kundenparkplatz ~~wird~~ ist teilweise überdeckt. Die definitive Lage und Form der Überdachung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die im Gestaltungsplan dargestellte Überdachung gilt als richtungweisend.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Ladenöffnungszeiten ist die Umgebungsbeleuchtung auf das zum Schutz vor Vandalismus erforderliche Minimum zu reduzieren. Ausgeschlossen von dieser Regelung bleibt die Beleuchtung des öffentlichen Fussweges gemäss § 11 und die Zufahrt zur Tankstelle.

<sup>5</sup> Die reservierten Parkplätze auf der Nordseite dürfen ausschliesslich für Behinderte sowie für An- und Auslieferungsfahrzeuge der Drittläden genutzt werden. Die Parkfelder sind entsprechend verbindlich zu kennzeichnen.

## § 10

<sup>1</sup> Der Erschliessungsbereich umfasst die privaten Zu- und Wegfahrten für den motorisierten Verkehr sowie für Velos.



Verkehrsregime  
Verkehrserzeugung  
Verkehrsbewirtschaftung

<sup>2</sup> Die Einfahrt in die Parkierungsanlage sowie die Regimewahl haben so zu erfolgen, dass ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz ausgeschlossen ist.

<sup>3</sup> Die Einfahrt ins Erdgeschoss des Parkhauses Konzerthalle ist ~~wie bisher~~ über die Fabrikstrasse möglich. Die Ausfahrt hat über die Konzerthallenstrasse zu erfolgen.

<sup>4</sup> Es sind geeignete Massnahmen zur Verminderung von unnötigem Suchverkehr auf dem Gestaltungsplanperimeter vorzusehen.

<sup>5</sup> Die Betreiberin des ~~Geschäftshauses~~ **Einkaufszentrums** wird verpflichtet, ein jährliches Fahrtenkontingent von 2.5 Mio. Fahrten einzuhalten. Einzelheiten werden in einer entsprechenden Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Betreiberin geregelt. Darin werden u.a. Erfassung und Steuerung der Fahrtenzahlen, die Zuständigkeiten und die Massnahmen bei Überschreitung des Kontingents geregelt. ~~Die Vereinbarung muss spätestens vor Erteilung der Baubewilligung gegengezeichnet vorliegen.~~

## § 11

Fussgänger  
Zweiräder

<sup>1</sup> Mit attraktiven Zugängen und Einrichtungen ist der Fussgänger- und Zweiradverkehr möglichst direkt und sicher zu führen.

<sup>2</sup> Die Durchlässigkeit des Areals ist im Sinne einer Ergänzung des öffentlichen Fusswegnetzes zu gewährleisten und durchgehend zu beleuchten (Beziehung Konzerthallenstrasse – Bahnhof / Bahnunterführung). Es sind entsprechende öffentliche Wegrechte im Grundbuch einzutragen.

<sup>3</sup> Beim Haupteingang des Einkaufszentrums sowie beim nördlichen Fussgängerzugang ab Konzerthallenstrasse sind überdeckte Veloabstellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Dabei sind mögliche Lärmimmissionen bei den Nachbarliegenschaften zu berücksichtigen (Lage und Materialwahl).

## § 12

Anlieferung

<sup>1</sup> Die Haupt-Warenanlieferung erfolgt über die Bahnhofstrasse zur Gebäude-Südseite. Die Warenanlieferung zur Nord- und Ostseite des Einkaufszentrums erfolgt über die Haupt-Kundenzufahrt.

<sup>2</sup> Die Anlieferung auf der Nordseite hat grundsätzlich während der Ladenöffnungszeiten, frühestens eine halbe Stunde vor Ladenöffnung bzw. spätestens eine halbe Stunde nach Ladenschliessung, zu erfolgen.

~~<sup>3</sup> Die Logistikanlagen sind so zu konzipieren, dass bei der Warenanlieferung ein möglichst grosser Bahnanteil erreicht werden kann.~~

## § 13

Centerpylon

Im dafür vorgesehenen Bereich kann zu Werbezwecken ein Pylon aufgestellt werden. Masse und Materialisierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

## § 14

Ausnahmen

Die Baukommission kann im Interesse einer besseren Lösung geringfügige Abweichungen vom Plan und von einzelnen dieser Bestimmungen

zulassen, wenn keine zwingenden kantonalen Bestimmungen verletzt werden und die öffentlichen und achtenswerten nachbarlichen Interessen gewahrt bleiben. Die Planungskommission ist zu konsultieren.

## **§ 15**

### *Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.

WAM Planer und Ingenieure AG

Projekt **Gestaltungsplan Migros Langendorf / Änderung der Sonderbauvorschriften / Raumplanungsbericht**

Auftrag **22.0001.00**

Datei **B-240508\_RPB\_Änderung-GP-LALA.docx**

Datum **Solothurn, 8. Mai 2024**

## **Anhang C    Auszug aus der VSS-Norm 40 283**

Richtwerte für die Verkehrsaufkommensraten von Nicht-Wohnnutzungen													
	Verkehrsaufkommensraten												Fallzahl
	Perzentile pro Nutzungseinheit						Perzentile pro Parkfeld (gesamte Anlage)						
	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum	Mittelwert	Minimum	Unteres Quartil	Median	Oberes Quartil	Maximum	Mittelwert	
	[PW-Fahrten pro Tag]												
Industrie (pro 100 m <sup>2</sup> BGF)													
Mo bis So	0,8	1,5	2,3	3,8	4,5	2,0	1,6	1,7	1,8	2,1	2,8	2,0	4
Mo bis Fr	1,2	2,2	2,5	5,0	5,1	3,2	2,2	2,5	2,6	2,7	3,0	2,6	
Dienstleistungen (pro 100 m <sup>2</sup> BGF)													
Mo bis So	0,6	1,2	3,8	4,6	16,7	4,3	1,3	1,7	2,2	3,6	5,3	2,6	14
Mo bis Fr	0,8	1,8	5,2	5,6	18,6	5,3	1,8	2,2	2,7	4,1	7,4	3,3	
Bildung (Universität, Berufsschule; pro 100 m <sup>2</sup> BGF)													
Mo bis So	0,5	1,8	3,1	3,1	6,0	2,9	1,4	1,9	2,3	4,8	6,0	3,3	5
Mo bis Fr	0,6	2,5	3,4	3,4	6,7	3,3	1,9	2,5	2,5	5,3	6,7	3,7	
Spital (pro 100 m <sup>2</sup> BGF)													
Mo bis So	1,4	4,2	5,6	6,2	8,4	5,2	2,7	4,1	5,3	5,6	5,7	4,7	6
Mo bis Fr	1,7	4,7	6,3	6,9	10,0	5,9	3,2	4,6	5,9	6,3	6,5	5,3	6
Sa	0,8	2,1	3,3	4,2	4,9	2,7	1,5	2,0	2,9	3,8	3,8	2,8	4
So	0,8	2,1	3,3	4,2	4,9	3,1	1,6	2,0	2,9	3,8	4,0	2,9	4
Multiplexkino (pro 100 Sitzplätze)													
Mo bis So	17,0	35,0	42,0	49,0	95,0	46,0				0,7 <sup>1)</sup>			7
Mo bis Do	11,0	25,0	30,0	33,0	35,0	27,0				0,5 <sup>1)</sup>			5
Fr	18,0	36,0	40,0	56,0	60,0	42,0				0,9 <sup>1)</sup>			5
Sa	23,0	52,0	52,0	67,0	72,0	53,0				1,2 <sup>1)</sup>			5
Einzelhandel Lebensmittel (pro 100 m <sup>2</sup> BGF)													
Mo bis So	12,9	15,3	17,6	108,8	200,0	76,8	4,5	6,0	7,4	17,0	26,5	12,8	3
Mo bis Fr	13,8	17,2	20,5	121,3	222,0	85,4	4,8	6,7	8,6	19,0	29,4	14,3	3
Sa	21,2 <sup>1)</sup>						7,4 <sup>1)</sup>						1
Food/Non-Food (pro 100 m <sup>2</sup> VF)													
Mo bis So	26,0	38,0	51,0	72,0	108,0	59,0	3,5	3,9	4,3	6,2	10,7	5,7	4
Mo bis Do	45,0	59,0	73,0	87,0	102,0	73,0	4,2	5,7	7,1	8,6	10,1	7,1	2
Fr	66,0	69,0	71,0	102,0	132,0	90,0	5,6	5,9	6,2	9,6	13,1	8,3	3
Sa	26,0	38,0	49,0	80,0	110,0	62,0	2,5	3,2	3,9	7,4	10,9	5,8	3
Fachmarkt (pro 100 m <sup>2</sup> VF)													
Mo bis So	14,0	31,0	36,0	59,0	95,0	46,0	2,3	3,0	5,1	6,5	12,3	5,7	7/6 <sup>2)</sup>
Mo bis Do	13,0	27,0	33,0	55,0	79,0	41,0	2,0	2,7	4,7	5,8	11,6	5,2	7/6 <sup>2)</sup>
Fr	13,0	28,0	30,0	57,0	95,0	44,0	1,8	2,9	4,7	6,6	11,6	5,4	7/6 <sup>2)</sup>
Sa	19,0	44,0	62,0	85,0	133,0	67,0	3,4	5,1	7,9	9,0	15,7	8,1	7/6 <sup>2)</sup>
Mischformen Food/Non-Food, Fachmarkt (pro 100 m <sup>2</sup> VF)													
Mo bis So	25,0	31,0	34,0	56,0	62,0	42,0	3,3	3,8	4,2	4,4	4,8	4,1	5
Mo bis Do	23,0	32,0	41,0	51,0	60,0	42,0	3,1	3,5	4,0	4,4	5,9	4,2	5
Fr	30,0	34,0	41,0	62,0	66,0	47,0	3,2	4,4	4,6	5,3	5,9	4,7	5
Sa	34,0	40,0	43,0	65,0	67,0	50,0	4,1	4,4	5,3	5,7	5,7	5,0	5

<sup>1)</sup> Nur ein Wert verfügbar

<sup>2)</sup> 7 Fallbeispiele für Perzentile pro Nutzungseinheit, 6 Fallbeispiele für Perzentile pro Parkfeld

**Tab. 1**  
Richtwerte für die Verkehrsaufkommensraten von Nicht-Wohnnutzungen

**Rot eingerahmt:** im Bericht verwendete Richtwerte