

Amt für Raumplanung
Abteilung Nutzungsplanung

Werkhofstrasse 59
4509 Solothurn
Telefon 032 627 25 61
arp@bd.so.ch
arp.so.ch

Christina Hürzeler
Kreisplanerin
Telefon 032 627 25 33
christina.huerzeler@bd.so.ch



Planungskommission
Herr Markus Walter
Hüslerhofstrasse 41
4513 Langendorf

4. Mai 2023 / CH

Langendorf: Änderung Gestaltungsplan 'Migros Langendorf' mit SBV, Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Walter
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben uns am 13. Dezember 2022 im Namen der Einwohnergemeinde Langendorf die Änderung des Gestaltungsplans «Migros Langendorf» (GB Nr. 468) mit Sonderbauvorschriften (SBV) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Wir haben die Unterlagen gemeinsam mit weiteren Ämtern und Fachstellen geprüft. Wir haben folgende Bemerkungen:

1. Ausgangslage

In den 70er Jahren wurde die ehemalige Uhrenfabrik «Lanco» von der Migros übernommen und zum Einkaufszentrum «Ladedorf» umgenutzt. Für eine umfangreiche Erweiterung wurde mit RRB Nr. 2006/2354 ein Gestaltungsplan (GP) mit Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) genehmigt. Der heute geltende GP «Migros Langendorf» mit SBV wurde mit RRB 2011/871 vom 26. April 2011 rechtsgültig. Darin wird unter anderem festgelegt, wie gross die maximal zugelassenen Flächen für Supermarkt (inkl. Fremdmieten und Drittläden), Fachmarkt und Restaurant sind. Im Rahmen des UVP-Verfahrens wurde ein jährliches Fahrtenkontingent von max. 2.5 Mio. Fahrten für das Einkaufszentrum festgelegt. Das bisherige Verkehrsaufkommen liegt deutlich unter dieser Höchstgrenze, die höchste Anzahl Fahrten wurde 2015 mit 1.5 Mio. gemessen (60% der Höchstgrenze).

Im Raumplanungsbericht (RPB) wird nun dargelegt, dass die Nachfrage nach Verkaufsflächen generell sinkt, und diese zunehmend zu «Ausstellungsflächen» werden. Einkaufen wandelt sich zum Freizeit-Erlebnis, Einkaufszentren werden zu Begegnungsorten, wo sich Arbeiten – Einkaufen – Essen – Treffen – Freizeitbeschäftigung mischen. Somit nimmt der Bedarf an Verkaufs- und Lagerfläche ab.

Mit den vorgeschlagenen Änderungen der SBV des Gestaltungsplans «Migros Langendorf» sollen nun insbesondere

- die Flächen und ihre maximale Ausdehnung zeitgemäss definiert werden (unverändert max. 13'300 m² Verkaufsflächen, davon max. 6'000 m² Lebensmittel, keine Unterscheidung von Supermarkt, Fachmarkt, Fremdmieten und Drittläden mehr);

- neu auch Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitflächen im Umfang von zusätzlichen 2'900 m² zugelassen werden.

Zudem wurde in der Vergangenheit festgestellt, dass nur ein Bruchteil der Liefermengen per Bahn angeliefert werden kann (Anteil der Non-Food-Lieferungen ist stark zurückgegangen, SBB Cargo liefert wegen zu geringer Liefermengen nicht mehr). Hinzu kommt, dass grössere Umstrukturierungen im Bahnhofareal Langendorf vorgenommen werden, das Anschlussgleis der BLS soll zu Gunsten einer Kreuzungsstelle entfallen. Daher soll § 12 Abs. 3 in den SBV gestrichen werden, wonach bei den Warenanlieferungen ein möglichst hoher Bahnanteil erreicht werden soll.

Neu soll hingegen noch die Bestimmung aufgenommen werden, dass anstelle von extensiver Begrünung auch Photovoltaik-Anlagen zugelassen sind.

2. Beurteilung

Die Darlegung der veränderten Bedürfnisse und die vorgeschlagenen Änderungen sind gut nachvollziehbar. Auch die Berechnungen zum zukünftigen Aufkommen von PW-Fahrten wurden umfassend vorgenommen, und es konnte überzeugend dargelegt werden, dass die PW-Fahrten sich auch zukünftig substantiell unter dem geltenden Fahrtenkontingent bleiben werden. Wir stimmen 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.

Bestimmungen im Zonenreglement

Wir weisen darauf hin, dass gemäss den Bestimmungen in § 14 «Arbeitszone für publikumsintensive Anlagen» im Zonenreglement (ZR) der Gemeinde Langendorf «der Betrieb eines Einkaufszentrums mit Fachmärkten, Supermarkt mit Restaurant, Spezialgeschäften inkl. Logistikanlagen und Verwaltung sowie der zugehörigen Erschliessungsanlagen» gestattet sind. Die vorgeschlagene Erweiterung der Nutzung auf «Sport- und Freizeitflächen» sind damit nicht vorgesehen.

- Neben der Änderung der SBV braucht es auch eine Änderung des Zonenreglements. Dies umso mehr, da die Entwicklung - wie im RPB beschrieben - eher weg von den traditionellen Verkaufsflächen hin zu Freizeitbeschäftigung geht.

Gestaltung

Bei Einkaufszentren, die zu einem «Ort der Begegnung» resp. des Freizeitvergnügens werden sollen, ist davon auszugehen, dass die Anforderungen an die Gestaltung - sowohl betreffend Architektur als auch Aussenraum - steigen dürften. Der GP «Migros Langendorf» ist sehr pragmatisch betreffend Qualitätsfragen. § 8 SBV macht dazu einige Aussagen, wobei anzumerken ist, dass die Umsetzung selbst dieser Bestimmungen unbefriedigend ist. Beispielsweise vermögen die heute vorhandenen Grünflächen den Forderungen nach Bäumen und einer naturnahen Grünraumgestaltung nicht zu genügen. Anstelle der vorgeschlagenen minimalen Anpassungen der SBV könnten auch weitergehende Überlegungen gemacht werden betreffend möglicher Umbaumasnahmen, Energie und Klima, Schaffung von Freiflächen, Bezüge von Innenräumen zum Aussenraum usw. Als Anregung soll an dieser Stelle die «Studie zur Zukunft der Schweizer Shoppingcenter» (Mint Architecture AG, 2013) erwähnt sein, die interessante Hinweise liefert, mit welchen weiteren Massnahmen ein Shoppingcenter für die Zukunft gerüstet werden könnte.

Photovoltaik und extensive Begrünung

Wir weisen darauf hin, dass Photovoltaik und extensive Begrünung sich nicht gegenseitig ausschliessen. Für die Kombination mit Solarenergieanlagen sei auf die Informationen von SWISSOLAR verwiesen ([Dachbegrünung \(swissolar.ch\)](http://Dachbegrueunung.swissolar.ch)).

- Wir empfehlen, § 5 Abs. 5 wie bisher zu formulieren und mit einem Satz zu ergänzen, bspw. «Photovoltaikanlagen sind erlaubt.»

Erschliessung und Mobilität

Die Änderung SBV führt zu (praktisch) keiner Änderung des PW-Verkehrsaufkommens.

→ Wir empfehlen dennoch, Massnahmen zu prüfen, um den Fuss- und Veloverkehr zu fördern.

Mit Entfall von § 12 Absatz 3 SBV werden mehr Lastwagenfahrten erzeugt. Aufgrund der Erläuterungen im Raumplanungsbericht können wir dies nachvollziehen. Dennoch muss das Fahrtenaufkommen der Anlieferung zwingend aufgezeigt werden.

→ Die Berechnungen dazu sind nachzureichen.

Gemäss RPB nehmen durch die geringere Verkaufsfläche auch die Lagerflächen ab. Es ist unklar, ob dadurch bauliche Veränderungen bei der Anlieferung entstehen. Falls Veränderungen auftreten, sind die Schleppkurven / die Befahrbarkeit im Baugesuchverfahren aufzuzeigen.

3. Fazit und weiteres Vorgehen

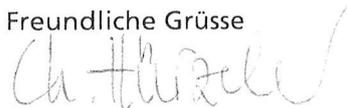
Die vorgeschlagenen Änderungen sind grundsätzlich nachvollziehbar. Gemäss unserer Einschätzung wäre es empfehlenswert, höhere Anforderungen an die architektonische und die innen- und aussenräumliche Gestaltung zu stellen, falls das Einkaufscenter mittel- bis längerfristig zu einem divers genutzten Begegnungsort werden soll.

Die Änderungen bedürfen einer Anpassung des ZR § 14.

Wir empfehlen Ihnen, uns die Unterlagen zu einer kurzen Nachkontrolle nochmals einzureichen.

Bei Fragen zu unserem Bericht rufen Sie uns an.

Freundliche Grüsse



Christina Hürzeler
Kreisplanerin

Kopie an: - Gemeindepräsidium Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf
- WAM Planer und Ingenieure AG, Herr Reto Affolter, Florastrasse 2, 4502 Solothurn

