

Gestaltungsplan Migros Langendorf

Änderung der Sonderbauvorschriften

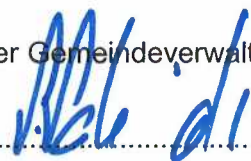
Öffentliche Auflage vom 13. Februar bis 15. März 2025

Beschlossen vom Gemeinderat am 30.06.2025

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeverwalter:



Genehmigt vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 2026/546 am 24.03.2026

Der Staatsschreiber:



Publikation im Amtsblatt am 30.04.2026



§ 1*Zweck**Verfahren*

¹ Der Gestaltungsplan Migros Langendorf regelt die Bebauung und Erschliessung des Einkaufszentrums «Ladedorf» in Langendorf.

§ 2*Geltungsbereich*

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften gelten für das im Plan durch eine Linie gekennzeichnete Gebiet.

§ 3*Ergänzendes Recht**Grundnutzung*

¹ Das Gestaltungsplangebiet umfasst die gesamte Spezialzone für publikumsintensive Anlagen und Teile der Gewerbe- und Wohnzone II (GW II).

² 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*

¹ Der Gestaltungsplan ist in verschiedene Bau- und Nutzungsbereiche unterteilt. Bezüglich der zulässigen Nutzung gelten die differenzierten Vorschriften nach §§ 5ff.

² 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.

³ 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 Baubewilligungsverfahren sind für technische Aufbauten (z.B. Kamine, Liftaufbauten, Installationen) sowie geringfügig im Zuge notwendiger Dachsanierungen zulässig, sofern diese nicht störend in Erscheinung treten.

⁴ 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*

¹ Der Baubereich Ladendorf umfasst das eigentliche Einkaufszentrum.

² Folgende Nutzungen sind zulässig:

- Verkaufsflächen
- Gewerbe-, Dienstleistungs-, Sport- und Freizeitflächen
- Restaurant / Take Away
Betrieb auf die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums beschränkt
- Büro und Verwaltung, Personalräume, Logistik
- Verkehrsflächen / Promotions-, Eventflächen
- Einstellhalle für max. 12 Fahrzeuge im 2. Untergeschoss

³ Die einzelnen Nutzungen dürfen die folgenden Flächen nicht überschreiten:

- | | |
|---------------------------|-----------------------|
| - Gesamte Verkaufsflächen | 13'300 m ² |
| davon Lebensmittel max. | 6'000 m ² |
| - Restaurant / Take Away | 800 m ² |

Die maximale Fläche für Verkauf, Gewerbe, Dienstleistungen, Sport- und Freizeitflächen, Restaurant / Take Away beträgt 17'000 m².

Vorbauten

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

Dachbegrünung

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

Solarenergie-Anlagen

⁶ Dachflächen sind so weit wie möglich für Solarenergie-Gewinnungsanlagen zu nutzen. Fassadenflächen sind nach Möglichkeit für Photovoltaikanlagen zu nutzen, soweit dies ökologisch, betrieblich und wirtschaftlich sinnvoll ist und keine weiteren schützenswerten Interessen entgegenstehen.

§ 6*Baubereich Gartencenter*

¹ Der Baubereich Gartencenter dient dem permanenten Aussenverkauf der angrenzenden Innenverkaufsfläche. Erlaubt sind eingeschossige unbeheizte Bauten.

§ 7*Baubereich Tankstelle*

¹ Der Baubereich umfasst die Tankstelle mit Shop (Teile der Baurechtspartzele 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*

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ 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.

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

§ 8a*Aussenbeleuchtung*

¹ Aussenbeleuchtungsanlagen sind auf das Notwendige zu beschränken und so auszurichten, dass sie die Umgebung nicht übermässig belasten. Sie sind nach oben abzuschirmen.

² Die Beleuchtung von Logos, Reklamen usw. ist zwischen 22.00 und 06.00 Uhr auszuschalten.

³ Aussenbeleuchtungen mit einer Farbtemperatur von mehr als 3000 Kelvin sind nicht zulässig. Hiervon ausgenommen ist die Beleuchtung verkehrsorientierter Bereiche, welche eine Farbtemperatur von bis zu 4000 Kelvin aufweisen darf.

⁴ Es ist die Vollzugshilfe Lichtemissionen des BAFU und die SIA-Norm 491 zu berücksichtigen.

§ 9*Parkierung*

¹ 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

² Lage und Ausdehnung der Publikumparkierung sind verbindlich. Die detaillierte Anordnung der Parkfelder und die minimal erforderliche Anzahl an behindertengerechten Parkfeldern werden im Baubewilligungsverfahren geregelt.

³ Der grosse Kundenparkplatz ist teilweise überdeckt. Die definitive Lage und Form der Überdachung ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen. Die im Gestaltungsplan dargestellte Überdachung gilt als richtungsweisend.

⁴ 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.

⁵ 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.

⁶ Es ist eine genügende Anzahl Parkplätze mit Elektroladestationen auszustatten.

§ 10*Verkehrsregime**Verkehrserzeugung**Verkehrsbewirtschaftung*

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

² Die Einfahrt in die Parkieranlage sowie die Regimewahl haben so zu erfolgen, dass ein Rückstau auf das öffentliche Strassennetz ausgeschlossen ist.

³ Die Einfahrt ins Erdgeschoss des Parkhauses Konzerthalle ist über die Fabrikstrasse möglich. Die Ausfahrt hat über die Konzerthallenstrasse zu erfolgen.

⁴ Es sind geeignete Massnahmen zur Verminderung von unnötigem Suchverkehr auf dem Gestaltungsplanperimeter vorzusehen.

⁵ Die Betreiberin des 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.

§ 11

*Fussgänger
Zweiräder*

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

² 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.

³ Beim Haupteingang des Einkaufszentrums sowie beim nördlichen Fussgängerzugang ab Konzerthallenstrasse sind überdeckte und mit einer automatischer Beleuchtung ausgestattete Veloabstellplätze in ausreichender Zahl bereitzustellen. Für die Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen sind die Normen VSS 40 065 und VSS 40 066 massgebend. Dabei sind mögliche Lärmimmissionen bei den Nachbarliegenschaften zu berücksichtigen (Lage und Materialwahl).

⁴ 10% der Veloabstellplätze sind mit Ladestationen für E-Bikes einzurichten.

⁵ Es sind genügend Abstellplätze für Velos mit Anhängern oder Cargo-Bikes zur Verfügung zu stellen.

§ 12

Anlieferung

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

² 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.

§ 13

Centerpylon

¹ Im dafür vorgesehenen Bereich kann zu Werbezwecken ein Pylon aufgestellt werden. Masse und Materialisierung sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.

§ 14

Ausnahmen

¹ 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

¹ Der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften treten nach der Genehmigung durch den Regierungsrat mit der Publikation des Genehmigungsbeschlusses im Amtsblatt in Kraft.