

Regierungsratsbeschluss

vom 17. November 2020

Nr. 2020/1599

Langendorf: Gestaltungsplan «Delta-Areal» und Sonderbauvorschriften

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Langendorf unterbreitet dem Regierungsrat den Gestaltungsplan «Delta-Areal» und Sonderbauvorschriften (SBV) zur Genehmigung.

2. Erwägungen

2.1 Ausgangslage und Planung

Die im Jahr 1913 gegründete Delta AG (Schweizerische Präzisionsfabrik und Fassondreherei) stellte 1993 den Betrieb an der Langendorfstrasse ein. Der Betrieb war in der Metallverarbeitung tätig und beschäftigte in den besten Zeiten über 550 Mitarbeitende. Das «Delta-Areal» liegt zentral in der Gemeinde Langendorf und grenzt im Norden an den BLS-Bahnhof. Heute sind auf dem Areal diverse Kleinfirmen in den Sektoren Produktion und Dienstleistungen tätig. Aufgrund des hohen Leerstandes, der hohen Unterhaltskosten, der alten Bausubstanz und beschränkten Umnutzungsmöglichkeiten entschied sich die Grundeigentümerschaft für eine Neuentwicklung des Areales. Aufgrund der Grösse von rund 2.5 ha und der Bedeutung des Gebietes wurde im Jahr 2015 eine Testplanung mit drei Teams durchgeführt. Aus den drei Projekten wurde eines für die Weiterbearbeitung empfohlen, welches dem vorliegenden Gestaltungsplan als Richtprojekt dient und künftig auch für die Beurteilung von Baugesuchen begleitend ist.

Die Grundnutzung für das Delta-Areal wird im Rahmen der parallel laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung neu festgelegt. Die Fläche wird von der Industriezone in eine neu geschaffene "Mischzone Delta-Areal" umgezont und (inkl. Wildbach) mit der Gestaltungsplanpflicht mit Pflichtenheft überlagert. In der neuen Zone sind nebst der Wohnnutzung auch öffentliche Nutzungen im Zusammenhang mit den Bedürfnissen des Areals, ein minimaler Anteil an Gewerbe von 3'000 m² und ein maximaler Anteil an Verkaufsflächen von insgesamt 500 m² definiert. Gemäss Grundnutzung sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig (mit Gestaltungsplan und sofern städtebaulich begründet punktuell bis max. 7 Vollgeschosse). Die Geschossflächenziffer wird oberirdisch auf 1.10 und unterirdisch auf 1.20 festgelegt. Weitere Nutzungsmasse wie Fassadenhöhe, Gesamthöhe, Gebäudelänge und Grünflächenziffer werden im Gestaltungsplan geregelt. Für die Mischzone Delta-Areal gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III.

2.2 Koordination Delta-Areal Planung und BLS-Bahnanlage

Das Delta-Areal grenzt nördlich an die Bahnanlage der BLS. Im Zusammenhang mit der anstehenden Umgestaltung des Bahnhofs Langendorf und der Bahnquerung von Norden nach Süden fanden seit 2018 diverse Koordinationssitzungen zwischen den Beteiligten statt (Gemeinde, Kanton, BLS, Grundeigentümer Delta-Areal). An der letzten Sitzung im August 2020 wurde unter anderem diskutiert, welche Stossrichtung (Perron im Süden oder im Norden) für das in jedem Fall zu erstellende Hauptgleis nun weiterverfolgt werden soll. Sofern daraus Überlappungen zwischen den Entwicklungen der BLS und der Entwicklung des Delta-Areals resultieren (z.B. Per-

ron Süd), braucht es eine gemeinsame Betrachtung der entsprechenden Flächen. Damit soll eine hohe Qualität und Funktionalität des öffentlichen Raums gewährleistet werden. Diese Klärung findet im Nachgang zur vorliegenden Genehmigung statt. Sollte durch die gewählte Variante eine Flächenbeanspruchung für die Bahnanlagen im Delta-Areal notwendig sein, ist dies unter Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer sowie unter Einhaltung der in § 22 der Sonderbauvorschriften formulierten Bedingungen - im Sinne einer geringfügigen Abweichung möglich.

2.3 Der Gestaltungsplan

2.3.1 Grundidee und wesentliche Inhalte

Im Gestaltungsplan und den Sonderbauvorschriften werden Aspekte wie die Baubereiche, Vorzonen, Quartier- und Gewerbeplatz, Quartierpark, die Lage der Erschliessungen mit Durchwegung, die Fassadenhöhen, Parkierung, Aussenraumgestaltung etc. geregelt.

Die städtebauliche Anordnung der sieben Gebäudevolumetriem und die Gestaltung der Aussenräume wurden in der vorgängig durchgeführten Testplanung ermittelt. Das darauf abgestimmte Richtprojekt ist Grundlage für den nun vorliegenden Gestaltungsplan. Dank der stufengerechten Herangehensweise konnten alle Aspekte, die die Siedlungsqualität prägen, sorgfältig aufeinander abgestimmt werden. Die interne Erschliessung berücksichtigt die unterschiedlichen Bedürfnisse der Wohn- und der Gewerbenutzung. Mit den klar zugeordneten Plätzen fürs Wohnen (Quartierplatz) und fürs Gewerbe (Gewerbeplatz) ist im Areal eine ablesbare Quartierstruktur vorhanden. Darüber hinaus dient der Quartierpark als Spiel- und Aufenthaltsbereich und wird mit standortgerechten Pflanzen begrünt. Die Plätze haben die Ausstrahlungskraft, zusammen mit der möglichen Offenlegung des Wildbachs, zu identitätsstiftenden Aufenthaltsorten zu werden.

2.3.2 Gestaltung und Etappierung

Die Gestaltung der Bauten als auch der Aussenräume wird in den Sonderbauvorschriften aufgegriffen. Bei der Umsetzung des Gestaltungsplans sind im Rahmen des Bauprojekts die qualitätsvolle Gestaltung der drei Plätze (Quartierpark, Quartierplatz und Gewerbeplatz) sowie das Angebot an privaten / halbprivaten Aussenräumen im Sinne des Richtprojekts sicherzustellen.

Mit dem ersten Baugesuch ist ein von der Baubehörde zu genehmigendes Gestaltungskonzept einzureichen, welches die Aussenräume (Spielplätze, private/halbprivate Bereiche, Aufenthaltsräume, Erschliessungsanlagen, Veloparkierung, Begrünung, Bepflanzung, Baumstandorte, Terraingestaltung etc.) in der Dimension, Gestaltung, Farbgebung und Materialisierung aufzeigt. Die Materialisierung und Farbgebung sind so zu wählen, dass die Überbauung als Einheit in Erscheinung tritt. Weiter sind sämtliche Gebäude mit Flachdächern zu gestalten und extensiv zu begrünen.

Die Etappierung der Bauten an sich ist frei. Die einzelnen Etappen müssen jedoch in sich und gesamthaft funktional und gestalterisch schlüssig sein.

2.3.3 Art und Mass der Nutzung

Die Nutzungsart richtet sich nach den Zonenvorschriften (Wohnnutzungen und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sowie bestimmte öffentliche Nutzungen). Das Mass der Nutzung wird mittels Baubereichen und den maximalen Fassadenhöhen festgelegt. Insgesamt sind maximal 30'600 m² oberirdische Geschossflächen zulässig. Die minimale Grünfläche für das Areal beträgt 7'700 m².

2.3.4 Langsamverkehr / Durchwegung

Wie eingangs erwähnt, ist das Areal aufgrund der Lage am BLS-Bahnhof und der nahegelegenen Bushaltestelle «Langendorf, Ladedorf» (300 m) gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (öV-Güteklasse C und D1). Mit dem Umbau des BLS-Bahnhofes und der Erstellung einer neuen Nord-Süd-verlaufenden Langsamverkehrsachse soll zum einen das Areal selbst aber auch der südlich gelegene Dorfteil besser an den nördlich der Gleise gelegenen Dorfteil angebunden werden. Die Realisierung dieser Achse erfolgt in Abstimmung zwischen der BLS, der Einwohnergemeinde, der Grundeigentümerin und dem Kanton. Eine weitere Langsamverkehrsverbindung ist weiter östlich vorgesehen, via Gewerbepark sowie zwei West-Ost-verlaufende Verbindungen. Diese sind sowohl für den Fuss- als auch für den Veloverkehr zugänglich. Eine adäquate Erschliessung und Durchwegung für den Langsamverkehr ist somit in alle Richtungen sichergestellt.

2.3.5 Erschliessung motorisierter Individualverkehr

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt mittels drei Ein- und Ausfahrten, zwei ab der Langendorfstrasse von Osten her und eine ab der Industriestrasse von Westen her. Zwei der Ein- / Ausfahrten führen direkt in die Einstellhalle. Die nördlichere Erschliessung ab der Langendorfstrasse führt auf den «Gewerbepark», wo auch die entsprechenden Besucher- und Kurzzeitparkplätze vorhanden sind.

2.3.6 Parkierung

Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt - mit Ausnahme der bewirtschafteten Besucher- und Kurzzeitparkplätze - in der Einstellhalle. Die Anzahl der Parkplätze richtet sich grundsätzlich nach der VSS-Norm resp. der kantonalen Bauverordnung, Anhang III. Im Baubewilligungsverfahren ist eine Abweichung der Parkplatzzahl von +/- 20 % des Richtwertes zulässig. Die Veloabstellplätze sind in ausreichender Zahl, attraktiv und teils gedeckt sowie in der Nähe der Gebäudeeingänge anzulegen.

2.3.7 Lärm

Für das Gebiet wird im Rahmen der parallel laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung die Lärmempfindlichkeitsstufe III (heute ES IV) festgelegt. Bei Umzonungen von erschlossenen Industriegebieten in eine Misch- oder Wohnzone gelten die Immissionsgrenzwerte. Im Rahmen der Planungsarbeiten wurde unter anderem ein Lärmgutachten erstellt. Dieses zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III überall eingehalten werden können. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

2.3.8 Altlasten

Das Delta Areal gilt als «belasteter Standort mit Sanierungsbedarf». Eine erste Etappe der Detailuntersuchung wurde bereits durchgeführt. Zum Zeitpunkt der Plangenehmigung erfolgt die zweite Etappe der Detailuntersuchung. Der Standort ist weiterhin als «belastet mit Sanierungsbedarf» klassiert. Diese Untersuchungen laufen unabhängig vom vorliegenden Gestaltungsplan, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Umwelt, weiter.

2.4 Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts in Form von Langsamverkehrsverbindungen

Durch die Umzonung des Areals von der Industriezone in eine Mischzone entsteht ein planerischer Mehrwert, den es auszugleichen gilt. Da die öffentliche Auflage der Planung, respektive der Umzonung an sich, noch vor Inkrafttreten des kantonalen Gesetzes über den Ausgleich raumplanungsbedingter Vor- und Nachteile (Planungsausgleichsgesetz, PAG; BGS 711.18) am

1. Juli 2018 stattfand, kommt dieses im vorliegenden Fall nicht zur Anwendung. Zur Anwendung kommt jedoch das kommunale Reglement über die raumplanungsbedingte Ausgleichabgabe (Planungsausgleichsreglement, PAR), welches am 12. Juni 2017 von der Gemeindeversammlung beschlossen und mit Verfügung des Bau- und Justizdepartements vom 30. Oktober 2018 genehmigt worden ist. Gemäss kommunalem Reglement ist der durch die Umzonung generierte Mehrwert mit einem Satz von 20 % auszugleichen.

Das neue Zonenreglement (§ 23 Abs. 4 Typ E lit. f) verlangt für den Gestaltungsplanperimeter «Delta-Areal» die Schaffung einer arealquerenden öffentlichen Hauptverbindung (Nord-Süd) für den Langsamverkehr (LV). Die Lage dieser Nord-Süd-Hauptverbindung sowie auch weiterer öffentlicher Hauptverbindungen wird im Gestaltungsplan als verbindlicher Inhalt geregelt. Über diese LV-Erschliessungen ist gemäss § 14 der Sonderbauvorschriften (SBV) eine Vereinbarung zwischen der Grundeigentümerin und der Gemeinde zu treffen, und es muss diese vor Genehmigung der Planung durch den Regierungsrat vorliegen. Die entsprechende Vereinbarung hat der Gemeinderat am 30. März 2020 einstimmig genehmigt, woraufhin diese am 17. April 2020 öffentlich beurkundet worden ist. Die Vereinbarung wurde dem Amt für Raumplanung im Rahmen des laufenden Genehmigungsverfahrens eingereicht.

Die Parteien sind übereingekommen, den Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts vertraglich - mit einer Regelung zu den Langsamverkehrsverbindungen - zu ordnen. Hauptbestandteil der vorliegenden Vereinbarung ist, dass die Grundeigentümerin die arealquerenden, teils öffentlichen und teils öffentlich zugänglichen, Langsamverkehrsverbindungen auf eigene Kosten gemäss Gestaltungsplan erstellt. Die Nord-Süd-Hauptverbindung soll nach ihrer Erstellung ins öffentliche Wegnetz zu Eigentum der Einwohnergemeinde abgetreten werden. Für die restlichen öffentlich zugänglichen Verbindungen im Eigentum der Grundeigentümerin wird der Einwohnergemeinde ein unentgeltliches öffentliches Fuss- und Fahrwegrecht (nicht motorisiert) eingeräumt.

2.5 Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten

Die Einwohnergemeinde Langendorf hat gestützt auf den Regierungsratsbeschluss (RRB) Nr. 2013/2064 vom 12. November 2013 (Staatsbeiträge an die Kosten der Digitalisierung) und den RRB Nr. 2016/2147 vom 5. Dezember 2016 (Datenmodell im Bereich Nutzungsplanung) die Ersterfassung der digitalen Nutzungsplandaten in Auftrag gegeben. Mit der Erhebung, die im Rahmen der aktuellen Ortsplanung erfolgte, wird sichergestellt, dass die Nutzungspläne (inkl. Regierungsratsentscheide und Sonderbauvorschriften) für alle Interessierten einfach und an einem Ort zugänglich sind. Die Daten sind dem Kanton spätestens drei Monate nach Genehmigung der Gesamtrevision zur Prüfung einzureichen.

Die künftige Nachführung der digitalen Nutzungsplandaten obliegt der Einwohnergemeinde. Sie hat sicherzustellen, dass jederzeit korrekte Nutzungsplandaten im Web GIS Client des Kantons publiziert werden können. Demnach ist auch die vorliegende Planung nach deren Rechtskraft im Datensatz der Einwohnergemeinde Langendorf zu berücksichtigen. Das Amt für Raumplanung wird dies vorliegend im Prüfverfahren zur Ersterfassung sicherstellen.

2.6 Verfahren

Die erste öffentliche Auflage erfolgte - zeitgleich mit der Gesamtrevision der Ortsplanung - vom 18. August 2017 bis am 18. September 2017. Innerhalb der Auflagefrist gingen zu den beiden Planungen (Gesamtrevision und Delta-Areal) insgesamt 26 Einsprachen ein. Vier davon betrafen (ausschliesslich oder auch) den Gestaltungsplan «Delta-Areal». Der Gestaltungsplan wurde im Rahmen der Einsprachebehandlung angepasst (siehe Ausführungen unten). Die Einsprachen zum Gestaltungsplan wurden daraufhin zurückgezogen oder konnten zufolge Vergleichs als gegenstandslos geworden abgeschrieben werden. Die zweite öffentliche Auflage - wiederum zeitgleich mit der Gesamtrevision der Ortsplanung - fand vom 7. Juni 2019 bis am 8. Juli 2019

statt. Dabei hatte der Gemeinderat den Gestaltungsplan «Delta-Areal» und die Sonderbauvorschriften - unter dem Vorbehalt von Einsprachen - bereits am 29. Mai 2019 beschlossen. Während der zweiten öffentlichen Auflage gingen keine Einsprachen zum Gestaltungsplan mehr ein. Beschwerden liegen entsprechend ebenfalls keine vor.

Aufgrund der Einsprachen während der ersten öffentlichen Auflage wurde das ursprüngliche Richtprojekt überarbeitet und unter Berücksichtigung der in den Einsprachen angeführten Punkte optimiert. Das Ergebnis bzw. die Änderungen wurden in den Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften überführt und dem Amt für Raumplanung am 13. Mai 2019 vorgestellt. Das Amt für Raumplanung hielt im Rahmen einer zweiten Vorprüfung fest, dass das überarbeitete Richtprojekt sowohl aus raumplanerischer als auch aus ortsbaulicher Sicht schlüssig sei. Mit der Neuordnung der Volumina im Westen, sprich der Verschiebung eines Baufeldes weg von der westlichen Parzellengrenze nach Osten, entsteht ein grosszügiger Quartierplatz. Dieser neu angeordnete Aussenraum bildet durch seine Grösse und Lage den Übergang zwischen dem Delta-Areal und den westlich angrenzenden Gewerbebetrieben. Durch das Freispielen der nördlichen Arealgrenze wird gleichzeitig ein neues Sichtfenster zum Jura geschaffen. Die ursprüngliche Idee der räumlich und funktional klar definierten Aussenräume aus der Testplanung ist nach wie vor gegeben. Die reduzierten bzw. teils optimierten Gebäudehöhen / Geschossigkeiten sind nachvollziehbar. Die Möglichkeit der Schaffung einer Langsamverkehrsverbindung aus dem südlichen Dorfteil via Delta-Areal ist in der vorliegenden Planung ebenfalls berücksichtigt.

Formell wurde das Verfahren richtig durchgeführt.

Materiell sind keine Bemerkungen zu machen.

3. Beschluss

- 3.1 Der Gestaltungsplan «Delta-Areal» und die Sonderbauvorschriften der Einwohnergemeinde Langendorf werden genehmigt.
- 3.2 Bestehende Pläne und Reglemente verlieren, soweit sie mit dem genehmigten Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften in Widerspruch stehen, ihre Rechtskraft und werden aufgehoben.
- 3.3 Die Einwohnergemeinde Langendorf hat eine Genehmigungsgebühr von Fr. 6'000.00 sowie Publikationskosten von Fr. 23.00, insgesamt Fr. 6'023.00, zu bezahlen. Der Betrag wird dem Kontokorrent der Einwohnergemeinde belastet.

- 3.4 Der Gestaltungsplan «Delta-Areal» und die Sonderbauvorschriften liegen vorab im Interesse der betroffenen Grundeigentümerin. Die Einwohnergemeinde Langendorf hat deshalb die Möglichkeit, gestützt auf § 74 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz (PBG; BGS 711.1) die Planungs- und Genehmigungskosten ganz oder teilweise auf die interessierte Grundeigentümerin zu übertragen.



Andreas Eng
Staatsschreiber

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Beschluss kann innert 10 Tagen Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Solothurn eingereicht werden. Die Beschwerde hat einen Antrag und eine Begründung zu enthalten.

Kostenrechnung

Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Genehmigungsgebühr:	Fr.	6'000.00	(4210000 / 004 / 80553)
Publikationskosten:	Fr.	23.00	(1015000 / 002)
	Fr.	<u>6'023.00</u>	

Zahlungsart: Belastung im Kontokorrent Nr. 1011117 / 014

Verteiler

Bau- und Justizdepartement

Amt für Raumplanung (js) (3), mit Akten und 1 gen. Plan und SBV (später)

Amt für Raumplanung, Debitorenkontrolle (Ci)

Amt für Umwelt

Amt für Verkehr und Tiefbau

Amt für Finanzen, **zur Belastung im Kontokorrent**

Sekretariat der Katasterschätzung, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Solothurnische Gebäudeversicherung, Baselstrasse 40

Amtschreiberei Region Solothurn, Rötistrasse 4, 4509 Solothurn, mit 1 gen. Plan und SBV (später)

Einwohnergemeinde Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf (mit Belastung im Kontokorrent), mit 1 gen. Plan und SBV (später) **(Einschreiben)**

Baukommission Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Planungskommission Langendorf, Schulhausstrasse 2, 4513 Langendorf

Zuriba AG, Industriestrasse 21, 4313 Möhlin

Panorama AG, Gibelinstrasse 2, 4503 Solothurn

Amt für Raumplanung (z.Hd. Staatskanzlei für Amtsblattpublikation: Einwohnergemeinde Langendorf: Genehmigung Gestaltungsplan «Delta-Areal» und Sonderbauvorschriften)