

EINWOHNERGEMEINDE WANGEN AN DER AARE

Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld

Vergrößerung Planungssperimeter 2014

Erläuterungsbericht

Auflageexemplar



17. März 2014

1. Ausgangslage

Die Transportgemeinschaft Wangen AG (TGW) betreibt in der Industriezone Rütifeld ihr Logistikzentrum. In den letzten Jahren ist der Betrieb stetig gewachsen. Die benötigten Produktions-, Umschlags- und Lagerflächen nehmen laufend zu. Gleichzeitig erhöht sich die Zahl der Arbeitsplätze, die TGW ist heute der grösste Arbeitgeber in Wangen an der Aare.

Die TGW möchte am Standort Rütifeld ihr Logistikzentrum um einen zusätzlichen Hallenbau erweitern, damit externe Produktionsflächen und Aussenlager aufgehoben werden können. Ziel ist, die vermehrte Nutzung von Synergien, insbesondere im Bereich der Transportlogistik.

Damit das Vorhaben realisiert werden kann, muss der Planungsperimeter der rechtsgültigen "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld", vergrössert werden.

Der Einwohnergemeinde Wangen an der Aare ist es ein wesentliches Anliegen, der TGW eine Betriebserweiterung im Industriegebiet Rütifeld zu ermöglichen.

2. Standort

2.1 Lage

Die Parzelle GB Nr. 1003 liegt angrenzend an die bestehende Industriezone Rütifeld und ist als Erweiterungsfläche der Industriezone, im Entwicklungskonzept Arbeiten der Gemeinde Wangen an der Aare ausgeschieden.



Lage der einzuzonenden Fläche (5961 m²) rot markiert. (Quelle: Geoportal des Bundes)

2.2 Grundeigentümerschaft

Die TGW hat vom Grundeigentümer die Zusicherung für den Verkauf der Parzelle GB Nr. 1003.

2.3 Aktuelle Nutzung

Das Grundstück wird heute durch den Eigentümer landwirtschaftlich genutzt.

2.4 Erschliessung

Die Parzelle liegt an der Rütifeldstrasse und ist voll erschlossen.

3. Bau- und Planungsrechtliche Situation

3.1 Zonenplan

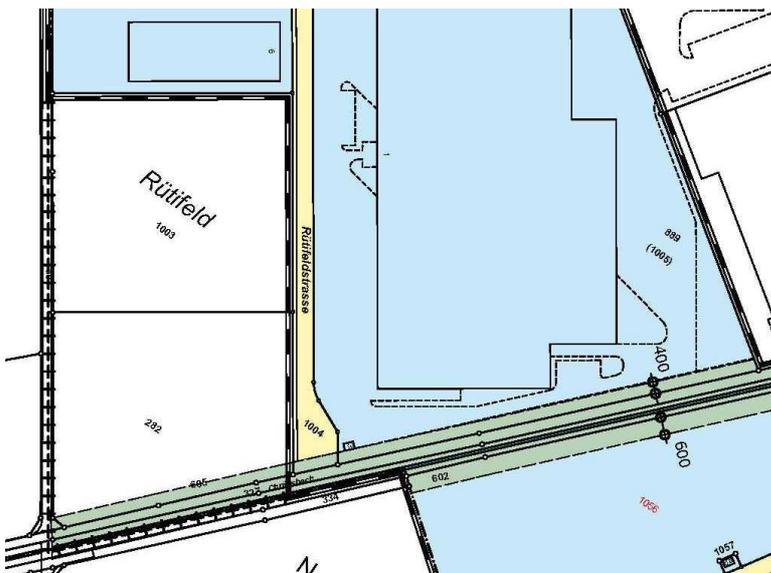
Die einzuzonende Fläche (Vergrößerung Planungsperimeter 2014) befindet sich in der aktiv bewirtschafteten Landwirtschaftszone. Die bestehende Industriezone der "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld", grenzt nördlich und östlich an das Grundstück. Das südlich liegende Grundstück GB Nr. 282 liegt im Perimeter für die Erweiterung der Industriezone, gemäss kommunalem Entwicklungskonzept Arbeiten. Westlich wird das Grundstück durch einen Flurweg begrenzt.



Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Wangen an der Aare (Schraffierter Bereich: Üo Erweiterung Industriezone Rütifeld)

3.2 Entwicklungskonzept Arbeiten

Gemäss kommunalem Entwicklungskonzept Arbeiten ist die einzuzonende Fläche als Erweiterung der Industriezone vorgesehen.



++++ Perimeter mögliche Erweiterung Industriezone gemäss Entwicklungskonzept Arbeiten

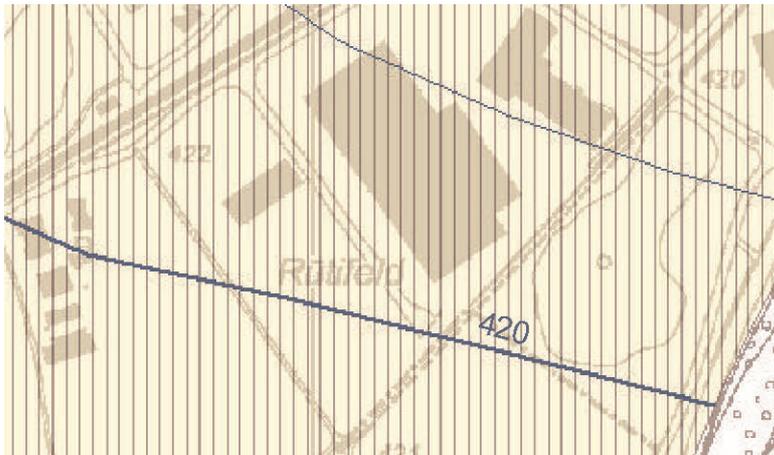
3.3 Grundwasserschutzgebiet und Grundwasservorkommen

Das Gebiet Industriezone Rütifeld befindet sich in einem kantonalen Gewässerschutzgebiet und ist dem Gewässerschutzbereich Au zugeordnet.



Ausschnitt aus der kantonalen Gewässerschutzkarte (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

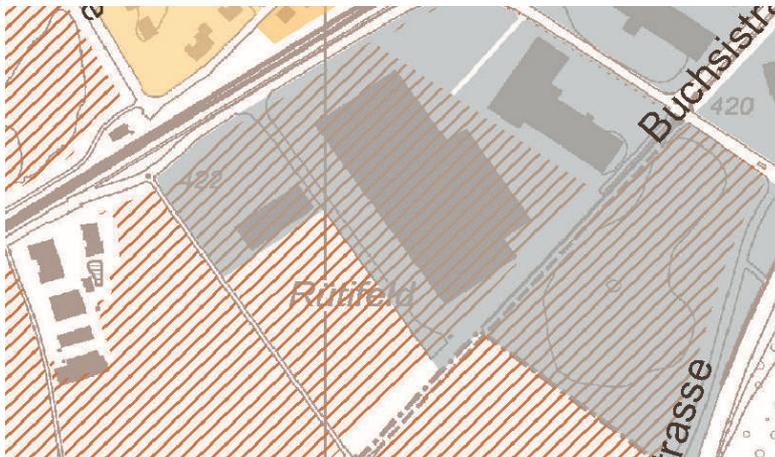
Gemäss Grundwasserkarte des Kantons Bern liegt das Gebiet innerhalb eines Grundwasservorkommens in Lockergesteinen (Randgebiet vermutet).



Ausschnitt aus der kantonalen Grundwasserkarte (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

3.4 Fruchtfolgefläche

Die einzuzonende Fläche ist vom Kanton als Fruchtfolgefläche eingestuft.



Fruchtfolgeflächen rot schraffiert (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

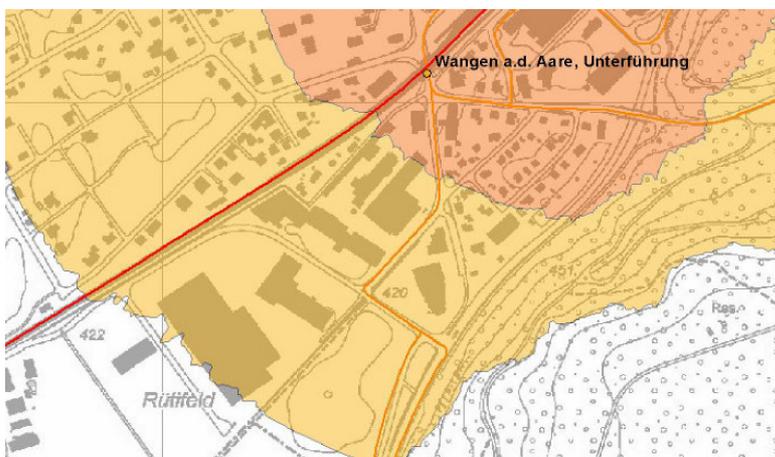
Gemäss den Bestimmungen im kantonalen Richtplan (Massnahmen A 06) sind Fruchtfolgeflächen bei allen raumwirksamen Vorhaben zu schonen. Es werden bei der Einzonung mehr als 2000 m² Fruchtfolgefläche beansprucht, daher müssen die Bedingungen gemäss den Massnahmen A 06 kumulativ erfüllt werden.

3.5 REK Wangen an der Aare – Oensingen

Die Gemeinde Wangen an der Aare ist Teil des "Raumentwicklungskonzeptes Wangen an der Aare – Oensingen". Die Erweiterung des Planungsperimeters ist den übrigen Gemeinden, im Rahmen der Mitwirkung zu eröffnen und sicherzustellen, dass keine regionalen Interessen der Einzonung entgegen stehen.

3.6 ÖV Erschliessung

Die Industriezone Rütifeld liegt in der Güteklasse D der ÖV Erschliessung.



ÖV Erschliessung Güteklasse D gelb belegt (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Gemäss Richtplan liegt der Bereich der Vergrößerung des Planungsperimeters ausserhalb der Güteklasse D, welche entlang der Rütifeldstrasse verläuft.

4. Vergrößerung Planungsperimeter 2014

Durch die Vergrößerung des Planungsperimeters der rechtsgültigen "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld", sollen für den Ausbau des Logistikzentrums der TGW, 5'961 m² von der Landwirtschaftszone in die Industriezone umgezogen werden.

Das AGR hat, nach einer ersten Besprechung mit den Parteien, eine beförderliche Behandlung des Vorhabens in Aussicht gestellt.

Der Gemeinderat Wangen an der Aare befürwortet das Projekt und sichert die Unterstützung für eine speditive Abwicklung des Planungsverfahrens zu.

5. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Die Vergrößerung des Planungsperimeters "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld" ist ein unwesentlicher Eingriff in das Ort- und Landschaftsbild. Das fragliche Grundstück grenzt an das bestehende Industriegebiet und ist gemäss Entwicklungskonzept als Erweiterungsgebiet vorgesehen. Die ästhetischen Auswirkungen bewegen sich in einem vertretbaren Rahmen.

Auf das schützenswerte Ortsbild von Wangen an der Aare hat die Vergrößerung der Industriezone keinen nachteiligen Einfluss.

5.2 Fruchtfolgeflächen

Problematisch ist die Einzonung von Fruchtfolgeflächen. Die zu erfüllenden Kriterien sind in den Massnahmen A 06 zum Richtplan der Fruchtfolgeflächen festgelegt. Nachfolgend wird zu den einzelnen Kriterien für das vorliegende Vorhaben Stellung bezogen:

- A) Die Kapazitäten des bestehenden Logistikzentrums der TGW werden vollumfänglich ausgeschöpft. Sowohl die Gebäulichkeiten, wie auch die notwendigen Aussenanlagen erlauben keine Betriebserweiterung innerhalb des bestehenden Firmengeländes. Als Standort für die Erweiterung des Logistikzentrums der TGW bietet sich das Grundstück direkt neben der bestehenden Liegenschaft an. Die Erschliessung ist bereits vorhanden und bedarf keiner weiteren Massnahmen. Der Standort befindet sich an einer für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sehr gut erschlossenen Lage. Die gute MIV-Erschliessung ist für die TGW zentral, da ihre Produkte mit LKWs an- und ausgeliefert werden. Der ÖV-Anschluss ist für die Transporttätigkeit der TGW nicht relevant. Durch die Erweiterung des Logistikzentrums am bestehenden Standort, können Sammelfahrten von und nach den heutigen Aussenstandorten der TGW vermieden werden. Dieser Zusatzverkehr wird in Zukunft wegfallen. Ebenso erübrigen sich die Personaltransporte nach und von den Aussenstandorten.
- B) Mit der "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld" und den dazugehörigen Erschliessungsmassnahmen, wurde die Basis für eine häusliche Bodennutzung im Gebiet Rütifeld gelegt. Die Vergrößerung des Planungsperimeters im Bereich des Richtplanes "Entwicklungskonzept Arbeiten" der Einwohnergemeinde, entspricht den Planungsideen der Behörden. Mit der Nutzung der Fläche als Erweiterung des bestehenden Logistikzentrums der TGW können betriebliche und personelle Synergien genutzt werden, die einen schonenden Umgang mit den Baulandreserven unterstützen.
- C) Die Fläche soll nicht temporär genutzt werden. Die TGW plant mit der Realisierung eines zusätzlichen Hallenbaus die Weiterentwicklung des Logistikbetriebes. Dabei handelt es sich um eine langfristige Firmenstrategie.

- D) Die Erhaltung von Teilflächen als Fruchtfolgeflächen kann nur in den Randbereichen der Anlagen geprüft werden. Insgesamt ist die einzuzonende Fläche für die Betriebserweiterung knapp bemessen und umfasst nur die für den zusätzlichen Hallenbau mit entsprechenden Verkehrsflächen erforderliche Grösse. Die Verwendung des bei der Bauausführung abgetragenen Oberbodens, für die Aufwertung degradierter Landwirtschaftsböden, ist im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

5.3 Verkehr

Mit der Vergrösserung des Planungsperimeters und der Realisierung der Betriebserweiterung der TGW wird kein Mehrverkehr generiert. Durch den Wegfall der Sammeltransporte von und nach den Aussenstandorten, sowie der entsprechenden Personaltransporte, kann ein Mehrverkehr, durch die Schaffung zusätzlicher Kapazitäten und zusätzlicher Arbeitsplätze, kompensiert werden.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (MIV) wird das Strassennetz nicht zusätzlich belasten.

Eine Mehrheit der Mitarbeitenden der TGW kommt bereits heute, auch bedingt durch die unregelmässigen Arbeitszeiten, mit dem PW zur Arbeit. Einige nutzen den öffentlichen Verkehr oder das Fahrrad. Dieser Anteil ist auch saisonal bedingt und witterungsabhängig. Eine wesentliche Veränderung wird durch eine Betriebserweiterung nicht erfolgen.

Die Qualität der ÖV Erschliessung ändert sich durch die Vergrösserung des Planungsperimeters "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld" nicht. Die einzuzonende Fläche wird von der TGW für eine Betriebserweiterung genutzt. Für das Personal ändern sich weder Arbeitsweg, noch Betriebszugang, da sowohl die Büroräumlichkeiten, wie auch die Personalräume im bestehenden Gebäude verbleiben.

5.4 Lärm und Luft

Da kein Mehrverkehr durch die Vergrösserung des Planungsperimeters generiert wird, ist nicht mit einer Zunahme der Lärm- und Luftverschmutzung zu rechnen.

Die Betriebserweiterung der TGW wird keine die Umgebung belastende Lärmimmissionen verursachen.

Die geltende Empfindlichkeitsstufe ES IV trägt dem Umstand Rechnung, dass es sich beim geplanten Vorhaben um eine gewerbliche Nutzung mit LKW Verkehr handelt.

5.5 Gewässerschutz

Durch die geplante Unterkellerung des Gebäudes wird der Grundwasserspiegel nicht tangiert. Zum Schutz des Grundwasservorkommens vor allfälliger Verschmutzung, werden entsprechende technische Massnahmen vorgesehen.

Das Planungsgebiet ist gemäss dem aktuellen generellen Entwässerungsplan (GEP) und dem aktuellen Wasserversorgungsplan (GWP) erschlossen.

Die Machbarkeit einer konformen Regenwasserversickerung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und zu realisieren.

Für Arbeiten im Grundwasserbereich, oder für eine Absenkung des Grundwasserspiegels, ist im Baubewilligungsverfahren eine entsprechende Gewässerschutzbewilligung einzuholen.

5.6 Naturgefahren

Im Gebiet der Vergrösserung des Planungsperimeters bestehen keine relevanten Naturgefahren.

Durch die Festlegung der minimalen Erdgeschosskote in den bestehenden Überbauungsvorschriften wird einer möglichen Überflutungsgefahr entgegengewirkt.

5.7 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Die Realisierung der Erweiterung des Logistikzentrums der TGW, durch die Vergrößerung des Planungsperimeters "Überbauungsordnung Erweiterung Industriezone Rütifeld", ist sinnvoll und ermöglicht die Nutzung von Synergien. Der Verkehr der TGW kann an einem für den MIV gut erschlossenen Ort konzentriert und dadurch unnötiger Zusatzverkehr vermieden werden.

Aktuell bietet sich kein anderer Standort mit den aufgezeigten Vorzügen an.

Unter Ziffer 5.2 wird zudem aufgezeigt, dass die Beanspruchung der Fruchtfolgefläche aufgrund fehlender Alternativen, der Interessenlage und der langfristigen Nutzung des Areals begründet werden kann.

6. Verfahren

6.1 Termine

Die Vergrößerung des Planungsperimeters ist als ordentliche Änderung der Überbauungsordnung von der Gemeindeversammlung zu beschliessen. Davor sind eine Mitwirkung (Orientierungsveranstaltung), eine kantonale Vorprüfung und eine öffentliche Auflage erforderlich. Gemäss AGR ist aufgrund der Interessenlage ein beschleunigtes Verfahren möglich:

Entwurf der Vergrößerung des Planungsperimeters und Beschluss durch den Gemeinderat	27. Januar 2014
Mitwirkung	28. Januar bis 3. Februar 2014
Mitwirkungsveranstaltung	30. Januar 2014
Vorprüfung AGR	10. März 2014
Öffentliche Auflage	21. März bis 21. April 2014
Einspracheverhandlungen und Bereinigungen	April 2014
Beschluss durch den Gemeinderat z.H. GV	April 2014
Beschluss durch die Gemeindeversammlung	Ende April 2014
Genehmigung AGR	Ende Mai 2014

6.2 Mitwirkungsveranstaltung

Die öffentliche Mitwirkung wurde am 30. Januar 2014, in Form einer Orientierungsveranstaltung durchgeführt. Die Veranstaltung wurde von keinen Mitwirkenden besucht. Das Ergebnis der Veranstaltung ist in einem Protokoll festgehalten.

6.3 Vorprüfung und Bereinigung

Die Vorprüfung des AGR ist im Vorprüfungsbericht vom 10. März 2014 festgehalten. Die Genehmigungsvorbehalte wurden bereinigt und sind in die Auflageakten eingeflossen. Durch den Gemeinderat wurde die Auflage beschlossen.

6.4 Öffentliche Auflage

noch ausstehend

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

noch ausstehend