

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 8. November – 10. Dezember 2012
Vorprüfung vom 1. Februar 2013

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 4. + 11. April 2013
Öffentliche Auflage vom 5. April – 6. Mai 2013

Einspracheverhandlungen am
Erledigte Einsprachen
Unerledigte Einsprachen
Rechtsverwahrungen

Beschlossen durch den Gemeinderat am
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am

Präsident Sekretär

Erhard Grütter Daniel Baumann

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:
Roggwil,

Geschäftsführer

Daniel Baumann

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Roggwil

Zonenplanänderung Parz. 1373 «St. Urbanstrasse»

Zonenplanausschnitt 1:2000

Die ZP-Änderung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt

weitere Unterlagen:

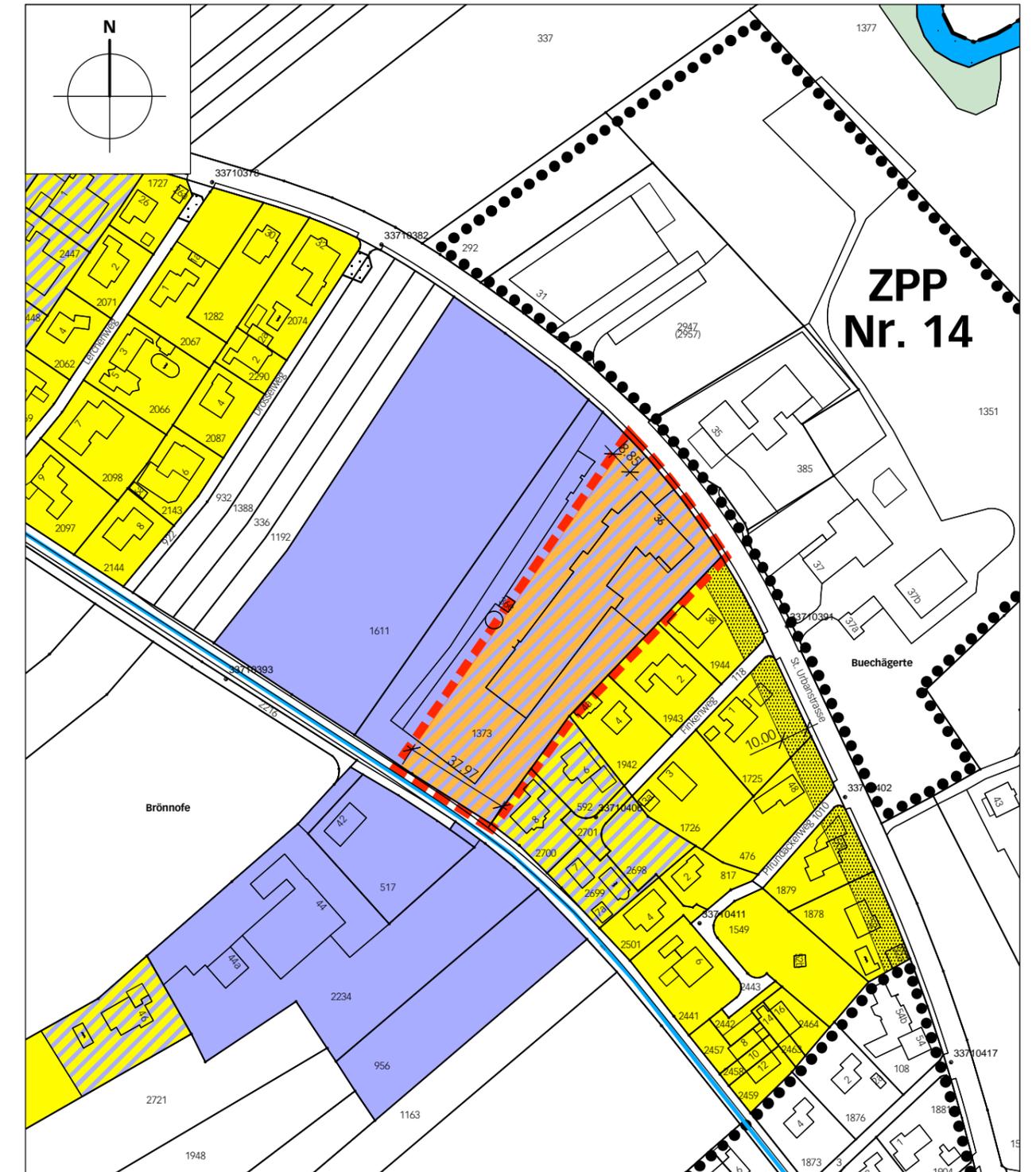
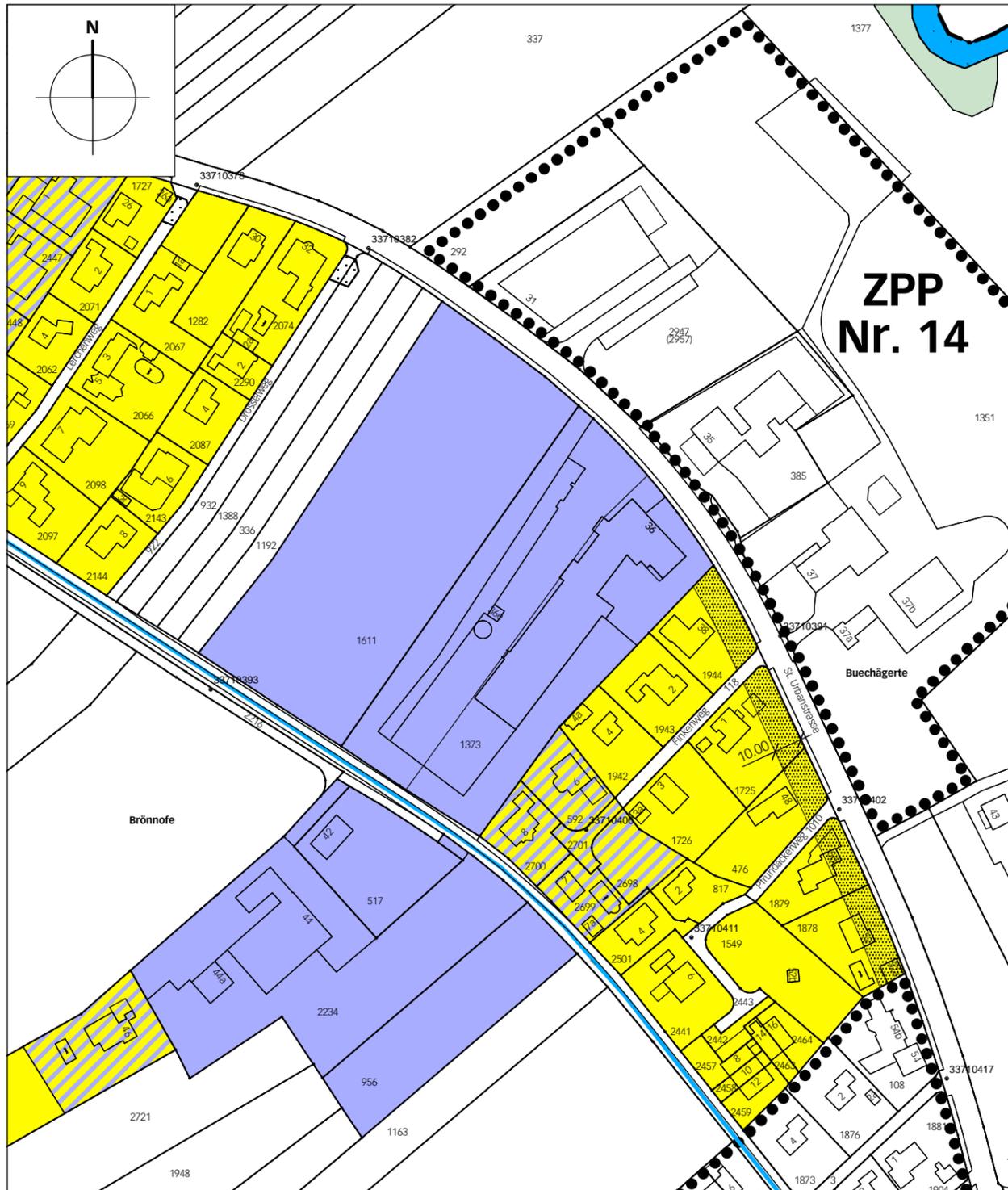
- Erläuterungsbericht

März 2013

roggwil/zpà st. urbanstrasse/4/pläne/4695_zpa_130320_al/ar/dr

Alter Zustand

Neuer Zustand



Legende

Inhalte:

- | | | | |
|---|--------------------------------------|---|-----------------------|
|  | Zonenplanänderung «St. Urbanstrasse» |  | Aufstufung ES III LSV |
|  | Arbeitszone A1 |  | Landwirtschaftszone |
|  | Wohnzone W2 | Hinweise: | |
|  | Wohn- und Gewerbezone WG2 |  | Gewässer |
|  | Wohn- und Gewerbezone WG3 | | |

AUFLAGE

Einwohnergemeinde Roggwil

Zonenplanänderung Parz. Nr. 1373 «St. Urbanstrasse»



Zonenplanänderung

bestehend aus:

- Zonenplanausschnitt

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht

März 2013

Impressum

Auftraggeberin:

Einwohnergemeinde Roggwil

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Beat Kälin, Siedlungsplaner HTL / FSU

1. Ausgangslage	4
2. Lösungsansatz	4
3. Zonenplanänderung	5
4. Vorhaben Lanz Fronten	5
4.1 Betrieb	5
4.2 Verkehr Lanz Fronten	6
4.3 Verkehr Wohn- Gewerbezone	6
4.4 Gesamtverkehrsaufkommen	7
5. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	7
5.1 Raumplanung	7
5.2 Erschliessung	7
5.3 Orts- und Landschaftsbild	8
5.4 Lärm und Luft	9
5.5 Gewässer und Altlasten	10
6. Verfahren und Termine	10
6.1 Allgemeines	10
6.2 Termine	10
6.3 Mitwirkung	11
6.4 Vorprüfung	11
6.5 Auflage und Beschlussfassung	11

1. Ausgangslage

Die Ortsplanung Roggwil wurde am 22. Oktober 2007 genehmigt. Seit der Erarbeitung von Zonenplan und Baureglement haben sich verschiedene Bedürfnisse und Gegebenheiten geändert. In der Zwischenzeit wurden Zonenplanänderungen für Wohnen und Gewerbe an der Langenthalstrasse, für die Umnutzung der Kaltenherberge und für das REHA-Zentrum der Schweizerischen Stiftung Pro Integral, für die Firma Schneeberger an der St. Urbanstrasse und ein Alterszentrum vorgenommen.

Die Firma Lanz Fronten betreibt an der St. Urbanstrasse einen erfolgreichen Gewerbebetrieb mit 25 Angestellten, der schweizweit Spezialprodukte für Schreinereien und Möbelbauer vermarktet.



Abb. 1: Betrieb Lanz Fronten an der St. Urbanstrasse

Das heutige Betriebsgelände ist baulich vollständig genutzt. Ein dringendes Erweiterungsvorhaben mit einer neuen Halle wurde von den angrenzenden Einfamilienhausbesitzer aufgrund der damit verbundenen Emissionen vehement verhindert. Dies und die durch einen Brand zerstörte Halle bewog die Firma ein neues Betriebskonzept zu erarbeiten, das für die Fortführung des Unternehmens ohne Betriebsunterbruch einen neuen Standort erfordert.

2. Lösungsansatz

Mit der Betriebsumsiedlung wird ein grösserer Abstand zu den Wohnbauten und ein Puffer mit einer entsprechend ausgerichteten Neubebauung des bisherigen Areals gesucht. Um dies zu ermöglichen, soll ein Teil der Arbeitszone in eine Wohn- und Gewerbezone umgezont werden, die es ermöglicht, von der Gewerbezone abgedrehte Wohn- und Dienstleistungsbertriebe anzusiedeln.

Mit diesem Vorgehen können die neuen Fabrikationsräume ohne Betriebsunterbruch bezogen und die Umzugskosten vertretbar gehalten werden.

3. Zonenplanänderung

Die Umzonung umfasst einen Teil der Parzelle Nr. 1373. Dabei wird die Arbeitszone A1 im Umfang von ca. 5'800 m² in einem Streifen von ca. 38.0 m Breite entlang der Wohnzone W2 respektive der Wohn- und Gewerbezone WG2 in die Wohn- und Gewerbezone WG3 umgezont.

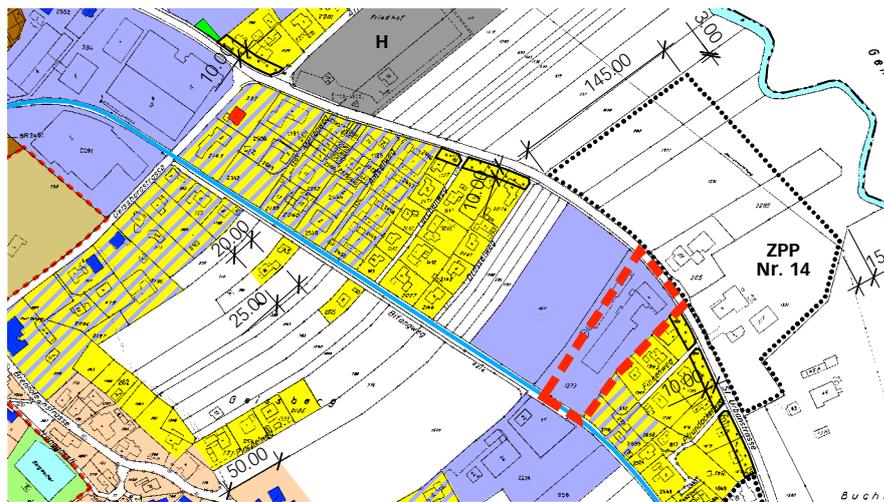


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Roggwil mit umzuzonender Fläche (rot)

4. Vorhaben Lanz Fronten

4.1 Betrieb

4.1.1 heute

Die Firma Lanz Fronten AG verfügt heute über die Parzelle Nr. 1373 und ihre Partnerfirma Hans Rechsteiner AG über die Parzelle Nr. 1611. Damit steht ein ca. 17'356 m² grosses Areal zur Verfügung.

Die Lanz Fronten AG nutzt heute die Parzelle Nr. 1373 mit ca. 8'600 m². Das bestehende Gebäude St. Urbanstrasse Nr. 36 dient als Wohn- und Büroliegenschaft. Auf dem restlichen Grundstück befinden sich Betriebsbauten sowie Lager- und Verkehrsflächen sowie eine Trafostation. Den 25 Angestellten und für Firmenfahrzeuge stehen 35 Parkplätze zur Verfügung.

4.1.2 Umsiedlung

Für die Betriebsumsiedlung wird eine etwa gleich Grosse Fläche der Arbeitszone A1 von der Parzelle Nr. 1611 beansprucht. Demnach verbleibt eine ungefähr gleich grosse Fläche als Betriebsreserve und für andere Nutzungen.

4.2 Verkehr Lanz Fronten

4.2.1 Verkehrsaufkommen Lanz Fronten

Ca. 80 % der Angestellten benützen ein motorisiertes Fahrzeug, ca. 20 % benützen für den Arbeitsweg die öffentlichen Verkehrsmittel, kommen zu Fuss oder mit dem Fahrrad/Mofa.

Von den 80 % legen ca. 70 % der Angestellten 2 Arbeitswege respektive 30 % 4 Arbeitswege pro Tag zurück. Daraus lässt sich ungefähr folgendes Personal-Verkehrsaufkommen ableiten:

- 5 Motorräder 8 + 4 Fahrten
- 40 Privatauto 28 + 24 Fahrten

Der Warentransport erfolgt mit durchschnittlich 1 Lkw und 4 Kleintransportern pro Arbeitstag, ausmachend 10 Fahrten pro Arbeitstag.

Das gewerbliche Verkehrsaufkommen beträgt demnach ca. 64 Fahrten/Arbeitstag, resp. umgerechnet auf 365 Tage ausmachend einen DTV von ca. 53 Fahrten/Tag (DTV = durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen während 365 Tagen). Eine Betriebserweiterung mit grösserem Verkehrsaufkommen ist nicht geplant.

4.2.2 Spitzenverkehr und Verteilung Lanz Fronten

Die ca. 64 PW- und Motorrad-Fahrten pro Werktag verteilen sich auf die Morgen- und Abendstunden mit je ca. 50 Fahrten und über den Mittag mit je ca. 14 Fahrten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich das Verkehrsaufkommen zu ca. 2/3 in Richtung Roggwil und ca. 1/3 in Richtung St. Urban verteilt.

4.2.3 Verkehrsaufkommen weiterer Gewerbebetriebe

Die ungefähr gleich grosse Fläche der Arbeitszone die nicht durch die Lanz-Fronten belegt wird, verursacht voraussichtlich ein ähnliches Verkehrsaufkommen mit einem DTV von ca. 55 Fahrten/Tag.

4.3 Verkehr Wohn- Gewerbezone

4.3.1 Nutzung

Die Umzonung von ca. 5'780 m² Arbeitszone in Wohn- und Gewerbezone WG3 hat zur Folge, dass bei einer Ausnutzungsziffer von 0.75 maximal 4'335 m² BGF erstellt werden können. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse von 125 m² BGF sind ca. 34 Wohnungen möglich. An der St. Urbanstrasse werden Dienstleistungen und / oder gewerbliche Nutzung schätzungsweise im Umfang von ca. 5 Wohnungen entstehen.

4.3.2 Verkehrsaufkommen

Es kann davon ausgegangen werden, dass pro Wohnung im Durchschnitt 3 und von den Dienstleistungen / Gewerbe ca. 8 Fahrten pro Tag generiert werden. Daraus ergibt sich ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 120-130 Fahrten/Tag.

4.4 Gesamtverkehrsaufkommen

Das Gesamtverkehrsaufkommen aus der Wohn- und Gewerbezone sowie der Arbeitszone, das über den gleichen Strassenanschluss abgewickelt werden muss, beträgt somit ca. 240 Fahrten (DTV).

5. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Raumplanung

Die Umzonung umfasst eine Fläche von ca. 5'800 m² Arbeitszone A1, die in Wohn- und Gewerbezone WG 3 umgezont wird. Die Umzonung hat zur Folge, dass zusätzliches Wohnbauland zur Verfügung gestellt werden kann, das jedoch keine erheblichen Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinde hat, weil es sich um eine überbaute Fläche handelt und keine Einzonung damit verbunden ist.

Mit der neuen Wohn- und Gewerbezone WG 3 kann ein Übergangsbereich zwischen der reinen Wohnnutzung im Süden und der Arbeitszone geschaffen sowie die Baulücke westlich der St. Urbanstrasse rascher geschlossen werden. Es ist davon auszugehen, dass mit der nächsten Revision der Ortsplanung die verbleibende Lücke (Landwirtschaftszone) nördlich der Arbeitszone durch eine Einzonung geschlossen wird. Diese mögliche spätere Einzonung kann über den Drosselweg erschlossen werden.

5.2 Erschliessung

5.2.1 Ausgangslage

Die heutige Arbeitszone mit einer Fläche von 1.74 ha verfügt über einen wenig zentral gelegenen Strassenanschluss auf Parzelle Nr. 1373, der ursprünglich nur das Bauernhaus St. Urbanstrasse Nr. 36 erschloss und seit längerer Zeit auch die Lanz Fronten AG.

Durch seine Lage ist der Strassenanschluss nicht geeignet, um das nicht überbaute grössere Gewerbegebiet zu erschliessen. Er ist jedoch ausreichend, um die neue WG3-Zone mit mehrheitlicher Wohnnutzung erschliessen zu können.

5.2.2 Strassenanschluss Kantonsstrasse

Die St. Urbanstrasse (Kantonsstrasse) mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 6310 Fahrten DTV (vgl. 5.4) ist zugleich eine kantonale Veloroute.

Das kantonale Tiefbauamt, Oberingenieurkreis III erarbeitet ein Gesamtkonzept zur Umgestaltung der Ortsdurchfahrt und damit der St. Urbanstrasse. Allfällige Verbreiterungen der St. Urbanstrasse wie Mittelstreifen für Linksabbieger oder ähnliches sind darauf abzustimmen.

Da die Überbauung der benachbarten ZPP 14 auf gleicher Höhe an die Kantonsstrasse angeschlossen werden soll, verlangt der Oberingenieurkreis IV des kantonalen Tiefbauamtes, dass die St. Urbanstrasse mit Abbiegehilfen ausgestattet wird.

Die Finanzierung der Abbiegehilfe respektive die Aufweitung der St. Urbanstrasse wird nach dem Verursacherprinzip vertraglich geregelt.

5.2.3 Gemeindestrassen

Sowohl für die geplante Wohn- und Gewerbezone WG3 als auch für die Erschliessung der Arbeitszone A1 ist eine Detailerschliessungsstrasse erforderlich. Diese sollen als Stichstrassen mit Wendeplatz gestaltet werden. Diese Strassen werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt und gestützt auf den Erschliessungsvertrag mit den Grundeigentümern durch diese erstellt und finanziert.

5.2.4 Werkleitungen

Die für die Erschliessung der Bauzonen erforderlichen Werkleitungen sind in der Kantonsstrasse vorhanden. Unabhängig der Baulanderschliessung muss die Gemeinde Roggwil ihre Basisanlagen der elektrischen Energieversorgung ausbauen.

5.3 Orts- und Landschaftsbild

Die vorhandenen Betriebsgebäude der Firma Lanz Fronten AG präsentieren sich mit einer Ausnahmen als zufällig entstandene Zweckbauten. Dagegen ist das Gebäude Nr. 36 in einem sehr guten Zustand und prägt das Ortsbild (vgl. Titelblatt). Es soll erhalten bleiben.

Die Wohnbauten am Finkenweg sind gegenüber dem Terrain der Lanz Fronten AG teilweise erhöht. Dreigeschossige Bauten sind deshalb nördlich der Wohnzone W2 vertretbar. Eine dichte Nutzung im Übergang zur Arbeitszone A1 mit einer Gebäudehöhe von 10 m entspricht einem vorrangigen Ziel der Raumplanung, nämlich einer haushälterischen Nutzung des Bodens.



Abb. 3: heutiger Übergang von der Arbeitszone A1 zur Wohnzone W2; in diesem Bereich wurde ein Erweiterungsvorhaben verhindert

Beurteilung

Das Orts- und Landschaftsbild wird mit der geplanten Umzonung von der Arbeitszone A1 in Wohn- und Gewerbezone WG3 nicht wesentlich verändert. Namentlich im Bereich des ortsbildprägenden Gebäudes St. Urbanstrasse Nr. 36 erfährt das Strassenbild keine wesentliche Veränderung, was mit der heutigen Arbeitszone nicht sicher wäre.

5.4 Lärm und Luft

Die Umgebung des Betriebs, respektive das Siedlungsgebiet von Roggwil ist grossräumig mässig durch Luftschadstoffe belastet (wie der grösste Teil des Mittellands). Dadurch, dass Roggwil abseits der grossen Transit-routen liegt, ist die Belastung jedoch eher unterdurchschnittlich.

In der geplanten WG3-Zone, in der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone WG2 und in der Arbeitszone A1 gilt die ES III gemäss Art. 43 LSV. Die Wohnzone W2 ist auf eine Tiefe von 10 m entlang der St. Urbanstrasse aufgestuft (ebenfalls ES III). Dazwischen kommen drei Liegenschaften in den Genuss der ES II, die aus Sicht Lärm eine Betriebserweiterung am bisherigen Standort praktisch verunmöglicht hat.

Die St. Urbanstrasse weist heute ein Verkehrsaufkommen von ca. 6400 Fahrten DTV auf (Strassenverkehrszählung von 2006 DTV = 5946 Fz/Tag, Nt2 = 7%, NN2 = 5% hochgerechnet mit 1.5 % Verkehrszunahme / Jahr). Sie gilt demnach nicht als sanierungspflichtig. Die stärkste Belastung erfolgt durch den Berufspendlerverkehr. Der Lkw-Anteil ist mit 7 % durchschnittlich.

Beurteilung

Der Verkehrsanteil der Firma Lanz Fronten AG mit einem DTV von ca. 53 Fahrten beträgt 0.8 %. Die Zunahme durch die Umzonung entspricht in

etwa der allgemeinen Verkehrszunahme von 1 Jahr. Beides ist vernachlässigbar.

Die Immissionsgrenzwerte der ES III betragen 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts. Diese Werte werden in einer Distanz von 5 m von der Kantonsstrasse eingehalten.

5.5 Gewässer und Altlasten

Im Bereich der Umzonung befinden sich keine Fliessgewässer und der Untergrund ist gut durchlässig, sodass unverschmutztes Oberflächenwasser versickert werden kann.

Es handelt sich um ein Gewässerschutzgebiet A_u. Erdwärmesonden sind verboten. Grundwasserwärmenutzung ist jedoch grundsätzlich erlaubt.

Auf dem Areal der Lanz Fronten sind keine Altlasten verzeichnet.

6. Verfahren und Termine

6.1 Allgemeines

Der Entwurf der Zonenplanänderung wurde der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt. Parallel dazu wurde die Planung zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung prüfte im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen die Planänderung auf ihre Rechtmässigkeit. Die Zonenplanänderung wurde anschliessend bezüglich der Vorbehalte und Hinweise im Vorprüfungsbericht bereinigt.

Die öffentliche Auflage der Unterlagen erfolgt nach der Vorprüfung und Bereinigung. Anschliessend unterliegt die Zonenplanänderung der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

6.2 Termine

Entwurf	September 2012
Beratung Baukommission / Gemeinderat	ab Mitte September 2012
Mitwirkungsaufgabe	8. Nov. – 10. Dez. 2012
Vorprüfung durch den Kanton	November – 1. Februar 2013
Bereinigung	Februar 2013
Beschlussfassung durch Gemeinderat	27. März 2013
öffentliche Auflage	5. April – 6. Mai 2013
Ev. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	10. Juni 2013
Genehmigung	August 2013

6.3 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung ist jedermann eingeladen zu den Entwürfen Stellung zu nehmen. Während der Mitwirkungsaufgabe vom 8. November bis 10. Dezember 2012 gingen keine Stellungnahmen zum Vorhaben ein.

6.4 Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) datiert vom 1. Februar 2013. Die Empfehlungen und Hinweise wurden berücksichtigt. Um etwas mehr Gestaltungsspielraum für die Bebauung schaffen zu können, wurde die Wohn- und Gewerbezone um 1.5 m verbreitert. Die Frage der Strassenanschlüsse wurde am 6. März 2013 mit dem zuständigen Oberingenieurkreis IV des kantonalen Tiefbauamtes bereinigt (vgl. Aktennotiz vom 6. März 2013).

6.5 Auflage und Beschlussfassung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können Grundeigentümer die durch die Planung unmittelbar in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und private Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben (Art. 35–35c und 60 BauG).

Während der Auflage vom 5. April bis 6. Mai 2013 wurden ... Einsprachen erhoben ... Rechtsverwahrungen angemeldet.

Die Zonenplanänderung soll der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2013 zum Beschluss unterbreitet werden. Dabei ist über das Ergebnis allfälliger Einspracheverhandlungen und über die Folgekosten zu informieren.