

Stadtratssitzung vom 22. Januar 2021

Bericht Nr. 28/2020

Überbauungsordnung UeO aa Lerchenfeld Nord, Erweiterung Metzgercenter Änderung baurechtliche Grundordnung

1. Ausgangslage

Die Metzgerschaft Berner Oberland, bestehend aus den Bereichen Schlachthof, Fleischhandel und Metzgercenter, hat an ihrem Standort an der Uttigenstrasse 142 im Lerchenfeld dringenden Erweiterungsbedarf. Die Vorschriften der Lebensmittelsicherheit und des Tierschutzes erfordern eine klare Trennung zwischen den „unreinen“ (lebendige Tiere) und den „reinen“ Bereichen (geschlachtete Tiere) sowie die Einhaltung der Kühlkette im ganzen Fleischverarbeitungsprozess. Um ihre Aktivität zeitgemäss und diesen Anforderungen entsprechend weiterführen zu können, soll das Metzgercenter mit einem neuen Kühlkomplex und weiteren Lagerräumen ergänzt werden.

Aufgrund der vorgegebenen Abläufe und basierend auf den Ergebnissen einer Variantenstudie kann die notwendige Erweiterung nur im nördlichen Teil des Areals erfolgen und ist somit an die Rodung und Einzonung von ca. 2'300 m² Wald gekoppelt. Das kantonale Amt für Wald KAWA fordert, dass die Waldrodung und die Einzonung an die Aktivität des Metzgercenters gekoppelt werden. Um diese Bedingungen zu erfüllen und den betroffenen Umweltaspekten entsprechend Rechnung zu tragen, wird eine Überbauungsordnung nach Art. 58 ff. Baugesetz (BauG) über das ganze Areal des Metzgercenters erlassen.

2. Verhältnis zu Legislaturzielen und Zielen des Stadtentwicklungskonzepts (STEK 2035)

Mit vorliegender Planung kann ein Beitrag zur Erreichung der Ziele des STEK 2035 wie auch der Legislaturziele geleistet werden. Gemäss Strategie Arbeiten des STEK 2035 will die Stadt Thun ihre Position als Wirtschaftsstandort stärken, die Weiterentwicklung bestehender Unternehmen ermöglichen und Arbeitsplätze sichern. Gleichzeitig sollen gemäss dem Legislaturziel 3 «Die Attraktivität als Wirtschaftsstandort hat sich verbessert» gute Rahmenbedingungen geschaffen werden, damit sich wichtige kommunale und regionale Kleinunternehmer entwickeln und weiterwachsen können. Mit vorliegender Planung wird die zeitgemässe Erneuerung eines traditionellen Thuner Betriebs ermöglicht und damit der Fortbestand des Betriebs wie auch die Erhaltung der Arbeitsplätze gesichert.

3. Die neue Überbauungsordnung UeO aa «Lerchenfeld Nord»

Das Planungsamt hat in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft und zwei externen Planungs- und Architekturbüros die Unterlagen für die neue Überbauungsordnung mit Einzonung erarbeitet. In der Überbauungsordnung «Lerchenfeld Nord» werden Inhalte zur Nutzung und Bebauung, zur Bau-

und Aussenraumgestaltung, zur Erschliessung und zur Umwelt festgelegt. Die Überbauungsordnung beinhaltet einerseits den Überbauungsplan mit den räumlichen Festlegungen und andererseits die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Im Rahmen der Vorabklärungen und der Erarbeitung der UeO wurden zudem mehrere Untersuchungen durchgeführt und Fachberichte eingeholt.



Bild 1: Übersichtsplan der geplanten Erweiterung und Rodung.

4. Nachhaltigkeit

Bei der Erarbeitung der Überbauungsordnung wurden die betroffenen Umweltaspekte im Rahmen von mehreren Fachgutachten und Abklärungen mit den zuständigen kantonalen Ämtern sorgfältig geprüft. Nachfolgend werden die wichtigsten Erkenntnisse dargestellt.

Waldrodung und Ersatzaufforstung

Die Vorschriften der Lebensmittelsicherheit und des Tierschutzes erfordern eine klare Trennung zwischen den „schmutzigen“ (lebendige Tiere) und „sauberen“ Bereichen (geschlachtete Tiere) sowie die Einhaltung der Kühlkette im ganzen Fleischverarbeitungsprozess. Um diese Voraussetzungen einhalten zu können, muss die Erweiterung zwingend im nördlichen Bereich des Areals erfolgen. Dies wurde im Rahmen einer Variantenprüfung und im Austausch mit den zuständigen kantonalen Fachstellen bestätigt und bedingt die Rodung von Wald. Die Rodungsfläche wird auf das erschliessungstechnische Minimum reduziert. Als Ersatzmassnahmen für die gerodeten Flächen ist ein Realersatz durch eine Ersatzaufforstung vorzunehmen.

Erschliessungs- und Parkierungsfläche

Aus Sicherheitsgründen konnte die Erschliessungsfläche innerhalb des Areals nicht reduziert werden. Aufgrund der Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung wurden jedoch fünf Besucherparkplätze zu Gunsten von zusätzlichen unversiegelten Flächen aufgehoben. Die Anzahl Parkplätze liegt somit beim Minimum der gesetzlich geforderten Bandbreite nach kantonaler Bauverordnung.

Energie und Mobilität

Im Rahmen der Erweiterung werden verschiedene Massnahmen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität umgesetzt. So werden auf dem Gelände eine Ladesäule für Elektrofahrzeuge und mehrere E-Bikes für die Mitarbeitenden zur Verfügung gestellt. Zudem wird ein Betriebskonzept Mobilität erarbeitet. Im Bereich Energie sind die Gebäude so zu planen, dass sie energiesparend erstellt werden. Wird ein Neubau erstellt oder ein Ersatz der Wärmeerzeugungs- und Kälteerzeugungsanlagen vorgenommen, ist zudem ein Gesamtenergiekonzept zu erarbeiten. Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Grundlagen auf kantonaler Ebene ist es nicht möglich, diese Bestimmungen in der Überbauungsvorschriften zu regeln, weshalb diese in einer Vereinbarung zwischen der Stadt Thun und der Metzgerschaft festgehalten werden.

5. Das Planungsverfahren

Die Änderung der Überbauungsordnung wird im ordentlichen Verfahren nach Artikel 58 ff. BauG durchgeführt.

Öffentliche Mitwirkung

Die Bevölkerung konnte sich vom 16. Mai 2019 bis 17. Juni 2019 anlässlich der öffentlichen Mitwirkungsauflage zur neuen UeO aa «Lerchenfeld Nord» äussern. Insgesamt gingen sechs Eingaben von politischen Parteien und Organisationen sowie einem Privatunternehmen ein. Die Planung wurde durch die Mitwirkenden insgesamt positiv beurteilt. Einwendungen der Mitwirkenden betrafen in erster Linie Aspekte der Erschliessung und Mobilität, der Rodungsfläche sowie gewisse Umweltthemen wie Energie, Bepflanzung und Versiegelung. Die Anliegen der Mitwirkenden konnten im Rahmen der Überarbeitung der Unterlagen mehrheitlich aufgenommen werden (siehe Auswirkung Umwelt). Weitergehende Forderungen im Bereich von nachhaltiger Mobilität und Energie, die gemäss Vorprüfungsbericht nicht im Rahmen der Überbauungsordnung geregelt werden können, wurden in einer Vereinbarung zwischen der Metzgerschaft und der Stadt Thun festgehalten.

Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung stellte in seinem Vorprüfungsbericht vom 23. Dezember 2019 die Genehmigungsfähigkeit der neuen UeO unter Vorbehalt von ein paar Anpassungen in Aussicht. Diese materiellen Genehmigungsvorbehalte konnten im Rahmen von bilateralen Gesprächen mit den entsprechenden kantonalen Ämtern bereinigt werden.

Öffentliche Planauflage

Die öffentliche Planaufgabe erfolgte vom 11. September 2020 bis 23. Oktober 2020. Es ging keine Einsprache ein.

Genehmigung

Die neue UeO aa «Lerchenfeld Nord» soll nach der Verabschiedung durch den Stadtrat dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung eingereicht werden.

6. Zusammenstellung der Mehrwertsbeiträge

Die Planung löst gemäss dem städtischen Reglement über den Ausgleich der Planungsmehrwerte MWAR (SSR 701.1) die Zahlung einer Mehrwertabgabe aus. Dabei gilt ein Ausgleichssatz von 40 Prozent. In einem Verkehrswertgutachten wurde die Zunahme des Werts der fraglichen Parzellen festgelegt. Die zu leistende Zahlung im Falle einer Realisierung oder einer Veräusserung beträgt voraussichtlich 311'740.00 Franken. Diese Mittel fliessen in die Spezialfinanzierung Mehrwertausgleich und werden zweckgebunden für Massnahmen eingesetzt, die der Siedlungsentwicklung nach innen und dem Schutz von Kulturland dienen.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 38 Buchstabe c Stadtverfassung und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 9. Dezember 2020, beschliesst:

1. Genehmigung der neuen Überbauungsordnung UeO aa «Lerchenfeld Nord» mit Rodung und Einzonung.
2. Ziffer 1 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum.
3. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 9. Dezember 2020

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilagen

1. Überbauungsordnung UeO aa «Lerchenfeld Nord, beinhaltend: Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Erläuterungsbericht, Mitwirkungsbericht und Vorprüfungsbericht
2. Rodungsdossier, beinhaltend: Rodungsformular, Pläne Rodung und Pläne Aufforstung
3. Erläuternde Unterlagen und Fachberichte, beinhaltend: Pläne Erweiterungsvorhaben, Expertise Natur- und Landschaftsschutz und Gutachten Grundwasser
4. Vereinbarung Energie und Mobilität vom 9. Dezember 2020