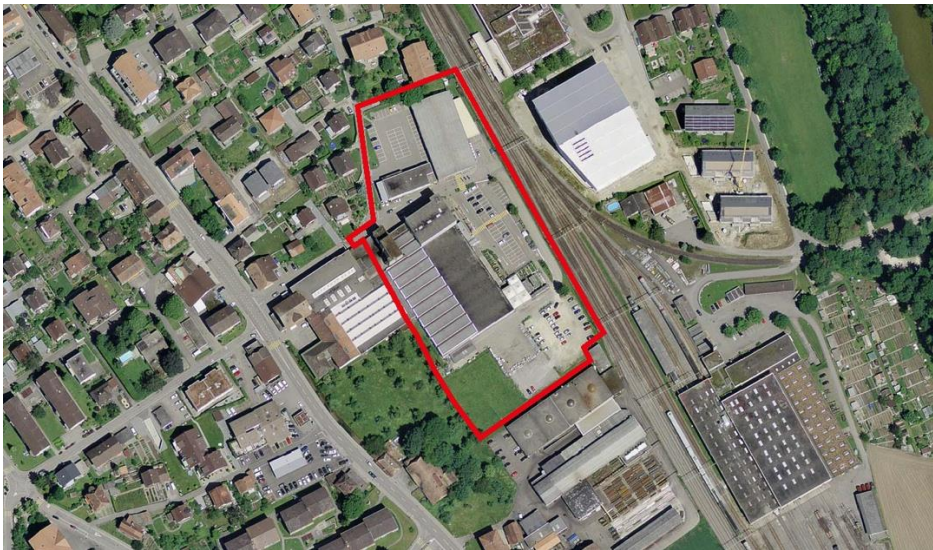


Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP 35 Coop Oberburg

6. Februar 2019

Mitwirkungsbericht



Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung beinhaltet:

- » Ausschnitt Zonenplan 1:2'000
- » Änderung des Baureglements

Beilagen:

- » Erläuterungsbericht
- » Technischer Bericht Erschliessung
- » Altlasten-Voruntersuchung inkl. Beilagen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
1.1. Einleitung	3
1.2. Gegenstand der Mitwirkung	3
2. Das Mitwirkungsverfahren	4
2.1. Bekanntmachung.....	4
2.2. Öffentliche Mitwirkung	4
2.3. Schriftliche Mitwirkungseingaben	4
2.4. Mitwirkende	4
2.5. Dank	4
3. Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen	5
4. Weiteres Vorgehen.....	8

1.1. Einleitung

1.2. Gegenstand der Mitwirkung

Gegenstand der Mitwirkung ist die Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP 35 Coop Oberburg, welche die Stadt Burgdorf gestützt auf Art. 58 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt wurde.



2. Das Mitwirkungsverfahren

2.1. Bekanntmachung

Die öffentliche Bekanntmachung der Mitwirkungsmöglichkeit erfolgte in einer Ausgabe des offiziellen Publikationsorgans, nämlich im Anzeiger Region Burgdorf vom 8. November 2018.

2.2. Öffentliche Mitwirkung

Ab dem 8. November bis und mit 10. Dezember 2018 lag der Entwurf zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP 35 Coop Oberburg in der Baudirektion öffentlich zur Mitwirkung auf und war auf der Homepage der Stadt Burgdorf aufgeschaltet.

2.3. Schriftliche Mitwirkungseingaben

Insgesamt sind 4 schriftliche Stellungnahmen eingegangen. Folgende Mitwirkende haben sich namentlich geäußert:

2.4. Mitwirkende

Nr.	Firma / Organisation	Name	Vorname
1	Einwohnergemeinde Oberburg, Gemeindeverwaltung	Buri	Beat
2	BLS Netz AG, Liegenschaften	Kruch	Peter
3	Flükiger & Co. AG, v. d. Rosat Rechtsanwälte	Gysi	Thomas
4	VCS Regionalgruppe Oberaargau-Emmental	Waber	Christoph

2.5. Dank

Die Projektverantwortlichen bedanken sich bei den Mitwirkenden für ihre konstruktive Beteiligung. In der Folge wird zu den eingegebenen Themen Stellung genommen.

3. Ergebnisse der eingegangenen Stellungnahmen

Alle Eingaben wurden sorgfältig geprüft. Für den Mitwirkungsbericht werden die Eingaben aller Mitwirkenden thematisch zusammengefasst und in gekürzter Form wiedergegeben.

Nr.	Thema	Eingabe	Stellungnahme
1.01	Zufahrt	Die Erschliessung über die Emmentalstrasse und die Progressastrasse wird in der geplanten Art und Dimensionierung unterstützt. Wie dem Technischen Bericht über die Erschliessung zu entnehmen ist, hat ein Kreisel hier keine Berechtigung, sprich keine wesentliche Verkehrsentlastung zur Folge.	Wird zustimmend zur Kenntnis genommen
2.01	Nicht-ionisierende Strahlung	Hinweis, dass auf dem entsprechenden Streckenabschnitt keine genauen NIS-Werte (Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung) vorliegen. Es ist nicht auszuschliessen, dass eine Überschreitung der Anlagegrenzwerte vorliegt, insbesondere im Sektor B. Wir empfehlen daher eine NISV-Studie in Auftrag zu geben.	Für bestehende Bauzonen resp. deren Umzonung gilt der Anlagegrenzwert nicht. Aus rechtlicher Sicht dürfen Neubauten bzw. Ausbauten bestehender Gebäude realisiert werden, auch wenn im Bereich des vorgesehenen Bauwerkes der Anlagegrenzwert durch die von der Eisenbahnanlage erzeugte Strahlung überschritten wird.
3.01	Lärmschutz, betriebliche Einschränkungen	Bisher liegen sowohl das Areal der neuen ZPP als auch die Parzelle meiner Mandantin in der Arbeitszone 18m mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV. Eine Wohnnutzung ist nur für standortgebundenes Personal zulässig. Im nördlichen Sektor der geplanten ZPP ist reine Wohnnutzung von mindestens 30% vorgesehen, für den gesamten Perimeter soll die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gelten. Eine Ausdehnung der Wohnnutzung in das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet und die damit einhergehende Vermischung von Wohnen und Arbeit lassen sich sowohl aus wohnhygienischen Überlegungen als auch mit Blick auf die unmittelbar angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe nicht rechtfertigen. Die geplante ZPP führt zudem zu ungerechtfertigten Einschränkungen und Nachteilen für die bestehenden Unternehmensstandorte in der bestehenden Arbeitszone. Dies ergibt sich auch direkt aus den gesetzlichen Vorgaben. Gemäss Art. 24 Abs. 2 BauG ist im Grenzgebiet gegenüber	Vorab ist festzuhalten, dass Wohnnutzung künftig ausschliesslich im nördlichen und somit am weitesten vom Betrieb des Mitwirkenden entfernten Teil der ZPP zulässig sein soll. Die Entfernung beträgt hier rund 130 m, während die Mischzonen westlich des Betriebs einen Abstand von nur gerade knapp 50 m aufweisen. Strengere Vorgaben oder eine Zunahme von Einsprechern sind folglich nicht zu erwarten. Richtig ist, dass die Festlegung einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III im gesamten ZPP-Perimeter gegenüber dem heutigen Zustand zu Einschränkungen für den angrenzenden Betrieb führen können. Aus diesem Grund erfolgt die Festlegung der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) neu pro Sektor: Im Sektor A wird die ES IV festgelegt, was gegenüber dem rechtsgültigen Zustand keine Änderung bedeutet. Für den Sektor B mit gemischter Nutzung gilt die ES III.

		<p>Wohnzonen auf diese Rücksicht zu nehmen. Es können im Baubewilligungsverfahren entsprechende Bedingungen und Auflagen verfügt oder Projektänderungen verlangt werden. Für die bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bedeutet dies, dass sowohl der laufende Betrieb, aber auch allfällige Bau- und/oder Ausbauprojekte sowie Umnutzungen etc. erschwert werden. Die näher rückende Wohnnutzung führt einerseits zu strengen Vorgaben und andererseits erhöht sich die Anzahl potentieller Einsprecher. Für einen solchen Eingriff besteht weder eine Veranlassung noch Rechtfertigung.</p> <p>Das Projekt soll dahingehend abgeändert werden, dass auf eine Wohnnutzung im beabsichtigten Perimeter verzichtet wird und die bisherigen Zonenvorschriften, insbesondere die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV beibehalten werden kann.</p>	
4.01	Verkehrszunahme	<p>Bei den Angaben zur Verkehrszunahme im Technischen Bericht Erschliessung handelt es sich nur um Prognosen; es besteht die Möglichkeit, dass mit der Attraktivierung des Einkaufszentrums der Verkehr trotz gleichbleibender Parkplatzzahl verstärkt zunehmen könnte.</p>	<p>Es ist richtig, dass es sich bei den Verkehrszahlen lediglich um Prognosen handelt. Die Prognosen wurden jedoch anhand von exakten Zählungen und anerkannten Annahmen durch ein spezialisiertes Büro erstellt. Insbesondere ist angesichts des in den umliegenden Gemeinden bestehenden Angebots nicht mit einer markanten Zunahme der Kundenfrequenz zu rechnen.</p>
4.02	Kreisel	<p>Unabhängig von der Verkehrssanierung Burgdorf-Oberburg-Hasle sollte die Planung eines Kreisels miteinbezogen werden. Der Technische Bericht Erschliessung kommt zum Schluss, dass ein Kreisel die Situation verkehrstechnisch verbessern würde. Selbst wenn die Umfahrung resp. der Tunnel gebaut wird, besteht noch für viele Jahre eine unbefriedigende Situation. Ein Kreisel könnte hier schnell Abhilfe schaffen und zudem zur Verkehrsberuhigung auf der Ementalstrasse beitragen.</p>	<p>Die Kreisellösung vermag auf den ersten Blick zu überzeugen, bei genauerem Hinsehen zeigen sich aber auch Nachteile (vgl. Fazit im Bericht). Das Tiefbauamt hat im Rahmen von Vorabklärungen eine normgerechte Dimensionierung eines möglichen Kreisels verlangt, die weiteren Abklärungen haben ergeben, dass dies nicht möglich ist. Eine Kreisellösung würde in jedem Fall einen Landerwerb auslösen, welcher sich erfahrungsgemäss nicht kurzfristig realisieren lässt. Sollte die Umfahrung dereinst realisiert werden, wäre der Kreisel überflüssig.</p>

4.03		Mit Erstaunen wird zur Kenntnis genommen, dass im Technischen Bericht von einer Halbierung des Verkehrs im Fall der Umfahrung ausgegangen wird. In der Mitwirkung zur Verkehrssanierung Burgdorf-Oberburg-Hasle war von einem Rückgang auf max. einen Viertel des heutigen Verkehrs ausgegangen.	Die Zahlen aus der Mitwirkung zur Verkehrssanierung sollen hier nicht in Frage gestellt werden. Der Technische Bericht Erschliessung geht vom heutigen Zustand aus und klammert die Umfahrungslösung aus. Grundsätzlich gilt jedoch, dass mit der Umfahrung die Verkehrszahlen zurückgehen und damit die Situation im Vergleich zum heutigen Zustand verbessert wird.
-------------	--	--	---

4. Weiteres Vorgehen

Nach der Verabschiedung des Mitwirkungsberichts durch das Projektteam wird die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung zusammen mit dem vorliegenden Mitwirkungsbericht beim Kanton zur ordentlichen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat für die Vorprüfung eine Frist von drei Monaten zur Verfügung. Aufgrund der Vorprüfung erfolgen möglicherweise noch Anpassungen. Sobald eine bereinigte Fassung der Änderung der baurechtlichen Grundordnung ZPP 35 Coop Oberburg vorliegt, wird vor dem Beschluss durch den Gemeinderat eine 30-tägige öffentliche Auflage durchgeführt.