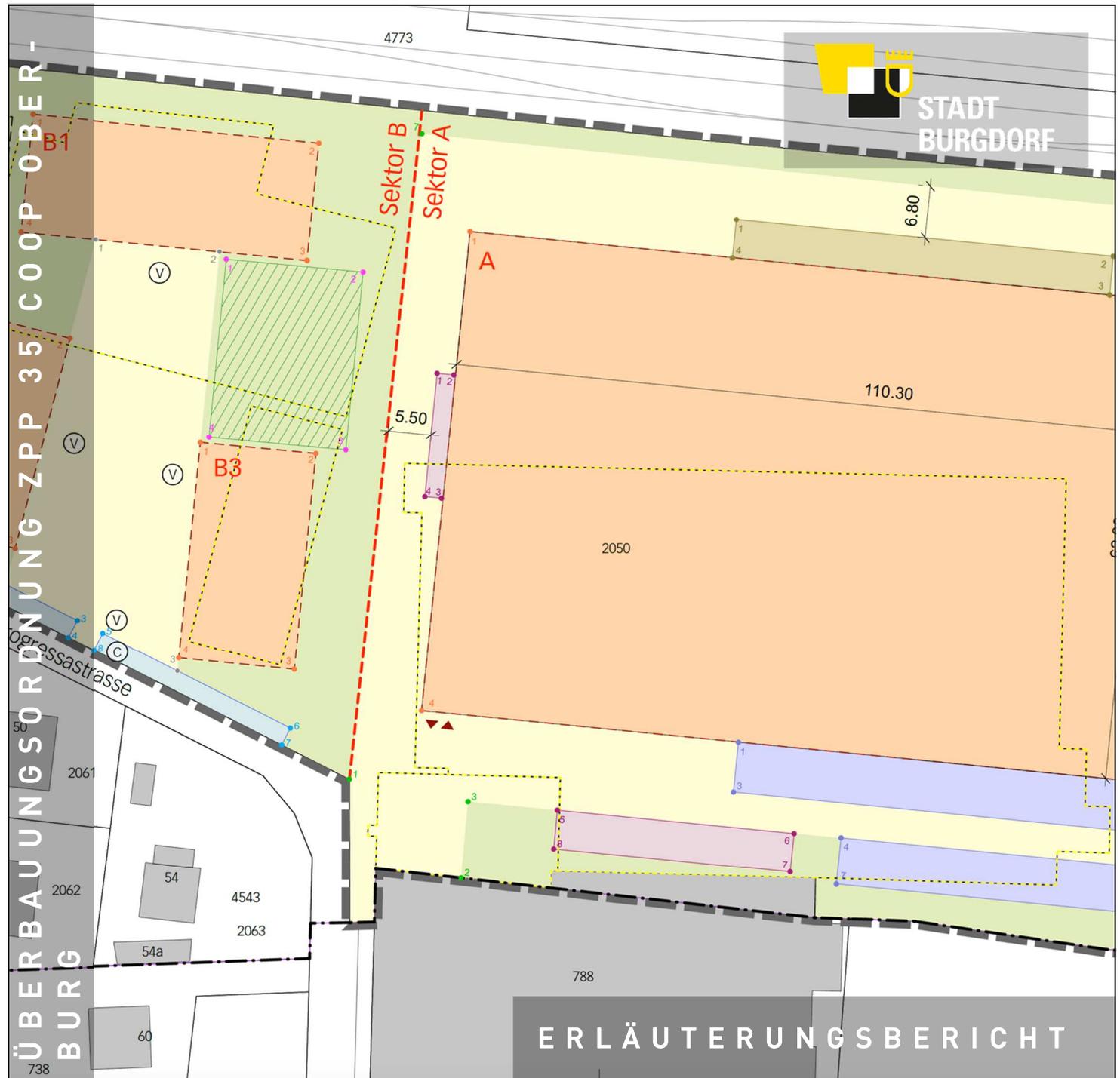


4773



STADT  
BURGDORF



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

### DIE ÜBERBAUUNGSORDNUNG BEINHALTET:

- Überbauungsplan
- Plan Hochwasserschutzmassnahmen
- Überbauungsvorschriften

### WEITERE UNTERLAGEN:

- Erläuterungsbericht inkl. Beilagen
- Ökologisches Gesamtkonzept
- Richtprojekt

Änderungen gegenüber der  
Beschlussfassung des Gemeinderats  
sind grün dargestellt.

### EXEMEPLAR 2. AUFLAGE

Geringfügige Änderung nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Version 30.08.2022

Baudirektion Burgdorf

Planungsbüro:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern,  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)  
Thomas Federli, Corinna Bühlmann

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung: Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Planungsgegenstand und Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen	5
1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
<b>2. Planungsmassnahmen</b>	<b>11</b>
2.1. Überbauungsordnung	11
2.2. Weitere Planungsschritte	14
<b>3. Auswirkungen der Planung</b>	<b>15</b>
3.1. Ortsbild- und Landschaftsschutz	15
3.2. Kulturland	15
3.3. Natur- und Heimatschutz	16
3.4. Lärm	16
3.5. Verkehr	16
3.6. Naturgefahren	17
3.7. Störfallvorsorge	19
3.8. Nicht ionisierende Strahlung (NIS)	20
3.9. Belastete Standorte	20
3.10. Gewässerschutz, Grundwasser	20
<b>4. Das Planerlassverfahren</b>	<b>22</b>
4.1. Verfahrensart, Termine	22
4.2. Planerlassverfahren	22
<b>5. Anhänge und Beilagen</b>	<b>24</b>

## 1. Planungsgegenstand und Ausgangslage

### 1.1. Ausgangslage

#### Perimeter

Der Grossverteiler Coop betreibt am Standort Oberburg derzeit eine Supermarktfiliale sowie eine Filiale des Fachmarkts Bau+Hobby. Die beiden Märkte sind heute in verschiedenen Gebäuden untergebracht, welche jeweils nicht für die heutige Nutzung konzipiert und gebaut wurden.

Obwohl die Filialen als Coop Supermarkt Oberburg resp. als Coop Bau+Hobby Oberburg laufen und auch vorab durch die Oberburger Bevölkerung genutzt werden, befinden sie sich auf Boden der Stadt Burgdorf, unmittelbar an der Grenze zu Oberburg. Der Gebäudekomplex mit der Bau+Hobby-Filiale liegt auf Boden beider Gemeinden.

Die Coop Immobilien beabsichtigt, auf dem Burdorfseitigen Areal (Parz. Gbbl.-Nr. 2050) einen Neubau zu erstellen, welche sowohl die Supermarkt- als auch die Bau+Hobby-Filiale aufnehmen kann. Zusätzlich soll auch die heutige Fitnesscenternutzung weitergeführt und in das Gebäude integriert werden.

Auf dem Areal der heutigen Supermarkt-Filiale resp. des zugehörigen Parkplatzes soll neu nördlich gelegen eine Überbauung mit voraussichtlich ca. 40 Wohnungen entstehen.

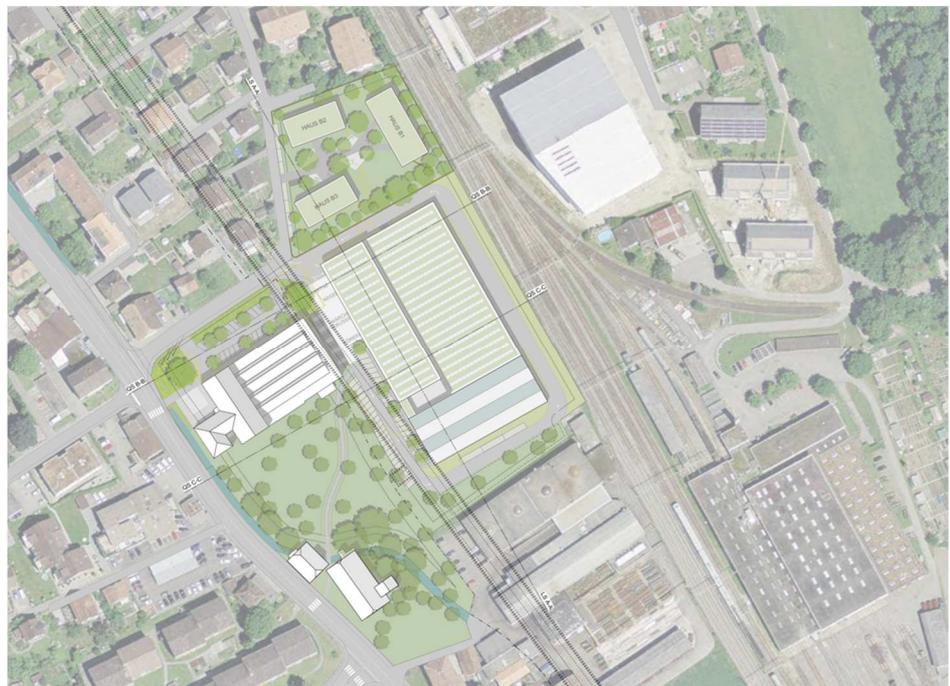


Abb. 1 Bebauungsstudie (Rykart Architekten, Januar 2021)

Ursprünglich war geplant auch das südwestlich angrenzende Areal in die Überlegungen einzubeziehen. Verschiedene Gründe haben jedoch dazu geführt, dass von dieser Idee Abstand genommen wurde, u.a. die dazwischen liegende Gemeindegrenze und die Problematik des beschränkten Wohnbaulandbedarfs

in der Gemeinde Oberburg. Der Gemeinderat von Oberburg ist mit der Beschränkung auf den Teil Burgdorf einverstanden.

## 1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen

### 1.2.1. Leitbild, kommunale Richtpläne und Hochhausstudie

Entwicklungsleitbild der Stadt Burgdorf	Aufgrund der peripheren Lage abseits des Zentrums von Burgdorf sind die Strategien im Leitbild nur beschränkt anwendbar resp. gültig. Insbesondere wird die angestrebte Vielfalt des Detailhandelsangebots im Stadtzentrum durch die vorliegende Planung nicht tangiert, zumal es sich um einen bestehenden Standort handelt.
Richtplan Energie	Das Areal befindet sich in einem Gebiet mit bivalentem System Wasser/Gas. Beim Ersatz von Heizungssystemen ist ein Umstieg auf eine mono- oder bivalente Grundwassernutzung zu prüfen. Beim aktuellen Projektstand ist Grundwasser als Primärenergieträger vorgesehen.
Richtplan Verkehr	Die Progressastrasse zwischen der Emmentalstrasse und dem Bahnhof Oberburg ist im kantonalen Sachplan Wanderroutennetz als Wanderweg verzeichnet. Im Richtplan Verkehr ist die Verbindung zudem als Hauptveloroute (Alltagsroute) verzeichnet. Konkrete Massnahmen sind damit nicht verbunden. Für die künftige Linienführung der Route stehen Varianten abseits des Planungsperrimeters im Vordergrund.

### 1.2.2. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung Burgdorf

Baurechtliche Grundordnung	Das Areal der Überbauungsordnung (UeO) «Coop Oberburg» entspricht der ZPP 35 «Coop Oberburg» (Stand: Beschlussfassung). Die ZPP bezweckt u.a. die bauliche Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Detailhandelseinrichtung sowie die Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeareals. Ziel ist eine städtebauliche Aufwertung des Areals.
----------------------------	--

Zone mit Planungspflicht

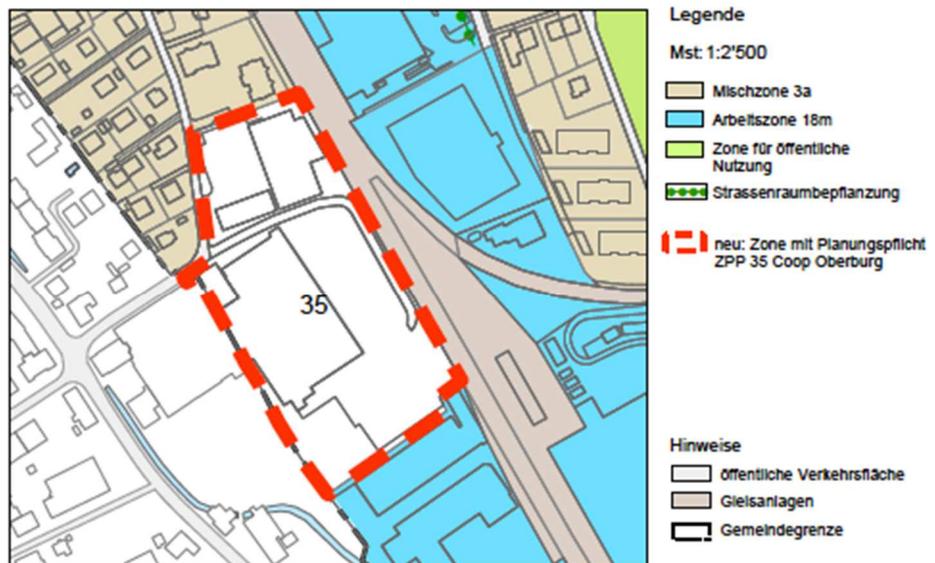


Abb.1 Ausschnitt Zonenplan 1

In der ZPP 35 sind sowohl eine Detailhandelseinrichtung mit Innen- und Aussenverkauf, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Sport- und Freizeitnutzung (Sektor A) wie auch gemischte Nutzung mit Wohnen und mässig störendem Gewerbe (Sektor B) zugelassen.

Nachfolgend der Wortlaut der ZPP-Bestimmungen:

ZPP Vorschriften

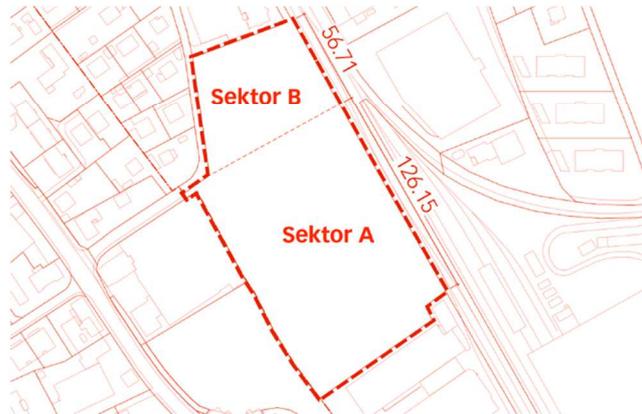
**NEU**

Planungszweck

**ZPP 35 «Coop Oberburg»**

1

- Bauliche Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Detailhandelseinrichtung.
- Umnutzung eines ehemaligen Gewerbeareals.
- Die ZPP kann in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden (Sektoren A und B).



Art der Nutzung

2

- Sektor A: Detailhandelseinrichtung mit Innen- und Aussenverkauf, Dienstleistungen, Gastgewerbe, Sport- und Freizeitnutzung
- Sektor B: Wohnen und mässig störendes Gewerbe im Sinne der angrenzenden Mischzone 3a

Mass der Nutzung

3

- Sektor A:
  - max. Dachkote: 565.5 m.ü.M.
  - massgebendes Terrain: 548.70 m.ü.M.
  - min. GF oberirdisch: 9'000 m<sup>2</sup>
  - max. GF oberirdisch: 20'500 m<sup>2</sup>
  - max. GF Verkauf Food: 1'000 m<sup>2</sup>
  - max. GF Verkauf Fachmarkt: 4'500 m<sup>2</sup>
- Sektor B:
  - VG max. 4 (max. Dachkote: 563.5 m.ü.M.)
  - massgebendes Terrain: 548.50 m.ü.M.
  - min. GFZo: 0.80
  - max. GFZo: 1.20
  - min. Wohnanteil: 30%.

Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossfläche oberirdisch (GFo) angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

Untergeschosse werden zu Vollgeschossen, wenn die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel mehr als 1.20 m über die Fassadenlinie hinausragt.

		<sup>4</sup> Nicht berücksichtigt werden Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten lediglich an einer Fassade bis auf eine Breite von 6.0 m.
	Lärmempfindlichkeitsstufe	<sup>5</sup> – Sektor A: ES IV – Sektor B: ES III
	Gestaltungsgrundsätze	<sup>6</sup> – Ermitteln der städtebaulich angemessenen Fassadenhöhe traufseitig – Einheitliche Baugestaltung und Dachform pro Sektor – Gute Gestaltung der Schnittstelle Detailhandel und Wohngebiet
	Erschliessungsgrundsätze	<sup>7</sup> Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Progressastrasse mit Anschluss an die Emmentalstrasse.
	Parkierung	<sup>8</sup> – Die Parkierung für die Kunden erfolgt mehrheitlich unterirdisch (max. 1/4 oberirdisch). – Die Parkierung für Bewohner und Beschäftigte erfolgt unterirdisch. – Besucherparkplätze können ober- und/oder unterirdisch angeordnet werden
Naturgefahren	Gemäss Zonenplan 2 befindet sich das Areal ca. je hälftig im Gebiet mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrenggebiet») und im Gebiet geringer Gefährdung («gelbes Gefahrenggebiet»).	
Inventarisierte Bauten	Die Industriehalle auf der südöstlich angrenzenden Parz. Gbbl.-Nr. 2045 ist im Bauinventar der Gemeinde Oberburg als schützenswert verzeichnet.	
Gewässerraum	In unmittelbarer Nähe des Areals fliesst der Dorfbach Oberburg, der Gewässerraum liegt ausserhalb des Planungspersimeters.	

### 1.2.3. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung Oberburg

Zonenplan	Das unmittelbar westlich an den Wirkungsbereich der UeO angrenzende Areal ist gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Oberburg der Arbeitszone A2 zugeordnet. Östlich grenzt das Gebiet an Gleisanlagen und nördlich an eine Mischzone 3a.	
Baureglement	Gemäss Art. 1 im rechtsgültigen Baureglement (BR) ist in der Arbeitszone A2 Industrie- und Büronutzung zugelassen. In Art. 2 Abs. 1 BR wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgelegt; der Grenzabstand entspricht der Hälfte der Gebäudehöhe, im Minimum sind 4 m vorgeschrieben.	

## 1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

### 1.3.1. Kantonale und Regionale Richtpläne

Richtplan Kanton Bern	Die Verkehrssanierung Burgdorf-Oberburg-Hasle (vgl. Kap. 1.3.2) wird im Massnahmenblatt B_02 als richtplanrelevanten Massnahme der Agglomerationsprogramme Verkehr und Siedlung (so genannte A-Massnahme) mit dem Koordinationsstand Festsetzung geführt. Zu beachten sind ferner die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen in den Massnahmenblätter A_01 und A_05.	
-----------------------	---	--

Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept Emmental, RGSK EM 2. Generation; Agglomerationsprogramm Burgdorf, 3. Generation

Das RGSK Emmental, 2. Generation enthält für den Wirkungsbericht der UeO keine Vorgaben im Bereich Siedlung. Hingegen liegt das Areal im direkten Einzugsbereich der geplanten Umfahrungsstrasse (Verkehrssanierung Burgdorf-Oberburg-Hasle), welche in diesem Abschnitt im Tunnel verlaufen soll (vgl. Kap. 1.3.2).

### 1.3.2. Weitere übergeordnete bestehende Planungen und Grundlagen

Güteklassen öffentlicher Verkehr

Der Wirkungsbereich der UeO ist je hälftig den Erschliessungsgüteklassen B und C gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt B\_10, zugeordnet.

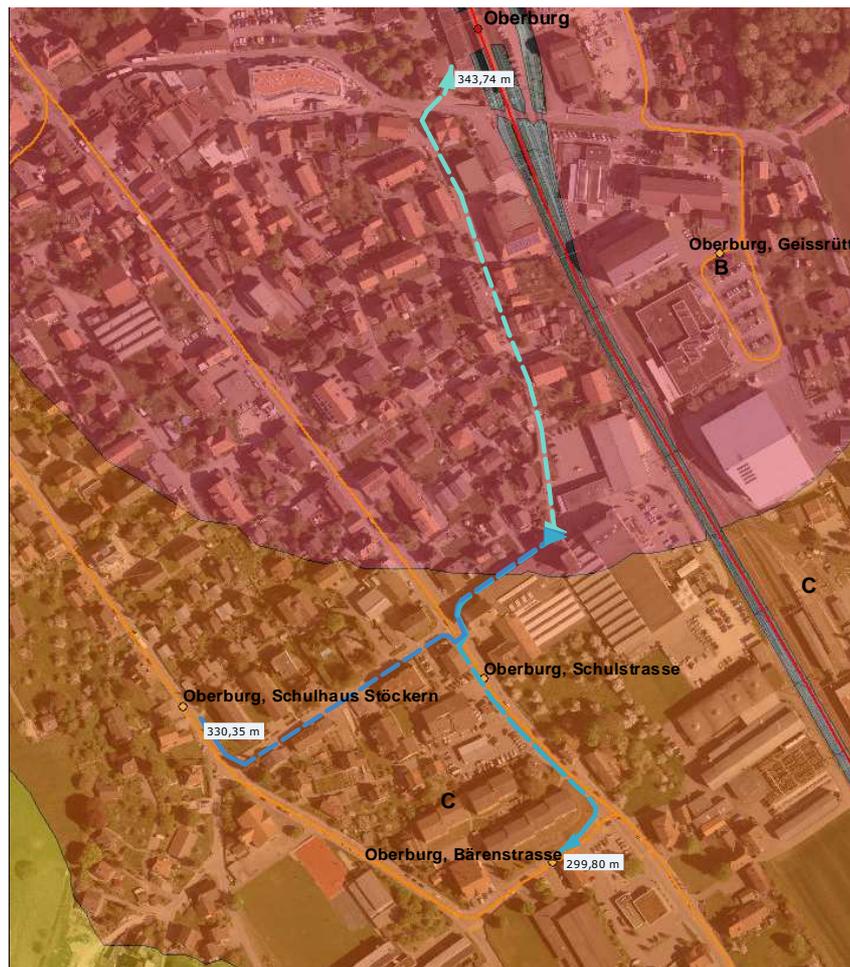


Abb. 2 Karte ÖV-Güteklasse mit Fusswegdistanzen, Geoportal Kanton Bern

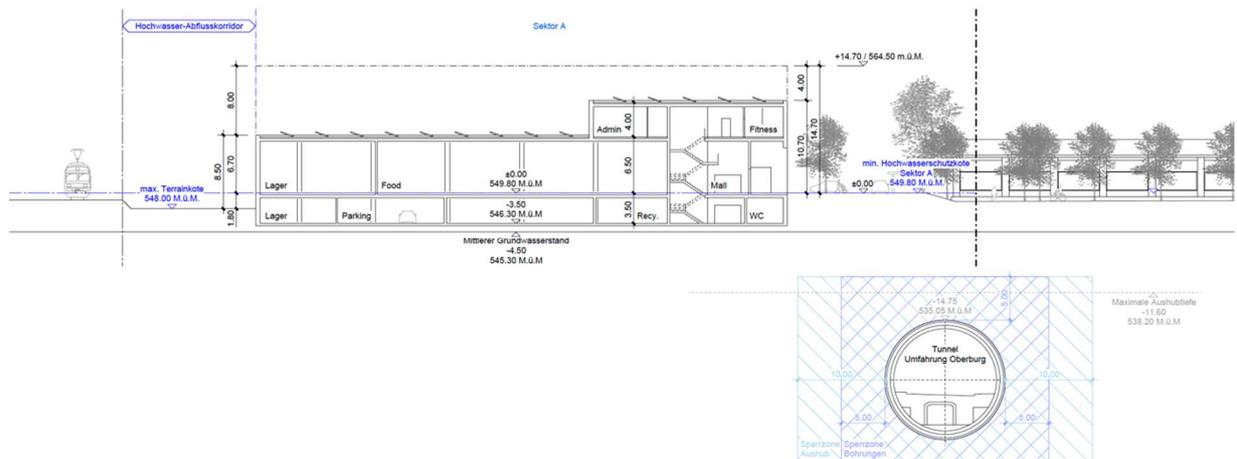
Ab der Haltestelle Oberburg, Schulstrasse (150 m Fusswegdistanz) verkehrt die Buslinie Nr. 465 im Halbstundentakt in Richtung Tschamerie-Hasle-Rüegsau, Bahnhof. Ab der Haltestelle Oberburg, Schulhaus Stöckern (330 m Fusswegdistanz) und Oberburg, Bärenstrasse (300 m Fusswegdistanz) verkehrt die Buslinie Nr. 465 ebenfalls im Halbstundentakt in Richtung Lyssach-Burgdorf, Bahnhof. Zum Bahnhof Oberburg mit der ebenfalls im Halbstundentakt verkehrenden S4/S44 sind es rund 350 m zu Fuss. Die Vorgaben gemäss Art. 26 BauV sind somit grundsätzlich erfüllt.

Ergänzend wird über die Parzelle Nr. 790 im Zusammenhang mit dem Schutzdamm eine direkte Wegverbindung geschaffen, welche mittels Dienstbarkeit sichergestellt wird.

Verkehrssanierung  
Burgdorf-Oberburg-Hasle

Bei der Projektentwicklung der Überbauung und der bautechnischen Bearbeitung in den hydrogeologischen und geotechnischen Bereichen ist der im Rahmen der Verkehrssanierung Burgdorf – Oberburg – Hasle geplante Tunnel mit einbezogen worden.

Gemäss aktuellem Projektstand verläuft die Tunnelachse in Nord-Süd-Richtung entlang der westlichen Grenze des Planungsperimeters. Zwischen der Tunnelröhre und den Neubauten gibt es keine Konflikte, mit Ausnahme des Notausgangs. Dieser war ursprünglich ostseitig geplant und käme so direkt unterhalb des neuen Verkaufsgebäudes zu liegen. In Absprache mit den Projektentwicklern wurde der Notausgang nun im Richtprojekt auf die Westseite verschoben (vgl. nachfolgende Abbildungen).



Querschnitt B-B

Abb. 3 Lage der Tunnelröhre in Bezug auf den Neubau (Querschnitt Richtprojekt senkrecht zu den Bahngeleisen), Januar 2021

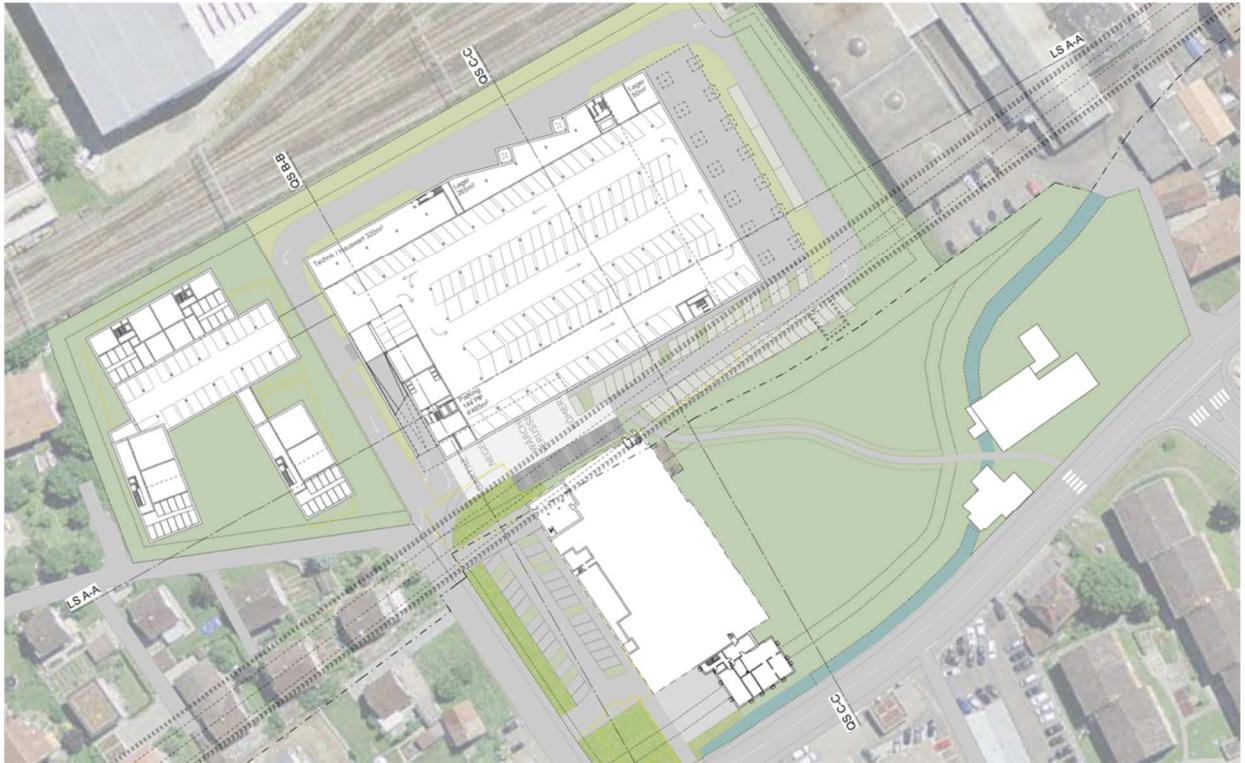


Abb. 4 Verlauf der Tunnelröhre (Grundriss Untergeschoss Richtprojekt), Januar 2021

## 2. Planungsmassnahmen

### 2.1. Überbauungsordnung

#### 2.1.1. Richtprojekt

Planungszweck

Der Zweck der vorliegenden Planung besteht in der baulichen Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der bereits heute ansässigen Detailhandelseinrichtung(en), bestehend aus einer Coop-Supermarkt-Filiale und einem Coop Bau+Hobby. Zusätzlich soll die heute bestehende Gewerbenutzung durch die neuen Nutzungen (Verkauf sowie gemischte Nutzung) abgelöst werden.

Mit der vorliegenden Überbauungsordnung soll die Umsetzung des Richtprojekts **rechtlich sichergestellt ermöglicht** werden. **Das Richtprojekt ist jedoch nicht rechtsverbindlicher Bestandteil der Planung.**

#### 2.1.2. Überbauungsplan

Der Überbauungsplan regelt verbindlich den Perimeter der Überbauungsordnung, die Sektorengrenze und die Lage und Grösse der Baubereiche. Ausserdem definiert er die Lage der Erschliessung und Wege, die Anlieferung und Parkierung sowie die wesentlichen Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung.



Abb. 5 Ausschnitt Überbauungsplan



9'000 m<sup>2</sup> und die maximale Gf<sub>o</sub> auf 20'500 m<sup>2</sup> festgelegt. Die grosse Spannweite kommt daher, dass aufgrund der Festlegungen zur Messweise gemäss BMBV das Untergeschoss unter Umständen an die Gf<sub>o</sub> anzurechnen ist. Die maximale Gf<sub>o</sub> wird zudem erhöht festgelegt, dass eine spätere Aufstockung realisierbar ist.

Im nordwestlichen Teil wird gemäss Richtprojekt eine Wohnüberbauung mit ca. 40 Wohnungen realisiert. Die Wohnungen sind auf drei Baubereiche mit jeweils maximal vier Vollgeschossen aufgeteilt. Die Höhe wird im Sektor B auf 563.5 m.ü.M. festgelegt, was eine maximale Gebäudehöhe von gut 14 m zulässt. Das massgebende Terrain wird auf 548.50 m.ü.M. festgelegt und die maximale Geschossflächenziffer oberirdisch (GF<sub>z</sub>) auf 1.20.

Wird das Terrain im Hinblick auf ein Bauvorhaben abgegraben, so ist dieses abgegrabene Terrain massgebend. Vgl. Art. 1 Abs. 3 BMBV.

#### Gestaltung

Durch die Wahl von Flachdächern werden die Bauten optimal und ihrer Nutzung entsprechend in die Umgebung integriert. Das Richtprojekt wurde vom Fachausschuss Bau- und Aussenraumgestaltung am 14. April 2019 als vorbildlich beurteilt. ~~Das Richtprojekt wird dem Fachausschuss im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nochmals vorgelegt werden.~~

#### Erschliessung und Parkierung

Das Areal wird durch den motorisierten Individualverkehr MIV ab der Progressastrasse erschlossen. Mindestens drei Viertel der Parkplätze (Detailhandel und Bewohner) sind unterirdisch vorzusehen. Oberirdische Kundenparkplätze sowie Besucherplätze zur Wohnnutzung sind nur in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen zulässig. Die gemeinsame Ein- und Ausfahrt der Einstellhalle befindet sich direkt bei der Arealzufahrt, wodurch Konflikte mit Fussgängern minimiert werden können. Der Verkehrssicherheit wird zudem durch das Einbahnsystem Rechnung getragen. Der Bereich für Anlieferung und Selbstabholer befindet sich im rückwärtigen Bereich. Für Selbstabholer mit Anhänger ist ein separater Warteraum auf der Ostseite des Gebäudes vorgesehen.

#### Aussenraum

Die Wohnbauten sind umgeben von einer halböffentlichen Grünfläche, welche für die Bewohner zugänglich und attraktiv zu gestalten ist. Im Bereich ist ebenfalls die gemäss Bauverordnung geforderte grösserer Spielfläche sicherzustellen. Die Erschliessungsfläche im Sektor B dient der Erschliessung der Überbauung für den Langsamverkehr, als Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie zur Realisierung von Veloabstellplätze. Restflächen, welche nicht als Abstellplätze oder zur Gebäudeerschliessung dienen sind in einem sickerfähigen Belag oder als Grünfläche auszugestalten.

Die gesicherten Grünflächen im Sektor A werden als extensiv genutzte Wiesen ausgestaltet. Restflächen der Erschliessungsfläche, welche nicht als Fahrwege oder Manövriertfläche dienen, sind ebenfalls als extensiv genutzte Wiesen auszugestalten. Es wird eine artenreiche Bepflanzung, mit einheimischen, standortgerechten Arten angestrebt.

### 2.1.5. Ökologisches Gesamtkonzept

Mit dem ökologischen Gesamtkonzept wird die nachhaltige Siedlungsentwicklung sichergestellt. Darin wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen ökologischer Gesamtbilanz, sozialer Verträglichkeit und Wirtschaftlichkeit der Überbauung angestrebt. Es zeigt Massnahmen zur Erreichung einer guten ökologischen Gesamtbilanz auf und geht dabei u.a. auf die Bereiche Energie, Mobilität, Siedlungsentwässerung, Biodiversität und Ressourcenschonung ein. Zudem regelt es die Koordination mit übergeordneter Gesetzgebung in Bezug auf Lärmschutz, Störfall und Nichtionisierender Strahlung.

Gemäss Art. 52 Abs. 6 entscheidet der Gemeinderat über die Aufnahme des Konzeptes in die Überbauungsordnung. Vorliegend gilt das Konzept nicht als rechtsverbindlicher Bestandteil der Überbauungsordnung.

## 2.2. Weitere Planungsschritte

Bauvorhaben

Zu einem späteren Zeitpunkt wird das Baugesuch für die neue Detailhandelseinrichtung und die Wohnbauten eingereicht.

### 3. Auswirkungen der Planung

#### 3.1. Ortsbild- und Landschaftsschutz

**Ortsbildschutz** In direkter Nachbarschaft zum Wirkungsbereich der ZPP befinden sich eine schützenswerte Industriehalle (Parz. Burgdorf Gbbl.-Nr. 2045) sowie zwei erhaltenswerte Bauten (Parz. Oberburg Gbbl.-Nr. 790). Das Gebiet ist keiner Bau-Gruppe zugeordnet, d.h. es handelt sich bei den erhaltenswerten Gebäuden nicht um K-Objekte.

Die Einpassung eines Baukörpers mit der geplanten Nutzung und den entsprechenden Dimensionen in die bauliche Umgebung gestaltet sich naturgemäss schwierig. In Bezug auf die Körnung bewirkt der geplante Neubau jedoch keinen nennenswerten Massstabssprung; präzisere Aussagen sind erst auf Stufe Überbauungsordnung resp. beim Stand Vorprojekt möglich.

Bei der schützenswerten Industriehalle von 1966/67 handelt es sich gemäss Beschreibung im Bauinventar um einen «guten Vertreter der 1954 patentierten Buckelschale, die sich für stützenfreie Gewerbe- und Industriehallen eignet und weite Verbreitung fand». Der Wert des Objekts liegt somit primär in seiner Eigengestalt und weniger in seiner Lage innerhalb des bebauten Umfelds im Sinne eines Situationswert. Die ebenfalls erwähnte «gute Fernwirkung des Gebäudes dank freiem Vorgelände» kann mit Blick auf die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung keine entscheidende Rahmenbedingung sein, zumal dieses Vorgelände zur Parzelle Gbbl.-Nr. 2050 gehört. Immerhin sieht dies Studie für das neue Gebäude einen Gebäudeabstand von rund 25 m vor.

Der Bezug zu den beiden erhaltenswerten Gebäuden muss zu einem späteren Zeitpunkt mit allfälligen Neubauten auf der baumbestanden Fläche hergestellt werden, wobei zu jenem Zeitpunkt auch über die Zukunft der Gebäude zu entscheiden sein wird.

**Bestehende Gebäude** Das Gebäude Nr. 45 an der Emmentalstrasse soll inkl. der Vorbauten vorerst bestehen bleiben, weshalb das Gebäude im UeO-Plan hinweisend als bestehendes Gebäude dargestellt wird.

**Landschaftsschutz** Aspekte des Landschaftsschutzes werden angesichts der Lage mitten im bebauten Gebiet nicht tangiert. Für die randlichen Bereiche des Sektors A sind Bäume und Sträucher vorgesehen, die Umgebung der Bauten im Sektor B kann dank der verkehrsfreien Konzeption weitgehend grün gestaltet werden.

#### 3.2. Kulturland

**Fruchtfolgeflächen** Der Erlass der UeO führt zu keinem Verlust von Fruchtfolgeflächen.

**Kulturland** Kulturland im Sinne von Art. 11a BauV wird vorliegend nicht tangiert.

### 3.3. Natur- und Heimatschutz

#### Bundesinventare

Burgdorf ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Ortsbild von nationaler Bedeutung verzeichnet, wobei sich diese Einstufung klarerweise auf die zentralen Lagen rund um den Schlossthügel bezieht. Entsprechend bleibt der an Oberburg grenzende Ortsteil im ISOS-Beschrieb unberücksichtigt. Das Dorf Oberburg ist nicht Bestandteil des Bundesinventars.

Weitere Bundesinventare (BLN, IVS) sind durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

#### Naturwerte

Weder die kommunalen Planungsinstrumente oder Inventare noch die übergeordneten Plangrundlage enthalten für den Wirkungsbereich der UeO schützenswerte oder speziell zu berücksichtigende Naturwerte.

### 3.4. Lärm

#### Bahnlärm

Das Lärmgutachten von B+S Ingenieure (Beilage) zeigt auf, dass im Sektor B die Immissionsgrenzwerte und somit die Anforderungen der Lärmschutzverordnung an den geplanten Wohnhäusern eingehalten werden können.

Im Sektor A sind keine Fenster von lärmempfindlichen Räumen an der bahnseitigen Fassade geplant. Die Anforderungen der Lärmschutzverordnung kommen hier nicht zur Anwendung.

#### Strassenlärm

Aufgrund der Lage des Areals abseits von grösseren Strassen liegt keine relevante Lärmbelastung vor. Die künftige Nutzung verursacht gegenüber dem bisherigen Zustand keinen spürbaren Mehrverkehr (vgl. nachfolgend).

### 3.5. Verkehr

#### Verkehrsbelastung Pro- gressastrasse, verkehrsin- tensives Vorhaben

Zur Ermittlung der Anzahl Fahrten resp. zum Vergleich mit der heutigen Situation wurde ein Gutachten (Beilage Technischer Bericht) erstellt, welches zusammenfassend folgende Resultate ergibt:

Im Sektor A sieht das Richtprojekt in der Einstellhalle 144 Parkplätze vor. Die restlichen max. 21 Parkplätze sind im Aussenbereich vorgesehen. 145 Abstellplätze dienen der Verkaufsnutzung, 20 Parkplätze sind dem Fitnesscenter und den weiteren Räumlichkeiten im 2. Vollgeschoss zugewiesen. In der Annahme, dass Kunden der Verkaufsnutzung 12 Fahrten pro Abstellplatz und Tag verursachen, ergeben sich bei 145 Abstellplätzen rund 1'740 Fahrten pro Tag. Für Fitness/Büro wird von 5 Fahrten pro Abstellplatz und Tag ausgegangen. Bei 20 Abstellplätzen ergibt dies zusätzlich 100 Fahrten pro Tag. In der Summe resultiert somit rechnerisch für den Sektor A eine Fahrtenzahl pro Werktag von rund 1'840 Fahrten. Als DTV resultiert ein Wert von aufgerundet 1'600 Fahrten pro Tag (Annahme: 6 Werktage bzw. Verkaufstage).

Dieser Wert liegt in der gleichen Grössenordnung wie die für den Ist-Zustand gemessenen Werte. Eine Überschreitung der Grenze von 2'000 Fahrten pro Tag (verkehrintensives Vorhaben) ist nicht zu erwarten.

Im Sektor B sind ca. 40 Wohnungen geplant. Gemäss Richtprojekt sind 27 Parkplätze vorgesehen. Bei 3 Fahrten pro Abstellplatz und Tag ergeben sich total ca. 80 Fahrten pro Tag. Im Gegenzug fällt eine nicht genauer quantifizierte Anzahl Fahrten weg, welche durch den bisher ansässigen Gewerbebetrieb (Autogarage) ausgelöst wurde.

Insgesamt ergibt sich, dass die künftigen Nutzungen keinen relevanten Mehrverkehr verursachen. Auf die Bestimmung der zulässigen Mehrbelastung gemäss der Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeit» des beco Berner Wirtschaft kann somit verzichtet werden. Das erwähnte Gutachten der B+S Ingenieure und Planer befindet sich im Anhang zu diesem Bericht.

Im Übrigen sind im Umfeld des Planungssperimeters keine relevanten Geruchsquellen bekannt; das Vorhaben selbst verursacht keine Geruchsimmissionen.

### 3.6. Naturgefahren

#### Gefahrenkarte

Gemäss der Gefahrenkarte von Burgdorf resp. dem Zonenplan 2 befindet sich das Areal in einer gelben und blauen Gefahrenzone. Die Gefährdung geht hauptsächlich von der Emme aus, in untergeordneter Form zusätzlich vom Biembach und von den Seitenbächen Mürggegräbli, Fonsbach und Teuffebach. Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte können bei mittleren und seltenen Ereignissen (HQ<sub>100</sub> resp. HQ<sub>300</sub>) Überschwemmungen mit schwacher und mittlerer Intensität auftreten.

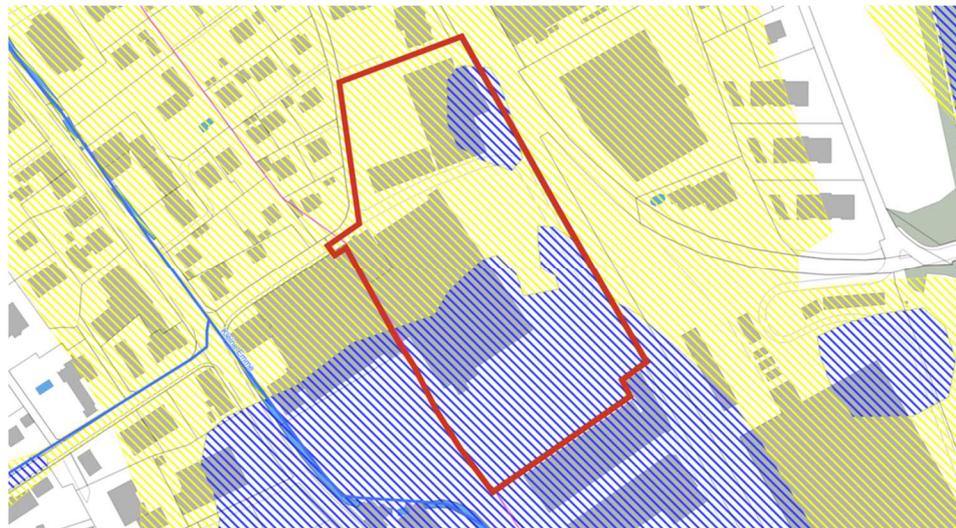


Abb. 7 Naturgefahrensituation (eigene Darstellung anhand von Daten des Kantons)

#### Gutachten

Das Gutachten der Firma Hunziker, Zarn & Partner vom 7. Januar 2020 (Beilage) zeigt, dass die Überbauung in den vorgesehenen Dimensionen wirksam gegen Hochwasser geschützt werden kann und zudem mit geeigneten flankierenden Massnahmen sichergestellt werden kann, dass keine relevante Gefährdungsverlagerung auf benachbarte Grundstücke von Dritten oder das weitere Umfeld stattfindet.



Abb. 8 Anhand der flankierenden Massnahmen kann die relevante Gefährdungsverlagerung minimiert und auf die eigenen Grundstücke beschränkt werden

#### Hochwasserschutzkoten

Das Gutachten sieht für jede Gebäudeecke gemäss Richtprojekt minimale Hochwasserschutzkoten vor. Die minimale Schutzkote im Sektor A, im Bereich des neuen Ladengebäudes, liegt auf einer Höhe von 549.80 m.ü.M. Die minimale Schutzkote im Sektor B, im Bereich der Wohnbauten, liegt etwas tiefer auf einer Höhe von 549.30 m.ü.M.

Die Hochwasserschutzkoten werden im Plan Hochwasserschutzmassnahmen grundeigentümerverbindlich festgelegt und sind im Richtprojekt berücksichtigt.

#### Flankierende Massnahmen

Zur Reduktion der relevanten Gefährdungsverlagerung sieht das Gutachten zusätzlich zu den Hochwasserschutzkoten folgende flankierenden Massnahmen vor:

- Schüttdamm auf der Fläche südlich des geplanten Verkaufsbäudes mit einer min. Kote von 549.70 m.ü.M.
- Mauer südlich des Baubereich 1 mit einer mini. Kote von 549.40 m.ü.M., um den Durchfluss zu reduzieren
- Geländeabsenkung im Abflusskorridor Bereich A südlich des Verkaufsbäudes auf 548.70 m.ü.M.
- Geländeabsenkung im Abflusskorridor Bereich B entlang der Geleise im Sektor A auf 548.00 m.ü.M.
- Geländeanpassung im Abflusskorridor Bereich C entlang der Geleise im Sektor B auf 548.00 m.ü.M.
- Geländeanpassung im Abflusskorridor Bereich D im Innenhof der Wohnbauten auf 548.50 m.ü.M. sowie Rampen zu den Gebäudeeingängen mit 6% Längsgefälle
- Geländeanpassung im Abflusskorridor Bereich E im Grenzbereich der beiden Sektoren auf 548.90 m.ü.M.
- Freihalten des Abflusskorridors (Bereiche A bis E) von Bauten und Anlagen, welche den Durchfluss im Falle eines Hochwassers erheblich beeinträchtigen

- Gewächshaus kalt (südöstlichster Teil des Verkaufsbauwerkes) auf Stelzen stellen (min. lichte Höhe 1.0 m)

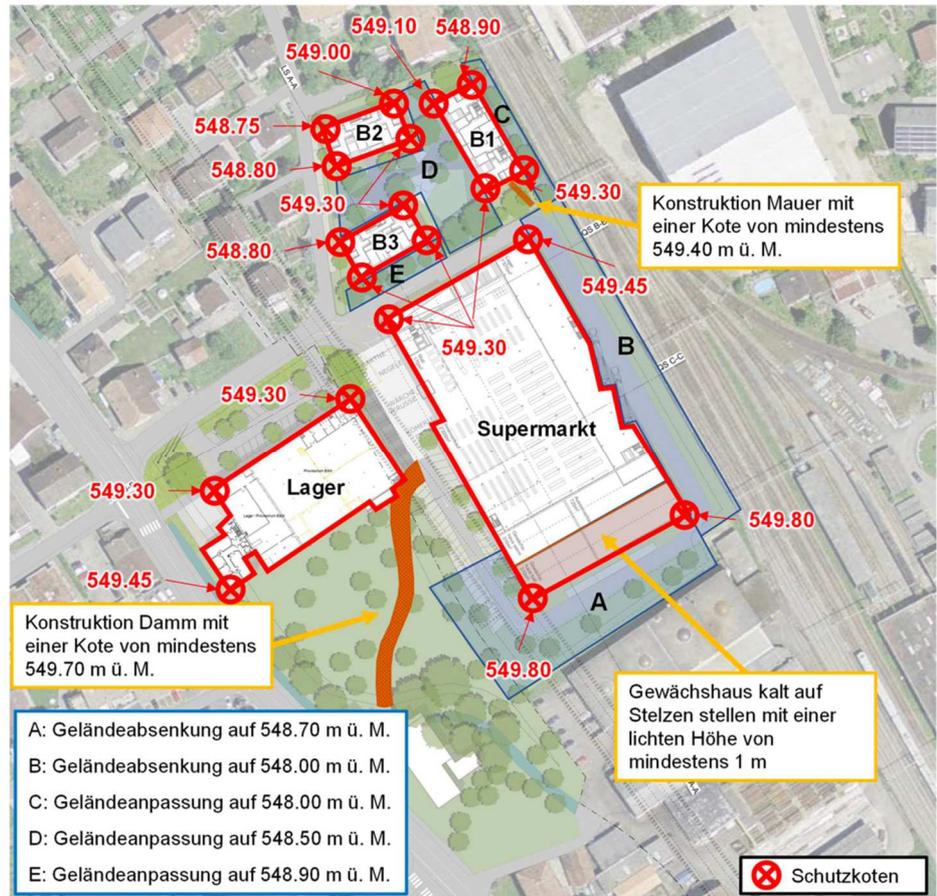


Abb. 9 Schutzkotenkarte und vorgeschlagene Schutzelemente, Hunziker, Zarn & Partner, 7. Januar 2021

Auch diese flankierenden Massnahmen werden im Plan Schutzkoten verbindlich festgelegt und im Richtprojekt berücksichtigt. Im Hinblick auf die Realisierung von Massnahmen ausserhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung wird die Anmeldung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch vorgeschrieben. Dies ist im vorliegenden Fall insofern unproblematisch, als sich das belastete Grundstück auf Boden der Gemeinde Oberburg (Parz. Gbbl.-Nr. 790) ebenfalls im Eigentum der Coop Immobilien AG befindet.

### 3.7. Störfallvorsorge

Kantonsstrasse

Die Emmentalstrasse ist als Kantonsstrasse störfallrelevant, entsprechend wird sie von einem 200 m breiten Konsultationsbereich überlagert. Die gemäss den Vorgaben des Kantons getroffenen Abklärungen ergeben jedoch, dass in diesem Fall keine Risikorelevanz vorliegt (DTV < 20'000 Fahrzeuge).

Bahnlinie

Die Bahnlinie gilt gemäss der Karte der Konsultationsbereiche nicht als störfallrelevant.

Betriebsstandorte

Es sind keine störfallrelevanten Betriebsstandorte vorhanden.

### 3.8. Nicht ionisierende Strahlung (NIS)

Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV; SR 814.710) vom 23. Dezember 1999 bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung. Die Verordnung legt vorsorgliche Emissionsbegrenzungen in Form eines Anlagengrenzwertes von 1 µT fest, welcher bei der Ausscheidung einer neuen Bauzone an Orten empfindlicher Nutzung (OMEN) einzuhalten ist. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Umzonung, weshalb die Einhaltung der Anlagengrenzwerte nicht nachzuweisen ist. Aus rechtlicher Sicht dürfen in bestehenden Bauzonen Neubauten bzw. Ausbauten bestehender Gebäude realisiert werden, auch wenn im Bereich des vorgesehenen Bauwerkes der Anlagengrenzwert durch die von der Eisenbahnanlage erzeugte Strahlung überschritten wird. Rechtlich verbindlich sind dann die Immissionsgrenzwerte gemäss Anhang 2 der NISV, welche gemäss BAFU an allen zugänglichen Orten mit grosser Reserve eingehalten sind und somit nicht gutachterlich untersucht werden müssen.

### 3.9. Belastete Standorte

#### Ausgangslage

Die Parz. Burgdorf Gbbl.-Nr. 2050 ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern zusammen mit der Parz. Oberburg Gbbl.-Nr. 788, Gemeinde Oberburg als Betriebsstandort Nr. 0418-0105 eingetragen. Der Eintrag basiert auf dem Betrieb der ehemaligen, bis 1982 betriebenen Möbelfabrik Progressa AG (Industriemalerei, Lackierwerk, Holzbearbeitung, Produktionsstätte) sowie der von 1967 bis 2004 betriebenen Tankstelle.

#### Gutachten

Im Vorfeld der Planung wurde eine entsprechende Voruntersuchung, bestehend aus einer historischen und einer technischen Untersuchung in Auftrag gegeben. Das Gutachten der Firma Werner + Partner AG, Burgdorf (Beilage) kommt nach erfolgter historischer Untersuchung zum Schluss, dass es keine konkreten Hinweise auf umweltrelevante Schadstoffverluste im Untergrund gibt. Es sind jedoch über mehrere Jahrzehnte hinweg vermutlich wesentliche Mengen an umweltgefährdenden Stoffen verwendet worden. Eine Schadstoffbelastung im Untergrund kann daher nicht vollständig ausgeschlossen werden. Des Weiteren kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei den zahlreichen Abbrucharbeiten sowie nach einem Grossbrand im Jahr 1933 Bauschutt- und Brandresten in den Untergrund gelangt sind.

Eine Neu beurteilung im Kataster der belasteten Standorte kann nur mit Sondierungen und Analysen erreicht werden. Im Hinblick auf die technische Untersuchung wurde ein Pflichtenheft erstellt. Zudem wurden im Hinblick auf den geplanten Rückbau relevante Aussagen gemacht.

### 3.10. Gewässerschutz, Grundwasser

#### Ausgangslage

Der gesamte Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Es dürfen somit keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, wobei Ausnahmen bewilligt werden können, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV).

Baugrunduntersuchung

Die Baugrunduntersuchung der Werner+Partner AG vom 25. Mai 2018 (Beilage) resp. die zugehörigen Schnitte der Rykart Architekten vom 12. Juni 2019 zeigt, dass die geplanten Gebäude resp. deren Untergeschosse den mittleren Grundwasserspiegel nicht tangieren (vgl. nachfolgende Abbildung). OK Bodenplatte des UG liegt durchwegs über dem mittleren Grundwasserspiegel, so dass die Vorgaben eingehalten sind.

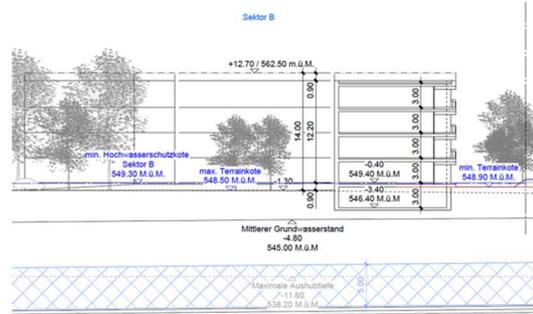


Abb. 10 Mittlerer Grundwasserstand im Bereich Sektor B (Längsschnitt Richtprojekt parallel zu den Bahngleisen), Januar 2021

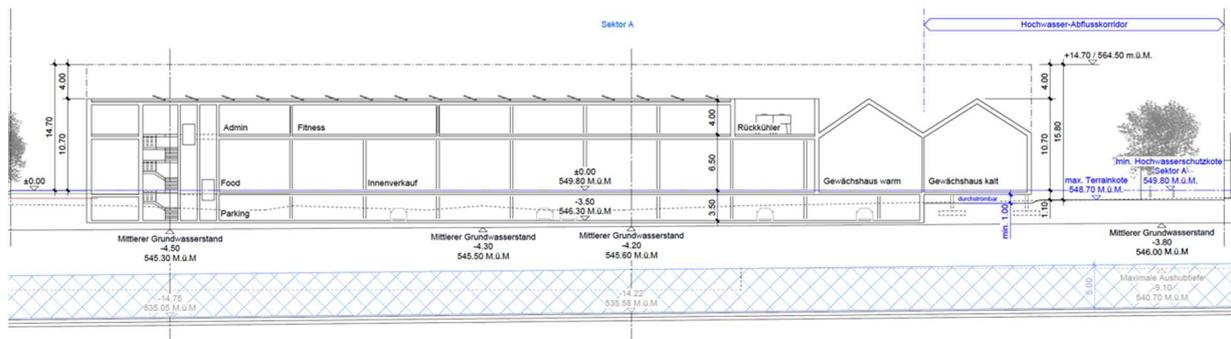


Abb. 11 Mittlerer Grundwasserstand im Bereich Sektor A (Längsschnitt Richtprojekt parallel zu den Bahngleisen), Januar 2021

## 4. Das Planerlassverfahren

### 4.1. Verfahrensart, Termine

Beschlusskompetenz, Verfahrensart	Die Überbauungsordnung basiert auf der ZPP Nr. 35. Voraussetzung für den Erlass der Überbauungsordnung ist somit die rechtskräftige ZPP. Die Überbauungsordnung ist in Beschlusskompetenz des Gemeinderates.	
Terminplan	bis März 2020	Bebauungsstudie, technische Berichte, Vorabklärungen Baugrund, Gefahren
	März 2020	Entwurf UeO
	April 2020	Eingabe bei der Stadt, Freigabe für Planerlassverfahren
	Mai bis September 2020	Vorprüfung durch AGR
	Okt. bis Jan. 2021	Bereinigung nach Vorprüfung
	Febr. bis März 2021	Öffentliche Auflage
	Mai 2021 ab Juni 2021	Beschluss Gemeinderat Genehmigungsverfahren durch AGR

### 4.2. Planerlassverfahren

**Vorprüfung** Das AGR hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin geprüft und das Ergebnis im Vorprüfungsbericht vom 10. September 2020 festgehalten. Die angemeldeten Vorbehalte wurden im Rahmen der Überarbeitung berücksichtigt.

**1. öffentliche Auflage** Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Die Auflage fand vom 11. Februar bis und mit 15. März 2021 statt. In dieser Zeit wurde lediglich eine Rechtsverwahrung eingereicht, Einsprachen sind keine eingegangen.

**Anhörung,  
2. Öffentliche Auflage** Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat im Mai 2021 wurden die Unterlagen im Juni 2021 dem AGR zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben vom 11. Mai 2022 teilte das AGR der Gemeinde mit, dass die ZPP und UeO noch nicht in allen Punkten genehmigungsfähig sind.

Als problematisch werden die nachfolgend stichwortartig aufgeführten Inhalte beurteilt:

- Mass der Nutzung ist nicht genügend bestimmt
- Es ist ein unterer Referenzpunkt festzulegen
- Verweis auf Kleinbauten gemäss Baureglement ist nicht genehmigungsfähig, da diese in der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung noch nicht geregelt sind
- Formulierung «unterirdische Baubereiche können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden» ist widersprüchlich
- Der Stellenwert des Richtprojekts ist unklar und zu präzisieren

Die Unterlagen wurden aufgrund des Anhörungsschreibens (Beilage) angepasst. Die Änderungen liegen vom 08. September 2022 bis 10. Oktober 2022 öffentlich auf.

Gegenstand dieser Auflage sind somit folgende Anpassungen:

- Festlegung min. und max. Geschossfläche GF oberirdisch in UeV und ZPP
- Festlegung massgebendes Terrain pro Sektor in UeV und ZPP
- Ersatz Verweis auf Baureglement mit Verweis auf Art. 10 UeV
- Präzisierung Art. 9 Abs. 3 zu unterirdischen Bauten
- Präzisierung betreffend Verbindlichkeit Richtprojekt in Art. 19 UeV und auf Seiten 10 und 12 des Erläuterungsberichts zur Überbauungsordnung

Während der 2. öffentlichen Auflage kann gegen die Anpassungen Einsprache erhoben werden.

Beschlussfassung und  
Genehmigung

Es ist vorgesehen, dass der Gemeinderat in Kenntnis der Einsprachen die Anpassungen im Verfahren nach Art. 60 Abs. 3 BauG i.V.m. Art. 122 Abs. 7 BauV beschliesst.

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat erfolgt das Genehmigungsverfahren durch das AGR.

## **5. Anhänge und Beilagen**

- Überbauungsplan vom 11. Februar 2021
- Plan Hochwasserschutzmassnahmen vom 11. Februar 2021
- Überbauungsvorschriften vom 11. Februar 2021
- Ökologisches Gesamtkonzept vom 11. Februar 2021
- Richtprojekt vom 6. Januar 2021
- Technischer Bericht Verkehr vom 18. Dezember 2020
- Altlasten-Voruntersuchung/Historische Untersuchung zum KbS-Standort Nr. 0418-0105 vom 18. Juli 2018
- Baugrunduntersuchung vom 25. Mai 2018
- Gefahrgutachten vom 7. Januar 2021
- Lärmgutachten vom 28. August 2019