

ERLÄUTERUNGSBERICHT

DIE ÄNDERUNG DER BAURECHTLICHEN
GRUNDORDNUNG BEINHÄLTET:

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

WEITERE UNTERLAGEN:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Mitwirkungsbericht

Änderungen gegenüber der
Beschlussfassung des Stadtrats
sind grün dargestellt.

EXEMPLAR 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, info@ecoptima.ch

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung: Felix Haller, Leiter Stadtentwicklung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Ausgangslage	4
1.1. Ausgangslage	4
1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen	5
1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
2. Planungsmassnahmen	8
2.1. Änderungen Bau- und Zonenordnung	8
2.2. Weitere Planungsschritte	9
3. bereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	11
4. Auswirkungen der Planung	13
4.1. Ortsbild- und Landschaftsschutz	13
4.2. Kulturland	13
4.3. Natur- und Heimatschutz	14
4.4. Lärm	14
4.5. Luftreinhaltung	14
4.6. Naturgefahren	15
4.7. Störfallvorsorge	16
4.8. Belastete Standorte	17
4.9. Gewässerschutz, Grundwasser	17
5. Planerische Beurteilung und Würdigung	19
5.1. Ausgleich von Planungsvorteilen	19
6. Das Planerlassverfahren	20
6.1. Verfahrensart, Termine	20
6.2. Planerlassverfahren	20
7. Anhänge und Beilagen	22

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. Die Parkierung erfolgt für beide Nutzungen auf jeweils einem oberirdischen Parkplatz.

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, welcher 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 rund 40 Wohnungen entstehen.



Abb. 1 Richtprojekt (Rykart Architekten, November 2020)

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 Planungspereimeters im Vordergrund.

1.2.2. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung Burgdorf

Zonenplan 1	Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich das Areal in der Arbeitszone A 18m. Planungszweck der neuen ZPP ist die bauliche Ergänzung, Verdichtung und Erweiterung der bestehenden Detailhandelseinrichtung sowie die teilweise Umnutzung des ehemaligen Gewerbe- und Bahnareals zu einer gemischten Nutzung mit Wohnanteil.
Zonenplan 2	Das Areal befindet sich ca. je hälftig im Gebiet mittlerer Gefährdung («blaues Gefahrengelände») und im Gebiet geringer Gefährdung («gelbes Gefahrengelände»). Die Industriehalle auf der südöstlich angrenzenden Parz. Gbbl.-Nr. 2045 ist im Bauinventar als schützenswert verzeichnet.
Baureglement	Gemäss Art. 41 im rechtsgültigen Baureglement (BR) sind in der Arbeitszone A 18m Bearbeitungs- und Produktionsbetriebe mit der dazu notwendigen Büroinfrastruktur sowie Personalrestaurants zugelassen. Zugehörige Verkaufsräume sind bis maximal 20 Prozent der Bruttogeschossfläche, jedoch maximal 300 m ² Verkaufsfläche zulässig. Zusätzlich zur maximalen Gebäudehöhe von 18 m ist in Art. 42 BR ein minimaler Grenzabstand von 1.0 m festgelegt.

1.2.3. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung Oberburg

Zonenplan	Das unmittelbar westlich an den Wirkungsbereich der ZPP angrenzende Areal ist gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan der Einwohnergemeinde Oberburg der Arbeitszone A2 zugeordnet.
-----------	---

Baureglement Gemäss Art. 1 im rechtsgültigen Baureglement (BR) ist in der Arbeitszone A2 Industrie- und Büronutzung zugelassen. In Art. 2 Abs. 1 wird eine maximale Gebäudehöhe von 14 m festgelegt; der Grenzabstand entspricht der Hälfte der Gebäudehöhe, im Minimum sind 4 m vorgeschrieben.

1.2.4. Laufende Revision Bau- und Zonenordnung, 2. Etappe

Zonenplan 3 Aus dem Zonenplan 3 ergeben sich keine relevanten zusätzlichen Vorgaben oder Einschränkungen.

BMBV Die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) ist aktuell im Gang; die ZPP-Bestimmungen werden BMBV-konform formuliert.

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 richtplanrelevante Massnahme des Agglomerationsprogramms Verkehr und Siedlung (so genannte A-Massnahme) mit dem Koordinationsstand Festsetzung geführt.

Zu beachten sind ferner die Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen in den Massnahmenblättern 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 ZPP 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 ZPP ist je hälftig den Erschliessungsgüteklassen B und C gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt C_10, zugeordnet.

Die Haltestelle, der während den Öffnungszeiten im Halbstundentakt verkehrenden Buslinie 465, befindet sich in 150 m Distanz. 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 erfüllt.

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 Planungssperimeters; zwischen der Tunnelröhre und den Neubauten gibt es keine Konflikte (vgl. nachfolgende Abbildungen).

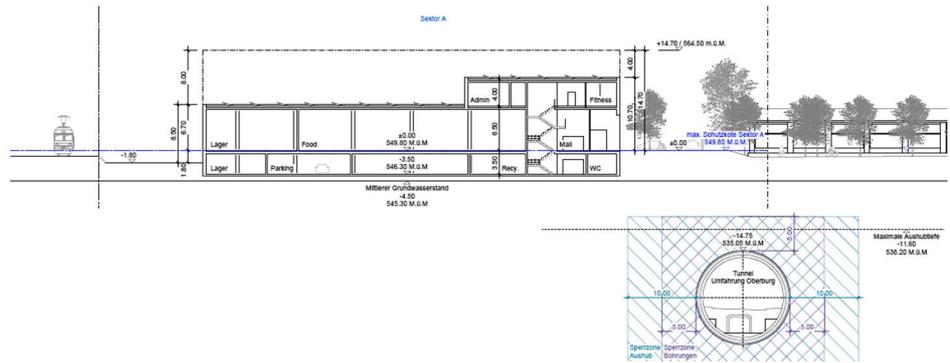


Abb. 2 Lage der Tunnelröhre in Bezug auf den Neubau (Querschnitt senkrecht zu den Bahngeleisen)

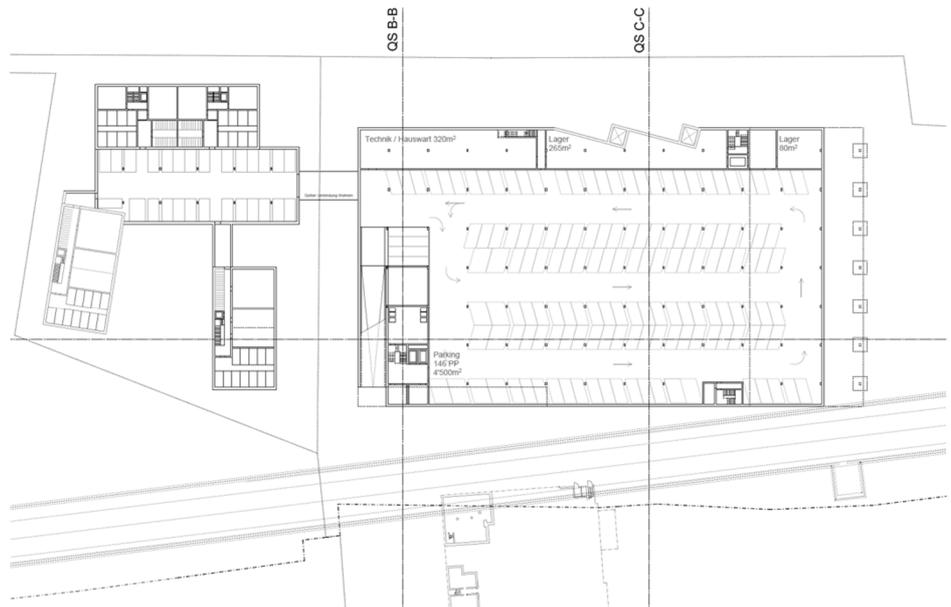


Abb. 3 Verlauf der Tunnelröhre (unterer Bildrand)

2. Planungsmassnahmen

2.1. Änderungen Bau- und Zonenordnung

2.1.1. Baureglement

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.

Die ZPP soll in zwei Teilüberbauungsordnungen entwickelt werden können, weshalb der Wirkungsbereich in zwei Sektoren A und B aufgeteilt wurde.

Art der Nutzung

Im Sektor A ist eine Detailhandelseinrichtung im Sinne von Art. 19 Abs. 2 BauG i.V.m. Art. 25 ff. BauV mit Innen- und Aussenverkauf, Dienstleistungen und Gastgewerbe zugelassen.

Der Sektor B ist dem Wohnen und dem mässig störenden Gewerbe im Sinne der Mischzonen vorbehalten.

Mass der Nutzung

Auch das Mass der Nutzung wird nach Sektoren differenziert festgelegt: Im Sektor A gilt eine maximale Dachkote von 565.5 m.ü.M. und ein massgebendes Terrain von 548.70 m.ü.M., zudem werden die maximalen Geschossflächen Verkauf Verkaufsflächen für die Warenbereiche Food (1'000 m²) und Fachmarkt (4'500 m²) geregelt. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde vom Kanton die Festlegung von weiteren Massen verlangt. Daher wird das massgebende Terrain auf 548.70 m.ü.M. definiert und die minimale Geschossfläche oberirdisch (GFo) auf 9'000 m² und die maximale GFo auf 20'500 m² festgelegt. Die grosse Spannweite kommt daher, dass aufgrund der Festlegungen zur Messweise gemäss BMBV das Untergeschoss unter Umständen an die GFo anzurechnen ist. Die maximale GFo wird zudem erhöht festgelegt, dass eine spätere Aufstockung realisierbar ist.

Im Sektor B sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig, was einer maximalen Dachkote von 563.5 entspricht. Das massgebende Terrain wird auf 548.50 m.ü.M. festgelegt. Die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) beträgt 0.8 und die maximale GFZo 1.20, zudem wird ein minimaler Wohnanteil von 30% festgelegt. Die Definition der GFZo richtet sich nach Art. 11c Abs. 3 BauV. Mit einem Verweis in der Kommentarspalte wird explizit festgehalten, dass Art. 52 Abs. 3 BR anwendbar ist (Mehrhöhe resp. zusätzliches Vollgeschoss aufgrund der Empfehlung des Fachausschusses Bau- und Aussenraumgestaltung).

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

Lärm Der Sektor A der ZPP wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV zugeordnet was dem heute gültigen Zustand entspricht. Im Sektor B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, was der gemischten Nutzung entspricht. Die Einhaltung der entsprechenden Immissionsgrenzwerte ist auf Stufe Baugesuch nachzuweisen.

Gestaltungsgrundsätze In Bezug auf die Gestaltung wird auf Stufe ZPP festgelegt, dass die städtebaulich angemessene Fassadenhöhe traufseitig auf Stufe Überbauungsordnung zu ermitteln ist. Zudem gelten eine einheitliche Baugestaltung und Dachform pro Sektor.

Erschliessung und Parkierung Die Erschliessung des Areals erfolgt über die Progressastrasse mit Anschluss an die Emmentalstrasse. Für die Parkierung gilt, dass die Kunden mehrheitlich unterirdisch parkieren (max. 1/4 oberirdisch). Die Parkierung für die Bewohner in Sektor B erfolgt ausschliesslich unterirdisch, die entsprechenden Besucherparkplätze können ober- und/oder unterirdisch angeordnet werden.

2.1.2. Zonenplan 1

Planungsperimeter Die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP 35) umfasst die gesamte Parzelle Gbbl.-Nr. 2050 mit Ausnahme des schmalen Teilstücks ganz im Norden, welches bereits gemäss bisheriger Zonenordnung der Mischzone M3a zugewiesen war. Die Fläche des Wirkungsbereichs beträgt rund 1.8 ha.

Im Norden und Nordwesten grenzt die ZPP an Zonen mit gemischter Nutzung mit bestehenden Bauten unterschiedlicher Grössenordnungen, ansonsten an die Bahnlinie oder an Arbeitszonen.

Zonenplanänderung Das Areal wird einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugeordnet.

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu



Abb. 4 vorgesehene Zonenplanänderung (neu ZPP 35)

2.2. Weitere Planungsschritte

Überbauungsordnung ~~Im Anschluss resp. Parallel zum Verfahren zur Änderung der baurechtlichen Grundordnung werden eine oder mehrere Überbauungsordnungen~~ wird eine **Überbauungsordnung** nach Art. 92 ff. BauG erarbeitet. Die weitere Planung in den beiden Sektoren erfolgt zeitlich unabhängig.

Bauvorhaben

~~Aus heutiger Sicht ist es denkbar, dass das (ordentliche) Baugesuch für den Sektor A gemeinsam mit der entsprechenden Teil-Überbauungsordnung im Verfahren nach Koordinationsgesetz (KoG) erarbeitet und später genehmigt werden soll.~~

Das Baubewilligungsverfahren zum Ersatzneubau der Coop-Filiale im Sektor A wurde bereits eingeleitet.

3. bereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Bund

Mit der Umnutzung nicht mehr benötigter Gewerbe- und Verkaufsflächen zu Wohnzwecken, der entsprechenden Festlegung einer minimalen Dichte und dem Zusammenfassen der bisher räumlich getrennten Verkaufseinheiten inkl. Parkierung werden die Ziele der Raumplanungsgesetzgebung erfüllt. Hervorzuheben sind insbesondere die mehrgeschossige Bauweise und die mehrheitlich unterirdische Parkierung.

In Bezug auf die Natur- und Heimatschutzgesetzgebung sind keine besonderen Anliegen betroffen. Zur Berücksichtigung der Anliegen der Umweltschutzgesetzgebung, vgl. Kap 4.

Kanton

Die für Burgdorf im Allgemeinen und das Areal der ZPP 35 im Speziellen relevanten Inhalte des kantonalen Richtplans wurden grösstenteils bereits in den übergeordneten und/oder rechtskräftigen Planungsinstrumenten berücksichtigt. Darüber hinaus bestehen keine spezifisch für das Areal relevanten Vorgaben des Kantons.

Gemäss kantonalem Richtplan, Massnahmenblatt A_01, werden Umzonungen überbauter Areale in eine Wohn-, Misch- und Kernzone (WMK) nicht an den Baulandbedarf Wohnen angerechnet, wenn die Umzonung zu einer Siedlungsentwicklung nach innen im Sinne der Massnahme A_07 führt. Mit der vorliegenden Änderung der baurechtlichen Grundordnung wird somit der 15-jährige Baulandbedarf nicht geltend gemacht.

Bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland beträgt die minimale GFZo für den für Burgdorf gültigen Raumtyp «Urbanes Kerngebiet» 0.8. Vorliegend wird der 15-jährige Baulandbedarf nicht geltend gemacht, so dass die Festlegung nicht zwingend ist. Für den der gemischten Nutzung vorbehaltenen Sektor B kann dieser Wert direkt festgelegt werden.

Im Sektor A werden eine maximale Dachkote sowie (maximale) Verkaufsflächen für die Bereiche Food und Non-Food vorgegeben. Gemäss der Studie stehen der anrechenbaren Grundstücksfläche von rund 13'600 m² oberirdische Geschossflächen von rund 7'200 m² gegenüber. Im Sektor A ist die Geschossfläche aufgrund der speziellen Nutzung jedoch kein taugliches Mass zur Festlegung einer minimalen Dichte. Anhand der vorgesehenen Fassadenhöhe traufseitigen von mindestens 6.0 m und maximal 10.5 m (ungefähre Werte) lässt sich aber zeigen, dass die geforderte GFZo – bezogen auf normale Geschosshöhen – problemlos erreicht wird.

Regionalkonferenz

Im rechtsgültigen Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Emmental der 2. Generation wird das Areal nicht speziell behandelt. Zu beachten ist hingegen die Verkehrssanierung Burgdorf-Oberburg-Hasle (vgl. Kap. 1.3.1).

Gemeinde

Weder das Entwicklungsleitbild, noch die kommunalen Richtpläne, noch die bestehende baurechtliche Grundordnung enthalten Vorgaben, welche sich un-

mittelbar auf die vorliegende Änderung auswirken und somit speziell zu berücksichtigen sind. Der Erlass der ZPP mit spezifischen Vorschriften führt u.a. dazu, dass die bestehenden Verkaufsgeschäfte (Coop Supermarkt und Coop Bau+Hobby) künftig ohne weiteres als zonenkonform beurteilt werden können. Die Umnutzung bestehender Gewerbeflächen zu Wohnzwecken entspricht der Strategie der Stadt, künftig auf Siedlungserweiterungsgebiete zu verzichten.

4. Auswirkungen der Planung

4.1. 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.

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.

4.2. Kulturland

Fruchtfolgeflächen

Die Schaffung der ZPP 35 führt zu keinem Verlust von Fruchtfolgeflächen.

Kulturland

Kulturland, gemäss Art. 8a BauG die in Art. 14 der eidgenössischen Verordnung vom 7. Dezember 1998 über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung, LBV) definierten Flächen (landwirtschaftliche Nutzflächen) umfassend, wird vorliegend nicht tangiert.

4.3. 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 ZPP schützenswerte oder speziell zu berücksichtigende Naturwerte.

4.4. Lärm

Bahnlärm

Berechnungen anhand der Emissionspegel Tag und Nacht (Quelle: Lärmbelastungskataster für Eisenbahnanlagen) haben ergeben, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ab einem Abstand von 7 m ab Gleisachse eingehalten werden können. Theoretisch könnte somit auf die Baulinie gebaut werden, das Bauprojekt und somit die zu erlassende Überbauungsordnung sehen jedoch einen deutlich grösseren Abstand vor.

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).

4.5. Luftreinhaltung

Verkehrsbelastung Progressastrasse, verkehrsensitives Vorhaben.

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

Im Sektor A sieht das Richtprojekt in der Einstellhalle 165 Parkplätze vor. Wobei 147 Abstellplätze der Verkaufsnutzung dienen und 18 Parkplätze dem Fitnesscenter und der Arbeitsräume zugewiesen sind. Bei der Annahme, dass bei Kunden der Verkaufsnutzung 12 Fahrten pro Abstellplatz und Tag erfolgen, ergibt dies rund 1'770 Fahrten pro Tag. Für Fitness/Arbeiten wird von 5 Fahrten pro Abstellplatz und Tag ausgegangen. Bei 18 Abstellplätzen ergibt dies 90 Fahrten pro Tag. In der Summe resultiert rechnerisch für den Sektor A eine Fahrtenzahl pro Werktag von rund 1'860 Fahrten. Als DTV resultiert ein Wert von aufgerundet 1'600 Fahrten pro Tag (Annahme: 6 Werkzeuge 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 (verkehrsensitives Vorhaben) ist jedoch nicht zu erwarten.

Im Sektor B sind 40 Wohnungen geplant. Gemäss Richtprojekt sind 27 Parkplätze vorgesehen. Bei 3 Fahrten pro Abstellplatz und Tag ergeben sich total

rund 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.

4.6. 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 (HQ₁₀₀ resp. HQ₃₀₀) Überschwemmungen mit schwacher und mittlerer Intensität auftreten.

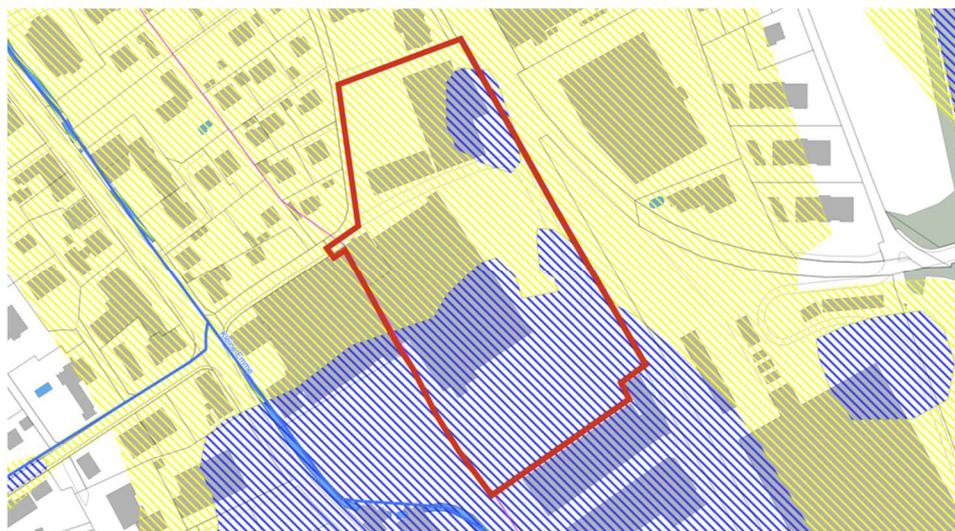


Abb. 5 Naturgefahrensituation (eigene Darstellung anhand von Daten des Kantons)

Gutachten

Das Gutachten der Firma Hunziker, Zarn & Partner vom 17. Dezember 2019 sowie das Schutzkonzept vom 20. November 2020 zeigen, dass die Überbauung in den vorgesehenen Dimensionen wirksam gegen Hochwasser geschützt werden kann und zudem mit geeigneten flankierenden Massnahmen sichergestellt werden kann, dass keine Gefährdungsverlagerung auf benachbarte Grundstücke von Dritten oder das weitere Umfeld stattfindet.



Abb. 6 Anhand der flankierenden Massnahmen kann die relevante Gefährdungsverlagerung minimiert und auf die eigenen Grundstücke beschränkt werden

Zur grösstmöglichen Reduktion der relevanten Gefährdungsverlagerung sieht das Schutzkonzept folgende flankierenden Massnahmen vor:

- Schüttdamm auf der südlichen Fläche mit einer minimalen Kote von 549.7 m.ü.M.
- Mauer zwischen den Mehrfamilienhäusern mit einer minimalen Kote von 549.2 m.ü.M., um den Durchfluss zu reduzieren
- Terrainabsenkung im Korridor südöstliche des Verkaufsgebäudes auf 548.7 m.ü.M.
- Terrainabsenkung im Korridor entlang der Geleise auf 548.0 m.ü.M.
- Gewächshaus kalt (südöstlichster Teil des Verkaufsgebäudes) auf Stelzen stellen
- Berücksichtigung und Festlegung der Schutzkoten

Alle aufgeführten Massnahmen lassen sich auf dem Areal der Gesuchstellerin realisieren. Bei der Festlegung der maximalen Dachkoten wurden die entsprechenden Schutzkoten berücksichtigt.

Ereigniskataster

Der Ereigniskataster der Naturgefahren enthält für das Areal ein Einzelereignis vom Sommer 1987 (Überschwemmung).

4.7. 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.

4.8. 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	<p>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 (siehe Anhang) kommt nach erfolgter historischer Untersuchung zum Schluss, dass es keine konkreten Hinweise auf umweltrelevante Schadstoffverluste in den 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.</p> <p>Eine Neu beurteilung im Kataster der belasteten Standorte kann nur mit Sondierungen und Analysen erreicht werden. Im Hinblick auf die technische Untersuchung ein Pflichtenheft erstellt. Zudem wurden im Hinblick auf den geplanten Rückbau relevante Aussagen gemacht.</p>

4.9. Gewässerschutz, Grundwasser

Ausgangslage	Der gesamte Planungsperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich A _u . 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 resp. die zugehörigen Schnitte der Rykart Architekten vom 25. November 2020 zeigen, dass die geplanten Gebäude resp. deren Untergeschosse an keiner Stelle den mittleren Grundwasserspiegel tangieren (vgl. nachfolgende Abbildung). OK Bodenplatte des UG liegt im Minimum rund 1.20 m über dem mittleren Grundwasserspiegel, so dass die Vorgaben eingehalten sind.

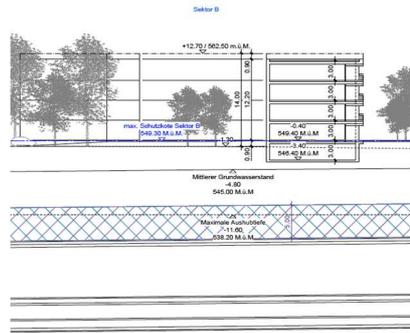


Abb. 7 Mittlerer Grundwasserstand im Bereich Sektor B (Längsschnitt parallel zu den Bahngeleisen)

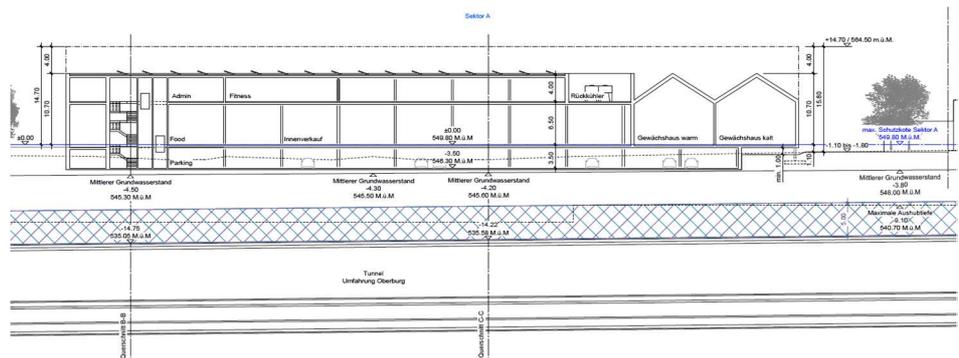


Abb. 8 Mittlerer Grundwasserstand im Bereich Sektor A (Längsschnitt parallel zu den Bahngeleisen)

5. Planerische Beurteilung und Würdigung

5.1. Ausgleich von Planungsvorteilen

Ausgangslage

Mit der am 1. Mai 2014 in Kraft getretenen Änderung des RPG wurde der bundesrechtliche Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Vorteile (Art. 5 Abs. 1 RPG) präzisiert und mit einer Mindestregelung ergänzt. Mit der Neuregelung der Mehrwertabschöpfung in den Artikeln 142 bis 142f BauG hat der kantonale Gesetzgeber die bundesrechtlichen Vorgaben zum Ausgleich von Planungsvorteilen umgesetzt.

Der Stadtrat von Burgdorf hat das Reglement über die Mehrwertabschöpfung (MWAR) am 5. November 2018 genehmigt. Das Reglement ist am 1. Januar 2019 in Kraft getreten. Gemäss Art. 1 Abs. 1 Bst. b MWAR gilt die Umzonung (Zuweisung von Land in einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart mit besseren Nutzungsmöglichkeiten) als Planungsvorteil gemäss Art. 142a BauG.

In Art. 4 Abs. 1 MWAR gilt für Ein-, Um- und Aufzonungen ein einheitlicher Abgabesatz von einem Drittel, zudem sind Mehrwerte bei Um- und Aufzonungen von weniger als CHF 50'000.– abgabefrei (Freigrenze nach Art. 142a Abs. 4 BauG). Gemäss Art. 3 Abs. 2 MWAR wird die Mehrwertabgabe fällig, wenn der planungsbedingte Mehrwert durch Überbauung realisiert wird.

Das Verfahren, die Fälligkeit der Abgabe und deren Sicherung richten sich nach Art. 142c bis 142e BauG.

Schatzung und Vollzug

Die Mehrwertschatzung wurde im Vorfeld der öffentlichen Auflage durch ein spezialisiertes Büro vorgenommen. Die Grundeigentümerin hat einen Entwurf der Abgabeverfügung erhalten und ihr Einverständnis dazu gegeben (Art. 142d BauG). Sobald die Planung rechtskräftig wird, erlässt die Gemeinde die Abgabeverfügung.

6. Das Planerlassverfahren

6.1. Verfahrensart, Termine

Beschlusskompetenz, Verfahrensart	Die Änderung der baurechtlichen Grundordnung erfolgt im ordentlichen Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG. Nach Abschluss der Mitwirkung und der Vorprüfung wurde die Änderung publiziert und öffentlich aufgelegt. Daraufhin erfolgte die Beschlussfassung und die Genehmigung durch den Kanton. Der Beschluss liegt in der Kompetenz des Stadtrates, unter Vorbehalt einer fakultativen Volksabstimmung.	
Terminplan	bis Juni 2018	Bebauungsstudie, technische Berichte, Vorabklärungen
	Juni bis August 2018	Entwurf ZPP
	August/Okt. 2018	Eingabe bei der Stadt, Freigabe zur Mitwirkung
	Nov. bis Dez. 2018	Mitwirkung
	Februar 2019	Freigabe zur Vorprüfung
	Februar bis Juni 2019	Vorprüfung durch das AGR
	Juni 2019 bis Feb. 2020	Bereinigung nach Vorprüfung, Freigabe zur Auflage
	April bis Juni 2020	Öffentliche Auflage
	Nov. 2020/März 2021	Beschluss Gemeinderat und Stadtrat
	April/Mai 2021	Referendumsfrist
	ab Juni 2021	Genehmigungsverfahren

6.2. Planerlassverfahren

Voranfrage	Im Vorfeld der Planung wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) eine Voranfrage eingereicht, die Rückmeldung datiert vom 18. Oktober 2017. Die entsprechenden Forderungen und Empfehlungen wurden in die Planung umgesetzt.
Öffentliche Mitwirkung	Die Mitwirkung wurde anhand einer öffentlichen Auflage und einer Informationsveranstaltung gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung konnte jedermann Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einreichen. Die Ergebnisse aus der Mitwirkung wurden im Mitwirkungsbericht festgehalten.
Vorprüfung	Das AGR hat die Planung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug der zuständigen Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit hin überprüft, der entsprechende Vorprüfungsbericht datiert vom 5. Juni 2019. Die angemeldeten Genehmigungsvorbehalte konnten bereinigt werden.
1. öffentliche Auflage	Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. In der Frist der öffentlichen Auflage ging eine Einsprache ein, wobei die Einsprecherin auf eine Einigungsverhandlung verzichtete. Die Einsprache bleibt somit unerledigt.

Anhörung,
2. öffentliche Auflage

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat im November 2020 und den Stadtrat im März 2021 sowie der abgelaufenen Referendumsfrist 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 wurden die nachfolgend stichwortartig aufgeführten Inhalte beurteilt:

- Mass der Nutzung ist nicht genügend bestimmt
- Es ist ein unterer Referenzpunkt festzulegen

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
- Festlegung massgebendes Terrain pro Sektor

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. Der Beschluss des Gemeinderats über die Änderungen der ZPP wird gestützt auf Art. 122 Abs. 8 BauV öffentlich bekannt gemacht.

Das AGR wird im Rahmen des Genehmigungsverfahrens über die unerledigte Einsprache entscheiden.

7. Anhänge und Beilagen

- Änderung Zonenplan 1 vom 30. November 2020
- Änderung Baureglement vom 30. November 2020
- Mitwirkungsbericht vom 6. Februar 2019
- Technischer Bericht «Oberburg, Coop Bau+Hobby, Erschliessung Emmental-/Progressastrasse» vom 21. August 2019
- Altlasten-Voruntersuchung/Historische Untersuchung zum KbS-Standort Nr. 0418-0105 vom 18. Juli 2018
- Baugrunduntersuchung vom 25. Mai 2018
- Gefahrgutachten vom 17. Dezember 2019
- Schutzkonzept vom 20. November 2020