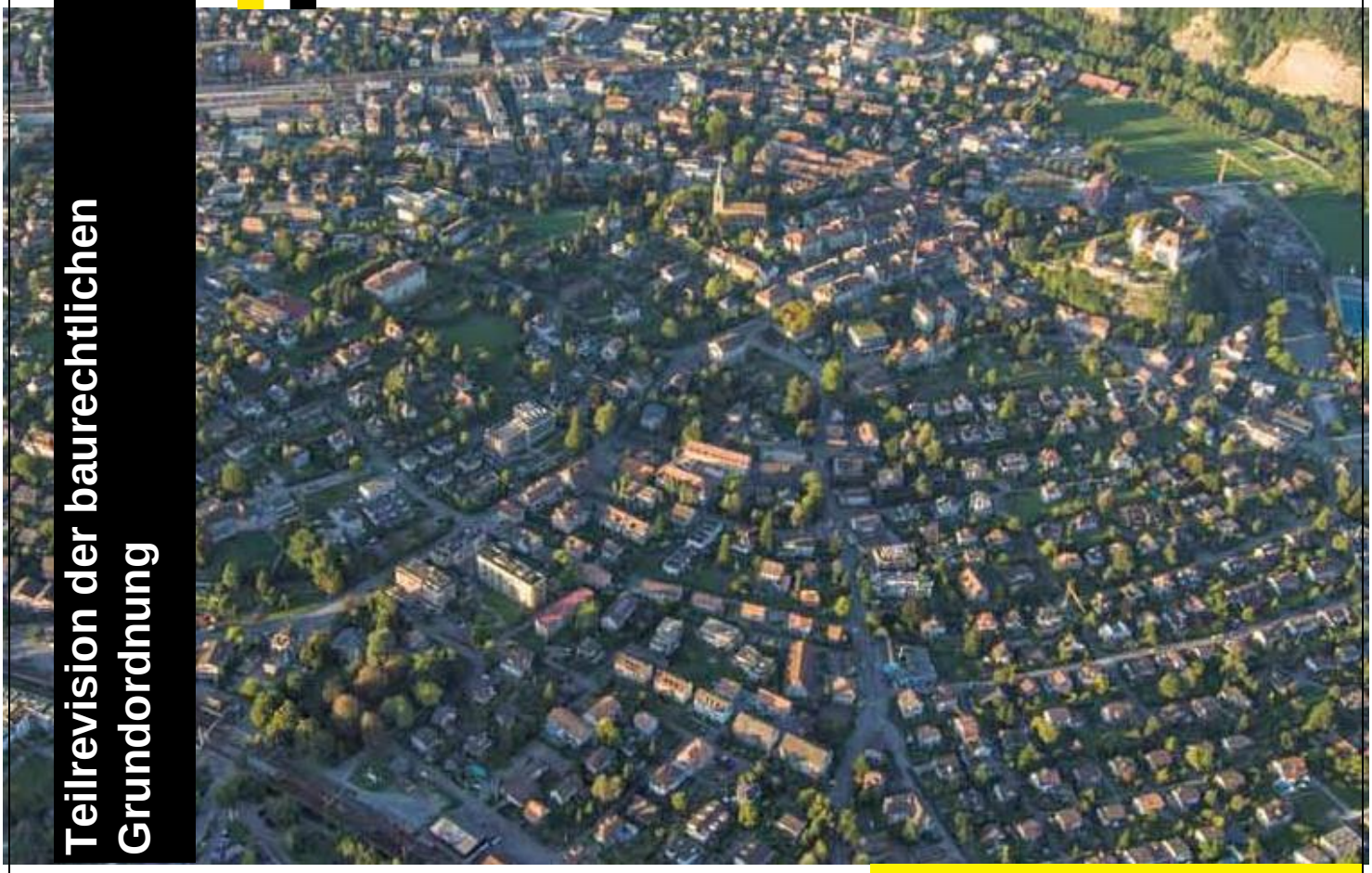
STADT BURGDORF

Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung besteht aus:

- Baureglement
- Zonenplan 1
- Zonenplan 2

Weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht inkl. Anhang
- Änderungen Überbauungsordnungen
- Landschaftsinventarplan
- Nutzungskonzept für die Altstadt und Umgebung
- Hochhausstudie

Februar 2017

ecoptima

Impressum

Verfasser

ecoptima ag, Bern	Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH Barbara Bütikofer, Geographin M.A
Stadt Burgdorf	Yvonne Urwyler, Leiterin Stadtentwicklung, Burgdorf Marisa Ruoss, Projektleiterin Stadtplanung, Burgdorf Susanne Szentkuti, Projektleiterin Mobilität, Energie, Umwelt, Burgdorf Birgit Kurz, Leiterin Stadtentwicklung Burgdorf, ab September 2014 Stefan Eichenberger, Projektleiter Mobilität, Energie, Umwelt, ab März 2015, Burgdorf

Inhaltsverzeichnis

A) Worum geht es? ... A-3
Ausgangslage ... A-3
Vorgehenskonzept ... A-3

B) Zielsetzungen ... B-4
Wichtigste Ziele in den einzelnen Bereichen ... B-4

C) Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) ... C-5

D) Zonenplanänderungen ... D-10
Perimeter Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf ... D-10
Nutzungskonflikte in der Altstadt ... D-11
Ortsbildschutz- und Strukturgebiete ... D-11
Grünzonen und Ensembleschutzzonen ... D-13
Bahnareale ... D-14
Zonen mit Planungspflicht und Gebiete mit Überbauungsordnung ... D-14

E) Baureglement ... E-22
Energievorschriften ... E-22
Nutzungskonflikte in der Altstadt ... E-23
Geschäftsgebiete ... E-24
Ortsbildschutz- und Strukturgebiete ... E-24
Antennenartikel ... E-25
Rotlicht ... E-25
Redaktionelle Anpassungen an die kantonale Praxis ... E-25

F) Hochhausstudie ... F-25

G) Landschaftsinventar ... G-26
Vorgehen bei der Planung ... G-26
Lebensräume, Pflanzen, Tiere ... G-27

H) Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV) ... H-32
Ortsbildschutz ... H-32
Verkehr, Lärm- und Luftbelastung ... H-32
Energie ... H-32
Natur- und Landschaftsschutz ... H-32
Fazit ... H-33

I) Verfahren ... I-33
Zeitplan ... I-33
Mitwirkung ... I-33
Vorprüfung ... I-34
Öffentliche Auflage ... I-34
Beschlussfassung und Genehmigung ... I-34

J) Anhang ... J-34

A) Worum geht es?

Ausgangslage

Die baurechtliche Grundordnung (BO) der Stadt Burgdorf, bestehend aus Baureglement, Zonenplan und Hinweisplan wurde 2001 bis 2004 gesamthaft revidiert und 2005 rechtskräftig.

Die übergeordnete Gesetzgebung hat sich seither in verschiedenen Bereichen massgeblich verändert. Die folgenden Rahmenbedingungen geben Anlass zu einer Teilrevision der kommunalen Vorschriften:

- neue Gefahrenkarte
- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV)
- neues Gewässerschutzgesetz des Bundes
- neues kantonales Strassengesetz
- neuer kommunaler Richtplan Energie
- neue Anforderungen an kommunale Landschaftsplanungen

Im Rahmen der Teilrevision soll zudem eine generelle Überprüfung der Grundordnung aufgrund der in den letzten sieben Jahren gemachten Erfahrungen vorgenommen werden.

Vorgehenskonzept

Die Teilrevision wird in zwei Etappen durchgeführt. In der vorliegenden ersten Etappe (Juli 2013 bis ca. Mitte 2017) der Teilrevision werden aufgrund ihrer Dringlichkeit die folgenden drei Themenkreise bearbeitet:

- Energiebestimmungen
- Arealentwicklung/Städtebau (insbesondere Grünzonen, Nutzungskonflikt in der Altstadt, Ortsbildschutz- und Strukturgebiete, Zonen mit Planungspflicht)
- Landschaftsinventar

Da zur Zeit noch gewisse Unsicherheiten in Bezug auf die Umsetzung der BMBV sowie der kantonalen und eidgenössischen bau- und wasserbaugesetzlichen Bestimmungen in die kommunalen Planungsinstrumente herrschen, ist die Bearbeitung dieser beiden Themen für die zweite Etappe (2016 bis 2018) vorgesehen.

Die Daten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung müssen so bearbeitet werden, dass sie in den digitalen Zonenplan des Kantons übernommen werden können. Das Datenmodell des Kantons muss entsprechend in beiden Etappen angewendet werden.

B) Zielsetzungen

Mit der 1. Etappe der Teilrevision soll die baurechtliche Grundordnung der Stadt Burgdorf wieder mit der übergeordneten Gesetzgebung in Einklang gebracht und eine gute gesetzliche Grundlage für die kommenden 10 Jahre geschaffen werden.

Wichtigste Ziele in den einzelnen Bereichen

Zonen mit Planungspflicht und Gebiete mit Überbauungsordnung

Im rechtsgültigen Zonenplan der Stadt Burgdorf sind den Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und den Gebieten mit Überbauungsordnungen (UeO) jeweils spezifische Nutzungszonen hinterlegt. Da diese Praxis heute nicht mehr genehmigungsfähig ist und den Zonenplan unübersichtlich macht, soll dieser entsprechend angepasst werden. Gleichzeitig werden die ZPP und UeO einer generellen Überprüfung unterzogen und allenfalls aufgehoben oder umgezont.

Hochhausstudie

Für die Klärung des künftigen Umgangs mit Hochhäusern ist eine Hochhausstudie zu erarbeiten. Diese hat einerseits zum Zweck aufzuzeigen, an welchen Standorten Hochhäuser und höhere Häuser denkbar sind, andererseits dient sie als Grundlage für die Festlegungen der Nutzungsmasse in den Zonen mit Planungspflicht.

Grünzonen

Die Grünzonen werden ebenfalls einer Überprüfung unterzogen und an die geltenden kantonalen Anforderungen angepasst. Insbesondere soll geprüft werden, wie mit den grosszügigen Grünzonen im Bereich der Altstadt umgegangen wird, die teilweise bestehende Bauten überlagern und diese somit faktisch mit einem Bauverbot belegen.

Ortsbildschutz- und Strukturgebiete, Bau- und Strukturgruppen

Die von der kantonalen Denkmalpflege definierten Baugruppen müssen im Zonenplan als Ortsbildschutzgebiete grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden. Aktuell sind die Baugruppen nur behördenverbindlich im rechtsgültigen Hinweisplan dargestellt. Neu definiert die Denkmalpflege zusätzlich Strukturgruppen, die als Strukturgebiete ebenfalls im Zonenplan dargestellt werden.

Energiebestimmungen

Das Baureglement der Stadt Burgdorf ist mit Energievorschriften zu ergänzen. Nachdem in den vergangenen Jahren ein kommunaler Richtplan Energie erarbeitet wurde, gilt es nun, ausgewählte Inhalte in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung umzusetzen. Insbesondere soll der Anteil nicht erneuerbarer Energien am zulässigen Wärmebedarf für die Raumwärme und den Warmwasserbedarf von Neubauten in Zonen mit Planungspflicht stärker begrenzt werden. Zudem werden in Gesamtüberbauungen und in Neubaugebieten gemeinsame Heizanlagen vorgeschrieben.

Nutzungskonflikt in der Altstadt

In der Burgdorfer Altstadt besteht ein Zielkonflikt zwischen den Wohn- und den abendlichen Freizeitnutzungen. Daher soll die Altstadt in Zonen mit unterschiedlicher Lärmempfindlichkeit und Nutzungsmöglichkeiten unterteilt werden.

Ergänzungen und Präzisierungen des Baureglements

Die raumplanerischen Möglichkeiten für die Einschränkung des Baus von Mobilfunkanlagen sowie für das Sexgewerbe sind auszuloten.
Aufgrund der Anpassungen im Zonenplan sowie der Anpassungen des Baureglements an die Praxis des Kantons sollen einige weitere redaktionelle Anpassungen am Baureglement vorgenommen werden.

Landschaftsinventar

Das bestehende Landschaftsinventar ist zu überprüfen und nötigenfalls zu ergänzen, wobei die Inhalte des Landschaftsinventars wie bisher nicht in die Nutzungsplanung einfliessen.

C) Siedlungsentwicklung nach innen (SEin)

Eine wichtige Grundlage für die Ortsplanung in Burgdorf ist die Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) gemäss Art. 47 RPV. In diesem Kapitel wird aufgezeigt, wie die Verfügbarkeit von Flächen zur Entwicklung und Verdichtung in der Stadt Burgdorf aussieht und welche Massnahmen zur Mobilisierung unter Berücksichtigung der Siedlungs- und Wohnqualität geplant sind.

Kantonale Ebene

Die Siedlungsentwicklung soll konzentriert, nach innen gelenkt und mit der Verkehrsentwicklung abgestimmt werden. Zudem werden quantitative und qualitative Grundsätze zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie zur Siedlungserneuerung im kantonalen Richtplan festgelegt. Dies sieht das Raumplanungsgesetz in Art. 8a Abs. 1 Bst. b, c und e und Art. 8 Abs. 2 RPG in der Fassung vom 15. Juni 2012 vor. Nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung ist der kantonale Richtplan das Hauptinstrument der kantonalen Raumplanung. Der Regierungsrat formuliert mit dem kantonalen Richtplan Ziele und Massnahmen im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung im Kanton Bern. Eine nachhaltige Entwicklung soll gewährleisten, dass die Bedürfnisse der heutigen Generation befriedigt werden, ohne dass die Möglichkeiten zukünftiger Generationen zur Befriedigung ihrer eigenen Bedürfnisse geschmälert werden. Mit dem Richtplan strebt der Regierungsrat deshalb eine Raumentwicklung an, die wirtschaftlich erfolgreich, ökologisch verträglich und sozial förderlich ist.

Mit der Siedlungsentwicklung des Kantons Bern werden die Voraussetzungen geschaffen, um im Bereich Siedlung die im Raumkonzept Kanton Bern angestrebte räumliche Entwicklung zu ermöglichen und dabei eine hohe Umwelt- und Lebensqualität zu erhalten, beziehungsweise zu fördern. Die Siedlungsentwicklung erfolgt konzentriert, schwergewichtig in gut durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossenen zentralen Lagen. Der Grundsatz „Innenentwicklung vor Aussenentwicklung“ gilt im ganzen Kanton; die Siedlungsentwicklung nach innen wird entsprechend gefördert.

Eine nachhaltige Raumentwicklung bedeutet für die Siedlungsentwicklung, das bestehende Siedlungsgebiet optimal auszunutzen, Verdichtungs- und Umstrukturierungspotenziale im bestehenden Siedlungskörper systematisch zu identifizieren und gezielt zu entwickeln, Baulücken zu schliessen und unüberbaute Bauzonen verfügbar zu machen. Der künftige Bodenverbrauch ist zu verringern, die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen. Das bereits überbaute Siedlungsgebiet ist besser zu nutzen. Bestehende unüberbaute Bauzonen sind auf ihre

Eignung zur Überbauung zu prüfen und zu aktivieren. Die Siedlungsentwicklung ist so zu lenken, dass wenig Verkehr erzeugt wird, dieser effizient abgewickelt werden kann und der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs hoch ist. Die Entwicklung von Wohn- und Arbeitsgebieten ist prioritär in zentralen Lagen und gut erschlossenen Gebieten zu fördern sowie an Standorten, für die eine kostengünstige Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr gewährleistet werden kann.
Die Siedlungsentwicklung nach Innen wird im Kanton Bern in Projekten wie den „Kantonalen Entwicklungsschwerpunkten ESP“ schon seit längerer Zeit gefördert.

Regionale Ebene

Mit den Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzepten (RGSK) und Agglomerationsprogrammen Verkehr und Siedlung liegen behördenverbindliche regionale Planungen für die Abstimmung von Verkehrs- und Siedlungsentwicklung auf regionaler Ebene vor. Sie stellen die Grundlage für das kantonale Planungsinstrumentarium in den Bereichen Siedlung und Verkehr dar. Die Regionen erarbeiten im Rahmen ihrer RGSK Massnahmen zur Förderung der Siedlungsentwicklung nach innen, indem sie zum Beispiel Wohn- und Arbeitsschwerpunkte sowie Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnen und festsetzen.

Da die Nachfrage nach neuen Wohnflächen weiter zunimmt, steigt die Bedeutung, bestehende Bauvolumen umzunutzen und schlecht ausgenutzte Areale zu verdichten, weiter an. Auch in der Region Emmental sind die Möglichkeiten für solche bodenschonenden Massnahmen hoch und es gilt, diese Potenziale im Rahmen des RGSK zu benennen und deren Umsetzung vorzubereiten. Dies geschieht mit der Festlegung von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten und von Regionalen Wohn- und Arbeitsschwerpunkten.

Die Leitziele für die Siedlungsentwicklung der Agglomeration Burgdorf sind im Agglomerationsprogramm 3. Generation genauer definiert:
> Die Agglomeration Burgdorf strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung (6%-11% zwischen 2012 und 2030), eine Weiterentwicklung der bestehenden Betriebe und die Schaffung neuer Arbeitsplätze an.
> Die Agglomeration entwickelt sich primär nach innen. Ein Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten auf kurzer Distanz wird gefördert bei gleichzeitiger hoher Wohn- und Lebensqualität und städtebaulicher Qualität. Die dörflichen Strukturen werden erhalten und schaffen Identität.
> Die Siedlungsgebiete sind mit attraktiven Naherholungsräumen verzahnt.

Die Strategie Siedlung für die Agglomeration Burgdorf sieht wie folgt aus:
Zukunftsbild Wohnen
> Kompakte Stadt: Die Stadt Burgdorf orientiert sich an den bestehenden Siedlungsgrenzen und entwickelt sich durch Qualität und Innovation. Entwicklungsmöglichkeiten werden durch Verdichtung und Umnutzung geschaffen. Burgdorf bildet einen hochwertigen Lebensraum – kompakt, durchgrünt, vernetzt. Burgdorf bietet vielfältige Begegnungsorte und Raum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen.
> Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete: Das Verdichtungs- und Umnutzungspotenzial an geeigneten Standorten wird in allen Gemein-

den konsequent zugunsten einer qualitativ hochstehenden Entwicklung nach innen genutzt. In Burgdorf sind das Bahnhofquartier, die Altstadt und das AMP-Areal für Wohn- und Mischnutzungen geeignet, in Oberburg der Oberburgpark.
> Wohnschwerpunkte: Gut erschlossene, günstig gelegene Baulandreserven sollen in genügender Dichte und Qualität überbaut werden. Die Wohnschwerpunkte liegen auf der Hauptentwicklungsachse.
> Siedlungsgebiet Hauptentwicklungsachse: In den gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten auf der Achse Rüdtligen-Alchenflüh – Burgdorf – Hasle-Rüegsau ist eine moderate Wohnentwicklung vorgesehen. Hier stehen die Überbauung von Baulandreserven sowie mittelfristig moderate Einzonungen im Vordergrund.
> Verkehrssanierung Burgdorf – Oberburg – Hasle (B-O-H; Szenario Umfahrung): Dank teilweiser Entlastung der bestehenden Strassenzüge werden auf der Entwicklungsachse Rüdtligen-Alchenflüh – Burgdorf – Hasle-Rüegsau die Voraussetzungen für das Wohnen und für eine hohe Siedlungsqualität verbessert.

Zukunftsbild Arbeiten
> Kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsschwerpunkte: In diesen bestehenden, mit ÖV und/oder Strasse gut erschlossenen Arbeitszonen findet die weitere Arbeitsplatzentwicklung schwergewichtig statt, durch Verdichtung, Umnutzung und Überbauung von freien Parzellen. Die Nutzung richtet sich nach der speziellen Eignung (insb. Dienstleistungen in Bahnhofsnähe).
> Verdichtungs- und Umstrukturierungsgebiete: Die Verdichtungs- und Umnutzungsgebiete bieten ebenfalls Möglichkeiten für die Entwicklung von Arbeitsplätzen. So sind in Burgdorf und Oberburg Mischnutzungen möglich; die Gebiete in Rüdtligen-Alchenflüh sind vorwiegend für Gewerbe geeignet.
> Zukünftiger Entwicklungsschwerpunkt Lyssach-Schachen – Buechmatt: Der Raum zwischen der A1 und Burgdorf ist sehr gut geeignet für die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze. Die beteiligten Gemeinden und der Kanton Bern haben vereinbart, innerhalb des angegebenen Perimeters die Realisierung eines Entwicklungsschwerpunktes respektive einer strategischen Arbeitszone mittelfristig zu sichern. Eine der Voraussetzungen ist die Verbesserung der Erschliessung, namentlich die Realisierung einer ersten Etappe der Verkehrssanierung B-O-H (Abschnitt Lyssach-Schachen) sowie eine genügende ÖV-Erschliessung.
> Siedlungsgebiet Hauptentwicklungsachsen: Einzonung von Gewerbezonen entsprechend den lokalen Bedürfnissen längs der Hauptentwicklungsachse.
> Verkehrssanierung B-O-H: Aus den Fachanalysen und der öffentlichen Mitwirkung zum Grossprojekt Verkehrssanierung Burgdorf-Oberburg-Hasle ging als bevorzugte Lösung übereinstimmend eine etappierte Umsetzung der Variante „Umfahrung“ hervor. Das Verkehrssanierungsprojekt soll daher auf dieser Basis weiterbearbeitet werden. Dabei sollen in einer ersten Etappe nur Oberburg und Hasle bei Burgdorf eine Umfahrung erhalten, während in Burgdorf und Lyssach-Schachen vorerst das bestehende Strassennetz optimiert werden soll. Die Umfahrung Burgdorf (inkl. Lyssach-Schachen) soll erst später und nur dann realisiert werden, wenn die Umfahrungen von Oberburg und Hasle zusammen mit den Optimierungen des bestehenden Strassennetzes nicht ausreichen, um die Verkehrsprobleme zu lösen. Durch Verflüssigung und Verstetigung des Verkehrs sollen die notwendigen Spiel-

räume für die Entwicklung des Gewerbes in Burgdorf sowie für die ESP geschaffen werden.

Kommunale Ebene

Die Stadt Burgdorf setzt seit Mitte der 1990er Jahren auf die innere Verdichtung. In der heute rechtskräftigen Baurechtlichen Grundordnung wird diesem Thema mit den 27 ausgeschiedenen Zonen mit Planungspflicht (ZPP) Rechnung getragen. Die Bevölkerung der Stadt Burgdorf ist in den letzten 20 Jahren langsam, aber stetig um etwa 10 Prozent gewachsen. Einige leer stehende, ehemalige Industrieareale sind in den letzten Jahren umgenutzt und verdichtet worden. Beispiele dafür sind die Areale Typon, Suttergut Süd, Steinhof, Strandweg und Gribi. Das Wachstum bedingt, dass auch die notwendige Infrastruktur sichergestellt wird. Ebenso sind genügend Freiräume vorzusehen und entsprechend zu gestalten. Das Ziel der Stadt Burgdorf ist es, diese Aspekte frühzeitig miteinzubeziehen.
Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsteilrevision wurden alle Zonen mit Planungspflicht überprüft. ZPP mit wenig Verdichtungspotential oder schwierigen Eigentumsverhältnissen wurden aufgehoben, währenddem Gebiete mit konkreten Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer neu als ZPP definiert wurden.
Die Bevölkerungszahl soll in den nächsten Jahren weiterhin steigen. Damit der Markt die entstehenden Wohnungen absorbieren kann, ist jedoch ein gleichmässiges Wachstum wichtig. Zurzeit laufen etwa 12-15 Arealentwicklungen (z.B. Heubach, Suttergut Nord, Farbweg, Uferweg, Bahnhof Steinhof, Alpina, Bucher, Thunstrasse, Schlössli, usw.). Diese Areale sollen die Entwicklung der nächsten 10 Jahre sicherstellen. Mittel- bis langfristig muss in Burgdorf der AMP verfügbar gemacht werden, damit eine weitergehende Entwicklung sichergestellt werden kann. Eine solche Entwicklung ist sowohl im RGSK, im Aggloprogramm, wie auch im Kant. Richtplan festgeschrieben.

ESP Bahnhof

Den Schwerpunkt der inneren Verdichtung legt die Stadt Burgdorf auf das Bahnhofquartier. Von 2006 bis 2009 wurde für den vom Kanton Bern ausgeschiedenen Entwicklungsschwerpunkt am Bahnhof Burgdorf zuerst eine Masterplanung, danach ein Richtplan erarbeitet. Auf Grundlage des Mobilitätskonzepts und eines städtebaulichen Richtprojekts, das eine mögliche städtebauliche Entwicklung des Bahnhofsquartiers aufzeigt, wurde die Masterplanung in einem breit abgestützten Verfahren ausgearbeitet. Die planerisch relevanten Faktoren wurden zusammengetragen und in Bezug zu grossräumlichen Zusammenhängen gestellt. Der Masterplan wurde anschliessend in einen kommunalen Richtplan überführt. Der Richtplan zeigt neben städtebaulichen Prinzipien auch die städtebaulich verträglichen Bauvolumen und die Erschliessung für die verschiedenen Teilgebiete.
Im Gebiet ESP-Bahnhof wird die Bereitstellung einer gemischten Nutzung angestrebt. Neben Dienstleistungsflächen können Angebote für den Detailhandel und Wohnungen realisiert werden. Städtebaulich soll das Gebiet um den Bahnhof stark verdichtet werden. Punktuell können durch höhere Gebäude Akzente gesetzt werden. Für die Areale in Zonen mit Planungspflicht ist ein qualitatives Verfahren notwendig, in dem aufgezeigt wird, dass die angestrebte Verdichtung verträglich ist und eine Aufwertung des Ortes bewirkt.

Gesundheitswirtschaft

Gesundheit ist in Burgdorf ein bedeutender Wirtschaftsfaktor. Der Sektor Gesundheit schafft Arbeitsplätze und Wohlstand in der Region. Der im Jahr 2014 gegründete Verein B. for Health - Gesundheitswirtschaft Burgdorf ist eine Interessengemeinschaft von Unternehmen, Institutionen und der Stadt Burgdorf, welche am Wirtschaftsstandort Burgdorf und in der Region Emmental die Industrie, Dienstleistungen und Ausbildungs-Angebote im gesamten Spektrum Gesundheit durch Koordination und Vernetzung nachhaltig stärken wollen. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung. Die Entwicklungsareale bieten grosses Potential, Unternehmen in Burgdorf anzusiedeln. Zum Beispiel für die Areale Suttergut und Schlössli besteht schon eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Verein und den Investoren. Mit dem Projekt Gesundheitswirtschaft Burgdorf wird auch eine innere Verdichtung der Arbeitsplatzgebiete angestrebt.

ESP Buchmatt

Die Fokussierung auf die Flächenentwicklung für die wirtschaftliche Entwicklung ist neben der Gesundheitswirtschaft überwiegend auf die bereits ansässigen Unternehmungen ausgerichtet. Im Zentrum steht dabei die bessere Ausnützung der bestehenden Flächen, damit Expansionen ermöglicht werden. Das Gebiet im Bereich der Arbeitszone Buchmatt rund um die Haltestelle Buchmatt ist auch als kantonaler Entwicklungsstandort ausgeschieden und bietet noch einige verfügbare Flächen für die Entwicklung.
Der Standort Buchmatt könnte mit dem ESP Lyssach-Schachen erweitert werden. Das Projekt ist jedoch zurzeit sistiert.

AMP

Als mittel- bis langfristige Baulandreserve wird auch der Armeemotorfahrzeugpark (AMP) des VBS gesehen. Zurzeit wird der AMP von der Armee noch benutzt. Eine Machbarkeitsstudie der Berner Fachhochschule Architektur Holz und Bau (AHB) in Burgdorf von 2005 hat das generische Potenzial erfasst und ausgewiesen, dass 1'200 bis 2'000 Wohneinheiten realisierbar wären. Bei einer umfassenden Arealentwicklung ist im Planungsperimeter des AMP Burgdorf ein Anlagevolumen zwischen CHF 300 Mio. und 550 Mio. realisierbar.

Die Standortattraktivität wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie überprüft. Es wurde festgestellt, dass durch das bestehende Bussystem eine gute Anbindung an das ÖV-Netz gewährleistet werden kann und das Gebiet auch für motorisierte Fahrzeuge gut erschlossen ist. Für den Langsamverkehr kann durch eine neue Brücke über die Emme eine direkte Verbindung zum Bahnhof Oberburg geschaffen werden.

Die Stärken des Areals liegen in der Qualität seiner vielschichtigen Ränder und seiner „zentralen Insellage." Die heterogenen und von der Kernstadt weitgehend isolierten Südquartiere Burgdorfs (inklusive Fischermätteli) werden durch neue Naherholungsgebiete, Arbeitsplätze, Wohnungen und Infrastrukturanlagen auf dem AMP-Areal deutlich aufgewertet. Von dieser Entwicklung wird auch der Dorfkern von Oberburg profitieren können. Die Umnutzung des Areals wird weit über die Gemeindegrenze revitalisierende Impulse erzeugen können und so zur städtebaulichen Aufwertung und nachhaltigen Entwicklung des ganzen Gebiets beitragen.

Die bestehende Bausubstanz ist gut erhalten, die einzelnen Gebäude beinhalten unterschiedliche Umnutzungspotentiale im Bereich Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe. Je nach anzustrebender Dichte könnten im Planungsgebiet zwischen 2‘500 und 4‘500 Personen angesiedelt werden.

D) Zonenplanänderungen

Der Zonenplan aus dem Jahr 2005 hat sich grundsätzlich bewährt. Einige Inhalte entsprechen jedoch nicht mehr den aktuellen Verhältnissen und Bedürfnissen. Dies gilt insbesondere für die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) und die Grünzonen. Einzonungen werden keine vorgenommen.

Der rechtsgültige Hinweisplan enthält nicht nur Hinweise, sondern auch grundeigentümerverbindliche Festsetzungen und wird daher in Zonenplan 2 umbenannt. Er wird mit einigen Inhalten ergänzt.

Perimeter Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf

Der Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf wird neu als Hinweis in den Zonenplan 1 übernommen.

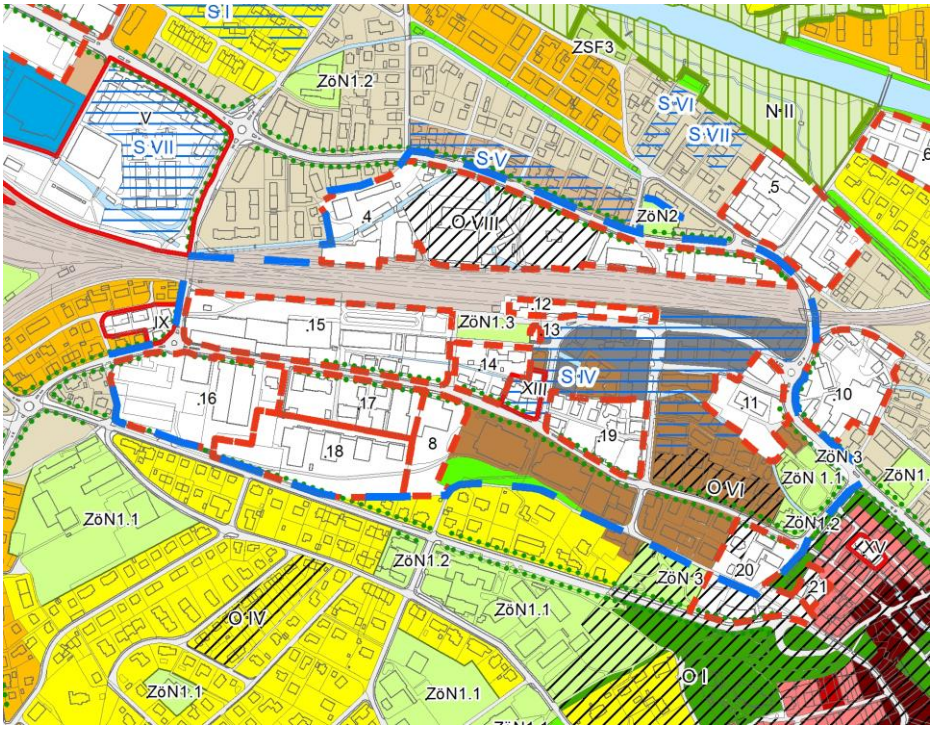


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Zonenplan mit Perimeter ESP Bahnhof (blau)

Nutzungskonflikte in der Altstadt[1]

Um dem Nutzungskonflikt zwischen Wohn- und Freizeitnutzung in der Altstadt gezielt entgegen zu wirken, wird die heute rechtsgültige Mischzone Altstadt MA in eine für eine etwas intensivere Nutzung vorgesehene «Mischzone Altstadt» MA (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III) und eine in erster Linie dem Wohnen dienende «Mischzone Altstadt Wohnen» MAW (ES II) unterteilt. Für das Casinotheater und die angrenzenden Liegenschaften wird eine spezielle Zone «Mischzone Altstadt Kultur» MAK, ohne Wohnanteil, mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ausgewiesen.

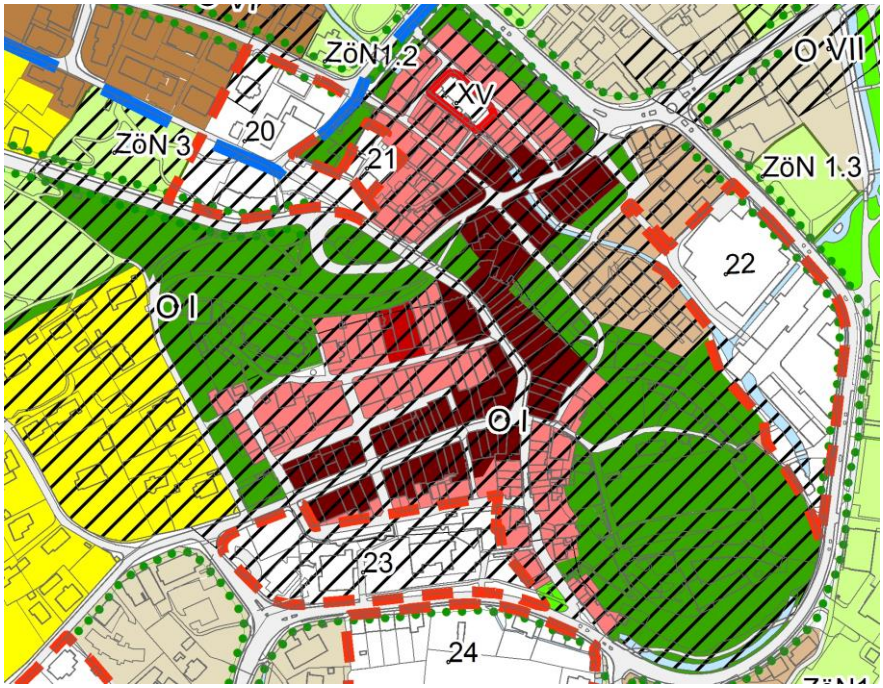


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Zonenplan mit der Zuordnung der Altstadtgebiete zur Mischzone Altstadt MA (dunkelrot), Mischzone Altstadt Kultur (rot) und der Mischzone Altstadt Wohnen MAW (hellrot)

In der oberen Altstadt wird der Perimeter der Mischzone Altstadt MA auf die Schmiede- und Hohengasse, in der unteren Altstadt auf die Metzgergasse beschränkt. Die Mühlegasse ist der MAW zugeordnet, wobei im strassenseitigen Erdgeschoss eine publikumsorientierte Nutzung vorgeschrieben wird.

Ortsbildschutz- und Strukturgebiete

Baugruppen und Ortsbildschutzgebiete

Die kantonale Denkmalpflege hat vor kurzem eine generelle Überprüfung des Bauinventars von Burgdorf, insbesondere der Baugruppen vorgenommen. Die Baugruppen, die Strukturgruppen sowie die schützens- und erhaltenswerten Gebäude gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege werden in den neuen Zonenplan 2 übernommen.

[1] Karl Ludwig Fahrländer, Michael Pflüger (2013): Nutzungskonzept für die Altstadt und Umgebung. Bericht zur Umsetzung, Phase 2.

Die Denkmalpflege verlangt, dass die verbleibenden Baugruppen mittels Ortsbildschutzgebieten grundeigentümerverbindlich im Zonenplan festgelegt werden. Es sind dies folgende Baugruppen:

- Baugruppe A «Altstadt», neu Ortsbildschutzgebiet I
- Baugruppe B «Wynigenstrasse/Sägegasse», neu Ortsbildschutzgebiet I
- Baugruppe C «Wynigenstrasse», neu Ortsbildschutzgebiet VII
- Baugruppe D «Lyssachstrasse Ost», neu Ortsbildschutzgebiet VI
- Baugruppe E «Villa Roth (Kreuzgraben)», neu Ortsbildschutzgebiet I
- Baugruppe G «Frommgutweg», neu Ortsbildschutzgebiet II
- Baugruppe I «Genossenschaftliche Siedlung Gsteig», neu Ortsbildschutzgebiet IV
- Baugruppe K «Steinhofstrasse» neu Ortsbildschutzgebiet III
- Baugruppe M «Kirchbergstrasse (Weberei)», neu Ortsbildschutzgebiet VIII
- Baugruppe Q «Genossenschaftliche Siedlung Lerchenbühl», neu Ortsbildschutzgebiet IX
- Baugruppe T «Lochbach», neu Ortsbildschutzgebiet V
- Baugruppe U «Grafenscheuren», neu Ortsbildschutzgebiet X

Die Baugruppen A, B und E werden im Bereich des bisherigen Zonenplaninhalts «Altstadtgebiet» zu einem Ortsbildschutzperimeter zusammengefasst. Der Zonenplaninhalt «Altstadtgebiet» wird somit obsolet. Der Perimeter des Ortsbildschutzgebiets I ist vor allem in den Bereichen Kreuzgraben, Technikumstrasse und Kronenhalde leicht grösser als der Perimeter der Baugruppen A, B und E.

Im Zuge der Überarbeitung des Bauinventars werden folgende bestehende, rechtsgültige Baugruppen aufgehoben:

- Baugruppe F «Grünaustrasse»
- Baugruppe H «Alpenstrasse/Sonnenweg»
- Baugruppe J «Dahlienweg»
- Baugruppe L «Lyssachstrasse West»
- Baugruppe R «Meiemoos»

Strukturgruppen und Strukturgebiete

Im Rahmen der derzeit laufenden Überarbeitung des Bauinventars hat die kantonale Denkmalpflege einzelne Baugruppen in Strukturgruppen umgewandelt. Dabei handelt es sich um ähnlich strukturierte Siedlungen oder Siedlungsteile. Die Strukturgruppen werden im Zonenplan als Strukturgebiete grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Bei der Festlegung wurde darauf geachtet, dass die Strukturgebiete keine Zonen mit Planungspflicht überlagern. Neu werden folgende im Bauinventar definierte Strukturgruppen den Strukturgebieten zugeordnet:

- S III «Genossenschaftliche Siedlung Meiefeld» (ehemalige Baugruppe S)
- S V «Kirchbergstrasse» (ehemalige ZPP 5)
- S VI «Schlössliweg» (ehemalige Baugruppe N)
- S VII «Dammstrasse» (ehemalige Baugruppe O)
- S VIII «Gyrischachen» (ehemalige Baugruppe P)
- S IX «Wohnüberbauung Lorraine» (ehemaliges Anhang-Objekt)

Der Perimeter des bestehenden Strukturgebiets IV «Bahnhofquartier» wird auf die Bereiche ausserhalb der Zonen mit Planungspflicht reduziert.

Folgende im Zonenplan festgelegte Strukturgebiete werden aufgehoben, welche nicht im Bereich einer Strukturgruppe liegen:

- S III «Höhen- und Eigerweg»: In diesem Strukturgebiet befinden sich zahlreiche schützens- und erhaltenswerte Objekte, wodurch die Entwicklung des Gebiets genügend geregelt wird.
- S V «Doktorstützli-Grünaustrasse»: Ungefähr die Hälfte der Bauten in diesem Strukturgebiet sind schützens- und erhaltenswerte Objekte. Dadurch wird die Entwicklung des Gebiets genügend geregelt.

Abbildung 3: Liegenschaft des neuen Strukturgebiets VIII «Gyrischachen» (links). Liegenschaft des aufgehobenen Strukturgebiets V «Doktorstützli-Grünaustrasse»

Grünzonen und Ensembleschutzzonen

Im aktuell gültigen Zonenplan werden relativ grosse Flächen als Grünzonen ausgeschieden, mit dem Ziel, grosszügige Grün- und Freiräume in der Siedlung sowie die Stadtansichten und das Emmeufer frei zu halten. Problematisch ist diese Zonierung vor allem im Bereich der Altstadt, wo sich zahlreiche bestehende, oft privat genutzte Bauten in der Grünzone befinden. Hier stellt sich das Problem, dass private Grundeigentümer durch die Grünzonen in ihren Handlungsmöglichkeiten extrem eingeschränkt werden. Grünzonen sind faktische Bauverbotszonen, womit Aus- und Umbauten massiv erschwert werden.

Aufgrund dieser Problematik wird die neue Ensembleschutzzone eingeführt und Teile der heutigen Grünzonen umgezont. Mit dieser neuen Zone sollen in erster Linie Aussichtslagen, Ortsansichten und die Umgebung geschützter, schützens- und erhaltenswerter Bauten freigehalten werden. Wie in den Grünzonen gilt auch hier grundsätzlich ein Bauverbot. Bestehende Bauten können jedoch unter bestimmten Voraussetzungen erneuert, umgenutzt oder teilweise geändert und um bis zu 10% des Gebäudevolumens erweitert werden. Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone Altstadt MA, der Mischzone Altstadt Wohnen MAW bzw. der Mischzone M 3b. Die folgenden Grünzonen werden in die Ensembleschutzzone umgezont:

- Altstadtgebiet mit Schloss, Stadtgraben, Kronenhalde/Haldenweg, Gotthelfstrasse, Kirchbühl und Casinorain
- Die Gebiete Siechenhaus + Bartholomäuskapelle, inneres Sommerhaus sowie Landgasthof Äusseres Sommerhaus.

Abbildung 4: Neu Teil der Ensembleschutzzone: Der Vorplatz des Kornhauses an der Gotthelfstrasse

Weiter befinden sich noch andere Flächen in der Grünzone, die aufgrund funktionaler Überlegungen umgezont werden. Folgende Flächen werden aus der Grünzone entlassen und einer neuen Zone zugeordnet:

- Bernstrasse: neu Strassenraumbepflanzung
- Fussballplatz Oberburg: neu ZSF 4
- Schiessplatz: neu ZSF 5
- Stadtpark: neu ZöN 3
- Gotthelfpark: neu ZöN 3
- Lochbachbad: neu Landwirtschaftszone
- Bleichiguet entlang Dorfbach Oberburg: neu Landwirtschaftszone
- Westlicher Siedlungsrand: neu Landschaftsbildgebiet

Die Grünzonen werden flächenmässig deutlich reduziert und nicht mehr in einzelne Zonen unterteilt. Artikel 46 wird entsprechend angepasst und vereinfacht.

Für den Bereich bei der Reithalle auf der Schützenmatt sollen zukünftig einzelne touristische Wohnmobilabstellplätze zulässig sein. Deshalb wurde ein Absatz dazu im Baureglement aufgenommen.

Bahnareale

Die Bahnareale (der Bahn dienende Anlagen wie P+R, Veloabstellplätze) werden zukünftig von den Gleisanlagen unterschieden.

Zonen mit Planungspflicht und Gebiete mit Überbauungsordnung

Zonen mit Planungspflicht

Die Zonen mit Planungspflicht (ZPP) wurden einer umfassenden Überprüfung unterzogen. Gleichzeitig wurden einige neue ZPPs in den Zonenplan 1 und das Baureglement übernommen. Dabei handelt es sich

einerseits um ZPP in laufenden Verfahren und andererseits um im Ortsplanungsteilrevisionsverfahren neu geschaffene ZPP.

Gestützt auf diese Überprüfung werden folgende ZPP aufgehoben:

ZPP in der Altstadt:

- ZPP 14 «Kornhausgasse II»: Das Gebiet ist für eine ZPP sehr klein und wird mit dem neu festgelegten Ortsbildschutzgebiet genügend geregelt. Aus diesem Grund wird es neu der Mischzone Altstadt Wohnen MAW zugeteilt.
- ZPP 15 «Kronenhalde/Haldenweg»: Das Gebiet ist geprägt von zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Objekten. Aufgrund der Eigentümersituation ist eine gemeinsame UeO kaum realistisch. Die ZPP wird aufgehoben und das Gebiet neu der Mischzone M 3b zugewiesen. Die maximale Gebäudehöhe beträgt in dieser Zone 11.00 m, die Gebäudelänge ist frei. Mit dem neu festgelegten Ortsbildschutzgebiet (vgl. Ziff. 3.3) können unerwünschte Entwicklungen unterbunden werden.
- ZPP 16 «Pfisterngasse»: Das Gebiet ist geprägt von zahlreichen schützens- und erhaltenswerten Objekten. Aufgrund der Eigentümersituation ist eine gemeinsame UeO kaum realistisch. Die ZPP wird aufgehoben und das Gebiet der Mischzone Altstadt Wohnen MAW zugeteilt. Mit dem neu festgelegten Ortsbildschutzgebiet (vgl. Ziff. 3.3) können unerwünschte Entwicklungen unterbunden werden.
- ZPP 18 «Alter Markt»: Die ZPP wird aufgrund ihrer minimalen Abmessung aufgehoben und die Parzellen der Ensembleschutzzone zugeteilt.

ZPP ausserhalb der Altstadt:

- ZPP 5 «Kirchbergstrasse»: Eine Gesamtplanung ist in diesem Gebiet aufgrund der Vielzahl der Grundeigentümer nicht vorstellbar. Um trotzdem bei Neubauten eine gewisse städtebauliche Qualität sicherzustellen, wird das Gebiet einem Strukturgebiet zugewiesen.
- ZPP 19 «Landhaus»: Eine Gesamtplanung für dieses grosse, heterogene Gebiet scheint eher unwahrscheinlich. Deshalb wird die ZPP aufgehoben und durch die darunter liegenden Regelbauzonen ersetzt. Gleichzeitig wird die Mischzone M 3a in eine Mischzone M 3b umgezont.
- ZPP 23 «Sonnhalde»: Das Gebiet ist grösstenteils überbaut. Die ZPP wird aufgehoben und durch die darunter liegenden Regelbauzonen ersetzt.

Bei folgenden ZPP wird der Perimeter reduziert:

- ZPP 6 «Einunger Nord»: Der Perimeter der ZPP wird auf die Parzellen der genossenschaftlichen Wohnbauten Strandweg und Schönauweg reduziert. Die übrigen verschiedenen Grundeigentümern gehörenden Parzellen werden der Wohnzone W 2 zugeordnet.
- ZPP 14 «ESP Süd»: Um im Bereich Bahnhof eine differenziertere Planung zu ermöglichen, wird der Perimeter der rechtsgültigen ZPP 12 «ESP Süd» auf den Bereich zwischen Bucher- und Lyssachstrasse begrenzt. Im Bereich des geplanten Bushofs wird neu eine öffentliche Nutzung vorgeschrieben.

- ZPP 23 «Grabenstrasse»: Der Perimeter der ZPP wird auf den Bereich zwischen Graben- und Emmentalstrasse inkl. Brüder-Schnell-Terrasse reduziert. Der aus der ZPP entlassene Teil ist vollständig mit schützenswerten Altstadtgebäuden überbaut und wird daher im Bereich der Schmiedengasse der Mischzone Altstadt MA und im Bereich der Grabenstrasse der Mischzone Altstadt Wohnen MAW zugeordnet.
- ZPP 24 «Wöschhusmatte»: Der Perimeter der ZPP wird auf den nordöstlichen Teil reduziert, bei dem eine gute Chance auf eine gesamtheitliche Entwicklung besteht. Die übrige Fläche wird der Mischzone M 3a zugeordnet.
- ZPP 33 «Geissrütti»: Der nördlichste Teil westlich des Einschlagwegs wird aus dem ZPP-Perimeter entlassen und den Grünzonen zugeordnet. In diesem Bereich befindet sich eine grosse Sickergrube, die nicht überbaut werden darf.

Die Perimeter der ZPP 3 «Areal RM», der ZPP 4 «Areal ESP Nord» und der ZPP 6 «Areal Egger» werden zur neuen ZPP 4 «ESP Nord» zusammengeführt und in diesem Bereich somit eine Gesamtplanung ermöglicht.

Folgende ZPP in laufenden Verfahren werden neu in den Zonenplan 1 und das Baureglement aufgenommen:

- ZPP 1 «KEB»: Die ZPP 1 befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand von Burgdorf, angrenzend an die Emme, im Bereich der ehemaligen Kunsteisbahn. Das Areal wird gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) 1.3 «Sportanlagen» zugewiesen. Ziel ist die Umnutzung des Areals durch eine nachhaltige Wohnüberbauung. Wegleitend ist dabei eine Überbauungsstudie vom 31. Mai 2011. Nebst der Wohnnutzung sollen auch stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen zulässig sein. Die maximale Geschosszahl beträgt 3 Vollgeschosse. Die Erweiterung ergänzt die benachbarte Siedlung und bildet als Einheit den Siedlungsabschluss gegenüber dem Sportplatz und der Emme. Wichtig ist eine gute Einordnung der Überbauung in das bestehende Siedlungsgebiet sowie eine angemessene Rücksichtnahme auf die Situation an der Emme. Im Rahmen des Hochwasserschutzprojekts wird zwischen der Siedlung und der Emme ein Damm aufgeschüttet, so dass eine Neuüberbauung den Uferstreifen nicht negativ beeinträchtigt und kein räumlicher Bezug zum Ufer besteht.

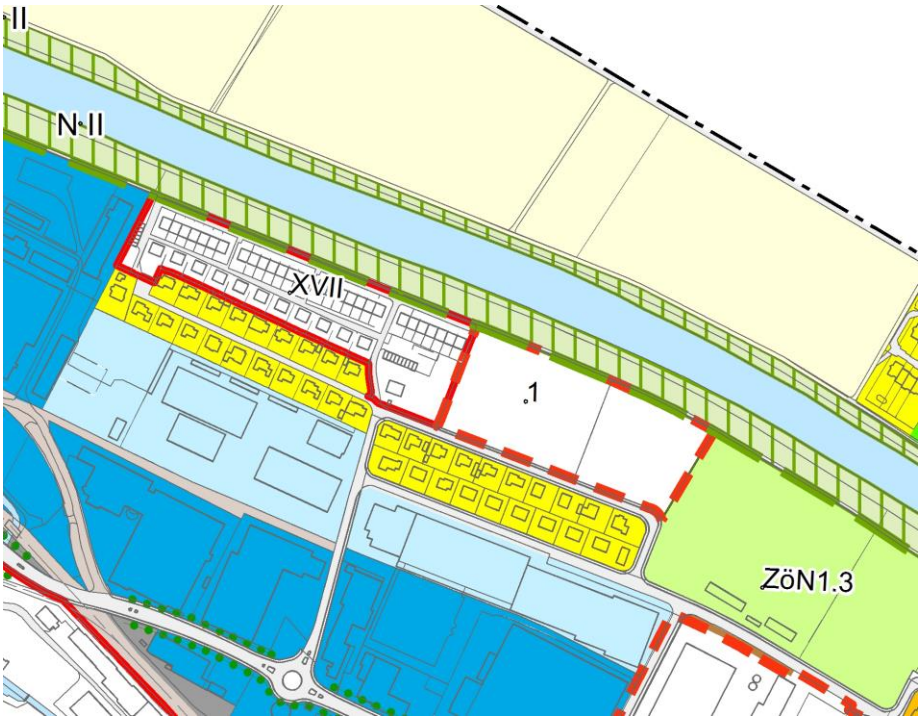


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Burgdorf mit dem Areal der ZPP 1 «KEB»

- ZPP 15 «Suttergut Nord»: Die ZPP 15 befindet sich im Zentrum von Burgdorf im Bereich des ehemaligen Firmenareals Aebi, westlich des Bahnhofs. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich das Areal in der Arbeitszone 18m. Planungszweck der ZPP ist die Umnutzung des ehemaligen Gewerbe- und Bahnareals und eine stadträumliche Aufwertung. Gleichzeitig sollen die Zielsetzungen des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf umgesetzt werden. Es wird eine breite Mischung verschiedener Nutzungen angestrebt. Mit maximal 6 Vollgeschossen orientiert sich die Bebauung an den angrenzenden Planungen der ZPP 16 und 17.

  Im Gebiet der ZPP 15 sagt die Hochhausstudie (siehe Kapitel F) aus, dass eine Betonung der Eckpunkte mit höheren Häusern möglich ist. Die Hochpunkte sind nicht als Solitäre, sondern als Teil eines Gebäudekörpers möglichst entlang des Gleisfeldes auszubilden.

  Die Überprüfung der Verträglichkeit von Höhen bis 25m, die stadträumlichen Kompositionen von Regelbau, höherem Haus und Freiraum sowie die Ausbildung der Ränder und der Nachbarschaft zum niedrigen Umfeld ist im Rahmen eines städtebaulichen Konkurrenzverfahrens zu untersuchen.

Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Burgdorf mit dem Areal der ZPP 15 «Suttergut Nord»

- ZPP 7 „Localnet“: Die Parzelle der Localnet befindet sich an der Bernstrasse. Die Localnet plant eine Erweiterung ihrer bestehenden Anlage für die Gewerbenutzung. Für die Erweiterung muss der Umgang mit dem Grünstreifen zum Wohnquartier Fink speziell beachtet werden. Aus diesem Grund wird für die Parzelle der Localnet eine Zone mit Planungspflicht ausgewiesen (vgl. Abb. 7). Die maximale Geschosszahl beträgt 3 Vollgeschosse. Der öffentliche Fussweg muss sichergestellt werden.

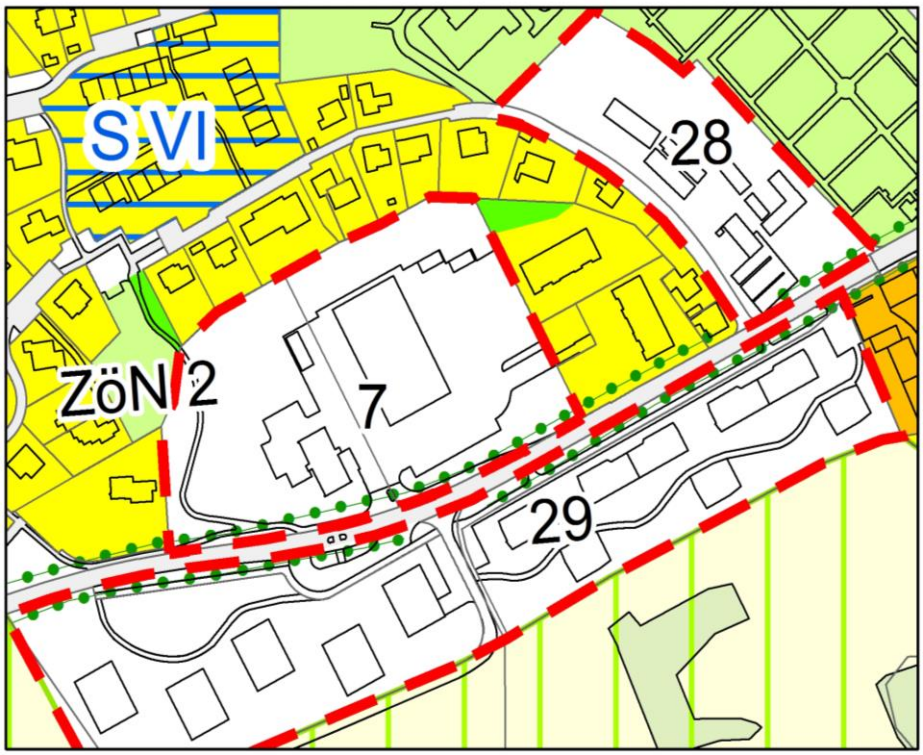


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Burgdorf mit der ZPP 7 „Localnet“

Folgende ZPP werden neu geschaffen und bestehenden Überbauungsordnungen unterlegt:

- ZPP 18 «Gribiareal» (UeO XXI vom 2. Dezember 2003): Die ZPP 18 befindet sich im Zentrum der Stadt Burgdorf, südlich des ehemaligen Firmenareals der Aebi AG (vgl. Abb. 6). Das Areal wird heute bereits durch ein Altersheim genutzt. Mit der Einführung der ZPP soll eine stadträumliche Aufwertung und Verdichtung zu einem späteren Zeitpunkt ermöglicht werden. Das Areal soll auch in Zukunft der Wohnnutzung dienen. Der Perimeter wird aufgrund einer geplanten Erweiterung im Westen geringfügig erweitert. Der Parkplatz im Osten wird der neuen ZPP 8 «Gribi Ost» zugewiesen.

- ZPP 20 «Milkaareal» (UeO XVIII vom 29. Februar 2000 und 26. Juli 2001): Das Areal in Hanglage befindet sich westlich angrenzend an das Altstadtgebiet (vgl. Abb. 8). Auf dem Areal befinden sich heute nördlich des Oberstadtwegs das Museum Franz Gertsch und südlich des Oberstadtwegs die schützenswerte Amtsersparniskasse, die heute als Bürogebäude und Galerie im Park genutzt wird. Die Einführung der ZPP ermöglicht künftig in diesem Bereich eine Aufwertung und Verdichtung mit einem breiten Nutzugsspektrum.

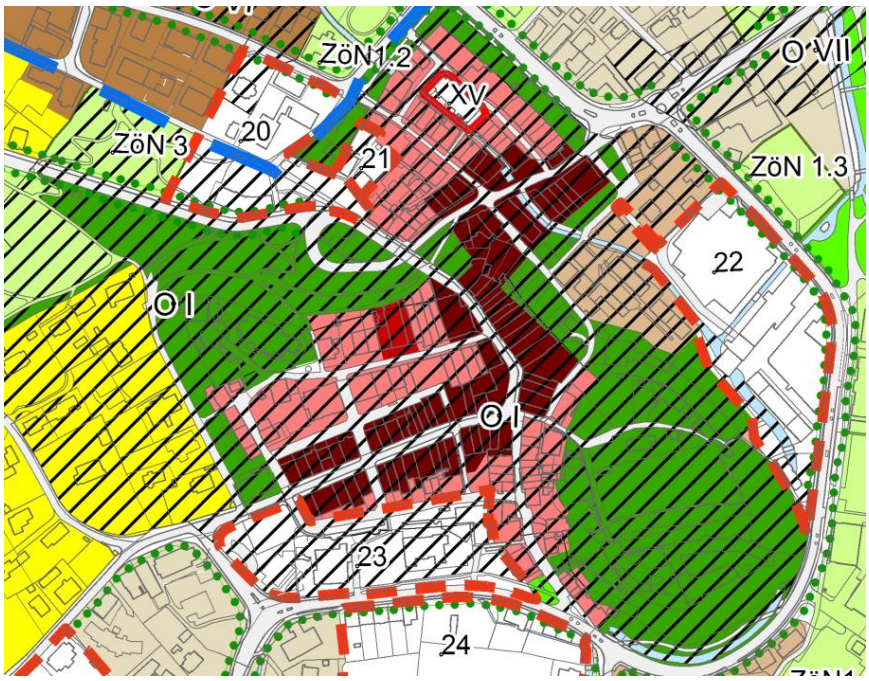


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Burgdorf mit den Arealen der ZPP 20 «Milkaareal» und 22 «Schafrothareal»

- ZPP 22 «Schafrothareal» (UeO XI vom 26. Mai 1997 und 20. November 1998): Das Areal liegt am östlichen Rand der Burgdorfer Altstadt und wird im Osten durch die Sägegasse begrenzt (vgl. Abb. 8). Im nördlichen Bereich befindet sich eine Coop-Filiale, an welche südlich ein Gewerbeareal angrenzt. Planungsziel der ZPP ist die stadträumliche Aufwertung des Areals mittels einer verdichteten, urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum. Nebst Wohn- und Arbeitsnutzungen sollen hier auch Hotel- und Gastgewerbebetriebe sowie öffentliche und kulturelle Nutzungen möglich sein.

Folgende ZPP werden im Rahmen der vorliegenden Ortsplanungsteilrevision neu geschaffen:

- ZPP 12 «Bahnhof»: Bei der ZPP 12 handelt es sich um das Areal entlang der Bahn vom Bahnhofsgebäude bis zur östlichen Unterführung. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan ist das Areal Teil der ZPP 12 «ESP Süd». In diesem Bereich finden sich hauptsächlich dem Bahnbetrieb dienende Nutzungen, aber auch Wohnnutzung ist zulässig. Ziel der neuen ZPP ist in erster Linie die Umnutzung des Areals sowie die städtebauliche Ergänzung des Bahnhofquartiers. Der Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf ist dabei wegleitend. Wichtig ist insbesondere die Schaffung eines sorgfältigen Übergangs zum bestehenden Bahnhofgebäude. Die maximale Geschosszahl beträgt 4 Vollgeschosse.

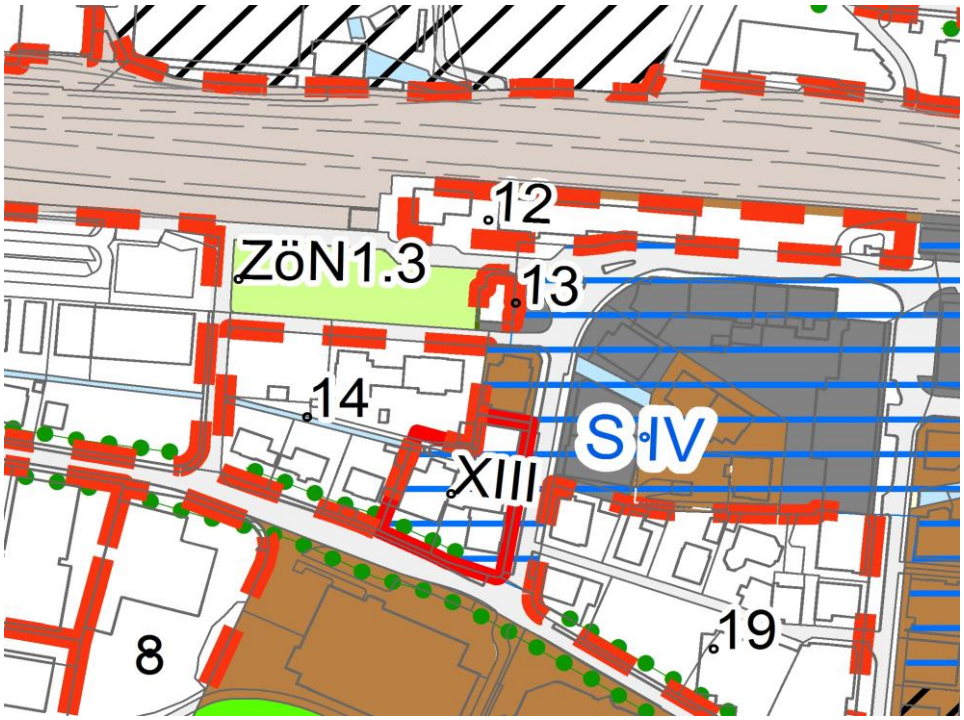


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Burgdorf mit dem Areal der ZPP 12 «Bahnhof» und 13 «Bahnhofplatz»

- ZPP 13 «Bahnhofplatz»: die ZPP 13 umfasst das Gebäude Bahnhofstrasse 84 mit Umgebungsbereich (vgl. Abb. 9). Das Gebäude dient unterschiedlichen Arbeitsnutzungen. Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich dieser Bereich in einer ZPP mit hinterlegter Mischzone M4 und wird vom Strukturgebiet «Bahnhofquartier» überlagert. Eine Umgestaltung des Bahnhofplatzes in diesem Bereich gemäss dem Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf soll möglich bleiben. Ziel sind die Umgestaltung und eine stadträumliche Aufwertung des Bahnhofplatzes. Dieser soll als Bindeglied zwischen dem Zentrum und dem Quartier Nord übersichtlicher gestaltet, für den Fussverkehr durchlässiger und die verschiedenen Verkehrsmittel funktional organisiert werden. Auch in diesem Bereich kommt dem Übergang zum Bahnhofsgebäude eine wichtige Bedeutung zu. Im bestehenden Gebäude sollen weiterhin Arbeitsnutzungen Vorrang haben. Die maximale Geschosszahl wird aufgrund der Ergebnisse der Hochhausstudie auf 8 erhöht.

Einige ZPP oder UeO sind in Planung. Die Details bezüglich Nutzung und Nutzungsmass ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt. Aus diesem Grund ist eine Umzonung zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen. Folgende Projektabsichten sind bekannt:

- «Uferweg»: Die Siedlung Uferweg befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand von Burgdorf, westlich der Wohnüberbauung «Gyrischachen» (vgl. Abb. 10). Die Siedlung Uferweg besteht heute aus 18 drei- und viergeschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1950er Jahren, die aufgrund ihrer Bausubstanz durch Neubauten ersetzt werden sollen. Die Prämissen für die Überbauung werden in einem partizipativen Verfahren erarbeitet und die Zonenplanänderung zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen.

- «Schachen»: Das Gebiet Schachen befindet sich ebenfalls am nordöstlichen Siedlungsrand von Burgdorf, nördlich der Wohnüberbauung «Gyrischachen» (vgl. Abb. 10). Gemäss rechtsgültigem Zonenplan befindet sich das überbaute, an den Wald grenzende Areal in der Mischzone M3b. Die Grundeigentümer streben eine gemeinsame Planung des Gebietes an. Die Zonenplanänderung wird vorgenommen, wenn das Projekt bekannt ist.

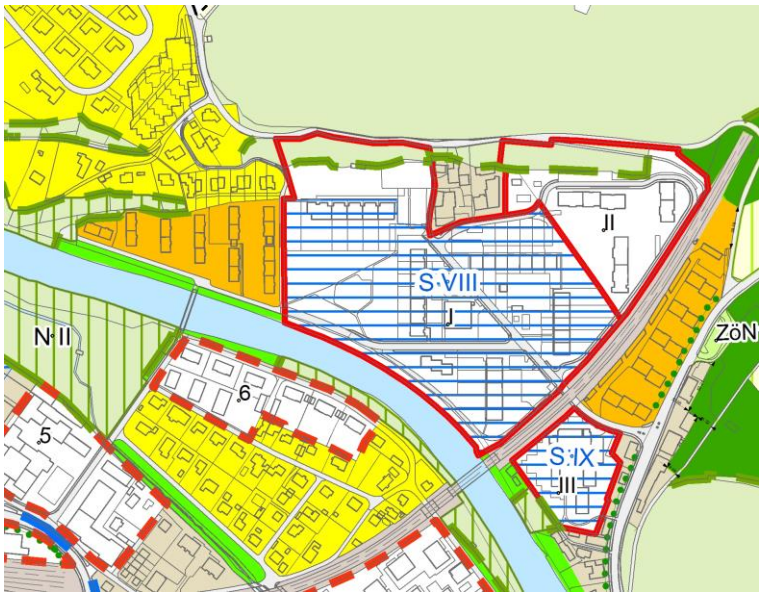


Abbildung 10: Ausschnitt aus dem Zonenplan der Stadt Burgdorf mit den Arealen «Uferweg» und «Schachen»

Im Auftrag der Stadt Burgdorf wurde 2012 eine Überbauungsstudie für das Areal verfasst. Darin kommen die Architekten zum Schluss, dass im Bereich Schachen ein einzelnes Hochhaus verträglich ist. Sie schlagen vor, einen Baukörper mit max. 18 Geschossen zu realisieren.

Durch die Lage am Siedlungsrand mit dem dahinterliegenden Hügel eignet sich der Standort für ein Hochhaus. Dies bestätigt auch die Hochhausstudie vom September 2014. Wie die erstellten Schattendiagramme zeigen, werden die benachbarten Liegenschaften nicht vom Schattenwurf beeinträchtigt. Mit der Konzentration der Nutzung in einem schlanken Hochbau entsteht eine grosszügige, öffentliche Freifläche.

- „Coop Oberburg“: Coop plant in Oberburg eine Erweiterung und Sanierung ihrer Anlage. Da sich die Parzellen von Coop teilweise auf dem Boden der Gemeinde Oberburg befinden, wird zusammen mit der Gemeinde Oberburg eine Planung angestrebt und voraussichtlich zu einem späteren Zeitpunkt eine gemeindeübergreifende ZPP ausgewiesen.

Redaktionelle Anpassungen

Die rechtsgültigen ZPP und Gebiete mit Überbauungsordnung (UeO) werden an die kantonale Praxis angepasst. Neu werden die Art und das Mass der Nutzung in den Vorschriften zu den ZPP und UeO geregelt und nicht mehr durch hinterlegte Regelbauzonen im Zonenplan. Überbauungsordnungen im Bereich von ZPP werden im Zonenplan 1 nicht mehr dargestellt. Zudem wurde die Nummerierung und Benennung der ZPP angepasst.

Gebiete mit Überbauungsordnung

Gestützt auf eine umfassende Überprüfung werden folgende Gebiete mit Überbauungsordnung geändert:

- Überbauungsordnung XIII «Hotel Berchtold»
- Überbauungsordnung XIV «Burgergasse I»
- Überbauungsordnung XVI «Oberfeld»
- Überbauungsordnung XVII «Neumatt»
- Überbauungsordnung XVIII «Milkaareal»
- Überbauungsordnung XXVI «Bernstrasse»

Die Änderungen im Detail sind im Dokument «Änderungen Überbauungsordnungen» ersichtlich. Die Bestimmungen der Überbauungsordnung VI «Schlössli» entsprechen nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Die UeO wird deshalb aufgehoben und das Gebiet wieder in eine ZPP eingegliedert.

E) Baureglement

Energievorschriften

Das Baureglement der Stadt Burgdorf wird gemäss der im Richtplan Energie verankerten Absichten mit grundeigentümerverbindlichen Energiebestimmungen ergänzt.

Das revidierte kantonale Energiegesetz (KEnG) ermächtigt die Gemeinden, für das ganze Gemeindegebiet oder für Teile davon Regelungen im Bereich Energie zu treffen. Der durch das neue KEnG ermöglichte Handlungsspielraum wurde in folgenden Bereichen genutzt:

- Für Gesamtüberbauungen und Neubaugebiete wird die Erstellung einer gemeinsamen Heizanlage vorgeschrieben (KEnG Art. 15).

Mit der neuen kantonalen Energieverordnung (KEnV), die vom Regierungsrat des Kantons Bern am 12. Mai 2016 beschlossen wurde, werden die kantonalen Energievorschriften für Neubauten ab dem 1. September 2016 verschärft. Deshalb verzichtet die Stadt Burgdorf entgegen des Vorschlags aus der Mitwirkung darauf, die energetischen Vorschriften bei Neubauten weiter zu verschärfen. Mit der neuen Verordnung

muss nicht mehr ein Minimalanteil erneuerbare Energie nachgewiesen werden, sondern der gewichtete Energiebedarf pro Quadratmeter und Jahr. Dieser ist in Artikel 30 KEnV geregelt und liegt bei Ein- und Mehrfamilienhäuser bei einem Wert von 35 kWh/m^2.

Art. 27 Energie (Gemeinsames Heizwerk)

Im Sinne einer effizienten Energienutzung werden Grundeigentümer dazu verpflichtet, unter bestimmten Umständen ein gemeinsames Heizwerk zu erstellen.

Zu den Zielen des Richtplans Energie gehört unter anderem die Verbesserung der Energieeffizienz im Gebäudebereich sowie die Abstimmung der räumlichen Entwicklung und der Energieversorgung. Die Realisierung gemeinsamer Heizwerke für Gesamtüberbauungen und Neubaugebiete ist der Erreichung dieser beiden Zielsetzungen zuträglich.

Kein gemeinsames Heizwerk muss erstellt werden, wenn an ein Fernwärmenetz angeschlossen wird oder das Vorhaben einen MINERGIE-P Label oder einen GEAK der Effizienzklasse A/A besitzt.

Art. 52 Energievorschriften in ZPP

Die Energievorschriften in Zonen mit Planungspflicht sind gegenüber der Regelbauzone um 10 % verschärft. Mit einem gewichteten Energiebedarf von 31.5 kWh/m^2 liegt dieser Wert zwischen den aktuellen Werten für Minergie und Minergie-P.

Nutzungskonflikte in der Altstadt

Die neue «Mischzone Altstadt» MA umfasst jene Gebiete, in denen publikumsorientierte Nutzungen zugelassen und erwünscht sind. Hotel- und Gewerbebetriebe sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als mässig stören. Hier muss die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingehalten werden. Um die gewerblichen Nutzungen nicht über Gebühr einzuschränken, wird kein minimaler Wohnanteil festgelegt.

Abbildung 11: Wird neu der Mischzone Altstadt MA zugeordnet: die Metzgergasse

Im Gegensatz dazu geniesst in der «Mischzone Altstadt Wohnen» MAW die Wohnnutzung Priorität. Arbeits-, Hotel- und Gastgewerbenutzungen sind nur noch zulässig, wenn sie das Wohnen nicht mehr als geringfügig stören. Entsprechend muss hier die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II eingehalten werden. Zudem wird ein minimaler Wohnanteil von 50% festgelegt.

Abbildung 12: Das Casino Theater (links) wird neu der Mischzone Altstadt Kultur MAK zugeordnet, die Mühlegasse (rechts) der Mischzone Altstadt Wohnen MAW.

Die «Mischzone Altstadt Kultur» MAK unterscheidet sich von der Mischzone Altstadt Wohnen dadurch, dass kein minimaler Wohnanteil festgelegt wird und die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingehalten werden muss.

Nutzungen des Sexgewerbes sind gemäss den neuen Vorschriften aller Mischzonen in der Altstadt nicht mehr zulässig.

Geschäftsgebiete

Die vier- und fünfgeschossige Mischzonen M4 und M5 sowie die Mischzone Altstadt MA gelten bereits heute als Geschäftsgebiete im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG, in welchen Einkaufszentren erstellt werden können. Neu wird der Bereich im Perimeter des Richtplans ESP Bahnhof Burgdorf ebenfalls als Geschäftsgebiet im Sinne von Art. 20 Abs. 3 BauG definiert.

Ortsbildschutz- und Strukturgebiete

Wie bereits unter Ziff. 3.2 erläutert, werden die durch die kantonale Denkmalpflege definierten Baugruppen neu als Ortsbildschutzgebiete im Zonenplan ausgewiesen. Mit der Einführung dieser Gebiete wird die Formulierung eines entsprechenden Artikels (neu Art. 63) im Baureglement erforderlich.

Für die Strukturgebiete kennt das Baureglement der Stadt Burgdorf bereits einen Artikel (bisher Art. 63, neu Art. 63a). Die Auflistung der Strukturgebiete wird mit den neuen Strukturgruppen der Denkmalpflege erweitert. Ebenfalls aufgeführt werden jene Gebiete, die aus einer ZPP entlassen und neu als Strukturgebiete definiert werden.

Antennenartikel

Für die Regelung von Antennenanlagen steht den Gemeinden nur ein sehr beschränkter Handlungsspielraum zur Verfügung, den die Stadt Burgdorf mit dem neuen Artikel ausnützen will. Der Artikel wurde gestützt auf ein Postulat vom 19. Juni 2006 erarbeitet.

Am 19. Juni 2006 wurde im Stadtrat von Burgdorf ein Postulat eingereicht mit dem Antrag, in Bezug auf den Bau von Mobilfunkanlagen eine Planungszone zu erlassen. Dieser Antrag ist immer noch hängig und soll nun im Rahmen der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung bearbeitet werden.

Antennenanlagen sind aus Gründen des Ortsbildschutzes vorwiegend in der Arbeitszone und in Zonen, die vorwiegend der Arbeitsnutzung dienen zulässig. In den übrigen Bauzonen sind Antennenanlagen nur erlaubt, wenn der Nachweis erbracht wird, dass ein Standort in einer Arbeitszone nicht möglich ist.

Die Interessen an einer qualitativ guten Mobilfunkversorgung und an einem funktionierenden Wettbewerb zwischen den Mobilfunkanbietern sowie die verfassungsrechtliche Informationsfreiheit bleiben gewahrt.

Rotlicht

Künftig soll Sexgewerbe nur noch in den Arbeitszonen zulässig sein. Mit der Neuformulierung der Vorschriften zur Mischzone Altstadt wird das Sexgewerbe in der Altstadt bereits ausgeschlossen. In den Wohnzonen ist es bereits heute nicht zulässig. Insofern muss das Sexgewerbe nur noch in den Mischzonen explizit ausgeschlossen werden.

Redaktionelle Anpassungen an die kantonale Praxis

Die weiter vorne beschriebenen Änderungen am Zonenplan haben einige redaktionelle Anpassungen am Baureglement nach sich gezogen. Insbesondere die ZPP-Vorschriften wurden auf die Systematik des kantonalen Musterbaureglements abgestimmt. Durch die Umstrukturierung und Redimensionierung der Grünzonen und einiger ZPP und den damit verbundenen Umzonungen von Flächen in Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) oder Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) wurde eine entsprechende Ergänzung der ZöN- und ZSF-Vorschriften nötig.

F) Hochhausstudie

Mit dem Schloss sowie den Speicherbauten der Industrie und der Landwirtschaft verfügt Burgdorf bereits seit langem über sogenannte «Landmarks». Mit der geplanten Verdichtung zentraler und gut erschlossener Areale rückt die Frage der möglichen Höhenentwicklungen in Burgdorf zunehmend in den Vordergrund.

Für den Bau eines Hochhauses muss in einem Gesamtkonzept aufgezeigt werden, dass für den Bau «wichtige Gründe» (Art. 22 Abs. 1 BauV) vorliegen. Das Architekturbüro Feddersen & Klostermann, Städ-

tebau – Architektur - Landschaft hat in Zusammenarbeit mit der Stadt Burgdorf eine Hochhausstudie über das gesamte Stadtgebiet erarbeitet. Das Konzept vom 16. September 2014 unterscheidet zwischen Gebieten, in denen Hochhäuser unter Erfüllung bestimmter Kriterien geprüft werden können und solchen, in denen sie auszuschliessen sind.

Die grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Hochhausstudie erfolgt teilweise im Rahmen der laufenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mittels Zonen mit Planungspflicht (ZPP).

Für die Gebiete, in denen Hochhäuser oder höhere Häuser erwünscht sind und eine bauliche Entwicklung absehbar ist, werden die bestehenden ZPP revidiert und ergänzt resp. eine neue erlassen. In den ZPP-Vorschriften können arealspezifisch die notwendigen Gebäudehöhen und Qualitäten festgelegt werden.

Für jene Gebiete, in denen die Konzeptkarte der Hochhausstudie Hochhäuser und höhere Häuser vorsieht aber derzeit noch keine konkreten baulichen Absichten bestehen, werden die ZPP-Bestimmungen im Bedarfsfall zu einem späteren Zeitpunkt angepasst bzw. erlassen. Soll ein Hochhaus ausserhalb einer ZPP erstellt werden, besteht die Möglichkeit der grundeigentümerverbindlichen Umsetzung der Hochhausstudie in der Erarbeitung einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG. In beiden Fällen ist ein Verfahren mit Beschlussfassung durch den Stadtrat mit fakultativem Referendum erforderlich.

G) Landschaftsinventar

Vorgehen bei der Planung

Die Stadt Burgdorf verfügt bereits über eine Landschaftsplanung, welche den geltenden gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Bei den vorliegenden Planungsarbeiten ging es im Wesentlichen darum, die Grundlagen und die baurechtliche Grundordnung zu überprüfen, nötigenfalls zu ergänzen und die Resultate in einem Landschaftsinventarplan festzuhalten.

Massgebend für die Überprüfung der Landschaftsplanung und die Erarbeitung des Landschaftsinventarplans war die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) herausgegebene Publikation «Anforderungen an die Landschaftsplanung» (2011). In diesem Leitfaden ist festgehalten, welche Themen im Rahmen der Landschaftsplanung zu behandeln sind.

In einem ersten Schritt wurden alle vorhandenen Grundlagen aus eidgenössischen und kantonalen Inventaren zusammengestellt und auf ein Luftbild (Orthofoto) übertragen. Zusammen mit den Festlegungen und Hinweisen aus der baurechtlichen Grundordnung von Burgdorf sowie ergänzenden Informationen von Fachleuten der Baudirektion der Stadt Burgdorf ergab sich ein facettenreiches Bild der Burgdorfer Landschaft. Im Anschluss daran wurden Unklarheiten und Unterschiede zwischen Luftbild und Grundlagendaten vor Ort überprüft. Die Hauptaufgabe bestand darin, den Bestand an Hecken, Feld- und Ufergehölzen zu ermitteln.

Lebensräume, Pflanzen, Tiere

Inhalte des Landschaftsinventars

Folgende, in den «Anforderungen an die Landschaftsplanung» (2011) erwähnte, zu beachtenden Themen sind in Burgdorf von Bedeutung und wurden in das Landschaftsinventar aufgenommen:

- Fliessgewässer und Ufervegetation: Die Angaben zum Gewässernetz und zur ökologischen Qualität und Struktur des Fliessgewässers (ökomorphologischer Zustand) wurden vom Kanton übernommen. In Burgdorf sind in den letzten Jahren mehrere Gewässerabschnitte renaturiert worden. Diese Aufwertungen wurden in den kantonalen Daten noch nicht vollständig berücksichtigt. Die Karte im Anhang IV gibt Auskunft über den aktuellen Zustand der Fliessgewässer in Burgdorf. Ausserhalb der bestehenden (kantonalen) Schutzgebiete gibt es in Burgdorf keine Ufervegetation wie beispielsweise Schilfbestände oder Hochstaudenfluren, wohl aber viele bestockte Uferabschnitte mit Ufergehölzen. Die Ufergehölze wurden im Herbst 2013 im ganzen Gemeindegebiet erfasst und in den Inventarplan sowie den Zonenplan 2 als Festsetzung aufgenommen. Ufergehölze kommen v.a. auch entlang von Gewässerabschnitten vor, welche in den letzten Jahren ökologisch aufgewertet worden sind (z.B. Chrouchtalbach, Wöschhüslibach, Kleine Emme).
- Auengebiet: Der Oberburger Schachen ist im Bundesinventar der Auengebiete von nationaler Bedeutung verzeichnet (Objekt Nr. 44). Der Kanton weist das Gebiet als Naturschutzgebiet aus. Der Oberburger Schachen wird in den neuen Zonenplan 2 übernommen.
- Amphibienlaichgebiete: Das Amphibienlaichgebiet beim Ziegelgut hat nationale Bedeutung und ist im entsprechenden Bundesinventar verzeichnet (Anhang 4, Objekt Nr. BE 184 Ziegelei Fischermätteli). Das Gebiet wird zusätzlich im Rahmen der kommunalen Planung durch die UeO «Gemeinde Naturschutzgebiet Ziegelgut» grundeigentümerverbindlich geschützt. Das Gebiet wird neu im Zonenplan 2 aufgeführt. Im Weiteren gibt es ein Amphibienlaichgewässer im Gebiet Chüeweid, welches von Pro Natura betreut wird. Dieses ökologisch sehr wertvolle Gewässer wird neu im Zonenplan 2 behördenverbindlich verankert. Weitere Amphibienvorkommen gibt es an Orten, welche aus anderen Gründen geschützt sind, etwa im Meienmoos (Hochmoor von nationaler Bedeutung und kantonales Naturschutzgebiet) oder in den Wäldern entlang der Emme (Auengebiet und kantonales Naturschutzgebiet).

Abbildung 13: Amphibienlaichgebiet Chüeweid

- Hoch- und Übergangsmoore: Die Moore im Meienmoos sind im Bundesinventar der Hoch- und Übergangsmoore von nationaler Bedeutung verzeichnet (Objekt Nr. 74 Meienmoos). Auf kantonaler Ebene wird das Gebiet als Naturschutzgebiet ausgewiesen. Mit dem daran angrenzenden, extensiv genutzten Naturgebiet der Gemeinde wird dafür gesorgt, dass Nährstoffe aus dem Landwirtschaftsgebiet abgefangen werden, bevor sie in die von Natur aus nährstoffarmen Moore gelangen. Das Meienmoos wird neu im Zonenplan 2 aufgeführt.
- Trockenstandorte: Auf Bahndämmen in Burgdorf gibt es mehrere Trockenwiesen, welche im entsprechenden kantonalen Inventar verzeichnet (Objekte Nr. 8010, 8011, 8012, 8013, 8014 und 8015) und im rechtsgültigen Hinweisplan grundeigentümerverbindlich verankert sind. Sie werden in den neuen Zonenplan 2 übernommen.
- Seltene Waldgesellschaften: Der Kanton hat schützenswerte, d.h. ökologisch besonders wertvolle Teile von Wäldern im kantonalen Waldnaturschutz-Inventar erfasst (Objekte Nr. 40401, 40402, 40403, 40404, 40405, 40406, 40407, 40409, 40410 und 40411). Schutz und Pflege dieser Waldflächen erfolgen im Rahmen der Umsetzung des regionalen Waldplans und von Waldwirtschaftsplänen der Forstbetriebe (mehrheitlich durch die Burgergemeinde Burgdorf). Diese Flächen werden im rechtsgültigen Hinweisplan als Teile der kantonalen Naturschutzgebiete bereits als geschützte Elemente ausgewiesen und werden als Hinweis in den Zonenplan 2 übernommen.
- Hecken und Feldgehölze: Hecken und Feldgehölze sind durch das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz geschützt. Sie wurden im Herbst 2013 im ganzen Gemeindegebiet erfasst und in den Inventarplan und in den Zonenplan 2 aufgenommen. Im Landwirtschaftsgebiet können die Bewirtschaftenden ihre Hecken und Feldgehölze als Elemente des ökologischen Ausgleichs bezeichnen.

Abbildung 14: Hecke im Landwirtschaftsgebiet

- Einzelbäume, Baumreihen, Baumgruppen: Die Schönau-Eiche steht als Baummonument unter dem Schutz des Kantons (botanisches Objekt Nr. 48) und wird als solches im rechtsgültigen Hinweisplan und neu im Zonenplan 2 verankert. Die Stadt Burgdorf sieht ansonsten vom Schutz von Bäumen auf privaten Grundstücken ab, fördert aber den Baumbestand im öffentlichen Raum – beispielsweise in Parks und entlang von Strassen – und pflegt diese Bäume regelmässig. Im Landwirtschaftsgebiet können die Bewirtschafter ihre Bäume als Elemente des ökologischen Ausgleichs bezeichnen. Diese Bäume werden im Inventarplan dargestellt.
- Biodiversitätsförderflächen (BFF) (Landwirtschaft): Burgdorf beteiligt sich am teilregionalen Projekt zur ökologischen Vernetzung im Landwirtschaftsgebiet. Die Gemeinden Burgdorf, Heimiswil, Kirchberg, Rumendingen und Wynigen wollen gemeinsam erreichen, dass im Landwirtschaftsgebiet gesamthaft mindestens 12% der Fläche aus BFF besteht (Mindestanforderung für jeden Betrieb: 7%). Die Landwirte können sich freiwillig am Projekt beteiligen. Die heute bestehenden BFF werden im Inventarplan dargestellt. Es sind dies die extensiv und wenig intensiv genutzten Wiesen, einheimische Bäume, Baumreihen und Baumgruppen, Hecken, Feld- und Ufergehölze sowie Hochstammfeldobstbäume. Diese Gebiete befinden sich häufig im Landschaftsbildgebiet.
- Fledermäuse: In Burgdorf kommen verschiedene Fledermausarten vor. Verbreitung und Bestand der Arten wurden nicht erhoben. Es ist jedoch bekannt, dass es in einem Gebäude beim Bahnhof eine grosse Fledermauskolonie gibt, welche aus gesamtschweizerischer Sicht bedeutend ist. Bei baulichen Massnahmen sind Fachleute beizuziehen um sicherzustellen, dass die Fledermauskolonie bestehen bleiben kann. Der Standort der Kolonie wird neu in den Zonenplan 2 aufgenommen.
- Geologische Objekte: In Burgdorf sind im Laufe der Zeit an verschiedenen Stellen Findlinge entdeckt worden welche auf die eiszeitliche Vergletscherung des Gebiets hindeuten. Ein besonders bedeutender Findling im Pleerwald steht unter kantonalem Schutz (geologisches Objekt Nr. 6) und ist entsprechend im rechtsgültigen Hinweisplan grundeigentümerverbindlich verankert und wird in den Zonenplan 2 übernommen. Weitere drei Findlinge werden als Hinweise

im Hinweisplan aufgeführt. Sie werden ebenfalls in den Zonenplan 2 übernommen.

- Naturschutzgebiete: Der Kanton hat in Burgdorf folgende Naturschutzgebiete festgelegt: Nr. 26 Gysnauflühe, Nr. 50 Meiemoos (Hoch- und Übergangsmoor), Nr. 100 Unterbergental und Nr. 231 Oberburger Schachen (Auengebiet). Für Unterhalt und Pflege dieser Gebiete sorgt der Kanton. Diese werden im Zonenplan 2 dargestellt.
- Naturgebiete: Gemeinde-Naturschutzgebiet: Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision sind einige ökologisch wertvolle Gebiete als Naturgebiete geschützt worden. Die im rechtsgültigen Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegten Naturgebiete werden beibehalten. Mit der UeO „Gemeinde-Naturschutzgebiet Ziegelgut“ wird das national bedeutende Amphibienlaichgebiet grundeigentümerverbindlich geschützt und weiter aufgewertet.

Abbildung 15: Gemeindenaturschutzgebiet Ziegelgut

- Landschaftsbildgebiete: Im Rahmen der letzten Ortsplanungsrevision sind grössere zusammenhängende Landwirtschaftsgebiete als Landschaftsbildgebiete grundeigentümerverbindlich geschützt worden. Neue Bauten und Anlagen dürfen in diesen Gebieten nur errichtet werden, wenn sie für die Landwirtschaft nötig sind. Diese Gebiete werden weiterhin als grundeigentümerverbindlich im Zonenplan 1 dargestellt.
- Waldgrenzen: Mit Waldfeststellungsverfügung vom 27.10.2005 wurden im Zonenplan vom März 2005 sowie mit Waldfeststellungverfügung vom 18.07.2013 im Überbauungsplan Ziegelgut vom 30.05.2013 bereits verbindliche Waldgrenzen genehmigt. Die Waldfeststellungsverfügungen von 2005 und 2013 bleiben in Kraft und sind im Zonenplan 1 dargestellt. Nach Beurteilung der Waldabteilung Mittelland sind keine neuen verbindlichen Waldgrenzen festzulegen.
- Historische Verkehrswege: In Burgdorf sind mehrere Wegabschnitte im gesamtschweizerischen Inventar der historischen Verkehrswege verzeichnet. Sie werden, unterschieden in nationale, regionale und lokale historische Verkehrswege unterschieden, in den Inventarplan

aufgenommen. Die bedeutenden Wegabschnitte sind bereits heute im rechtsgültigen Hinweisplan als behördenverbindliche Elemente enthalten, sofern sie nicht über eine bestehende Strasse verlaufen. Neu werden alle inventarisierten, historischen Verkehrswege in den Zonenplan 2 aufgenommen.

- Wanderwege: Das kantonale Wanderroutennetz mit mehreren Wegverbindungen in Burgdorf wird im Inventarplan dargestellt.
- Schützenswerte Parkanlage: Die stark durchgrünten Areale des Stadtparks und der angrenzenden Staldenschleife bis zur Technikumsstrasse bzw. zum Casinorain sind bereits heute im rechtsgültigen Hinweisplan als wichtige öffentliche Grünräume und Nahtstelle zwischen Unter- und Oberstadt behördenverbindlich geschützt. Sie werden neu in den Zonenplan 2 übernommen. Gleiches gilt für die vegetationsreichen Gärten der Liegenschaften Neuengasse 4 und 8.

Nicht bearbeitete Themen

Folgende Themen sind gemäss den «Anforderungen an die Landschaftsplanung» (2011) zu beachten, wurden aber für die Stadt Burgdorf aus unterschiedlichen Gründen nicht bearbeitet:

- Artenreiche Wiesen: Artenreiche Wiesen erfüllen die Qualitätsanforderungen der landwirtschaftlichen Öko-Qualitätsverordnung und sind qualifiziert für die Ausrichtung von entsprechenden Direktzahlungen. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Landwirte in Burgdorf diese Wiesen als Biodiversitätsförderflächen (BFF) ausgeschieden haben und damit freiwillig zur Umsetzung des «Teilrichtplans ökologische Vernetzung» beitragen.
- Altholzbestände: Bewirtschaftung, Schutz und Pflege der Wälder erfolgen u.a. im Rahmen der Umsetzung des regionalen Waldplans und von Waldwirtschaftsplänen. Das Thema wird deshalb nicht in den Inventarplan und in die baurechtliche Grundordnung übernommen.
- Gestufter Waldrand, Waldvorland: Die ökologische Aufwertung von Waldrändern (Stufung des Waldsaums) ist eine forstliche Massnahme, die nicht in den Inventarplan und die baurechtliche Grundordnung übernommen werden muss.
- Hochstamm-Obstgärten: Es kann davon ausgegangen werden, dass die Landwirte in Burgdorf ihre Hochstamm-Feldobstbäume als ökologische Ausgleichselemente und -flächen ausgeschieden haben und damit freiwillig zur Umsetzung des «Teilrichtplans ökologische Vernetzung» beitragen.
- Ruderalstandorte, Brachflächen und Wildkrautfluren im Siedlungsgebiet: Solche Lebensräume kommen in der Stadt Burgdorf vor. Es handelt sich um Flächen in Bauzonen, welche nur vorübergehend einen Wert als Lebensraum für Pflanzen und Tiere haben können, beispielsweise in der Zeit zwischen dem Abbruch eines Gebäudes und der manchmal erst Jahre später erfolgenden erneuten Überbauung.

Nicht vorhandene Lebensräume

Folgende, in den «Anforderungen an die Landschaftsplanung» (2011) erwähnten, zu beachtenden Themen kommen in der Burgdorfer Landschaft gar nicht vor:

- See
- Feuchtgebiete
- Quellen und Quellfluren (ausserhalb des Waldes nicht vorhanden)
- Bestockte Weiden und Wytweiden

- Rebberge
- Trockenmauern
- Wildruhgebiete (in Burgdorf gibt es aus nationaler oder kantonaler Sicht keine besonders wertvollen Wildschutzgebiete wie Wildeinstände oder Wildtier-Wanderkorridore).

H) Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)

Ortsbildschutz

Im heute rechtsgültigen Zonenplan sind die Baugruppen der kantonalen Denkmalpflege nicht grundeigentümerverbindlich umgesetzt. Im Rahmen der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung wurden die Baugruppen als Ortsbildschutzgebiete parzellenscharf in den grundeigentümerverbindlichen Zonenplan eingetragen.

Mit der Einführung der neuen Ensembleschutzzone wird dem Ortsbildschutz zusätzlich Rechnung getragen. Durch die Umzonung weiterer Teile der Umgebung der Altstadt von der Grün- in die Ensembleschutzzone können die grosszügigen Grün- und Freiräume weiterhin erhalten werden. Gleichzeitig wird es Grundeigentümern ermöglicht, ihre Liegenschaften unter bestimmten Bedingungen massvoll um- und auszubauen oder zu erweitern.

Die Schaffung der neuen ZPP trägt der inneren Zentrumsverdichtung Rechnung.

Die Grünzonen umfassen nur noch Gebiete, bei denen es sich effektiv um Grünflächen im Sinne von Art. 79 BauG.

Verkehr, Lärm- und Luftbelastung

Im neuen Zonenplan sind keine Ein- oder Umzonungen vorgesehen, die gegenüber dem heutigen Zustand ein zusätzliches Verkehrsaufkommen oder eine erhöhte Lärm- oder Luftbelastung generieren könnten.

Mit der neuen Nutzungsplanung in der Altstadt wird der bestehenden Lärmproblematik entgegen gewirkt.

Energie

Mit der Einführung griffiger Energiebestimmungen im Baureglement werden der Einsatz erneuerbarer Energien und die Förderung der Energieeffizienz grundeigentümerverbindlich verankert.

Natur- und Landschaftsschutz

Im Gemeindegebiet von Burgdorf befinden sich viele ökologisch wertvolle Gebiete und Objekte. Diese werden nun im erarbeiteten Landschaftsinventarplan umfassend und übersichtlich dokumentiert. Mit der Übernahme der wichtigsten Gebiete und Objekte in den Zonenplan

bzw. den Zonenplan 2 wird deren ungeschmälerte Erhaltung sichergestellt.

Die vorliegende Planung wurde zudem auf den sich in Erarbeitung befindlichen regionalen Landschaftsrichtplan abgestimmt.

Fazit

- Die mit der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung angestrebte Entwicklung entspricht den Zielen des kantonalen Richtplans.
- Durch die revidierte baurechtliche Grundordnung ist in der Stadt Burgdorf mit keiner erheblichen zusätzlichen Belastung der Umwelt zu rechnen. Wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere sowie Naherholungsflächen bleiben erhalten.

I) Verfahren

Zeitplan

Mitwirkungsauflage	Oktober bis Dezember 2014
Auswertung der Mitwirkung und Bereinigung	Januar bis Mai 2015
Vorprüfung durch das AGR	Juli bis Dezember 2015
Bereinigung aufgrund der Vorprüfung	Januar/Februar 2016
2. Vorprüfung	März/April 2016
Öffentliche Auflage	Mai/Juni 2016
Einspracheverhandlungen	Juli bis August 2016
Beschlussfassung durch den Gemeinderat	November 2016
Beschlussfassung durch Stadtrat	12. Dezember 2016
2. Öffentliche Auflage	Dezember 2016/ Januar 2017
Referendumsfrist	Dezember 2016/ Februar 2017
Genehmigungsantrag an das AGR	Anfang März 2017

Mitwirkung

Vorbereitung

Bevor der Entwurf der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt werden konnte, wurden die Unterlagen in der Bau- und Planungskommission diskutiert und durch den Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung verabschiedet.

Orientierung und Durchführung

Die Mitwirkung wurde von einer Kommunikationskampagne begleitet. Die Bevölkerung wurde mit einer Plakataktion auf die Mitwirkung aufmerksam gemacht. Neben einer Sonderausgabe des Stadtmagazins konnte sich die Bevölkerung an einem Aktionstag mit Führungen und einer Informationsveranstaltung über die Änderungen informieren. Dem Stadtmagazin war ein Fragebogen beigelegt.

Ergebnisse

Insgesamt sind 220 Eingaben eingegangen. In einem Mitwirkungsbericht hat die Stadt Burgdorf zu den Eingaben Stellung genommen.

Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die baurechtliche Grundordnung im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug von weiteren Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit.

Die erste Vorprüfung fand vom Juli bis Dezember 2015 statt. Nach der Überarbeitung der Unterlagen wurde eine zweite Vorprüfung vom März bis Mai 2016 durchgeführt.

Öffentliche Auflage

Im Rahmen der Auflage können Personen, die von der Planung betroffen sind, und berechtigte Organisationen schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Insgesamt sind 10 Einsprachen eingegangen. Die Einspracheverhandlungen wurden im August 2016 durchgeführt.

Beschlussfassung und Genehmigung

Das AGR entscheidet im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

J) Anhang

Anhang I: Änderungen ZPP und Umzonungen

STADT BURGDORF

Änderungen ZPP

Alte Nr.	Neue Nr.	Name	ÜO Nr.	Name ÜO	Nutzungsmass bisher	Änderungen
1	2	Zeughaus-Areal	XXVIII	Zeughaus-Areal		
2	3	Mega Center	XXIV	Mega Center	M5	
3	4	Areal RM			M3b	Zusammenschluss zu ZPP Nr. 4 ESP Nord
4	4	Areal ESP Nord			M3b	Zusammenschluss zu ZPP Nr. 4 ESP Nord
5	S V	Kirchbergstrasse			M3b	Strukturgebiet V
6	4	Areal Egger			M3b	Zusammenschluss zu ZPP Nr. 4 ESP Nord
7	6	Einunger Nord			W3	verkleinert --> Rest in W2
8	9	Strandweg			W3	
9	10	Areal Bucher			M3b/M4	
10	11	Farbwegareal			M4	Erweiterung
11	19	Hunyadigässli			M4	
12	14	ESP Süd			M4	verkleinert --> Rest in ZPP Nrn. 12 und 13
13	21	Hechlergässli			MA	
14		Kornhausgasse II			MA	aufgehoben --> MAW
15		Kronenhalde/Haldenweg			W2	aufgehoben --> M3b
16		Pfisterngasse			MA	aufgehoben --> MAW
17	23	Grabenstrasse			MA/GZ	verkleinert --> südlicher Teil mit Brüder-Schnell-Terrasse in ZPP und nördlicher Teil MA/MAW
18		Alter Markt			W2/GZ	aufgehoben --> Ensembleschutzzone
19		Landhaus			W2/M3a/ZöN1.2	aufgehoben --> Regelbauzonen (M3a in M3b)
20	24	Wöschhusmatte			M3a	verkleinert --> Rest M3a
21	25	Alpina			M3b	
22	26	Buchegg	XXIII	Buchegg	ZöN1.2/GZ	
23		Sonnhalde			W3/ZöN 1.2	aufgehoben --> Regelbauzonen
24	27	Bahnhof Steinhof			M4/ZöN1.2/GZ1.2	
25	29	Bernstrasse	XXVI	Bernstrasse	W3	
26	30	Oberdorf	XXV	Oberdorf	W3/GZ	
27	31	Thunstrasse			W3	
28	32	Einschlag			ZöN1.2	

29	33	Geissrütti			W3/GZ 1.2	verkleinert --> Rest in GZ (Sickergrube)
30	5	Typon	XXVII	Typon		
31	16	Lyssachstrasse Süd-West	XXIX	Suttergut Süd		ZPP bestehender ÜO unterlegt --> Zusammenschluss mit ZPP: Suttergut Süd-West
32	17	Lyssachstrasse Süd-Ost			A 18m	Suttergut Süd-Ost
33	15	Suttergut Nord			A 18m/M4	NEU, Verfahren gestartet
36	28	Heubach	XXXII	Heubach		
37	1	KEB			ZöN 1.3	NEU, Verfahren gestartet
	7	Localnet			A 12m/GZ 2	NEU
	8	Gribi-Ost			M4, ÜO XXI	NEU
	12	Bahnhof			M4	bisher ZPP 12 ESP Süd
	13	Bahnhofplatz			M4	bisher ZPP 12 ESP Süd
	18	Gribiareal	XXI	Gribiareal	M4	ZPP bestehender ÜO unterlegt, verkleinert --> Rest zu ZPP 8 Gribi-Ost
	20	Milkaareal	XVIII	Milkaareal	M3b	ZPP bestehender ÜO unterlegt
	22	Schafrothareal	XI	Schafrothareal	M3b	ZPP bestehender ÜO unterlegt

Weitere Umzonungen

Parzelle Nr.	**Eigentümer/Nutzer**	**Zone bisher**	**Änderung**
163	Rappa	Grünzone	Umzonung in Ensembleschutzzone
1489	Hänni & Abbühl	ZSF	Keine Änderung --> Umzonung in Bauzone
1226	Suter	ZPP	Umzonung in W2
3119	REZE	A18	Umzonung in ZöN
934, 935 BR 2807	Turnhalle Sägegasse/ Markthalle	ZöN 1.2	Umzonung in ZöN 1.3
2389 BR 3455	Tennisplatz	ZöN	Umzonung ZSF 6

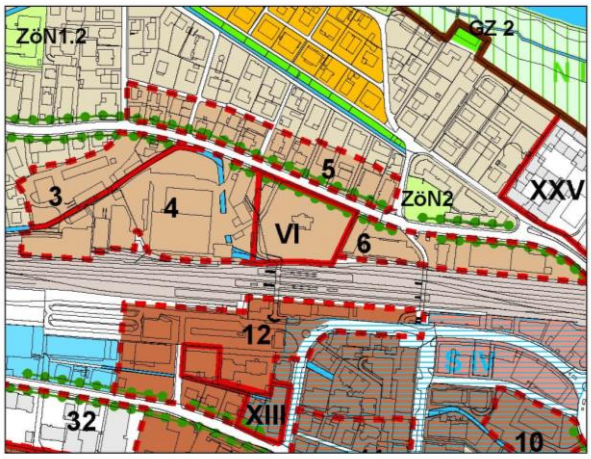
STADT
BURGDORF

Anhang II:

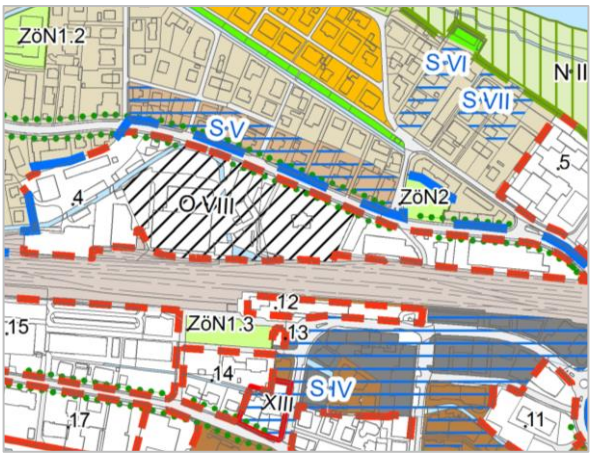
Änderungen Zonen mit Planungspflicht (ZPP)

ZPP 3, 4, 6 und ÜO VI → ZPP 4: ESP Nord

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu

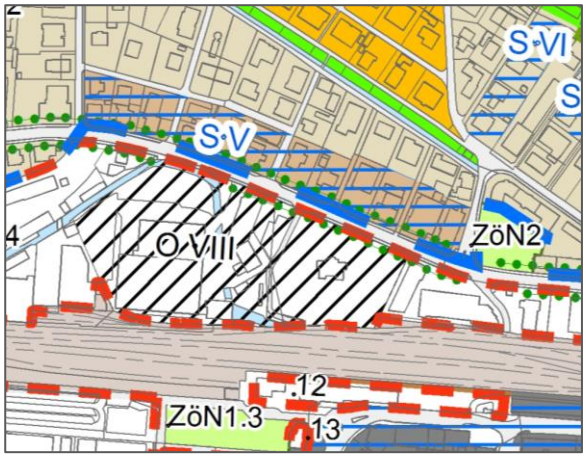


Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Mehrere Zonen mit Planungspflicht und eine Überbauungsordnung
Neue Zone	Eine Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3b • Mass der Nutzung: GZ max. 4, einzelne Hochpunkte bis 8 Geschosse möglich • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Bei der Planung eines Areals sollten das gesamte Gebiet nördlich des Bahnhofs betrachtet werden. Für die einzelnen Bereiche können trotzdem Teilüberbauungsordnungen erlassen werden.

ZPP 5: Kirchbergstrasse → Strukturgebiet V: Kirchbergstrasse

Ausschnitt gültiger Zonenplan

Ausschnitt Zonenplan neu

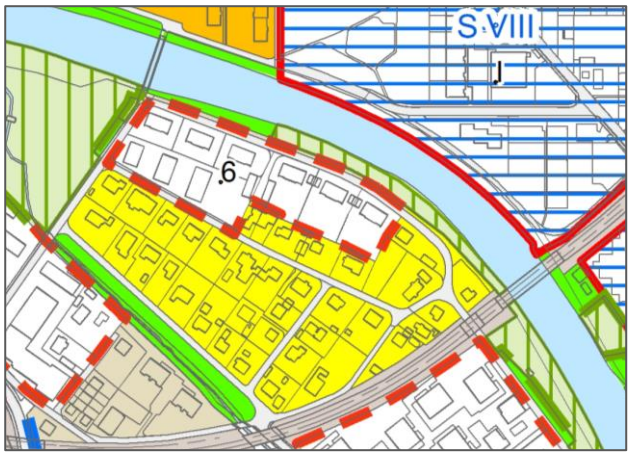


Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Mischzone 3b mit überlagertem Strukturgebiet
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss Mischzone 3b und Vorgaben der Richtlinien Kirchbergstrasse vom 24. Oktober 2011
Begründung	Eine gemeinschaftliche Planung der vielen Grundeigentümern ist nicht realistisch. Die Struktur des Quartiers kann auch durch ein Strukturgebiet gesichert werden.

ZPP 7: Einunger Nord → ZPP 6: Einunger Nord

Ausschnitt gültiger Zonenplan

Ausschnitt Zonenplan neu



Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht (Perimeter reduziert)
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Wohnzonen • Mass der Nutzung: GZ max. 3 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II
Begründung	Die Realisierung einer gemeinschaftlichen Planung ist durch die vielen Eigentümer schwierig. Trotzdem gibt es im Bereich des Strandweges grosses Entwicklungspotential. Deshalb wird die ZPP auf das Gebiet mit dem meisten Entwicklungspotential verkleinert.

ZPP 12: ESP Süd → ZPP 12: Bahnhof, ZPP 13: Bahnhofplatz, ZPP 14: ESP Süd

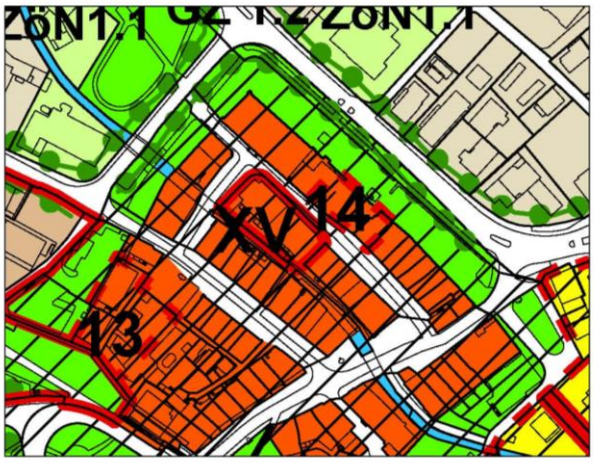
Ausschnitt gültiger Zonenplan

Ausschnitt Zonenplan neu

Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Mehrere Zonen mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	ZPP 12: • Art der Nutzung: Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe), Gastgewerbebetriebe, Veloabstellplätze • Mass der Nutzung: GZ max. 4 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III ZPP 13: • Art der Nutzung: Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe), Gastgewerbebetriebe • Mass der Nutzung: GZ max. 8 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III ZPP 14: • Art der Nutzung: Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Hotel- und Gastgewerbebetriebe • Mass der Nutzung: GZ max. 4 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Da das Projekt Bushof besteht bereits und soll 2017 realisiert werden. Der Bereich des Bushofs wird deshalb in eine Zone für öffentliche Nutzung umgezont. Der restliche Bereich der ehemaligen ZPP ESP Süd wird dadurch verstückelt und deshalb in mehrere ZPP aufgeteilt. Die Situation des CS Gebäudes muss aufgrund der Lage speziell betrachtet werden. Falls sich an diesem Standort etwas verändert, muss es eine gezielte Planung geben.

ZPP 14: Kornhausgasse II → Mischzone Altstadt Wohnen

Ausschnitt gültiger Zonenplan

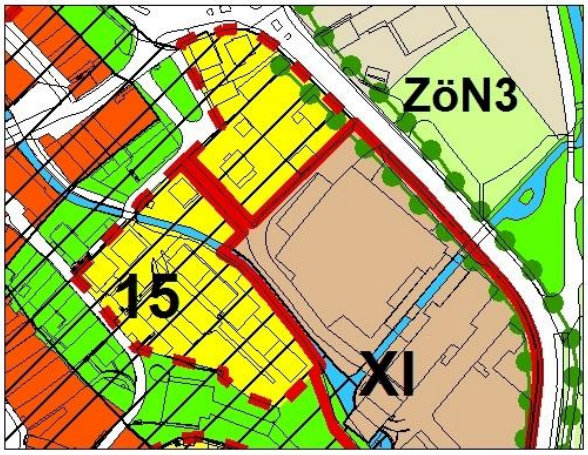


Ausschnitt Zonenplan neu

Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Mischzone Altstadt Wohnen
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss Mischzone Altstadt Wohnen
Begründung	Das Potential des Grundstücks ist begrenzt. Zudem sind die Möglichkeiten eines Ausbaus auch mit einer Regelbauzone gesichert. Die Lage im Ortsbildschutzperimeter gewährleistet eine qualitative Planung.

ZPP 15: Kronenhalde / Haldenweg → Mischzone 3b

Ausschnitt gültiger Zonenplan

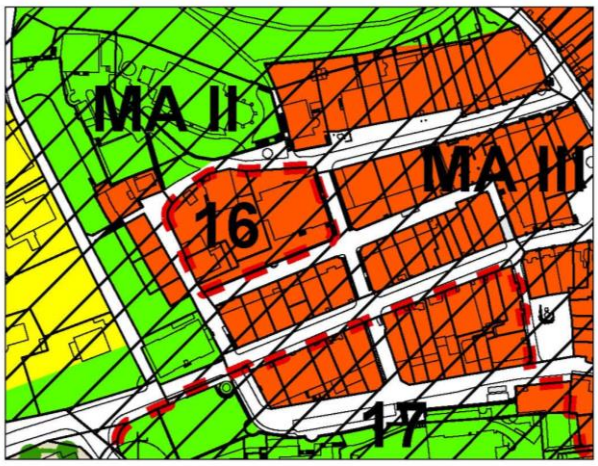


Ausschnitt Zonenplan neu

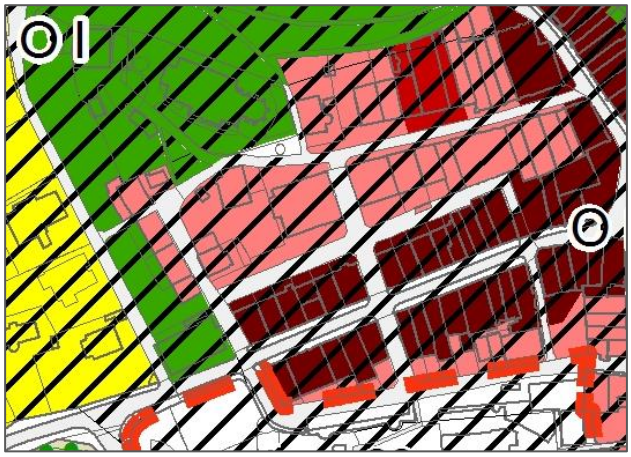
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Mischzone 3b
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss Mischzone 3b
Begründung	In dem heterogenen Gebiet ist eine gemeinsame Planung schwierig zu realisieren. Die Entwicklung des Gebiets kann auch in einer Regelbauzone erreicht werden. Damit Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind wurde neu eine M3b ausgeschieden.

ZPP 16: Pfisterngasse → Mischzone Altstadt Wohnen

Ausschnitt gültiger Zonenplan



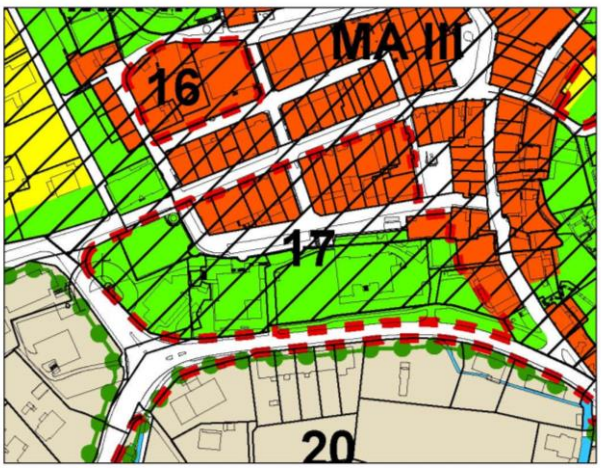
Ausschnitt Zonenplan neu



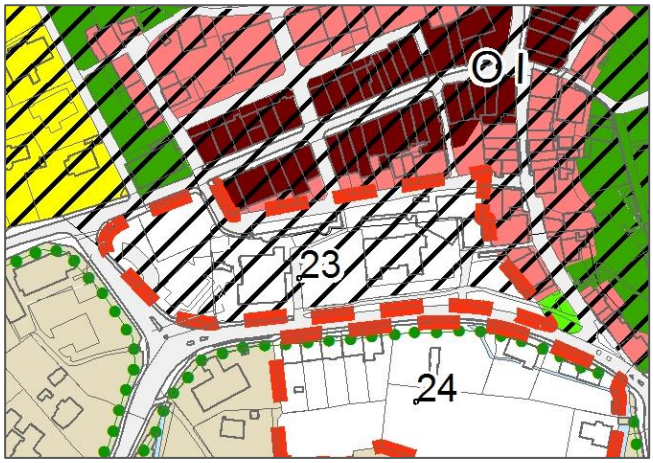
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Mischzone Altstadt Wohnen
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss Mischzone Altstadt Wohnen
Begründung	Der Schutz der Gebäude und die qualitative Planung bei einem neuen Projekt werden durch die Einstufung der Liegenschaften durch die Kantonale Denkmalpflege und den Ortsbildschutzperimeter sichergestellt.

ZPP 17: Grabenstrasse → ZPP 23: Grabenstrasse

Ausschnitt gültiger Zonenplan



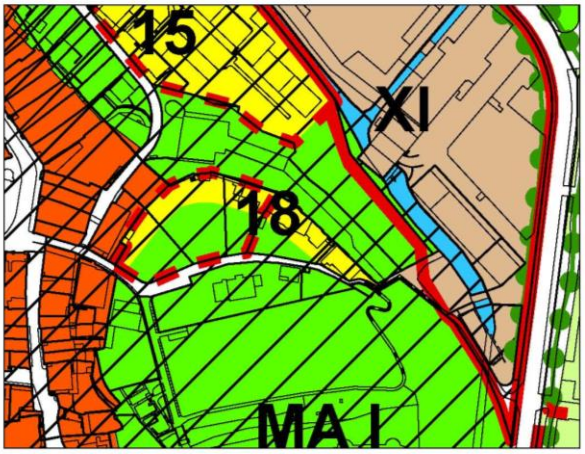
Ausschnitt Zonenplan neu



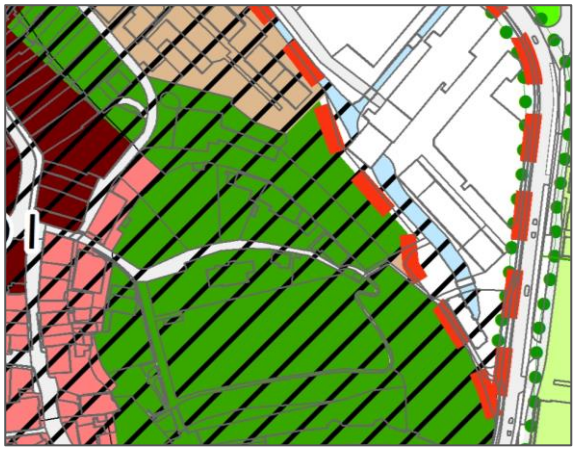
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht (Perimeter reduziert)
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzone M3a • Mass der Nutzung: GZ max. 3 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Im nördlichen Teil der bisherigen ZPP sind alle Gebäude als schützens- oder erhaltenswert eingestuft. Bei baulichen Veränderungen in diesem Bereich muss immer die Denkmalpflege beigezogen werden, wodurch eine qualitative Entwicklung sichergestellt wird. Aus diesem Grund wird die ZPP auf den Bereich südlich der Grabenstrasse verkleinert.

ZPP 18: Alter Markt → Ensembleschutzzone

Ausschnitt gültiger Zonenplan



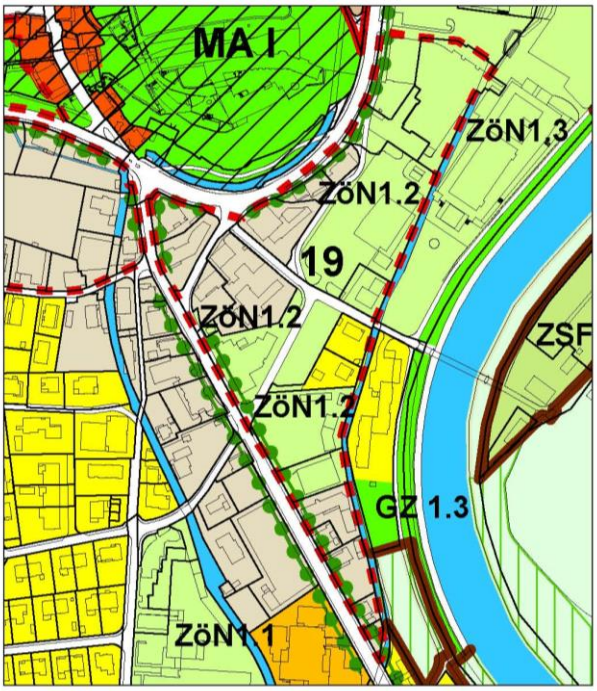
Ausschnitt Zonenplan neu



Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Ensembleschutzzone
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss Ensembleschutzzone
Begründung	Im Gebiet der bisherigen ZPP ist das Entwicklungspotential beschränkt. Aus diesem Grund wird eine Ensembleschutzzone erlassen, die den Wiederaufbau der bestehenden Volumen sowie kleinere Anbauten zulässt.

ZPP 19: Landhaus → Regelbauzonen

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu

Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Wohnzone 2, Mischzone 3b, Zone für öffentliche Nutzung 1.3
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss den Regelbauzonen
Begründung	Das sehr heterogene Gebiet erschwert eine gemeinsame Planung. Da sich die grössten Bereiche mit Entwicklungspotential in einer Zone für öffentliche Nutzung befinden, kann die Stadt die Entwicklung auch steuern, wenn die Regelbauzonen gelten.

ZPP 20: Wöschhusmatte → ZPP 24: Wöschhusmatte

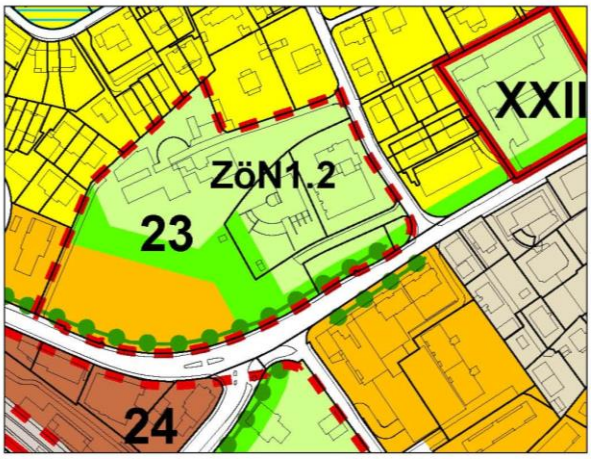
Ausschnitt gültiger Zonenplan

Ausschnitt Zonenplan neu

Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht (Perimeter reduziert)
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Mischnutzung entsprechend den Bestimmungen über die Mischzone M3a • Mass der Nutzung: GZ max. 3 • Lärmempfindlichkeitsstufe: Auf einer Bautiefe entlang der Emmentalstrasse ES III, auf dem übrigen Areal ES II
Begründung	Die Realisierung einer gemeinschaftlichen Planung ist in dem heterogenen Gebiet schwierig. Trotzdem gibt es im Bereich der Emmentalstrasse grosses Entwicklungspotential. Deshalb wird die ZPP auf das Gebiet mit dem meisten Entwicklungspotential verkleinert.

ZPP 23: Sonnhalde → Regelbauzonen

Ausschnitt gültiger Zonenplan

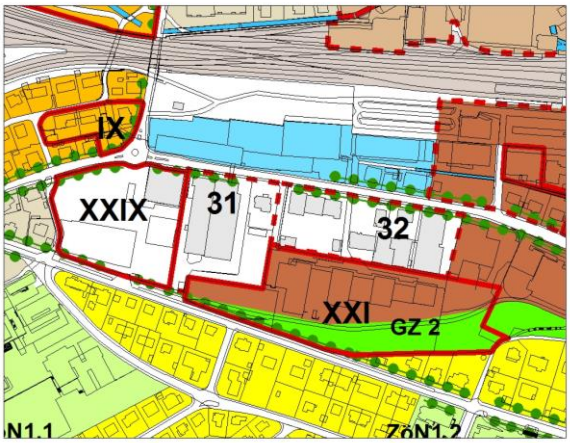


Ausschnitt Zonenplan neu

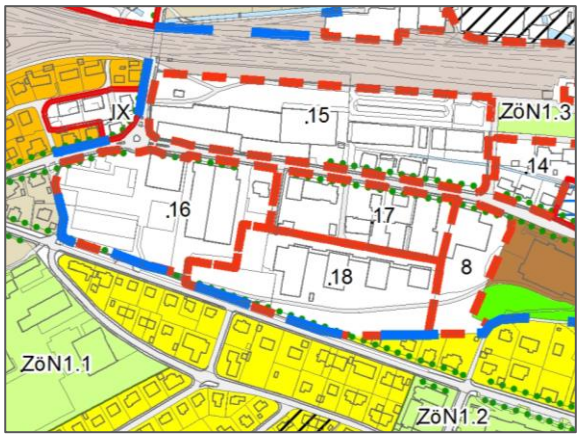
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht
Neue Zone	Wohnzone 3, Zone für öffentliche Nutzung 1.2, Grünzone
Neue Vorschriften	Vorschriften gemäss Regelbauzonen
Begründung	Das Entwicklungspotential des Areals ist begrenzt. Deshalb kann das Ziel der Verdichtung auch mit Regelbauzonen erreicht werden.

ZPP 31 Lyssachstrasse Süd-West und ÜO XXIX → ZPP 16: Suttergut Süd-West

Ausschnitt gültiger Zonenplan



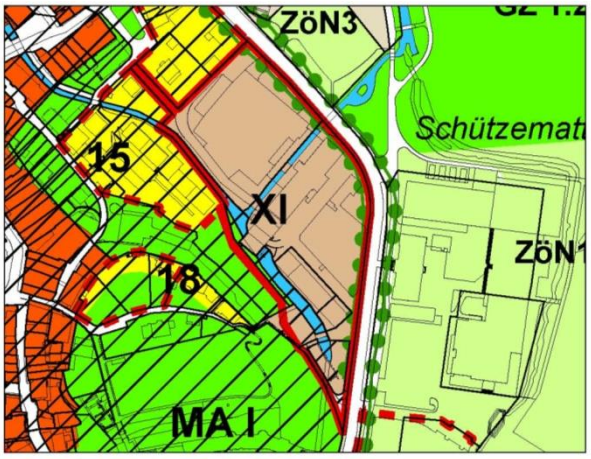
Ausschnitt Zonenplan neu



Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone mit Planungspflicht und Überbauungsordnung
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	Bisherigen Vorschriften bleiben bestehen
Begründung	Die Zonenplanänderung für das Areal wurde schon durchgeführt und für den ersten Teil des Areals eine Überbauungsordnung erlassen. Nun wird wieder eine einzelne ZPP für das gesamte Areal ausgewiesen. Die Überbauungsordnung bleibt weiterhin gültig.

Überbauungsordnung XI: Schafrothareal → ZPP 22: Schafrothareal

Ausschnitt gültiger Zonenplan

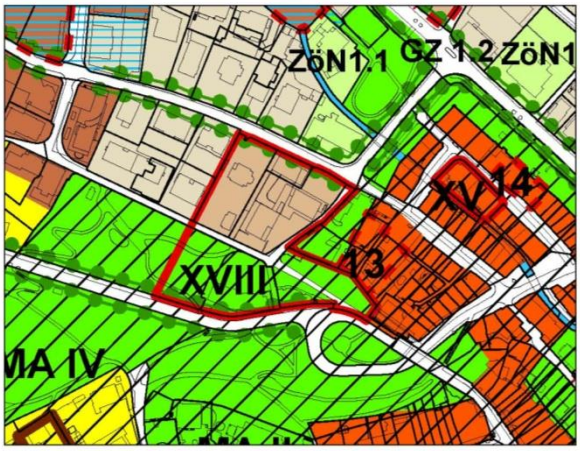


Ausschnitt Zonenplan neu

Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Überbauungsordnung
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und stilles Gewerbe), Hotel- und Gastgewerbebetriebe, Kulturelle Nutzungen, Öffentliche Nutzungen und Bildung • Mass der Nutzung: GZ max. 3 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Für das Areal gibt es konkrete Umnutzungsabsichten und die Planung ist schon angelaufen. Damit die Planung und eine Änderung der Überbauungsordnung in Gemeinderatskompetenz sind, wird für das Areal wieder eine ZPP erlassen. Die bestehende Überbauungsordnung bleibt rechtskräftig.

Überbauungsordnung XVIII → ZPP 20: Milkaareal

Ausschnitt gültiger Zonenplan

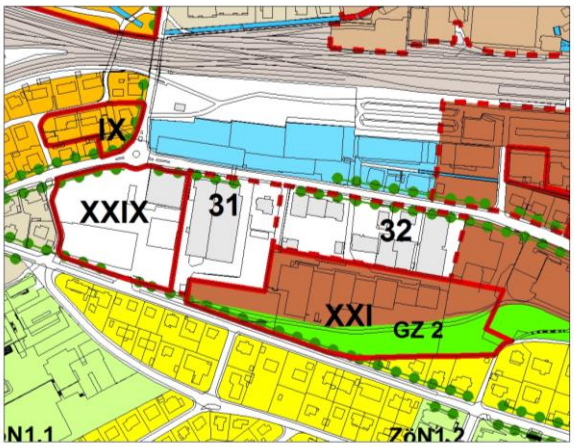


Ausschnitt Zonenplan neu

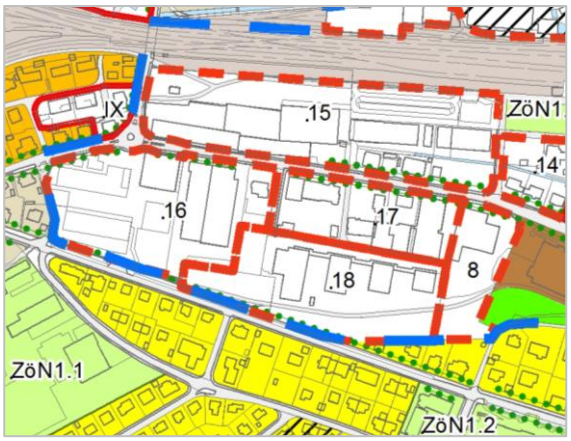
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Überbauungsordnung
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Museums- und Gastgewerbebetriebe • Mass der Nutzung: GZ max. 3 • Lärmempfindlichkeitsstufe: Bereich zwischen der Technikumstrasse und dem Oberstadtweg ES II, Bereich zwischen dem Oberstadtweg und der Lyssachstrasse ES III
Begründung	Auf dem Areal gibt es noch Entwicklungspotential. Damit eine Planung und eine Änderung der Überbauungsordnung in Gemeinderatskompetenz sind, wird für das Areal wieder eine ZPP erlassen. Die bestehende Überbauungsordnung bleibt rechtskräftig.

Überbauungsordnung XXI → ZPP 18: Gribiareal

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu

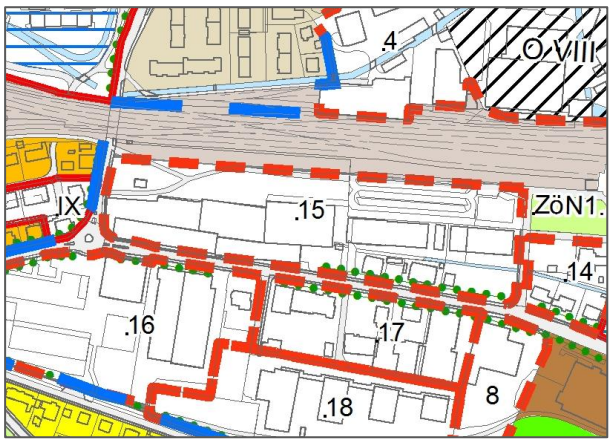


Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Überbauungsordnung
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen • Mass der Nutzung: GZ max. 4 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Die Überbauungsordnung XXI Gribiareal wird parallel zur Ortsplanungsteilrevision geändert. In diesem Zusammenhang wird der Perimeter angepasst. Damit eine zukünftige Planung auf dieser Fläche und eine Änderung der Überbauungsordnung in Gemeinderatskompetenz sind, wird für das Areal wieder eine ZPP erlassen.

Arbeitszone A18 → ZPP 15: Suttergut Nord

Ausschnitt gültiger Zonenplan

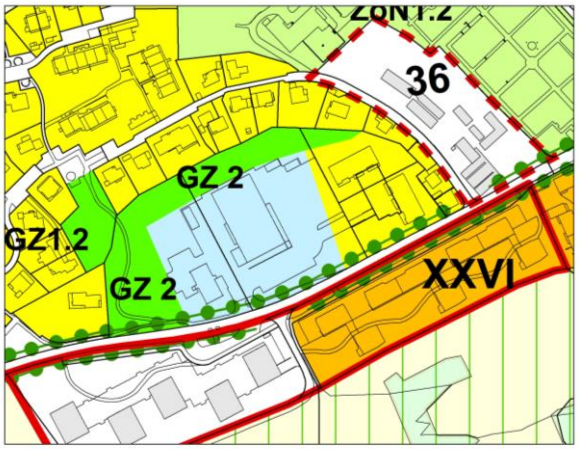
Ausschnitt Zonenplan neu



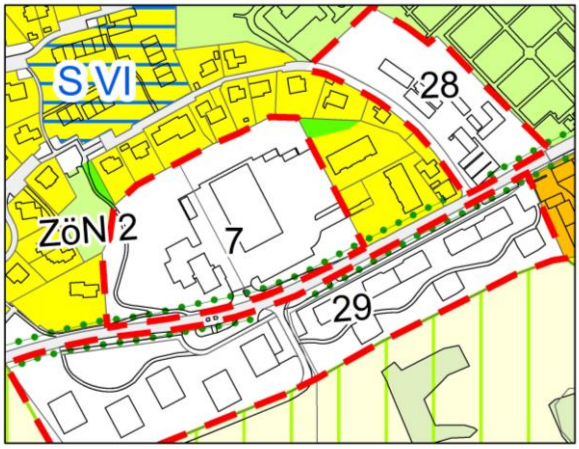
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Arbeitszone A18
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnen, Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), Hotel- und Gastgewerbebetriebe, öffentliche Nutzungen und Bildung sowie Parkierungsanlagen für MIV und Velo (P+R, Velostation). • Mass der Nutzung: GZ max. 6, GH: 21m, entlang der Bahnlinie sind ein, oder bei nachgewiesener Verträglichkeit zwei Hochpunkte mit 25m GH möglich. • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Für das Areal südlich des Bahnhofs Burgdorf bestehen konkrete Planungsabsichten. Ein Studienverfahren wurde abgeschlossen und die Überbauungsordnung wird erarbeitet. Aus diesem Grund wird eine neue ZPP ausgewiesen.

Arbeitszone A 12 → ZPP 7: Localnet

Ausschnitt gültiger Zonenplan



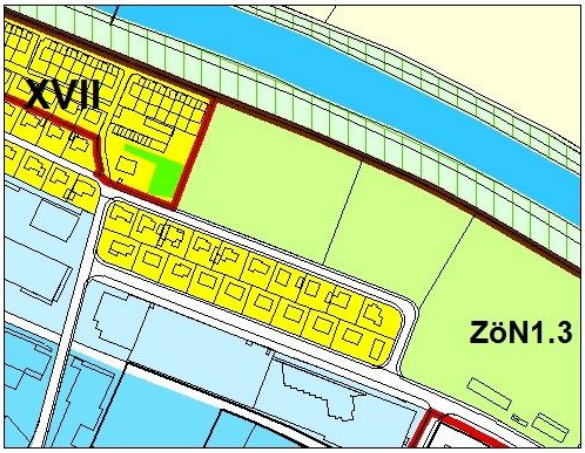
Ausschnitt Zonenplan neu



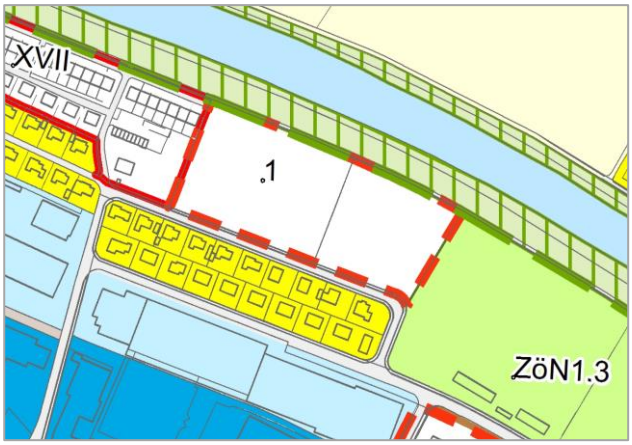
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Arbeitszone A 12 und Grünzone
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen), 1 Betriebswohnung • Mass der Nutzung: GZ max. 3 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Für das Areal der Localnet bestehen konkrete Erweiterungsabsichten. Damit das Potential der Parzelle möglichst ausgeschöpft und gleichzeitig die qualitative Entwicklung und der Grünbereich gesichert werden kann, wird eine ZPP erlassen.

ZöN 1.3 → ZPP 1: KEB

Ausschnitt gültiger Zonenplan



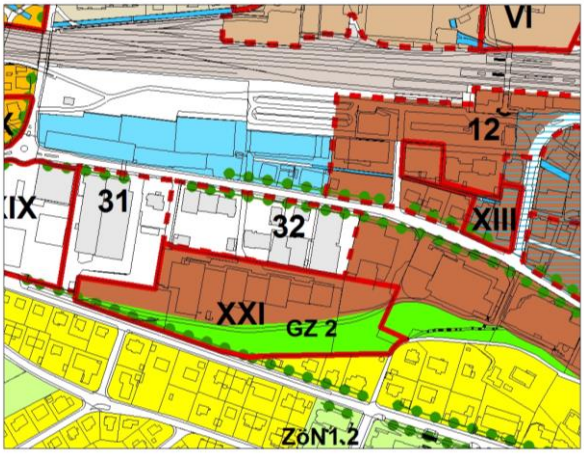
Ausschnitt Zonenplan neu



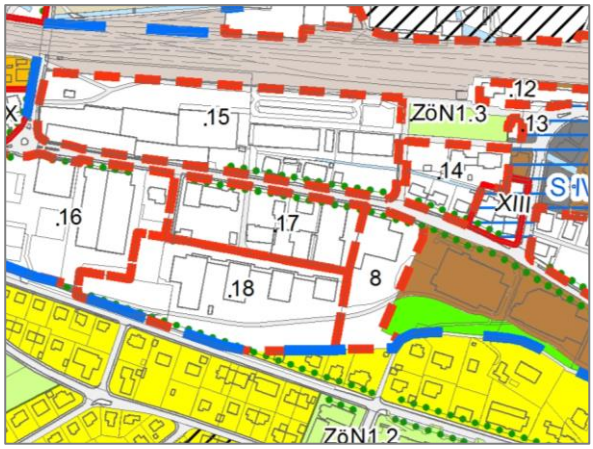
Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Zone für öffentliche Nutzung 1.3
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen (mind, 60%), stilles Gewerbe und öffentliche Nutzungen wie Quartiertreff, Kita u.ä. • Mass der Nutzung: GZ max. 3, ohne Attika • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES II
Begründung	Für das Gebiet der ehemaligen Kunsteisbahn (KEB) bestehen von Seiten der Grundeigentümer konkrete Planungsabsichten für eine Wohnüberbauung. Damit das Entwicklungspotential möglichst ausgeschöpft und gleichzeitig die qualitative Entwicklung gesichert werden kann, wird eine ZPP erlassen.

Mischzone 4 → ZPP 8: Gribi-Ost

Ausschnitt gültiger Zonenplan



Ausschnitt Zonenplan neu



Zone gemäss rechtskräftigem Zonenplan	Mischzone 4 und Überbauungsordnung
Neue Zone	Zone mit Planungspflicht
Neue Vorschriften	• Art der Nutzung: Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen • Mass der Nutzung: GZ max. 4 • Lärmempfindlichkeitsstufe: ES III
Begründung	Östlich der bestehenden Überbauung Senevita gibt es noch eine Restfläche mit Entwicklungspotential. Damit eine Planung über die gesamte Fläche bis zur Lyssachstrasse als Ganzes möglich ist, wird der östliche Teil der ÜO XXI Gribiareal der neuen ZPP zugeordnet.