Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Zone mit Planungspflicht "ZPP A Bahnhofgebiet West",
Zone für öffentliche Nutzungen "ZöN Q Bahnhofplatz West"

Änderung von Zonenplan und Baureglement (Verfahren nach Art. 58 ff. BauG)

Herzogenbuchsee, 15. November 2021

Vorprüfung

Die Änderung von Zonenplan (ZP) und Baureglement (BR) besteht aus
- Teil-Zonenplan "Bahnhofgebiet West"
- Teil-Baureglement "Bahnhofgebiet West"

weitere Unterlagen
- "Richtplan Bahnhofgebiet West und Ost 2022"
- Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)
- Fachberichte

Adrian Strauss

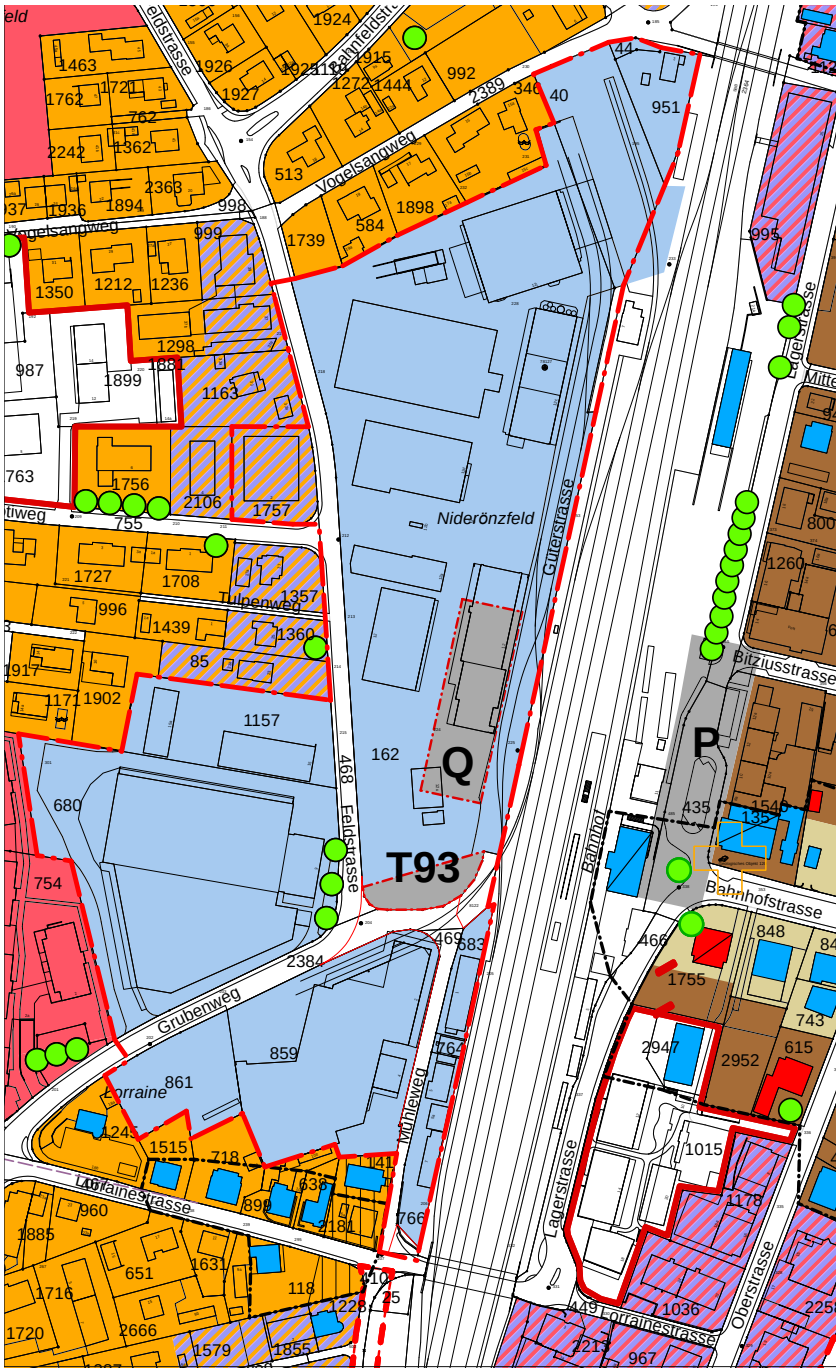
Raumplanung Entwicklung Städtebau

Hallerstrasse 54
3012 Bern

Tel 031 335 10 10
info@straussplan.ch
www.straussplan.ch

Teil-Zonenplan Bahnhofgebiet West

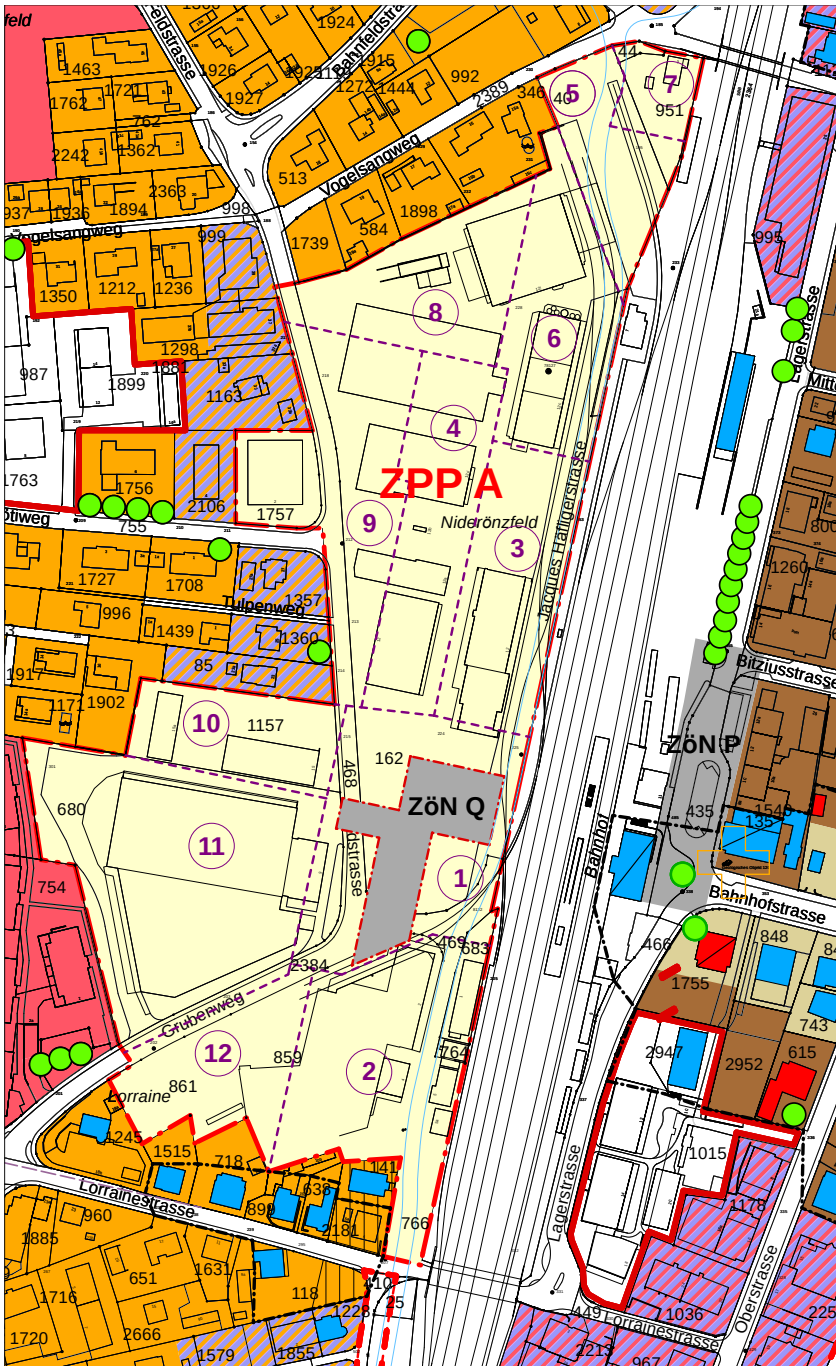
Rechtskräftiger Zonenplan 2015, "Arbeitszone 1993" und Zonen für öffentl. Nutzungen "ZöN Q und T93"



Festlegungen (innerhalb Perimeter ZPP A)

- Perimeter Zone mit Planungspflicht "ZPP A Bahnhofgebiet West" (NEU)
- Arbeitszone 1993
- Mischzone 2-geschossig M2
- Zone für öffentliche Nutzungen "ZöN Q Bahnhofplatz West"
  Zone für öffentliche Nutzungen "ZöN T93 Veloabstellplätze"

Zonenplan NEU, Zone mit Planungspflicht "ZPP A" und Zone für öffentl. Nutzungen "ZöN Q"



Festlegungen (innerhalb Perimeter ZPP A)

- Zone mit Planungspflicht "ZPP A Bahnhofgebiet West"
- Sektoren 1-12
- Zone für öffentliche Nutzungen "ZöN Q Bahnhofplatz West"
- Verkehrsfläche Quartiersammelstrasse (QSS)

Teil-Baureglement, Art. 9 Zone mit Planungspflicht "ZPP A Bahnhofgebiet West"

Planungszweck

[1] Die Zone mit Planungspflicht "ZPP A Bahnhofgebiet West" schafft die Grundlage für eine qualitativ hochstehende, verdichtete und wirtschaftliche bauliche Entwicklung.
Schrittweise soll beim neuen Bahnhofplatz West ein lebendiges Wohn- und Geschäftsquartier entstehen, mit Einbezug der neuen Personenunterführung zum Bahnhofquartier Ost.
Die ZPP A wird in 12 Sektoren unterteilt.

Richtplan

[2] Massgebende Grundlage der ZPP A bildet der Richtplan "Bahnhofgebiet West und Ost" vom 15. November 2021. Wesentliche Abweichungen sind nur gestützt auf die Ergebnisse eines qualitätssichernden Verfahrens zulässig, unter Berücksichtigung des Nutzungsmasses und der Gebäudehöhen in den einzelnen Sektoren.

Überbauungsordnungen

[3] Das Bauen in der ZPP A setzt in den einzelnen Sektoren rechtskräftige Überbauungsordnungen (UeO) voraus. Die Gemeindebehörde kann auf den Erlass einer UeO gemäss Art. 93 Abs. 1 BauG verzichten.

Stellung zur Grundordnung

[4] Soweit die ZPP A nichts anderes regelt gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde, in der Fassung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser ZPP A.

Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen

[5] Mit einer sorgfältigen Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen soll ein lebendiges Quartier für Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Freizeit entstehen. Gebäude und Freiräume bilden in ihrer Wechselwirkung ein Ganzes und prägen die Atmosphäre und Qualität des Quartiers. Ihre Gestaltung beruht auf den Grundlagen des Richtprojekts vom 15. November 2021 und des "Richtplans Bahnhofgebiet West und Ost" vom 15. November 2021. Die Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen sowie die Detailerschliessung ist in den einzelnen Überbauungsordnungen zu präzisieren.
Passerellenartige Verbindungen zwischen einzelnen Gebäuden sind gestattet.

Fachausschuss Orts- und Landschaftsbild

[6] Zur Beurteilung der Gestaltung von Gebäuden und Freiräumen aller Überbauungsordnungen und Baugesuche ist der Fachausschuss Orts- und Landschaftsbild der Gemeinde beratend beizuziehen. Davon ausgenommen sind kleine Baubewilligungsverfahren nach Art. 32b BauG und befristete Bewilligungen.

Art der Nutzung

[7] Die Art der Nutzung wird für die 12 Sektoren in den Abs. 22 bis 33 festgelegt, unterschieden in die Sektoren für Mischzonen, Wohnzonen sowie die Verkehrsfläche der Quartiersammelstrasse (QSS). Öffentliche Nutzungen wie

KITA, Volksschule, Tagesstätten, Gemeinschaftsräume usw. sind gestattet und werden in den Überbauungsordnungen festgelegt. Vorbehalten bleibt Abs. 17.
Erotiketablissements sind in der ZPP A nicht zugelassen.

Zwischennutzungen

[8] Als Zwischennutzungen gelten alle Arten von befristeten Nutzungen. Zwischennutzungen sind zonenkonform, wenn sie Liegenschaften betreffen, für deren bewilligten Nutzungszweck objektiv kein Bedarf besteht.
Sie können für eine Dauer von bis zu fünf Jahren bewilligt werden, wenn
- dafür nur bestehende Bauten im bestehenden Volumen umgenutzt oder leicht entfernbare und provisorische Neubauten aufgestellt werden,
- sie den im Baubewilligungsverfahren zu prüfenden, kantonalen und eidgenössischen Vorschriften entsprechen,
- die mit dem Lärmempfindlichkeitsstufenplan festgelegten Grenzwerte eingehalten sind,
- dem Vorhaben keine überwiegenden öffentlichen Interessen entgegenstehen.

Sind die aufgeführten Voraussetzungen noch gegeben, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzungen auf maximal acht Jahre verlängern.
Wird während der bewilligten Dauer der Zwischennutzung eine Planung für das betreffende Grundstück öffentlich aufgelegt, kann die Baubewilligungsbehörde die Dauer der Zwischennutzung bis höchstens um zwei Jahre nach Inkrafttreten der Planung verlängern.
Eine Verlängerung ist ausgeschlossen, wenn die Bedingungen und Auflagen der Baubewilligung nicht eingehalten worden sind.
Bei Ablauf der Bewilligung muss die Zwischennutzung beendet und der ursprüngliche Zustand wiederhergestellt sein, wenn das Gebäude nicht ersetzt wird.

Mass der Nutzung

[9] In den einzelnen Sektoren sind die minimalen und maximalen oberirdischen Geschossflächen (GF_o) verbindlich festgelegt.
Die maximale oberirdische Geschossfläche (GF_o max.) darf zwischen zwei, auch nicht benachbarten, Sektoren um maximal 10% übertragen werden. Dabei darf das Mindestmass der in den Sektoren 1, 2, 3, 4, 5, 6 und 7 insgesamt festgelegten Arbeitsnutzung nicht unterschritten werden.
Der Geschossflächentransport erfordert vorgängig einen Dienstbarkeitsvertrag. Dieser ist vor Baubeginn im Grundbuch anzumelden. Die Gemeinde führt einen Geschossflächenkataster.

Gebäudehöhen

[10] Die Gebäudehöhen werden pro Sektor mit einer maximalen Gebäudehöhenkote des höchsten Punktes der Flachdachkonstruktion in m.ü.M. (ohne Dachaufbauten) und mit einer minimalen Gebäudehöhenkote in m.ü.M., die nicht unterschritten werden darf, festgelegt.
Das Prinzip der Variation der Höhenstaffelung der verschiedenen Gebäude richtet sich nach dem Richtprojekt und Richtmodell vom 15. November 2021.

Geschosse

[11] Die Geschosszahl innerhalb der Gebäudehöhe ist freigestellt, zusätzliche Attikageschosse über der max. Gebäudehöhenkote sind nicht gestattet.

Dachgestaltung

[12] Für Neubauten sind nur Flachdächer gestattet. Technisch bedingte Dachaufbauten über der max. Gebäudehöhenkote sind, bis zu einer Höhe von 2.0 m ab Dachrand gemessen, gestattet, sofern sie mind. 2.0 m von der Fassadenflucht zurückgesetzt sind.
Auf den Flachdächern sind gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielbereiche gestattet. Mit Ausnahme des Häfligerturms und des Landiturms sind bei allen Gebäuden als Abgrenzung und Schutz leichte, luft- und lichtdurchlässige max. 4.0 m hohe Umzäunungen über der max. Gebäudehöhenkote gestattet. Diese dürfen fassadenbündig angeordnet werden.
Werden die Dachflächen nicht als Aufenthalts- und Spielbereich genutzt, so sind sie mit Berücksichtigung der Wasserretention zu begrünen.

Bedeutsame bestehende Gebäude

[13] Die in der Richtplankarte bezeichneten "bedeutsamen bestehenden Gebäude" mit ihren prägenden Bauteilen sind zu erhalten. Änderungen und Umnutzungen sind zulässig. Die Gestaltung von Ersatzneubauten hat im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens zu erfolgen.

Grössere Spielflächen

[14] In den in der Richtplankarte bezeichneten Bereichen sind öffentlich zugängliche "Grössere Spielflächen" gem. Art. 46 BauV auszuscheiden. Sie sollen für Ball- und Rasenspiele für jung und alt genutzt werden können.

Pflanzbereich Grossbäume

[15] An den in der Richtplankarte bezeichneten Pflanzbereichen sind grosskronige standortheimische Bäume zu pflanzen.

Erschliessung

[16] Die Haupterschliessung des "Bahnhofgebiets West" erfolgt gemäss Richtplankarte über die neue Quartiersammelstrasse «Jacques Häfliger-Strasse». Die Detailerschliessung der einzelnen Sektoren ist in den Überbauungsordnungen zu regeln. Dabei können die Sektorengrenzen geringfügig an die notwendigen Erschliessungsanlagen angepasst werden.
Die Parkierung für Bewohner, Arbeitende und Besucher hat unterirdisch zu erfolgen. Kurzzeitparkplätze sind oberirdisch gestattet. Veloabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Hauseingänge anzuordnen.

Störfallvorsorge

[17] Innerhalb eines Abstandes von 100 m zur SBB-Bahnlinie (Gleise 1 und 2) werden Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit wie Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren oder Spitäler ausdrücklich nicht empfohlen. Werden solche Einrichtungen trotzdem geplant, so ist eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich.

Etappierung

[18] Die Etappierung der einzelnen Sektoren ist freigestellt.

Lärmschutz

[19] In den Mischzonen gilt der Immissionsgrenzwert (IGW) ES III, in den Wohnzonen der IGW ES II. Ausnahmen richten sich nach Art. 22 Abs. 2 USG.

Ver- und Entsorgung

[20] Der Standortbereich der öffentlichen Entsorgungssammelstelle ist in der Richtplankarte bezeichnet. Mit dem ersten Erlass einer Überbauungsordnung resp. der Ausgestaltung der ZöN Q ist ein Masterplan für die Ver- und Entsorgung festzulegen.

Sektoren

[21] In den 12 Sektoren gelten die in den Abs. 22 bis 33 festgelegten spezifischen Bestimmungen zu Art und Mass der Nutzung und zu den Gebäudehöhenkoten.

Sektor 1

[22] Art der Nutzung	Mischzone
Mass der Nutzung	GF_o total min. 8'500 m² max. 10'500 m² GF_o min. Wohnnutzung 1'500 m² GF_o min. Arbeitsnutzung 1'200 m²
Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG) verbindlich
Koten Gebäudehöhe	max. 497.75 m.ü.M. min. 480.00 m.ü.M.

Sektor 2

[23] Art der Nutzung	Mischzone
Mass der Nutzung	GF_o total min. 17'500 m² max. 29'000 m² GF_o min. Wohnnutzung 4'500 m² GF_o min. Arbeitsnutzung 5'840 m²
Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG), in den Gebäuden J1 und J2 in allen Geschossen, verbindlich.
Koten Gebäudehöhe «Häfligerturm»	max. 524.00 m.ü.M. min. 512.76 m.ü.M.
Koten Gebäudehöhe Gebäude «J»	max. 483.50 m.ü.M min. 477.00 m.ü.M

Sektor 3

[24] Art der Nutzung	Mischzone
Mass der Nutzung	GF_o total min. 7'500 m² max. 9'500 m² GF_o min. Wohnnutzung 1'500 m² GF_o min. Arbeitsnutzung 6'000 m²
Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG), im Gebäude C2 in allen Geschossen, verbindlich.
Koten Gebäudehöhe	max. 494.25 m.ü.M. min. 487.25 m.ü.M.

Sektor 4

[25] Art der Nutzung	Mischzone
Mass der Nutzung	GF_o total min. 8'000 m² max. 11'000 m² GF_o min. Wohnnutzung 2'500 m²

		GF_o min. Arbeitsnutzung 2'500 m²
	Arbeitsnutzung	in den Gebäuden D2 und D4 in allen Geschossen, verbindlich.
	Koten Gebäudehöhe	max. 490.25 m.ü.M. min. 481.00 m.ü.M.
Sektor 5	[26] Art der Nutzung	Mischzone Parkplätze
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 2'206 m² max. 2'806 m² GF_o min. Arbeitsnutzung 300 m²
	Koten Gebäudehöhe	max. 496.5 m.ü.M. min. 483.5 m.ü.M.
Sektor 6	[27] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 7'000 m² max. 9'500 m² GF_o min. Wohnnutzung 1'000 m² GF_o min. Arbeitsnutzung 4'450 m²
	Arbeitsnutzung	im 1. Vollgeschoss (EG), im Gebäude C4 in allen Geschossen, verbindlich.
	Kote Gebäudehöhe «Landiturm»	max. 511.10 m.ü.M.
	Koten Gebäudehöhe Gebäude C4	max. 487.00 m.ü.M. min. 481.00 m.ü.M.
Sektor 7	[28] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 2'034 m² max. 3'034 m² GF_o min. Arbeitsnutzung 500 m²
	Koten Gebäudehöhe	max. 485.0 m.ü.M. min. 473.5 m.ü.M.
Sektor 8	[29] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 6'000 m² max. 8'000 m² GF_o min. Wohnnutzung 4'500 m² GF_o max. Arbeitsnutzung 1'500 m²
	Koten Gebäudehöhe	max. 487.75 m.ü.M. min. 475.75 m.ü.M.
Sektor 9	[30] Art der Nutzung	Mischzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 6'000 m² max. 7'400 m²

		GF_o min. Wohnnutzung 3'000 m²
		GF_o max. Arbeitsnutzung 3'000 m²
	Arbeitsnutzung	im 1. und 2. Vollgeschoss gestattet
	Koten Gebäudehöhe	max. 484.00 m.ü.M.
		min. 477.00 m.ü.M.
Sektor 10	31 Art der Nutzung	Wohnzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 4'500 m² max. 6'000 m²
		GF_o max. Arbeitsnutzung 10%
	Koten Gebäudehöhe	max. 484.75 m.ü.M.
		min. 477.00 m.ü.M.
Sektor 11	32 Art der Nutzung	Wohnzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 10'000 m² max. 13'500 m²
		GF_o max. Arbeitsnutzung 10%
	Koten Gebäudehöhe	max. 487.75 m.ü.M.
		min. 477.50 m.ü.M.
Sektor 12	33 Art der Nutzung	Wohnzone
	Mass der Nutzung	GF_o total min. 3'500 m² max. 5'000 m²
		GF_o max. Arbeitsnutzung 10%
	Koten Gebäudehöhe	max. 488.00 m.ü.M.
		min. 478.50 m.ü.M.

Inkrafttreten

34 Die Zone mit Planungspflicht "ZPP A Bahnhofgebiet West" tritt gemäss Kant. Bauverordnung (BauV) Art. 110 am Tag nach der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Teil-Baureglement, Art. 3 Zone für öffentliche Nutzungen "ZöN Q Bahnhofplatz West"

Bezeichnung	Zweckbestimmung	GH in m	GZ	Überbauungs-grundsätze	ES
ZöN Q	Bahnhofplatz West	—	—	Massgebende Grundlage der ZöN Q bildet der Richtplan "Bahnhofgebiet West". Der Bahnhofplatz West ist ein öffentlicher Platz mit Zugang zum Bahnhof. Er bildet eine Begegnungszone mit Bahnhofvorfahrt und Bushaltestellen. Er kann für Wochenmarkt, Restaurant- Aussenbestuhlung, Veranstaltungen usw. genutzt werden und soll grosszügig gestaltet werden. Sorgfältig in die offene Platzanlage integrierte zwingend notwendige Infrastrukturanlagen z.B. für Bushaltestellen und Zugänge ins unterirdische Parking sind gestattet. Mobile Fahrnisbauten sind zulässig. Innerhalb des Platzes ist ein hindernis- und stufenfreier überdachter Abgang zur Personenunterführung zu realisieren. Unterirdische Auto-, Veloabstellplätze usw. mit den zugehörigen Infrastrukturanlagen sind zulässig.	—

Die Zone für öffentliche Nutzungen "ZöN Q Bahnhofplatz West" tritt gemäss Kant. Bauverordnung (BauV) Art. 110 am Tag nach der Genehmigung durch das Kant. Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	16. August bis 17. September 2021
Vorprüfung vom	-
Publikation im Amtsanzeiger vom	-
öffentliche Auflage vom	-
Einigungsverhandlungen am	-
erledigte Einsprachen	-
unerledigte Einsprachen	-
Rechtsverwahrungen	-

Beschlossen durch den Gemeinderat am	-
Beschlossen durch die Gemeindeversammlung am	-

Namens des Gemeinderats	Der Präsident	Der Sekretär
	Markus Loosli	Rolf Habegger

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Herzogenbuchsee, den

Der Gemeindeverwalter

Rolf Habegger

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern am