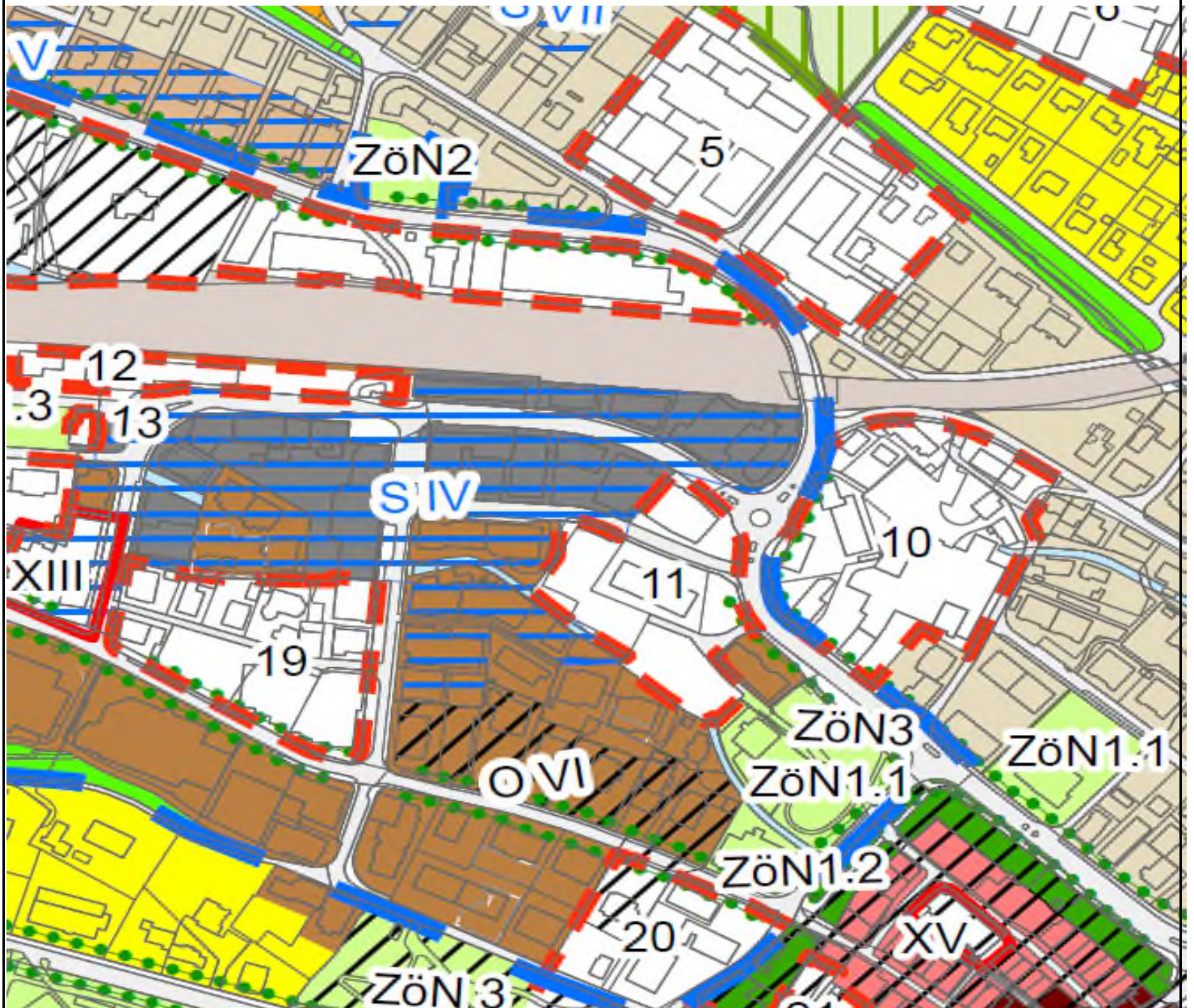




STADT
BURGDORF



Gemischt-geringfügige Anpassung der Zone mit Planungspflicht ZPP 11
„Farbwegareal“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

DIE GEMISCHT-GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG BEINHALTET:

- Zonenplan 1

WEITERE UNTERLAGEN:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

GERINGFÜGIGE ÄNDERUNG

Version Exemplar Öffentliche Auflage, xxx

Baudirektion Burgdorf

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage und Planungsgegenstand	4
1.1. Ausgangslage.....	4
1.2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
1.1.1 Leitbild, Richtpläne.....	5
1.2.1. Rechtskräftige Grundordnung	6
1.2.2. Laufende Revision Bau- und Zonenordnung, 2. Etappe.....	7
1.3. Planungsorganisation.....	7
2. Planungsziele.....	9
3. Planungsmassnahmen	9
3.1. Änderung der baurechtlichen Grundordnung	9
3.1.1. Baureglement.....	9
3.1.2. Zonenpläne	10
3.2. Weitere Planungsschritte.....	11
4. Auswirkungen der Planung.....	11
5. Planerische Beurteilung und Würdigung.....	12
5.1. Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	12
6. Verfahren und Terminplan	12
6.1. Planerlassverfahren	12
7. Anhänge und Beilagen	12

Stadt Burgdorf, Bereich Stadtentwicklung:

Felix Haller, Senior Projektleiter Stadtentwicklung

1. Ausgangslage und Planungsgegenstand

1.1. Ausgangslage

Perimeter Der Planungsperimeter umfasst das am Farbweg gelegene Areal der ehemaligen Verbandsmolkerei (Alte Butterzentrale) zwischen Poststrasse und dem Mülibach. Auf dem Areal befinden sich bestehend die Alte Butterzentrale und der Do It + Garden-Laden inkl. melectronics der Genossenschaft Migros Aare (GMA). Nebst den Hochbauten wird das Areal insbesondere durch den Mülibach und die oberirdischen Parkplätze geprägt.



Abb. 1 Auszug Bundesgeoportal, Luftbild, Stand März 2021

Planungsziel Das Farbwegareal ist für die Stadt Burgdorf ein wichtiges innerstädtisches Entwicklungsgebiet. Zwischen Bahnhof und Altstadt gelegen, soll das Areal die beiden Stadtteile künftig besser miteinander verbinden. Zur Sicherung einer qualitativ hochwertigen und verdichteten Überbauung wurde ein Studienauftrag (Projektstudie) durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde anschliessend zum Richtprojekt weiterbearbeitet und dient als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung (UeO). Für die Umsetzung der geplanten Entwicklung ist der Erlass einer UeO nach Art. 93 BauG auf der Grundlage der ZPP 11 «Farbwegareal» erforderlich, welche parallel erfolgt. Nun sind bei der Überbauungsordnung zwei Anpassungen vorgesehen, welche eine Anpassung der ZPP 11 «Farbweg» erfordern.

Anpassung beim Farbweg Im Bereich des Farbwegs ist zwischen den Neubauten eine verkehrsberuhigte Zone mit kleineren Plätzen als Begegnungszone vorgesehen. Um die Gestaltung der vorliegenden Planung auf die gesamte Länge der Neuentwicklung ausweiten zu können, bedingt dies eine Anpassung des ZPP-Perimeters. Auch die UeO wird entsprechend angepasst.

Anpassung beim Mühlibach	Ein Teil des Mühlibachs ist heute eingedolt. Mit der Realisierung der neuen Überbauung wird auch der Mühlibach ausgedolt. Zur Querung des Baches wird eine neue Brücke gebaut. Aufgrund der engen Platzverhältnisse ist eine Vergrösserung des ZPP – Perimeters nötig. Diese Anpassung erfolgt auch in diesem Verfahren.
1.2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	
1.2.1. Leitbild, Richtpläne	
Entwicklungsleitbild der Stadt Burgdorf	Die Arealentwicklung Farbweg entspricht der Strategie 6 des Entwicklungsleitbilds der Stadt Burgdorf aus dem Jahr 2012: Innere Entwicklung durch Wandel und Verdichtung ermöglichen.
Entwicklungsschwerpunkt ESP	Das Gebiet um den Bahnhof Burgdorf ist im kantonalen Richtplan 2030 als aktiv bewirtschafteter Entwicklungsschwerpunkt (ESP) (Nr. 6) des Typs ESP-D Dienstleistung ausgeschieden, wobei Wohnnutzung ebenfalls zulässig ist. Der gemäss Richtplan 2030 für die Geltendmachung der Wohnnutzung notwendige Nachweis wird mit dem kommunalen Richtplan ESP Bahnhof Burgdorf erbracht.
Richtplan	<p>Im September 2009 wurde für den ESP Bahnhof Burgdorf ein auf dem Masterplan des Büros yellow z, Zürich basierender, behördenverbindlicher Richtplan, erlassen. Der Richtplan sieht den Abbruch der «Alten Butterzentrale» und eine Neubebauung des Farbwegareals vor. Entlang der Gotthelfstrasse und der Poststrasse sind schwerpunktmässig Dienstleistungen, Detailhandel, Gastronomie und Gewerbe vorgesehen. Für die übrigen Bereiche des Farbwegareals steht die Wohnnutzung im Vordergrund. Die Poststrasse soll Teil der erweiterten Begegnungszone werden, ist Zugangsstrasse zum Bahnhof und hat daher wie der Teil des Areals an der Gotthelfstrasse eine repräsentative Funktion.</p> <p>Der Farbweg schliesst an die Bahnhofstrasse Ost an und soll als von Fassade zu Fassade offener und einheitlicher Raum gestaltet werden. Ziel ist die optische Aufwertung des Strassenraums und ein konfliktfreies Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmenden.</p> <p>Die Vorgaben des Richtplans wurden mit dem Erlass der ZPP 11 «Farbwegareal» in der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.</p>


Richtplan Energie	Der kommunale Richtplan Energie weist das Areal als Potenzialgebiet Wärmeverbund Zentrum (Massnahme M12 Z) aus. Im Gebiet ist das Potenzial für die Erstellung eines Wärmeverbundes und/oder der Einsatz von Wärme-Kraft-Kopplungs-Anlagen (WKK-Anlagen) zu prüfen. Ferner ist gemäss kantonalem Geoportal ein Potential für die Nutzung des Grundwassers zur Erzeugung von Kälte und Wärme vorhanden.
1.2.2. Rechtskräftige Grundordnung	
Baurechtliche Grundordnung	Mit der 1. Etappe der Ortsplanungsrevision (kantonale Genehmigung Januar 2018) wurde der ZPP-Perimeter entsprechend dem Perimeter des Baufelds S6 des Richtplans ESP festgelegt. Die ZPP bezweckt die Umnutzung des bestehenden Gewerbeareals und die städtebauliche Erweiterung des Bahnhofquartiers sowie dessen Anbindung an die Altstadt. Ziel ist eine stadträumliche Aufwertung mittels einer verdichteten, urbanen Bebauung mit breitem Nutzungsspektrum. In die Gestaltung sind die Öffnung und der Einbezug des bestehenden Industrikanals (Mülibach) einzubeziehen. Zudem müssen die Erschliessung des Areals und die Parkierung neu organisiert werden.
	 <p>Auszug RegioGIS – Zonenplan 1 mit Perimeter, Stand 18. Januar 2021</p>
Gefahren	Gemäss Zonenplan 2 befindet sich das Areal im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung durch Überschwemmung (gelbes Gefahrengebiet).
Inventarisierte Bauten	Die ehemalige Butterzentrale am Farbweg 1 ist im Inventar der kantonalen Denkmalpflege als erhaltenswert eingestuft.
Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	Entlang der Gotthelf- und Poststrasse verläuft ein regionaler historischer Verkehrsweg ohne Substanz – die sogenannte «Salzstrasse».



Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan 2: erhaltenswerte Gebäude (blau), historische Verkehrswege (dunkelblau gestrichelt), Gefahrengebiet mit geringer resp. mittlerer Gefährdung durch Überschwemmung (gelb und blau schraffiert), Baugruppen (pink gepunktet)

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

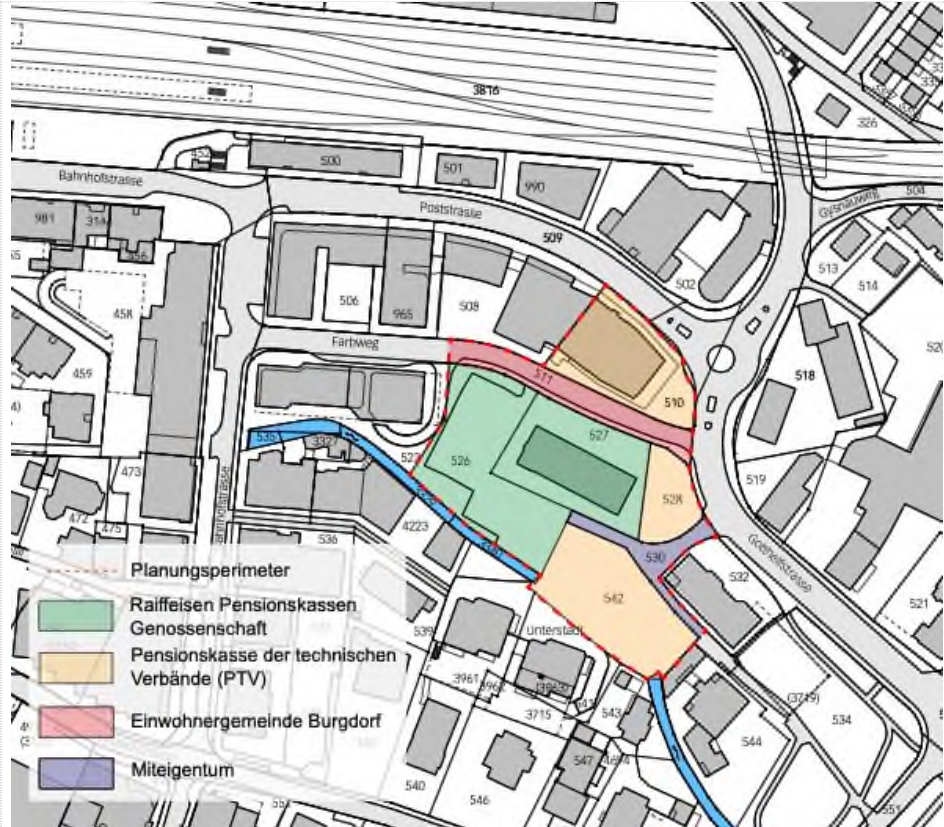
Allgemein	Die 2. Etappe der Anpassung der baurechtlichen Grundordnung ist nahezu abgeschlossen. Es fehlt noch die Genehmigung der Sicherung der Gewässerräume.
BMBV	Das überarbeitete Baureglement ist im November 2022 in Rechtskraft erwachsen.
Gewässerräume (Zonenplan 3)	Die Gewässerräume und Freihaltegebiete, für die im ZPP-Perimeter liegenden Gewässer (Mülibach und Überlaufleitung Polieribach), werden im Zonenplan 3 lediglich als Hinweis dargestellt. Die verbindliche Ausscheidung hierzu erfolgt in der Überbauungsordnung «Farbweg». Aus dem Zonenplan 3 ergeben sich für die vorliegende Zonenplanänderung keine relevanten zusätzlichen Vorgaben oder Einschränkungen.

1.3. Planungsorganisation

Stadt Burgdorf	Die Stadt Burgdorf als Planungsbehörde koordiniert das Verfahren und erarbeitet die notwendigen Grundlagen für die gemischt –geringfügige Zonenplanänderung.
Grundeigentümer	Folgende Grundeigentümer besitzen eine oder mehrere Parzellen im Planungsperimeter: <ul style="list-style-type: none"> - Raiffeisen Pensionskassen Genossenschaft (RPK) Parz. Nrn. 526, 527

- Pensionskasse der Technischen Verbände (PTV) Parz. Nrn. 510, 528, 542
- Einwohnergemeinde Burgdorf Parz. Nr. 511

Die Parzelle Nr. 530, welche im Miteigentum aller Parteien inkl. der Einfachen Gesellschaft Gäumann (Parzelle Nr. 532) (vgl. Abb. 3) ist, wird unter den bestehenden Eigentümern aufgeteilt.



Eigentumsverhältnisse im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung

2. Planungsziele

Allgemeine Entwicklungsabsichten Farbwegareal	<p>Mit dem parallel laufenden Planerlassverfahren zur Überbauungsordnung Farbweg werden die in der ZPP Nr. 11 «Farbwegareal» festgelegten Grundsätze und Ziele umgesetzt.</p> <p>Ziel ist die Umnutzung des am Bahnhof gelegenen Gewerbeareals. Die Überbauungsordnung strebt die Entwicklung einer qualitativ hochwertigen und dichten, gemischt genutzten Überbauung an. Dazu gehört die qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume, die Sicherstellung einer guten Vernetzung des Areals für den Langsamverkehr mit den umliegenden Quartieren sowie die Anbindung des Bahnhofquartiers an die Altstadt.</p>
Entwicklungsabsichten im Farbwegareal	Der im ZPP Perimeter liegende Bereich des Farbwegs soll neu zu einem Begegnungs- und Aufenthaltsraum umgestaltet werden.
Arrondierung Zonengrenzen	Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben wird eine Arrondierung der Zonengrenze, in Hinblick auf die Gestaltung des Farbwegs in der vorliegenden Arealentwicklung, vorgenommen.

3. Planungsmassnahmen

3.1. Änderung der baurechtlichen Grundordnung

3.1.1. Baureglement

ZPP 11 «Farbwegareal»	Der Perimeter der Überbauungsordnung «Farbweg» entspricht am westlichen Rand (im Bereich der Parzellen Nrn. 511/526) nicht der ZPP Nr. 11 «Farbwegareal». In diesem Bereich wird der ZPP-Perimeter geringfügig angepasst. Ein Teil der öffentlichen Strassenparzelle (Nr. 511) wird neu der bestehenden ZPP zugeführt. Ebenfalls erfolgt beim Mülibach eine kleine Korrektur von ca. 2 M2. Im Baureglement sind keine Anpassungen notwendig.
-----------------------	--

3.1.2. Zonenpläne

Zonenplan 1

Eine Fläche von ca. 250 m² der öffentlichen Verkehrsfläche (blau markiert) werden der angrenzenden ZPP 11 «Farbwegareal» zugeführt, so dass der Farbweg neu bis zur westlichen Grenze der Parzelle Nr. 526 innerhalb des ZPP-Perimeters zu liegen kommt.

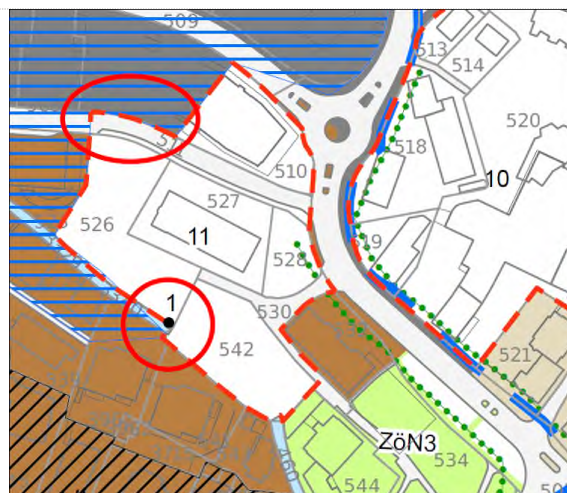


Auszug Zonenplan 1 mit neuem ZPP Verlauf; zusätzliche Fläche blau markiert

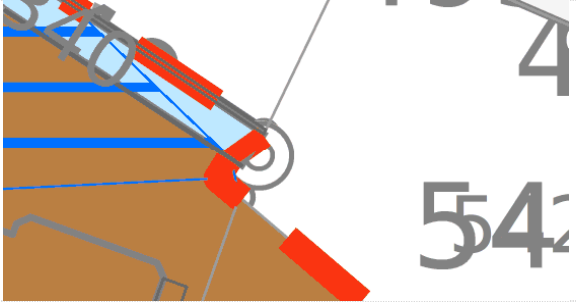
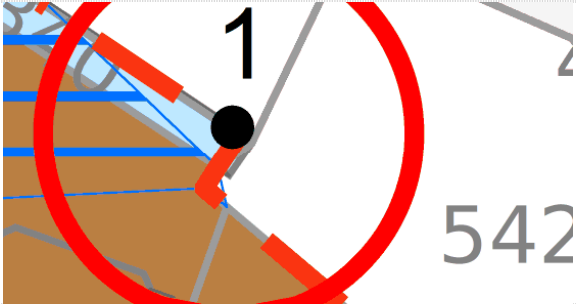
Übersicht ZPP Farbwegareal



Ausschnitt gültiger Zonenplan 1



Ausschnitt Zonenplan 1 neu

Detail Mülibach		Zonenplan bestehend
		Zonenplan neu
Zonenplan 2	Im Zonenplan 2 werden keine Anpassungen vorgenommen, womit dieser nicht Teil der vorliegenden Zonenplanänderung ist.	
Zonenplan 3	Im Zonenplan 3 werden zur ZPP Farbwegareal keine Gewässerräume verbindlich festgelegt. Damit hat die Zonenplanänderung keine Auswirkungen auf den Zonenplan 3.	
3.2. Weitere Planungsschritte		
Überbauungsordnung	Parallel zum Verfahren der gemischt-geringfügigen Änderung des baurechtlichen Grundordnung wird die Überbauungsordnung nach Art. 92 ff BauG erarbeitet und erlassen. Die öffentliche Auflage der Überbauungsordnung erfolgt zeitgleich mit der öffentlichen Auflage der Zonenplanänderung.	
4. Auswirkungen der Planung		
Allgemein	Mit der Anpassung der Zonengrenze kann die Gestaltung des Areals der Überbauungsordnung XXXVII Farbwegareals gemäss des Richtprojektes und der erarbeiteten UeO sichergestellt werden.	
Verkehrskonzept	Mit der geplanten Umgestaltung des Farbwegs wird eine qualitätsvolle Begegnungszone geschaffen, welche eine sichere Verknüpfung zwischen Altstadt und Bahnhofquartier für den Langsamverkehr sicherstellt.	
Ausgleich von Planungsvorteilen	Der allfällige Ausgleich von Planungsvorteilen ist separat geregelt. Zur Mehrwertabschöpfung bestehen zwischen den Grundeigentümerinnen und der Einwohnergemeinde Burgdorf separate Verträge, welchen im Rahmen der 1. Etappe der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung abgeschlossen	

	wurden. Im vorliegenden Fall betreffen die Anpassungen der Zonengrenze hauptsächlich die städtische Parzelle sowie ein kleines Stück des Mülibachs im Grundeigentum des Amts für Gebäude und Grundstücke des Kantons. Sie haben somit keine Auswirkung auf eine mögliche Mehrwertabschöpfung.
5. Planerische Beurteilung und Würdigung	
5.1. Planung und Abstimmung raumwirksamer Tätigkeiten	
SEin	Das vorliegende Projekt der Arealentwicklung ZPP Farbweg leistet einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen. An zentraler Lage in Burgdorf entsteht auf einem momentan unternutzen Areal eine verdichtete, innerstädtische Siedlung mit gemischter Nutzung und hoher Wohnqualität. Hiermit wird ein erheblicher Beitrag zur zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens geleistet.
6. Verfahren und Terminplan	
6.1. Planerlassverfahren	
Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV	Die Zonenplanänderung kann gemäss Auskunft des Amts für Gemeinden und Raumordnung vom 2. Dezember 2020 im Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV vorgenommen werden. Es wird somit ein öffentliches Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG durchgeführt, mit dem Hinweis, dass beabsichtigt wird, die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen.
Beschluss Auslösung Verfahren	Der Gemeinderat hat der Änderung des Zonenplans am 28. Juni 2023 zugestimmt und beschlossen das öffentliche Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG für die Zonenplanänderung durchzuführen.
Öffentliche Auflage	
Beschluss	
Genehmigung	
7. Anhänge und Beilagen	
Keine	

