

**STADT
BURGDORF**

**Zonenplanänderung ZPP 27
«Bahnhof Steinhof»**



Erläuterungsbericht

nach Art. 47 RPV

Die Zonenplanänderung beinhaltet:

- Zonenplanänderung
- Erläuterungsbericht

Exemplar öffentliche Auflage

Stand: 31. Oktober 2018
Baudirektion Burgdorf

Stadt Burgdorf, Abteilung Stadtentwicklung: Peter Hänsenberger, Leiter Baudirektion
Birgit Kurz, Leiterin Stadtentwicklung
Julia Wömpner, Projektleiterin Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand und Ausgangslage	6
1.1. <i>Ausgangslage und Revisionsgründe</i>	<i>6</i>
1.2. <i>Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen.....</i>	<i>6</i>
1.3. <i>Übergeordnete Rahmenbedingungen</i>	<i>9</i>
1.4. <i>Planungsorganisation</i>	<i>9</i>
2. Planungsziele	9
3. Planungsmassnahmen	9
3.1. <i>Änderungen Bau- und Zonenordnung</i>	<i>9</i>
4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	10
5. Auswirkungen der Planung	10
6. Planerische Beurteilung und Würdigung	10
7. Das Planerlassverfahren.....	11
7.1. <i>Verfahren</i>	<i>11</i>
8. Anhänge und Beilagen.....	11

1. Planungsgegenstand und Ausgangslage

1.1. Ausgangslage und Revisionsgründe



Lage und Perimeter

Die vorgesehene Zonenplanänderung betrifft die ZPP 27 Bahnhof Steinhof. Sie liegt zwischen der Bahnlinie Burgdorf – Konolfingen – Thun und der Bernstrasse.

Mit der Verschiebung der Haltestelle Steinhof in Richtung Oberburg und der Verschlingung der Bahnanlagen können zusätzliche Flächen im Grenzbereich der ZPP freigespielt werden.

Mit dem vorliegenden Planungsvorhaben wird eine einfache Arrondierung der Zonengrenzen der ZPP 27 Bahnhof Steinhof angestrebt. Damit wird sichergestellt, dass der Perimeter der Teil-UeO mit der Zonengrenze übereinstimmt. Dies im Hinblick darauf, dass die Zone mit Planungspflicht für die Arealseite links der Zähringerstrasse neu verdichtet bebaut wird.

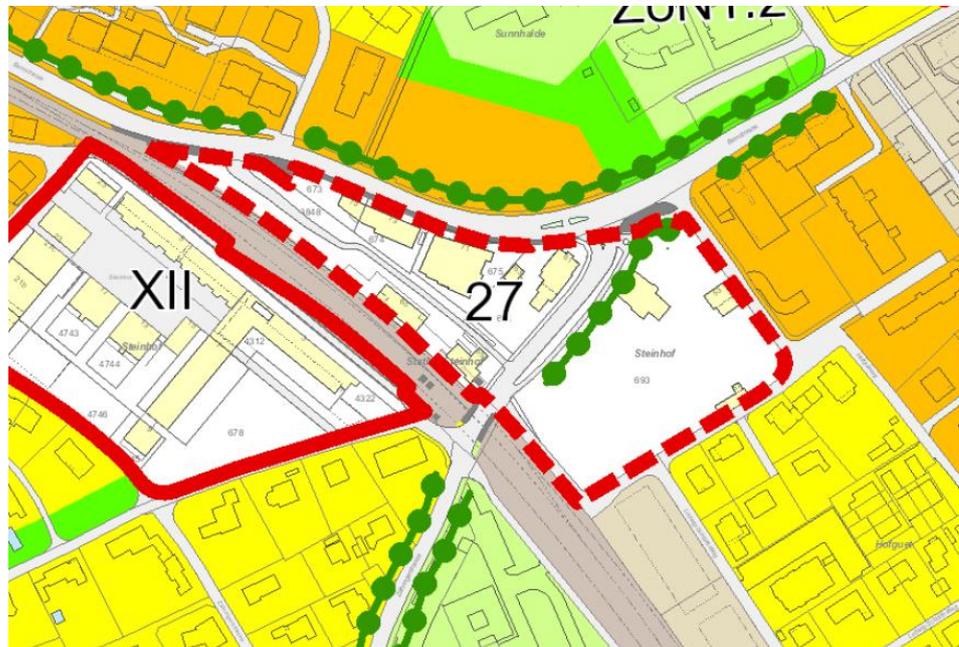


Abb. 1 Auszug RegioGIS – Zonenplan 1 mit Perimeter, Stand 2. Oktober 2018

1.2. Kommunale Planungsinstrumente und Grundlagen

1.2.1. Leitbild, kommunale Richtpläne

Entwicklungsleitbild der Stadt Burgdorf

Das Entwicklungsleitbild vom 22. Mai 2012 legt drei Stossrichtungen fest, welche insgesamt 12 Strategien beinhaltet:

1. Lebendigkeit, politische Kultur und gesellschaftliches Engagement stärken
2. Entwicklungspotenziale erschliessen und nutzen
3. Hochwertigen Lebensraum garantieren

Richtplan Energie



Der kommunale Richtplan Energie vom 3. Dezember 2012 sieht für den Planungsperimeter ein bivalentes System (Wasser/ Gas) vor.

Richtplan Verkehr - Velo



Der kommunale Richtplan Verkehr wurde im Dezember 2016 genehmigt. Er beinhaltet keine Massnahmen, die das Areal direkt betreffen.

Angrenzend an das Entwicklungsareal verlaufen der Radwegring, die Alltags- und Freizeittrouten.

Richtplan Verkehr - Fussweg



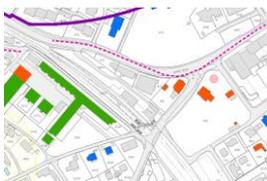
Weiterhin sind Massnahmen zur Behebung der Sicherheitslücken entlang der Gemeindestrassen vorgesehen.

1.2.2. Rechtsgültige Bau- und Zonenordnung



Zonenplan 1

Im Zonenplan 1 der rechtskräftigen Bauordnung Burgdorf (Januar 2018) liegt das Areal in der ZPP 27 «Bahnhof Steinhof». Die Parzelle grenzt im Norden an die Bernstrasse und im Süden an das Bahnareal der BLS. Die Flächen sind im Zonenplan 1 als öffentliche Verkehrsfläche und Gleisanlage ausgewiesen.



Zonenplan 2

Gemäss Zonenplan 2 der rechtskräftigen Bauordnung Burgdorf (Januar 2018) liegt das Areal in keinem Gefahrenggebiet. Das Restaurant Steinhof und die Remise sind als schützenswerte Bauten im Inventar der Denkmalpflege aufgenommen.

Baureglement ZPP 27 Bahnhof Steinhof

In der ZPP 27 sind die folgenden Nutzungsarten zulässig:

- Wohnen
- Arbeiten (Verkauf, Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen)
- Hotel- und Gastgewerbebetriebe
- Öffentliche Nutzung

Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III.

1.2.3. Revision Bau- und Zonenordnung, 2. Etappe



Zonenplan 3

Aktuell wird die baurechtliche Grundordnung in einer zweiten Etappe überarbeitet. Gegenstand der BO Revision 2. Etappe ist die grundeigentümergebundene Festlegung der Gewässerräume und die Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV). Die revidierten Unterlagen befinden sich zurzeit in der Vorprüfung.

Im Perimeter befindet sich kein Gewässer und somit hat die Revision keinen Einfluss auf das vorliegende Planungsvorhaben. Die Umsetzung der BMBV wird in der erarbeiteten Überbauungsordnung berücksichtigt und angewandt.

1.2.4. Weitere Grundlagen

Eigentumsverhältnisse

Der heute gültige ZPP-Perimeter wurde anhand der bestehenden Parzellengrenzen festgelegt. Im qualitätssichernden Verfahren wurde aufgezeigt, dass die vorgesehenen geringfügigen Anpassungen im Grenzbereich dem ohnehin schwierig geschnittenem Areal dienlich sind für die Umsetzung.

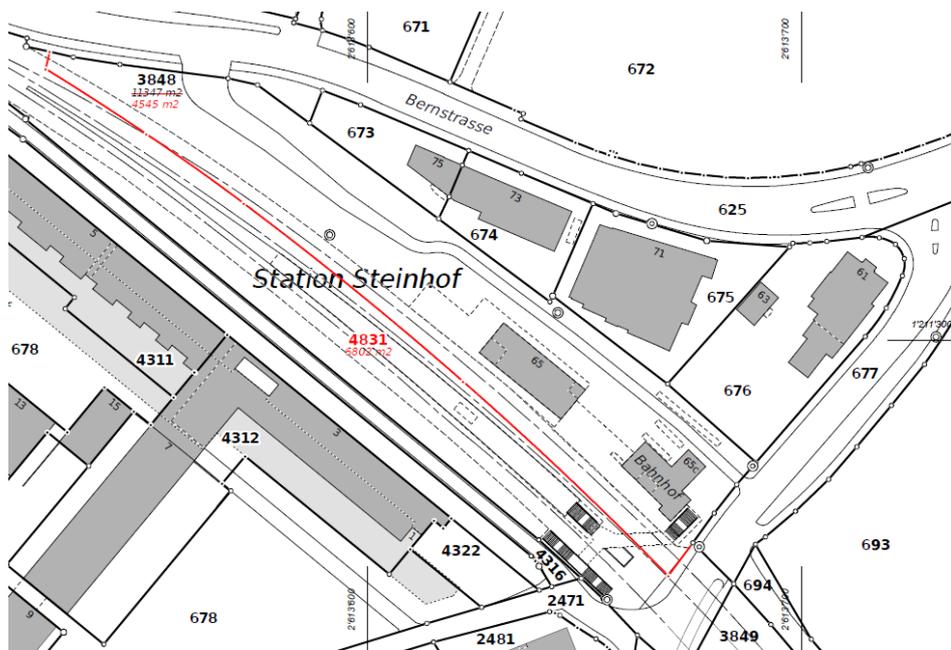


Abb. 2 Eigentumsverhältnisse Stand Oktober 2018, Amtliche Vermessung

Parz. Nr.	Fläche (m2)	Firma/ Institution
673, 674, 675	2'290	bonainvest AG
676	1'440	Selvam GmbH
3848	4'545	BLS Immobilien AG
693	8'445	Kanton Bern, AGG

Abb. 3 Liste der GrundeigentümerInnen der ZPP 27, Stand Oktober 2018

1.3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.3.1. Kantonale Inventare

Ortsbild

Das Areal um die ehemalige Villa Schnell und um das Restaurant Steinhof mit Remise ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS als Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b verzeichnet. Die ehemalige Villa Schnell und der ehemalige Gasthof Steinhof sind innerhalb dieses Gebiets als Einzelprojekte enthalten.



Abb. 4 Auszug aus dem ISOS, Ortsbild Burgdorf, 2. Fassung 09/2009

1.4. Planungsorganisation

1.4.1. Beteiligte Akteure und Zuständigkeiten

Zuständigkeiten

Die Stadt Burgdorf ist nicht Eigentümerin im Wirkungsbereich der Teilüberbauungsordnung Bahnhof Steinhof. Sie koordiniert das Verfahren und erarbeitet die notwendigen Grundlagen für die geringfügige Zonenplanänderung.

2. Planungsziele

Arrondierung Zonengrenzen

Mit dem Planungsvorhaben wird eine Arrondierung der Zonengrenze vorgenommen und die zukünftige Bebaubarkeit und Zonenkonformität der Parzelle sichergestellt.

3. Planungsmassnahmen

3.1. Änderungen Bau- und Zonenordnung

3.1.1. Baureglement

ZPP 27 Bahnhof Steinhof

Ein Teil des Bahnareals und ein Teil der öffentlichen Verkehrsfläche werden neuer bestehenden ZPP zugeführt. Im Baureglement sind damit keine Anpassungen notwendig.

3.1.2. Zonenpläne

Zonenplan 1 Eine Fläche von ca. 900 m² ehemaligem Bahnareal (blau markiert), welches bereits grundeigentümerverbindlich im Mai 2018 an die BLS Immobilien AG übertragen wurden sowie ca. 190 m² öffentliche Verkehrsfläche (blau markiert) sind der angrenzenden ZPP 27 «Bahnhof Steinhof» zuzuführen.

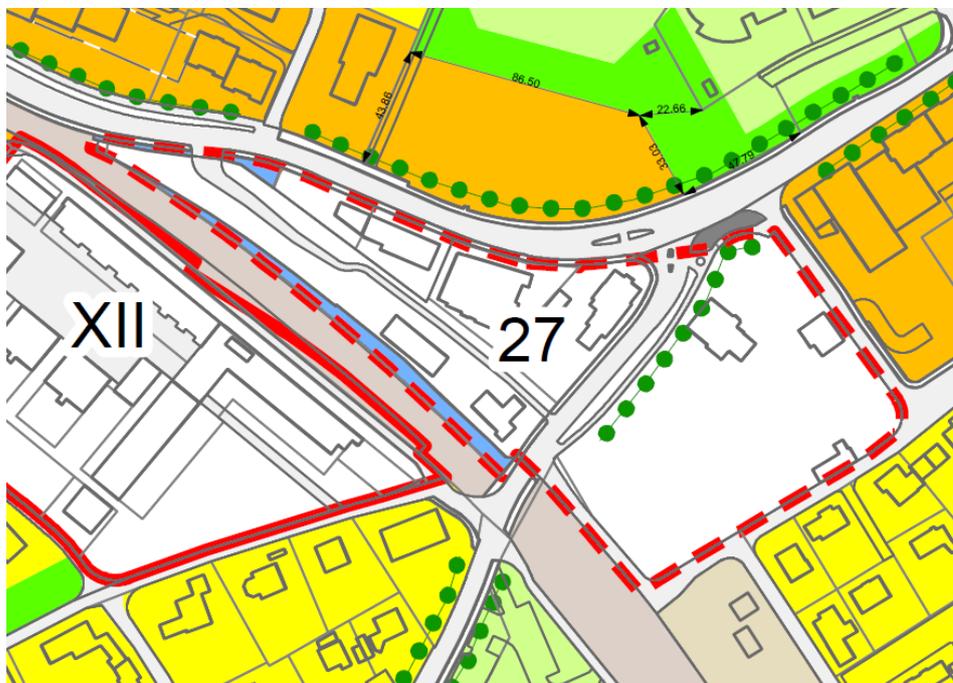


Abb. 5 Auszug Zonenplan 1 mit neuem ZPP Verlauf; zusätzliche Fläche blau markiert

Zonenplan 2 Im Zonenplan 2 werden keine Anpassungen vorgenommen, womit dieser nicht Teil der vorliegenden Zonenplanänderung ist.

4. Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

Übergeordnete Planungen Es sind keine übergeordneten Planungen betroffen.

5. Auswirkungen der Planung

Allgemein Mit der Arrondierung der Zonengrenzen kann die Bebauung des Areals der Teil-Überbauungsordnung XXXVI Bahnhof Steinhof gemäss des Richtprojektes und der erarbeiteten UeO sichergestellt werden.

Ausgleich von Planungsvorteilen Der allfällige Ausgleich von Planungsvorteilen ist separat geregelt. Zur Mehrwertabschöpfung bestehen zwischen den Grundeigentümern und der Einwohnergemeinde Burgdorf separate Verträge, welche im Rahmen der 1. Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung abgeschlossen wurden.

6. Planerische Beurteilung und Würdigung

SEin Das vorliegende Projekt für die Arealentwicklung ZPP Bahnhof Steinhof leistet einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach Innen. An zentraler Lage in Burgdorf entsteht eine Wohnüberbauung mit gemischter Nutzung in verdichteter Form und leistet somit einen erheblichen Beitrag zur zweckmässigen und haushalterischen Nutzung des Bodens.

7. Das Planerlassverfahren

7.1. Verfahren

Verfahren nach Art. 122
Abs. 7 BauV

Das Verfahren kann gemäss Auskunft vom 21. August 2018 des AGR (Sibylla Streich) im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt werden. Es wird somit ein öffentliches Einspracheverfahren nach Art. 60 BauG durchgeführt mit dem Hinweis, dass beabsichtigt wird, die Änderung im geringfügigen Verfahren durchzuführen.

Öffentliche Auflage

Beschluss

Genehmigung

8. Anhänge und Beilagen

- Zonenplanänderung vom 22. August 2018