

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 72 «Hauptstrasse 39-41» mit Zonenplan- und Baureglementsänderung A335



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt 1:1000 und Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Programm Workshopverfahren
- Schlussbericht Workshopverfahren mit Projektdokumentation
- Lärmgutachten
- Beurteilung Einbau ins Grundwasser
- Störfallbericht
- Mitwirkungsbericht

Juni 2025

Impressum

Auftraggeberinnen:

Hofstatt Immobilien AG, Rheinfelden AG
Elektro Hügli Lyss GmbH

Planungsbehörde

Gemeinde Lyss, Abteilung Bau + Planung
Bahnhofstrasse 10, 3250 Lyss

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Barbara Bütikofer, Geographin M.A.
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH,
MAS ETH, SIA

*Abbildung Titelseite: Luftbild mit Perimeter
des Planungsgebiets (Quelle: Geoportals des
Bundes, eigene Darstellung)*

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Standort	5
2.1 Lage	5
2.2 Nutzung	6
2.3 Erschliessung	6
3. Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Baurechtliche Grundordnung	7
3.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum	8
3.3 Richtplan Verkehr	10
3.4 Richtplan Energie	10
4. Prozess	11
5. Richtprojekt	12
5.1 Ortsbauliche Idee	12
5.2 Baugestaltung	13
5.3 Nutzung	13
5.4 Aussenraumgestaltung	15
5.5 Terraingestaltung	16
5.6 Erschliessung und Parkierung	17
5.7 Eingedolter Heilbach	18
5.8 Ver- und Entsorgung	18
6. Änderung der Grundordnung	19
6.1 Zonenplanänderung	19
6.2 Baureglementsänderung	19
7. UeO «Hauptstrasse 39-41»	21
7.1 Zielsetzungen	21
7.2 Überbauungsplan	22
7.3 Überbauungsvorschriften	22
8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	28
8.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht	28
8.2 Orts- und Landschaftsbild	31
8.3 Verkehr	32
8.4 Lärmschutz	34
8.5 Luftreinhaltung	34
8.6 Hochwasserschutz	35
8.7 Geologie (Altlasten, Gewässer)	35
8.8 Störfallvorsorge	35
9. Verfahren	37
9.1 Übersicht und Termine	37
9.2 Mitwirkung	37

9.3	Vorprüfung	38
9.4	Öffentliche Auflage	38
9.5	Beschlussfassung und Genehmigung	38

1. Ausgangslage

Das südlich des Bahnhofs Lyss zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie gelegene Planungsgebiet umfasst die Parzellen Nrn. 1663, 590 und 510 mit einer Fläche von 3'406 m². Die Parzellen liegen im Eigentum der Hofstatt Immobilien AG (Parzellen Nrn. 1663 und 590) sowie der Elektro Hügli Lyss GmbH (Parzelle Nr. 510). Die Grundeigentümerschaften beabsichtigen, das Planungsgebiet im Sinne des Städtebaulichen Richtplans Zentrum Lyss mit einer verdichteten, gemischt genutzten Bebauung sowie einem städtebaulichen Akzent an der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse von bis zu 30 m Gesamthöhe zu entwickeln.

Qualitätssicherung Zur Sicherung einer hohen Ortsbaulichen Qualität wurde 2022 ein Workshopverfahren mit einem Planungsteam bestehend aus Sven D. Meller, Architekt, Winterthur und Angelo Hug, Landschaftsarchitekt, grünwerk 1, Olten durchgeführt. Das Planungsteam wurde durch eine breit abgestützte Begleitgruppe, bestehend aus Vertretungen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaften sowie externer Fachexperten aus den Bereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Raumplanung begleitet. Im Rahmen von vier Workshops wurden verschiedene Varianten geprüft, anhand der Empfehlungen der Begleitgruppe selektioniert und weiterbearbeitet. Nebst Architektur, Städtebau und Landschaftsarchitektur kam auch der Bearbeitung der relevanten umweltrechtlichen Themen (Lärm, Störfall, Gewässerraum) eine wichtige Bedeutung zu. Ergebnis des Workshopverfahrens ist das der vorliegenden Nutzungsplanung zugrunde liegende Richtprojekt. Die vorliegende Nutzungsplanung wurde der Begleitgruppe des Workshopverfahrens vor der Mitwirkung zur Beurteilung vorgelegt und von dieser freigegeben.

2. Standort

2.1 Lage

Das Gebiet entlang der Hauptstrasse ist die Verbindung zwischen dem urbanen Zentrum von Lyss und dem noch dörflich geprägten Umfeld um das historisch gewachsene Ensemble bei der Mühle. Das Zentrum von Lyss mit den Einrichtungen zur Versorgung mit dem täglichen Bedarf und dem Bahnhof befinden sich in Fusswegdistanz. Aufgrund der Lage zwischen Hauptstrasse und Bahn sind die Grundstücke lärmvorbelastet. Von der Bahnlinie gehen zudem nichtionisierende Strahlungen und ein Störfallrisiko aus. Mit dem Lyssbach befindet sich westlich der Schulgasse ein beliebtes Naherholungsgebiet der Gemeinde in unmittelbarer Nähe der Arealentwicklung.



Abb. 1 Planungsgebiet (Quelle: Geoportal des Bundes, eigene Darstellung)

2.2 Nutzung

Nebst dem Betrieb der Elektro Hügli Lyss GmbH befindet sich auf der Parzelle Nr. 1663 ein weiteres Wohn- und Geschäftshaus im Planungsgebiet. Die Parzelle Nr. 590 umfasst eine nur spärlich überbaute Freifläche mit Baumbestand, auf welcher eine Garage, Parkplätze (auch für die benachbarte Liegenschaft) und ein Schuppen stehen.

2.3 Erschliessung

Die Gebäude werden heute ausschliesslich ab der Hauptstrasse erschlossen. Die Anlieferung und Parkierung erfolgt ausschliesslich oberirdisch. Der Bahnhof und die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuss in 5-10 Minuten erreichbar. Im Rahmen der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Hauptstrasse wurde auf Höhe der Parzelle Nr. 590 eine Haltestelle des Ortsbusses realisiert.

3. Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Baurechtliche Grundordnung

Zonenplan 1

Das Areal befindet sich gemäss geltendem Zonenplan 1 und Baureglement der Gemeinde Lyss in der Mischzone Kern MKb. Die Parzelle Nr. 590 wird am südlichen Rand vom eingedolten Heilbach durchquert.



Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 legt den Gewässerraum des eingedolten Heilbachs fest.



Zonenplan
 Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren zeigt, dass das Areal im Bereich der Restgefährdung einer Überflutung durch den Lyssbach während eines 300-jährlichen Ereignisses und auch im Bereich von Oberflächenabfluss liegt. Die im Zonenplan Naturgefahren festgelegten Hochwasserkoten sind zu berücksichtigen. Alle Bauten und Anlagen müssen so ausgestaltet werden, dass sie ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen. D.h. dass alle Öffnungen, insbesondere die Einstellhalleneinfahrt, über der Hochwasserschutzkote zu liegen kommen müssen.

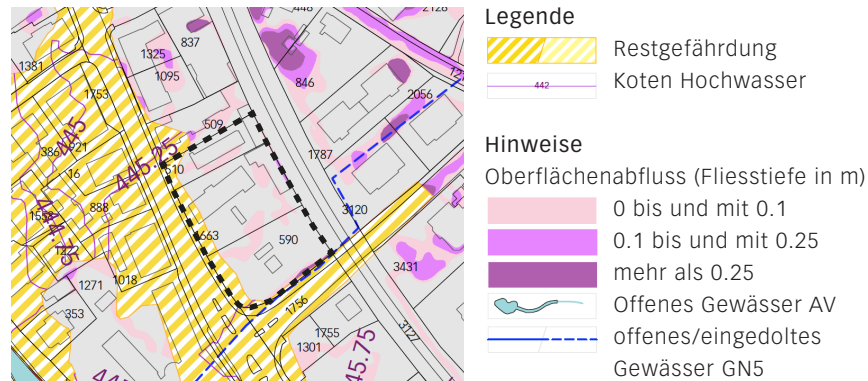
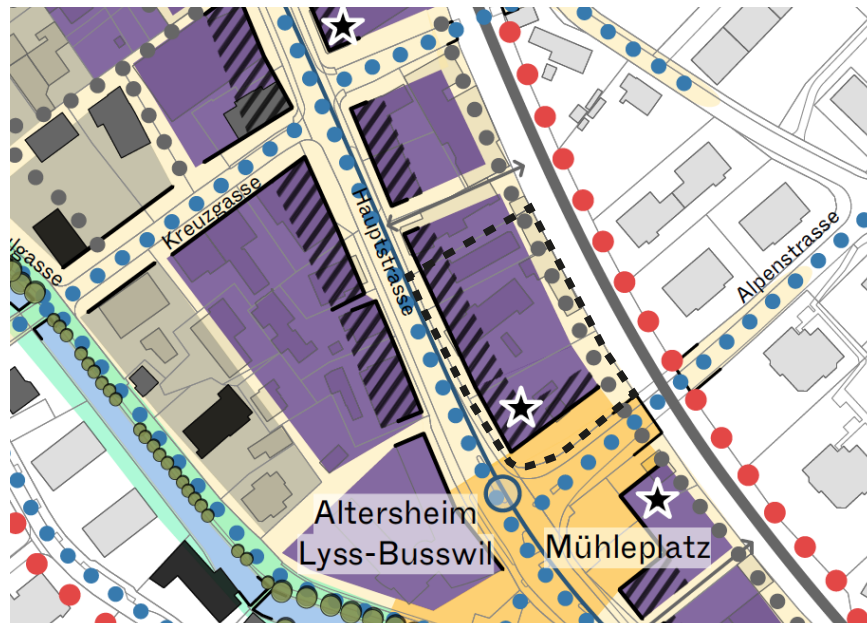


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41 (schwarz gestrichelt)









3.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum





Der Städtebauliche Richtplan Zentrum Lyss (vgl. Grundlage 2.5) weist das Planungsgebiet dem Teilgebiet Hauptstrasse (Massnahmenblatt S4) sowie dem Massnahmenblatt S2 «Bauweise im städtischen Grundgerüst» zu. Gegenüber der Hauptstrasse und der Alpenstrasse wird eine städtebauliche Kante festgelegt, die zu berücksichtigen ist. Zudem schreibt der Richtplan im Erdgeschoss gegenüber dem öffentlichen Strassenraum publikumsorientierte Nutzungen vor. Prägnante, angemessen befensterte Fassaden mit qualitativ hochwertigen Gebäudevorzonen sollen den Strassenraum fassen, der zum Flanieren einladen soll. An der Ecke Hauptstrasse/Alpenstrasse besteht die Möglichkeit, einen städtebaulichen Akzent von max. 30 m Gesamthöhe zu realisieren (Massnahmenblatt S10). Dieser Akzent soll im Verhältnis zum gegenüberliegenden Hochpunkt am Mühleplatz entwickelt werden. Orientierung und Adressierung erfolgen zum Strassenraum und tragen zur Platzbildung am Mühleplatz bei («Aufenthaltsbereich Platz» gemäss Richtplankarte).

Der Bereich entlang der Bahn soll für den Fussverkehr durchgängig sein. Das Massnahmenblatt S4 hält zudem Vorgaben und Zielsetzungen bezüglich der Bebauungsstruktur, der Förderung einer energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise und der Gestaltung der (öffentlichen) Zwischenräume fest. Ebenfalls stufengerecht zu berücksichtigen ist das Massnahmenblatt S14 Siedlungsökologie.



Legende

-  Perimeter
-  Teilgebiet Hauptstrasse
-  Teilgebiet Schulgasse
-  Raumbildende Kante
-  Eignungsstandort baulicher Akzent
-  Durchlässigkeit (optisch, funktional)
-  Publikumsorientierte Nutzung
-  Aufenthaltsbereich Platz

-  Orts- und quartierstrukturierender Strassenraum
-  Lyssbachraum
-  Fuss- und Veloverbindung
-  Feinmaschige Wegverbindungen (mind. Fussweg)

Hinweise





-  Bus-/Postautolinie mit Haltestelle
-  Bahnlinie mit Haltestelle
-  Gebäude schützenswert
-  Gebäude erhaltenswert

Abb. 5 Ausschnitt Städtebaulicher Richtplan Zentrum mit dem Perimeter der Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41

3.3 Richtplan Verkehr

Die einzige, im Bereich des Areals «Hauptstrasse 39-41» vorgesehene Massnahme, die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Hauptstrasse, ist seit Herbst 2021 umgesetzt.

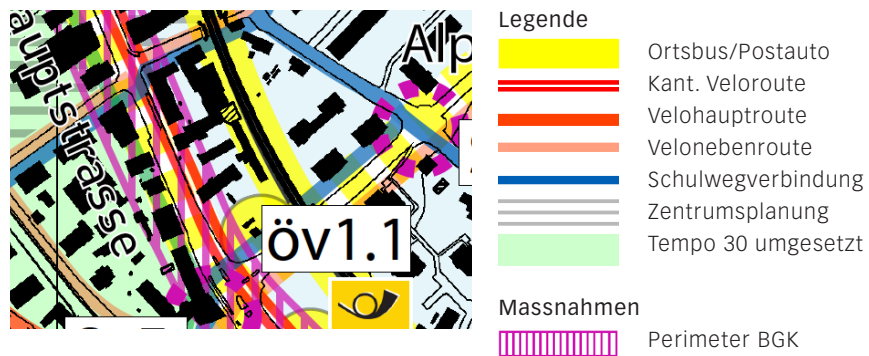


Abb. 6 Ausschnitt Richtplan Verkehr 2013

3.4 Richtplan Energie

Der Richtplan Energie 2022 sieht für das Areal den Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord vor. Der prioritäre Energieträger ist hochwertige Abwärme des GZM Extraktionswerks.

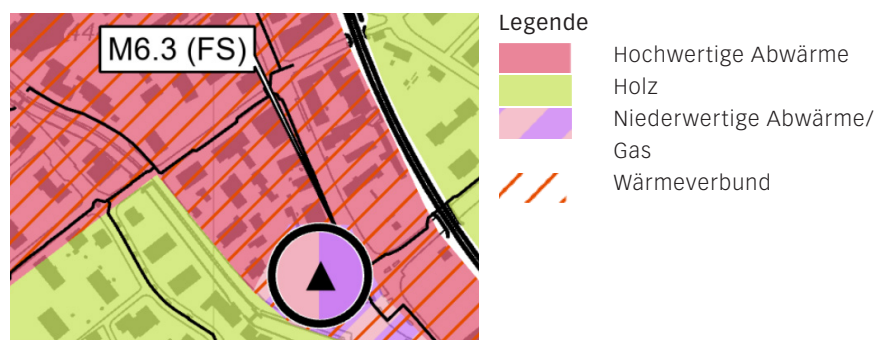


Abb. 7 Ausschnitt Richtplan Energie 2022

4. Prozess

Der städtebauliche Richtplan Zentrum schreibt vor, dass als Grundlage für das Abweichen von der baurechtlichen Grundordnung ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt werden muss. Mit dieser Vorgabe sichert der Richtplan langfristig eine gute Siedlungs- und Freiraumqualität.

Aufgrund dieser Anforderung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Die Begleitgruppe wurde gemäss den Vorgaben nach SIA 143, Art. 10 zusammengesetzt (Mehrheit von Fachleuten, mehr als die Hälfte von den Auftraggeberinnen unabhängig) und bestand aus je zwei Vertretungen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft sowie vier externen Expertinnen und Experten aus den Fachbereichen Architektur/Städtebau, Landschaftsarchitektur und Ortsplanung. Das Planungsteam, bestehend aus einem Architekten und einem Landschaftsarchitekten, verfügt über langjährige Erfahrung in der Projektentwicklung in vergleichbaren Kontexten. Das Workshopverfahren wurde basierend auf einem entsprechenden Aufgaben- und Verfahrensprogramm durchgeführt (vgl. Programm zum Workshopverfahren). Das Richtprojekt wurde im Rahmen von 4 Workshops zusammen mit einer Begleitgruppe entwickelt. Im Rahmen der Workshops wurden verschiedene Varianten geprüft, selektiert, weiterentwickelt und vertieft. Das Richtprojekt wurde im Februar 2023 von der Begleitgruppe als Grundlage für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Umsetzung beschlossen (vgl. Schlussbericht zum Workshopverfahren). Im Schlussbericht sind die konstituierenden Elemente des Richtprojekts definiert und die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung im Rahmen der UeO und des Baubewilligungsverfahrens festgehalten. Die vorliegenden Planungsinstrumente wurden der Begleitgruppe vor der Mitwirkung zur Beurteilung vorgelegt und von dieser zuhanden des Planerlassverfahrens freigegeben.

Das durchgeführte Verfahren entspricht somit den Anforderungen nach Art. 10 Abs. 5 BauG resp. Art. 99a BauV.

5. Richtprojekt

Das Richtprojekt vom 06.02.2023 illustriert die Bebauungsidee. Die darin definierten Elemente sind für die weitere Planung verbindlich.

5.1 Ortsbauliche Idee

Das Richtprojekt sieht vor, an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse einen städtebaulichen Akzent mit 30 m Höhe zu realisieren. Verbunden über eine Wohngasse wird nördlich daran angrenzend ein zweites Wohn- und Geschäftshaus an die Hauptstrasse gestellt. Beide Gebäude stehen an der Hauptstrasse und betonen den Boulevard-Charakter des Strassenraumes. Die Höhe des Hauses an der Hauptstrasse ist mit seinen 5 Vollgeschossen abgestimmt auf das gegenüberliegende Haus der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse. Die Adressierung der Gewerbe- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschossen erfolgt ab der Hauptstrasse, jene der Wohnungen ab der zwischen den beiden Gebäuden liegenden Wohngasse.

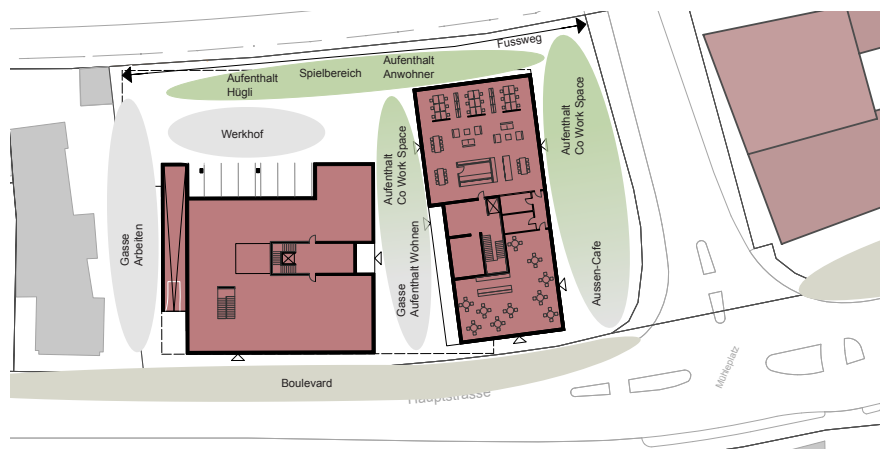


Abb. 8 Situation (Quelle: gruenwerk 1 landschaftsarchitekten ag, November 2022)

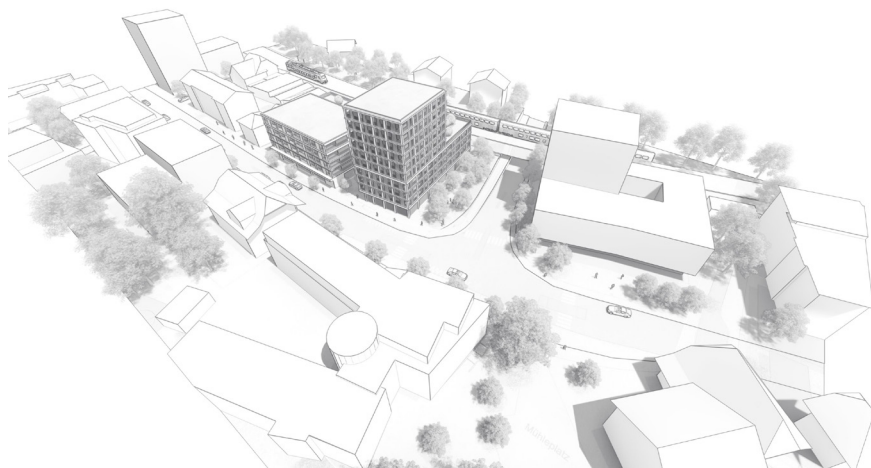


Abb. 9 Vogelperspektive (Quelle: SDM - ARCHITEKT, November 2022)



Abb. 10 Fussgängerperspektive (Quelle: SDM - ARCHITEKT, Oktober 2023)

5.2 Baugestaltung

Die beiden Gebäude weisen je verschiedene Identitäten auf. Dies widerspiegelt sich auch in der Fassadengestaltung, ohne dass sich die beiden Gebäude dadurch fremd werden.

Die Fassadengestaltung wird in der weiteren Planung konkretisiert und einem Ausschuss der Begleitgruppe des Workshopverfahrens oder der Fachgruppe Ortsbild vor dem Baubewilligungsverfahren zur Beurteilung vorgelegt.



Abb. 11 Schematische Fassadengestaltung (Quelle: SDM - ARCHITEKT, November 2022)

5.3 Nutzung

Aufgrund der Lage zwischen Bahnlinie und Hauptstrasse ist das Areal nicht geeignet für Familienwohnungen. Die optimale Erschliessung und die Nähe zum Bahnhof bieten jedoch eine gute Ausgangslage für Kleinwohnungen und Businessappartements, weshalb der Fokus auf dieses Segment gelegt wird. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen kleinen Anteil 3.5-Zimmer-Wohnungen.

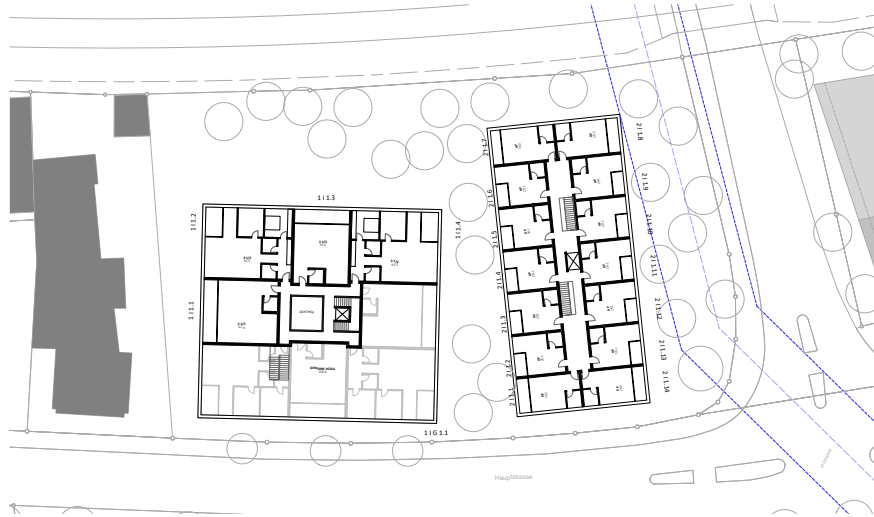


Abb. 12 Grundrisse 1. Obergeschoss (Quelle: SDM - ARCHITEKT, November 2022)

Im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss des Hauses an der Hauptstrasse wird die Firma Hügli untergebracht. Die Gewerbefläche im 1. OG kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf zu Wohnen umgenutzt werden.

Im Erdgeschoss des städtebaulichen Akzents soll zur Hauptstrasse hin eine gastronomische Nutzung angesiedelt werden, die zur Belebung des Aussenraums und des öffentlichen Raums an der Hauptstrasse beiträgt und gleichzeitig ein ergänzendes Angebot für die Appartements bietet. In Abstimmung mit den geplanten Kleinwohnungen und Businessappartements soll im hinteren Teil des Erdgeschosses zur Bahn ein Gemeinschaftsraum und/oder Coworking Space mit Arbeitsplätzen, Aufenthalts- und Kochgelegenheit angeboten werden. Die Arbeitsplätze sollen öffentlich zugänglich sein.

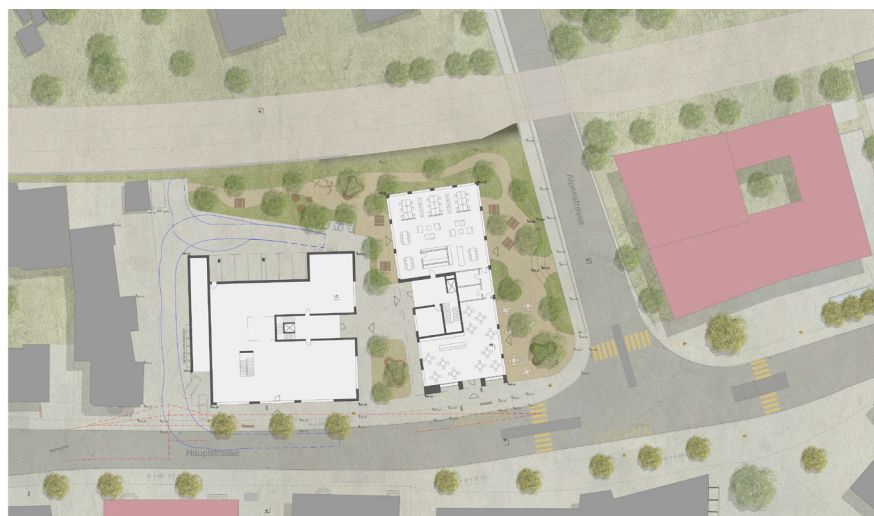


Abb. 13 Grundrisse Erdgeschoss mit Aussenraumgestaltung, Schleppkurven und Gewässer-raum (Quelle: SDM - ARCHITEKT und grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, Juni 2023)

Die vielen Kleinwohnungen bedingen viel Platz für Kellerräume. Das Untergeschoss ist entsprechend zweigeschossig geplant: das 1. UG ist der Parkierung für Autos, Motorräder und Velos sowie für die Containerstandplätze vorbehalten, im 2. UG sind die Kellerräume zu den Wohnungen untergebracht.

5.4 Aussenraumgestaltung

Mit dem Aussenraumkonzept wird der Fokus auf eine möglichst maximale Entsiegelung des Areals gelegt. Der Aussenraum umspült die Gebäude. Die Chaussierung wird zwischen Gebäude und Alpenstrasse bis an die Hauptstrasse gezogen und ist von Grünelementen durchzogen, die einen Filter zur Alpenstrasse bilden. Die Gestaltung zieht sich um den städtebaulichen Akzent bis an den Bahndamm, wo er den von der Alpenstrasse herkommenden Fussweg sowie die Spiel- und Aufenthaltsflächen aufnimmt.

Dank des gegenüber der Bahn tiefer liegenden Terrains können auch hier relativ hohe Bäume gepflanzt werden. Die Einstellhalle wird mit mind. 90 cm überdeckt. Mittels Geländemodellierung und/oder Baumgruben in der Einstellhalle sollen punktuell grössere Bäume gepflanzt werden können. Auch in der Wohngasse ist eine Chaussierung mit Bepflanzung, Sitzgelegenheiten und veloabstellplätzen vorgesehen.

In der nordwestlichen Ecke des Areals, an der Grenze zur Nachbarparzelle Nr. 509, wird der einzige oberirdische, nicht in ein Gebäude integrierter Parkplatz erstellt. Er dient der Nutzung der Bachmann Lyss AG auf der Parzelle Nr. 509.

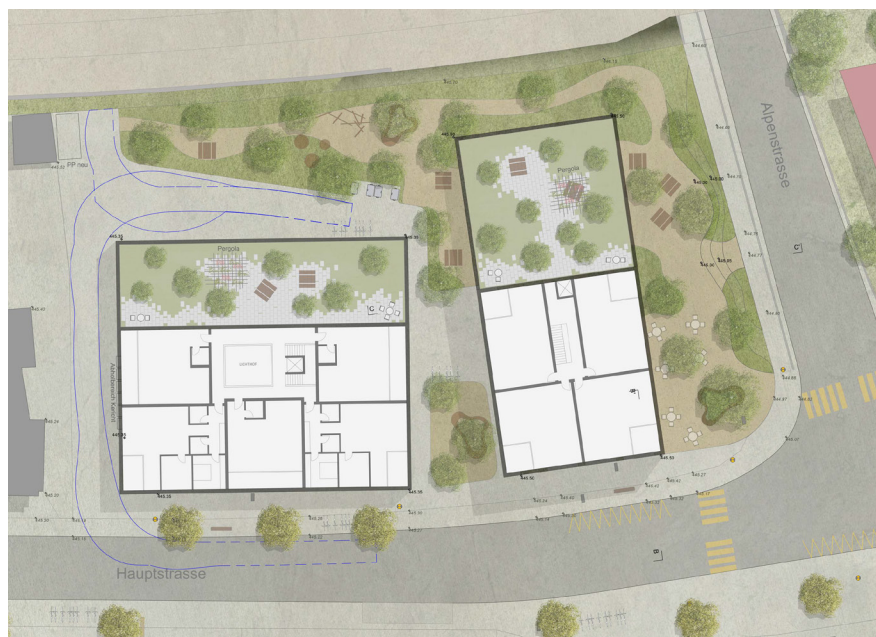


Abb. 14 Situationsplan mit Aussenraumkonzept und Dachgärten (Quelle: SDM - ARCHITEKT und grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, Juni 2023)

Die Dächer der Sockel des städtebaulichen Akzents und des Hauses Hügli sollen als Dachgarten genutzt werden. Die Aufenthaltsqualität (Schatten, Abgrenzung privat/gemeinschaftlich) wird in der weiteren Planung noch sicherzustellen sein. Die obersten Dächer können für PV-Anlagen genutzt werden.

Die Aussenraumgestaltung inkl. der begrünten Dächer tragen zu einem guten Mikroklima und zur Förderung der Biodiversität auf dem Areal bei.

Die gemäss Art. 45 Abs. 1 und 2 BauV geforderten Kinderspielplätze (198 m²) können mit der Spielfläche entlang des Bahndamms (510 m²) abgedeckt werden, ohne den Gewässerraum des eingedolten Heilbachs zu tangieren. Die gemäss BauV geforderten Aufenthaltsbereiche (259 m²) können mit 50% der Balkonflächen und der beiden Dachterrassen (583 m²) bereitgestellt werden.

5.5 Terraingestaltung

Die Terraingestaltung muss (mindestens im Bereich mit Restgefährdung durch Hochwasser) den Anforderungen des Zonenplans Naturgefahren (Hochwasserschutzkoten) genügen. Oberkante fertiger Boden des 1. Vollgeschosses der beiden Gebäude liegt jeweils über der Hochwasserschutzkote von 445.25 m. ü. M.

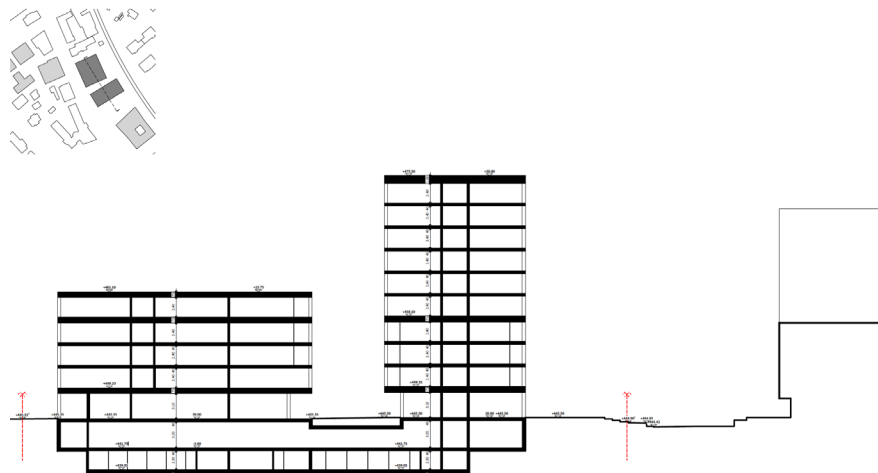
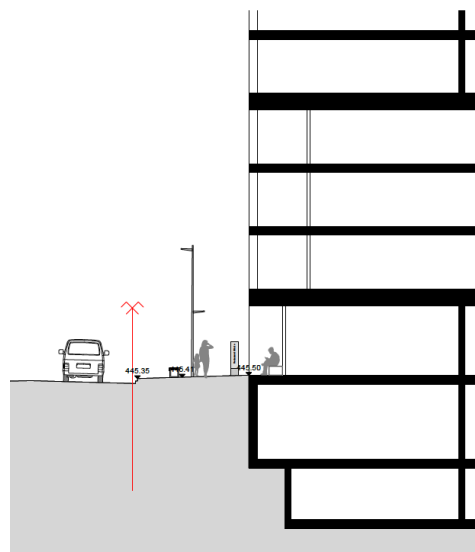


Abb. 15 Längsschnitt (Quelle: SDM - ARCHITEKT, Februar 2023)

Der heute aus städtebaulicher Sicht unbefriedigenden Situation mit der in die Unterführung abfallenden Alpenstrasse wird mit einer Öffnung des Areals gegen die Alpenstrasse und der Schaffung eines öffentlichen Zugangs (Treppe) zur publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss des städtebaulichen Akzents begegnet. Die grüne Aussenraumgestaltung wertet diesen Raum zusätzlich auf.



Abb. 16 Schematische Visualisierung der Situation an der Alpenstrasse (Quelle: SDM - ARCHITEKT, Februar 2023)



Ebenfalls Einfluss auf die Terraingestaltung hat die Bushaltestelle an der Hauptstrasse, welche gegenüber dem Areal leicht erhöht liegt.

Abb. 17 Schnitt im Bereich der Bushaltestelle an der Hauptstrasse (Quelle: grünwerk 1 landschaftsarchitekten ag, Februar 2023)

5.6 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung und die Anlieferung erfolgen direkt ab der Hauptstrasse mit einer Ein- bzw. Ausfahrt in die Einstellhalle resp. den Gewerbehof (vgl. Abb. 8). Die Ein- und Ausfahrt wird gemeinsam mit der benachbarten Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 509 genutzt. Auf der Parzelle Nr. 509 befindet sich das Sanitärgeschäft Bachmann Lyss AG, welches bereits heute über die gleiche Zufahrt ab der Hauptstrasse erschlossen ist. Die gemeinsame Nutzung der Zu- und Wegfahrt (und damit implizit auch die Einhaltung der Sichtweiten) ist zwischen den Grundeigentümerschaften mit einer Dienstbarkeit gesichert worden. Mit Ausnahme der Anlieferung

und des gewerblichen Verkehrs ist das Areal verkehrsfrei. Die Funktionalität der Erschliessung konnte nachgewiesen werden. Die oberirdische Zufahrt in den Gewerbehof soll auch weiterhin gemeinschaftlich mit der Nachbarschaft auf der Parzelle Nr. 509 erfolgen. Diesbezüglich wird eine privatrechtliche Regelung ausgearbeitet.

Die Einstellhalle wird bereits darauf ausgelegt, dass sie dereinst auf die Parzelle Nr. 509 erweitert werden könnte. Für die Realisierung wird zwischen den Grundeigentümerschaften ein privatrechtliches Näherbaurecht abgeschlossen. Die Einstellhalle wird mit der gemäss Art. 56a der kant. Bauverordnung geforderten Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgerüstet.

5.7 Eingedolter Heilbach

Die Öffnung des Bachs ist im Rahmen des Workshopverfahrens geprüft und aufgrund diverser Aspekte verworfen worden.

Das Gewässer liegt ca. 2.40 m unter Terrain. Zudem ist davon auszugehen, dass der Bach relativ wenig Wasser führt. Der beschränkte Platz zwischen Neubau und Alpenstrasse resp. Unterführung sowie die Tatsache, dass der Bach zwischen Bahn und Hauptstrasse nur auf einem kurzen Abschnitt geöffnet werden kann sprechen ebenfalls gegen eine Öffnung.

Die Setzung des städtebaulichen Akzents wurde in der Folge so vorgenommen, dass der Gewässerraum des eingedolten Heilbachs nicht tangiert wird (vgl. Abb. 12).

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung erfolgt mit Containern. Die Container zu den Wohnungen werden in der Einstellhalle im 1. Untergeschoss untergebracht. Die Grüncontainer werden im Aussenraum an der Rückseite des Gebäudes Hügli angeordnet. Zur Abholung werden die Container an die Hauptstrasse gestellt. Der genaue Ablauf sowie die genaue Lage der Bereitstellungsplätze müssen in der weiteren Planung noch mit der zuständigen kommunalen Stelle geklärt werden.

Die Notzufahrt ist mit der zuständigen kommunalen Stelle geklärt und die Machbarkeit bestätigt worden.

6. Änderung der Grundordnung

Das Areal liegt heute in der Mischzone Kern MKb. Für die Umsetzung des Ergebnisses des Workshopverfahrens (Richtprojekt) sollen eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) sowie eine darauf basierende Überbauungsordnung (UeO) erlassen werden. Die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen werden in der ZPP geregelt, die in der neuen UeO anhand des Richtprojekts präzisiert werden.

6.1 Zonenplanänderung

Die ZPP «Hauptstrasse 39-41» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die Mischzone Kern b.

6.2 Baureglementsänderung

Die Schaffung einer neuen ZPP bedingt die Anpassung des Baureglements. Anhang A3 wird mit der Ziffer A335 mit den Bestimmungen zur ZPP «Hauptstrasse 39-41» ergänzt.

6.2.1 Planungszweck

Mit der ZPP A335 «Hauptstrasse 39-41» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Verdichtung des Areals im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen mittels gesamtheitlicher Planung und Erschliessung geschaffen werden. Ziel ist eine gut gestaltete, urban geprägte und gemischt genutzte Überbauung mit einem städtebaulichen Akzent an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse. Die Aussenraumgestaltung soll qualitativ hochwertig, zusammenhängend und mit einer angemessenen Durchwegung gestaltet werden, so dass sich die Bauten und Aussenräume insgesamt gut in die umgebende Bebauung einordnen.

6.2.2 Art und Mass der Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe

Art der Nutzung

Im Wirkungsbereich der ZPP sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen Kern MK des Baureglements der Gemeinde Lyss zulässig. Entsprechend sind hier im 1. Vollgeschoss publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen wie Läden, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen unterzubringen. Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen (Gemeinschaftsräume, Kindergärten, KITAS, Altersheime oder Alterswohnungen u.ä.) müssen im Umfang von mind. 35% der oberirdischen Geschossfläche aller Vollgeschosse ohne das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) realisiert werden. Ebenfalls zulässig sind mässig störende Arbeitsnutzungen und Verkaufsflächen ohne Beschränkung der Verkaufsfläche. Das 1. Untergeschoss kann für Läden und Handelsbetriebe genutzt werden, sofern sie in direkter Verbindung mit der Geschossfläche des 1. Vollgeschoss stehen, max. jedoch 100% der Geschossfläche des 1. Vollgeschosses. In allfälligen weiteren Untergeschossen sind Haustechnik, Parkierung, Lagerräume u.ä. zulässig.

Mass der Nutzung Das zulässige Nutzungsmass wird (abgestimmt auf das Richtprojekt) mit der Angabe der minimal und maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche G_{Fo} sowie der pro Sektor maximal zulässigen Gesamthöhe der Gebäude definiert. Die minimale G_{Fo} beträgt 7'000 m², die maximale 8'000 m².

Bei einer Grundstücksfläche von 3'406 m² ergibt sich daraus eine oberirdische Geschossflächenziffer (GF_{Zo}, Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche) zwischen 2.05 und 2.35. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist damit sichergestellt.

Für die Realisierung des städtebaulichen Akzents an der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse wird ein separater Sektor A mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m festgelegt. Das übrige Gebiet wird dem Sektor B mit einer maximalen Gesamthöhe von 16.50 m zugewiesen. Die Gesamthöhe wird ab dem massgebenden Terrain gemessen. Dieses wird im Rahmen der Überbauungsordnung unter Berücksichtigung der Gefahrensituation festgelegt.

Lärmempfindlichkeitsstufe Im Wirkungsbereich der ZPP gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

6.2.3 Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der SBB Bahnstrecke Bern-Biel. Für empfindliche Einrichtungen müssen deshalb im Rahmen des Planerlassverfahrens der UeO raumplanerische und bauliche Massnahmen zur Verminderung des Risikos geprüft werden.

6.2.4 Gestaltungsgrundsätze

Mit den Gestaltungsgrundsätzen werden die wichtigsten gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts gesichert und gleichzeitig auch die Erfüllung der Zielsetzungen aus dem Städtebaulichen Richtplan Zentrum sichergestellt.

Die bauliche Veränderung nimmt Rücksicht auf die Lage des Areals zwischen dichtem Regionalzentrum und der dörflich geprägten, historischen Dorfstruktur im direkten Umfeld. Wichtig ist dabei, dass zwischen der Hauptstrasse und der Bahnlinie Sichtverbindungen offen gehalten werden um eine Riegelwirkung zu verhindern. Zur Belebung des öffentlichen Raums an der Hauptstrasse müssen hier im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) publikumsorientierte Nutzungen mit Wechselwirkung zum öffentlichen Raum untergebracht werden. Grosse Bedeutung kommt auch der Gestaltung und Nutzung der Aussenräume zu. Sie sollen zusammenhängend gestaltet und abgestimmt auf die Nutzungen in den Erdgeschossen vielfältig nutzbar sein. Die Vorzone resp. der Aussenraum zum städtebaulichen Akzent soll auf die Nutzung im Erdgeschoss abgestimmt und durch diese bespielt und belebt werden. Wichtig in diesem Zusammenhang ist

die optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen Innen und Aussen. Die Vorgabe der qualitätsvollen Gestaltung bezweckt aber nicht nur die optische und nutzungsmässige Qualität, sondern auch auf die Qualität im Zusammenhang mit der Förderung der Biodiversität und der Verbesserung des Mikroklimas.

6.2.5 Erschliessungsgrundsätze

Die Erschliessungsgrundsätze regeln in erster Linie die Erschliessung des Areals für den motorisierten und den Langsamverkehr sowie die Parkierung. Zugunsten einer vom Verkehr entlasteten Aussenraumgestaltung hat die Parkierung in erster Linie unterirdisch zu erfolgen. Ausgenommen davon sind max. 6 rückwärtig ins 1. Vollgeschoss des Gebäudes im Sektor B integrierte Parkplätze die der Elektor Hügli Lyss GmbH zugeordnet sind sowie ein ungedeckter Autoabstellplatz in der nordwestlichen Ecke des Planungsperrimeters. Ein internes Fusswegnetz sollen die Durchlässigkeit des Areals und die Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde sicherstellen. Ab der Alpenstrasse muss ein fussläufiger Zugang zum Areal geschaffen werden. Zudem wird festgehalten, dass die Überbauung energetisch effizient und nachhaltig sein soll.

6.2.6 Naturgefahren

Um ein 300-jährliches Hochwasser schadlos überstehen zu können müssen alle Öffnungen über der Hochwasserschutzhöhe von 445.25 m. ü. M. erstellt werden. Mobile Hochwasserschutzmassnahmen sind nur mit Notfallkonzept zulässig.

7. UeO «Hauptstrasse 39-41»

7.1 Zielsetzungen

Auf der Grundlage des Richtprojekts und der ZPP sollen mit der UeO «Hauptstrasse 39-41» die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und die bauliche sowie nutzungsmässige Verdichtung des Areals geschaffen werden. Ziel ist die Schaffung einer qualitativ guten, in das Umfeld integrierten Wohnüberbauung mit Dienstleistungs-, Gastronomie und Gewerbenutzung in den Erdgeschossen entlang der Hauptstrasse. Die Überbauung soll eine zusammenhängende Aussenraumgestaltung mit siedlungsökologischem Wert aufweisen, die auch zur Verbesserung des Mikroklimas beiträgt.

7.2 Überbauungsplan

Der Überbauungsplan (UeP) definiert den Wirkungsbereich der UeO, legt die Baubereiche mit Unterteilung und Baulinien, den Bereich für unterirdische Bauten (Einstellhalle) und den Bereich für einen Parkplatz fest. Zur Gliederung des Aussenraums werden Bereiche für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, Bereiche für gemeinschaftliche Aussenräume und der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle definiert.

Zur besseren Orientierung werden die projektierten, abzubrechenden und bestehenden Gebäude, das eingedolte Gewässer (Heilbach) mit Gewässerraum innerhalb und ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO und die Strassenraumgestaltung (Bushaltestellen, Fussgängerstreifen und dgl.) hinweisend dargestellt.

7.3 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften (UeV) definieren die rechtlichen Rahmenbedingungen der im Überbauungsplan dargestellten Inhalte und halten weitere Bestimmungen bezüglich der Art und des Masses der Nutzung, Bau- und Aussenraumgestaltung, Erschliessung und Parkierung und Umwelt fest.

7.3.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung
(Art. 5 UeV)

Gestützt auf die ZPP-Bestimmungen legt Art. 5 fest, dass im gesamten Wirkungsbereich der UeO die Bestimmungen über die Mischzonen Kern MK gelten.

Das Richtprojekt sieht vor, hauptsächlich Kleinwohnungen für Berufstätige und Studierende zu realisieren. Aus diesem Grund ist nicht geplant, auf dem Areal eine grössere Spielfläche nach Art. 46 UeV bereitzustellen. Da das Richtprojekt keine grössere Spielfläche vorsieht, muss das Wohnungsangebot in den UeV entsprechend fixiert werden. Art. 5 Abs. 2 legt fest, dass maximal 20 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV zulässig sind.

Mass der Nutzung
(Art. 6 und 7 UeV)

Das Richtprojekt sieht die Realisierung einer oberirdischen Geschossfläche (GfO) von ca. 7'800 m² vor. Zur Sicherung einer haushälterischen Bodennutzung einerseits und der Sicherstellung einer verträglichen Dichte andererseits wird das Nutzungsmass gestützt auf die ZPP mit einer Bandbreite von min. 7'000 m² bis max. 8'000 m² GfO festgelegt.

Für die beiden geplanten Gebäude wird je ein Baubereich festgelegt. Zur Festlegung der unterschiedlichen Höhenentwicklung der Gebäude werden die Baubereiche jeweils in zwei Teilbaubereiche unterteilt und pro Teilbaubereich die maximale Gesamthöhe sowie das massgebende Terrain

definiert. Über die maximale Gesamthöhe hinaus sind keine Attikage-
schosse zulässig. Abgrabungen richten sich nach den Bestimmungen des
Baureglements.

Baubereiche
(Art. 7 Abs. 2 UeV) Um für die Realisierung noch einen gewissen Projektierungsspielraum zu
gewährleisten wird festgehalten, dass die Unterteilung der Baubereiche
die jeweils maximale Ausdehnung des höheren Gebäudeteils beschränkt
und der jeweils tiefere Gebäudeteil entsprechend über die Begrenzung
hinausragen darf.

Baulinien
(Art. 7 Abs. 3 und
4 UeV) Zur Sicherung der wichtigsten Fassadenfluchten gemäss Richtprojekt wer-
den in diesen Bereichen Baulinien mit Anbaupflicht (Gestaltungsbaulinie
nach Art. 96b Abs. 1 BauV) festgelegt.

Die Baulinie für das 1. Vollgeschoss stellt das zurückspringende Erdge-
schoss des baulichen Akzents an der Hauptstrasse sicher.

Unterirdische
Bauten
(Art. 8 Abs. 1 UeV) Für die Einstellhalle resp. das Untergeschoss wird im Plan der Baubereich
für unterirdische Bauten (gem. Art. 96c Abs. 3 BauG) festgelegt. Gegenüber
der Hauptstrasse gilt für diesen der kantonale Strassenabstand von 5.0 m.
Gegenüber den benachbarten Grundstücke ist ein Grenzabstand von 1.0 m
einzuhalten. Ausgenommen davon ist der Grenzbereich zur Parzelle Nr.
509, hier kann der Grenzabstand mittels Näherbaurecht unterschritten
werden. Mit der vorliegenden UeO soll die Möglichkeit geschaffen werden,
das Untergeschoss im Falle einer künftigen Entwicklung auf der Parzelle
Nr. 509 auf diese Parzelle zu erweitern und eine gemeinsame Einstellhalle
zu schaffen. Gegenüber der Alpenstrasse wird der Bereich durch den Bau-
bereich A resp. den Gewässerraum des eingedolten Heilbachs begrenzt.

Bauten und An-
lagen ausserhalb
der Baubereiche
(Art. 9 Abs. 1 und
2 UeV) Ausserhalb der Baubereiche dürfen technisch und funktional bedingte
Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Einstellhalle wie beispiele-
weise Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter im Bereich für
Erschliessungsflächen und im Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und
Aufenthaltsflächen erstellt werden, wenn sie sich gut in die Bau- und
Aussenraumgestaltung integrieren. Das Richtprojekt sieht keine auskra-
genden Balkone vor, stattdessen verfügen die Wohnungen über Loggien.
Um jedoch für die Fassadengestaltung im Baubewilligungsverfahren einen
gewissen Projektierungsspielraum zu erhalten wird festgehalten, dass
Balkone und Elemente der Fassadengestaltung bis max. 50 cm über die
Baubereiche hinausragen dürfen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen
des Baureglements über die vorspringenden Gebäudeteile.

An- und Klein-
bauten
(Art. 9 Abs. 3 UeV) Ein gedeckter Abstellplatz für die Grüncontainer kann im nördlichen Be-
reich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen erstellt werden.

7.3.2 Baugestaltung

Gesamtgestaltung (Art. 11 UeV) Art. 11 Abs. 2 definiert die Verbindlichkeit des Richtprojekts hinsichtlich der Baugestaltung für die weitere Planung. Im Richtprojekt-Dossier sind die verbindlichen konstituierenden Elemente aufgeführt. Mit der Verankerung des Richtprojekts in den Überbauungsvorschriften wird gewährleistet, dass die gebietsübergreifende Bauungsidee bis und mit Baubewilligung dem Richtprojekt entspricht (auch im Falle eines Investoren- oder Planerwechsels). Die im Richtprojekt als verbindlich deklarierten Elemente sind in der weiteren Planung zwingend zu berücksichtigen. Die im Richtprojekt als orientierend definierten Elemente haben für die weitere Bearbeitung begleitenden Charakter.

Zusätzlich wird zur Beurteilung von Vorhaben im Wirkungsbereich der UeO im Baubewilligungsverfahren entweder ein Ausschuss der Begleitgruppe des Workshopverfahrens oder die Fachmitglieder angehört oder die Fachgruppe Ortsbild beigezogen.

Fassadengestaltung (Art. 12 UeV) Der Fassadengestaltung kommt eine wichtige Bedeutung zu, insbesondere auch im Bereich der Erdgeschossnutzungen. Die Vorgabe, dass blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Schaufenster gegenüber dem öffentlichen Aussenraum nicht zulässig sind, sollen eine optische und funktionale Durchlässigkeit zwischen den Erdgeschossnutzungen und der angrenzenden Vorzone sicherstellen. Für eine erfolgreiche Belebung des öffentlichen Raums ist dies entscheidend. Auch eine Fassadenbegrünung soll geprüft werden. Im übrigen sind die entsprechenden konstituierenden Elemente des Richtprojekts verbindlich.

Dachgestaltung (Art. 13 UeV) Die Neubauten müssen mit Flachdächern erstellt werden, die (sofern sie nicht begebar sind) extensiv zu begrünen sind. Die Dächer der jeweils tiefer liegenden Gebäudeteile können als Dachterrasse genutzt werden. Offene, filigrane und einheitlich gestaltete Vorkehrungen für den Sonnenschutz sind inkl. Brüstung über die im Überbauungsplan festgelegte Gesamthöhe zulässig, wenn sie die pro Teilbaubereich festgelegte maximale Gesamthöhe um nicht mehr als 3.50 m überschreiten.

Technisch bedingte Dachaufbauten (Art. 14 UeV) Um sicherzustellen, dass die technisch bedingten Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Lichtkuppeln, (Licht-)Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und dergleichen zusammen mit der Architektur eine überzeugende Gesamtgestaltung ergeben, wird in den Überbauungsvorschriften festgelegt, dass sie die maximale Gesamthöhe um maximal 1.50 m überragen dürfen.

7.3.3 Aussenraumgestaltung

Grundsätze (Art. 15 UeV) Die Aussenräume und allfällige Terrainveränderungen müssen so gestaltet werden, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Aussenräume sollen von Fassade zu Fassade geplant werden und die Bauten durch ihre gesamtheitliche Gestaltung zusammenbinden. Die durchlässige Gestaltung soll zu einer guten fussläufigen Vernetzung des Areals mit der Umgebung

beitragen. Zudem muss die Aussenraumgestaltung so konzipiert werden, dass sie der ökologischen Vernetzung dient (dies z.B. durch die Schaffung von Kleinstrukturen und/oder Trittsteinen, z.B. Ast- oder Steinhäufen, Krautsäume etc.) und der Verbesserung des Mikroklimas Rechnung trägt. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig. Für die Bepflanzung müssen standortgerechte und überwiegend einheimische Arten verwendet werden. Die für die weitere Planung verbindlichen Prinzipien der Aussenraumgestaltung sind im Richtprojekt festgehalten.

Mit der Baueingabe muss ein Umgebungsgestaltungsplan gemäss Art. 14 Abs. 1 Lfd. D Dekret über das Baubewilligungsverfahren BewD eingereicht werden.

Erschliessungs-
flächen
(Art. 16 UeV)

Der Bereich für Erschliessungsflächen wird entlang der Hauptstrasse, im Bereich der Anlieferung und in der Wohngasse zwischen den beiden Gebäuden ausgewiesen. Die Flächen dienen in erster Linie der Erschliessung inkl. der Notzufahrt, der Anlieferung und der Parkierung. Um die genannten Funktionen erfüllen zu können müssen die Flächen befestigt und durchgehend hindernisfrei gestaltet werden. Versiegelte, wasserundurchlässige Flächen müssen auf ein Minimum beschränkt werden.

Gemeinschaftliche
Spiel- und Aufent-
haltsflächen
(Art. 17 UeV)

Der gemeinschaftliche Aussenraum umspült das Gebäude im Baubereich A und begrenzt die Überbauung im Westen gegen die Bahn. Die Flächen dienen in erster Linie als Spiel- und Aufenthaltsfläche, der Aussenbestuhlung der angrenzenden publikumsorientierten Erdgeschossnutzung im Baubereich A, der Realisierung eines gedeckten Standplatzes für Grüncontainer und der Erschliessung für den Fussverkehr.

Zusätzlich werden Festlegungen zur Bepflanzung aufgenommen, insbesondere wird festgehalten, dass die Bepflanzung mit standortgerechten und überwiegend einheimische Arten erfolgen und mindestens 3 mittel- bis grosskronige Bäume gepflanzt werden müssen. Die versiegelten Flächen werden auf ein Minimum beschränkt. Diese Festlegungen sollen zu einem angenehmen Mikroklima und einer erhöhten Biodiversität beitragen.

Aufenthaltsberei-
che, Kinderspiel-
plätze
(Art. 18 UeV)

Aufgrund des angestrebten Wohnungsmixes (max. 20 Familienwohnungen mit 3 oder mehr Zimmern) sieht das Richtprojekt keine grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV vor (vgl. Ziff. 7.3.1). Die Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze nach Art. 44 und 45 BauV werden jedoch auf dem Areal bereitgestellt. Die Flächen müssen im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden. Bereiche, welche im überlagernden Gewässerraum zu liegen kommen dürfen nicht an die Flächen angerechnet werden.

7.3.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung motorisierter Verkehr, Einstellhalle, Anlieferung (Art. 19 UeV)	Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Hauptstrasse in die Einstellhalle oder den Anlieferungsbereich und die in das Gebäude B integrierten oberirdischen Parkplätze. Der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle ist im Überbauungsplan bezeichnet.
Erschliessung Langsamverkehr (Art. 20 UeV)	Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ab der Hauptstrasse und der Alpenstrasse. Ab der Alpenstrasse muss gemäss Vorgabe des städtebaulichen Richtplans Zentrum eine fussläufige Erschliessung des Areals sichergestellt werden, die zu einem späteren Zeitpunkt auf die nördlich angrenzenden Areale erweitert werden kann und die rückwärtige Erschliessung des Areals sicherstellt. Die gedeckten Veloabstellplätze in der Einstellhalle können über einen Velolift im Gebäude A erreicht werden.
Abstellplätze (Art. 21 UeV)	Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung. Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von sechs in das 1. Vollgeschoss des Gebäudes B integrierten Abstellplätzen sowie einem Autoabstellplatz an der Grenze zur Parzelle Nr. 509 in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen. Veloabstellplätze sind sowohl oberirdisch (in der Nähe der Hauszugänge und ins Gebäude integriert) wie auch unterirdisch in der Einstellhalle vorgesehen.
Notzufahrt (Art. 22 UeV)	Die Machbarkeit ist geprüft und von der zuständigen kommunalen Stelle bestätigt worden.
Entsorgung (Art. 23 UeV)	Für die Entsorgung resp. die notwendige Anzahl Container wird im Untergeschoss genügend Raum sichergestellt. Die Bereitstellung für die Leerung erfolgt an der Hauptstrasse im Bereich für Erschliessungsflächen. Die Grüncontainer können oberirdisch im nördlichen Bereich für gemeinschaftliche Spiel- und Aufenthaltsflächen platziert werden.

7.3.5 Umwelt

Energie- und Wärmeversorgung (Art. 24 UeV)	Art. 24 UeV sieht den Anschluss an das Fernwärmenetz Lyss Nord vor. Für die Bestimmung ist die neue kantonale Mustervorschrift verwendet worden.
Naturgefahren (Art. 25 UeV)	Das Areal liegt teilweise im Gebiet mit Restgefährdung durch Überschwemmung sowie im Bereich mit Gefährdung durch Oberflächenabfluss (vgl. Ziff. 3.1). Mit der Festlegung des massgebenden Terrains pro Baubereich wird dem Hochwasserschutz Rechnung getragen (vgl. Ziff. 6.2.2) . Es gilt die Hochwasserschutzkote gemäss Zonenplan Naturgefahren von

445.25. m. ü. M. Im Baubewilligungsverfahren müssen (unter Berücksichtigung des Zonenplans Naturgefahren) Massnahmen zum Hochwasserschutz nachgewiesen werden.

Störfall
(Art. 26 Uev)

Das Areal liegt im Konsultationsbereich Störfallvorsorge (SBB Bahnstrecke Bern-Biel). Zum Schutz der künftigen Nutzenden und Bewohner:innen werden Massnahmen festgelegt, die in der weiteren Planung zu berücksichtigen und umzusetzen sind. Die Errichtung neuer empfindlicher Nutzungen ist in dem vom Konsultationsbereich nach Art. 11a StFV überlagerten Bereich nicht zulässig.

7.3.6 Weitere Bestimmungen

Unter den weiteren Bestimmungen werden die üblichen Regelungen zur vertraglichen Sicherstellung und dem Inkrafttreten aufgeführt.

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

8.1 Vereinbarkeit mit übergeordnetem Recht

8.1.1 Städtebaulicher Richtplan Zentrum

MB S2, S4, S10,
S14

Die Zielsetzungen der vier für das Areal «Hauptstrasse 39-41» massgebenden Massnahmenblätter des städtebaulichen Richtplans Zentrum werden mit der vorliegenden ZPP und der UeO erfüllt.

Zielsetzung

S2 Bauweise im städtischen Grundgerüst

- Prägnante Fassaden an raumbildenden Kanten mit qualitativ hochwertigen Gebäudevorbauten fassen den Strassenraum
- Aussenräume so gestalten und möblieren, dass sie zum Verweilen und Flanieren einladen
- Konzentration und Orientierung der Bebauung und publikumsorientierten Nutzungen prioritär zum öffentlichen Raum (Hauseingänge, Geschäftseingänge und Schaufenster zum Strassenraum orientieren)
- Optimale Voraussetzungen für publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss (Höhe EG mind. 4.00 m)
- Fassaden unter Berücksichtigung der angrenzenden Bauten und Aussenräume sowie ihrer Nutzung gestalten und angemessen befenstern (keine blinde, verklebte oder nicht bewirtschaftete Fenster)
- Erstellung von zurückversetzten Erdgeschossen an strategischen Standorten
- Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern

Umsetzung

Das Massnahmenblatt S2 betrifft die erste Bautiefe entlang der Hauptstrasse. Die Fassadenfluchten sowohl des Gebäudes an der Hauptstrasse und des städtebaulichen Akzents nehmen die im Richtplan definierte städtebauliche Kante auf und prägen den öffentlichen Raum an der Hauptstrasse. Die städtisch geprägte Fassade entspricht der urbanen Lage an der Hauptstrasse. Das Erdgeschoss beider Gebäude ist der publikumsorientierten resp. der gewerblichen Nutzung vorbehalten, wodurch eine Belebung des öffentlichen Raums gefördert werden soll. Die zur Hauptstrasse orientierten Räume im zweiten Vollgeschoss des Gebäudes an der Hauptstrasse können ebenfalls gewerblich genutzt werden. In den übrigen Geschossen ist Wohnnutzung vorgesehen. Die Überbauung wird an das Fernwärmenetz Lyss Nord angeschlossen. Die Flachdächer werden, sofern sie nicht begehbar sind, mit Solaranlagen belegt. Der energetischen Effizienz und Nachhaltigkeit wird damit Rechnung getragen.

Zielsetzung	<p>S4 «Teilgebiet Hauptstrasse»</p> <ul style="list-style-type: none">– Urban geprägte Mischnutzung in verdichteter Bauweise entlang der Hauptstrasse– Bauliche Veränderungen nehmen Rücksicht auf die besondere Lage zwischen dichtem Regionalzentrum und der dörflichen Struktur um den Lyssbach– Anordnung von publikumsorientierten Nutzungen zur Hauptstrasse– Sichtverbindung und Durchlässigkeit zwischen Hauptstrasse und Bahnlinie gewährleisten (keine Riegelwirkung)– Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern (2000-Watt-Gesellschaft)
-------------	--

Umsetzung	<p>Der städtebauliche Akzent und das Gebäude an der Hauptstrasse entsprechen mit ihrer Setzung (keine Riegelwirkung), der prägnanten Fassade, der auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und der gemischten Nutzung den Zielsetzungen des Massnahmenblattes S4. Die dörflich geprägte Struktur um den Lyssbach hat an diesem Standort auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstrasse keinen prägenden Einfluss auf die Bebauungsstruktur. Der energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise wird mit der Nutzung erneuerbarer Energien und der Entsiegelung Rechnung getragen.</p>
-----------	---

Zielsetzung	<p>S10 «Eignungsstandorte hohes Haus» Kategorie: Hohe Häuser im Stadtnetz (max. 30m)</p> <ul style="list-style-type: none">– Rhythmisierung der Biel-, Haupt- und Aarbergstrasse durch gezielte Setzung einzelner hoher Häuser– Akzentuierung von strategischen Stellen (Sichtachse, Kreuzung, Unterführung) durch hohe Häuser entlang des Rückgrats im Zusammenspiel mit den örtlichen Gegebenheiten bezüglich Setzung und Volumen– Verbesserung der Gesamtsituation bezüglich Lesbarkeit des öffentlichen Raumes und der Platzsituation im direkten Umfeld– Schaffung publikumsorientierter Nutzungen im Erdgeschoss mit Wechselwirkung zum Strassenraum– Schaffung einer hochwertig gestalteten Vorzone mit Vergrößerung der Vorzone durch zurückversetzte Erdgeschosse– Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern
-------------	---

Umsetzung	<p>An der Ecke Hauptstrasse-Alpenstrasse befindet sich gemäss städtebaulichem Richtplan Zentrum der Eignungsstandort L mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m. Mit dem durchgeführten Verfahren (vgl. Ziff. 4) sind die Anforderungen an die Qualitätssicherung erfüllt. Die Kreuzung mit Unterführung wird mit dem geplanten städtebaulichen Akzent sowie auch zusammen mit dem gegenüberliegenden Neubau des Altersheims (max. Gesamthöhe 26 m) akzentuiert und der Strassenraum klar gefasst. Die geplanten publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss fördern zusammen mit den Vorgaben bzgl. der Fassadengestaltung die Wechselwirkung mit und die Belebung des Strassenraumes. Die Umgestaltung des Aussenraums an der Alpenstrasse zu einer Art urbanen Garten mit Bespielungsmöglichkeiten durch die Nutzungen im Erdgeschoss sowie die</p>
-----------	--

Schaffung des direkten Zugangs von der Alpenstrasse ins Areal tragen zu einer wesentlichen Verbesserung des öffentlichen und privaten Raums bei. Bzgl. energetischer Effizienz und nachhaltiger Bauweise vgl. oben.

Zielsetzung	<p>S14 «Siedlungsökologie»</p> <ul style="list-style-type: none">– Stabile Siedlungsökologie und klimaangepasste Siedlungsentwicklung– Durchgrünung des Siedlungsgebiets erhalten und weiter fördern– Grünkorridore sicherstellen– Unversiegelte Flächen und naturnahe Gestaltung von Grünräumen– Lyssbach sowie weitere Wasserflächen fördern und gezielt anlegen– Ökologische Vernetzung Lyssbach mit der Umgebung (Quervernetzung)– Grossräumige Durchlüftung, Dach- und Fassadenbegrünungen in der Siedlungsentwicklung berücksichtigen
-------------	--

Umsetzung	<p>Die Aussenraumgestaltung zeichnet sich durch einen hohen Grünanteil aus, versiegelte Flächen werden wo möglich vermieden. Auch grosse Bäume und begrünte Dächer tragen zu einem guten Mikroklima bei. Die ökologische Vernetzung soll mit der Bereitstellung von Kleinstrukturen gefördert werden.</p>
-----------	---

8.1.2 Richtplan Verkehr

Die einzige, im Bereich des Areals «Hauptstrasse 39-41» vorgesehene Massnahme, die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Hauptstrasse, ist seit Herbst 2021 umgesetzt.

8.1.3 Richtplan Energie

Der im Richtplan Energie vorgesehene Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord wird in den Überbauungsvorschriften verbindlich umgesetzt.

8.1.4 Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Bodennutzung

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des Richtprojekts im Rahmen der ZPP und der UeO werden die Voraussetzungen für eine angemessene Innenentwicklung im Zentrum von Lyss geschaffen.

Das Mass der Nutzung wird gegenüber der rechtskräftigen Mischzone Kern (Mkb) erhöht, wobei die bestehende Bebauung die heutigen baulichen Möglichkeiten nicht ausschöpft. Die gemäss Richtprojekt geplante oberirdische Geschossfläche (GFo) beträgt ca. 7'800 m². Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 3'406 m² entspricht diese einer Dichte von 2.29 GFZo. Die maximale GFo wird in der ZPP und der UeO auf 8'000 m² festgelegt, das entspricht einer GFZo von 2.35. Zwecks Gewährleistung einer haushälterischen Bodennutzung wird auch eine minimale GFo von 7'000 m² festgelegt, was einer GFZo von 2.05 entspricht.

8.1.5 Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren der vorliegenden Planungsinstrumente erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten. Die Planung berücksichtigt die Grundeigentumsverhältnisse. Die Grundstücke sind rechtlich und tatsächlich verfügbar.

8.1.6 Weitere übergeordnete Vorgaben

Die Vereinbarkeit mit den die umweltrechtlichen Belangen betreffenden übergeordneten Gesetzgebungen wird nachfolgend erläutert.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Die Möglichkeiten einer an diesem Ort aus städtebaulicher Sicht angemessenen Siedlungsentwicklung nach innen sind im Rahmen des Workshopverfahrens zusammen mit dem interdisziplinär zusammengesetzten Planungsteam und der breit abgestützten Begleitgruppe ermittelt worden. Gemäss den Anforderungen des Städtebaulichen Richtplans Zentrum bildete das qualitätssichernde Verfahren die Grundlage für die Änderung der kommunalen Nutzungsplanung.

Das Richtprojekt bietet einen Städtebau, welcher sowohl die vorhandenen ortsbaulichen Charaktere als auch die laufenden Arealentwicklungen im direkten Umfeld erfasst und arealspezifisch umsetzt. Die Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41 ist Teil des neuen, urbanen Gesichts der Hauptstrasse, welches sich mit dem Neubau des Altersheims am Mühleplatz und der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse Schrittweise an Kontur gewinnt. Dies kommt auch in der Fassadengestaltung zum Ausdruck. Der städtebauliche Akzent markiert zusammen mit dem Neubau des Altersheims vis à vis die Kreuzung Hauptstrasse-Alpenstrasse resp. den historischen Mühleplatz. Das in der Höhe abgestufte Haus an der Hauptstrasse nimmt die Höhe des Stadthauses der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse gegenüber auf, während der rückwärtige, in der Höhe abgestufte Bereich den Übergang zur nördlich angrenzenden Bebauung sucht. Im Rahmen des Workshopverfahrens wurde zudem aufgezeigt, dass eine (im Zukunftsbild zum Städtebaulichen Richtplan Zentrum angedeutete) Weiterentwicklung Richtung Norden in einer ähnlichen Siedlungsstruktur und -typologie denkbar wäre.

Ausgehend von den vorgefundenen Freiraumstrukturen erfolgte die Umgebungsgestaltung. Insbesondere die heute für die Hauptstrasse charakteristischen Ein- und Ausblicke zwischen der Strasse und den dahinterliegenden Freiräumen oder der Bahnlinie und die daraus entstehende Verzahnung von grünen und grauen Flächen wurde beibehalten und der neuen städtebaulichen Situation angemessen umgesetzt. Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss sowie der direkte Zugang zum Areal ab der Alpenstrasse beleben den Aussenraum an der Hauptstrasse. Im hinteren Bereich des Areals werden die Spiel- und Aufenthaltsflächen zu den

Wohnungen angeboten. Der hohe Grünanteil und die auf das notwendige Minimum beschränkten versiegelten Flächen tragen zu einem angenehmen Mikroklima und zur Förderung der Biodiversität bei.

8.3 Verkehr

Grundsätze

Die Erschliessung des Areals erfolgt bereits heute ab der Hauptstrasse und soll (u.a. mangels Alternativen) auch künftig zentral ab der Hauptstrasse mit einer Ein- bzw. Ausfahrt in die Einstellhalle erfolgen. Die notwendigen Sichtbermen sind eingehalten.

Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV-Gütekategorie C, Bahnhof in 500 m Distanz, Haltestelle Ortsbus direkt angrenzend an das Areal) wird eine Veränderung des Modalsplit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs sowie des öffentlichen Verkehrs angestrebt.

8.3.1 Abstellplätze Motorfahrzeuge

Bedarf Autoabstellplätze

Gemäss Berechnung nach kant. Bauverordnung (Art. 49ff BauV) müssen für die geplanten Nutzungen zwischen 58 und 225 Parkplätze für die Bewohner:innen, die Beschäftigten und die Besucher:innen erstellt werden (vgl. nachfolgende Tabelle). In dieser Bandbreite ebenfalls enthalten sind die Behindertenparkplätze. Nicht enthalten (und separat zu bewilligen) sind betriebsnotwendige Fahrzeuge (Lieferwagen, Aussendienstfahrzeuge etc.) und Motorfahrzeuge mit über- oder unterdurchschnittlichem Platzbedarf wie z.B. Motorräder.

Nutzung	Einheit	Anzahl Parkplätze	
		Min.	Max.
Wohnen	90 Whg.	45	180
Gewerbe Hügli	930 m ²	8	20
Büro/Co-Working	250 m ²	0	9
Gastro	200 m ²	5	16
Total Parkplätze		58	225

Angebot Autoabstellplätze

Das Richtprojekt sieht die Bereitstellung folgender Parkplätze vor (*Pläne Stand 16.05.23*):

Nutzung	Einstellhalle	Oberirdisch
Wohnen	59	
Gewerbe Hügli	4	6
Übriges Gewerbe/Büro	5	
Bachmann Lyss AG		1
Motorräder	5	
Total 75 + 5		

Pro Wohnung wird so im Durchschnitt 0.65 Parkplatz angeboten. Das Parkplatzangebot befindet sich damit klar im unteren Bereich der kantonalen Bandbreite und bildet eine gute Voraussetzung für die angestrebte Veränderung des Modalsplits.

Verkehrsaufkommen

Die heutigen Nutzungen generieren ein maximales tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 270 Fahrten (vgl. nachfolgende Tabelle):

Nutzung	PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag	Fahrten total/Tag
Wohnen	10	1.5	3	30
Gewerbe	20	6	12	240
TOTAL	30			270 Fahrten/Tag

Die unten stehende Tabelle weist die ungefähre Berechnung des durch die neuen Nutzungen im Planungssperimeter zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus:

Nutzung	PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag	Fahrten total/Tag
Wohnen	59	1.5	3	177
Gewerbe, Dienstleistung, Gastro	16	6	12	192
TOTAL	81			369 Fahrten/Tag

Gegenüber den heute aus dem Areal generierten ca. 270 Fahrten pro Tag ist durch die Arealentwicklung mit ca. 100 zusätzlichen Fahrten pro Tag zu rechnen. Die Hauptstrasse kann dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen aufnehmen, ohne dass dadurch der Verkehrsfluss beeinträchtigt wird.

8.3.2 Veloabstellplätze

Bedarf Veloabstellplätze

Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos wird anhand von Art. 54c BauV berechnet. Für die Wohnnutzung werden zwei Abstellplätze pro Wohnung, für die gewerbliche und Dienstleistungsnutzung zwei Abstellplätze pro 100 m² Geschossfläche und für die Gastronutzung drei Abstellplätze pro 100 m² gerechnet.

Nutzung	Berechnung	Anzahl Wohnungen	Geschossfläche (m ²)	Abstellplätze
Wohnen	2/Wohnung	90		180
Gewerbe/ Dienstleistung	2/100 m ² GF		1'180	24
Gastro	3/100 m ² GF		200	6
TOTAL				210

Der Bedarf an Veloabstellplätzen liegt demnach bei 210 Stück.

Angebot Veloab-
stellplätze

Das Richtprojekt sieht vor, in der Einstellhalle einen grossen, mit einem Lift erschlossenen Raum für 150 Velos bereitzustellen. Die übrigen Veloabstellplätze werden oberirdisch im Bereich der Hauszugänge resp. in einem Veloraum im hohen Haus angeordnet.

8.4 Lärmschutz

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der mit der ZPP festgelegten Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der kantonalen Lärmschutzverordnung LSV werden entlang der Hauptstrasse für Wohnnutzung um bis zu 2 dBA überschritten. Entlang der Bahn sind die massgebenden IGW eingehalten.

Das Richtprojekt reagiert mit der Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen im 1. und 2. Vollgeschoss entlang der Hauptstrasse auf die Lärmbelastung. Bei den Wohnungen im 3. bis 5. Vollgeschoss wird mit baulichen Massnahmen (Lärmloggien) sowie der Anordnung der lärmempfindlichen Räume reagiert.

Die IGW für Gewerbenutzungen werden eingehalten.

Detaillierte Angaben zu den IGW-Überschreitungen sowie zu möglichen Massnahmen zur Einhaltung der IGW finden sich in der Lärmuntersuchung der Grolimund + Partner AG vom 17. März 2025. Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis erbracht werden, dass die massgebenden IGW eingehalten sind.

8.5 Luftreinhaltung

Ausgehend von einem heutigen DTV auf der Hauptstrasse von ca. 12'500 Fahrten ergibt sich gemäss Arbeitshilfe «Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten» des beco¹ aus Sicht der Luftreinhaltung eine zusätzliche Belastbarkeit von ca. 2'260 Fahrten. Der voraussichtliche Mehrverkehr von ca. 100 Fahrten im Bereich der UeO auf der Hauptstrasse wird keine unzulässigen Lärm- und Luftbelastungen verursachen.

¹ beco Berner Wirtschaft (November 2015): Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten. Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht der Luftreinhaltung.

8.6 Hochwasserschutz

Gemäss Zonenplan Naturgefahren liegt das Areal in einem Gebiet mit Restgefährdung durch Überflutung eines 300-jährlichen Hochwassers (vgl. Ziff. 3.1). Die Hochwasserschutzkote liegt gemäss Zonenplan Naturgefahren der Gemeinde Lyss bei 445.25 m. ü. M. Die Höhenlinien eines 300-jährlichen Hochwassers wurden bereits im Workshopverfahren und auch bei der Ausarbeitung des Richtprojekts berücksichtigt.

Das massgebende Terrain wird in Abstimmung mit dem Hochwasserschutz pro Baubereich festgelegt. Das pro Baubereich festgelegte massgebende Terrain berücksichtigt die Hochwasserschutzkoten gemäss Zonenplan Naturgefahren.

8.7 Geologie (Altlasten, Gewässer)

Grundwasser

Das Areal liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Gemäss Gutachten der Geotest AG¹ taucht das 2. UG vollständig in das Grundwasser ein. Ersatzmassnahmen zur Aufrechterhaltung des Grundwasserdurchflusses werden nötig sein. Für das Baugesuch wird ein weiterführendes, detailliertes hydrogeologisches Gutachten zum Einbau ins Grundwasser (10% Nachweis) auszuarbeiten sein.

Altlasten

Gemäss Geoportal des Kantons Bern tangiert das Areal keinen belasteten Standort.

8.8 Störfallvorsorge

Als Störfall gilt ein ausserordentliches Ereignis in einem Betrieb, auf einem Verkehrsweg oder an einer Rohrleitungsanlage (z.B. bei der Produktion, der Lagerung und beim Transport von Treibstoffen, Brennstoffen sowie chemischen Grundstoffen), bei dem erhebliche Einwirkungen ausserhalb der jeweiligen Anlage auftreten und das Schädigungen der Bevölkerung und der Umwelt zur Folge haben kann (Art. 2 Abs. 4 und 5 StFV). Durch Siedlungsentwicklungen in der Umgebung einer Anlage, d. h. wenn die Anzahl Personen, die im Falle eines Störfalls betroffen wären, in einem Gebiet zunimmt, kann sich das Risiko bei einer Anlage erheblich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die

¹ Geotest AG, Zollikofen, 04.05.2023: Lyss, Arealentwicklung Hauptstrasse 39-41. Vorbeurteilung Einbau ins Grundwasser (10% Nachweis)

Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigen müssen. Das Massnahmenblatt D_04 des kantonalen Richtplans verlangt, dass die technischen Risiken, welche von Bahnlinien, Strassen, Hochdruck-Gasleitungen und stationären Betrieben ausgehen im Rahmen der Ortsplanungsrevision berücksichtigt und mit der Siedlungsentwicklung abgestimmt werden. Die Abklärungen nach Planungshilfe «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» des Bundes (2013) sowie nach der Arbeitshilfe «Koordination Störfallvorsorge in der Raumplanung» des AGR und des kantonalen Labors (2018) wurden durchgeführt und sind im Bericht des Büros Neosys vom März 2025¹ dokumentiert.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass das Vorhaben aufgrund des Personenaufkommens als risikorelevant gilt. Im Planungssperimeter bestehen keine empfindlichen Einrichtungen und es sind auch keine geplant. Entsprechend wird bereits in den ZPP-Vorschriften festgelegt, dass in dem vom Konsultationsbereich überlagerten Bereich keine empfindlichen Einrichtungen neu erstellt werden dürfen.

Alternativstandorte für die Arealentwicklung kommen vorliegend nicht in Frage. Das Planungsgebiet resp. der städtebauliche Akzent mit 30 m Gesamthöhe wurde im Rahmen des 2021 genehmigten Städtebaulichen Richtplans Zentrum basierend auf städtebaulichen Überlegungen festgesetzt. Die Prüfung von Alternativstandorten war Gegenstand der Erarbeitung des Richtplans. Die vorliegende ZPP und UeO vertiefen die in der Richtplanung definierten Grundsätze.

Das Richtprojekt reagiert auf die Gefahrensituation mit der Anordnung der Hauszugänge auf der bahnabgewandten Seite und einer zur Bahnlinie abgestuften Höhenentwicklung der Gebäude. Empfindliche Einrichtungen sind nicht geplant. In den Überbauungsvorschriften werden zudem planerische und bauliche Massnahmen definiert, die das Risiko der künftigen Nutzerinnen und Nutzer des Areals mindern. Empfindliche Nutzungen sind nicht geplant.

¹ Neosys AG, Gerlafingen (12.03.2024): Raumplanerische Risikoanalyse Hauptstrasse 39-41, Lyss. Gefährdung durch Bahnlinie.

9. Verfahren

9.1 Übersicht und Termine

Der Erlass der ZPP (Zonenplan und Baureglementsänderung) A335 erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat sowie kantonaler Genehmigung.

Die UeO Nr. 72 «Hauptstrasse 39-41» mit Zonenplan- und Baureglementsänderung durchläuft das ordentliche Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und kantonaler Genehmigung.

Die beiden Verfahren sollen parallel geführt werden. Nach der Mitwirkung zur ZPP werden die ZPP und die UeO gemeinsam zur kant. Vorprüfung eingereicht und die Verfahren ab da parallel geführt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

– Entwurf UeO und Änderung der Grundordnung (ZPP)	bis Juli 2023
– Beschluss Bau- und Planungskommission (BPK)	23. August 2023
– Beschluss Gemeinderat (GR)	8. September 2023
– Mitwirkung (ZPP)	13. Okt.-10. Nov. 2023
– Auswertung und Bereinigung inkl. Mitwirkungsbericht	Nov. 2023 - Apr. 2024
– Beschlüsse BPK und GR	Mai 2024
– Kantonale Vorprüfung	31. Mai 2024 bis 9. Jan. 2025
– Auswertung und Bereinigung	Jan.-März 2025
– Beschlüsse BPK und GR	April 2025
– Öffentliche Auflage	2. Mai bis 4. Juni 2025
– Einspracheverhandlungen	keine
– Beschluss BPK (UeO)	23. Juli 2025
– Beschluss GR (ZPP und UeO)	4. August 2025
– Beschluss Parlamentskommission (ZPP)	28. August 2025
– Beschluss Grosser Gemeinderat (ZPP)	15. September 2025
– Referendumsfrist	Oktober 2025
– Genehmigung AGR	anschliessend

9.2 Mitwirkung

Die ZPP wurde während 30 Tagen auf der Abteilung Bau + Planung Lyss zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen. Die Eingaben und Antworten wurden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

9.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die ZPP und die UeO im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft. Anschliessend wurde die Planung gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

9.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnte schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff BauG. Während der Auflagefrist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

9.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat (UeO) und den Grossen Gemeinderat (ZPP) werden die Planungsakten dem AGR zur Genehmigung überwiesen.