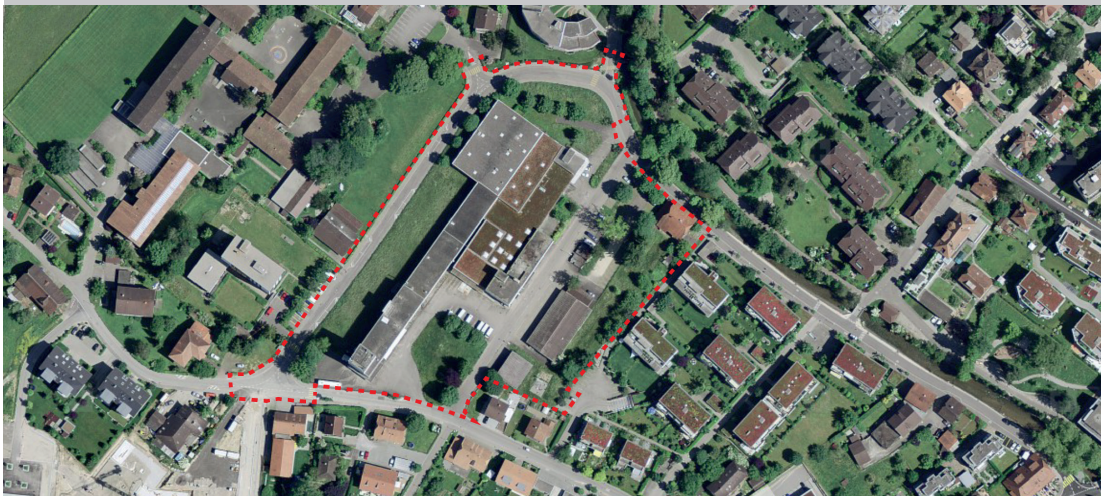


BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Änderung der Grundordnung Zone mit Planungspflicht «Kambly Areal»



Erläuterungsbericht

Die Änderung der Grundordnung besteht aus:

- Zonenplanausschnitt und Auszug Baureglement

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Mitwirkungsbericht
- Erläuterungsbericht Entwicklungsstrategie Kambly Areal

2. Mai 2018

Impressum

Auftraggeber:

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:

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

Inhalt

1. Ausgangslage	5
2. Standort	6
2.1 Lage	6
2.2 Nutzung	6
2.3 Erschliessung	6
3. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Grundordnung (grundeigentümerverbindlich)	7
3.2 Kommunales Konzept hohe Bauten und Hochhäuser (behördenverbindlich)	8
3.3 Kommunale Richtpläne (behördenverbindlich)	9
4. Prozess	11
5. Bebauungs- und Erschliessungskonzept	11
5.1 Ortsbauliche Idee	11
5.2 Baugestaltung	12
5.3 Nutzung	12
5.4 Aussenräume	13
5.5 Erschliessung	14
6. Änderung der Grundordnung	15
6.1 Zonenplanänderung	15
6.2 Baureglementsänderung	15
7. Auswirkungen auf die Umwelt	17
7.1 Orts- und Landschaftsbild	17
7.2 Verkehr	18
7.3 Lärm und Luft	19
7.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	19
8. Verfahren	20
8.1 Übersicht und Termine	20
8.2 Mitwirkung	20
8.3 Vorprüfung	21
8.4 Auflage	21
8.5 Beschlussfassung und Genehmigung	22

1. Ausgangslage

Das «Kambly Areal» umfasst die Parzellen Nrn. 1017, 985, 2218 (Westring) sowie einen Teil der Parzelle Nr. 117 (Zeughausstrasse) mit einer Fläche von 24'487 m². Die Grundeigentümerin beabsichtigt, auf dem Areal eine Wohnüberbauung zu realisieren. Die Überbauung soll sich gut in das Ortsbild integrieren, qualitativ gut und nachhaltig sein.

Die Gemeinde Lyss misst dem Areal eine grosse Bedeutung für die Ortsentwicklung zu. Die Überbauung soll sowohl in städtebaulicher als auch in architektonischer Hinsicht überzeugen. Gleichzeitig mit der Arealentwicklung sollen die Weichen für die durch die Gemeinde Lyss auszuführende Umgestaltung des Westrings gestellt werden. Aus diesem Grund wird die Detailerschliessung in die Planung integriert.

Qualitätssicherung Zur Sicherung der Qualität der Überbauung wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Die vorliegende Zonenplan- und Baureglementsänderung basiert auf dem im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeiteten Bebauungs- und Erschliessungskonzept. Die neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) sichert dessen wichtigste Inhalte grundeigentümerverbindlich. Parallel dazu wurde eine auf der ZPP basierende Überbauungsordnung (UeO) erarbeitet.

Die Verfahren der beiden Planungsinstrumente wurden ebenfalls parallel durchgeführt. Da gegen die beiden Planungsinstrumente im Rahmen der öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingereicht worden sind, kann die UeO nach der Beschlussfassung der ZPP durch den Grossen Gemeinderat unmittelbar anschliessend durch den Gemeinderat beschlossen werden.

2. Standort

2.1 Lage

Das «Kambly Areal» mit Bauernhaus und dem alten Fabrikgebäude der Kambly SA befindet sich westlich des Dorfzentrums.

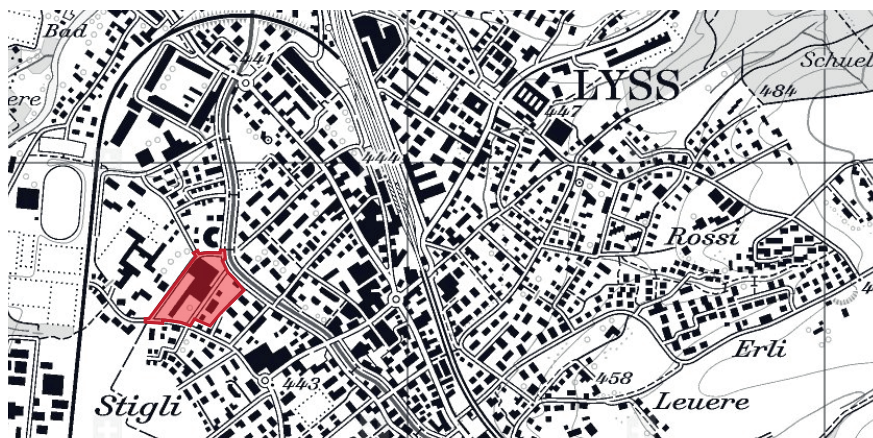


Abb. 1 Ausschnitt aus dem Schwarzplan der Gemeinde Lyss mit dem Planungsgebiet (rot).
(Quelle: Geoportal des Bundes 2016)

Das Areal wird von der Zeughausstrasse, der Beundengasse und dem Westring eingefasst. Im Süden und Osten grenzt das Areal an die bestehenden, älteren und neueren Wohnquartiere. Im Nordosten führt der Lyssbach vorbei. Der Bahnhof sowie die Einkaufs-, Dienstleistungs- und Unterhaltungsangebote im Ortskern sind in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die Schul- und Sportanlage Stegmatt befindet sich in unmittelbarer Nähe auf der gegenüberliegenden Seite des Westrings.

2.2 Nutzung

Auf dem Areal befinden sich heute noch das Bauernhaus und das Fabrikgebäude der Kambly SA. Die Kambly SA, welche hier zuletzt produzierte, hat den Standort bereits Mitte 2013 verlassen.

2.3 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals erfolgt heute ab der Beundengasse und ab der Zeughausstrasse. Zwischen der Beundengasse und der Zeughausstrasse wird das Areal von einem Kanalisationskanal durchquert.

3. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Grundordnung (grundeigentümergebunden)

3.1.1 Zonenplan 1 und 2

Auf dem Areal besteht heute die rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) Nr. 7 «Arni + Armaturenfabrik» aus dem Jahr 1989, welche auf eine Arbeits- und Gewerbenutzung zugeschnitten war sowie die UeO Nr. 45 «Areal Alte Armaturenfabrik» aus dem Jahr 2000 mit Änderung vom 15. September 2004.

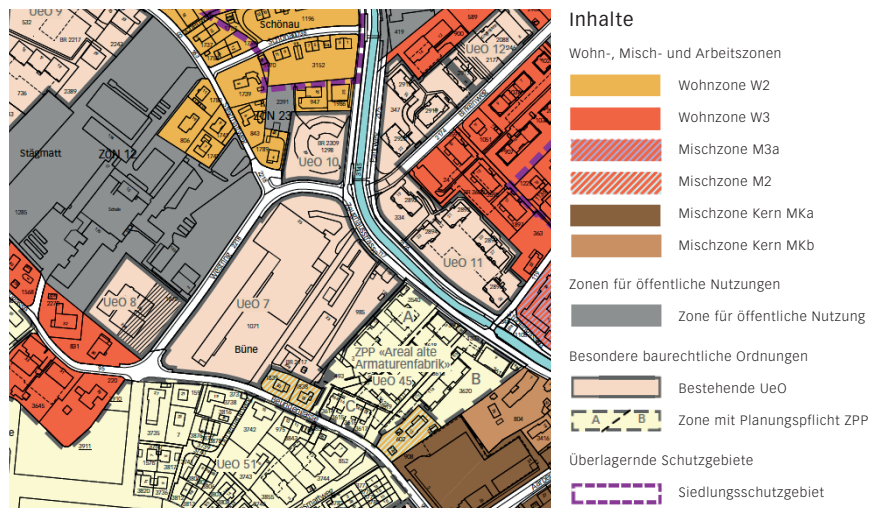


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan 1

Der Zonenplan 2 macht keine den Planungsperimeter betreffende Aussagen.

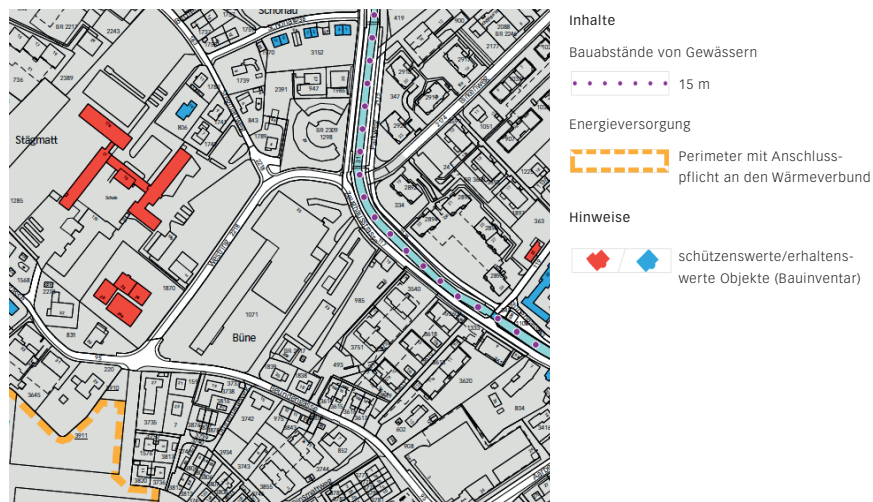


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 2

3.1.2 Zonenplan Naturgefahren

Gemäss Zonenplan Naturgefahren liegt das Planungsgebiet innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers. Die Höhenlinien eines 300-jährlichen Hochwassers liegen bei 441.25 m.ü.M. bzw. 441.75 m.ü.M.

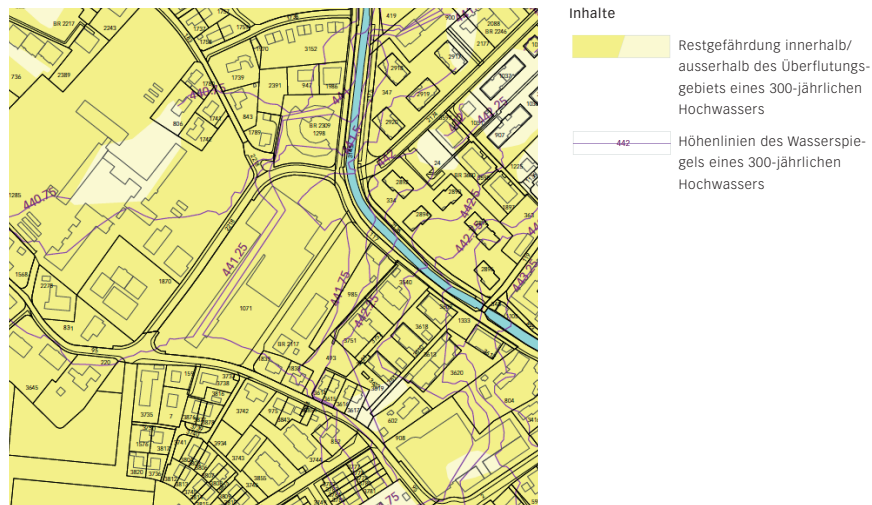


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren

3.2 Kommunales Konzept hohe Bauten und Hochhäuser (behördenverbindlich)

Die Gemeinde verfügt bereits seit dem Jahr 2012 über ein Hochhauskonzept, welches 2015/2016 überarbeitet und aktualisiert worden ist und seit März 2016 als «Konzept hohe Bauten und Hochhäuser» vorliegt. Gemäss diesem Konzept befindet sich das Kambly Areal im übrigen Baugebiet, in welchem die Zulassung von Bauten mit mehr als 6 Geschossen geprüft werden kann.



Abb. 5 Konzept hohe Bauten und Hochhäuser, Ausschnitt Planungsgebiet

3.3 Kommunale Richtpläne (behördenverbindlich)

3.3.1 Konzept öffentlicher Raum

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde ein «Konzept öffentlicher Raum» (2012) erarbeitet, welches für das Kambly Areal eine Baumreihe entlang des als orts- und quartierstrukturierender Strassenraum bewerteten Westrings sowie einen halböffentlichen Platzbereich im nördlichen Teil des Areals vorsieht.

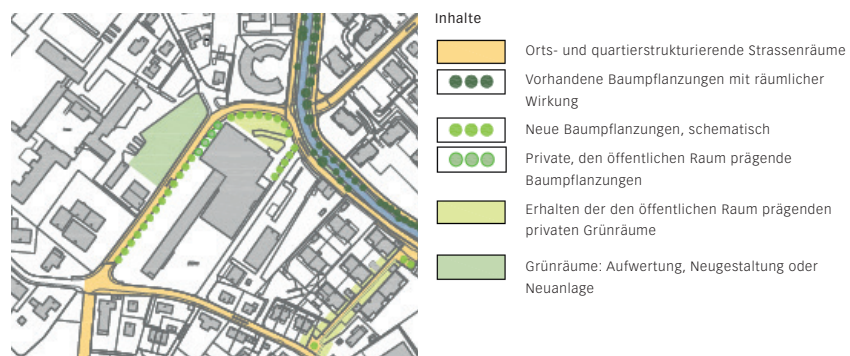


Abb. 6 Konzept öffentlicher Raum, Illustrationsplan



Massnahmen

8.4 Westring

- Anlage einer Baumreihe unter Einbezug des privaten Terrains (Kambly).

8.5 Platz Kambly

- Aufwertung des Vorlandes im Zusammenarbeit Fa. Kambly, Anlage eines halb-öffentlichen Platzbereiches.

Abb. 7 Konzept öffentlicher Raum, Massnahmenplan und -beschreibung

3.3.2 Richtplan Verkehr

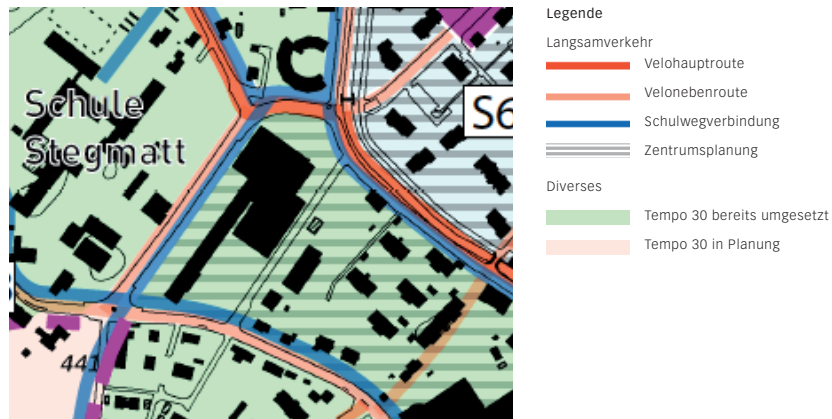


Abb. 8 Richtplan Verkehr, Ausschnitt Planungsgebiet

Aus dem Richtplan Verkehr geht hervor, dass

- entlang der nördlichen Parzellengrenze eine wichtige Veloroute verläuft (über die Achse Zeughausstrasse/Westring/Stegmattweg),
- über die entlang dem Planungsgebiet führenden Strassen (Zeughausstrasse, Westring, Beundengasse) Schulwegverbindungen verlaufen und
- um das Planungsgebiet Tempo 30-Zonen bestehen.

3.3.3 Richtplan Energie

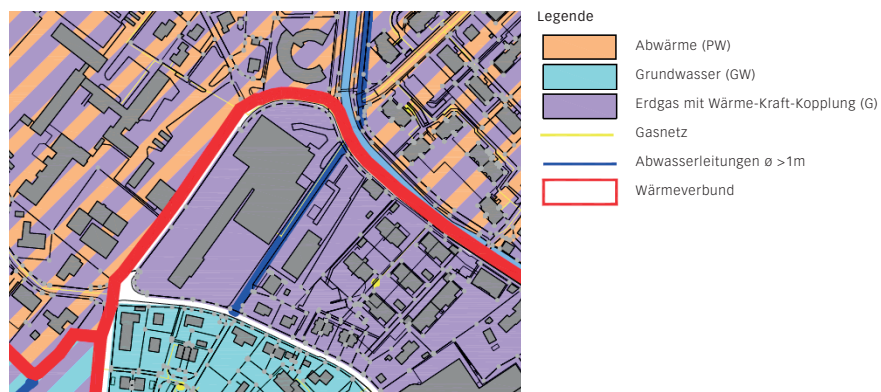


Abb. 9 Richtplan Energie, Ausschnitt Planungsgebiet

Gemäss Richtplan Energie liegt das Kambly Areal im Gebiet mit Priorität Erdgas mit Wärme-Kraft-Kopplung. Ebenfalls dargestellt ist die durch das Areal verlaufende Abwasserleitung mit einem Querschnitt von 110 cm.

4. Prozess

Zur Sicherung der Qualität der Überbauung auf diesem aus ortsbaulicher Sicht wichtigen Areal wurde ein Workshopverfahren durchgeführt. Im Rahmen von 6 Workshops wurden die von einem Team aus Städtebauern, Architekten und einem Landschaftsarchitekten erarbeiteten Varianten mit Vertretern der Gemeinde, der Bauherrschaft, dem Ortsplaner sowie externen Experten aus den Bereichen Architektur und Bauökonomie konsolidiert und eine Variante weiterentwickelt. Die vorliegende Zonenplan- und Baureglementsänderung basiert auf dem Ergebnis des Workshopverfahrens, welches auch die durch die Gemeinde auszuführende Umgestaltung des Westrings mit einschliesst.

5. Bebauungs- und Erschliessungskonzept

5.1 Ortsbauliche Idee



Abb. 10 Modellfoto des Bebauungs- und Erschliessungskonzepts (Quelle: GWJ Architektur 2016)

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept sieht die Realisierung von insgesamt elf Punkthäusern vor. Die Setzung und Höhenentwicklung wird ortsspezifisch gelöst. Die Gebäude am Westring werden in einer Flucht parallel zur Strasse angeordnet, Richtung Osten wird die lineare Setzung der Bauten aufgelockert. Die Setzung gewährleistet angemessene Gebäudeabstände, eine optimale Besonnung der Wohnungen und vielfältige Sichtbezüge.

Zugunsten der räumlichen Vielfalt, der optimalen Sichtbezüge und der Besonnung entwickelt sich die Gebäudehöhe innerhalb des Areals unterschiedlich. Die höchsten Gebäude befinden sich am Westring. In diesem Bereich wird zudem punktuell eine maximale Gebäudehöhe von acht Geschossen erreicht. Richtung Osten, am Übergang zum bestehenden Wohnquartier nimmt die Gebäudehöhe ab.

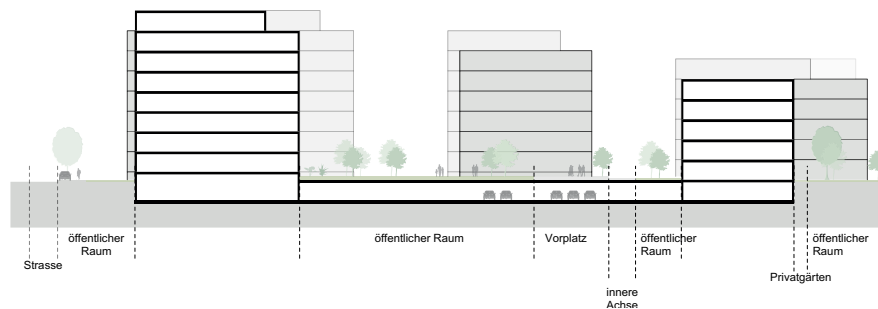


Abb. 11 Systemschnitt Ost-West (Quelle: GWJ Architektur 2016)

5.2 Baugestaltung

Die Flachdachbauten verfügen über 5 bis 8 Geschosse. Auf die Ausbildung von klassischen Attikageschossen wird zugunsten der städtebaulichen Wirkung der Gebäude als Kuben verzichtet. So soll verhindert werden, dass die Silhouette der Überbauung verunklärt wird. Allerdings ist bei einzelnen Gebäuden vorgesehen, das oberste Vollgeschoss punktuell von der darunter liegenden Fassade zurückzusetzen und so grosszügige Terrassen zu schaffen (vgl. Abb. 12).



Abb. 12 Dachgestaltung (Quelle: Löffel + Bänziger AG, 2018)

5.3 Nutzung

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept sieht die Realisierung von rund 180 3- bis 6-Zimmer Wohnungen vor. Die Wohnungen sind je nach Lage und Geschossigkeit so ausgerichtet, dass sie von den unterschiedlichen Qualitäten der Umgebung profitieren können und eine für die Dichte optimale Besonnung sichergestellt ist.

5.4 Aussenräume

Entlang des Westrings ist die Pflanzung einer Baumreihe in Kombination mit Besucherparkplätzen vorgesehen. Das Innere des Areals zeichnet sich durch die grosszügige, nordwestliche Grünfläche aus, die gemeinschaftlich genutzt wird. Blumenrasen sowie einheimische Bäume und Sträucher bilden eine lockere Parklandschaft. Zwischen den Gebäuden und dem Freiraum sollen sanfte Übergänge geschaffen werden. Die Erdgeschosswohnungen der Gebäude östlich der arealinternen Erschliessungsachse verfügen jeweils über einen privaten Gartenbereich. Diese Bereiche können durch geschnittene Hecken gegliedert werden. Am Übergang zum östlich angrenzenden Wohnquartier sollen einheimische Baumgruppen gepflanzt werden.



Abb. 13 Umgebungsgestaltungsplan
(Quelle: Moeri & Partner Landschaftsarchitekten Februar 2018)

Entlang der inneren Erschliessungsachse, welche das Rückgrat der Siedlung bildet, folgt eine Sequenz von platzartigen mineralischen Flächen auf denen kleine Spielbereiche, Pergolas, Sitzgelegenheiten oder Veloabstellplätze bereitgestellt werden können. Ebenfalls in diesem Bereich vorgesehen ist ein gedeckter Begegnungsbereich in Form eines Pavillons, der den Bewohner zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung gestellt werden soll. Das gesamte Areal wird von Kiespfaden durchzogen welche die interne Erschliessung der Überbauung aber auch deren Anschluss an die angrenzenden Gebiete sicherstellen. Die grössere Spielfläche wird im Norden der Überbauung angeboten.

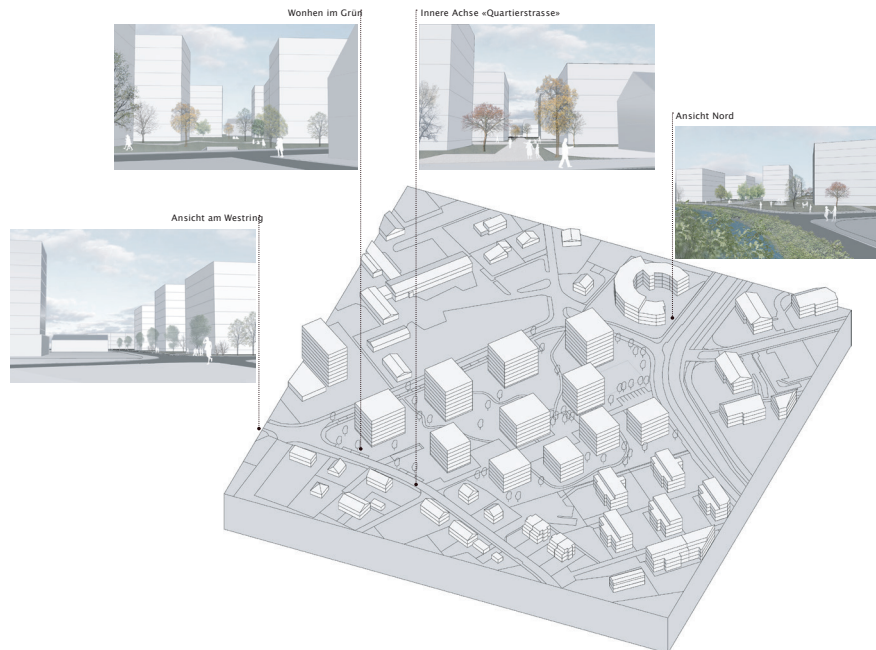


Abb. 14 Räumliche Qualitäten der Überbauung (Quelle: GWJ Architektur 2016)

5.5 Erschliessung

Die ganze Überbauung wird von einem Langsamverkehrsnetz durchzogen. Die innere Erschliessungsachse ist grundsätzlich verkehrsfrei, wird aber so ausgeführt, dass sie als Notzufahrt oder für Umzüge genutzt werden.

Die Parkplätze für die Bewohner werden in einer unterirdischen Einstellhalle untergebracht, die ab der Beundengasse erschlossen wird. Die Einstellhalle wird zusätzlich fussläufig über drei oberirdische Zugänge mit integrierter Velorampe erschlossen (vgl. Abb. 15). Für die Besucher werden entlang des nördlichen Bereichs des Westrings und an der Beundengasse arealintern insgesamt ca. 13 oberirdische, private Besucherparkplätze realisiert. Auf dem Westring werden zusätzlich 12 öffentliche und bewirtschaftete Autoabstellplätze neu erstellt, die auch von den Besuchern der Siedlung benutzt werden können.

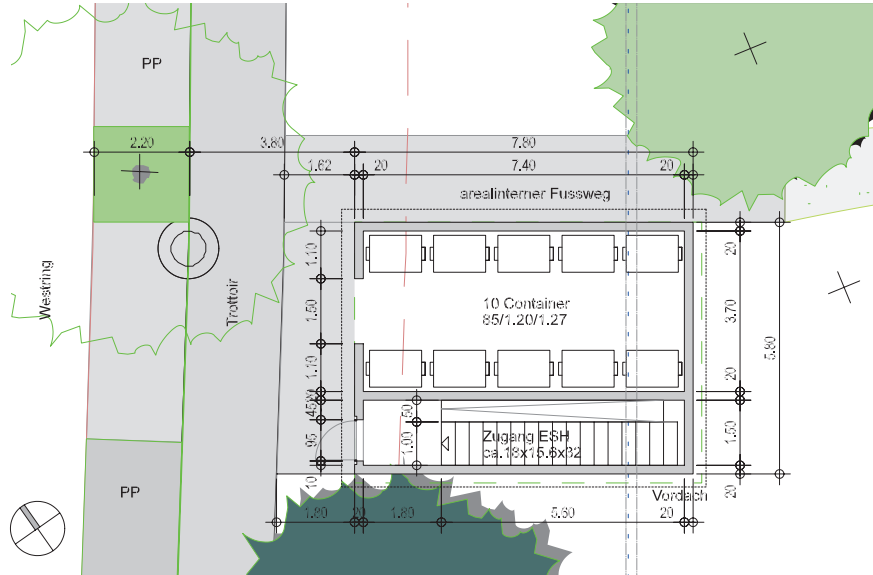


Abb. 15 Oberirdische Erschliessung der Einstellhalle und Containerstellplätze
(Quelle: Löffel + Bänziger AG, 2018)

6. Änderung der Grundordnung

Auf dem Areal bestehen die rechtskräftige UeO Nr. 7 «Arni und Armaturenfabrik» aus dem Jahr 1989, welche auf eine Arbeits- und Gewerbenutzung ausgerichtet wurde sowie die UeO Nr. 45 «Areal Alte Armaturenfabrik» aus dem Jahr 2000 mit Änderung vom 15. September 2004. Für die Realisierung einer Wohnüberbauung müssen die UeOs angepasst bzw. ersetzt werden. Die übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen werden im Rahmen einer ZPP erlassen, welche der neuen UeO zugrunde gelegt werden.

6.1 Zonenplanänderung

Die ZPP «Kambly Areal» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich den noch rechtsgültigen Teil der UeO Nr. 7 «Arni und Armaturenfabrik» vom 27. April 1989 sowie die UeO Nr. 45 «Areal Alte Armaturenfabrik» vom 1. November 2000 mit Änderung vom 15. September 2004 und bildet die Grundlage für die in einem nachgelagerten Schritt zu erlassende neue UeO Nr. 60 «Kambly Areal».

6.2 Baureglementsänderung

Die Schaffung der neuen ZPP bedingt eine Anpassung des Baureglements. Das Kapitel 31 «Zonen mit Planungspflicht» wird unter Ziffer 333 mit den Bestimmungen zur ZPP «Kambly Areal» ergänzt.

6.2.1 Planungszweck

Mit der ZPP «Kambly Areal» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umnutzung des gewerblich genutzten Areals mittels gesamtheitlicher Planung und Erschliessung geschaffen werden. Ziel ist die Realisierung einer dichten, gut in das bestehende Umfeld integrierten Wohnüberbauung mit einer qualitativ hochwertigen, zusammenhängenden und auf das Umfeld abgestimmten Aussenraumgestaltung. Gleichzeitig soll der Westring abgestimmt auf die Arealentwicklung umgestaltet werden.

6.2.2 Art und Mass der Nutzung, Lärmempfindlichkeitsstufe

Art der Nutzung	Im Wirkungsbereich der ZPP sind Wohnnutzungen gemäss der Definition des Baureglements der Gemeinde Lyss zulässig. Nebst Wohnungen können entsprechend bis maximal 35% der BGF eine Gebäudes für stilles Gewerbe genutzt werden. Als stilles Gewerbe zählen jene, welche weder durch ihren Betrieb noch durch den verursachten Verkehr störend wirken, wie z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstlerateliers, Quartiergeschäfte oder Arztpraxen.
Mass der Nutzung	In der vorliegenden ZPP muss das Nutzungsmass gemäss der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) als oberirdische Geschossfläche (GFo) bzw. als oberirdische Geschossflächenziffer ¹ (GFZo) angegeben werden. Abs. 3 legt die minimale GFZo mit 1.20 und die maximale GFZo mit 1.28 fest. Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von 21'124 m ² ergibt sich eine minimale GFo von 25'400 m ² resp. eine maximale GFo von 27'000 m ² . Die maximale Gesamthöhe ² beträgt im Bereich A 25.00 m. Im Südosten gegenüber der Beundengasse und gegenüber dem bestehenden Wohnquartier im Wirkungsbereich der UeO Nr. 45 (Bereich B) dürfen maximal 19.00 m realisiert werden.
Lärmempfindlichkeitsstufe	Im Wirkungsbereich der ZPP gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 LSV.

6.2.3 Gestaltungsgrundsätze

Abs. 5 sichert die gemäss dem Bebauungs- und Erschliessungskonzept für die Überbauung wichtigsten Gestaltungsgrundsätze. Die Anordnung und die Höhenentwicklung der Neubauten muss unter Berücksichtigung der an das Kambly Areal angrenzenden Gebiete festgelegt werden. Dabei soll vor allem dem Übergang zum östlich angrenzenden, kleinmassstäblicheren Wohnquartier besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Alle Bauten sollen mit Flachdächern realisiert werden.

1 Oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo): Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen (GFo) zur anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 28 BMBV). Die altrechtliche Ausnützungsziffer (AZ) wird üblicherweise mit einem Faktor von 1.1 in die neue GFZo umgerechnet. Zur anrechenbaren Grundstücksfläche gehören die in der Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile inkl. Hauszufahrten, exkl. Basis- und Detailerschliessung.

2 Gesamthöhe: Grösster Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain (Art. 14 BMBV).

Aufgrund der Dichte und der Grösse der Überbauung kommt auch der Aussenraumgestaltung eine bedeutende Rolle zu. Es sollen vielfältig nutzbare, zusammenhängende und auf das Umfeld abgestimmte Grün- und Freiräume realisiert werden, welche den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner und Bewohnerinnen gerecht werden. Wichtig ist auch die optische und funktionale Durchlässigkeit der Aussenräume, welche die Einbindung in die bestehende Siedlung sichert. Zusammen mit der Aussenraumgestaltung der Überbauung soll auch der Westring mit öffentlichen und privaten Parkplätzen sowie Bäumen neu gestaltet werden.

6.2.4 Erschliessungsgrundsätze

Zur Sicherung der in den Gestaltungsgrundsätzen geforderten funktionalen Durchlässigkeit wird in den Erschliessungsgrundsätzen festgehalten, dass zwischen der Beundengasse und der Zeughausstrasse eine durchgehende Fusswegverbindung realisiert und mit einem öffentlichen Fusswegrecht gesichert werden muss.

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt prioritär ab der Beundengasse. Die Parkplätze für die Bewohner sollen zugunsten der Aussenraumgestaltung in einer unterirdischen Einstellhalle realisiert werden. Die Besucherparkplätze sollen im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Westrings realisiert und frei zugänglich sowie angemessen gestaltet sein.

7. Auswirkungen auf die Umwelt

7.1 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Realisierung der Überbauung «Kambly Areal» wird eines der wichtigsten Innenentwicklungsgebiete von Lyss überbaut. Die verdichtete Wohnüberbauung wird das Ortsbild verändern und prägen.

Mit der Durchführung des breit abgestützten Workshopverfahrens in Zusammenarbeit mit der Gemeinde und unter Beizug externer Fachexperten sowie qualifizierter Fachplaner wird die Qualität der Überbauung sichergestellt.

Die Überbauung ist durch eine lineare Struktur geprägt, welche durch minimale Variationen in der Setzung und der Höhenentwicklung der Punktbauten durchbrochen wird und so auf die spezifischen Umgebungen reagiert. Die zunehmende Gebäudehöhe Richtung Westring sowie grosszügige Durch- und Ausblicke tragen ebenfalls zur Einordnung in das Ortsbild bei. Die gesamtheitliche Aussenraumgestaltung bindet die Überbauung in sich sowie mit dem Westring und den umliegenden Gebieten zusammen.

7.1.1 Umgang mit dem Hochhauskonzept der Gemeinde Lyss

Gemäss dem «Konzept hohe Bauten und Hochhäuser» der Gemeinde Lyss liegt das Kambly Areal in einem Gebiet in dem die Zulassung von Bauten mit mehr als 6 Geschossen geprüft werden kann. An diese Bauten werden besondere qualitative Anforderungen gestellt, die es im Rahmen der Erarbeitung der Überbauungsordnung nachzuweisen gilt. Der Nachweis über die Einhaltung dieser Anforderungen ist im «Erläuterungsbericht Entwicklungsstrategie Kambly Areal» des Büros GWJ Architektur vom 03.10.2016 festgehalten.

7.1.2 Umgang mit dem Konzept öffentlicher Raum

Die Aussen- und Strassenraumgestaltung trägt den Anforderungen des Konzepts öffentlicher Raum insofern Rechnung, als entlang des Westrings eine Baumreihe gepflanzt werden soll und der Grünbereich im Norden des Perimeters erhalten bleibt.

7.2 Verkehr

Die zentrale Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr ab der Beundengasse in die Einstellhalle trägt der Tatsache Rechnung, dass über die Zeughausstrasse eine wichtige Veloroute verläuft. Die Zeughausstrasse wird somit nicht zusätzlich mit motorisiertem Verkehr belastet. Der Westring, als ergänzende Erschliessung des Stegmatt-Schulhauses, wird zu einer Tempo-30 konformen Strasse aufgewertet.

Mit der Umstrukturierung des Areals von einer Arbeitsnutzung zu Wohnnutzung entfallen der gesamte durch die Arbeitsnutzung generierte An- und Auslieferungsverkehr mit LKW sowie die Fahrten der Angestellten.

Das Bebauungs- und Erschliessungskonzept sieht momentan die Erstellung von maximal 204 Wohnungen vor. Die kantonale Bauverordnung sieht für Wohnüberbauungen dieser Grösse eine Bandbreite von 0.5 bis 2 Parkplätze vor. Entsprechend müssen mindestens 102 bzw. dürfen maximal 408 Parkplätze erstellt werden.

Aktuell sind rund 280 unterirdische Parkplätze geplant. Geht man davon aus, dass jeder Parkplatz im Schnitt 3 Fahrten generiert, ergibt sich durch die Überbauung ein tägliches Verkehrsaufkommen von 840 Fahrten. Es ist davon auszugehen, dass der Grossteil dieses Verkehrs via Beundengasse über die Aarbergstrasse oder den Marktplatz auf das übergeordnete Netz zu- und abfliessen wird.

Aufgrund der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr kann davon ausgegangen werden, dass die Bewohner der neuen Überbauung vermehrt auf den öffentlichen Verkehr umsteigen oder das Velo benutzen werden und deshalb das Verkehrsaufkommen eher geringer ausfallen wird als oben abgeschätzt.

7.3 Lärm und Luft

Die Situation für die Nachbarschaft wird durch die Umstrukturierung des Areals und den Wegfall des früher durch die Arbeitsnutzung generierten (LKW-)Verkehrs verbessert. Durch die frühe Abnahme des Verkehrs in die Einstellhalle kann die Luft- und Lärmbelastung zudem auf ein Minimum beschränkt werden. Die massgebenden Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II gemäss Art. 43 der kantonalen Lärmschutzverordnung können eingehalten werden. Der voraussichtliche Mehrverkehr wird keine unzulässigen Lärm- und Luftbelastungen verursachen.

7.4 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Aus raumplanerischer Sicht ist die Umnutzung und Verdichtung des Areals zu begrüssen. Mit dem gewählten Vorgehen – in welchem das Bebauungs- und Erschliessungskonzept zusammen mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde, der Städtebauer, Architekten und Landschaftsarchitekten, dem ortsplaner sowie externer Fachexperten im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet wurde – kann die Qualität der Überbauung sowie die Einpassung in das Ortsbild gesichert werden.

8. Verfahren

8.1 Übersicht und Termine

Die ZPP «Kambly Areal» mit Änderung der Grundordnung durchläuft das ordentliche Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung. Die Beschlussfassung der Änderung der Grundordnung liegt in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats. Die UeO zur ZPP «Kambly Areal» wurde gleichzeitig mit der ZPP zur kantonalen Vorprüfung eingereicht und die Verfahren anschliessend parallel geführt. Die Beschlussfassung der UeO liegt in der Kompetenz des Gemeinderats.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

- Entwurf Änderung Grundordnung (ZPP «Kambly Areal») Bis Ende Dezember 2016
- Beschluss Bau- und Planungskommission (BPK) 11. Januar 2017
- Beschluss Gemeinderat (GR) 23. Januar 2017
- Mitwirkung 27. Februar bis 24. März 2017
- Auswertung und Bereinigung inkl. Mitwirkungsbericht April 2017
- Beschlüsse BPK und GR Mai/Juni 2017
- Kantonale Vorprüfung Änderung Grundordnung und UeO Juni bis Dezember 2017
- Auswertung und Bereinigung Januar/Februar 2018
- Beschluss BPK 28. Februar 2018
- Beschluss GR 12. März 2018
- Öffentliche Auflage 16. März bis 16. April 2018
- Beschlussfassung BPK 25. April 2018
- Beschlussfassung GR (ZPP) 22. Mai 2018
- Beschlussfassung GGR (ZPP) 25. Juni 2018
- Beschlussfassung GR (UeO) 2. Juli 2018
- Genehmigung AGR anschliessend

8.2 Mitwirkung

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung ZPP «Kambly Areal» wurde vom 27. Februar bis am 24. März 2017 während 30 Tagen auf der Abteilung Bau und Planung Lyss zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Gemeinde einreichen.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden insgesamt 10 Mitwirkungseingaben von 4 Parteien, 1 Verband und 5 Privatpersonen eingereicht. Die Mitwirkungseingaben wurden in einem Bericht zusammengefasst, beantwortet und ausgewertet. Aus der Mitwirkung resultieren keine Anpassungen der Planungsinstrumente.

8.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente (UeO mit Zonenplan- und Baureglementsänderung) 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.

Aufgrund der im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Genehmigungsvorbehalte wurden folgende wesentlichste Änderungen an der Zonenplan- und Baureglementsänderung vorgenommen:

Zonenplanänderung

Die ZPP wurde in die Bereiche A und B mit je unterschiedlichen Gesamthöhen unterteilt.

Baureglementsänderung

- Festlegung einer minimalen GFZo.
- Festlegung der Gesamthöhe pro ZPP-Bereich.
- Der Erschliessungsgrundsatz, dass die Erschliessung für den Veloverkehr prioritär ab der Zeughausstrasse erfolgen soll wird gestrichen. Mit der Erschliessung der Einstellhalle ab der Beundengasse und der damit einhergehenden Entlastung der Zeughausstrasse vom motorisierten Verkehr wird diesem Grundsatz genügend Rechnung getragen.

Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht zur Zonenplan- und Baureglementsänderung wird entsprechend den oben genannten Änderungen angepasst.

Da alle Vorbehalte aus der Vorprüfung bereinigt werden konnten, wird auf eine abschliessende Vorprüfung durch das AGR verzichtet.

8.4 Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage, welche vom 16. März 2018 bis am 16. April 2018 stattgefunden hat, konnte von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprache erhoben werden. Während der 30-tägigen Frist sind keine Einsprachen eingereicht worden.

8.5 Beschlussfassung und Genehmigung

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

