

BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»

mit Zonenplan- und Baureglementsänderung



Erläuterungsbericht

Die UeO Nr. 70 besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Studienauftrag
- Richtprojekt
- Factsheet Auslagerung grössere Spielfläche
- Lärmgutachten
- Mitwirkungsbericht
- Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

weitere Planungsinstrumente:

- Zonenplan- und Baureglementsänderung

Juli 2024

Impressum

Auftraggeberin:

PK Immo AG, Bahnhofstrasse 25, 3250 Lyss

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: Geoportal Kanton Bern
(eigene Darstellung)*

Inhalt

1. Ausgangslage	6
2. Standort	6
2.1 Lage	6
2.2 Nutzung	7
2.3 Erschliessung	7
3. Bau- und planungsrechtliche Vorgaben	7
3.1 Baurechtliche Grundordnung	7
3.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum	9
3.3 Richtplan Verkehr	10
3.4 Richtplan Energie	10
3.5 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	10
4. Prozess	11
5. Richtprojekt	12
5.1 Ortsbauliche Idee	12
5.2 Baugestaltung	13
5.3 Nutzung	14
5.4 Freiräume	14
5.5 Erschliessung	16
6. Änderung der Grundordnung	17
6.1 Zonenplanänderung	17
6.2 Baureglementsänderung	17
7. UeO «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»	19
7.1 Zielsetzungen	19
7.2 Überbauungsplan und -vorschriften	19
8. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht nach Art. 47 RPV)	27
8.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	27
8.2 Orts- und Landschaftsbild	31
8.3 Verkehr	32
8.4 Lärmschutz	34
8.5 Luftreinhaltung	34
8.6 Hochwasserschutz	34
8.7 Geologie (Gewässer, Altlasten)	35
8.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht	35
9. Verfahren	36
9.1 Übersicht und Termine	36
9.2 Mitwirkung	36
9.3 Vorprüfung	37
9.4 Öffentliche Auflage	37
9.5 Beschlussfassung und Genehmigung	38

Anhang		39
Anhang 1	Factsheet Auslagerung grössere Spielfläche	40
Anhang 2	Lärmgutachten	42

2.2 Nutzung

Das Areal ist weitgehend bebaut und versiegelt. Das Gebäude Kreuzgasse 1 und 3 dient der Wohnnutzung. In der Liegenschaft Kreuzgasse 5 befindet sich die Gnosti Lyss (Verkaufsnutzung). Die Gebäude an der Hauptstrasse werden in den Erdgeschossen gewerblich genutzt, in den Obergeschossen befinden sich Wohnungen. Die beiden Liegenschaften Schulgasse 15 und 17 sind aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands nicht mehr bewohnbar.

2.3 Erschliessung

Die Gebäude werden heute über die Schulgasse, die Kreuzgasse und die Hauptstrasse erschlossen. Es gibt keine bestehende Einstellhalle auf dem Areal. Der Bahnhof und die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind zu Fuss in 5-10 Minuten erreichbar.

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 (braun). Es wird teilweise durch ein Ortsbildschutzgebiet OSG (blau, vgl. Ziff. Kap. 3.5) überlagert.

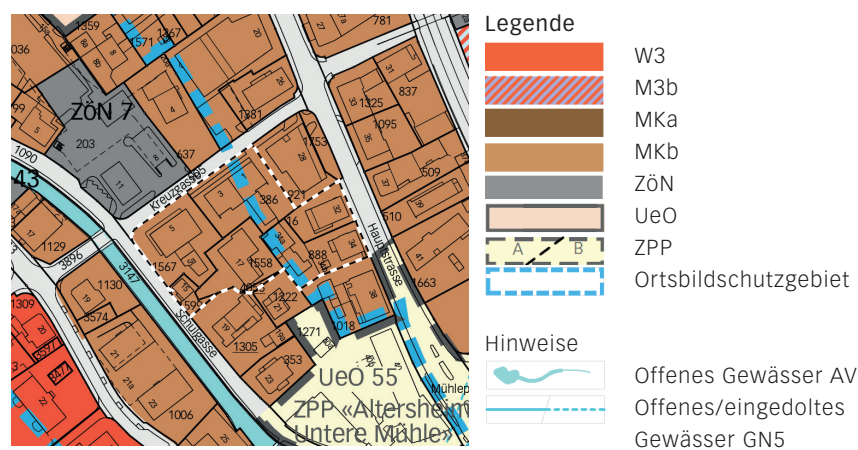


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan 1 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse (weiss gestrichelt)

Zonenplan 2

Der Zonenplan 2 legt ein archäologisches Schutzgebiet (rot) sowie den Gewässerraum (rot punktiert) fest. Die im kantonalen Bauinventar enthaltenen erhaltenswerten (blau) Objekte sind hinweisend dargestellt (vgl. Ziff. Kap. 3.5).



Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 2 mit dem Perimeter der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse

Zonenplan
 Naturgefahren

Der Zonenplan Naturgefahren zeigt, dass das Areal im Bereich der Restgefährdung einer Überflutung durch den Lyssbach während eines 300-jährlichen Ereignisses 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.

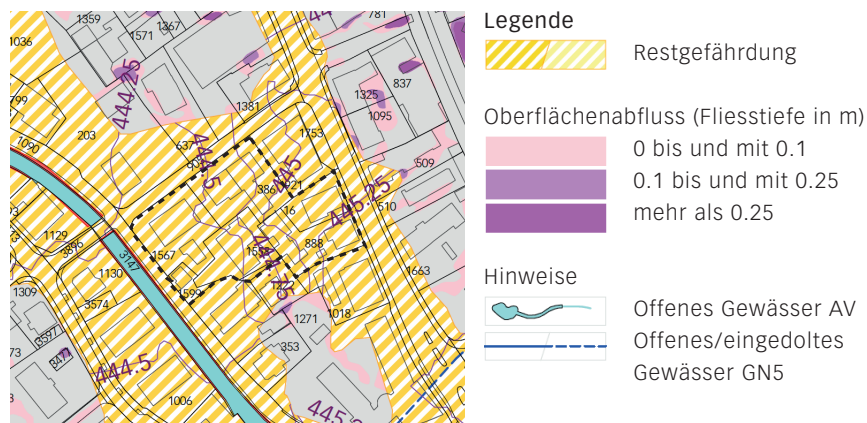
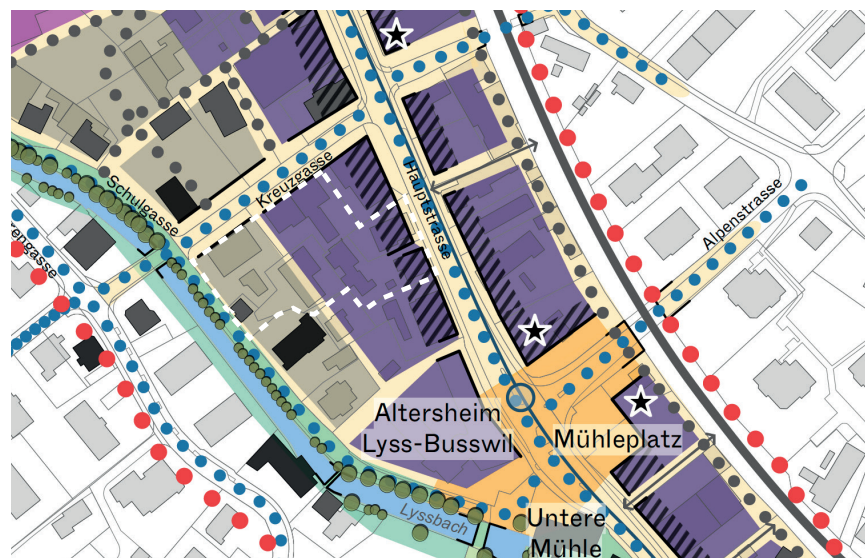


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan Naturgefahren, Teilplan Süd mit dem Perimeter der Arealentwicklung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse

3.2 Städtebaulicher Richtplan Zentrum

Das Areal liegt im Übergangsbereich des Teilgebietes Hauptstrasse (Massnahmenblatt S4) und Schulgasse (Massnahmenblatt S5) sowie im Bereich der Massnahmenblätter S1 «Lyssbachraum als grünes Rückgrat» und S2 «Bauen im städtischen Grundgerüst». Der städtebauliche Richtplan Zentrum legt raumbildende Kanten und publikumsorientierte Nutzungen im Bereich des Areals fest und bezeichnet die Schul- und die Kreuzgasse wie auch die Hauptstrasse (in Abstimmung mit dem Richtplan Verkehr) als wichtige Fuss- und Veloverbindung.

Die Massnahmenblätter enthalten Vorgaben und Zielsetzungen zu den Planinhalten aber auch bezüglich der Bebauungsstruktur, der Förderung einer energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise und der Gestaltung der (öffentlichen) Zwischenräume. Ebenfalls zu berücksichtigen ist das Massnahmenblatt S14 «Siedlungsökologie».



Legende	
	Perimeter
	Teilgebiet Regionalzentrum
	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 Wegverbindung (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 Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse

3.3 Richtplan Verkehr

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

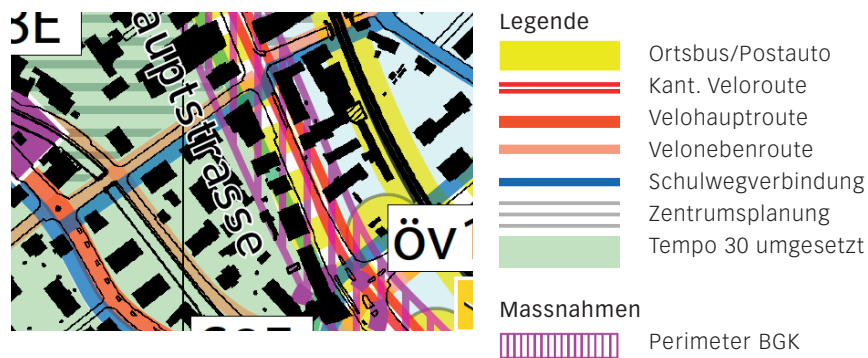


Abb. 6 Ausschnitt Richtplan Verkehr 2013

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.

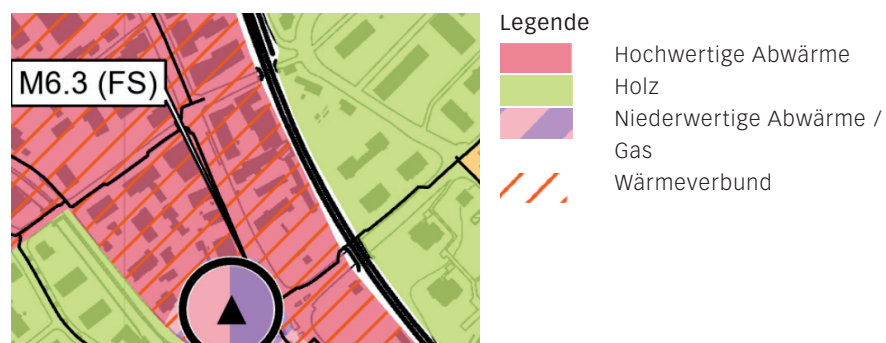


Abb. 7 Ausschnitt Richtplan Energie 2022

3.5 Denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

ISOS

Gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) wird Lyss als verstädtertes Dorf von regionaler Bedeutung bewertet. Entlang des Lyssbachs liegt das Gebiet in der ISOS-Baugruppe 1 (historisches Dorf), welche mit dem Erhaltungsziel B bewertet ist (erhalten der Struktur). Entlang der Hauptstrasse befindet sich das Gebiet in der ISOS-Baugruppe 2 mit dem Erhaltungsziel C (erhalten des Charakters). Das Gebäude Schulgasse 15 ist im ISOS als Einzelobjekt 1.0.10. (Stöckli) mit dem höchsten Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz) aufgenommen.

Kantonale
Denkmalpflege

Die südwestliche Hälfte des Areals befindet sich in der Baugruppe A, welche das historische Dorfzentrum von Lyss abbildet (vgl. Ziff. Kap. 3.1). Die beiden Objekte Schulgasse 15 und 17 werden im Rahmen der aktuellen Teilrevision aus dem Bauinventar entlassen. Die abbruchreife Liegenschaft Schulgasse 17 soll der neuen Überbauung weichen. Demgegenüber sieht das Richtprojekt vor, die Liegenschaft Schulgasse 15 zu erhalten. Die ausserhalb des Planungsperrimeters angrenzende Alte Krone ist insofern zu berücksichtigen, dass sie durch die Arealentwicklung nicht von ihrer Bedeutung und Substanz verlieren darf.

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 der Grösse und der Lage des Areals im historischen Ortskern wurde ein Studienauftrag nach SIA 143 (Stempel) mit 3 eingeladenen Planungsteams (bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten) durchgeführt. Die Beiträge wurden von einem Beurteilungsgremium, bestehend aus Vertretungen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft (Sachmitglieder), externen Fachmitgliedern aus den Bereichen Architektur/Städtebau und Landschaftsarchitektur sowie einem Expertengremium mit Vertretungen aus den Fachbereichen Raumplanung, Denkmalpflege, Lärm und Bauökonomie beurteilt.

Der zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag des Teams Bellorini Architekten und Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten wurde anschliessend anhand der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zum Richtprojekt weiterbearbeitet. Zwischenzeitlich konnte auch die Situation mit der Alten Krone (Schulgasse 19) geklärt und das Richtprojekt darauf abgestimmt werden. Da die Verkaufsverhandlungen zwischen den beiden Grundeigentümerschaften gescheitert sind, ist die Alte Krone – anders als noch im Studienauftrag vorgesehen – nicht Teil der Arealentwicklung.

Das Ergebnis der Weiterbearbeitung wurde im September 2022 vom Beurteilungsgremium als Grundlage für die Ausarbeitung der planungsrechtlichen Umsetzung beschlossen.

5. Richtprojekt

Das Richtprojekt vom 22. November 2022 illustriert die Bebauungsidee. Die darin definierten konstituierenden Elemente sind für die weitere Planung verbindlich.

5.1 Ortsbauliche Idee

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die Ränder des Areals an der Hauptstrasse und der Kreuzgasse mit grösseren, unterschiedlich proportionierten Volumen zu besetzen und dadurch den Binnenraum freizuspielen. Dieser Hofbereich wird mit einer kleinmassstäblicheren Körnung besetzt, die den Übergang zur Bestandsstruktur schafft. Die meisten Wohnungen können von der Süd- und Westorientierung profitieren mit einem Weitblick auf den Grüngürtel entlang des Lyssbachs und die Kirche.

Während das Team im Studienauftrag noch vorgeschlagen hat, das Ofenhaus (Schulgasse 17) in Teilen zu erhalten, haben vertiefte Abklärungen zwischenzeitlich ergeben, dass dies aufgrund der sehr schlechten Bau-substanz nicht möglich ist. Das Volumen des Neubaus wird trotzdem in Anlehnung an den Bestand gestaltet. So vermag es den Aussenraum angemessen zu gliedern, bildet gut dimensionierte Zonen und trägt damit zur Aussenraumqualität bei.



Abb. 8 Situationsplan Erdgeschoss (Quelle: Richtprojekt Bellorini Architekten, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten, Februar 2024)

5.2 Baugestaltung

Die Bauten werden in Typologie, Materialisierung und Ausdruck unterschiedlich gestaltet und reagieren so spezifisch auf ihre Lage im städtebaulichen Kontext. Bezüge zur lokalen Architektursprache werden aufgenommen und übersetzt in den Neubauten angewendet. Das Projekt reagiert mit Hochparterres auf die Hochwassergefährdung. Um im Hochparterre die nötige Privatheit zu bieten werden hier Balkon- und Loggiazonen geschaffen. Aufgrund der Rückmeldung aus der kantonalen Vorprüfung muss auch der Hochwasserschutz des Ofenhauses mit permanenten Massnahmen sichergestellt werden, weshalb auch hier (im Gegensatz zum Richtprojekt vom 22.11.2022) ein Hochparterre vorgesehen wird. Bedeutung kam bei der Konzeption sowie der Materialwahl auch der akustischen Qualität der Aussenräume zu.

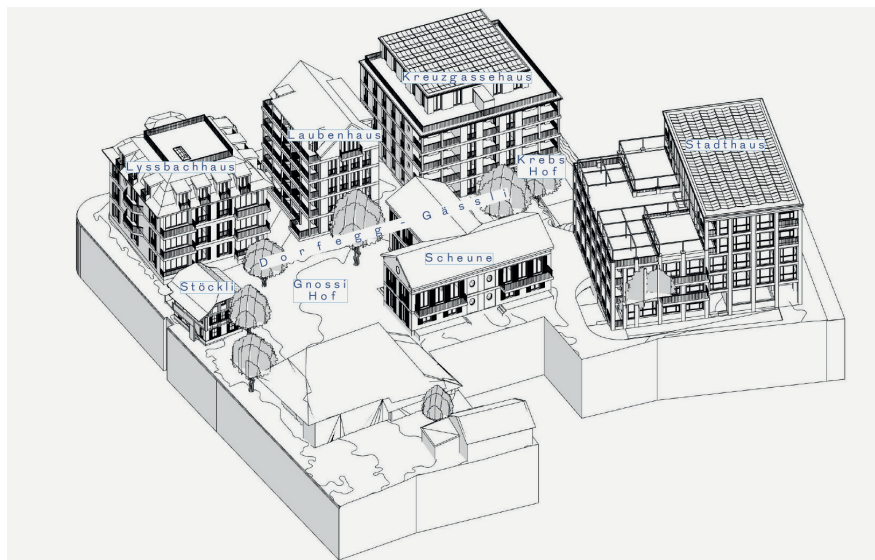


Abb. 9 Übersicht über die Gebäude des Richtprojekts (Quelle: Richtprojekt Bellorini Architekten, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten, 22.11.2022)

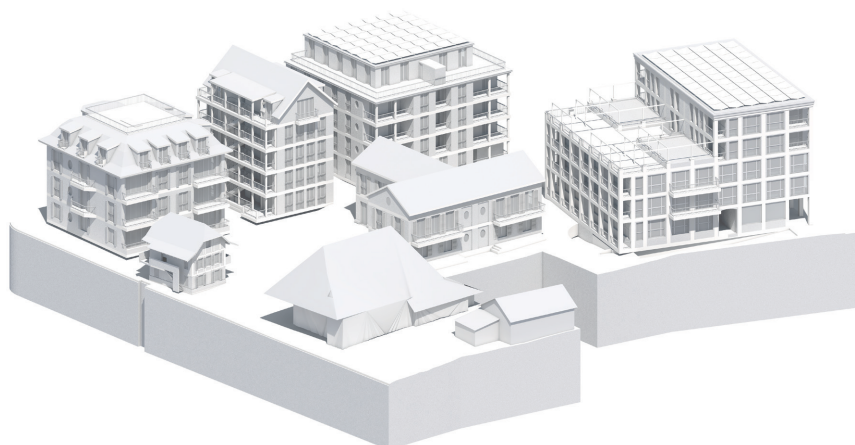


Abb. 10 Isometrie (Quelle: Richtprojekt Bellorini Architekten, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten, 22.11.2022)

5.3 Nutzung

Auf dem Areal sollen ca. 50 Wohnungen geschaffen werden. Die Wohnungstypen sind je Haus unterschiedlich und decken ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen ab. Das Angebot liegt schwergewichtig bei 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Die zum Hof abgestufte Entwicklung des Gebäudes an der Hauptstrasse ermöglicht die Nutzung des rückwärtigen, zum Hof gerichteten Daches als gemeinschaftlich genutzten Freiraum zu den Wohnungen.

Die Wohnüberbauung wird an der Hauptstrasse punktuell durch gewerbliche Nutzungen resp. Dienstleistungsnutzungen ergänzt. Aufgrund der gut frequentierten Lage und der Lärmvorbelastung sollen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Stadthauses an der Hauptstrasse sowie allenfalls im 2. Vollgeschoss (ersten Obergeschoss) gewerbliche und/oder Dienstleistungsnutzungen angeboten werden.

5.4 Freiräume

Die gewachsene Struktur des historischen Dorfkerns bildet die Ausgangslage für die Freiraumgestaltung. Die Setzung der Gebäude generiert eine Vielzahl von unterschiedlichsten Freiräumen mit einer grossen Qualität und Varianz an Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten. Die grosse Durchlässigkeit der Freiräume in Nord-Süd und Ost-West Richtung schafft eine allseitige Vernetzung und Anbindung an das umliegende Freiraumnetz. Öffentliche und gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen verteilt im Perimeter beleben den Aussenraum und schaffen Gemeinschaft. Die Materialwahl von Belägen und die Artenwahl der Vegetation nimmt Bezug zur dörflich, bäuerlich geprägten Geschichte des Ortes. Wo möglich sollen sickerfähige Flächen geschaffen und ein Beitrag zur Biodiversität und zu einem verbesserten Mikroklima geschaffen werden.

Die gemäss Art. 44 und 45 BauV erforderlichen Spielplätze werden im Hof zur Verfügung gestellt (vgl. Abb. 11). Die erforderlichen Aufenthaltsbereiche können mit den Balkonen abgedeckt werden.

Die grössere Spielfläche wird auf den Quartiersspielplatz am Blumenweg (ZÖN 13 (Nelkenweg) / Bildung, Kultur, Freizeit) ausgelagert.

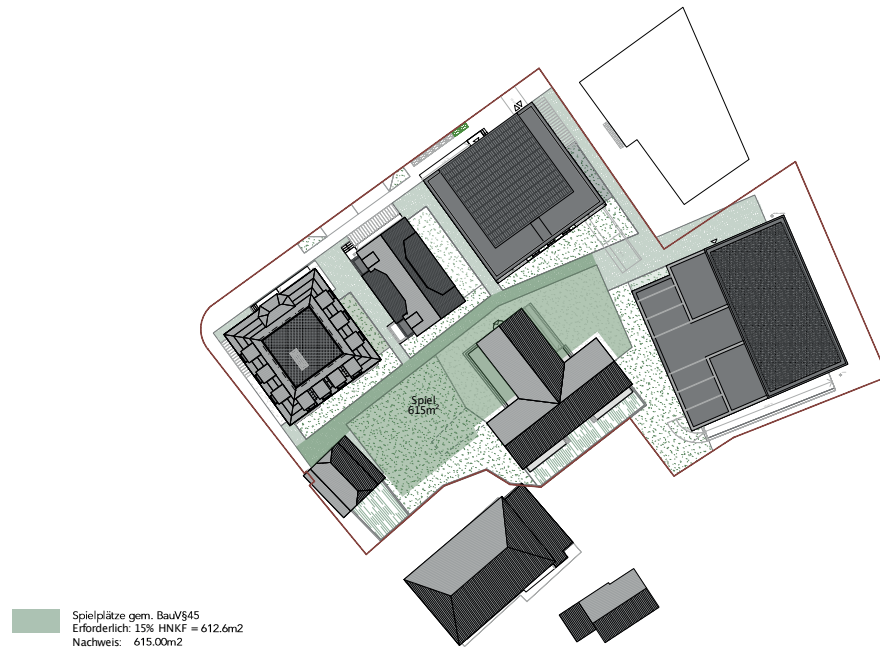


Abb. 11 Flächennachweis Kinderspielplätze (Quelle: Richtprojekt Bellorini Architekten, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten, März 2024)

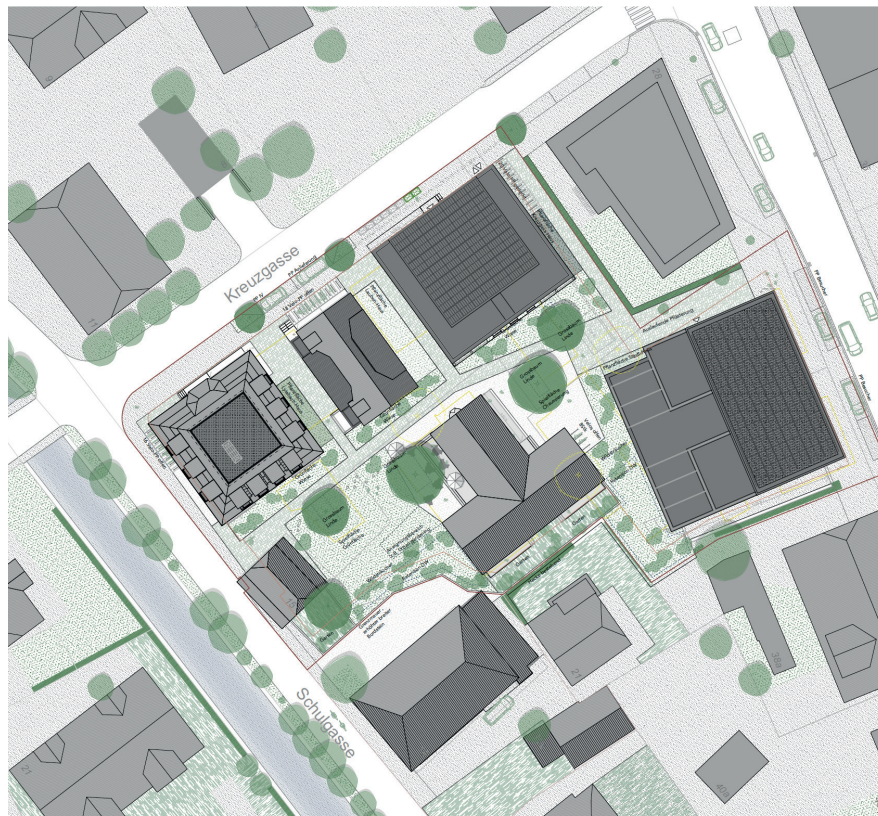


Abb. 12 Umgebungsplan (Quelle: Richtprojekt Bellorini Architekten, Weber + Brönnimann Landschaftsarchitekten, März 2024)

5.5 Erschliessung

Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr erfolgt in erster Linie ab der Kreuzgasse in die Einstellhalle. Die gedeckten Veloabstellplätze in der Einstellhalle werden ab der Hauptstrasse über eine separate Rampe an der Südfassade des Stadthauses erschlossen. Die Erschliessung des Areals für den Langsamverkehr und die Durchlässigkeit von der Hauptstrasse zum Lyssbach wird mit der neuen Freiraumgestaltung verbessert und hindernisfrei sichergestellt. Die Durchlässigkeit für den Fussverkehr ab der Hauptstrasse wird entlang der Kreuzgasse bis zur Schulgasse durchgängig auf 1.50 m Breite gewährleistet.

6. Änderung der Grundordnung

Das Areal liegt heute in der Mischzone Kern b MKb. Für die Umsetzung des Ergebnisses des Studienauftrags (Richtprojekt) sollen eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) sowie eine 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 A 334 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die Mischzone Kern b.

6.2 Baureglementsänderung

Die Schaffung der neuen ZPP bedingt die Anpassung des Baureglements. Anhang A3 wird mit der Ziffer A 334 mit den Bestimmungen zur ZPP «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» ergänzt.

6.2.1 Planungszweck

Mit der ZPP A 334 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erneuerung und Verdichtung des Areals mittels gesamtheitlicher Planung und Erschliessung geschaffen werden. Ziel ist eine gut gestaltete, urban geprägte und gemischt genutzte Überbauung die den Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. 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

Entlang der Hauptstrasse sind Mischnutzungen gemäss den Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Lyss über die Mischzonen Kern MK zulässig. Entsprechend sind hier im 1. Vollgeschoss publikumsorientierte Arbeitsnutzungen 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 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.

Vollgeschosses stehen, max. jedoch 100% der gesamten Geschossfläche des 1. Vollgeschosses. In allfälligen weiteren Untergeschossen sind Haus-technik, Parkierung, Lagerräume u.ä. zulässig.

Im übrigen Gebiet gilt Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen des Bau-reglements der Gemeinde Lyss.

Mass der Nutzung	Das zulässige Mass der Nutzung wird (abgestimmt auf das Richtpro-jekt) mit der Angabe der minimal und maximal zulässigen oberirdischen Geschossfläche sowie der Festlegung der maximalen Gesamthöhe der Gebäude definiert. Die minimale GFo beträgt 6'000 m ² , die maximale 7'000 m ² . Bei einer Grundstücksfläche von 4'183 m ² ergibt sich daraus eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) ¹ von 1.43 resp. 1.67. Die haushälterische Nutzung des Bodens ist damit sichergestellt. Aufgrund der Hochwassersituation wird das massgebende Terrain, von wo aus die Gesamthöhe gemessen wird, erst im Rahmen der UeO und detailliert pro Baubereich festgelegt.
Lärmempfindlich-keitsstufe	Im Wirkungsbereich der ZPP gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III ge-mäss Art. 43 LSV.
Störfallvorsorge	Innerhalb des vom Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Biel überla-gerten Bereichs dürfen keine empfindlichen Einrichtungen ² neu erstellt werden.

6.2.3 Gestaltungsgrundsätze

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

Grundlage für das Abweichen von der baurechtlichen Grundordnung bildet in jedem Fall ein qualitätssicherndes Verfahren. Die bauliche Verände-rung muss Rücksicht nehmen auf die Lage des Areals zwischen dichtem Regionalzentrum und der dörflich geprägten, historischen Dorfstruktur im direkten Umfeld. Die Setzung, die Volumetrie, die Länge und die Dimensio-nierung der Bauten hat dies zu berücksichtigen. Zur Belebung des öffent-lichen Raums an der Hauptstrasse müssen hier im 1. Vollgeschoss (Erd-geschoss) publikumsorientierte Nutzungen 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 Vorgabe der qualitätsvol-

1 Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

2 Empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen sind bspw. Krankenhäuser, Schulen, Alters- und Pflegeheime, Kultureinrichtungen, Kindergarten/KITA, Sportstadion, Gefängnis, Eventhalle, Gross-Einkaufszentren u.a.

len Gestaltung bezieht sich nicht nur auf die optische und nutzungsmässige Qualität, sondern auch auf die Qualität im Zusammenhang mit der Förderung der Biodiversität und der Verbesserung des Mikroklimas.

6.2.4 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. Ein internes Fusswegnetz soll die Durchlässigkeit des Areals und die optimale sowie barrierefreie Anbindung an das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde sicherstellen. Zudem wird festgehalten, dass die Überbauung energetisch effizient und nachhaltig sein muss.

6.2.5 Naturgefahren

Der Schutz der Überbauung vor Überschwemmung wird im Grundsatz ebenfalls in der ZPP geregelt. Die detaillierte Regelung für einzelne Gebäude erfolgt in der UeO.

7. UeO «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»

7.1 Zielsetzungen

Auf der Grundlage des Richtprojekts und der ZPP sollen mit der UeO «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» 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- und Gewerbenutzung entlang der Hauptstrasse und einer zusammenhängenden Aussenraumgestaltung mit siedlungsökologischem Wert. Die UeO berücksichtigt die unterschiedlichen Situationen entlang der Hauptstrasse, der Kreuzgasse und der Schulgasse resp. des Lyssbachs sowie der direkt an die Arealentwicklung angrenzenden schützenswerten Alten Krone. Mit der UeO wird zudem die Voraussetzung für die Auslagerung der grösseren Spielfläche in die Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN) Nr. 13 (Nelkenweg) / Bildung, Kultur, Freizeit auf der Parzelle Nr. 1205 geschaffen.

7.2 Überbauungsplan und -vorschriften

Der Überbauungsplan definiert den Wirkungsbereich der UeO, legt die Baubereiche mit Unterteilung, den Bereich für unterirdische Bauten (Einstellhalle) sowie die Firstrichtungen der Schrägdächer fest. Um die geplante Erweiterung der Einstellhalle auf die Nachbarparzelle Nr. 921 zu ermöglichen, wird der Anschlussbereich definiert. Zur Gliederung des

Aussenraums werden Bereiche für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen, gemeinschaftliche Aussenräume und private Gärten sowie die Bereiche für die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle und die oberirdischen Parkplätze definiert.

Zur besseren Orientierung werden die projektierten Bauten und Anlagen, die bestehenden und abzubrechenden Gebäude sowie der Lyssbach inkl. Gewässerraum ausserhalb des UeO-Perimeters hinweisend dargestellt.

7.2.1 Art und Mass der Nutzung

Art der Nutzung (Art. 5 UeV)	Gestützt auf die ZPP-Bestimmungen legt Art. 5 der Überbauungsvorschriften (UeV) fest, dass im Baubereich F die Bestimmungen über die Mischzone Kern und für die übrigen Baubereiche die Bestimmungen über die Wohnzonen gelten. Diese Regelung ermöglicht die gewerbliche Nutzung im 1. und 2. Vollgeschoss entlang der Hauptstrasse. Im Bereich der Wohnnutzung sind gemäss den Bestimmungen des Baureglements zusätzlich bis zu 35% der GFo eines Gebäudes stille gewerbliche Nutzungen (z.B. Coiffeur, Schneider- und Künstleratelier, Quartiergeschäfte, Arztpraxen etc.) zulässig.
Geschossfläche oberirdisch (Art. 6 UeV)	Das Richtprojekt sieht eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von gut 6'800 m ² vor. Zur Sicherstellung der haushälterischen Bodennutzung einerseits und der Sicherung einer verträglichen Dichte wird das Nutzungsmass gestützt auf die ZPP mit einer Bandbreite von min. 6'000 m ² bis max. 7'000 m ² GFo festgelegt.
Baubereiche (Art. 7 Abs. 1 UeV)	Pro Gebäude wird ein Baubereich festgelegt, auch für das bestehende Stöckli. Für die jeweiligen Baubereiche resp. Teilbaubereiche werden im Überbauungsplan die maximalen Gesamthöhen sowie die Anzahl Vollgeschosse definiert und zusätzlich das massgebende Terrain angegeben. Diese wurde vom Richtprojekt mit entsprechender Reserve wie folgt abgeleitet:

Baubereiche	Gebäudehöhe projektiert	Maximale Gesamthöhe gemäss UeO	Anzahl Vollgeschosse
A (Lyssbachhaus)	14.00 m (ohne Brüstung)	15.00 m (inkl. Brüstung) 16.70 m inkl. Pergola	4
B (Laubenhaus)	17.20 m	18.00 m	5
C (Kreuzgass-Haus)	12.00 m (ohne Attika) 15.40 m (inkl. Attika)	16.00 m (inkl. Attika)	4 + Attika
D (Stöckli)		gemäss Bestand	
E (Schür, Scheune)	10.80 m	11.50 m	2
F ₁ (Stadthaus)	13.10 m (inkl. Rankgerüst)	14.0 m	3
F ₂ (Stadthaus)	16.40 m	17.0 m	5

	<p>Die in der ZPP definierte max. Gesamthöhe von 18.00 m wird nur für das Laubenhaus ausgeschöpft. Die im Richtprojekt vorgeschlagenen Hochparterre-Situationen angrenzend an den gemeinschaftlichen Aussenraum wird mit der Bestimmung, dass Oberkant fertiger Boden mindestens dem pro Baubereich festgelegten massgebenden Terrain entsprechen muss, sichergestellt. Auf dem Dach des Lyssbachhauses darf eine Pergola mit einer Höhe von max. 1.70 m (exkl. Brüstung) erstellt werden.</p>
Baulinien (Art. 7 Abs. 3 und 4 UeV)	<p>Zur Sicherung der wichtigsten Fassadenfluchten gemäss Richtprojekt werden im Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften Baulinien mit Anbaupflicht (Gestaltungsbaulinie gem. Art. 96b Abs. 1 BauV) festgelegt.</p>
Attika (Art. 7 Abs. 5 UeV)	<p>Das oberste Geschoss des Kreuzgass-Hauses soll als Attikageschoss ausgestaltet werden. Das Attika gemäss Richtprojekt weist eine Fläche von rund 226 m² und eine Höhe von 3.0 m auf. Das Geschoss weist zudem zweiseitig einen vollständigen Rücksprung von 2.9 m auf. Nach der Berechnung des Baureglements wäre eine Fläche von 245 m² zulässig. Damit entspricht das Attika den Bestimmungen des Baureglements und ist in der UeO nicht spezifisch zu regeln.</p>
Durchgang Baubereich E (Art. 8 UeV)	<p>Der für die Scheune (Baubereich E) charakteristische Durchgang im 1. Vollgeschoss (Hochparterre) wird mittels eines Bereichs im Überbauungsplan und der Festlegung einer minimalen Breite in Art. 8 UeV sichergestellt.</p>
Unterirdische Bauten (Art. 9 UeV)	<p>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. Entlang der Kreuz- und der Schulgasse wird der kommunale Strassenabstand von 2.0 m übernommen und gegenüber den benachbarten Grundstücke ein Grenzabstand von 1.0 m. Zudem wird festgehalten, dass das Untergeschoss inkl. Überdeckung so ausgestaltet werden muss, dass die gemäss Art. 19 UeV geforderten mind. drei mittel- bis grosskronigen Bäume gepflanzt werden können. Beispielsweise mit einer entsprechenden Aufbauhöhe oder mittels Baumgruben in der Einstellhalle.</p>
Unterirdische Verbindung (Art. 9 Abs. 2 UeV)	<p>Mit der vorliegenden UeO soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Gebäude auf der Nachbarparzelle Nr. 921 (Hauptstrasse 28) an die neue Einstellhalle anzuschliessen. Das Wohn- und Geschäftshaus auf der Parzelle Nr. 921 besitzt keine Einstellhalle und nur beschränkte oberirdische Parkierungsmöglichkeiten. In der neuen Einstellhalle werden den Nutzungen im Gebäude Hauptstrasse 28 ca. 10 unterirdische Parkplätze zur Verfügung gestellt. Im Überbauungsplan wird ein entsprechender Bereich für den Anschluss festgelegt (Art. 9 Abs. 2 UeV).</p>
Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche (Art. 10 UeV)	<p>Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten gemäss Baureglement sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Gebäudeerschliessung, der Aussenraumgestaltung, den Veloabstellplätzen, den Standplätzen für Grüncontainern, dem Hochwasserschutz und der Einstellhalle zulässig. Sie</p>

sind im gesamten Wirkungsbereich der UeO zulässig. Im Bereich für private Gärten angrenzend an den Baubereich E können den Wohnungen im 1. Vollgeschoss zugeordnete Terrassen erstellt werden.

Die An- und Kleinbauten gemäss Art. 214 Abs. 4 Baureglement dürfen eine anrechenbare Gebäudefläche von 60 m² und eine Fassadenhöhe traufseitig von 4.0 m nicht überschreiten. Sie haben einen Grenzabstand von 2.0 m zu wahren. Damit sind ebenfalls die vorgesehenen gedeckten Veloabstellplätze im Aussenraum möglich.

Bei verschiedenen Baubereichen sind zudem Erschliessungsanlagen wie Treppenzugänge und Rampen vorgesehen (bspw. Lyssbachhaus, Laubenhäuser, Kreuzgasse-Haus, Scheune), welche ebenfalls unter diese Bestimmung fallen.

Vorspringende
Gebäudeteile
(Art. 11 UeV)

Das Richtprojekt sieht sowohl Dachvorsprünge wie auch vorspringende Gebäudeteile vor. Diese sind in Art. 213 des Baureglement geregelt. Dachvorsprünge dürfen demnach auf ihrer ganzen Länge bis 1.20 m vorspringen und in den Grenzabstand ragen und werden in der UeO nicht separat geregelt. Die Mehrheit der geplanten Balkone und Erker entsprechen jedoch nicht den Bestimmungen gemäss Baureglement und werden wo möglich direkt in die Baubereiche integriert.

Ausgenommen davon sind die Balkone an der Westfassade des Lyssbachhauses und an der Südseite des Stadthauses. Sie ragen in den Strassen- resp. in den Grenzabstand und können nicht in die Baubereiche integriert werden. In Art. 11 wird daher explizit geregelt, dass die Balkone entlang der Schulgasse bis zu maximal einem Meter in den Strassenabstand ragen dürfen. Für die Balkone an der Südseite des Stadthauses gilt Art. 79b EG ZGB, wonach diese höchstens bis zu 1.20 m in den Grenzabstand ragen dürfen (gem. Richtprojekt halten sie einen Grenzabstand von 2.0 m ein). Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Bauregements der Gemeinde Lyss bzgl. der vorspringenden Gebäudeteile sinngemäss auch für die durch Baulinien definierten Grenzabstände.

Lärmschutz
(Art. 12 UeV)

Im Planungssperimeter gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Bei Baubewilligungen im lärmvorbelasteten Gebiet müssen gemäss Art. 31 LSV geeignete Massnahmen umgesetzt werden, damit die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Massgebend für die Beurteilung des Bauprojekts sind die zur Zeit der Baubewilligung bestehende Verkehrsbelastung, der Belag sowie das Temporegime. Grenzwertüberschreitungen könnten bei Wohnnutzungen für den Bereich des Stadthauses an der Hauptstrasse vorliegen (vgl. Aussenlärmuntersuchung der Grolimund + Partner AG vom März 2024). Unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Emissionen müssen deshalb zum Schutz der Wohnnutzungen an der Hauptstrasse vor übermässigem Lärm folgende Massnahmen resp. Kombinationen davon geprüft und getroffen sowie im Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden:

- Anordnung der lärmempfindlichen Räume zu den lärmabgewandten Seitenfassaden oder zur lärmberuhigten Rückfassade.
- Balkone oder Loggien mit schalldichter Brüstung und schallabsorbierender Deckenunterschicht. Die Höhe der Brüstung ist im Baugesuch zu dimensionieren.
- Prüfen von Gewerbenutzung in den Geschossen mit Grenzwertüberschreitungen.

7.2.2 Baugestaltung

Gesamtgestaltung (Art. 13 UeV) In Art. 13 UeV wird die Verbindlichkeit des Richtprojekts definiert. Im Dossier zum Richtprojekt sind die verbindlichen konstituierenden Elemente aufgeführt. Mit der Verankerung des Richtprojekts in Art. 13 UeV wird gewährleistet, dass die gebietsübergreifende Bebauungsidee bis und mit Baubewilligung dem Richtprojekt entspricht (auch im Fall eines Investoren- oder Planerwechsels). Die im Richtprojekt als verbindlich deklarierten Elemente sind in der weiteren Bearbeitung zwingend zu berücksichtigen. Die im Richtprojekt als orientierend definierten Elemente haben für die weitere Bearbeitung wegleitenden Charakter.

Zusätzlich wird zur Beurteilung von Vorhaben im Wirkungsbereich der UeO im Baubewilligungsverfahren entweder ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums des Studienauftrags dem die Fachmitglieder angehören oder die Fachgruppe Ortsbild beigezogen.

Dachform und -gestaltung (Art. 14 UeV) Das Richtprojekt sieht sowohl Flachdächer wie auch geneigte Dächer mit unterschiedlicher Gestaltung vor. Um eine komplizierte Regelung zu vermeiden, verweist Art. 14 UeV auf das Richtprojekt.

Technisch bedingte Dachaufbauten (Art. 15 UeV) Um sicherzustellen, dass die technisch bedingten Dachaufbauten wie Liftaufbauten, Lichtkuppeln, (Licht-)Kamine und dergleichen zusammen mit der Architektur eine überzeugende Gesamtgestaltung ergeben, wird in Art. 15 UeV festgelegt, dass sie die maximale Gesamthöhe um maximal 1.50 m überragen dürfen.

Dachnutzung (Art. 16 UeV) Das Richtprojekt sieht vor, dass Teile der Dächer in den Baubereichen A, C (mit Ausnahme des Flachdachs des Attikageschosses) und F₁ als Dachterrassen genutzt werden können. Mit Art. 16 Abs. 1 UeV wird diese Nutzung ermöglicht. In Abs. 2 wird festgelegt, dass sämtliche nicht begehbaren Flachdächer, unabhängig davon ob sie mit Solaranlagen belegt sind oder nicht, extensiv begrünt werden müssen. Damit soll ein Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Erhöhung der Biodiversität geleistet werden.

7.2.3 Aussenraumgestaltung

Grundsätze (Art. 17 UeV) Im Grundsatzartikel zur Aussenraumgestaltung (Art. 17 UeV) werden die Prinzipien der Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt verbindlich erklärt. Wichtig ist, dass die Aussenraumgestaltung zusammenhängend, von Fassade zu Fassade und durchlässig erfolgt. Die Aussenraumgestaltung

ist zudem so zu konzipieren, dass sie der ökologischen Vernetzung dient. Dies z.B. durch die Schaffung von Kleinstrukturen und/oder Trittsteinen (z.B. Ast- oder Steinhaufen, Wiesen, Krautsäume etc.).

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

Der Aussenraum wird in drei Bereiche unterteilt:

- den Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen (im UeP grau dargestellt)
- den gemeinschaftlichen Aussenraum (im UeP hellgrün dargestellt)
- die privaten Gärten (im UeP dunkelgrün dargestellt)

Erschliessungs-
und Aufenthalts-
flächen
(Art. 18 UeV)

Der Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen wird entlang der Strassenzüge, sowie im Bereich der Veloabstellplätze und der Zufahrt zur unterirdischen Velostation ausgewiesen. Die Flächen dienen insbesondere der Realisierung von oberirdischen Velo- und Autoabstellplätzen sowie Standplätzen für Grüncontainer, der Bereitstellung von Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Entlüftung und Belichtung des Untergeschosses, als Notzufahrt sowie als Spiel- und Aufenthaltsbereiche. Diese Flächen sind befestigt und durchgehend hindernisfrei zu gestalten. Versiegelte Flächen sind möglichst zu minimieren.

Gemeinschaftli-
cher Aussenraum
(Art. 19 UeV)

Der gemeinschaftliche Aussenraum liegt arealintern und bildet den Hof der Überbauung. Die Gestaltung ist jeweils abgestimmt auf den Mikro-Kontext der anstossenden Gebäude. Die Fläche dient insbesondere als gemeinschaftlich genutzter Aussenraum, der Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr, der Realisierung von Veloabstellplätzen sowie als Spiel- und Aufenthaltsbereich. 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.

Private Gärten
(Art. 20 UeV)

Die privaten Gärten wiederum dienen den direkt anstossenden Nutzungen im 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) des Stöcklis und der Scheune. Auch diese Bereiche wurden in bewusster Abstimmung zum Charakter der beiden Gebäude festgelegt. Um die Durchlässigkeit der Aussenraumgestaltung sicherzustellen sind arealtrennende Elemente wie Hecken oder Zäune nur zulässig, wenn sie gestalterisch in das Umgebungskonzept integriert sind.

Spielfläche
(Art. 21 UeV)

Die kantonal geforderten Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze können auf dem Areal bereitgestellt werden. Die Kinderspielplätze werden im gemeinschaftlichen Aussenraum erstellt. Gemäss Art. 45 BauV müssen für das Vorhaben 612.6 m² für Spielplätze bereitgestellt werden. Im Projekt sind 615 m² geplant (vgl. Abb. 11). Die gemäss BauV erforderlichen

230.8 m² Aufenthaltsbereiche können mit der Anrechnung der mind. 2 m tiefen Balkonen abgedeckt werden. Die Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Die grössere Spielfläche gemäss Art. 46 der kantonalen Bauverordnung soll ausgelagert und ausserhalb des Wirkungsbereichs der UeO auf dem Quartierspielplatz am Blumenweg (Parzelle Nr. 1205) sichergestellt werden (vgl. Kap. 8.1.2). Die Fläche wird bereits heute entsprechend genutzt (Zone für öffentliche Nutzung ZÖN 13 (Nelkenweg) / Bildung, Kultur, Freizeit), weist optimale Proportionen und Terrainverhältnisse auf, liegt in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiets und ist über die bestehende, in der Tempo-30-Zone liegende Kreuzgasse und den Blumenweg zu erreichen und jederzeit zugänglich.

7.2.4 Erschliessung und Parkierung

Erschliessung (Art. 22, 23 UeV)	Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt ab der Kreuzgasse. Die Einstellhallenzufahrt wird in den Baubereich C integriert, der Bereich für die Zufahrt ist im Plan verbindlich festgelegt. Die unterirdischen Veloabstellplätze werden direkt ab der Hauptstrasse über eine separate, ungedeckte Rampe erschlossen.
Abstellplätze (Art. 24 UeV)	<p>Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff der kantonalen Bauverordnung.</p> <p>Die Autoabstellplätze sind mit Ausnahme von zwei oberirdischen Abstellplätzen in der unterirdischen Einstellhalle vorzusehen.</p> <p>Veloabstellplätze sind sowohl oberirdisch (in der Nähe der Hauszugänge) wie auch unterirdisch vorgesehen.</p>
Notzufahrt (Art. 25)	Die Machbarkeit der Notzufahrt ist im Richtprojekt zusammen mit der zuständigen kommunalen Stelle geprüft und nachgewiesen worden.
Entsorgung (Art. 26)	Für die Entsorgung resp. die notwendige Anzahl Container wird im Untergeschoss genügend Raum sichergestellt. Die Bereitstellung für die Leerung erfolgt an der Kreuzgasse im Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen. Die Grüncontainer können bei Bedarf auch im Bereich für Erschliessungs- und Aufenthaltsflächen platziert werden.

7.2.5 Umwelt

Energie- und Wärmeversorgung (Art. 27 UeV)	Art. 27 UeV sieht den Anschluss an das Fernwärmenetz Lyss Nord vor. Für die Bestimmung ist die neue kantonale Mustervorschrift verwendet worden.
Naturgefahren (Art. 28 UeV)	Das Areal liegt im Gebiet mit Restgefährdung durch Überschwemmung (vgl. Kap. 3.1). Entsprechend sind Hochwasserschutzmassnahmen vorzusehen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen (Art. 28 Abs. 1

UeV). Mobile Massnahmen sind nicht zulässig. Entsprechend muss auch der Gemeinschaftsraum im Baubereiche E mit einem Hochparterre ausgestattet werden.

Störfallvorsorge
(Art. 29 UeV)

Innerhalb des vom Konsultationsbereich der Bahnlinie Bern-Biel überlagerten Bereichs dürfen keine empfindlichen Einrichtungen¹ neu erstellt werden.

Versickerung

Die Machbarkeit der Versickerung ist im Richtprojekt geprüft und nachgewiesen worden. Gemäss der Versickerungskarte des kantonalen Geoportals liegt das Areal in einer gut durchlässigen Versickerungszone, weshalb diesbezüglich keine Festlegungen aufgenommen werden.

7.2.6 Weitere Bestimmungen

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

¹ Empfindliche Einrichtungen mit schwer evakuierbaren Personen sind bspw. Krankenhäuser, Schulen, Alters- und Pflegeheime, Kultureinrichtungen, Kindergarten/KITA, Sportstadion, Gefängnis, Eventhalle, Gross-Einkaufszentren u.a.

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

8.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

8.1.1 Kommunale Richtplanung

Städtebaulicher Richtplan Zentrum MB S1, S2, S4, S5, S14

Die das Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» betreffenden, im Städtebaulichen Richtplan Zentrum formulierten Ziele in den fünf massgebenden Massnahmenblättern werden mit der vorliegenden ZPP und der UeO erfüllt.

Zielsetzung

S1 «Lyssbachraum als grünes Rückgrat»

- Lyssbachraum als quaterverbindendes Strukturelement stärken.
- Gewässerumfeld inkl. Strassen- und Freiflächen als Erholungs- und Aufenthaltsraum aufwerten.

Umsetzung

Die Konzeption der Aussenraumgestaltung stärkt die Durchlässigkeit von der Hauptstrasse durch das Areal zum Lyssbach und macht diesen für die Bewohnenden unmittelbar erlebbar.

Zielsetzung

S2 «Bauweise im städtischen Grundgerüst»

- Prägnante Fassaden an raumbildenden Kanten mit qualitativ hochwertigen Gebäudevonzonen 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).
- Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern.

Umsetzung

Das Massnahmenblatt S2 betrifft das Stadthaus an der Hauptstrasse. Das Gebäude nimmt die im Richtplan definierte städtebauliche Kante auf und prägt den öffentlichen Raum an der Hauptstrasse. Die städtisch geprägte Fassadengestaltung entspricht der urbanen Lage an der Hauptstrasse. Das 1. Vollgeschoss (Erdgeschoss) ist publikumsorientierten Nutzung vorbehalten, wodurch eine Belebung des öffentlichen Raumes geschaffen werden soll. Die zur Hauptstrasse orientierten Räume im 2. Vollgeschoss können ebenfalls für publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen werden. Wohnnutzung ist in den weiteren Vollgeschossen und zum Binnenraum der Überbauung 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	S4 «Teilgebiet Hauptstrasse» <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.– Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern (2000-Watt-Gesellschaft).
-------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Umsetzung	Das Stadthaus an der Hauptstrasse entspricht mit seiner prägnanten Erscheinung, der auf das Umfeld abgestimmten Höhenentwicklung und der gemischten Nutzung den Zielsetzungen des Massnahmenblattes S4. Die Gebäude in der zweiten Bautiefe nehmen Rücksicht auf die dörfliche geprägte Struktur um den Lyssbach. Der energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise wird mit der Nutzung erneuerbarer Energien Rechnung getragen.
-----------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zielsetzung	S5 «Teilgebiet Schulgasse» <ul style="list-style-type: none">– Die Bebauungsstruktur orientiert sich bezüglich Setzung, Volumetrie, Länge und Dimensionierung an der dörflich geprägten und erhaltenswerten Dorfstruktur des direkten Umfelds.– Gestaltung der Zwischenräume als hochwertige und vielfältig nutzbare Quartierfreiräume.– Energetisch effiziente und nachhaltige Bauweise fördern.
-------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Umsetzung	Die Bebauung an der Schulgasse und im Hof (Scheune) nimmt mit ihrer gegenüber der Bebauung an der Hauptstrasse abgestuften Höhenentwicklung Rücksicht auf die umgebende dörfliche Bebauungsstruktur und die Lage am Lyssbach. Die Aussenraumgestaltung nimmt Rücksicht auf die spezifischen Situationen im Gebiet und bietet verschiedene Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten. Grosse Bäume sorgen für ein angenehmes Mikroklima, die Durchwegung stellt die Anbindung der Überbauung an die Umgebung sicher. Bzgl. der energetisch effizienten und nachhaltigen Bauweise vgl. oben.
-----------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Zielsetzung	S14 «Siedlungsökologie» <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	Die Aussenraumgestaltung setzt auf einen möglichst hohen Grünanteil, versiegelte Flächen werden wo möglich vermieden und grosse Bäume tragen ebenfalls zu einem verbesserten Mikroklima bei. Die ökologische Vernetzung soll mittels Kleinstrukturen gefördert werden. Die Durchwegung durch das Areal stellt die Quervernetzung mit dem Lyssbach sicher. Flachdächer die nicht begehbar sind werden extensiv begrünt.
Richtplan Verkehr	Die einzige, im Bereich des Areals «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» vorgesehene Massnahme, die Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts Hauptstrasse, ist seit Herbst 2021 umgesetzt.
Richtplan Energie	Der im Richtplan Energie vorgesehene Anschluss an den Wärmeverbund Lyss Nord wird in den UeV verbindlich umgesetzt.

8.1.2 Auslagerung der grösseren Spielfläche nach Art. 46a BauV

Ausgangslage	Aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse auf dem Areal sowie mit Blick auf die übergeordnete Prämisse der Siedlungsentwicklung nach innen erhielten die Teams des Studienauftrags «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» den Auftrag zu prüfen, ob die grössere Spielfläche im Planungsperimeter erstellt werden kann oder nicht. Alle Teams kamen zum Schluss, dass die Realisierung der grösseren Spielfläche im Planungsperimeter einer angemessenen baulichen Verdichtung entgegen steht und die Fläche nach Möglichkeit auf den in der unmittelbaren Nachbarschaft liegenden Quartiersspielplatz auf der Parzelle Nr. 1205 (ZÖN 13) ausgelagert werden soll.
--------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Abb. 13 Ausschnitt aus dem Zonenplan 1 mit dem Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» und dem ca. 250 m entfernten Quartiersspielplatz auf der Parzelle Nr. 1205 (ZÖN 13) sowie ein Luftbild des Spielplatzes (Quelle: Geoportal des Kantons Bern)

Kantonale Bauverordnung	Gemäss Art. 46a BauV kann die Bauherrschaft von der Pflicht der Erstellung der grösseren Spielfläche befreit werden, wenn sichergestellt ist, dass <ol style="list-style-type: none">in der Nähe des Baugrundstücks gut erreichbare grössere Spielflächen vorhanden sind oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt werden,diese genügend gross und gut ausgerüstet sind undderen Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt ist.
-------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Baurechtliche Grundordnung	Die Parzelle ist der ZÖN 13 (Nelkenweg) / Bildung, Kultur, Freizeit zugeordnet und dient heute dem Kindergarten aber auch als Quartiersspielplatz.
Nachweis der Machbarkeit	Die Anforderungen gem. Art. 46a BauV werden im AGR-Merkblatt vom Mai 2020 ¹ präzisiert. Die Anforderungen sind als Grundlage für den Studienauftrag «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» geprüft und die Machbarkeit der Auslagerung im Factsheet in Anhang 1 zusammengefasst worden.
Rechtliche Sicherstellung	Die rechtliche Sicherstellung der Auslagerung erfolgt mit einer privatrechtlichen Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Bauherrschaft inkl. Benutzungsreglement bis spätestens zur Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung.

8.1.3 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 der MKb bei weitem nicht ausschöpft. Die vorgesehene oberirdische Geschossfläche (GFo) des Richtprojekts beträgt für den Wirkungsbereich der ZPP resp. der UeO 6'821 m², dies entspricht einer Dichte von 1.6 GFZo. Die maximale GFo wird in den Überbauungsvorschriften auf 7'000 m² (entspricht einer GFZo von 1.67) festgelegt. Zur Gewährleistung einer haushälterischen Nutzung des Bodens wird zudem eine minimale GFo von 6'000 m² (entspricht einer GFZo von 1.43) festgelegt.

8.1.4 Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren zur vorliegenden ZPP und UeO erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten. Die Planung berücksichtigt die Grundeigentumsverhältnisse. Die zur Entwicklung vorgesehenen Grundstücke sind rechtlich und tatsächlich verfügbar.

8.1.5 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 erheb-

1 Aufenthaltsbereiche, Spielplätze, grössere Spielflächen (Amt für Gemeinden und Raumordnung, Mai 2020)

lich erhöhen. Art. 11a der Störfallverordnung (StFV) schreibt vor, dass die 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 gemäss letzterer im Bericht des Büros Ecolot vom März 2024¹ 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. Alternativstandorte für die Arealentwicklung kommen vorliegend nicht in Frage (vgl. Bericht Ecolot). Zur Reduktion des Risikos wird jedoch in den ZPP-Vorschriften vorgeschrieben, dass in dem vom Konsultationsbereich überlagerten Planungssperimeter keine empfindlichen Einrichtungen neu erstellt werden dürfen. Damit wird dem Anliegen der Koordination zwischen Raumplanung und Störfallvorsorge im frühestmöglichen Verfahren, der Genehmigung der Nutzungsplanung, Rechnung getragen.

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 Innenentwicklung sind im Rahmen eines Studienauftrags mit drei interdisziplinär zusammengesetzten Teams ermittelt worden. Gemäss den Anforderungen des Städtebaulichen Richtplans Zentrum bildete das qualitätssichernde Verfahren die Grundlage für die Änderung der kommunalen Nutzungsplanung.

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Richtprojekt erfasst und kondensiert die vorhandenen ortsbaulichen Charaktere und leitet daraus ein Bebauungskonzept ab, welches eine überzeugende Antwort auf die Fragestellung der Siedlungsentwicklung nach innen in einem ländlich geprägten Ortsbild gibt. Die Ränder werden mit grösseren Volumen unterschiedlicher Proportionen besetzt, während der Innenbereich des Areals mit einer kleinmassstäblicheren Bebauung bespielt wird. Diese kleinmassstäblichere Körnung schafft den Übergang zum Bestand mit dem Stöckli an der Schulgasse und der ausserhalb des Planungssperimeters

¹ Ecolot (März 2024): UeO Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», Lyss: Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

direkt angrenzenden Alten Krone. Die Bauten werden in Typologie, Materialisierung und Ausdruck entsprechend ihrer spezifischen städtebaulichen Situation je unterschiedlich gestaltet und bieten auch unterschiedliche Wohnungstypen an.

Ausgehend von der gewachsenen Struktur des historischen Dorfkerns wird die Freiraumgestaltung durch verschiedene Freiräume mit unterschiedlichen Funktionen, einen hohen Grünanteil und eine hohe Durchlässigkeit in Ost-West-Richtung charakterisiert. Öffentliche und gemeinschaftliche Erdgeschossnutzungen verteilt im Perimeter beleben den Aussenraum und schaffen Gemeinschaft. Die Materialwahl von Belägen und die Artenwahl der Vegetation nimmt starken Bezug zur dörflich, bäuerlich geprägten Geschichte des Ortes und soll einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und einer erhöhten Biodiversität leisten.

8.2.1 Umgang mit dem Ortsbildschutzgebiet

Die von der Hauptstrasse zum Lyssbach in der Höhe abgestufte Bebauungsstruktur sowie die kleinmasstäbliche Körnung der Volumen am Übergang zum Bestand nimmt Rücksicht auf das Ortsbildschutzgebiet entlang des Lyssbachs. Das Stöckli an der Schulgasse wird als Identifikationspunkt erhalten, das Volumen der Scheune wird in Reminiszenz an die alte Krebschütte (Schulgasse 17) gestaltet. Die Freiraumgestaltung mit Bezug zum Bestand bindet die Arealentwicklung in die umgebende, teils historische Bebauungsstruktur ein.

8.3 Verkehr

Grundsätze	<p>Die zentrale Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr ab der Kreuzgasse in die Einstellhalle trägt der Tatsache Rechnung, dass über die Schulgasse eine für die Gemeinde wichtige Naherholungsroute verläuft. Die Hauptstrasse wird durch keine zusätzlichen Strassenanschlüsse belastet.</p> <p>Aufgrund der guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (öV-Gütekategorie C, Bahnhof in 500 m Distanz, Haltestelle Ortsbus im Bereich des Altersheims am Mühleplatz) wird angestrebt, dass der Modalsplit zugunsten des Fuss- und Veloverkehrs und des öffentlichen Verkehrs verändert wird.</p>
Bedarf Autoabstellplätze	<p>Gemäss Berechnung nach kant. Bauverordnung (Art. 49ff) müssen für die geplanten ca. 50 Wohnungen und die ca. 260 m² Gewerbefläche zwischen 25 und 109 Parkplätze (25 + 0 resp. 100 + 9 Stück) erstellt werden.</p>
Angebot Autoabstellplätze	<p>Das Richtprojekt sieht vor, in der Einstellhalle 43 Parkplätze zur Verfügung zu stellen. Hinzu kommen die beiden oberirdischen Besucherparkplätze an der Kreuzgasse. Davon ausgehend, dass 5 Parkplätze für die gewerbliche Nutzung vorgesehen sind, stehen für die Wohnnutzung noch 40 Parkplätze zur Verfügung. Bei ca. 50 Wohnungen ergibt sich demnach ein Schnitt von</p>

0.8 Parkplätzen pro Wohnung. Damit befindet sich das Parkplatzangebot im unteren Bereich der kantonalen Bandbreite und bildet eine gute Voraussetzung für die angestrebte Veränderung des Modalsplits.

An der Hauptstrasse bestehen im Bereich des Stadthauses zudem zwei öffentliche Parkplätze, die vornehmlich der publikumsorientierten Nutzung im 1. und 2. Vollgeschoss dienen werden.

10 weitere Parkplätze in der Einstellhalle werden für die Nutzungen auf der Nachbarparzelle Nr. 921 vorgesehen.

Verkehrsauf-
 kommen

Die heutigen Nutzungen generieren ein maximales tägliches Verkehrsaufkommen von ca. 66 Fahrten (vgl. unten stehende Tabelle):

Nutzung	PP	Umschlag/Tag	Fahrten/Tag	Fahrten total/Tag
Wohnen	14	1.5	3	42
Gewerbe	2	6	12	24
TOTAL	18			66 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	40	1.5	3	120
Gewerbe	5	6	12	60
TOTAL	45			180 Fahrten/Tag

Gegenüber den heute aus dem Areal generierten ca. 66 Fahrten pro Tag ist durch die Arealentwicklung mit ca. 114 zusätzlichen Fahrten pro Tag zu rechnen. Sowohl die Kreuzgasse als auch die Hauptstrasse können dieses Verkehrsaufkommen aufnehmen, ohne dass dadurch die Verkehrsqualität beeinträchtigt wird.

Bedarf Veloabstell-
 plätze

Der Bedarf an Abstellplätzen für Velos wird anhand von Art. 54 BauV berechnet. Für die Wohnnutzung werden zwei Abstellplätze pro Wohnung, für die gewerbliche Nutzung zwei Abstellplätze pro 100 m² Geschossfläche gerechnet. Der Bedarf an Veloabstellplätzen im Planungssperimeter liegt demnach bei 106 Stück (100 + 6 Stück).

Angebot Veloab-
 stellplätze

Das Richtprojekt sieht vor, oberirdisch im Bereich der Hauszugänge ca. 55 Veloabstellplätze bereitzustellen. Im Untergeschoss werden zusätzlich 80 Veloabstellplätze erstellt, die mit einer separaten Velorampe ab der Hauptstrasse erschlossen sind.

8.4 Lärmschutz

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der mit der ZPP festgelegten der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der kantonalen Lärmschutzverordnung werden entlang der Hauptstrasse für Wohnnutzung um bis zu 3 dB überschritten. Mit der Anordnung von publikumsorientierten resp. gewerblichen Nutzungen im 1. und ggf. 2. Vollgeschoss entlang der Hauptstrasse wird auf die Lärmbelastung reagiert. Bei den Wohnnutzungen im 3. bis 5. Vollgeschoss wird mit baulichen Massnahmen sowie mittels entsprechender Anordnung der lärmempfindlichen Räume reagiert. Detaillierte Angaben zu den IGW-Überschreitungen sowie zu möglichen Massnahmen zur Einhaltung der IGW finden sich in der Lärmuntersuchung der Grolimund + Partner AG vom März 2024 in Anhang 2. Im Baubewilligungsverfahren muss unter Berücksichtigung der zum Zeitpunkt der Baueingabe aktuellen Emissionen (Belag, Temporegime, Verkehrsentwicklung) der Nachweis der Einhaltung der vorgegebenen Lärmpegel durch die Bauherrschaft erbracht werden.

Die IGW für Gewerbenutzung werden eingehalten.

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 voraussichtlich Mehrverkehr von ca. 114 Fahrten im Bereich der Überbauungsordnung wird keine unzulässigen Lärm- und Luftbelastungen verursachen.

8.6 Hochwasserschutz

Gemäss Zonenplan Naturgefahren liegt das Areal in einem Gebiet mit Restgefährdung durch die Überflutung eines 300-jährlichen Hochwassers (vgl. Kap. 3.1). Die Höhenlinien eines 300-jährlichen Hochwassers wurden bereits im Studienauftrag und auch bei der Ausarbeitung des Richtprojekts berücksichtigt.

Auf die Festlegung einer Hochwasserschutzkote wird aufgrund der unterschiedlich hohen massgebenden Hochwasserschutzkoten im Planungssperimeter verzichtet. Das pro Baubereich festgelegte massgebende Terrain (vgl. Kap. 7.2.1) berücksichtigt die Hochwasserschutzkoten gemäss Zonenplan Naturgefahren. Der im Richtprojekt vorgesehene ebenerdige, mit mobilen Hochwasserschutzmassnahmen zu schützende Gemeinschafts-

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

raum im Baubereich E kann gemäss Rückmeldung an der kantonalen Vorprüfung so nicht realisiert werden. Auch der Gemeinschaftsraum muss durch permanente Massnahmen geschützt sein. Aus diesem Grund ist das Richtprojekt in diesem Bereich angepasst und für den Gemeinschaftsraum ebenfalls ein Hochparterre eingeplant worden.

8.7 Geologie (Gewässer, Altlasten)

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. Das geplante Untergeschoss tangiert nicht in das Grundwasser.
Altlasten	Gemäss Geoportal des Kantons Bern tangiert das Vorhaben einen im Kataster der belasteten Standorte eingetragenen Standort (Parz. Nr. 1567: Landwirtschaftliche Genossenschaft Lyss und Umgebung, Status Überwachung, Sanierung nicht definiert), für welchen noch keine altlastenspezifischen Untersuchungen durchgeführt worden sind. Bauvorhaben auf belasteten Standorten sind vom Amt für Wasser und Abfall, Fachbereich Grundwasser und Altlasten beurteilen zu lassen. Die erforderlichen Auflagen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. In der Regel sind vor der Realisierung solcher Bauvorhaben historische und technische altlasten- und/oder abfallrechtliche Untersuchungen notwendig. Diese Abklärungen müssen von einer Fachperson für Altlastenfragen durchgeführt werden. Das Vorgehen ist vorgängig vom AWA genehmigen zu lassen.

8.8 Beurteilung aus raumplanerischer Sicht

Aus raumplanerischer Sicht ist die bauliche und nutzungsmässige Verdichtung im Zentrum von Lyss zu begrüssen. Mit der Durchführung des gewählten qualitätssichernden Verfahrens sowie der Verankerung der zentralen Elemente des Richtprojekts in der UeO wird die Qualität des Projekts langfristig und bis zur Realisierung der Überbauung sichergestellt.

9. Verfahren

9.1 Übersicht und Termine

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

Die UeO Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» mit Zonenplan und Baureglementsänderung durchläuft das ordentliche Verfahren mit kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung durch den Gemeinderat und kantonaler Genehmigung.

Die beiden Verfahren werden parallel geführt.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

- | | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------|
| – Entwurf Änderung der Grundordnung (ZPP) und UeO | |
| – Beschluss Bau- und Planungskommission (BPK) | 8. März 2023 |
| – Beschluss Gemeinderat (GR) | 20. März 2023 |
| – Mitwirkung ZPP | 3. April bis 10. Mai 2023 |
| – Auswertung und Bereinigung inkl. Mitwirkungsbericht | Mai/Juni 2023 |
| – Beschluss BPK | 21. Juni 2023 |
| – Beschluss GR | 3. Juli 2023 |
| – Kantonale Vorprüfung | Juli 2023 bis Jan. 2024 |
| – Auswertung und Bereinigung | Feb. bis April 2024 |
| – Beschlüsse BPK und GR | April 2024 |
| – Öffentliche Auflage | Mai/Juni 2024 |
| – Einspracheverhandlungen | keine |
| – Beschluss BPK (ZPP und UeO) | 24. Juli 2024 |
| – Beschluss GR (ZPP und UeO) | 5. August 2024 |
| – Beschluss GGR (ZPP) | 16. September 2024 |
| – Referendumsfrist | Oktober 2024 |
| – Genehmigung AGR | anschliessend |

9.2 Mitwirkung

Die Zonenplan- und Baureglementsänderung (ZPP) wurde vom 3. April bis am 10. Mai 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.

Im Rahmen der Mitwirkung wurden 6 Mitwirkungseingaben von 4 Parteien, einem Verein und einer Privatperson eingereicht. Die Mitwirkungseingaben wurden in einem Bericht zusammengefasst und beantwortet. Darin sind auch die aus der Mitwirkung resultierenden Anpassungen an den Planungsinstrumenten festgehalten.

Aus der Mitwirkung haben sich folgende Änderungen den Planungsinstrumente ergeben:

Zonenplan- und Baureglementsänderung

- Ergänzung Abs. 6, 5. Lemma: «...über ein internes Fusswegnetz optimal und barrierefrei an das übergeordnete Fusswegnetz anzubinden.»

Überbauungsplan

- Keine Anpassungen.

Überbauungsvorschriften

- Keine Anpassungen.

Erläuterungsbericht

- Ergänzung unter Ziff. 5.5, dass die Durchlässigkeit des Fussverkehrs entlang der Schulgasse mit dem Richtprojekt auf einer Breite von 1.50 m gewährleistet ist.
- Ergänzung unter Ziff. 6.2.4, dass ein optimaler und barrierefreier Anschluss des arealinternen Fusswegnetzes an das übergeordnete Fusswegnetz der Gemeinde sichergestellt ist.
- Im Rahmen der vertieften Bearbeitung des Richtprojekts konnte die Anzahl oberirdischer Veloabstellplätze präzisiert und der Erläuterungsbericht unter Ziff. 8.3 entsprechend angepasst werden.

9.3 Vorprüfung

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

9.4 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnte schriftlich Einsprache erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtete sich nach Art. 35 ff BauG. Während der Auflagefrist vom 17. Mai bis am 17. Juni 2024 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 nach Ablauf der Referendumsfrist dem AGR zur Genehmigung eingereicht.

Anhang

Anhang 1 Factsheet Auslagerung grössere Spielfläche

1. Kriterien gemäss AGR-Merkblatt

1.1 Nähe zum Baugrundstück (Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV)

«Bestehendes oder innert 2 Jahre realisiertes bzw. ergänztes Spielfeld darf in der Regel nicht weiter als eine Wegdistanz von 400m vom Baugrundstück entfernt liegen.»

Die Parzelle Nr. 1205 liegt in ca. 250 m Fusswegdistanz vom Baugrundstück entfernt. Die Parzelle ist der ZÖN 13 (Nelkenweg) / Bildung, Kultur, Freizeit zugeordnet und dient heute dem Kindergarten aber auch als Quartierspielplatz.



1.2 Gute Erreichbarkeit (Art. 46a Abs. 1 Bst. a BauV)

«Die grössere Spielfläche muss sicher erreichbar sein. Bei verkehrsorientierten Strassen müssen Trottoirs vorhanden sein. Strassenübergänge sind zu sichern. Bestehen Bedenken hinsichtlich Verkehrssicherheit, ist eine Fachstelle (bfu, etc.) beizuziehen.»

Der Quartierspielplatz kann vom Baugrundstück über die wenig von motorisiertem Verkehr befahrenen Quartierstrassen Schulgasse/Kreuzgasse und Blumenweg erreicht werden. Im ganzen Quartier gilt Tempo 30.

1.3 Genügend gross (Art. 46a Abs. 1 Bst. b BauV)

«Grössere Spielflächen dürfen nur ausgelagert werden, wenn ausserhalb des Baugrundstücks bereits eine grössere Spielfläche von mindestens 600m² vorhanden ist oder innert zwei Jahren ab Bewilligung der Wohnsiedlung erstellt wird. Es wird empfohlen, die grössere Spielfläche für jede hinzukommende Siedlungseinheit angemessen zu erhöhen.»

Die Parzelle Nr. 1205 umfasst eine Fläche von rund 2'200 m². Abzüglich der baumbestandenen Fläche am Nelkenweg sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Abstands zu den angrenzenden Quartierstrassen und zum Kindergarten ist die Fläche immer noch ca. 1'500 m² gross.

1.4 Gut ausgerüstet (Art. 46a Abs. 1 Bst. b BauV)

«Die grössere Spielfläche muss gut proportioniert, zusammenhängend und eben sein; sie darf keine Hindernisse aufweisen (Geräteschuppen, Bäume, etc.). Nebst Rasen ist auch ein Hartplatz für Ballspiele geeignet und daher möglich.»

Die Ersatzfläche ist eine ebene, zusammenhängende Rasenfläche frei von Hindernissen. Die am Nelkenweg bestehenden 3 grossen Bäume behindern das Ballspiel nicht, im Gegenteil bieten sie im Sommer Schatten.



1.5 Bestand, Benützung und Zugänglichkeit rechtlich sichergestellt (Art. 46a Abs. 1 Bst. c BauV)

*«Zugänglichkeit: Nachmittag, Abend, Wochenende, Ferienzeit.
Privates Spielfeld: Dienstbarkeit zu Gunsten der Gemeinde.
Öffentliches Spielfeld: Benutzungsreglement.»*

Der Quartierspielplatz ist immer offen und zugänglich. Die Gemeinde ist bereit, mit der Bauherrschaft eine entsprechende Vereinbarung und ein Benutzerreglement abzuschliessen. Diese wird zum Zeitpunkt der Beschlussfassung der UeO vorliegen.

Anhang 2 Lärmgutachten

Grolimund + Partner AG
Waldeggstrasse 42a, 3097 Liebefeld-Bern, T 031 356 20 00
www.grolimund-partner.ch



Überbauungsordnung Nr. 70 «Überbauung Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», 3250 Lyss Aussenlärmuntersuchung

1. Ausgangslage

Auf einem Areal im Zentrum von Lyss, eingegrenzt durch die Kantonsstrasse Nr. 6 (Hauptstrasse) im Osten, und durch die zwei Gemeindestrassen Kreuzgasse und Schulgasse im Norden und Westen, wird eine neue Überbauung mit Mischnutzung geplant. Die bestehenden Gebäude werden grösstenteils rückgebaut.

Eine im Jahr 2017 von Grolimund + Partner AG erarbeitete Untersuchung hat aufgezeigt, dass der Strassenlärm der Kantonsstrasse in Abhängigkeit der Nutzung und der Distanz zu den Neubauten zu Grenzwert-Überschreitungen führen kann. Die Bahnlinie DfA 260 führt nicht unmittelbar am Areal vorbei und erfüllt die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung (LSV) deutlich.

Im Auftrag der Bauherrschaft wurde für den Studienauftrag, der in den Jahren 2021/2022 durchgeführt wurde, eine Aussenlärmuntersuchung erarbeitet, um den Bearbeitungsteams aufzuzeigen, wo eine Lärmproblematik vorhanden ist. Das Gewinnerteam hat anschliessend das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt ausgearbeitet, dass nun der Zone mit Planungspflicht A334 und der Überbauungsordnung Nr. 70 zu Grunde liegt. Um die Überbauungsvorschriften hinsichtlich Lärmes korrekt festlegen zu können, wird die für den Studienauftrag durchgeführte Aussenlärmuntersuchung aktualisiert. Insbesondere beim Verkehr (neue Zählung aus dem Jahr 2023), beim Belag (lärmarmere Belag darf gemäss aktueller Praxis des Kantons Bern neu berücksichtigt werden) und bei der Lärmberechnung (seit 2023 gilt ein neues Emissionsmodell) sind seit 2023 Änderungen aufgetreten.

Nachfolgend wird aufgezeigt, in welchem Abstand zur Strasse mit Grenzwert-Überschreitungen zu rechnen ist, und mit welchen Massnahmen die Anforderungen der LSV eingehalten werden können (grober Massnahmenkatalog).

2. Massgebender Verkehr

In der nachfolgenden Tabelle sind die massgebenden Verkehrsdaten für die Hauptstrasse und die beiden Gemeindestrassen Kreuzgasse und Schulgasse zusammengestellt. Relevant für die Berechnung der Strassenlärmemissionen ist der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV), der stündliche Verkehr tags (Nt; 22–6 Uhr) und nachts (Nn; 6–22 Uhr), und der lärmige Anteil der Fahrzeuge tags (Nt2) und nachts (Nn2).

Für die Hauptstrasse wurden die Verkehrsdaten durch den Oberingenieurkreis (OIK) III des Tiefbauamts des Kantons Bern zur Verfügung gestellt. Die Verkehrsdaten (Zählstelle 3250) aus dem Jahr 2023 wurden in Absprache mit dem OIK III mit einer Verkehrszunahme von 1% pro Jahr auf das Jahr 2026 hochgerechnet, da ein Bauprojekt vorher nicht umgesetzt wird (s. Tabelle 1).

Für die Gemeindestrassen existieren keine Verkehrszählungen. Aufgrund Lage und Ausbau der Strassen ist das Verkehrsaufkommen im Vergleich zu der Hauptstrasse gering. Es wird daher in Absprache mit der Abteilung Bau + Planung der Gemeinde Lyss ein maximaler DTV von 1000 Fz/Tag angenommen. Die Aufteilung auf die Tag- und Nachtperiode erfolgte auf Basis der LSV, Anhang 3. Der lärmige Anteil der Fahrzeuge basiert auf Erfahrungswerten für kleinere Gemeindestrassen.



Tabelle 1: Jahresdurchschnittlicher Verkehr im Jahr 2026 für die Hauptstrasse, Kreuzgasse und Schulgasse.

Strasse	DTV	Geschw. (km/h)	Nt (Fz/h)	Nn (Fz/h)	Nt2 (%)	Nn2 (%)	L _e	
	(Fz/Tag)						Tag	Nacht
Hauptstrasse (KS Nr. 6)	9'682	50 30	566	78	7.8	6.9	74.9 71.5	66.0 62.5
Kreuzgasse / Schulgasse	1'000	30	58	9	6	1	60.1	48.2

Kommentar:

- Geschwindigkeit:
 - Die signalisierte Geschwindigkeit beträgt auf der Hauptstrasse südlich der Kreuzgasse 50 km/h. Auf der Hauptstrasse nördlich der Kreuzgasse bis Hirschenplatz gilt Tempo 30. Auf den beiden Gemeindestrassen Schulgasse und Kreuzgasse gilt ebenfalls Tempo 30.
 - Gemäss dem Bauinspektorat der Gemeinde Lyss ist auch auf der Hauptstrasse südlich der Kreuzgasse mittelfristig eine Temporeduktion auf 30 km/h vorgesehen. Da kein Zeitpunkt feststeht, wurde diese geplante Temporeduktion in der Untersuchung nicht mit einbezogen.
- Belagskorrektur: In Absprache mit OIK III wird der SDA-4 Belag der Hauptstrasse berücksichtigt und eine Belagskorrektur von -3 dBA eingesetzt.

3. Art und Ort der Ermittlung

Nur der nördliche Teil des Areals zwischen Hauptstrasse, Kreuzgasse und Schulgasse gehört zum Perimeter der Überbauung (s. Perimeter der Flächenberechnung in Abb. 1). Auf der Höhe der Etagen EG (1.5m über Terrain) bis 4. OG (13.5m über Terrain) wurden die Lärmbelastungen auf dem gesamten Perimeter der Arealentwicklung für die Tages- und Nachtperiode berechnet. Zudem wurde im Abstand von 5m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse (gesetzlich einzuhaltender Bauabstand; in der UeO als «Baulinie mit Anbaupflicht» gekennzeichnet) die Lärmbelastung für jede Etage tabellarisch ausgewiesen. Berücksichtigt wurde, dass die Gebäude an der Hauptstrasse 28 (Gebäude der BEKB), und das Gebäude an der Schulgasse 15 (Stöckli) nicht rückgebaut werden, und somit für das restliche Areal Hindernisse darstellen.

Der Strassenlärm wurde mit der Software SLIP G+P AG, basierend auf dem EMPA-Berechnungsmodell sonROAD18 unter Berücksichtigung von Einfachreflexionen berechnet. Um die Veränderungen des Fahrzeugparks in den letzten Jahrzehnten zu berücksichtigen sowie den Detaillierungsgrad der Quellenbeschreibung zu erhöhen, entwickelte die Eidgenössische Materialprüfungs- und Forschungsanstalt (Empa) im Auftrag des Bundesamts für Umwelt (BAFU) das Strassenlärmemissionsmodell SonROAD18, welches seit Juli 2023 auch für Kantonsstrassen im Kanton Bern angewendet werden muss.

SonROAD18 verwendet die in der Schweiz gebräuchlichen SWISS10-Fahrzeugkategorien. Da gemäss Kap. 2.4 bei den bisherigen Zählungen keine Differenzierung zwischen den SWISS10-Fahrzeugkategorien vorgenommen wurde, wurde die Verkehrsverteilung in die SWISS10-Kategorien mittels des vom BAFU zur Verfügung gestellten Konverters vorgenommen. Dieser berücksichtigt bei der Verkehrsverteilung die stündlichen Teilverkehrsmengen (N1 und N2 tags und nachts, siehe Kap. 2.4) unter Berücksichtigung des vorliegenden Strassentyps (Verbindungsstrasse VS, 50-60 km/h).

SonROAD18 ist in Terzbandspektren formuliert und berücksichtigt die Fahrgeschwindigkeit (20-130km/h), die akustische Belagsgüte, die Steigung der Strasse in Abhängigkeit der Fahrtrichtung, die



Bodenbeschaffenheit des Geländes und die Lufttemperatur. Darüber hinaus berücksichtigt SonROAD18 eine präzisierte, vertikale Abstrahlcharakteristik.

4. Anforderungen

Gemäss USG Art. 22 müssen bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten die Immissionsgrenzwerte (IGW) eingehalten werden. Sind diese überschritten, wird die Baubewilligung nur erteilt, falls diese durch planerische, bauliche oder gestalterische Massnahmen eingehalten werden kann, oder wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (LSV Art. 31).

Das Areal liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Lyss in einer Mischzone, für welches die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gilt. Für Wohnräume gelten folgende IGW:

IGW ES III tags: 65 dBA
IGW ES III nachts: 55 dBA.

Für Räume in Betrieben (Gewerbe) gelten um 5 dBA höhere Grenzwerte.

5. Beurteilung Lärmsituation

Die Überschreitungen auf der nächstmöglichen Baulinie, 5m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse, sind in Tabelle 2 ersichtlich.

Tabelle 2: Lärmbelastungen (Lr) in dBA für den in Abb. 1 ersichtlichen Berechnungspunkt.

Etage	IGW (dBA)		Beurteilungspegel Lr (dBA)		IGW-Überschreitung (dBA)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
EG	65	55	65	56		1
1.OG	65	55	64	56		1
2.OG	65	55	63	55		
3.OG	65	55	62	53		
4.OG	65	55	61	53		

Bemerkungen:

- Die Lage des Berechnungspunktes ist der Abb. 1 zu entnehmen.

Kommentar:

- Die Immissionsgrenzwerte sind für Wohnnutzung nachts auf der nächstmöglichen Baulinie von der Kantonsstrasse weg maximal um 1 dBA überschritten (EG und 1. OG).

In der nachfolgenden Abb. 1 sind die Lärmbelastungen (Beurteilungspegel Lr) für das exponierteste Geschoss 1. OG auf dem gesamten Areal ersichtlich.

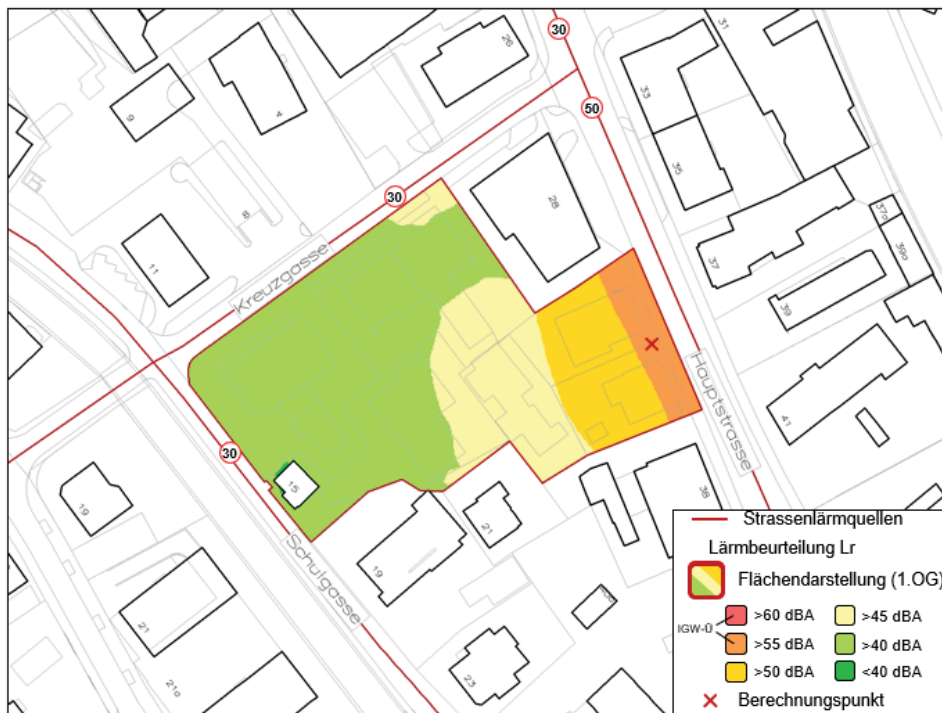


Abb. 1: Flächendarstellung der Lärmbeurteilungspegel auf dem zu bebauenden Areal für das 1. OG (exponiertestes Geschoss) für die massgebende Nachtperiode. Ein Pegel von >55 bezeichnet eine IGW-Überschreitung (IGW-Ü). Grundsätzlich darf das Areal im Abstand von 5m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse bebaut werden. Der Berechnungspunkt wurde in diesem Abstand gesetzt.

Bemerkungen:

- Die Nachtperiode ist massgebend.
- IGW-Überschreitungen für Wohnnutzung sind auf Flächen zu verzeichnen, welche dunkelorange (Belastung zwischen 65 und 70 dBA tags, bzw. 55 und 60 dBA nachts) gefärbt sind.
- Das Gebäude im Perimeter der Arealentwicklung, das nicht rückgebaut wird, ist weiss dargestellt.

Kommentar:

- Wohnnutzung:
 - Die IGW für Wohnnutzung sind im EG und 1.OG (exponiertestes Geschoss) auf den ersten ca. 8m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse nachts überschritten (s. Flächendarstellung in Abb. 1). An der Baulinie, 5m ab Fahrbahnrand, sind die IGW für Wohnnutzung im EG und 1. OG nachts um 1 dBA überschritten.
 - Auf den anderen Obergeschossen sind die IGW eingehalten.
- Gewerbenutzung: Die IGW für Gewerbenutzung sind überall eingehalten.



6. Massnahmenkatalog

Für den Strassenlärm sind die gesetzlichen Anforderungen nach Art. 31 LSV nicht überall erfüllt. An der Frontfassade im EG und 1. OG sind die massgebenden IGW um 1 dBA überschritten (s. Abb. 2). Es sind Massnahmen erforderlich, um die Anforderungen gemäss Art. 31 Abs. 1 zu erfüllen.

Es gilt festzuhalten, dass die Prüfung der gesetzlichen Anforderungen nach Art. 31 LSV bei Baueingabe erneut durchgeführt werden muss. Es ist möglich, dass dann mehr (bspw. bei einer Verkehrszunahme) oder weniger (bspw. aufgrund Temporeduktion) Lärmprobleme vorhanden sind. Für das konkrete Bauvorhaben sind dann gemäss Vollzugshilfe 2.0 des Cercle Bruit «Anforderungen an Bauzonen und Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten», 25. September 2020 (Version 2016), folgende Massnahmen, resp. Kombination davon, in Betracht zu ziehen. Falls die IGW mit der Umsetzung der aufgeführten Massnahmen nicht eingehalten werden, muss nach aktueller Praxis im Kanton Bern eine Ausnahmegewilligung beantragt werden. Die Ausnahmegewilligung ist jedoch nur unter der Voraussetzung zu erteilen, wenn gemäss Lärmschutz-Verordnung Art. 31 Abs. 2 ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Zusammenfassend sind folgende Massnahmen, respektive Kombinationen davon, denkbar.

- Massnahmen an der Quelle:
 - Lärmarmen Belag: In Absprache mit OIK III wurde der SDA-4 Belag der Hauptstrasse berücksichtigt und eine Belagskorrektur von -3 dBA eingesetzt.
 - Geschwindigkeitsreduktionen: Diese tragen aufgrund des verminderten Rollgeräusches zu einer Lärmreduktion bei. Die signalisierte Geschwindigkeit auf der Kantonsstrasse südlich der Kreuzgasse beträgt 50 km/h. In Absprache mit dem Bauinspektorat der Gemeinde Lyss ist eine Temporeduktion auf 30 km/h vorgesehen. Da kein Zeitpunkt feststeht, wurde diese geplante Temporeduktion in der Untersuchung nicht mit einbezogen. Es ist jedoch möglich, dass zurzeit der Eingabe des Bauprojekts ab 2026 die Temporeduktion bereits umgesetzt wurde, und deshalb berücksichtigt werden darf.
- Massnahmen im Ausbreitungsbereich:
 - Lärmschutzbauten entlang der Kantonsstrasse sind grundsätzlich als Massnahme denkbar, werden jedoch in Ortszentren aus städtebaulichen Gründen kaum umgesetzt. Zudem wäre für den Schutz der obersten Etagen eine mehrere Meter hohe Lärmschutzwand notwendig (je nach Lage der Baukörper), was gestalterisch und aus Sicht des Ortsbildschutzes nicht möglich ist.
- Massnahmen am Gebäude:
 - Nutzungsanordnung: Berücksichtigung von Gewerbenutzung im EG sowie 1.OG. Gemäss heutiger Planung ist im EG Gewerbe vorgesehen.
 - Anordnung Gebäudekörper: Zurückversetzte Wohnnutzung bis auf ca. 8 m ab Fahrbahnrand der Kantonsstrasse. Gemäss heutiger Planung (UeO) soll in den Obergeschossen auf der gesetzlichen Baulinie, 5m ab Fahrbahnrand, gebaut werden.
 - Grundrissgestaltung / Anordnung der lärmempfindlichen Räume: Lärmempfindliche Räume (Wohn- und Schlafräume) sind zu den lärmabgewandten Seitenfassaden oder zur lärmberuhigten Rückfassade zu orientieren; lärmunempfindliche Räume (Bad, Küche, Reduit, Eingangsbereich, Laubengänge, Treppenhaus) eher zur Kantonsstrasse hin.
 - Gestalterische Massnahmen:
 - Balkone mit schalldichter Brüstung und schallabsorbierender Deckenuntersicht.



- Loggien mit schalldichter Balkonbrüstung und hochabsorbierender Deckenverkleidung. Die Höhe der Brüstung ist im Baugesuch zu dimensionieren.
- Festverglasungen: Gemäss dem neuen Merkblatt «Bauen in lärmbelasteten Gebieten – Praxis Kanton Bern» gelten auch Festverglasungen oder transparente Fassadenbestandteile als Beurteilungspunkt. Damit ist auch bei IGW-Überschreitungen an festverglasten Fenstern eine Ausnahme gemäss LSV Art. 31 Abs. 2 und ein Nachweis, dass sämtliche verhältnismässigen baulichen und gestalterischen Massnahmen umgesetzt wurden, notwendig.

Grolimund + Partner AG

Maria Martin

Adam Hasenfratz

Ihre Kontaktperson: Adam Hasenfratz
adam.hasenfratz@grolimund-partner.ch, D 031 356 32 20

19. März 2024
A7124