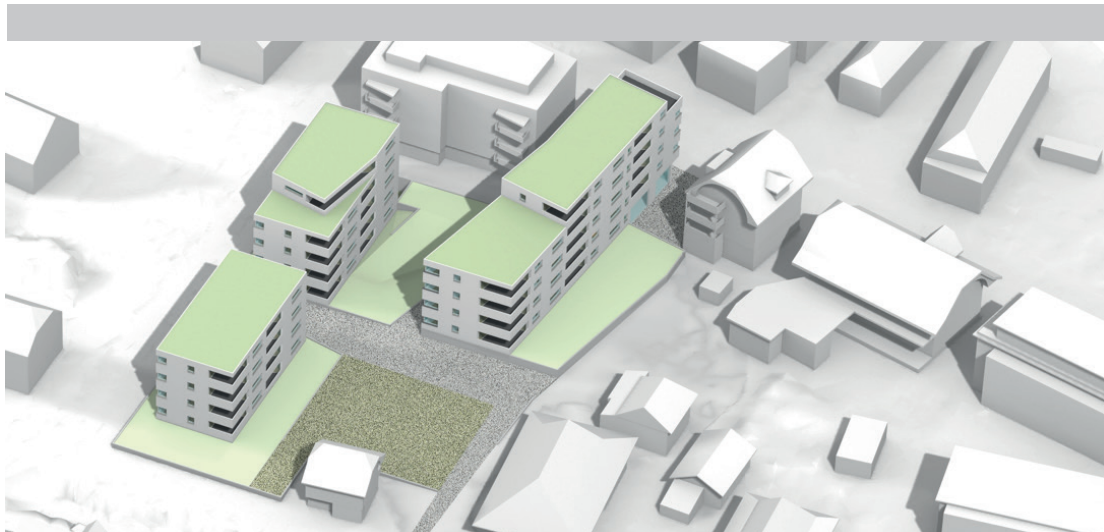


BESCHLUSSFASSUNG

Gemeinde Lyss

Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»

mit Zonenplanänderung und Änderung Richtplan Ortskern



Erläuterungsbericht

Die Planung besteht aus:

- Überbauungsordnung Nr. 70
- Zonenplanänderung
- Anpassung Richtplan Ortskern

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Schlussbericht Workshopverfahren vom Nov. 2017
- Lärmgutachten vom Nov. 2017
- Abbruchgesuch vom Feb. 2020

Juli 2020

Impressum

Planungsbehörde:

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

Bearbeitung:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Richard Trachsel, Fürsprecher
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Arni Architekten AG, Bielstr. 40b, 3250 Lyss
Peter Arni und Martin Schnegg

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Situation und Absicht	5
1.2 Planungsrechtliche Situation	5
2. Zielbild	7
2.1 Workshopverfahren	7
2.2 Weiterentwicklung des Bebauungs- und Gestaltungskonzept zum Zielbild	8
2.3 Gestaltung und Nutzung	8
2.4 Erschliessung und Parkierung	12
3. Anpassung Richtplan Ortskern	13
4. Zonenplanänderung	15
5. Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»	15
5.1 Art und Mass der Nutzung	15
5.2 Baugestaltung	18
5.3 Aussenraumgestaltung	19
5.4 Erschliessung und Parkierung	19
5.5 Umwelt	20
5.6 Abbruch Schulgasse 17, koordiniertes Verfahren	20
6. Auswirkungen auf die Umwelt	21
6.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	21
6.2 Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Nutzung des Bodens	21
6.3 Verfügbarkeit der Bauzone	21
6.4 Orts- und Landschaftsbild	22
6.5 Verkehr	24
6.6 Lärm und Luft	24
6.7 Naturgefahren	25
6.8 Gewässer / Gewässerraum	26
6.9 Planungsbedingter Mehrwert	26
7. Verfahren	26
7.1 Übersicht und Termine	26
7.2 Mitwirkung	27
7.3 Vorprüfung	27
7.4 Auflage und Einsprachen	28
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung	29
Anhang	30
Anhang 1 Dokumentation Zielbild und Möglichkeiten zum Teilausbau, Februar 2020	30
Anhang 2 Dokumentation Richtkonzept und Möglichkeiten zum Teilausbau im UeO-Perimeter, Februar 2020	31

1. Ausgangslage

1.1 Situation und Absicht

Die Gemeinde strebt eine bauliche Weiterentwicklung des Gebiets «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» auf Grundlage einer gesamtheitlichen Betrachtung und Beplanung mittels städtebaulichem Gesamtkonzept an.

Das Gebiet befindet sich im Zentrum von Lyss und liegt zwischen der Hauptstrasse, der Kreuz-, und der Schulgasse sowie dem Altersheim Lyss-Busswil.

Das Areal soll weiterhin gemischt genutzt, jedoch erneuert und verdichtet werden. Das Gesamtkonzept soll sich gut in das Ortsbild integrieren und in Etappen umsetzbar sein. Für einen Teilbereich bestehen konkrete Realisierungsabsichten.

Zur Gewährleistung einer hohen ortsbaulichen Qualität des Gesamtkonzepts wurde 2017 ein Workshopverfahren durchgeführt. Die vorliegende Planung basiert auf dem im Rahmen des Workshopverfahrens erarbeiteten Bebauungs- und Gestaltungskonzept für das gesamte Geviert. Dieses wurde anschliessend zu einem Zielbild weiterentwickelt und die massgebenden Inhalte werden für einen Teilbereich grundeigentümergebunden gesichert.

1.2 Planungsrechtliche Situation

Das betreffende Geviert befindet sich gemäss geltendem Zonenplan 1 der Gemeinde Lyss in der Mischzone Kern MKb (braun) und zu geringem Teil im Wirkungsbereich der UeO Nr. 55 (gelb). Es wird im südöstlichen Bereich durch ein Ortsbildschutzgebiet OSG (blau) überlagert.

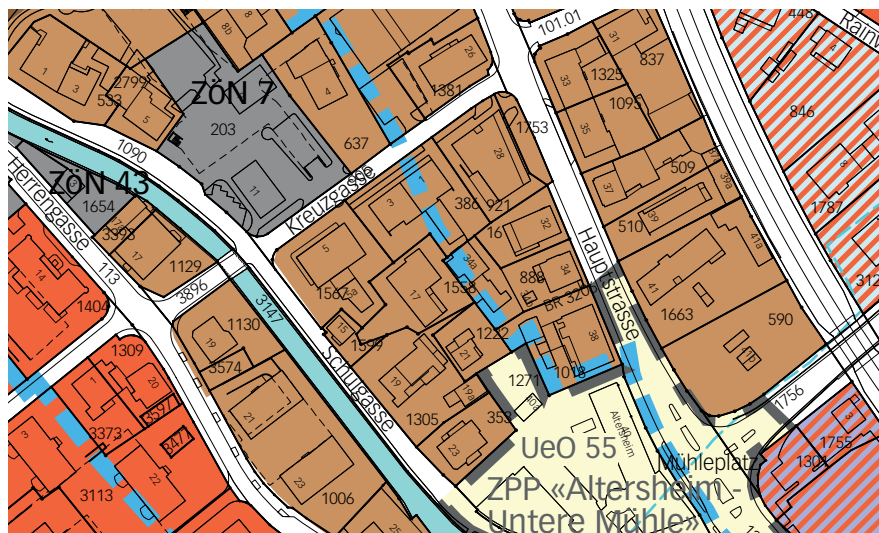


Abb. 1 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 1, Stand 2013

Das Geviert liegt teilweise im Bauinventar (Baugruppe A, Lyss am Lyssbach). Im Gebiet befinden sich verschiedene schützenswerte resp. erhaltenswerte Bauten: Schulgasse 15 (erhaltenswertes Stöckli), Schulgasse 17 (erhaltenswertes ehem. Bauernhaus, wurde bereits einmal zum Abbruch freigegeben), Schulgasse 19 (schützenswertes ehem. Bauernhaus) und Hauptstrasse 38 (erhaltenswertes Käsereigebäude). Gemäss ISOS liegt das Gebiet teilweise in der Baugruppe A mit dem Erhaltungsziel B. Die Vorgaben zum Bauabstand von Gewässern werden derzeit im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung überarbeitet (siehe auch Ziffer 6.8).



Abb. 2 Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan 2, Stand 2013

Ausserdem liegt das Geviert im Wirkungsbereich des behördenverbindlichen Richtplans Ortskern, in welchem Grundprinzipien für die künftige Bebauung festgelegt wurden.



Abb. 3 Ausschnitt Richtplan Ortskern

2. Zielbild

2.1 Workshopverfahren

Zur Qualitätssicherung der künftigen Überbauung wurde im Rahmen eines Workshopverfahrens mit drei Workshops ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept als Basis für die Umsetzung in die Richt- und Nutzungsplanung erarbeitet. Im Rahmen der Workshops wurden die von einem Architektenteam erarbeiteten Varianten mit Vertretern der Gemeinde, der Bauherrschaft, dem Ortsplaner sowie externen Experten aus den Bereichen Architektur und Denkmalpflege beraten und weiterentwickelt.

Die Begleitgruppe setzte sich wie folgt zusammen:

- Rolf Christen, Gemeinderat Ressort Bau (Vorsitz)
- Ruedi Frey, Leiter Abteilung Bau und Planung
- Hansruedi Schmutz, Grundeigentümer
- Ursula Stücheli, Architektin
- Ralph Schmidt, KDP
- Richard Trachsel, Ortsplaner

Mit der Erarbeitung des Bebauungs- und Gestaltungskonzept wurde die Arni Architekten AG beauftragt.

Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sind im Schlussbericht vom November 2017 (vgl. Beilage) zusammengefasst.

2.2 Weiterentwicklung des Bebauungs- und Gestaltungskonzept zum Zielbild

Aufgrund von Stellungnahmen der Denkmalpflege und der OLK im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde das im Workshopverfahren entwickelte Bebauungs- und Gestaltungskonzept weiterentwickelt.

Bei der Überarbeitung des Konzepts wurde ein besonderes Augenmerk auf die Etappierung inkl. deren Ortsbildverträglichkeit und die bestehenden Eigentumsverhältnisse (Parzellen und Gebäude) gerichtet. An den im Workshopverfahren entwickelten Grundprinzipien hat sich dadurch nichts geändert. Die Dimension und die Lage der drei Längsbauten an der Hauptstrasse wurden so angepasst, dass die Ausführung der einzelnen Neubauten in Etappen möglich ist. So kann beispielsweise das bestehende Käsereigebäude in die Bebauungsstruktur eingebunden werden und damit über Jahre erhalten bleiben, ohne die Entwicklung des Areals als Ganzes zu behindern. Die einzelnen Etappen sind jeweils mit dem Ortsbild verträglich.

Dem sorgfältigen Umgang mit den schützens- und erhaltenswerten Bauten an der Schulgasse wird durch die Setzung, Körnung und Höhenentwicklung der Bauvolumen sowie die hochwertigen Freiräume Rechnung getragen. Anders als entlang der Hauptstrasse bleiben hier die Höhen und Volumen der umliegenden Neubauten reduziert und nehmen so Rücksicht auf die geschützten Bauten. Die Körnigkeit im Bereich der bestehenden Gebäude Schulgasse 23 und Kreuzgasse 5 wurde reduziert und nimmt nun Rücksicht auf die heutige Körnung, welche den Charakter des Ortes stark prägt. Gegen Südosten wurden die Längsbauten zusätzlich in ihrer Höhe reduziert, wodurch der Übergang zum Altersheim verbessert wird.

Resultat ist ein Zielbild über das gesamte Geviert. Die Verankerung im Richtplan Ortskern gewährleistet dessen langfristige Umsetzung.

2.3 Gestaltung und Nutzung

2.3.1 Ortsbauliche Idee

Das Zielbild begründet sich durch die sehr unterschiedliche Ausgangslage der Aelseiten an der Hauptstrasse sowie am Lyssbach. Eine dichtere, städtischere und höhere Bebauung entlang der Hauptstrasse und eine Folge von Einzelbauten und eine offene Bebauungsstruktur entlang des Lyssbaches (Schulgasse), die auch die schützens- und erhaltenswerten Gebäude einbezieht und die vorhandene Struktur aufnimmt. Der rückwärtige, lyssbachseitige Bereich des Areals weist dadurch ruhige und hochwertige Aussenräume zu den Gebäuden auf.

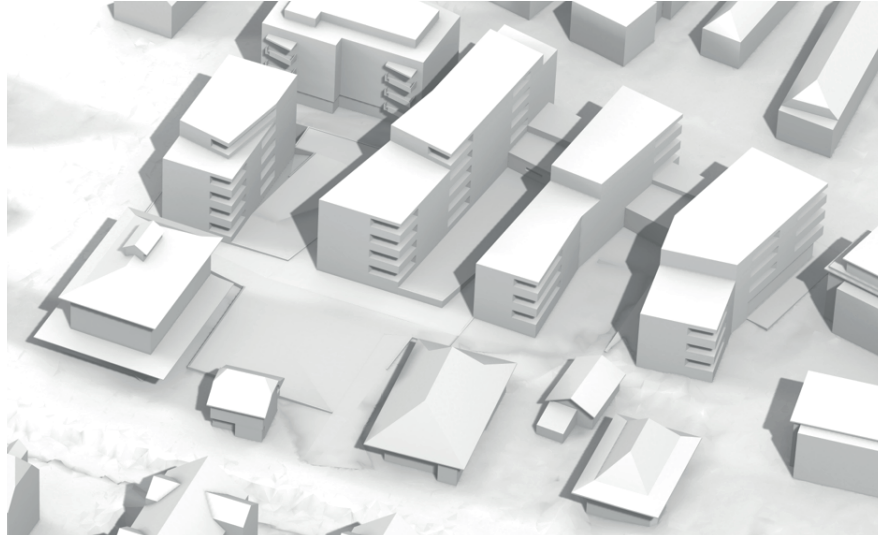


Abb. 4 Visualisierung Zielbild (Quelle: Arni Architekten, Februar 2020)

Trotz Umgestaltung und Verkehrsberuhigung mittels Geschwindigkeitsreduktion bleibt die Hauptstrasse in Lyss die Hauptverkehrsachse für den motorisierten Individualverkehr. Entsprechend ist in diesem Bereich die Verkehrs- und die damit verbundene Lärmbelastung relativ gross. Dies schränkt die Bebauungsmöglichkeiten entlang der Hauptstrasse insbesondere bezüglich Wohnnutzung stark ein. Die Nutzung wird aus ortsbaulichen Gründen und wie bereits im Richtplan Ortskern vorgesehen dennoch an der Hauptstrasse konzentriert und damit das rückwärtige Areal vor Lärm geschützt.

2.3.2 Setzung der Bauten und Baugestaltung

Die Setzung und Höhenentwicklung wird mit dem Zielbild ortsspezifisch gelöst. Drei stirnseitig zur Hauptstrasse positionierte Längsbauten dringen in die Tiefe des Areals und gliedern sich aufgrund ihrer Höhe und Form differenziert in die Umgebung ein. Der qualitätsvolle Bau des Altersheimes aus den 80er- Jahren wird grosszügig einbezogen, ebenfalls wird der weniger prätentiose Bürobau an der Ecke Hauptstrasse/ Kreuzgasse Teil der neuen Abfolge entlang der Hauptstrasse.

Die senkrecht zur Hauptstrasse ausgerichteten Volumen gliedern den Strassenraum ohne dabei massiv zu wirken. Die visuelle und räumliche Durchlässigkeit des «Kamms» ist trotz der grossmassstäblichen Volumen durch die Schlankheit der Baukörper gewährleistet.

Durch die Ausrichtung der Bauten senkrecht zur Strasse sind die Längsfassaden der Gebäude dem Lärm abgewandt und damit aufgrund der geringeren Lärmbelastung vielseitiger nutzbar. Gewohnt wird entlang der lärmbelasteten Hauptstrasse bloss in den obersten Geschossen. In den übrigen Geschossen befinden sich an den strassenseitigen Stirnseiten der Gebäude nur lärmunempfindliche Räume. Der bisherige Durchblick in der Ost-/Westachse bleibt gewährt.

Die drei neuen Volumina kragen ab dem 2. Vollgeschoss vor über das 1. Vollgeschoss hinaus. Dieses Konzept ist auch im bestehenden Richtplan Ortskern zu finden, wonach die Anordnung von Lauben / Arkaden überall gestattet und an gewissen Stellen gar vorgeschrieben ist. Mit differenziert gestalteten und allenfalls von der Fassade der Hauptgebäude zurückversetzten Zwischenbauten wird ein verbindender Sockel geschaffen. Dabei wirken die Hauptgebäude analog der bestehenden Situation als auf dem Boden stehende Solitäre. Die Bauvolumen von Haupt- und Zwischenbauten reagieren präzise auf die Nachbarbauten, bindet diese ein und schützen die privaten Aussenbereiche im rückwärtigen Bereich des Areals vor Einblick und Lärm. Vgl. Abb. 5 und 6.



Abb. 5 Visualisierung Zielbild Strassenraum I (Quelle: Arni Architekten, Februar 2020)



Abb. 6 Visualisierung Zielbild Strassenraum II (Quelle: Arni Architekten, Februar 2020)

Durch die Rückversetzung des Attikageschosses entsteht gegenüber dem Hof eine Höhenstaffelung. Sie folgt der Logik räumlicher Überlegungen und ist trotz einer gewünschten inneren Verdichtung ortsspezifisch und ortsverträglich. Die höchsten Gebäude befinden sich im Norden des Areals. In diesem Bereich wird punktuell eine maximale Höhe von 5 Geschossen erreicht. Entlang der Hauptstrasse treten die Neubauten einheitlich als viergeschossige Baukörper in Erscheinung. Richtung Südosten sowie zum Lyssbach hin nimmt die Geschossigkeit ab.

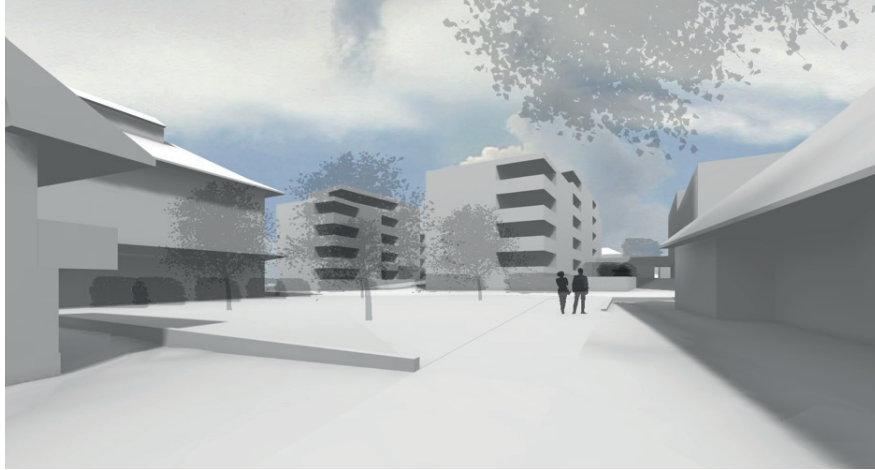


Abb. 7 Visualisierung Zielbild Hof (Quelle: Arni Architekten, Februar 2020)

Der beschauliche Charakter auf der Seite zum Lyssbach wird mit der Bebauungsstruktur aufgenommen. Eine Aneinanderreihung von Solitären unterschiedlicher Dimensionen bildet entlang der Schulgasse eine stimmungsvolle Abfolge. Durch den Wegfall der «Krebshütte» (Schulgasse 17) kann der Hof massiv aufgewertet und zugänglich gemacht werden. Zwischen Lyssbach und der neuen Überbauung entsteht ein attraktiver Aufenthaltsbereich. Dadurch werden das geschützte Bauernhaus (Alte Krone) und das Stöckli freigespielt, aber durch die angrenzenden Gebäude räumlich gefasst.

Das Zielbild geht davon aus, dass das bestehende Gnessi-Gebäude erhalten und im Bestand umgebaut werden kann. Ersatzneubauten im Bereich des Gnessi-Gebäudes oder der Parzelle Nr. 353 mit ähnlichem Volumen wie die bestehenden Gebäude sind möglich und haben sich in Charakter und Grösse in das historische Umfeld einzuordnen.

2.3.3 Nutzung

Das Zielbild sieht die Realisierung von Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss und Büros in den Obergeschossen entlang der Hauptstrasse vor. Im rückwärtigen Bereich des Areals sind primär Wohnungen vorgesehen.

Die Gewerbeeinheiten sind entlang der Hauptstrasse angeordnet, wo sie von den Kundenströmen profitieren und die Wohnnutzungen vor Strassenlärm abschirmen. Das durchgängige Ladengeschoss und die rechtwinklig zur Strasse liegenden Längsfassaden der Wohngeschosse darüber schirmen den rückwärtigen Bereich des Bearbeitungsperimeters gegen die Lärmbelastung ab, ermöglichen aber den Durchblick in der Ost/Westachse. Die Längsfassaden sind dem Lärm abgewandt und damit vielseitig nutzbar.

Die Wohnungen sind je nach Lage und Geschossigkeit so ausgerichtet, dass sie von den unterschiedlichen Qualitäten der Umgebung profitieren können und ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist.

2.4 Erschliessung und Parkierung

Die Kreuzgasse als Verbindungsachse zwischen Hauptstrasse, Schulgasse und Herrengasse erschliesst die bestehende Einstellhalle Marktplatz / Weisses Kreuz sowie den Parkplatz Marktplatz. Hier ist auch die Einfahrt für die unterirdische Einstellhalle vorgesehen. Die Einstellhalle ist so konzipiert, dass sie in Etappen realisiert und erweitert werden kann. Für Besucher und Kunden sind oberirdische Abstellplätze entlang der Hauptstrasse, der Kreuz- und der Schulgasse möglich. Die Realisierung von oberirdischen Abstellplätzen entlang der Hauptstrasse erfolgt im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Hauptstrasse durch den Kanton.

3. Anpassung Richtplan Ortskern

Das entwickelte Zielbild für das gesamte Geviert soll im behördenverbindlichen Richtplan Ortskern verankert werden.

Der rechtskräftige Richtplan Ortskern beschreibt für das Geviert eine parallel zur Hauptstrasse orientierte, mehrgeschossige Bebauung. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite geht er von einer senkrecht zur Hauptstrasse orientierten Bebauung teilweise mit Verbindungsbauten im Erdgeschoss aus.

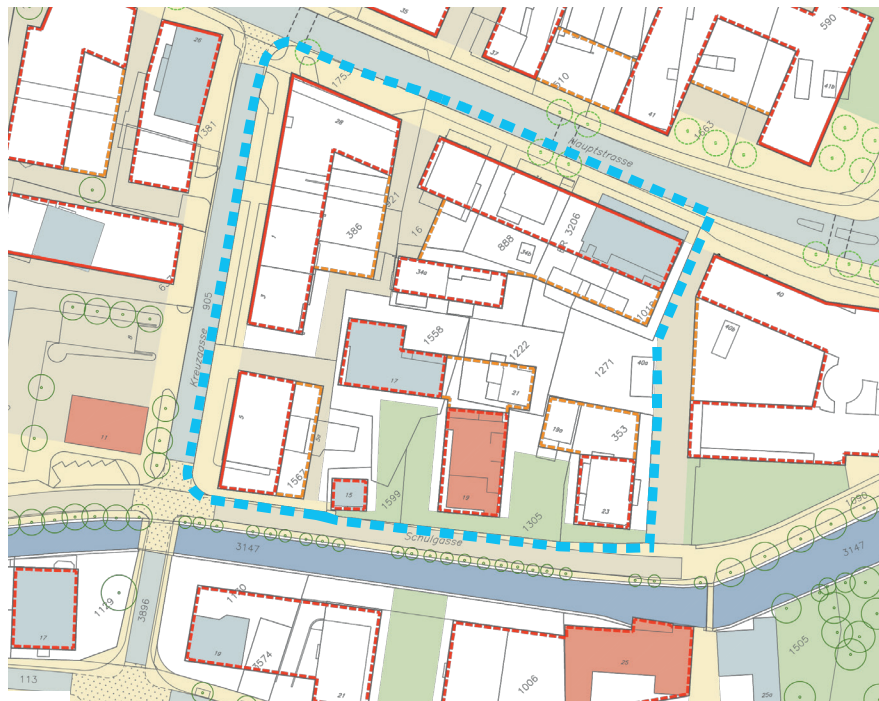


Abb. 8 Ausschnitt Richtplan Ortskern, alter Zustand

Die mit dem Zielbild vorgesehenen Volumen mit senkrechter Ausrichtung zur Hauptstrasse gliedern den Strassenraum und wirken dabei gleichzeitig weniger massiv als eine Bebauung gemäss bestehendem Richtplan Ortskern. Im Gegensatz zu einer Bebauung gemäss bestehendem Richtplan Ortskern gewährleistet das Zielbild die visuelle und räumliche Durchlässigkeit. Trotz der grossmasstäblichen Volumen werden durch die Schlankheit der Baukörper Durchsichten gewährleistet. Das Zielbild entspricht auch dem Ziel der Gemeinde, eine vielfältige Bebauungsstruktur entlang der Hauptstrasse zu gewährleisten.

Der bestehende Richtplan Ortskern geht gemäss dazugehörigem Erläuterungsbericht von einer 3 1/2-geschossige Bebauung aus. Die Richtlinien und Massnahmenblätter machen jedoch bezüglich Geschossigkeit keine Vorgaben. Das Zielbild sieht entlang der Hauptstrasse Gebäude vor, die partiell 4-geschossig in Erscheinung treten. Die aus städtebaulicher Sicht «richtige» Höhe wurde im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten

entlang der Hauptstrasse evaluiert. 3 Geschosse an der Hauptstrasse würden den Strassenraum nur ungenügend fassen und im Zusammenhang mit den bestehenden Bauten (insbesondere Bank und Käserei) zu kleinmassstäblich wirken. 4 wahrnehmbare Geschosse mit rückversetzten und damit nicht wahrnehmbaren Attikageschossen werden daher entlang der Hauptstrasse als bessere Antwort für diesen Ort erachtet.

Im Erläuterungsbericht zum bestehenden Richtplan Ortskern wird für das Gebiet eine parzellenweise Erneuerung ausgehend von den bestehenden Bauten beschrieben. Die Richtlinien und Massnahmenblätter machen diesbezüglich jedoch keine expliziten Vorgaben. Das Zielbild kann als solche schollenförmige Bebauung mit unterschiedlich grossen Baukörpern und Gruppen mit parzellenweiser resp. punktueller Erneuerung gelesen werden. Ein Abbruch des erhaltenswerten Käserei-Gebäudes ist denkbar, jedoch für das Funktionieren des Gesamtkonzepts nicht zwingend.

Das Zielbild geht damit aus Sicht der Gemeinde insgesamt besser auf die örtlichen Gegebenheiten und Qualitäten ein, als eine Bebauung gemäss rechtskräftigem Richtplan Ortskern es tun würde. Dementsprechend wird der bestehende Richtplan auf das Zielbild abgestimmt.

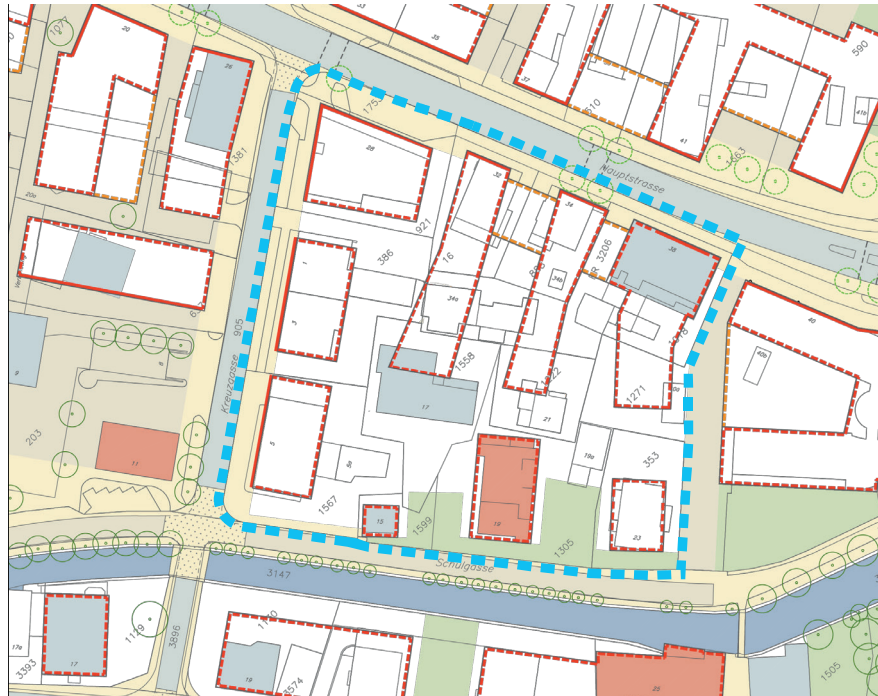


Abb. 9 Ausschnitt Richtplan Ortskern, neuer Zustand

4. Zonenplanänderung

Gestützt auf das mit dem Zielbild ermittelte Richtkonzept (vgl. Anhang 2) und den mit der UeO Nr. 70 (vgl. Ziffer 5) festgelegten Perimeter wird für einen Teilbereich der Zonenplan angepasst.

Anstelle der bestehenden Mischzone MKb wird in diesem Teilbereich die UeO Nr. 70 erlassen.

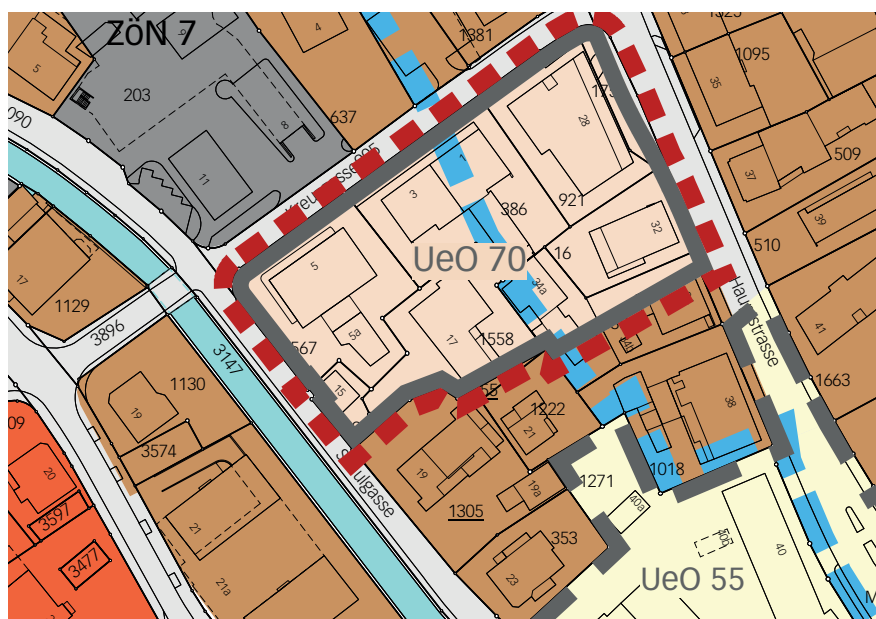


Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan 1, neuer Zustand

5. Überbauungsordnung Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse»

Gestützt auf das mit dem Zielbild ermittelte Richtkonzept (vgl. Anhang 2) wird für einen Teilbereich die UeO Nr. 70 erlassen.

Der Erlass der UeO basiert auf dem an die BMBV angepassten Baureglement, welches am 16. September 2019 durch den Grossen Gemeinderat beschlossen und im Dezember 2019 beim AGR zur Genehmigung eingereicht wurde.

5.1 Art und Mass der Nutzung

5.1.1 Art der Nutzung

Die Überbauungsvorschriften legen fest, dass im Wirkungsbereich der UeO Nutzungen gemäss den Bestimmungen über die Mischzone Kern b (Wohnen sowie mässig störende Arbeitsnutzungen) zulässig sind.

Das Richtkonzept sieht im Bereich der vorliegenden UeO ca. 29 neue Wohnungen (davon ca. 16 Familienwohnungen), eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoss und Büros in den Obergeschossen entlang der Hauptstrasse vor. Die Anzahl Familienwohnungen wird in den Überbauungsvorschriften für den Wirkungsbereich der UeO auf maximal 29 Familienwohnungen nach Art. 43 Abs. 3 BauV begrenzt (vgl. Ziffer 5.3.2).

5.1.2 Mass der Nutzung

In der UeO wird das Nutzungsmass durch die Baubereiche, die maximalen Dachkoten (entspricht dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion) sowie durch die Festlegung einer minimalen und maximalen GFZo definiert. Als unterer Referenzpunkt wird das massgebende Terrain mit einer Kote festgelegt. Diese wird aus technischen Gründen (Hochwasserschutz) auf 445.25 m ü. M. definiert. Die Anordnung und Abmessung der Baubereiche richten sich nach dem Richtkonzept und den entsprechenden ortsbaulichen Überlegungen.

In den Baubereiche 2, 3 und 4 ist das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss nach Art. A135 Baureglement zu gestalten. Die Gebäude integrieren sich damit gut in den bestehenden Kontext (vgl. Ziffer 2.3).

Das erhaltenswerte Stöckli im Baubereich 6 kann im Rahmen der Schutzbestimmungen baulich angepasst und erweitert werden.

Im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen wird ein minimales Nutzungsmass respektive eine oberirdische Geschossflächenziffer (GFZo) von minimal 0.90 festgelegt (vgl. Ziffer 6.2). Bei einer anrechenbaren Grundstücksfläche von rund 4'680 m² ergibt sich eine minimale oberirdische Geschossfläche (GFo) von 4'355 m². Die maximale GFZo wird auf 1.30 festgelegt. Mit den bestehenden Bauten sowie den Neubauten gemäss Richtkonzept wird eine Geschossfläche von ca. 5'850 m² erreicht, was einer Geschossflächenziffer oberirdisch von rund 1.25 entspricht. Gegenüber dem Baubestand werden damit zusätzlich rund 1'180 m² GFo ermöglicht.

Die Bebauung kann in Etappen realisiert werden, wobei die Bebauung des Baubereichs 5 erst im Zusammenhang mit einem Ersatzneubau auf dem an den UeO-Perimeter angrenzenden Teil der Parzelle Nr. 888 realisiert werden darf. Damit wird sichergestellt, dass sich die Bebauung auch in der ersten Etappe in das bestehende Ortsbild einfügt und es wird verhindert, dass der Annexbau als Fragment in Erscheinung tritt. Andererseits schliesst es eine spätere Realisierung im Zusammenhang mit der weiteren Umsetzung des Zielbilds nicht aus.

5.1.3 Baulinien mit Anbaupflicht

Für die Positionierung der Fassaden werden entlang der Hauptstrasse sowie der Kreuzgasse Baulinien mit Anbaupflicht festgelegt. Zusätzlich wird im Baubereich 4 mit einer Baulinien mit Anbaupflicht für das 2. und darüberliegende Vollgeschoss eine Auskrägung entlang der Hauptstrasse zur Fassung des Freiraums festgelegt.

Die Fassaden dürfen einen maximalen Abstand von 20 cm zu den Baulinien mit Anbaupflicht aufweisen. Damit wird ein angemessener Projektierungsspielraum gewährt und gleichzeitig die Idee des Richtkonzeptes gewahrt.

Das Attikageschoss im Baubereich 4 ist gegenüber der strassenseitigen Baulinie mit Anbaupflicht für das 2. und darüberliegende Vollgeschoss um min. 4.0 m und um max. 5.0 m und gegenüber der bachseitigen Baulinie mit Anbaupflicht für um min. 10.0 m zurückzusetzen. Das Attikageschoss ist durch diese Rückversetzung vom Strassenraum her kaum wahrnehmbar.

5.1.4 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Die Erstellung von Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche wird begrenzt. Damit soll verhindert werden, dass die Gestaltung, die Funktionalität und die Aufenthaltsqualität des Aussenraums durch solche Bauten und Anlagen beeinträchtigt wird. Das Richtkonzept illustriert die mögliche Lage einiger Bauten und Anlagen (z.B. Zugang Einstellhalle) ausserhalb der Baubereiche.

An- und Kleinbauten, Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten nach den Bestimmungen des Baureglements sowie technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung, dem Hochwasserschutz und der Einstellhalle (z.B. oberirdische Zugänge, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Oblichter) sind im Umgebungsbereich zulässig. Sie sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzupassen und dürfen deren Nutzung und Gestaltung nicht beeinträchtigen.

Über die Baubereiche hinausragende Balkone sind nicht zulässig. Vorspringende Gebäudeteile in Form von Vordächern im Bereich von Hauszugängen dürfen bis maximal 1.5 m über die Baubereichsbegrenzung hinausragen sofern sie eine Breite von max. 5.0 m respektive max. 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts sowie eine Tiefe von max. 3.0 m aufweisen. Vorbehalten bleiben die Strassenabstände gemäss Strassengesetz.

5.1.5 Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV. Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist entlang der Kantonsstrasse mit einer Grundrissoptimierung (keine lärmempfindlichen Räume

gegen Strasse) oder weiteren Massnahmen am Gebäude (z.B. Loggias, schalldichte Brüstungen, etc.) sicherzustellen (vgl. Ziffer 6.6) und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen.

5.2 Baugestaltung

Die Überbauung ist so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Zur Qualitätssicherung der Überbauung soll das Richtkonzept vom Februar 2020 in der weiteren Bearbeitung als illustrierende Beilage beigezogen werden. Für die Beurteilung von Vorhaben im Wirkungsbereich der UeO wird im Baubewilligungsverfahren die Fachgruppe Ortsbild beigezogen.

5.2.1 Baugestaltung

Im Bezug auf die Gesamtwirkung der Überbauung sowie die Einordnung in das Ortsbild kommt der Bau- und Fassadengestaltung eine wichtige Bedeutung zu. Entsprechend sollen die Fassaden unter Berücksichtigung der umgebenden Bauten und Aussenräume gestaltet werden. Zudem soll durch die Fassadengestaltung insbesondere im Bereich der Baulinien mit Anbaupflicht ein Bezug zu den Aussen- und Innenräumen geschaffen werden. Die der Hauptstrasse zugewandten Fassaden sind als Hauptfassaden zu gestalten und entsprechend zu gliedern und zu befenstern.

Der Setzung und Gestaltung des Zwischenbaus (Baubereich 5) kommt bei der Gliederung der Bauten entlang der Hauptstrasse eine grosse Bedeutung zu. Er ist als formal abgesetzter und allenfalls von der Fassade des Hauptgebäudes zurückversetzter Baukörper zu gestalten. Die Fassade des Zwischenbaus ist gestalterisch von der Fassade des Hauptgebäudes (Baubereich 4) zu differenzieren.

Unterniveaubauten sind bezüglich Volumetrie und Gestaltung auf die Hauptbauten abzustimmen und sollen eine hohe Qualität der Aussenräume gewährleisten. Dies ist insbesondere im zentralen Bereich des Areals im Umfeld der grösseren Spielfläche von grosser Bedeutung. Es ist zu gewährleisten, dass in diesem Bereich ein gut gestalteter Übergang zwischen unterschiedlichen Geländeniveaus entsteht.

5.2.2 Dachgestaltung

Auf Bauten entlang der Hauptstrasse (Baubereiche 2, 3, 4 und 5) sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Im Baubereich 1 ist die Dachform frei. Die Dachform des erhaltenswerten Stöcklis (Baubereiche 6) richtet sich nach dem Bestand. Alle Flachdächer auf Hauptbauten die nicht begehbar und nicht mit Solaranlagen belegt sind, müssen extensiv begrünt werden.

5.3 Aussenraumgestaltung

Aussenräume sowie Terrainveränderungen sind so zu gestalten, dass zusammen mit den umgebenden Bauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Baubereiche sind durch ein gesamtheitliches, durchlässig gestaltetes Freiraumkonzept zusammenzubinden und von Fassade zu Fassade zu gestalten.

5.3.1 Umgebungsbereich

Der Umgebungsbereich dient der Erschliessung der Überbauung für den Langsamverkehr, der oberirdischen Parkierung sowie als Notzufahrt und als Aufenthalts- und Spielbereich. Im Weiteren dient der Umgebungsbereich als privater und/oder gemeinschaftlicher Aussenraum zu den Hauptbauten. Er ist durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Arten attraktiv und abwechslungsreich zu gestalten und angemessen zu durchweg.

Um die grosszügige Wirkung zu stärken, sind arealtrennende Elemente und private Abgrenzungen wie Hecken oder Zäune nur zulässig, wenn sie Teil des Umgebungsgestaltungskonzepts sind.

5.3.2 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und grössere Spielfläche

Die gemäss Baugesetzgebung (Art. 44, 45 und 46 BauV) erforderlichen Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze und die grössere Spielfläche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die grössere Spielfläche muss den Bewohnern zum Zeitpunkt der Realisierung der 20. Familienwohnung zur Verfügung stehen. Aufgrund des Wohnungsspiegels des Richtkonzepts ist im Wirkungsbereich der UeO von ca. 16 Familienwohnungen auszugehen. Die zulässige Anzahl Familienwohnungen wird im Wirkungsbereich der UeO auf maximal 29 Familienwohnung begrenzt und die dafür erforderliche Fläche von 400 m² für eine grössere Spielfläche planungsrechtlich sichergestellt.

5.4 Erschliessung und Parkierung

5.4.1 Erschliessung MIV / Auto- und Veloabstellplätze

Die Parkierung für Bewohner ist für die Baubereichen 2, 3, 4 und 5 sowie soweit möglich auch für die Baubereiche 1 und 6 mit einer unterirdischen Einstellhalle mit Zufahrt ab der Kreuzgasse zu lösen. Für die Erschliessung der Baubereiche 1 und 6 sind in den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen oberirdische Zufahrten über die Schulgasse zulässig. Die Einstellhalle ist so konzipiert, dass sie in Etappen realisiert und erweitert werden kann. Oberirdische Besucher- und Kundenparkplätze sind entlang der Hauptstrasse, der Kreuzgasse sowie der Schulgasse zulässig. Entlang der Hauptstrasse wird die Anzahl und Lage der Parkplätze mit dem kanto-

nen Strassenplan festgelegt. Entlang der Kreuzgasse und der Schulgasse wird die Anzahl und Lage der Parkplätze im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Berechnung der notwendigen Auto- und Veloabstellplätze erfolgt gemäss Art. 49 ff BauV.

5.4.2 Erschliessung Langsamverkehr

Die Erschliessung für den Langsamverkehr erfolgt ab der Hauptstrasse sowie ab der Kreuz- und Schulgasse. Die bestehenden öffentlichen Fusswegverbindungen entlang der Hauptstrasse, der Kreuz- und der Schulgasse werden weiterhin gewährleistet. Entlang der Hauptstrasse ist die öffentliche Fussgängerverbindung auf den Strassenplan Hauptstrasse abzustimmen.

5.5 Umwelt

5.5.1 Energie- und Wärmeversorgung

Die Bauten und Anlagen sind so zu planen und auszuführen, dass sie möglichst energiesparend erstellt, betrieben und unterhalten werden können. Es gelten die Bestimmungen der Grundordnung und der übergeordneten Gesetzgebung. Demnach dürfen bei Neubauten höchstens 80 Prozent des zulässigen Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser mit nicht erneuerbarer Energie gedeckt werden.

5.5.2 Naturgefahren

Im Baubewilligungsverfahren sind geeignete Massnahmen zum Hochwasserschutz nachzuweisen.

5.6 Abbruch Schulgasse 17, koordiniertes Verfahren

Das Gebäude Schulgasse 17 wurde bereits einmal zum Abbruch freigegeben, der Abbruch wurde jedoch bis jetzt nicht durchgeführt. Die Abbruchbewilligung ist daher abgelaufen und für den Abbruch ist deshalb aus formellen Gründen noch einmal ein Baubewilligungsverfahren durchzuführen. Die Bewilligung für den Abbruch des im Überbauungsplan bezeichneten Gebäudes (Schulgasse 17) erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994. Die Genehmigung der Überbauungsordnung gilt gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung für den Gebäudeabbruch.

6. Auswirkungen auf die Umwelt

6.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

Mit der UeO werden für das Areal die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Entwicklung gemäss den Zielsetzungen des Bundes und des Kantons (Siedlungsentwicklung nach Innen) sowie der Gemeinde (Siedlungsentwicklungskonzept 2035) geschaffen. Zur Zeit werden in der Gemeinde Lyss das Baureglement auf die BMBV angepasst und ein städtebaulicher Richtplan Zentrum auf Basis des städtebaulichen Leitplans Zentrum erarbeitet. Die Baureglementsänderung wurde vom GGR am 19. September beschlossen. Der städtebaulicher Richtplan Zentrum liegt zur Zeit zur öffentlichen Mitwirkung auf. Die UeO ist darauf abgestimmt.

6.2 Siedlungsentwicklung nach innen / haushälterische Nutzung des Bodens

Mit der planungsrechtlichen Umsetzung des Zielbilds mit dem Richtplan Ortskern und des Richtkonzepts mit der UeO werden die Voraussetzungen für eine massgebliche 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 bauliche Dichte des Richtkonzepts beträgt für den Wirkungsbereich der UeO 1.25 GFZo. Das Maximum wird in den Überbauungsvorschriften auf 1.30 GFZo festgelegt. Zusätzlich wird zur Gewährleistung einer haushälterischen Nutzung des Bodens eine minimale GFZo von 0.90 festgelegt. Es ist in jedem Zwischenzustand nachzuweisen, dass die minimale GFZo im Endzustand eingehalten werden kann.

Auch das Zielbild über das gesamte Geviert sieht eine Erneuerung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen vor.

6.3 Verfügbarkeit der Bauzone

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

Eine Entwicklung gemäss den im Richtplan verankerten Zielbild ist durch die entsprechenden Grundeigentümer langfristig möglich.

6.4 Orts- und Landschaftsbild

Die vorgesehene Erneuerung und Verdichtung im Gebiet Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse erfolgt unter Berücksichtigung der vorhandenen ortsbaulichen Qualitäten und richtplanerischen Grundlagen. Der ortsbauliche Vorschlag geht auf den vorhandenen Kontext ein und überzeugt, weil er dem ISOS, dem geschützten Ensemble und dem Situationswert gebührend Rechnung trägt und auch für die Aufgabe der inneren Verdichtung mit der Bebauungsstruktur entlang der Hauptstrasse eine logische Antwort findet. Der Vorschlag überzeugt auch, weil die Idee als Zielbild robust ist und die Realisierung in Etappen erfolgen kann.

Das Bebauungs- und Gestaltungskonzept wurde im Rahmen der Planungsarbeiten zum städtebaulichen Leitplan aber auch zum neuen städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss, welcher den Richtplan Ortskern ablösen wird, überprüft und in das zukünftig geltende Richtplaninstrument aufgenommen.

Entlang der Hauptstrasse soll durch eine angemessene Dichte eine räumliche Prägnanz entwickelt werden. Demgegenüber soll mit einer lockereren Bebauungsstruktur entlang des Lyssbaches eine höhere Durchlässigkeit erreicht werden. Diese Dualität wird als dem Ort innewohnende Qualität aufgenommen und ausgearbeitet.

Die Gestik der Auskrägung zur Strasse hin versteht sich als gelungene Akzentuierung im Strassenraum. Deren funktionale Verbindlichkeit sowie die architektonische Gestaltung sind in der Phase Vorprojekt weiterzuentwickeln und nachzuweisen. Die vorgesehene Gebäudeflucht soll die gewünschte Stärkung und Dichte der Hauptstrasse unterstützen. Mit differenziert gestalteten und allenfalls von der Fassade der Hauptgebäude zurückversetzten Zwischenbauten wird ein verbindender Sockel geschaffen. Dabei wirken die Hauptgebäude analog der bestehenden Situation als auf dem Boden stehende Solitäre.

Ortsbildschutzgebiet (entlang Lyssbach) / Bauinventar

Das Bebauungsmuster im Ortsbildschutzgebiet wird an das historische Lyss entlang dem Lyssbach angepasst. Die vorgesehene Körnung liest sich als Abfolge unterschiedlicher Solitäre und ist bezüglich Abmessungen auf die bestehenden Gebäude abgestimmt, so dass sich allfällige Neubauten gut in die bestehende Struktur integrieren und die feine Gliederung und Gestaltung der Bauten entlang des Lyssbachs gewahrt bleibt. Der Baubereich 1 orientiert sich an der Fassade des bestehenden Gnossi-Gebäudes (ohne Rampe und ohne auslandende Vordächer) und wahrt damit die bestehende bachseitige Gebäudeflucht. Ein zukünftiges Volumen wird sowohl in der Grunddimension als auch in der Höhe vom heutigen Gebäude abgeleitet. Ein allfälliger Ersatzbau wird sich mit diesen Rahmenbedingungen an der Kreuzung verträglich in die historische Struktur einpassen. Das

Ortsbild mit seinen Einzelbauten, insbesondere dem gegenüberliegenden schützenswerten Gebäude (Schulgasse 11), wird dadurch nicht negativ beeinträchtigt.

Auswirkungen einer Etappierung

Eine Umsetzung des Zielbildes mit drei in die Tiefe des Grundstückes führenden Zeilenbauten wird unter anderem aufgrund der Grundeigentumsverhältnisse in Etappen erfolgen. Das Käsereigebäude soll bis auf weiteres erhalten bleiben. Dennoch vermag die mit der UeO planungsrechtlich umgesetzte erste Etappe zu bestehen, indem sie dem übergeordneten städtebaulichen Leitplan folgt und die beiden städtebaulichen Hauptcharakteristika, die Differenzierung und die Durchlässigkeit, einhält. Betrachtet man das Geviert Hauptstrasse - Kreuzgasse - Schulgasse / Lyssbach einschliesslich des qualitätsvollen und städtebaulich wirksamen Kopfes des Altersheims wird bereits mit der Setzung des ersten Baukörpers zum einen die Differenz der prägnanteren Hauptstrasse gegenüber dem naturnahen Gewässerraum etabliert, zum andern wird die gewünschte Durchlässigkeit in Querrichtung gestärkt. Das stirnseitig in die Tiefe des Grundstückes reichende Volumen ist sinnigerweise als weiterer Einzelbau in einer Abfolge zu lesen. Der Annexbau (Baubereich 5) ist erst im Zusammenhang mit weiteren Bauten gemäss Zielbild zulässig. Damit wird verhindert, dass die 1. Etappe der Überbauung als Fragment in Erscheinung tritt.



Abb. 11 Visualisierung Strassenraum gemäss UeO mit Auskragung (Quelle: Arni Architekten, Februar 2020)

Krebshütte (Schulgasse 17)

Das Gebäude wurde bereits einmal zum Abbruch freigegeben, der Abbruch wurde jedoch bis jetzt nicht durchgeführt. Die Abbruchbewilligung ist aber abgelaufen. Für den Abbruch ist deshalb aus formellen Gründen nocheinmal ein Baubewilligungsverfahren koordiniert mit dem Planerlassverfahren durchzuführen (Koordiniertes Verfahren im Sinne des Koordinationsgesetzes KoG).

Qualitätssicherung

Mit dem gewählten Vorgehen, in welchem in einem Workshopverfahren zusammen mit der Grundeigentümerschaft, der Gemeinde, einem Architekten, dem Ortsplaner sowie externen Fachexperten ein Zielbild erarbei-

tet wurde, wird die Einpassung des Gesamtkonzepts in das Ortsbild gewährleistet. Die Weiterentwicklung des Zielbilds zum Richtkonzept erfolgte zusammen mit der Begleitgruppe.

Die planungsrechtliche Umsetzung in den Richtplan Ortskern und die UeO wurde durch die kommunale Fachgruppe Ortsbild mit unabhängigen Fachpersonen sichergestellt.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird die Qualitätssicherung durch die Planungsinstrumente, insbesondere die Überbauungsordnung, sowie durch die kommunale Fachgruppe Ortsbild mit unabhängigen Fachpersonen gewährleistet.

6.5 Verkehr

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. Im Bereich der Hauptstrasse wird der Strassenplan berücksichtigt.

Mit der UeO wird das Nutzungsmass gegenüber der bisherigen Mischzone Kern massgeblich erhöht, wodurch Mehrverkehr verursacht wird. Die Abschätzung des Mehrverkehrs erfolgt basierend auf der Mehrnutzung des Richtkonzepts gegenüber dem Baubestand von rund 1'180 m² GfO innerhalb des Wirkungsbereichs der UeO. Es wird davon ausgegangen, dass die Mehrnutzung primär als Wohnraum realisiert wird. Entsprechend erfolgt die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens. Gemäss VSS-Norm (SN 640 290) ist ein Parkfeld je 80 bis 100 m², plus 10% für Besucher vorzusehen, dies entspricht bei einer zusätzlichen GfO von maximal rund 1'180 m² ca. 12 bis 15 zusätzlichen Parkfeldern. Bei ca. 5 Fahrten pro Tag resultiert ein Mehrverkehr von ca. 60 bis 75 Fahrten, die via Kreuzgasse auf der Hauptstrasse anfallen. Sowohl die Kreuzgasse als auch die Hauptstrasse können dieses Verkehrsaufkommen aufnehmen, ohne dass dadurch die Verkehrsqualität beeinträchtigt wird. Die Zufahrt von der Kreuzgasse in die Hauptstrasse und umgekehrt ist schon heute mit einer Lichtsignalanlage gesteuert.

6.6 Lärm und Luft

Die massgebenden Immissionsgrenzwerte (IGW) der mit der UeO festgelegten der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 der kantonalen Lärmschutzverordnung werden entlang der Hauptstrasse um bis zu 4 dB überschritten, können aber mit organisatorischen und baulichen Massnahmen an den Gebäuden eingehalten werden. Detaillierte Angaben zu den IGW-Überschreitungen sowie zu möglichen Massnahmen zur Einhaltung

der IGW finden sich in der Lärmuntersuchung der Grolimund + Partner AG vom 24. November 2017 (vgl. Beilage). Im Baubewilligungsverfahren muss der Nachweis der Einhaltung der vorgegebenen Lärmpegel durch die Bauherrschaft erbracht werden.

Der voraussichtlich Mehrverkehr von ca. 60 bis 75 Fahrten im Bereich der Überbauungsordnung wird keine unzulässigen Lärm- und Luftbelastungen verursachen.

6.7 Naturgefahren

Gemäss Zonenplan Naturgefahren liegt das Planungsgebiet innerhalb des Überflutungsgebiets eines 300-jährlichen Hochwassers. Die Höhenlinien eines 300-jährlichen Hochwassers wurden beim Bebauungs- und Gestaltungskonzept berücksichtigt.

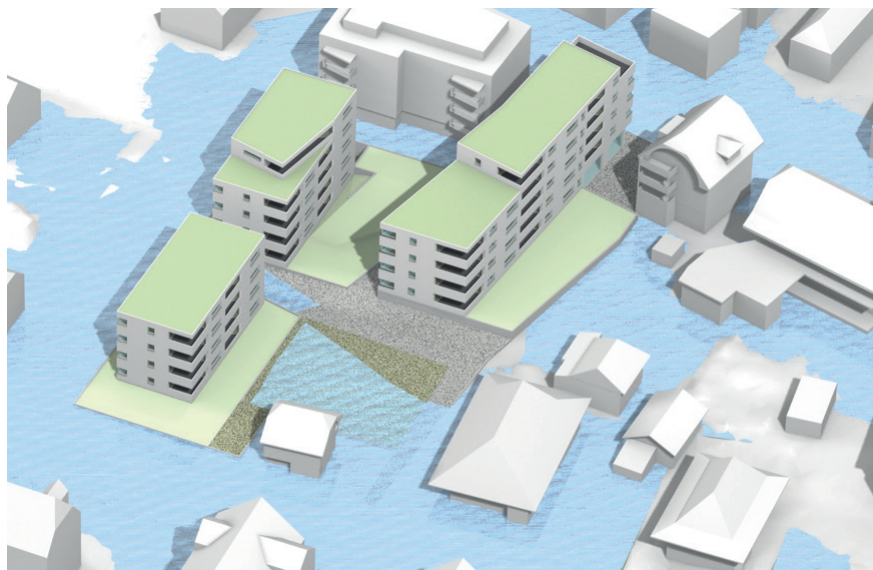


Abb. 12 Visualisierung 300-jährliches Hochwasser (Quelle: Arni Architekten, Februar 2020)

Auf die Festlegung einer Hochwasserschutzkote wird aufgrund der unterschiedlich hohen massgebenden Hochwasserschutzkoten im Planungssperimeter verzichtet. Die Hochwasserschutzkoten sind im Baubewilligungsverfahren für jedes Gebäude separat und gemäss geltender Grundordnung (Zonenplan Naturgefahren und Baureglement) zu berücksichtigen und geeigneten Massnahmen zum Hochwasserschutz vorzusehen.

6.8 Gewässer / Gewässerraum

Auf der gegenüberliegenden Seite der Schulgasse fliesst der Lyssbach. Der rechtskräftige Gewässerabstand tangiert den Perimeter der UeO. Mit der laufenden Teilrevision der Ortsplanung werden die Gewässerräume gemäss der geänderten übergeordneten Gesetzgebung ausgeschieden. Der neue Gewässerraum wird im massgebenden Bereich aufgrund der dichten Überbauung auf 17 m festgelegt. Damit wird der Perimeter der UeO nicht mehr tangiert.

6.9 Planungsbedingter Mehrwert

Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) vom 1. Mai 2017 sieht eine Mehrwertabgabe von 30% für Ein-, Um- und Aufzonungen vor. Grundlage zur Bemessung der Mehrwertabgabe bildet eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Methode. Ob und in welchem Umfang durch die vorliegende Planungsmassnahme ein planungsbedingter Mehrwert entsteht, welcher gestützt auf das kommunale Reglement abgegolten werden muss, wird im Hinblick auf die öffentliche Auflage durch die Gemeinde ermittelt.

7. Verfahren

7.1 Übersicht und Termine

Die UeO Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» und die damit verbundene Zonenplanänderung sowie die Anpassung des Richtplans Ortskern haben das ordentliche Verfahren mit einer öffentlichen Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung durchlaufen. Die Anpassung des Richtplans Ortskern wird vom Gemeinderat beschlossen. Die UeO «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» und die damit verbundene Zonenplanänderung werden öffentlich aufgelegt. Zuständig für die Beschlussfassung der UeO sowie die Zonenplanänderung ist der Grosse Gemeinderat.

Da mit der vorliegenden Planung gleichzeitig das Abbruchgesuch für das als erhaltenswert eingestufte Gebäude Schulgasse 17) eingereicht wird, handelt es sich um ein koordiniertes Verfahren (KoG).

Terminplan:

- | | |
|---|-------------------------------|
| – Entwurf | bis Ende November 2017 |
| – Beschluss Bau- und Planungskommission (BPK) | 6. Dezember 2017 |
| – Beschluss Gemeinderat (GR) | 18. Dezember 2017 |
| – Mitwirkung | 15. Januar – 28. Februar 2018 |
| – Auswertung und Bereinigung | März 2018 |
| – Beschlüsse BPK und GR | 11. und 23. April 2018 |
| – Kantonale Vorprüfung I | 3. Mai bis 30. August 2018 |

– Auswertung und Bereinigung	bis März 2019
– Beschlüsse BPK und GR	ab April 2019
– Kantonale Vorprüfung II	Mai bis September 2019
– Auswertung und Bereinigung	bis März 2020
– Beschlüsse BPK und GR	April 2020
– Öffentliche Auflage	April / Mai 2020
– Einspracheverhandlungen	Juni 2020
– Beschlussfassung GR	August 2020
– Beschlussfassung GGR	September 2020
– Genehmigung AGR	anschliessend

7.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 12. Januar bis 28. Februar 2018. Am 10. Januar 2018 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der über die Planung orientiert wurde.

Während der öffentlichen Mitwirkung ging lediglich eine schriftliche Mitwirkungseingabe durch das Altersheim Lyss Busswil ein. Das Altersheim Lyss Busswil begrüsst, das sich das Quartier in einer qualitativ guten Art und Weise weiterentwickeln soll. Es wird jedoch gefordert, dass die Fläche des betroffenen Parzellenspickels (Parzelle Nr. 1271) in ähnlicher Distanz zum Hauptgebäude vollumfänglich ersetzt werden.

Die Grundeigentumsverhältnisse werden durch die vorliegende Planung nicht verändert. Ob und wann auf den einzelnen Parzellen eine bauliche Entwicklung vorgenommen wird, ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer. Für bestehende Bauten und Anlagen wird der Besitzstand gewahrt. Erst bei künftigen Vorhaben sind die Vorgaben der vorliegenden Planung einzuhalten. Der genannte Parzellenspickel (Parzelle Nr. 1271) kann deshalb bis auf weiteres unverändert belassen und genutzt werden, ein Ersatz der Fläche ist nicht erforderlich.

7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Planungsinstrumente im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Resultate der Vorprüfung I

Aufgrund des Vorprüfungsberichts vom 30. August 2018 wurde die Planung grundsätzlich überarbeitet. Neu wird auf den Erlass einer ZPP über das gesamte Geviert verzichtet und der Wirkungsbereich auf die Grundstücke mit konkreten Bauabsichten reduziert. Weiter wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Lage und Dimensionierung (Höhe) der Bauten entlang der Hauptstrasse wurden überprüft und teilweise reduziert.

- Durch eine Abstufung gegen Südosten wird der Übergang zum Altersheim verbessert.
- Auf die bestehenden und erhaltenswerten Bauten wird Rücksicht genommen.
- Den geschützten Bauten an der Schulgasse wird durch eine bessere Gestaltung des Hofes Rechnung getragen.
- Die Bebauung wird etappenweise realisiert.

Resultate der Vorprüfung II

Die Hinweise aus der zweiten Vorprüfung vom 17. September 2019 und insbesondere der Fachbericht OLK wurden im Begleitgremium diskutiert. Weiter fanden Gespräche zwischen der Gemeinde, dem AGR und der OLK statt. Gestützt darauf wurden insbesondere folgende Anpassungen vorgenommen:

- Begrenzung der Familienwohnungen auf maximal 29 innerhalb der UeO
- Die Körnigkeit im Bereich der bestehenden Gebäude Schulgasse 23 und Kreuzgasse 5 wurde reduziert und nimmt nun Rücksicht auf die heutige Bebauung, welche den Charakter des Ortes stark prägt.
- Der Annexbau (Baubereich 5) ist erst im Zusammenhang mit weiteren Bauten gemäss Zielbild zulässig, um nicht als Fragment in Erscheinung zu treten.
- Ergänzung von Vorgaben zur Gestaltung von Hauptfassaden gegenüber der Hauptstrasse und zur Anordnung und Gestaltung von Unterniveaubauten.

Im Anschluss an die Vorprüfung II fanden Gespräche zwischen der Gemeinde und AGR sowie der OLK statt, an denen die Planung weiter konsolidiert wurde.

Die aufgrund der Vorprüfung bereinigten Planungsinstrumente wurden vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

7.4 Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 24. April bis 25. Mai 2020 konnten von Personen, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen gegen die UeO Nr. 70 «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse» und die damit verbundene Zonenplanänderung erhoben werden. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG.

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache mit Rechtsverwahrung eingegangen. Die Einsprache konnte im Rahmen der Einspracheverhandlungen erledigt werden.

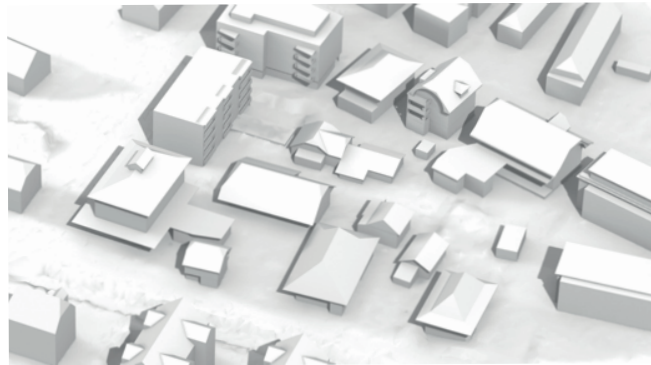
7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Nach der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat wird das AGR im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen entscheiden.

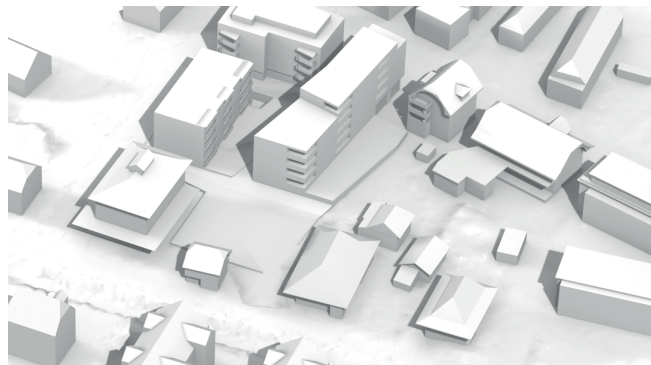
Anhang

Anhang 1 Dokumentation Zielbild und Möglichkeiten zum Teilausbau, Februar 2020

Visualisierung IST-Zustand



Visualisierung Zielbild, möglicher Teilausbau I*



Visualisierung Zielbild, möglicher Teilausbau II*

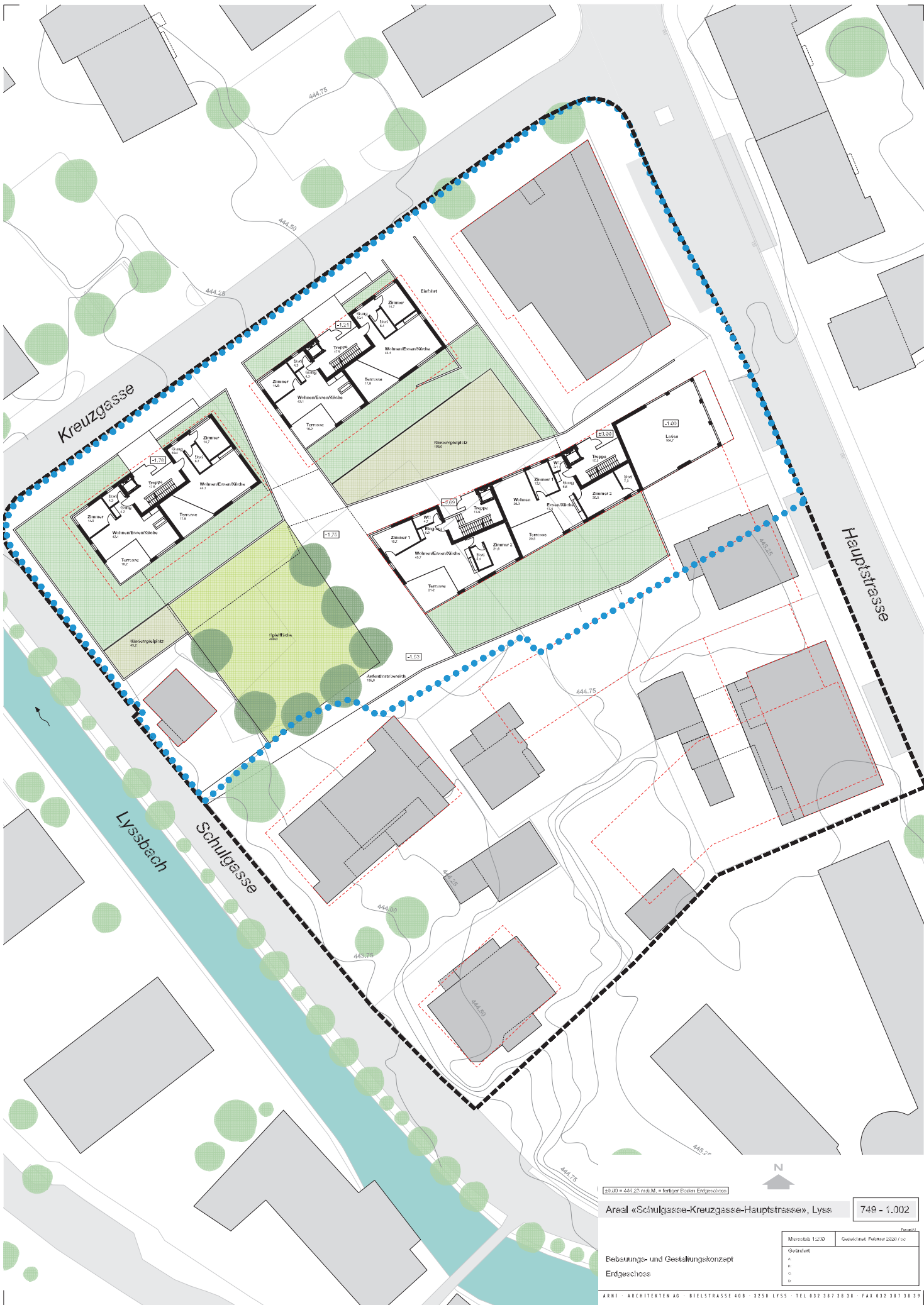


Visualisierung Zielbild



* Die dargestellten Möglichkeiten zum Teilausbau sind nicht abschliessend.

**Anhang 2 Dokumentation Richtkonzept und
Möglichkeiten zum Teilausbau im UeO-
Perimeter, Februar 2020**



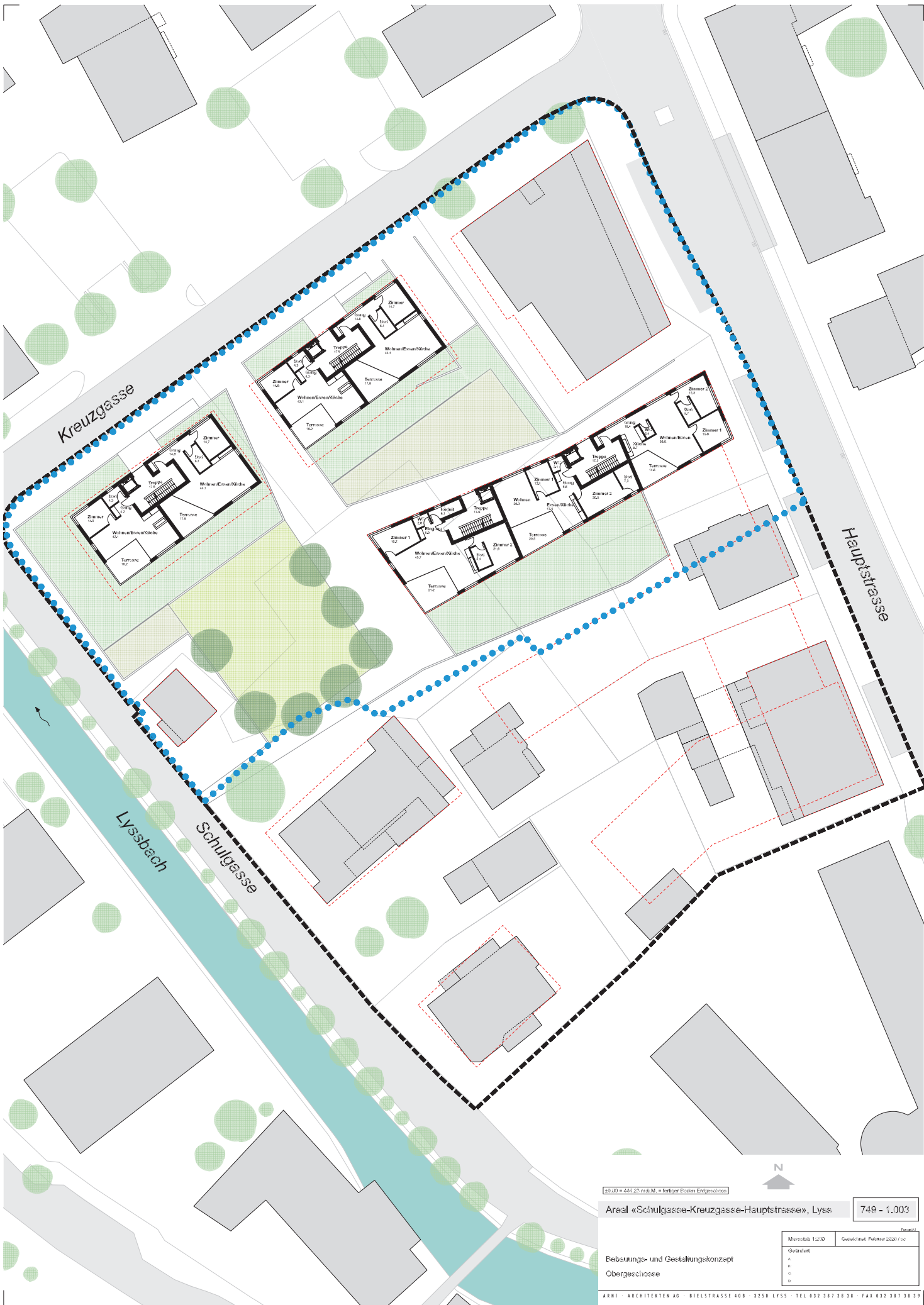
±0.00 = 446.25 m ü. M. = bester Boden-Erdgeschoss

Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», Lyss

749 - 1.002

Bebauungs- und Gestaltungskonzept
Erdgeschoss

Misstab 1:20	Gezeichnet Februar 2008 f.v.c.
Gründort	
<ul style="list-style-type: none"> ■ □ ○ ○ 	



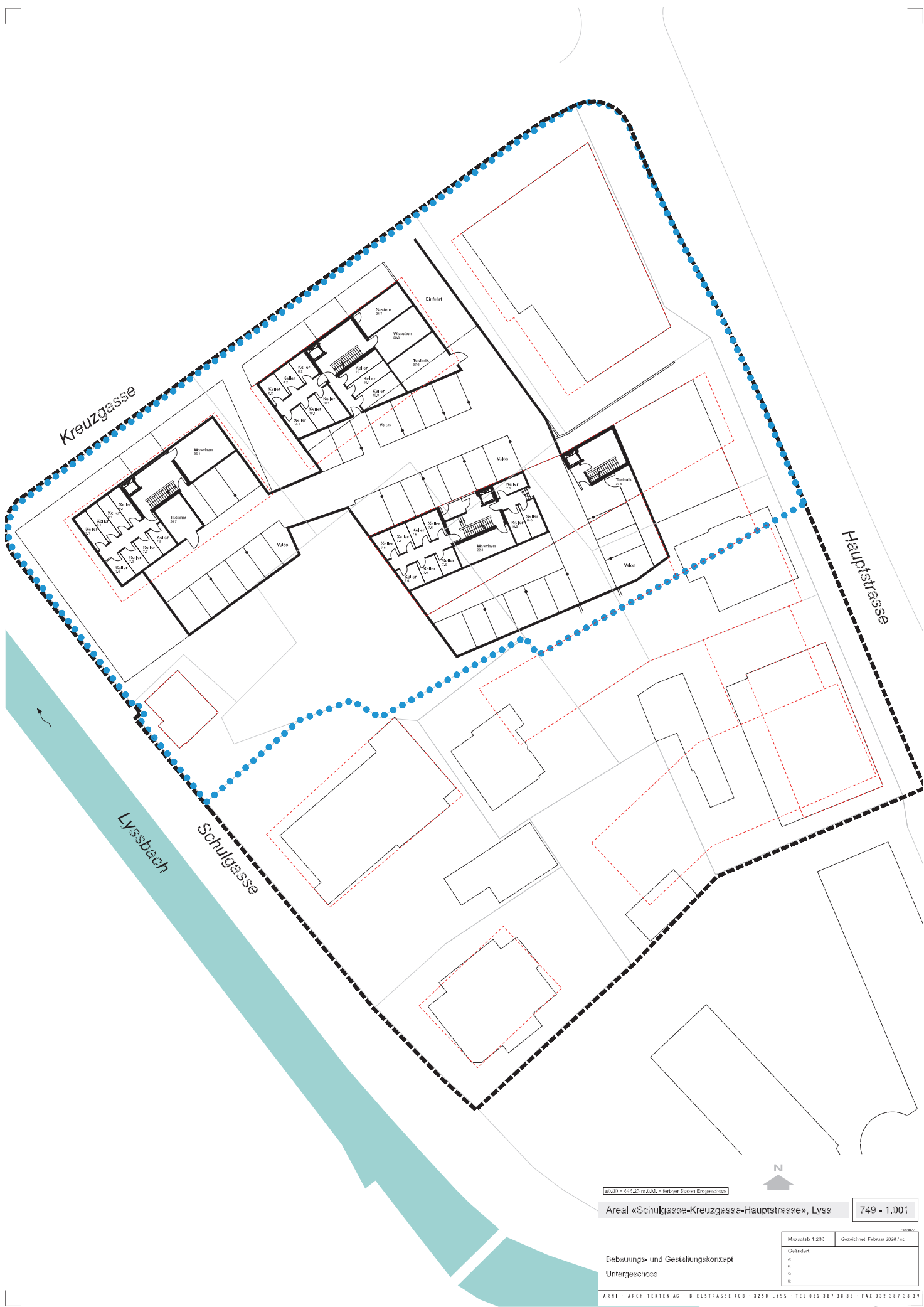
1:1.000 = 446,25 m x 6,6 m = fertiger Boden Erdgeschoss

Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», Lyss

749 - 1.003

Bebauungs- und Gestaltungskonzept
Obergeschoss

Masstab 1:20	Gezeichnet Februar 2008 f.v.c.
Gründort	
a	
b	
c	
d	



Kreuzgasse

Hauptstrasse

Lyssbach

Schulgasse

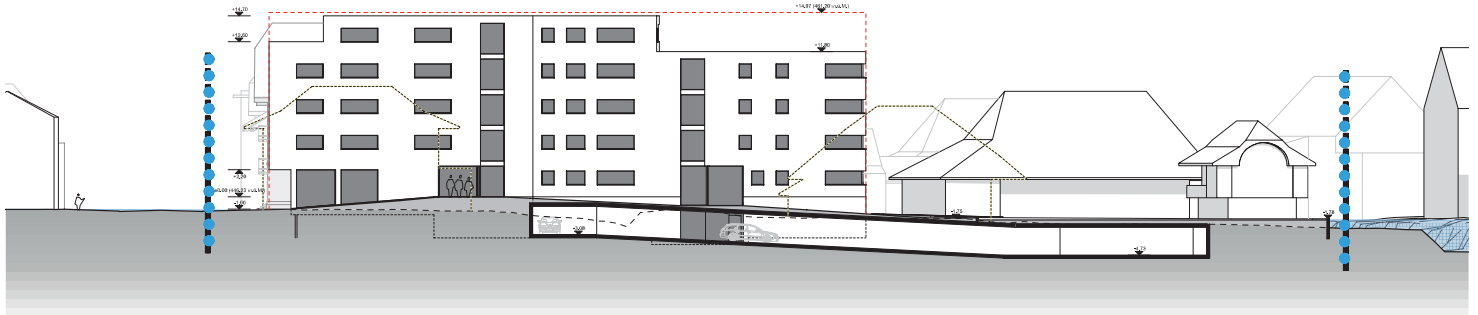
1:100 = 246,25 m x 0,9 M = fertiger Boden Erdgeschoss

Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», Lyss

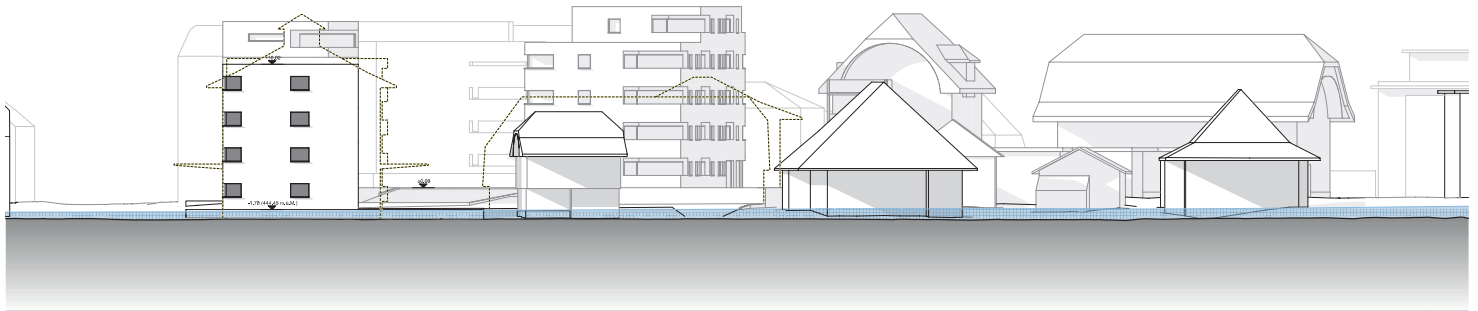
749 - 1.001

Bebauungs- und Gestaltungskonzept
Untergeschoss

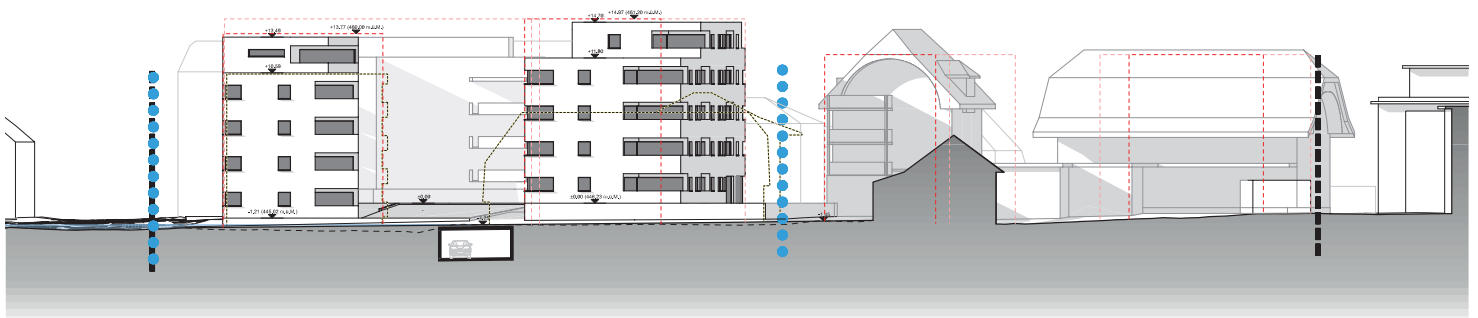
Misstab 1:20	Gezeichnet Februar 2020 f.v.c.
Gründort	
<ul style="list-style-type: none"> • • • • 	



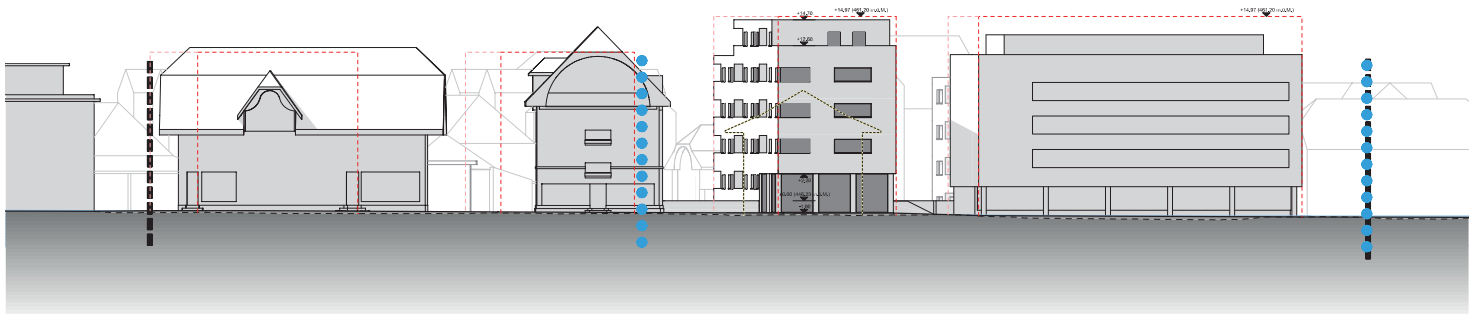
Ansicht von Norden



Ansicht von Schulgasse



Ansicht vom Innenhof



Ansicht von Hauptstrasse

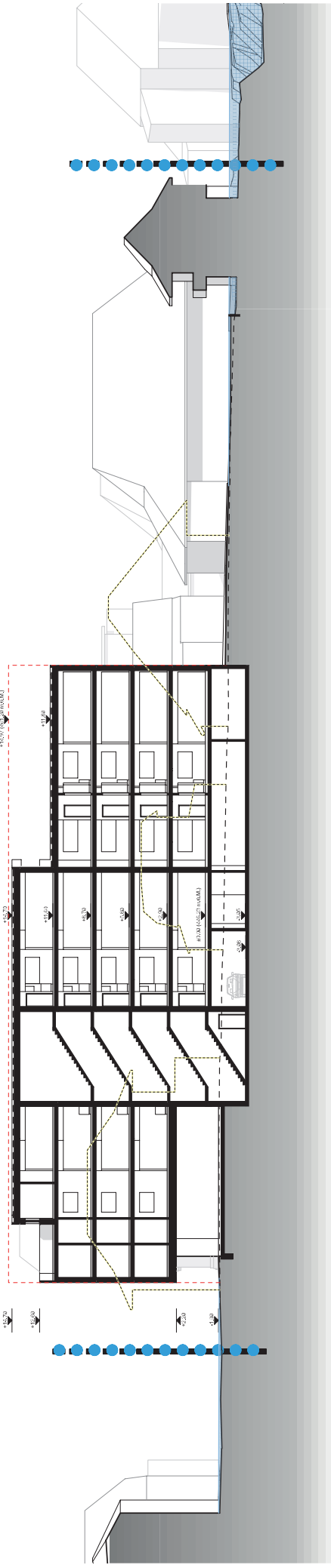
1:1000 = 406,25 m/G.M. = betterer Boden Erdgeschoss

Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», Lyss

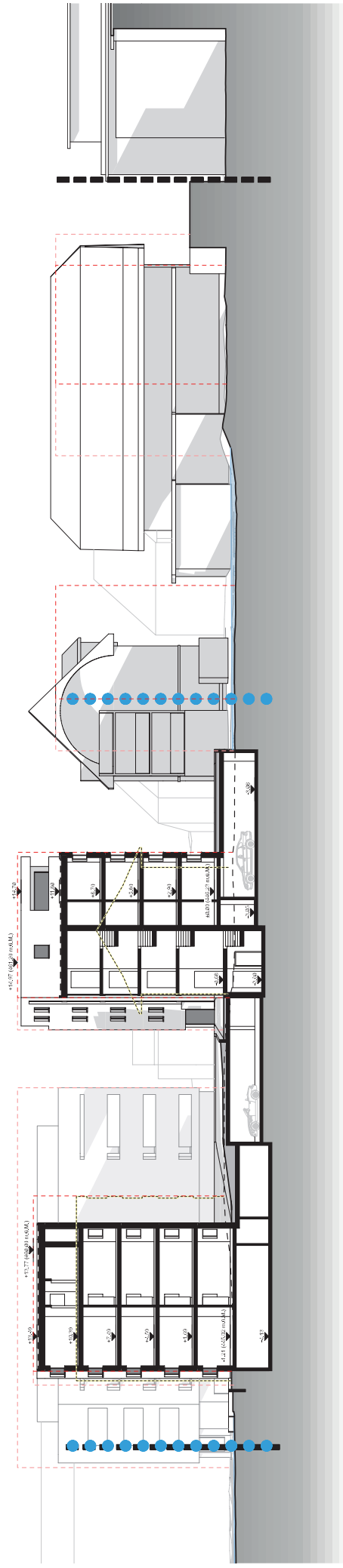
749 - 1.005

Bebauungs- und Gestaltungskonzept
Ansichten

Masstab 1:200	Genehmigt Februar 2020 FOC
Gedächtnis	
A	
B	
C	
D	



Schnitt A - A



Schnitt B - E

±11.00 = 446.22 m.i.M. = mittlerer Boden Erdbeschl. Lyss

749 - 1.004

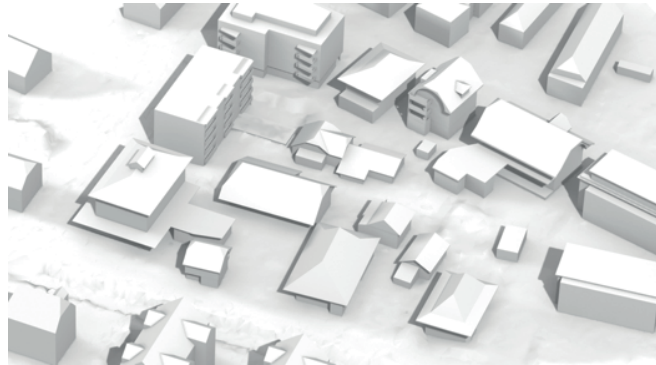
Areal «Schulgasse-Kreuzgasse-Hauptstrasse», Lyss

Bebauungs- und Gestaltungskonzept
Schnitte A und E

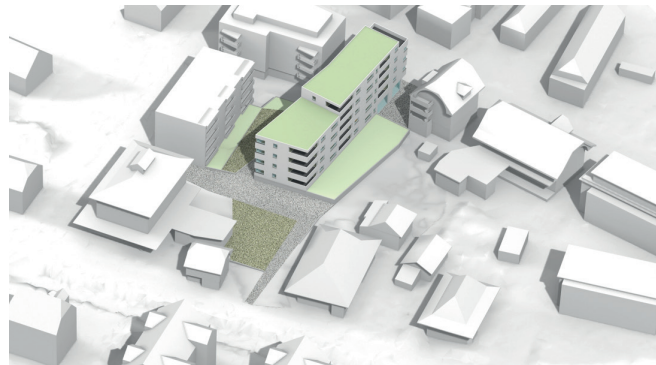
Firma

Massstab 1:200	Gezeichnet Februar 2021 / 60
Geplant	
A.	
B.	
C.	
D.	

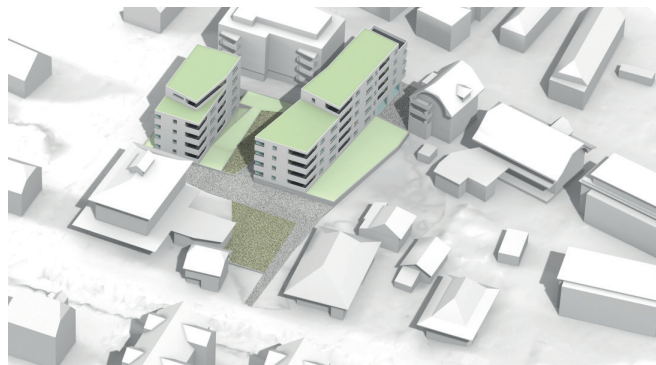
Visualisierung Ist-Zustand



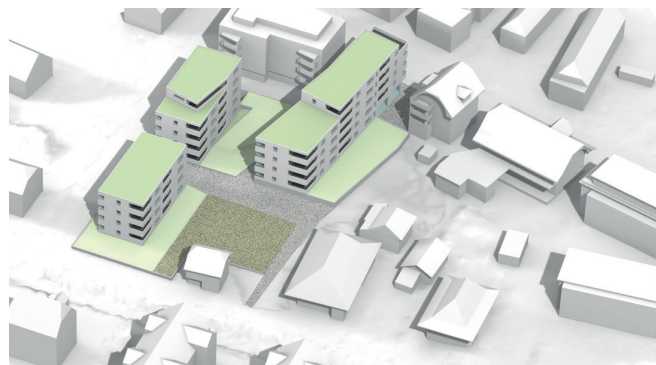
Visualisierung Richtkonzept
Teilausbau I



Visualisierung Richtkonzept
Teilausbau II



Visualisierung Richtkonzept
Vollausbau



* Die dargestellten Möglichkeiten zum Teilausbau sind nicht abschliessend und haben zeitlich nicht zwingend in der dargestellten Reihenfolge zu erfolgen.

Visualisierung Strassenraum I
IST-Zustand



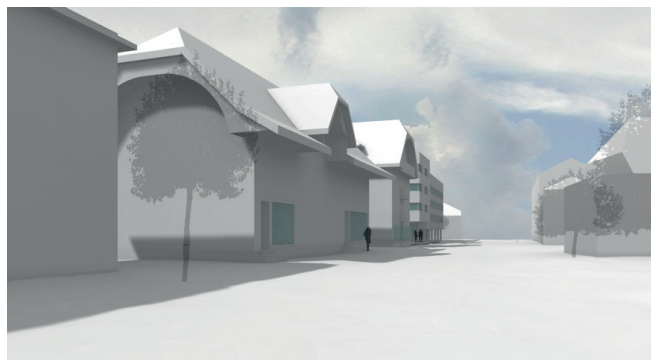
Visualisierung Strassenraum I
Vollausbau UeO



Visualisierung Strassenraum II
IST-Zustand



Visualisierung Strassenraum II
Vollausbau UeO



Visualisierung Hof
IST-Zustand



Visualisierung Hof
Teilausbau UeO



Visualisierung Hof
Vollausbau UeO

