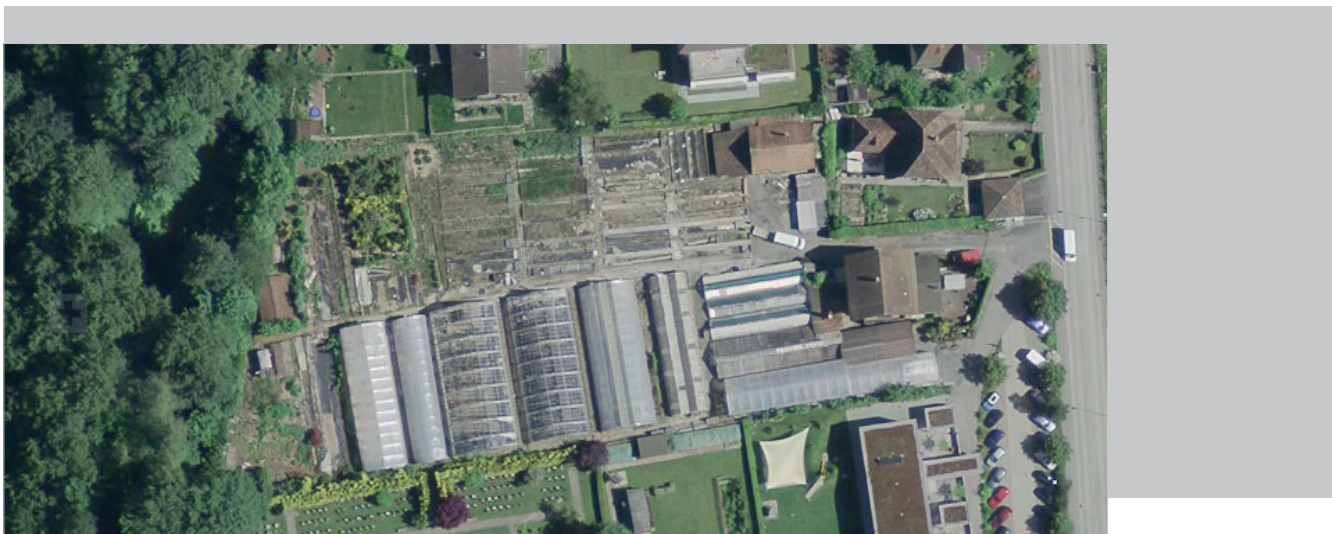


AUFLAGE

Gemeinde Zollikofen

Überbauungsordnung Nr. 30 «Wahlacker West»
mit Zonenplanänderung



Erläuterungsbericht

Die Überbauungsordnung
besteht aus:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:

- Erläuterungsbericht
- Zonenplanausschnitt

8. März 2016

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Zollikofen
Wahlackerstrasse 25
3052 Zollikofen

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
Danielle Meyer, Raumplanerin BSc

Abbildung Titelseite: Luftbild, swisstopo 2015

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Problemstellung	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	6
2. Vorhaben	7
2.1 Variantenstudium	7
2.2 Nutzung und Gestaltung	8
2.3 Erschliessung und Parkierung	8
2.4 Eigentumsverhältnisse	9
3. Planungsrechtliche Umsetzung	9
3.1 Zonenplan- und Baureglementsänderung	9
3.2 Überbauungsordnung (UeO)	10
3.3 Mehrwertabschöpfung	13
4. Auswirkungen auf die Umwelt	13
4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht	13
4.2 Orts- und Landschaftsbild	13
4.3 Wald	14
4.4 Verkehr	14
4.5 Lärm und Luftreinhaltung	15
4.6 Ver- und Entsorgung	15
5. Verfahren	16
5.1 Übersicht und Termine	16
5.2 Mitwirkung	16
5.3 Kantonale Vorprüfung	17
5.4 Öffentliche Auflage	17
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	17

1. Ausgangslage

1.1 Problemstellung

Auf der Parzelle Nr. 346 (6959 m²) an der Wahlackerstrasse in Zollikofen wurde bis Mitte 2012 eine Gärtnerei betrieben. Seit der Betriebsaufgabe liegt das Areal mehrheitlich brach. Mit der vorliegenden Planung soll das erschlossene und zentral gelegene ehemalige Gärtnereiareal einer Wohnnutzung, respektive entlang der Wahlackerstrasse einer Mischnutzung zugeführt werden.

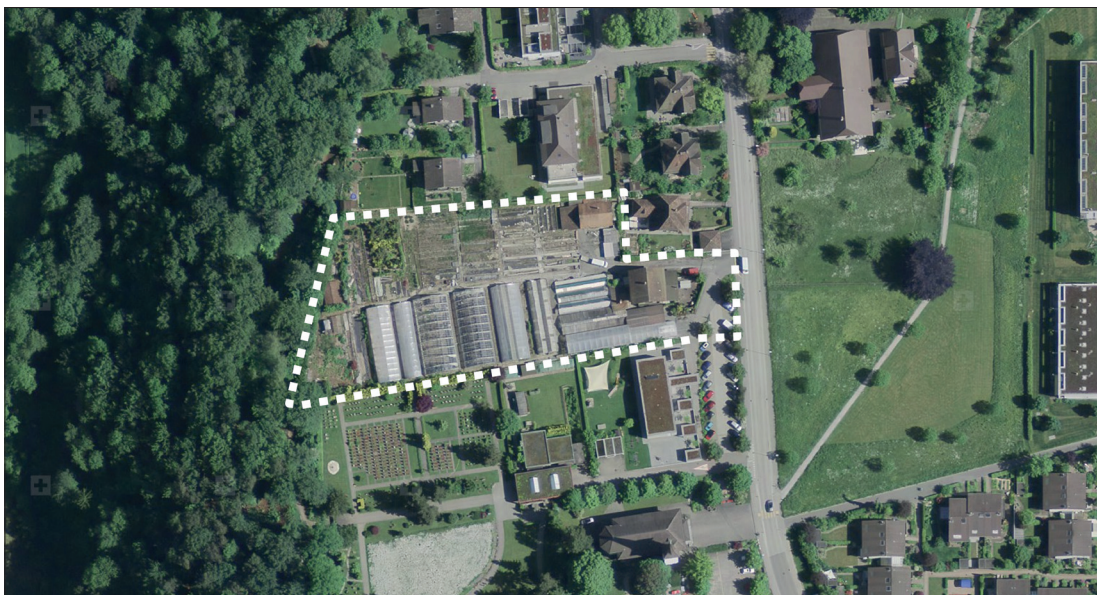


Abb. 1 Situation mit Planungssperimeter (Quelle: Bundesamt für Landestopografie swisstopo)

Das Grundstück ist grundsätzlich erschlossen. Die heutige Zufahrt erfolgt direkt von der Wahlackerstrasse über die bestehende Parkplätzeinfahrt der Kindertagesstätte (Zone für öffentliche Nutzung ZÖN 9).

Um die Bebaubarkeit des Grundstückes zu prüfen, wurde 2013 eine Machbarkeitsstudie durch das Architekturbüro Friedli + Genoux aus Bern durchgeführt. Zu diese Machbarkeitsstudie konnte sich die Bevölkerung im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung im Oktober / November 2014 äussern.

Damit die beabsichtigte Dichte realisiert und die Erschliessung festgelegt werden kann, ist der Erlass einer Überbauungsordnung (UeO) vorgesehen.

Da noch kein konkretes Bauvorhaben vorliegt, soll in der UeO ein ausreichender Projektierungsspielraum sichergestellt werden. Präzise zu klären ist der Umgang mit dem Waldabstand gegenüber dem Buchrain.

Der Erlass der UeO erfolgt im ordentlichen Verfahren. In Absprache mit dem Grundeigentümer wird das Verfahren zeitlich vor der angelaufenen Ortsplanungsrevision durchgeführt. Die ersten Kontakte und Planungsschritte erfolgten vor dem Start der Gesamtrevision.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Im Zonenplan ist das Planungsgebiet bisher der Zone für Gartenbau Ga zugewiesen. In dieser Zone sind nur Bauten und Anlagen für die Gärtnerei und betriebszugehörige Wohn- und Gewerbebauten zugelassen. Die Wohn- und Gewerbebauten unterstehen den Vorschriften der Wohnzone WG2. Die Erschliessung erfolgt über die in der ZÖN 9 liegenden Parzelle Nr. 1016.

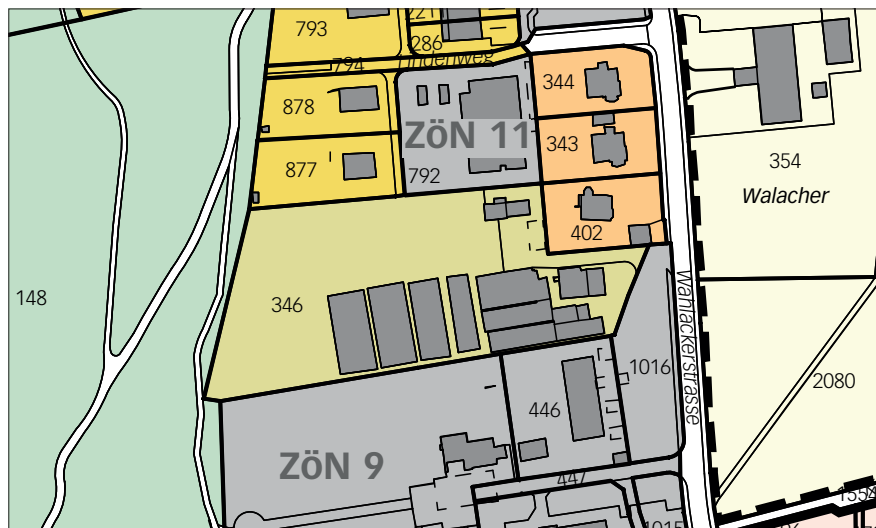


Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

2. Vorhaben

2.1 Variantenstudium

Die Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Friedli + Genoux zeigt mehrere Varianten für eine mögliche Überbauung des Areals auf. Die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft haben sich gemeinsam für eine der relativ ähnlichen Varianten 5 und 6 entschieden, die beide 6 Wohngebäude und einen gemischt genutzten Kopfbau an der Wahlackerstrasse vorsehen. Diese Varianten dienen als Richtkonzept für die UeO.



Abb. 3 Situation und Schnitt Variante 5 (Quelle: Friedli + Genoux Architekten)



Abb. 4 Situation und Schnitt Variante 6 (Quelle: Friedli + Genoux Architekten)

2.2 Nutzung und Gestaltung

Vorgesehen ist eine Überbauung mit sieben Punktbauten die sich um eine zentrale, verkehrsfreie Erschliessungsachse gruppieren. In sechs der sieben Baukörper ist eine Wohnnutzung, im östlichsten Baukörper an der Wahlackerstrasse eine Mischnutzung vorgesehen.

Die Varianten 5 und 6 der Überbauungsstudie erreichen eine oberirdische Geschossfläche von rund 5350 m². Dies entspricht unter Annahme einer Neuordnung der Grundstücke gemäss hinweisender Darstellung im Überbauungsplan einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.74.

In Anlehnung an die angrenzenden bestehenden Bauten sollen die neuen Wohnbauten mit zwei Geschossen plus Attikageschoss realisiert werden. Für den gemischt genutzten Kopfbau sind drei Vollgeschosse ohne Attikageschoss vorgesehen.

2.3 Erschliessung und Parkierung

Das Areal ist bereits erschlossen. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Wahlackerstrasse, wobei die bestehende Arealzufahrt zur besseren Gestaltung der Vorzone der Überbauung nach Süden verschoben wird.

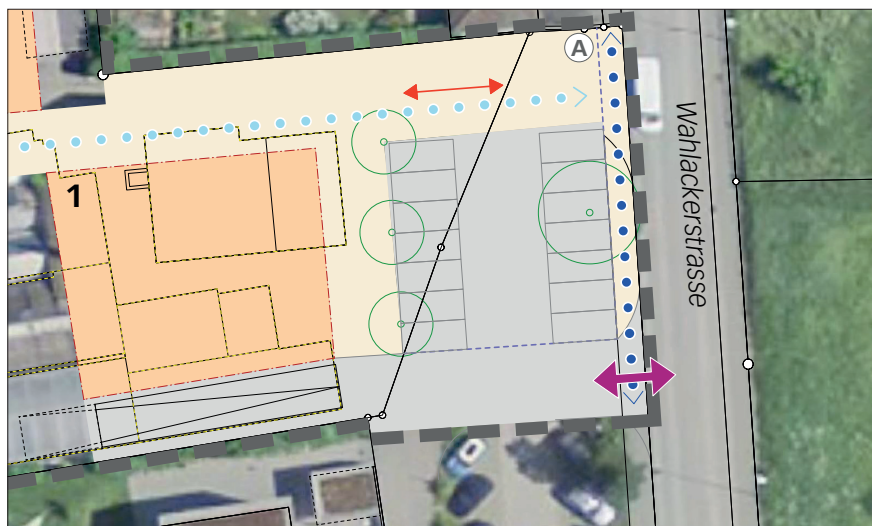


Abb. 5 Verschiebung Strassenanschluss und mögliche Anordnung neuer Besucherparkplätze

In der Machbarkeitsstudie wurde die Einstellhalleneinfahrt nördlich des Gebäudes 1 platziert. Bei der Erarbeitung der UeO wurde diese in den Süden des Gebäudes verschoben, da diese Lage aus Sicht der Gemeinde mehr Potential bietet und ein Anliegen aus der öffentlichen Mitwirkung aufnimmt.

Die Verschiebung des Strassenanschlusses und der Einstellhalleneinfahrt ermöglicht eine saubere Trennung des Langsamverkehrs (beige Fläche in Abb. 5) und des motorisierten Verkehrs (graue Fläche), wodurch das Konfliktpotential zwischen den Verkehrsteilnehmern minimiert wird. Für den Langsamverkehr wird ein attraktiver Zugang zur Siedlung und eine Vorzone des gewerblich genutzten Erdgeschosses geschaffen. Zwischen dem Neubau und der Wahlackerstrasse können bis zu 14 Besucher- und Kundenparkplätze realisiert werden. Die Zufahrt zum bestehenden Parkplatz und die Anlieferung der Kindertagesstätte sind weiterhin möglich, wobei vier bestehende Parkplätze aufgehoben werden müssen.

Die Parkierung für Bewohner erfolgt ausschliesslich unterirdisch in einer Einstellhalle. Die zentrale Erschliessungsachse bleibt dem Langsamverkehr vorbehalten und wird nur in Ausnahmefällen als Notzufahrt genutzt.

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle Nr. 346 auf welcher die Bebauung realisiert werden soll befindet sich im Eigentum von Joseph Scherzinger-Kohler. Die Parzelle Nr. 1016 welche aufgrund der Arealzufahrt sowie der Besucher- und Kundenparkplätze teilweise in die UeO einbezogen wird, befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Für die Erstellung der Besucherparkplätze und die Verschiebung des Strassenanschlusses ist eine Neuordnung der beiden Grundstücke erforderlich. Eine mögliche Parzellierung ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt.

3. Planungsrechtliche Umsetzung

3.1 Zonenplan- und Baureglementsänderung

Zone mit bestehender Überbauungsordnung	Im Zonenplan ist der Wirkungsbereich bisher der Zone für Gartenbau Ga zugewiesen. Mit der Zonenplanänderung wird dieser Bereich als Zone mit bestehender Überbauungsordnung dargestellt.
Waldgrenze	Im Weiteren wird entlang der neuen Zone mit bestehender Überbauungsordnung eine verbindliche Waldgrenze nach Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) festgelegt. Die Festlegung der Waldgrenzen nördlich und südlich des Perimeters der Zonenplanänderung erfolgt im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision.
Baureglementsänderung	Im Anhang III des rechtsgültigen Baureglements wird die UeO Nr. 30 ergänzt sowie der Schutzzonenplan und der «Plan Zuordnung Empfindlichkeitsstufen» im Wirkungsbereich der UeO aufgehoben.

3.2 Überbauungsordnung (UeO)

Die künftige Entwicklung des Areals «Scherzinger» wird in der UeO grundeigentümergebunden geregelt. Die UeO besteht aus dem Überbauungsplan (UeP) und den Überbauungsvorschriften (UeV).

Überbauungsplan	Der Überbauungsplan legt mit Baubereichen die Lage und Grösse der Hauptbauten fest. Ausserdem definiert er die Lage der Erschliessung und der Wege sowie die wichtigsten Elemente der Aussenraumgestaltung und -nutzung.
Überbauungsvorschriften	Die Überbauungsvorschriften regeln Art und Mass der Nutzung, Baugestaltung, Nutzung und Gestaltung der Aussenräume, Erschliessung und Parkierung sowie weitere Themen.
Art der Nutzung	Zulässig ist eine Wohnnutzung in sechs der sieben Baukörper sowie eine Mischnutzung im östlichsten, an die Wahlackerstrasse angeordneten Baukörper, wobei dessen Erdgeschoss an der Ostfassade der gewerblichen oder Dienstleistungsnutzung oder einem Gemeinschaftsraum vorbehalten ist.
Mass der Nutzung	Das Mass der Nutzung wird für die einzelnen Baukörper mit je einer minimalen und maximalen oberirdischen Geschossfläche festgelegt. Damit wird sichergestellt, dass die Nutzung nicht auf weniger als die insgesamt 7 Baubereichen realisiert werden kann.

Das maximale Nutzungsmass über das gesamte Areal (Annahme Neuparzellierung gemäss Überbauungsplan) entspricht einer oberirdischen Geschossflächenziffer (GFZo) von 0.74, das minimale Nutzungsmass entspricht einer GFZo von 0.66.

In den Baubereichen 2 bis 7 sind maximal 2 Vollgeschosse mit zusätzlichem Attikageschoss zulässig. Im Baubereich 1 an der Wahlackerstrasse sind maximal 3 Vollgeschosse ohne zusätzliches Attikageschoss möglich.

Die Attikageschosse sollen den gleichen Gestaltungsabsichten folgen, die das künftige Baureglement der Gemeinde vorsieht. Daher werden die Attikavorschriften des Baureglemententwurfs (Stand öffentliche Mitwirkung vom November 2015) in die Überbauungsvorschriften übernommen. Die Geschossfläche des Attikageschosses darf neu maximal 65% des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Dafür muss es nur noch auf einer Seite zurückversetzt werden (3.0 m).

Die maximal zulässige Gesamthöhe orientiert sich an der zulässigen Gesamthöhe der W2 gemäss Baureglemententwurf welche 2 Vollgeschosse plus Attikageschoss ermöglicht. Für den Baubereich 1 wird diese Höhe um 1 m erhöht um für ein allenfalls begehbare Dach eine Brüstung zu ermöglichen.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten

Vordächer, Dachvorsprünge und Aussentreppen dürfen über die Baubereiche hinausragen. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone und Erker sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Hierfür wurden die Baubereiche 2 bis 7 gegenüber der Machbarkeitsstudie gegen Westen jeweils um 3.0 m vergrössert.

Im weiteren ist ausserhalb der Baubereiche, entlang der Erschliessungsachse und in der Nähe der Hauseingänge die Erstellung von Velounterständen und Containerabstellplätzen möglich.

Lärmschutz

Die Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 LSV ist auf die Nutzungsart abgestimmt festgelegt. Im Baubereich mit Mischnutzung gilt die ES III, im reinen Wohngebiet ES II. Der Plan «Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen» wird im UeO-Perimeter aufgehoben.

Allgemeine Gestaltungsvorschriften

Um die Einbettung der neuen Bebauung in die bestehende Umgebung zu gewährleisten, werden für die Hauptbauten Gestaltungsgrundsätze festgelegt, die eine einheitliche Gestaltung der Baukörper gemäss den Varianten 5 oder 6 der Machbarkeitsstudie ermöglichen:

- Es sind nur rechteckige Bauten zulässig.
- Bauten in den Baubereichen 5 bis 7 sind senkrecht zur nördlichen Baubereichsbegrenzung, Bauten in den Baubereichen 1 bis 4 sind senkrecht zur nördlichen (zur Realisierung von Variante 5) oder südlichen Baubereichsbegrenzung (für Variante 6) anzuordnen.
- Die Bauten in den Baubereichen 1 bis 4 und 5 bis 7 sind parallel zueinander anzuordnen.
- Vorspringende Bauteile wie Balkone oder Dachvorsprünge haben parallel zur Fassadenlinie zu verlaufen.

Dachgestaltung

Auf Haupt- und Anbauten sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Dadurch nimmt sich die Überbauung gestalterisch gegenüber den Baudenkmalern entlang der Wahlackerstrasse eher zurück. Für Kleinbauten, wie beispielsweise Velounterstände, sind andere Dachformen möglich.

Aussenraum- und Terraingestaltung

Die Aussenräume sind hinsichtlich ihrer Anordnung und Bepflanzung so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht und sie sich gut in die topographische Situation einordnen. Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Um Widersprüche mit der baurechtlichen Grundordnung zu vermeiden, wird der Schutzzonenplan im UeO-Perimeter aufgehoben.

Das Terrain im Wirkungsbereich der UeO steigt von Südosten nach Nordwesten an. Deshalb kommt der vertikalen Setzung der Baukörper eine grosse Bedeutung zu.

Grünbereich Waldabstand

Der Grünbereich Waldabstand dient der Sicherung des Waldabstandes gemäss Art. 25 kantonalem Waldgesetz (KWaG) sowie dessen Nutzung gemäss Art. 34 kantonaler Waldverordnung (KWaV). Demnach müssen bau-

bewilligungspflichtige Bauten und Anlagen grundsätzlich einen Abstand zum Wald von mindestens 30 m einhalten. Die zuständige Stelle der Volkswirtschaftsdirektion kann aber beim Vorliegen besonderer Verhältnisse Ausnahmen bewilligen (Art. 26 KWaG). Liegen besondere Verhältnisse vor, kann der Waldabstand in Überbauungsordnungen und Baureglementen mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion mittels Baulinien verkürzt werden.

Besondere Verhältnisse liegen im vorliegenden Fall vor, da die Bauten des angrenzenden Quartiers insbesondere im Norden ebenfalls näher als 30 m an den Wald reichen. Zugunsten einer dichten Bebauung wird deshalb der Waldabstand auf 20 m reduziert und durch die Festlegung eines Grünbereichs im Überbauungsplan gesichert, welcher unversiegelt bleibt und bewilligungspflichtige Vorhaben nicht zulässt. Die verlangten Baulinien werden mittels Baubereiche festgelegt.

Im Grünbereich richten sich die baulichen Möglichkeiten nach Art. 34 KWaV:

¹ Der gesetzliche Waldabstand gilt für alle baubewilligungspflichtigen Vorhaben, mit Ausnahme

a) von Umbauten, Renovationen, Installationen im Gebäudeinnern sowie Anbauten, sofern der Waldabstand dadurch nicht verringert wird, der Zugang zum Wald nicht erschwert und die Zweckbestimmung des Gebäudes nicht verändert wird;

b) der äusseren Umgestaltung von Gebäuden (Fassaden, Dachformen, Materialien, Anstriche u. ä.);

c) von Abbrüchen von Gebäuden und Gebäudeteilen;

d) von Schiffsbojen und

e) von Bauten, die nicht für den Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Lagergebäuden und ähnlichen Anlagen sowie unterirdischen Bauten, sofern ein minimaler Waldabstand von 15 Metern eingehalten wird und die Zustimmung der betroffenenen Waldeigentümerin oder des Waldeigentümers vorliegt.

² Die Waldabteilung befindet über die Ausnahmegesuche.

Umgebungs-
bereich

Der Umgebungsbereich kann durch die Bewohner der Siedlung als privater und/oder gemeinschaftlicher Aufenthalts- und Erholungsbereich genutzt werden. Eine genauere Festlegung der Nutzung und Gestaltung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Aufenthaltsberei-
che, Spielplätze
und grössere
Spielfläche

Die gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) geforderten Aufenthaltsbereiche und Spielplätze sind im Grün- und Umgebungsbereich zulässig. Da noch unklar ist, wieviele (Familien-)Wohnungen realisiert werden, sind die Flächen, insbesondere auch die grössere Spielfläche nach Art. 46 BauV im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Erschliessung und Parkierung	<p>Mit Ausnahme der oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätze sind die Autoabstellplätze unterirdisch in einer Einstellhalle anzuordnen. Mindestens zwei Drittel der Velo-Abstellplätze sind oberirdisch und in der Nähe der Hauseingänge anzuordnen.</p> <p>Die zentrale Erschliessungssachse bleibt mit Ausnahme von der Nutzung als Notzufahrt oder für Umzugswagen frei von motorisiertem Verkehr.</p>
Abfallbereitstellungsplatz	<p>Die Bereitstellung des Abfalls erfolgt an der Wahlackerstrasse, wobei die Container ausserhalb der Bereitstellungszeiten in Gebäudenähe platziert und nur zur Leerung an den Bereitstellungsstandort gebracht werden können.</p>
Energie- und Wärmeversorgung	<p>Zur Deckung des Wärmebedarfs von Raumwärme und Warmwasser muss als Energieträger – wie im Entwurf des kommunalen Richtplans Energie vorgesehen – als Haupt-Energieträger Erdwärme eingesetzt werden. Voraussetzung für die Nutzung der Geothermie ist die technische Machbarkeit und eine Bewilligung des Amtes für Wasser und Abfall (AWA). Ist die Nutzung technisch nicht machbar, ist ein anderer erneuerbarer Energieträger prioritär zu nutzen.</p>

3.3 Mehrwertabschöpfung

Die Mehrwertabschöpfung wurde mit dem Planungs- und Mehrwertabschöpfungsvertrag vom 13. Februar 2015 zwischen der Einwohnergemeinde Zollikofen und Joseph Scherzinger-Kohler vertraglich festgelegt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Vereinbarkeit mit dem übergeordneten Recht

Die UeO mit Zonenplanänderung steht den übergeordneten Vorgaben des Bundes, des Kantons sowie den Planungsinstrumenten der Gemeinde nicht entgegen.

4.2 Orts- und Landschaftsbild

Mit der Machbarkeitsstudie wurden verschiedenen Bebauungsmöglichkeiten geprüft. Die nun in der UeO umgesetzten Varianten 5 und 6 gliedern sich am besten in das bestehende Ortsbild ein. Die Bauten sind von der Wahlackerstrasse zurückversetzt und treten gegenüber den bestehenden, teilweise schützens- und erhaltenswerten Bauten, an der Wahlackerstrasse in den Hintergrund. Der dreigeschossige Auftaktbau im Osten reiht sich gut ein in die Folge von grösseren Bauten, welche ebenfalls zurückversetzt sind (z.B. Kita, Kirche, Gemeindeverwaltung).

Sämtliche Bauten entlang der Wahlackerstrasse sind wie die vorgesehene Bebauung zwei- bis dreigeschossig. Durch die Gestaltung mit Flachdächern nimmt sich die Überbauung gestalterisch gegenüber den Baudenkmalern entlang der Wahlackerstrasse eher zurück.

Alle Bauten halten einen Grenzabstand von mindestens 5 Metern ein. Dies entspricht dem Abstand für die Wohnzone W2.

4.3 Wald

Direkt an den Wirkungsbereich der UeO angrenzend liegt der Buchrain. Der Waldabstand von 30 m gemäss Waldgesetz wird durch zwei Baukörper unterschritten. Eine Reduktion des Waldabstands ist nach Art. 26 KWaG bei besonderen Verhältnisse im Rahmen einer UeO mit Zustimmung der zuständigen Stelle der Volkswirtschaftsdirektion mittels Baulinien möglich.

Besondere Verhältnisse liegen vor, da die Bauten des angrenzenden Quartiers insbesondere im Norden ebenfalls näher als 30 m an den Wald reichen. Zugunsten einer dichten Bebauung wird deshalb der Waldabstand auf 20 m reduziert und durch die Festlegung eines Grünbereichs in der UeO gesichert. Die verlangten Baulinien werden mittels Baubereichen festgelegt.

4.4 Verkehr

Die neuen Nutzungen auf dem Areal werden gegenüber der heutigen Situation zu Mehrverkehr auf der Wahlackerstrasse führen. Für die Beurteilung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens wird von 37 Wohnungen und 150 m² gewerblicher oder Dienstleistungsnutzung ausgegangen. Daraus resultieren 46 Bewohner- und Besucher-PP sowie 5 Kunden-PP angenommen (Berechnung gemäss Art. 51 und 52 BauV, jeweiliger Mittelwert der Bandbreiten). Erfahrungsgemäss werden Abstellplätze zu Wohnungen in Agglomerationen mit mässig guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr 1–2 mal pro Tag umgeschlagen (Annahme 3 Fahrten pro Tag). Bei den Kundenparkplätzen werden 2–3 Belegungen pro Tag angenommen (5 Fahrten pro Tag).

46 Bewohner- und Besucher-PP	x 3 Fahrten	138 Fahrten/Tag
------------------------------	-------------	-----------------

5 Kunden-PP	x 5 Fahrten	25 Fahrten/Tag
-------------	-------------	----------------

Schätzung durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV):		163 Fahrten/Tag
---	--	------------------------

Gestützt auf diese Annahme wird durch die neue Nutzung ein durchschnittlicher Täglicher Verkehr (DTV) von ca. 160 Fahrten generiert, auf der Wahlackerstrasse bzw. der Bernstrasse anfallen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass die berechneten 160 Fahrten sowohl von der als Basiserschliessung geltenden Wahlackerstrasse als auch von der Bernstrasse aufgenommen werden können. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund, dass auf dem Areal, bis 2012 eine Gärtnerei und ein Blumenladen bestanden, die auch Fahrten verursachten.

4.5 Lärm und Luftreinhaltung

Das Areal befindet sich in der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II und III nach LSV. Dies bedeutet Planungswerte von 55 dBA für die ES II, respektive < 60 dBA für die ES III am Tag sowie 45 dBA für die ES II, respektive < 50 dBA für die ES III in der Nacht. Die Planungswerte werden am Standort nicht überschritten.

Durch das berechnete Verkehrsaufkommen von ca. 160 MIV-Fahrten pro Tag sind keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärm und Luftreinhaltung auf die Umwelt zu erwarten.

4.6 Ver- und Entsorgung

Energie

Der kommunale Energierichtplan (Stand öffentliche Mitwirkung November 2015) legt für den Bereich der UeO die Nutzung von Geothermie vor. Dies wird mit den Überbauungsvorschriften festgelegt. Diese Vorgabe wird mit der UeO für das Areal grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

5. Verfahren

5.1 Übersicht und Termine

Für den Erlass muss ein ordentliches Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung durchgeführt werden. Zuständig für den Beschluss der UeO ist der Grosse Gemeinderat der Einwohnergemeinde Zollikofen.

Es ist folgender Terminplan vorgesehen:

– Entwurf UeO	Okt. / Nov. 2015
– Beschluss Planungskommission (PK)	1. Dezember 2015
– Beschluss Gemeinderat (GR)	14. Dezember 2015
– Vorprüfung	Januar bis Febr. 2016
– Auswertung und Bereinigung	März 2016
– Öffentliche Auflage	April 2016
– Beschluss PK	Mai 2016
– Beschluss GR	Juni 2016
– Beschluss GGR	August 2016
– Genehmigung AGR	anschliessend

5.2 Mitwirkung

Allgemeines

Die Machbarkeitsstudie wurde vom 23. Oktober bis am 21. November 2014 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. Die Mitwirkungseingaben – drei Eingaben von Parteien und Institutionen und sechs Eingaben von Privaten – wurden anschliessend vom Gemeinderat ausgewertet und in einem Mitwirkungsbericht festgehalten. Die Ergebnisse sind soweit möglich und sinnvoll in die Planung eingeflossen.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben und aus gestalterischen Gründen wurde die Einstellhalleneinfahrt an die südliche Parzellengrenze verschoben.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinde und Raumordnung AGR prüfte die UeO im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf ihre Rechtmässigkeit. Anschliessend wurde die UeO gemäss den im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalten und Empfehlungen bereinigt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage beschlossen.

Aufgrund der Vorprüfung wurde der Schutzzonenplan und der «Plan Zuordnung Empfindlichkeitsstufen» im Wirkungsbereich der UeO mit einer Ergänzung des Anhangs III im Baureglement sowie dem neuen Art. 23 der Überbauungsvorschriften aufgehoben. Darüber hinaus wurden noch einige Detailkorrekturen vorgenommen.

5.4 Öffentliche Auflage

Nach Abschluss der Vorprüfung und Bereinigung der Planungsunterlagen findet die öffentliche Auflage statt. Während der Auflagefrist kann schriftlich Einsprache erhoben werden. Diese ist zu begründen. Die Einsprachebefugnis richtet sich nach Art. 35 ff. BauG. Allfällige Einspracheverhandlungen werden vor dem Beschluss durch den Grossen Gemeinderat durchgeführt.

5.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung zur vorliegenden UeO mit Zonenplanänderung erfolgt durch den Grossen Gemeinderat. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im Genehmigungsverfahren.