

Einwohnergemeinde Wohlten bei Bern

Überbauungsordnung «Hausmatte West» mit Änderung UeO Nr. 8 «Hausmatte» und Zonenplan (ZPP Nr. 4)

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) Mitwirkung



Bern, 11. August 2020

Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Wohlen
Bau und Planung
Hauptstrasse 26
3033 Wohlen bei Bern

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Kaspar Reinhard
Bernhard Leder

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Absichten.....	4
1.3 Qualitätssicherndes Verfahren	4
1.4 Planungsziele	6
1.5 Planungsorganisation.....	6
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	7
2.1 Baurechtliche Grundordnung Gemeinde Wohlen.....	7
2.2 RGSK Bern-Mittelland.....	9
2.3 Richtplan Kanton Bern	9
2.4 Weiteres	9
3. Richtprojekt	9
3.1 Allgemein.....	9
3.2 Städtebau und Architektur	10
3.3 Aussenraum	11
3.4 Verkehr und Erschliessung.....	12
4. Planungsmassnahmen	13
4.1 Planungsinstrumente	13
4.2 Erlass Überbauungsordnung «Hausmatte West»	13
4.3 Änderung Zonenplan (Teilbereich Wohlen Ost)	19
4.4 Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte»	19
5. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung.....	20
5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen	20
5.2 Siedlungsentwicklung.....	21
5.3 Verkehr und Umwelt.....	21
6. Planerlassverfahren	22
6.1 Öffentliche Mitwirkung	22
6.2 Kantonale Vorprüfung	22
6.3 Öffentliche Auflage	22
6.4 Beschluss	22
Anhang	23
Anhang 1 Schlussbericht Beurteilungsgremium zum Workshopverfahren «Hausmatte West» ..	23

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Planungsgebiet

Im Ortsteil Hinterkappelen der Gemeinde Wohlen befindet sich rund 150 Meter nördlich des Bernstrassenkreisels die Parzelle GB Nr. 5939. Die Parzelle liegt direkt an der Bernstrasse und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Automobile Németh AG und wird aktuell ausschliesslich als oberirdischer Parkplatz genutzt. Die Parzelle ist umgeben von Siedlungsgebiet und gilt als unüberbaute Bauzonenreserve.



Abb. 1 Orthophoto mit der Parzelle GB Nr. 5939 (rot markiert).

1.2 Absichten

*Qualitätssicherndes
Verfahren zur Entwick-
lung der Parzelle
GB Nr. 5939*

Die Einwohnergemeinde Wohlen beabsichtigt zusammen mit der Halter AG und dem Grundeigentümer als Projektträgerschaft die Überbauung der verbleibenden Bauzonenreserve im Zentrum von Hinterkappelen. Mithilfe eines qualitätssichernden Verfahrens unter Federführung der Projektträgerschaft wurde unter Einbezug der kommunalen Fachberatung mit unabhängigen Experten aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur ein Vorprojekt im Hinblick auf eine Überbauung des Planungsgebiets erarbeitet.

1.3 Qualitätssicherndes Verfahren

Workshopverfahren

*Workshopverfahren mit
kommunaler Fachbera-
tung*

Im Rahmen eines Workshopverfahrens unter Beizug der kommunalen Fachberatung und zwei weiteren Sachexperten von Seiten Gemeinde und Projektträgerschaft wurde durch das Bearbeitungsteam ein Richtprojekt zur Überbauung des Planungsgebiets entwickelt. Unter Berücksichtigung der über-

geordneten Rahmenbedingungen wurde die konstante Weiterentwicklung des Vorprojekts im Rahmen von vier Workshops zwischen Juni und Oktober 2019 sowie der Weiterbearbeitung bis April 2020 durch das Beurteilungsgremium (inkl. der kommunalen Fachberatung) begleitet.

Zielsetzungen

Für die Erstellung einer Wohnüberbauung mit integriertem Detailhändler (Retail) sollte die bestehende planungsrechtliche Situation (ZPP und UeO) zwar mitberücksichtigt werden, jedoch primär ausserhalb der bestehenden Bestimmungen gedacht werden. Besonderes Augenmerk wurde hierbei der ortsbaulichen Integration der Überbauung in das Orts- und Landschaftsbild geschenkt. Dazu gehörten insbesondere Volumetrie, städtebauliche Setzung, Geschossigkeit und Höhenentwicklung sowie die Aussenraumgestaltung. Zur Aufgabenstellung gehörte auch die Erarbeitung einer zweckmässigen Erschliessung inkl. der Anlieferung für den Detailhandel.

Städtebauliches Variantenstudium

Variantenstudium

Im Rahmen der ersten Workshops wurde anhand von unterschiedlichen städtebaulichen Bebauungsvarianten die bestmögliche ortsbauliche Intervention evaluiert, die Bestvariante vertieft und auf deren Basis ein Vorprojekt erarbeitet. Die Bebauungsvarianten wurden hierbei aus einer ortsbaulich analytischen Betrachtung der Umgebung, resp. des Dorfes Hinterkapellen und der Überbauung Hausmatte sowie einer Auseinandersetzung mit dem Landschaftsbild und der Topographie entwickelt.

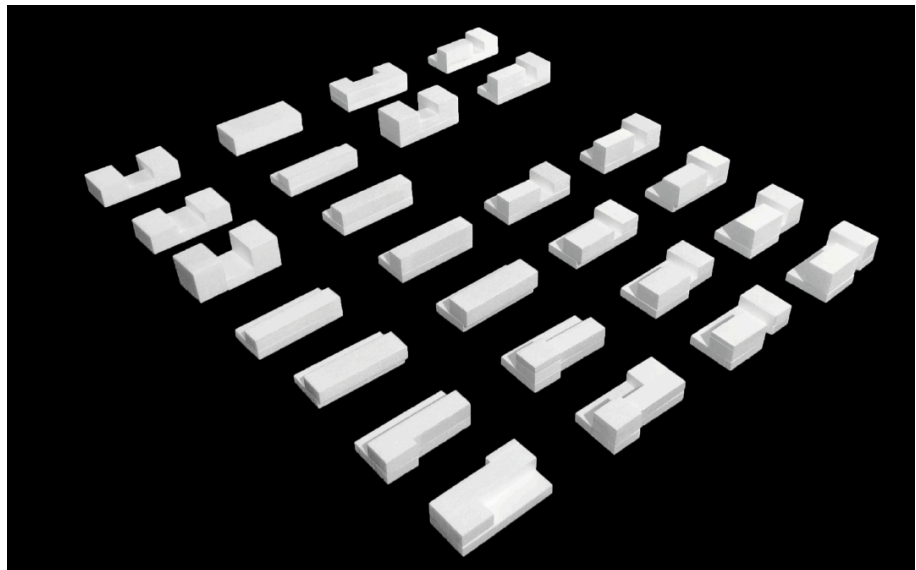


Abb. 2 Bebauungsvarianten des städtebaulichen Variantenstudiums (Burckhardt+Partner Architekten).

Weiterentwicklung zu Vorprojekt

Die beiden letzten Workshops galten primär der Vertiefung der Bestvariante in Bezug auf dessen Architektur (Geschossigkeit, Grundrisse, Zugänge etc.), der Umgebungsgestaltung (Bernstrasse, Dachflächen) sowie der Klärung einer zweckmässigen Erschliessung inklusive Anlieferung. Detailliertere Informationen zum Richtprojekt und zum Workshopverfahren finden sich im Kapitel 3 sowie im Schlussbericht des Beurteilungsgremiums (vgl. Beilage 1).

1.4 Planungsziele

Erlass Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG

Für das Planungsgebiet sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dessen Überbauung auf Basis des Vorprojektes geschaffen werden. Gestützt auf die Erkenntnisse des qualitätssichernden Verfahrens und dem hierbei erarbeiteten Vorprojekt soll eine eigene Überbauungsordnung nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes erlassen werden:

- Erlass einer Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG für das Planungsgebiet
- Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen, insbesondere eines neuen, ortsverträglichen Nutzungsmasses inkl. Verkaufsflächen sowie neuer Gesamthöhen.
- Präzisierung der Gestaltungs- und Erschliessungsgrundsätzen der zukünftigen Überbauung.
- Sicherstellen einer zweckmässigen und sicheren Erschliessung und Anlieferung.
- Berücksichtigung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).
- Mit dem Erlass einer spezifischen Überbauungsordnung sollen gleichzeitig der Zonenplan der Gemeinde Wohlen (Teilbereich Wohlen Ost; Anpassung Wirkungsbereich ZPP Nr. 4) und die Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte» angepasst werden.

1.5 Planungsorganisation

Organe der Gemeinde

Planungsorgane der Gemeinde

Planungsbehörde ist der Gemeinderat Wohlen. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Planungskommission (PK). Die PK fasst Stellungnahmen zuhanden des Gemeinderats. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der PK sowie dem Gemeinderat zum Beschluss unterbreitet.

Workshopverfahren

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium im Workshopverfahren hat sich aus der ständigen kommunalen Fachberatung mit Experten aus den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur sowie Vertretern der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde (Sachgremium) zusammengesetzt. Sämtliche Mitglieder des Beurteilungsgremiums waren stimmberechtigt:

- *kommunale Fachberatung*

- Martin Klopfenstein, Freiluft Architekten
- Thomas Kaeppli, Kast Kaeppli Architekten
- Tina Kneubühler, extra Landschaftsarchitekten

- *Sachgremium*

- Felix Haller; Leiter Bau + Planung, Gemeinde Wohlen (*bis Ende 2019*)
- Irene Weissmann; Leiterin Bau + Planung, Gemeinde Wohlen (*ab 2020*)
- Herbert Zaugg; Vertretung Projektträgerschaft, Halter AG

Begleitgruppe

Nebst dem Beurteilungsgremium wurde für das Workshopverfahren auch eine Begleitgruppe gebildet. Deren Mitglieder konnten Vorschläge und Einwendungen zuhanden des Beurteilungsgremiums und im Hinblick auf deren Empfehlungen ans Bearbeitungsteam machen. Die Eingaben waren jedoch für das Beurteilungsgremium nicht verbindlich. Die Begleitgruppe hat sich aus folgenden Personen zusammengesetzt:

- Josef Németh, Automobile Németh AG (Grundeigentümer)
- Marco Grütter, Halter AG (Vertretung Projektträgerschaft)
- Kaspar Reinhard, BHP Raumplan AG (Verfahrensbegleitung)
- Bernhard Leder, BHP Raumplan AG (Verfahrensbegleitung)

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Baurechtliche Grundordnung Gemeinde Wohlen

*Zone mit Planungspflicht
Nr. 4*

Gemäss aktuell rechtskräftigem Zonenplan der Gemeinde Wohlen (Teilbereich Wohlen Ost) befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der ZPP Nr. 4, respektive in der Überbauungsordnung Nr. 8. Der Perimeter der ZPP Nr. 4/UeO Nr. 8 zieht sich dabei von der Autogarage Németh AG nördöstlich entlang der Bernstrasse bis über die Dorfstrasse zum Postgebäude. Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der ZPP Nr. 4 im Bereich B. Der Perimeter der ZPP Nr. 4/UeO Nr. 8 wurde mit Ausnahme des Planungsgebiets, resp. der Parzelle GB Nr. 5939 vollständig überbaut und realisiert.

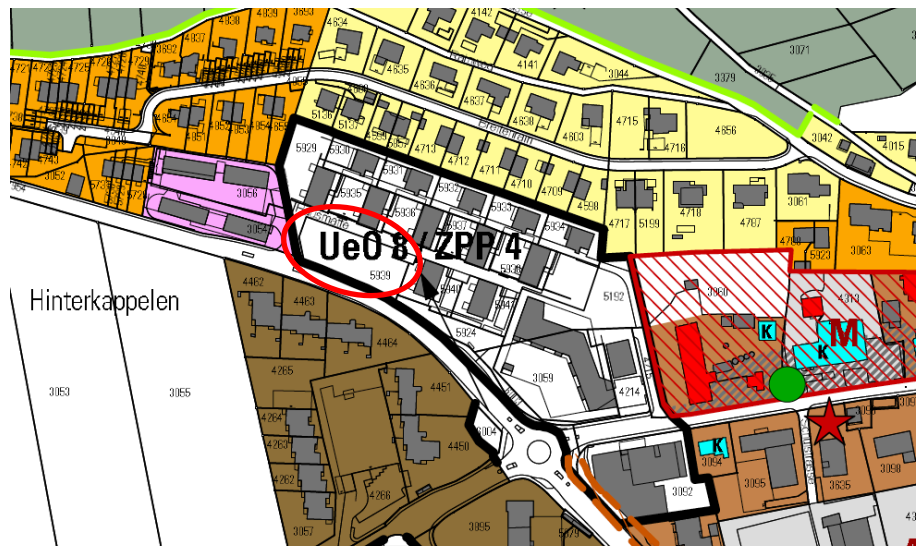


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan (Teilbereich Wohlen Ost). Planungsgebiet rot umkreist.

*ZPP Bestimmungen in
Art. 11 Abs. 5 BR*

Artikel 11 des Baureglements der Gemeinde Wohlen regelt die Bestimmungen zu den verschiedenen Zonen mit Planungspflicht. Die Vorschriften zur ZPP Nr. 4 «Coop-Areal/Sahlimatte/Repro Marti» finden sich in Absatz 5. Die Nutzungsart richtet sich nach den Bestimmungen der Mischzone, die Überbauung hat nach einer städtebaulichen Gesamtlösung zu erfolgen. Für die unterschiedlichen Bereiche A bis D wurden zudem Mindestanteile an Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen festgelegt. Das Nutzungsmass in den

Bereichen B bis D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 16'000 m² Bruttogeschossfläche. Innerhalb von Bereich B gilt eine Gebäudehöhe von maximal 16.0 m.

Überbauungsordnung Nr. 8

Überbauungsplan

Gemäss aktuell rechtskräftiger Überbauungsordnung Nr. 8 legt der Überbauungsplan innerhalb des Planungsgebiets die zwei Baufelder B1 und B2 fest. Diese richten sich nach dem einheitlichen Bebauungsmuster mit zueinander versetzten Punktbauten aus (vgl. Abb. 4). Die grössere Spielfläche nach Art. 46 der kantonalen Bauverordnung ist im Überbauungsplan im nordöstlichen Bereich sichergestellt.

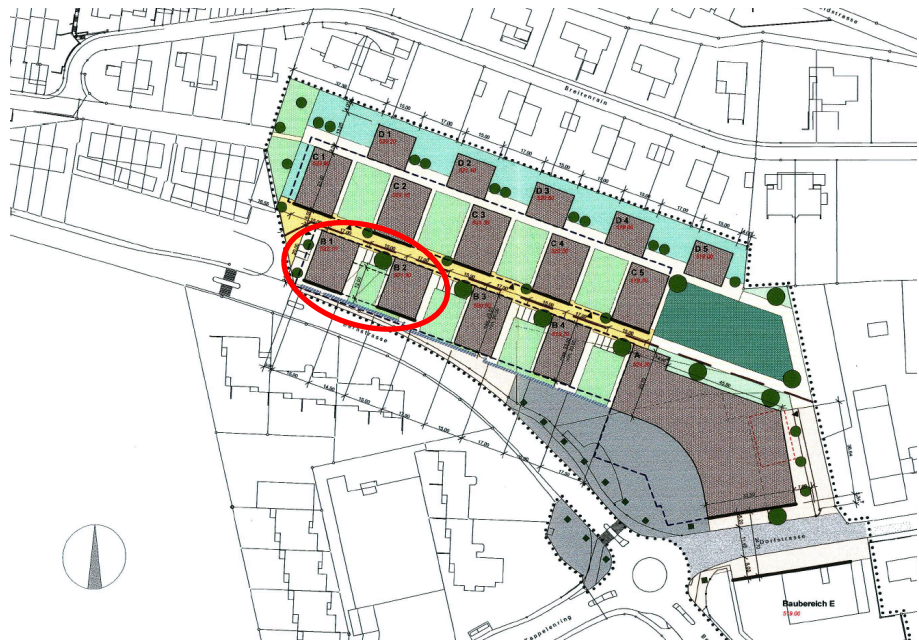


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Überbauungsplan der UeO Nr. 8. Planungsgebiet rot umkreist.

Überbauungs- vorschriften

Gemäss Artikel der Überbauungsvorschriften (UeV) sind innerhalb des Wirkungssperimeters der UeO Wohn- und Gewerbenutzungen nach den Bestimmungen des Baureglements zulässig. Zusätzlich sind auch öffentliche Nutzungen, wie Alterswohnungen, Jugendzentrum, kulturelle Nutzungen und Restaurationsbetriebe zugelassen. Das Gesamtnutzungsmass in den Baufeldern A bis D beträgt mindestens 10'000 m² und maximal 17'100 m² Bruttogeschossfläche. Innerhalb der Baufelder B1 und B2 (Planungsgebiet) sind maximal 4 Geschosse zulässig (Attika ausgeschlossen). Zudem gilt eine Gewerbeanteil von mindestens 20%, wobei gemäss Art. 5 Abs. 5 UeV ein Austausch der Gewerbeanteile zwischen den Baufeldern A bis D möglich ist. Als maximale Gebäudehöhe gilt für Baufeld B1 eine Höhenkote von 522.10 m ü. M., für B2 von 521.90 m ü. M. Gemäss Art. 9 Abs. 4 UeV ist zwischen den Baufeldern B1 und B2 im Erdgeschoss ein transparenter Zwischenbau mit einer Tiefe von max. 12 m gestattet.

2.2 RGSK Bern-Mittelland

*Regionaler
Wohnschwerpunkt*

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Regionalkonferenz Bern-Mittelland 2. Generation wurde vom Kanton Bern am 23. Mai 2017 genehmigt. Das RGSK führt für das Planungsgebiet keine Massnahmen auf. Schräg vis-à-vis befindet sich jedoch mit dem „Kappelenfeld“ ein „Vorranggebiet Siedlungserweiterung Schwerpunkt Arbeiten“ (S-4-88) mit dem Koordinationsstand „Vororientierung“.

2.3 Richtplan Kanton Bern

Raumkonzept

Die Ortsteile Wohlen sowie Hinterkappelen der Gemeinde Wohlen werden gemäss Raumkonzept des Kantons Bern dem Entwicklungsraum „Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen: fokussiert verdichten“ zugeteilt. Der Fokus der Siedlungsentwicklung soll auf zentrale, durch den öV gut erschlossene Lagen fokussiert werden. Zudem sollen die Landschaft und Erholungsräume inner- und ausserhalb der Siedlung erhalten und aufgewertet werden.

*Bauzonenreserven
mobilisieren*

Der Kanton Bern forciert mit dem revidierten kantonalen Richtplan zudem die Siedlungsentwicklung nach Innen. So sollen u.a. zentral gelegene und gut erschlossenen Bauzonenreserven aktiviert und mobilisiert werden. Damit Bauland möglichst effizient genutzt wird, sind zudem beispielsweise auch Vorgaben bezüglich minimaler Dichten zu machen. Gemäss Massnahmenblatt A_01 beträgt die minimale Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) bei Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland in Hinterkappelen min. 0.55.

2.4 Weiteres

*Weitere
Rahmenbedingungen*

Weitere im Rahmen von Planungen zu berücksichtigende Rahmenbedingungen wie beispielsweise Kulturland innerhalb der Bauzone, Fruchtfolgeflächen, Störfallvorsorge oder Altlasten sind im vorliegenden Fall nicht tangiert.

3. Richtprojekt

3.1 Allgemein

Verfasser

Für die Erarbeitung des Richtprojekts wurde das Architekturbüro Burckhardt+Partner AG Bern beauftragt. Die Umgebungsgestaltung wurde durch die Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH erarbeitet. Das Bearbeitungsteam wurde in Verkehrs- und Erschliessungsfragen zudem durch die verkehrsteiner AG begleitet.

Stellenwert

Das Richtprojekt bildet die Grundlage für die Erarbeitung der neuen Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG «Hausmatte West». Die zentralen Erkenntnisse aus dem Workshopverfahren und dem hierbei erarbeiteten Richtprojekt werden planungsrechtlich in der Überbauungsordnung festgelegt. Im Rahmen des nachgelagerten Baubewilligungsverfahrens wird das Bauprojekt erneut durch die kommunale Fachberatung begutachtet und auf die

Einhaltung der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums zum Abschluss des Workshopverfahrens überprüft (vgl. Beilage 1).

3.2 Städtebau und Architektur

*Eigenständiger
Baukörper*

Obwohl am südwestlichen Rand der bestehenden Überbauung «Hausmatte» gelegen und aktuell noch in der UeO Nr. 8 geregelt, soll das neue Gebäude im Planungsgebiet gemäss Richtprojekt als eigenständiger Baustein wahrgenommen werden. Das Richtprojekt verzichtet daher bewusst auf eine Weiterentwicklung der bestehenden Bebauungsstruktur der Hausmatte. Das Gesamtvolumen, bestehend aus einem überhohen Sockelgeschoss sowie zwei darüber angeordneten Baukörpern dient als Scharnier zwischen den umliegenden, divergierenden Bebauungsstrukturen.

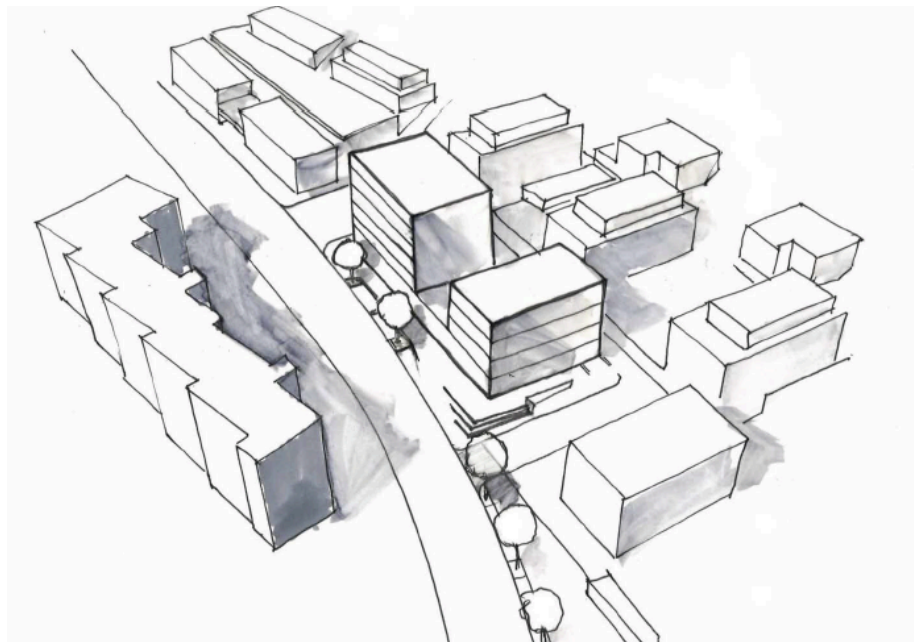


Abb. 5 Axonometrische Ansicht der Volumen des Richtprojekts (burckhardt+partner).

Mischnutzung und städtebaulicher Abschluss

Das durchgehende Sockelgeschoss dient der Detailhandelsnutzung, in den darüber liegenden Obergeschossen ist die Anordnung von circa 20 bis 25 Wohnungen vorgesehen. Der südwestlich aufgesetzte Baukörper weist hierbei fünf Vollgeschosse mit Nord-Süd-Orientierung, derjenige im Osten drei Vollgeschosse mit Ost-West-Orientierung auf. Die unterschiedliche Setzung der Baukörper, deren orthogonale Ausrichtung und die divergierende Geschossigkeit akzentuiert die repetitive Bebauungsstruktur der Hausmatte und setzt einen städtebaulichen Abschluss der Zentrumszone rund um den Dorfplatz.

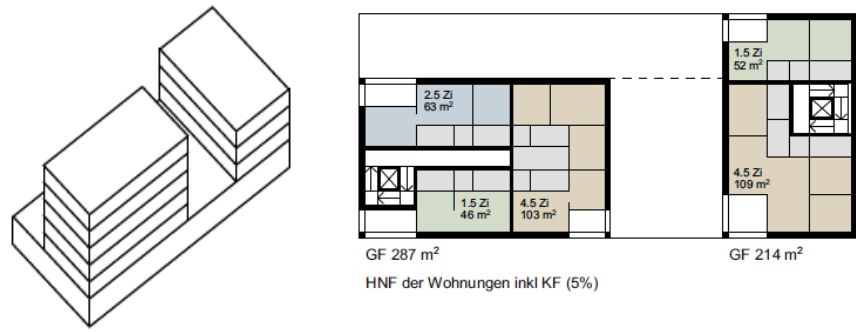


Abb. 6 3D-Ansicht neuer Baukörper sowie Regelgrundriss Obergeschoss.

3.3 Aussenraum

Umgebung
Bernstrasse

Durch die Ansiedlung einer Detailhandelsnutzung im Erd-, respektive Sockelgeschoss erhält das Planungsgebiet einen stärkeren Öffentlichkeitsgrad, so dass der Strang «Dorfkern – Dorfplatz» zukünftig in Richtung Nordwesten von Hinterkappelen weitergeführt wird. Mit dem Richtprojekt und der dazugehörigen Umgebungsgestaltung soll dieser neuen Funktion entsprochen werden. Die Fussgängerverbindung vom Dorfplatz entlang der Bernstrasse wird im Bereich des Planungsgebiets weitergeführt und in die Umgebungsgestaltung integriert. Mit der Anordnung des Gebäudezugangs zum Detailhandel an der südöstlichen Ecke erhält diese Achse auch einen funktionalen Abschluss.

Die Gestaltung der Umgebungsflächen gemäss Richtprojekt folgt einem urbanen, städtischen Charakter. Die Flächen werden in einem einheitlichen Belag ausgestaltet und die Baumbepflanzungen entlang der Bernstrasse greifen das Thema der bestehenden Baumreihen Richtung Dorfplatz auf. Durch das Absenken des Untergeschosses konnte eine für den Ort adäquate Lösung gefunden werden, die Niveaudifferenz des Terrains im Bereich des Zugangs zur Verkaufsnutzung zu lösen. Die zwei auslaufenden Treppenstufen ergeben eine grosszügige und elegante Lösung und binden das Projekt gestalterisch ins naheliegende Umfeld des Dorfplatzes ein.

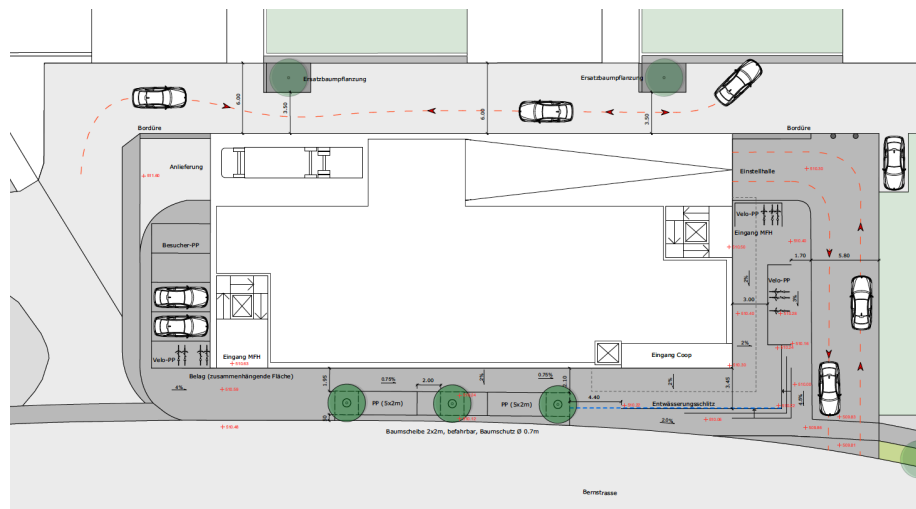


Abb. 7 Umgebungsgestaltungsplan (Steiner & Partner Landschaftsarchitektur GmbH; Stand: 1. Mai 2020)

Dachflächen

Zudem werden die Dachflächen des Sockelgeschosses zwischen den beiden aufgesetzten Baukörpern als privater und gemeinschaftlicher Aussenraum der daran angrenzenden Wohnnutzungen ausgestaltet. Das Dach des Sockelgeschosses wird mit einer intensiven Dachvegetation begrünt und mithilfe von Stauden und Kleingehölzen einzelne Nischen ausgebildet. Die Dachflächen der obersten Geschosse der beiden Baukörper werden wiederum extensiv begrünt, sind jedoch nicht zugänglich.

3.4 Verkehr und Erschliessung**Trennung Erschliessung und Anlieferung**

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung für den Detailhandel werden gemäss Erschliessungskonzept voneinander getrennt. Die Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt zukünftig im Osten des neuen Gebäudes, die Anlieferung durch Last- und Lieferwagen für den Detailhandel im Westen. In der unterirdischen Einstellhalle werden sämtliche Parkplätze der Wohnnutzungen sowie die Mehrzahl der Kundenparkplätze für den Detailhandel angeordnet. Die bestehenden Besucherparkplätze der Überbauung Hausmatte (vgl. Abb. 8; grünes Rechteck) werden aufgehoben und neu westlich des neuen Gebäudes angeordnet. Damit die vorgesehene Erschliessungslösung mit einer zusätzlichen Zufahrt ab Bernstrasse vom Kanton als Eigentümer akzeptiert wird, ist die Bernstrasse im Bereich des Richtkonzepts mit einem Mittelstreifen als Ab-/Einbiegehilfe umzugestalten.

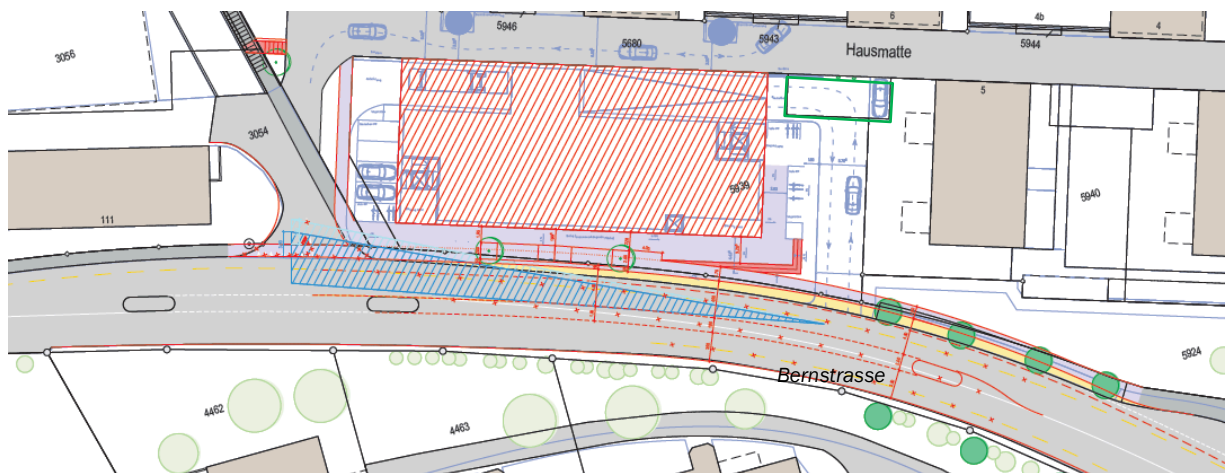


Abb. 8 Erschliessungskonzept des Richtprojekts (verkehrsteiner AG; Stand 7. April 2020).

Für den Detailhandel werden entlang der Bernstrasse zwei Längsparkfelder als oberirdische Kundenparkplätze ausgebildet. Östlich des Gebäudes werden zudem die oberirdischen Veloabstellplätze angeordnet. Zur Verbesserung der Fussweg- und insbesondere Schulwegsicherheit ist vorgesehen, die bestehende Treppe in Richtung Breitenrain in Richtung rückwärtiger Spielgasse abzdrehen (vgl. Abb. 8). Dadurch können kritische Situationen verhindert und die Aufmerksamkeit erhöht werden.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Planungsinstrumente

*Erlass UeO nach
Art. 88 BauG*

Für den Planungssperimeter (Parzelle GB Nr. 5939 sowie umliegende Erschliessungsflächen) soll eine Überbauungsordnung nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes erlassen werden. Im Rahmen der UeO «Hausmatte West» werden konkrete grundeigentümergebundene Bestimmungen zu Nutzung und Bebauung, Gestaltung und Aussenraum sowie Erschliessung erlassen.

*Strassenprojekt und
UeO im koordinierten
Verfahren*

Das Strassenprojekt zur Anpassung der Bernstrasse ist ein integraler Teil der neuen UeO «Hausmatte West». Es hat die Bearbeitungsstufe eines Bauprojekts und legt die Ausgestaltung der Verkehrsinfrastrukturen einschliesslich der Werkleitungen im Detail fest. Das Verfahren zum Strassenprojekt stellt deshalb ein Baubewilligungsverfahren dar, welches in das Verfahren der UeO eingebettet ist. Den Auftakt zur Umsetzung bildet deshalb die Baubewilligung, welche zusammen mit der Genehmigung der UeO erteilt wird (im Rahmen eines sogenannten Gesamtentscheids).

*Änderung Zonenplan
Siedlung und UeO Nr. 8*

Da sich der Planungssperimeter aktuell gemäss Zonenplan Teilbereich Wohlen Ost innerhalb der Zone mit Planungspflicht Nr. 4 befindet, erfolgt gleichzeitig mit dem Erlass der neuen UeO eine Änderung des Zonenplans. Zudem wurde für die ZPP Nr. 4 bereits die Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte» erlassen, so dass auch eine Bereinigung des Perimeters der UeO Nr. 8 im Überbauungsplan sowie eine Bereinigung des Nutzungsmasses in den Überbauungsvorschriften durch den Erlass der neuen UeO notwendig wird.

4.2 Erlass Überbauungsordnung «Hausmatte West»

*Festgelegte Inhalte im
Überbauungsplan*

Die Überbauungsordnung «Hausmatte West» regelt im Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften folgende Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung «Hausmatte West»
- Baubereich
- Abgrenzung Teilbaubereiche A, B und C
- Gestaltungsbaulinie
- Aussenraum
- Wirkungsbereich Strassenprojekt
- Zufahrtsbereich
- Bereich für oberirdische Parkierung
- Hauptzufahrt MIV
- Anlieferung
- Gebäudezugang Detailhandel
- öffentlich zugänglicher Bereich

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Inhalte der Überbauungsordnung erläutert.

4.2.1 Allgemeines

Planungszweck
Art. 1 UeV

Mit der Überbauungsordnung wird die Entwicklung, Neuordnung und die ortsräumliche Aufwertung des zentral gelegenen Areals westlich des Dorfplatzes beabsichtigt. Die verbleibende Baulücke, welche aktuell ausschliesslich als Parkplatz dient, soll überbaut und mit gemischten Nutzungen

Wirkungsbereich
Art. 2 UeV

Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan festgelegt. Dieser umfasst die gesamte Parzelle GB Nr. 5939 sowie Teile der Parzellen GB Nr. 5680 und 3054. Im Zusammenhang mit dem in der UeO integrierten Strassenprojekt befinden sich auch Bereiche der Parzellen GB Nr. 2954 (Bernstrasse) und 5924 innerhalb des Wirkungsbereichs.



Abb. 9 Wirkungsbereich der UeO «Hausmatte West» (schwarz gepunktet). Wirkungsbereich des Strassenprojekts beige hinterlegt.

Koordiniertes Verfahren
Art. 4 UeV

Die Anpassung der Bernstrasse im Umfeld des Planungsgebiets erfolgt im Rahmen eines Strassenprojekts, welches einen integralen Bestandteil der Überbauungsordnung darstellt (vgl. auch Artikel 5 UeV). Gestützt auf Artikel 88 Abs. 8 BauG gilt für die Erschliessungsanlagen innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten «Perimeters Strassenprojekt» die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als Baubewilligung.

Stellenwert Richtprojekt
Art. 7 UeV

Das der Überbauungsordnung zu Grunde liegende und im Anhang der Überbauungsvorschriften beigegefügte Richtprojekt (siehe Kapitel 3) dient der Veranschaulichung der Bausidee und im Besonderen der gewünschten gestalterischen Qualität der Bebauung und des Aussenraums. Für die Beurteilung von Baugesuchen innerhalb der UeO stellt es eine *massgebende Grundlage* dar. Zur Frage, ob das Bauprojekt und die Umgebungsgestaltung die gestalterischen Qualitäten des Richtprojekts erreichen, kann im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die kommunale Fachberatung beigezogen und angehört werden.

4.2.2 Nutzung und Bebauung

Nutzungsart
Art. 8 UeV

Die Überbauungsordnung bezweckt im Wesentlichen die Schaffung geeigneter planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Detailhändlers mit Verkaufs- und Lagerflächen sowie für die Realisierung von Wohnungen und ggf. Dienstleistungsnutzungen in den Obergeschossen. Da sich das Planungsgebiet im erweiterten Umfeld des Dorfplatzes befindet, ergänzt die publikumsorientierte Nutzung das Angebot des Dorfcentrums von Hinterkappelen. Zur verbesserten Zugänglichkeit wird die verkaufs- und publikumsorientierten Detailhandelsnutzung daher im Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) angeordnet.

Baubereich
Art. 9 UeV

Das bebaubare Gebiet innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mittels Baubereich ausgeschieden. Der Baubereich gemäss Art. 9 UeV definiert dabei den gesamten überbaubaren Bereich für oberirdische Gebäude. Der Baubereich ist zudem mittels Abgrenzungen in die drei Teilbaubereiche A bis C unterteilt. In Verknüpfung mit Artikel 10 zum Mass der Nutzung wird hiermit die Höhenentwicklung der Überbauung geregelt.

Mass der Nutzung
Art. 10 UeV

Innerhalb der Überbauungsordnung können maximal sechs Vollgeschosse realisiert werden. Das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) ist im Hinblick auf das städtebauliche Erscheinungsbild und die adäquate Nutzung mit einer Geschosshöhe von mindestens 5 Metern auszubilden. Mit den für die drei Teilbaubereiche spezifisch festgelegten Höhenkoten wird die allgemeingültige Bestimmung von sechs Vollgeschossen relativiert. Teilbaubereich C definiert das zukünftige Sockelgeschoss und darf inkl. Brüstungen eine Höhe von max. 6,5 Meter aufweisen (1 Geschoss). Teilbaubereich B entspricht dem zukünftigen östlich auf dem Sockelgeschoss aufgesetzten Baukörper. Dieser darf eine Höhe von max. 16 Meter aufweisen, was zusätzlich zum Sockelgeschoss von 5m maximal drei zusätzlichen Vollgeschossen entspricht. Einzig in Teilbaubereich A kann mit einer Gesamthöhe von max. 22,5 Meter das Maximum von sechs möglichen Vollgeschossen realisiert werden.

- Geschossflächen

Die gesamten Flächen für Detailhandelsnutzungen (inklusive Lagerflächen, Kassenanlagen, Abstellbereiche etc.) werden auf maximal 600 m² oberirdische Geschossfläche (GFo) festgelegt. Für Wohnnutzungen gilt eine minimale oberirdische Geschossfläche von 1'500 m².

*Untergeschosse,
Unterniveaubauten*
Art. 11 UeV

Untergeschosse und Unterniveaubauten können inner- und ausserhalb des Baubereichs erstellt werden. Vorbehältlich der nachbarlichen Zustimmung zum Grenzanbau haben diese auch keinen Grenzabstand einzuhalten.

Gestaltungsbaulinie
Art. 13 UeV

Im Rahmen der Überbauungsordnung wird für die wichtige Raumkante entlang der Bernstrasse eine Gestaltungsbaulinie für alle Vollgeschosse festgelegt. Die Bebauung soll die räumliche Wirkung der Längsachse entlang der Bernstrasse und in Richtung Dorfplatz verstärken. Auch die zentrale Langsamverkehrsachse entlang der Bernstrasse zwischen «Ober- und Unterdorf» soll mit dieser klar definierten Raumkante gestärkt werden.

4.2.3 Gestaltung und Aussenraum

Baugestaltung Art. 14 UeV

Mit der geplanten Überbauung der Hausmatte West soll eine Bebauung von hoher städtebaulicher Qualität realisiert sowie eine optimale Einbindung ins bestehende, benachbarte Hausmatte-Quartier erreicht werden. Die Bebauung ist als bauliche und architektonische Einheit zu gestalten und die Gebäude, resp. Baukörper haben sich im Ganzen wie aber auch in ihren Einzelheiten und zusammen mit den angrenzenden Aussenräumen überzeugend in das Ortsbild einzufügen.

- Richtprojekt und Fachberatung

Mit dem Richtprojekt, welches gemäss Art. 14 Abs. 3 UeV für die Beurteilung der Gestaltung der Gebäude und deren Aussenräume wegleitend ist, wird dieser Forderung in positiver Weise entsprochen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird das effektive Bauprojekt auf Basis des Richtprojekts beurteilt, zudem kann hierzu auch die kommunale Fachberatung beigezogen werden.

Fassaden- und Dachgestaltung Art. 15 und 16 UeV

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten baulichen und architektonischen Einheit ist auch die Struktur, Materialisierung und Farbgebung der Fassaden sowie die Dachform (Flachdach) einheitlich zu gestalten. Zur gestalterischen Unterstützung der publikumsorientierten Nutzung im Erdgeschoss sowie der öffentlichen Wirkung der Längsachse entlang der Bernstrasse ist die Fassadengestaltung des 1. Vollgeschosses entsprechend auszugestalten. Zur gemeinschaftlichen und privaten Nutzung der Dachflächen des Sockelgeschosses kann das Flachdach von Teilbaubereich C («Mittelteil») als begehbarer Aussenraum und Terrasse und mit entsprechenden Dachaufbauten ausgestaltet werden.

Reklamen und Beleuchtung Art. 18 UeV

Mit Artikel 18 UeV soll sichergestellt werden, dass eine gestalterisch geordnete Anordnung der Reklame- und Beleuchtungselemente der Überbauung und insbesondere der Verkaufs- und Dienstleistungsnutzungen vorgenommen wird. Diese hat einem Gesamtkonzept zu folgen, welches zusammen mit dem Baugesuch eingereicht werden muss.

Umgebungsgestaltung Art. 19 UeV

Gemäss Artikel 19 UeV gilt allgemein, dass mit der Bepflanzung und Umgebungsgestaltung attraktive Aussenräume realisiert und hierzu standortgerechte, einheimische Baumarten und Sträucher verwendet werden müssen. Für deren Beurteilung ist erneut das Richtprojekt wegleitend.

Aussenraum Art. 20 UeV

Die Aussenflächen, resp. der Aussenraum rund um den Baubereich sind gestalterisch als zusammenhängender Bereich auszugestalten, mit dem Strassenraum der Bernstrasse in Bezug zu setzen und auf die Gestaltung der neuen Baukörper abzustimmen. In Bezug auf die bestehende Baumreihe nördlich des Dorfplatzes sind auch innerhalb der Überbauungsordnung entlang der Bernstrasse drei zusätzliche Einzelbäume zu pflanzen. Die im Erdgeschoss vorgesehene Verkaufsnutzung kann im Bereich des zukünftigen Gebäudezugangs maximal 50 m² Fläche zu Aussenverkaufszwecken nutzen. Der Durchgang für den Langsamverkehr ist jedoch jederzeit zu gewährleisten und darf bspw. nicht komplett zugestellt werden.

*Aufenthaltsbereiche,
Spielplätze, grössere
Spielfläche*

Gemäss Artikel 15 BauG sind beim Bau von Mehrfamilienhäusern Aufenthaltsbereiche für die Bewohner, insbesondere Kinderspielplätze sowie eine grössere Spielfläche zu schaffen. Mit der Realisierung der Überbauung Hausmatte wurden für den ganzen Bereich der UeO Nr. 8 inkl. dem Bereich, für welchen vorliegend neu eine eigenständige Überbauungsordnung erlassen wird, Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze (Art. 44 und 45 BauV) sowie eine grössere Spielfläche (Art. 46 BauV) entsprechend der gesetzlich vorgeschriebenen Mindestflächen erstellt. Der im Überbauungsplan der UeO Nr. 8 festgelegte Bereich weist hierbei eine Fläche von rund 1'150 m² auf. Der Spielplatz und die grössere Spielfläche befinden sich im östlichen Teil der Parzellen GB Nr. 5680 und 5192 und dienen zukünftig analog dem Ursprungsgedanken der ZPP Nr. 4, resp. UeO Nr. 8 dem gesamten Hausmatte-Quartier inklusive der neuen Bewohnenden innerhalb der Überbauungsordnung «Hausmatte West». Die Grundeigentümerschaft von Parzelle GB Nr. 5939 verfügt hierbei über ein Miteigentum an der Parzelle GB Nr. 5680 (Spielgasse, Spielplatz, grössere Spielfläche), so dass auch zukünftig ein Anrecht an deren Nutzung sichergestellt ist.

4.2.4 Erschliessung

*Strassenprojekt
Art. 21 UeV*

Die aufgrund der zusätzlichen Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle notwendige Anpassung der Bernstrasse erfolgt innerhalb des im Überbauungsplan festgelegten «Perimeters Strassenprojekt». Für Erläuterungen zum neuen Mittelstreifen und den damit verbundenen Anpassungen am Strassenraum der Bernstrasse wird auf den technischen Bericht zum Strassenprojekt verwiesen.

*Zufahrten
Art. 22 und 23 UeV*

Die Erschliessung des Areals sowie des dahinterliegenden Hausmatte-Quartiers erfolgt über die bestehende Zufahrt östlich der Garage Automobile Németh AG sowie über eine neu zu schaffende Zufahrt östlich des neuen Gebäudes. Mit dieser Lösung sollen die verschiedenen Verkehrsströme rund ums Areal entflechtet werden. Die westliche Zufahrt dient primär der Anlieferung für den Detailhandel, die östliche der Zufahrt zur unterirdischen Einstellhalle mit Kundenparkplätzen sowie den Parkplätzen für Bewohnende und Besucher.

*LkW-Anlieferung
Automobile Németh AG*

In diesem Zusammenhang erfährt auch die Anlieferung für die Automobile Németh AG eine Änderung (bislang über die bestehende Zufahrt). Neu hat die LkW-Anlieferung (Autotransporter) im Bereich der alten Einstellhallenzufahrt parallel zur Bernstrasse zu erfolgen. Da dieser Bereich ausserhalb des UeO-Perimeters liegt, erfolgt die grundeigentümergebundene Sicherung mittels eines Infrastrukturvertrags zwischen der Gemeinde Wohlen und dem Grundeigentümer.

*Parkierung
Art. 24 UeV*

Die Parkierung für die verschiedenen Nutzungen (Detailhandel, Wohnungen, ggf. Dienstleistungen) erfolgt grundsätzlich in der unterirdischen Einstellhalle. Hierzu ist die Erstellung von zwei oder drei Untergeschossen notwendig. Als Ersatz für die bisherigen vier Parkplätze in der rückwärtigen Gasse werden westlich des Baubereichs vier oberirdische Parkfelder realisiert. Entlang der Bernstrasse werden zusätzlich zwei Längsparkierfelder für Kunden realisiert.

*Gebäudezugang
Detailhandel
Art. 25 UeV* Zur planungsrechtlichen Sicherung der Lage des neuen Zugangs zum Detailhandel in der südöstlichen Ecke des Areals mit Ausrichtung zum Dorfplatz, wird im Überbauungsplan ein entsprechender Bereich festgelegt.

*Öffentlich zugänglicher
Bereich
Art. 26 UeV* Die zentrale Langsamverkehrsachse entlang der Bernstrasse zwischen «Ober- und Unterdorf» wird mittels der Ausscheidung eines «öffentlich zugänglichen Bereichs» sichergestellt. Die Fusswegverbindung ist attraktiv und sicher auszugestalten.

4.2.5 Strassenprojekt

Kompetenzbereich Das Strassenprojekt wird als Teil der Überbauungsordnung im Auftrag der Projektträgerschaft durch die Firmen verkehrsteiner AG (Bern) und Rothpletz, Lienhard + Cie AG (Bern) sowie in enger Zusammenarbeit mit dem kantonalen Tiefbauamt Oberingenieurkreis II und der Gemeinde Wohlen erarbeitet. Die Realisierung der Massnahmen auf der Kantonsstrasse liegt in der Kompetenz des Kantons.

Bernstrasse Die Umgestaltung der Bernstrasse im Bereich Hausmatte West beinhaltet primär die Realisierung eines neuen Mittelstreifens zwischen den beiden Fahrbahnen. Aufgrund des Platzbedarfs des Mittelstreifens ist eine Verbreiterung des Querprofils in Richtung Norden auf Kosten des Vorlands im Bereich der Überbauungsordnung notwendig. Am bestehenden System der Kantonsstrasse mit je einem Velostreifen und einer Fahrbahn pro Fahrrichtung sowie am bestehenden Temporegime mit 50 km/h wird festgehalten.

Mittelstreifen Zwischen der bestehenden Zufahrt zur Hausmatte im Westen und der neuen Zufahrt im Osten wird ein 1.8 – 2.0 m breiter Mittelstreifen in der Fahrbahnmitte geschaffen. Damit wird der bestehende Mittelstreifen im Bereich der heutigen Zufahrt in Richtung Dorfplatz erweitert. Der Mittelstreifen wird je mit einer Verkehrsinsel am Anfang und am Ende des Mittelstreifens markiert. Fahrzeuge können den Mittelstreifen zur Hausmatte als Ein- und Abbiegehilfe nutzen, so dass die Verkehrssicherheit gewährleistet werden kann.

*Verschiebung
Trottoir und Baumreihe* Im Zusammenhang mit der Realisierung des Mittelstreifens muss auch die bestehende Baumreihe sowie das Trottoir nördlich der Bernstrasse (Bereich südlich von Parzelle GB Nr. 5940) aufgrund des erhöhten Platzbedarfs in Richtung Norden verschoben werden. Im Rahmen des Strassenprojekts soll sichergestellt werden, dass die bestehenden, ausgewachsenen Bäume verpflanzt und nicht durch neue Bäume ersetzt werden.

*Stellenwert
und Verfahren* Das Strassenprojekt der Bernstrasse wird nach dessen finaler Ausarbeitung bis zur kantonalen Vorprüfung ein integraler Teil der Überbauungsordnung sein. Für die festgelegten Infrastrukturen im Strassenprojekt wird die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als Baubewilligung gelten. Die Baubewilligungspläne zum Strassenprojekt werden einen separaten Anhang der Überbauungsordnung bilden.

Bestandteile Das Strassenprojekt für den Abschnitt der Bernstrasse wird als allgemeinverbindliche Bestandteile einen Situationsplan 1:500, Normalprofile 1:100 (Querprofile) sowie einen Landerwerbsplan und -tabelle aufweisen. Mit

erläuterndem Charakter weist das Strassenprojekt zudem einen technischen Bericht sowie einen Signalisations- und Markierungsplan auf.

4.3 Änderung Zonenplan (Teilbereich Wohlen Ost)

Änderung Zonenplan
(Teilbereich Wohlen
Ost)

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Hausmatte West» erfolgt gleichzeitig eine Änderung des Zonenplans der Gemeinde Wohlen (Teilbereich Wohlen Ost). Die Parzelle GB Nr. 5939 und Teile der Parzelle GB Nr. 3054 sowie die Teilflächen der Strassenparzellen Nr. 2954 (Bernstrasse) und 5680 («Hausmatte») werden gemäss Wirkungsbereich der neuen UeO im Zonenplan neu als rechtskräftige Überbauungsordnung «Hausmatte West» nach Artikel 88 des kantonalen Baugesetzes ausgewiesen und aus der Zone mit Planungspflicht Nr. 4 «Coop-Areal/Sahlmatte/Repro Marti» entfernt.

4.4 Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte»

Änderung am Überbauungsplan

Bereinigung
Wirkungsbereich UeO

Analog der Änderung des Zonenplans werden die Flächen innerhalb des Wirkungsbereichs der neuen Überbauungsordnung «Hausmatte West» (inkl. Strassenprojekt) auch aus der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte» entfernt. Mit Ausnahme der Änderung des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung Nr. 8 (Perimeter) erfolgen im Überbauungsplan keine weiteren Anpassungen.



Abb. 10 Änderung der bestehenden Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte» (links alter, rechts neuer Zustand).

Änderungen an den Überbauungsvorschriften

Anpassung
Nutzungsmaß

Im Zuge der Perimeterbereinigung der Überbauungsordnung Nr. 8 sind auch sämtliche Bestimmungen, welche explizit für den ehemals innerhalb der UeO Nr. 8 gelegenen Bereich festgelegt wurden, zu überarbeiten. Dies betrifft primär das zulässige Nutzungsmaß und im Besonderen dasjenige für die ehemaligen Baufelder B1 und B2. Die im Überbauungsplan ausgeschiedenen Baufelder B1 und B2 weisen eine Fläche von je 300 m² auf. Unter Berücksichtigung der zulässigen Anzahl Geschosse von 4 ergibt dies eine Geschossfläche von theoretisch maximal 2'400 m², welche innerhalb der beiden Baufelder realisiert hätte werden können. Das maximal zulässige

Gesamtnutzungsmass in Artikel 5 Absatz 2 UeV wird daher um 2'000 m² auf 15'100 m² reduziert. Eine entsprechende Reduktion von 2'000 m² BGF für die Baufelder B bis D erfolgt auch in Absatz 4. Im Sinne einer allgemeinen Bereinigung werden aus Artikel 5 Absatz 4 UeV auch die Baufelder B1 und B2, sowie die in Artikel 9 Absatz 4 UeV enthaltene Bestimmung für einen Zwischenbau zwischen diesen beiden Baufeldern ersatzlos gestrichen.

*Bereinigung
Gewerbeanteil*

Zusätzlich zu Baufeld A mit einem minimalen Gewerbeanteil von 40% (Art. 5 Abs. 3 UeV; Winkelbau am Dorfplatz, heutiges Domicil) wurde in der ursprünglichen Überbauungsordnung von 2002 auch für sämtliche Baufelder B bis D eine Mindestgewerbeanteil von 20% festgelegt (Art. 5 Abs. 4 UeV). Im Zuge der etappenweisen Realisierung der Gesamtüberbauung Hausmatte konnte der vorgeschriebene Gewerbeanteil in den Baufeldern B bis D nie realisiert werden. Heute handelt es sich bei der Überbauung zwischen Domicil und der Autogarage Németh AG um ein reines Wohnquartier. Aus diesem Grunde werden die in Artikel 5 Absatz 4 UeV vorgeschriebenen Mindestgewerbeanteile für die Baufelder B bis D aufgehoben. Für das zentral gelegene Areal können mit dem Erlass der neuen Überbauungsordnung «Hausmatte West» als Ersatz für die ehemaligen Baufelder B1 und B2 neu gleichwohl die Voraussetzungen für die Ansiedlung von publikumsorientierten Nutzungen (Detailhändler) und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden (siehe Kapitel 4.2.2).

5. Auswirkungen der Planung und planerische Beurteilung

5.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonale
Baugesetzgebung*

Mit der Überbauungsordnung «Hausmatte West» werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 88 ff. berücksichtigt. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV).

Richtplan Kanton Bern

Mit dem vorliegenden Erlass der Überbauungsordnung «Hausmatte West» werden gute Voraussetzungen zur Überbauung und Schliessung einer Bauzonenreserve im bestehenden Siedlungsgebiet geschaffen. Die haushalterische, wie auch qualitätsvolle Nutzung der Bauzonenreserve wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen baupolizeilichen Massen und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Damit können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Aktivierung und Mobilisierung einer zentral gelegenen und durch den ÖV gut erschlossenen Bauzonenreserve geschaffen werden.

5.2 Siedlungsentwicklung

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit dem Erlass der UeO werden die Voraussetzungen zur Realisierung einer verdichteten Wohnüberbauung sowie einer Detailhandelsnutzung an gut erschlossener Lage im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach Innen geschaffen. Durch die Erarbeitung eines Vorprojekts im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens, welches als Grundlage für die Überbauungsordnung dient werden zudem optimale Voraussetzungen zur raschen Überbauung des Gebiets und zur Mobilisierung dieser Bauzonenreserve geschaffen.

Haushälterische Bodennutzung und Qualität

Die gezielte Festlegung von spezifischen Nutzungsmassen sichert die haushälterische Nutzung der zentral gelegenen und gut erschlossenen Bauzonenreserve. Gleichzeitig kann planerisch auf die spezifischen Voraussetzungen vor Ort reagiert und so zweckmässige Voraussetzungen für eine gute Integration des zukünftigen Gebäudes in die bestehende Bebauungsstruktur geschaffen werden. Der Qualität der Innenentwicklung und der Abstimmung auf die umliegende Bebauung wurden mit der Durchführung eines qualifizierten Verfahrens hohe Bedeutung zugemessen.

5.3 Verkehr und Umwelt

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die Überbauungsordnung «Hausmatte West» befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Bushaltestellen «Hinterkappelen Bernstrasse» respektive «Kappelenring Nord» der Postautobetriebe Bern. Das Gebiet weist daher eine öV-Erschliessungsgüteklasse B («gute Erschliessung») mit optimalen Verbindungen in Richtung Stadt Bern und Seeland auf. Mit dem Erlass der UeO werden zudem die Bestimmungen zur Erschliessung des Gebiets durch den MIV wie auch der Anlieferung durch LKW's präzisiert. Sämtliche Parkplätze werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet, oberirdisch finden sich einzig einige wenige Parkfelder für Kunden und Besucher.

Bernstrasse

Die Anordnung der oberirdischen Kundenparkplätze entlang der Bernstrasse sowie der Erschliessung der unterirdischen Einstellhalle und der Anlieferung für den Detailhandel wurde im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens mit dem kantonalen Tiefbauamt koordiniert und abgesprochen. Gleichzeitig mit dem Bau des neuen Gebäudes kann auch die zentrale Langsamverkehrachse entlang der Bernstrasse in Richtung Dorfkern gestalterisch aufgewertet werden. Mit der Erweiterung des bestehenden Mittelstreifens in Richtung Dorfplatz als Ein- und Abbiegehilfe kann auch die Verkehrssicherheit gewährleistet werden.

Verkehrsbelastung und Lärm

Mit dem Erlass der Überbauungsordnung «Hausmatte West» ist mit keiner spürbaren Mehrbelastung bezüglich Verkehrsentwicklung und Lärmimmissionen zu rechnen. Detailliertere Ausführungen zu den Auswirkungen auf die Verkehrsentwicklung und Lärmimmissionen sind im technischen Bericht zum Strassenprojekt zu erbringen.

6. Planerlassverfahren

*Ordentliches Verfahren
nach Art. 58 ff. BauG*

Für den Erlass der Überbauungsordnung «Hausmatte West» inkl. gleichzeitiger Änderung des Zonenplans (Teilbereich Wohlen Ost; Anpassung Perimeter ZPP Nr. 4) sowie der Änderung der Überbauungsordnung Nr. 8 «Hausmatte» (Anpassung Perimeter und Nutzungsmass) wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sowie der Genehmigung durch den Kanton.

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Ausstehend.

6.2 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

6.3 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

6.4 Beschluss

Ausstehend.

Anhang

Anhang 1 **Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Workshopverfahren «Hausmatte West»**

BHP Raumplan AG, Bern
beschlossen am 19. August 2020