

Gemeinde Ittigen
Zone für öffentliche Nutzung ZöN 17

Erläuterungsbericht



28.02.2024 | **MITWIRKUNG**

Aufträge / 897 / 897_Ber_240228_ZoeN_Bahnstrasse_Erlaeuterungsbericht.docx / 22.02.2024 / ka/fi

Planungsbehörde, Grundeigentümerin und Bauherrschaft

Gemeinde Ittigen

Planungsinstrumente

Lohner + Partner AG

Planung Beratung Raumentwicklung
Bälliz 67 / 3600 Thun

Tel 033 223 44 80 / info@lohnerpartner.ch / www.lohnerpartner.ch

- Urs Fischer, Dipl.-Ing. Stadtplanung SIA FSU REG A
- Fabienne Kaufmann, Geographin M. Sc.
- Susanna Roffler, Raumplanerin FSU

Inhalt

Vorwort	4
1 Ausgangslage	5
1.1 Planungssperimeter	5
1.2 Vorhaben	6
1.3 Baurechtliche Situation	7
2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung	8
2.1 Zonenplan und Baureglement	8
2.2 UeO m (Nr. 205) «Mehrzweckgebäude»	9
3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt	10
3.1 Relevanzmatrix	10
3.2 Raumordnung und Raumplanung.....	11
3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete.....	12
3.4 Verkehr	13
3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen sowie Grundwasser und Entwässerung	13
4 Planerlassverfahren	14
4.1 Mitwirkung.....	14
4.2 Vorprüfung	15
4.3 Auflage.....	15
4.4 Beschluss	15
Anhang	17
– Mitwirkungsbericht ... <i>folgt nach der Mitwirkung</i>	
– Vorprüfungsbericht ... <i>folgt nach der Vorprüfung</i>	
– Bericht «Auswertung des Vorprüfungsberichts» ... <i>folgt nach der Vorprüfung</i>	

Vorwort

Auftraggeberin

Auftraggeberin ist die Gemeinde Ittigen.

Erläuterungsbericht

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist ein Bericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Er dient den Interessierten dazu, die Inhalte und Zusammenhänge des Erlasses der Überbauungsordnung mit Änderung der baurechtlichen Grundordnung nachvollziehen und verstehen zu können sowie der Vorprüfungs- und Genehmigungsbehörde (Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern) zur Beurteilung der Rechtmässigkeit der Planung.

Der Erläuterungsbericht ist ein zwingender Bestandteil der Planung. Er wurde entsprechend den Anforderungen von Art. 47 RPV und der «Planungshilfe für Ortsplanungen» des Amtes für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern vom beauftragten Planungsbüro verfasst.

Der Erläuterungsbericht mit seinen Anhängen dient der Information, d.h. gegen die informativen Inhalte können keine Einsprachen im Sinne des Artikels 60 des kantonalen Baugesetzes erhoben werden.

1 Ausgangslage

1.1 Planungspereimeter

Planungspereimeter

Der Planungspereimeter umfasst den südlichen Teil der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778.

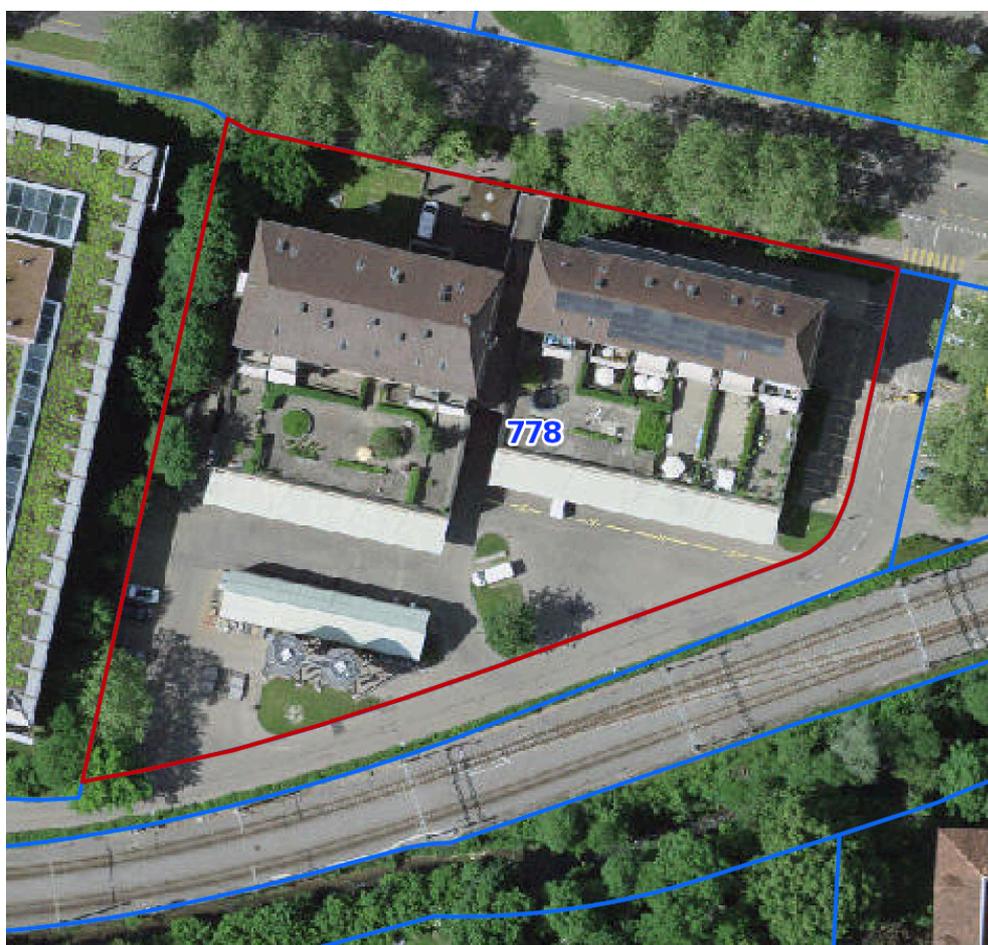


Abb. 1: Orthofoto (ohne Massstab) mit Parzellen Ittigen-Gbbl. Nrn. 778

Grundeigentums-
situation

Die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778 ist im Stockwerkeigentum aufgeteilt auf die Einwohnergemeinde Ittigen (58%) und die Personalvorsorgekasse der Stadt Bern (42%). Das Werkhofareal (ohne Werkhofgebäude) soll in eine eigenständige Parzelle abparzelliert werden.

1.2 Vorhaben

Ausgangslage

Der Gemeinderat genehmigte am 14. November 2022 das Projekt «Hochregallager Werkhof».

Das Projekt für den Werkhofstandort «Bahnstrasse» umfasst verschiedene Anpassungen des heutigen Betriebsareals, um die heutigen und zukünftigen Aufgaben des Werkhofs erfüllen zu können. Es müssen zusätzliche Materiallagerkapazitäten auf dem Werkhofareal geschaffen werden. Dafür vorgesehen ist die Errichtung eines Hochregallagers. Geprüft wird auch der Ersatz des bestehenden Materiallagers (Liegenschaft Nr. 7a) durch ein neues Lagergebäude. Ebenso besteht Bedarf an Muldengruben, Spezial-Containern für die Lagerung von Flüssigkeiten und einer kompletten Umzäunung des Werkhofareals. Weiter besteht ein Bedürfnis für ein Treibstoff-Reservelager für Notlagen.

Das geplante Vorhaben am Werkhofstandort «Bahnstrasse» ist in der aktuellen Zone mit besonderer baurechtlicher Ordnung (ZBO m) Überbauungsplan Nr. 205 «Mehrzweckgebäude» nicht zonenkonform. Die Umsetzung erfordert daher eine Anpassung der Planungsinstrumente. Damit das Werkhofareal optimal auf die Bedürfnisse des Werkhofs abgestimmt werden kann, soll der südliche Teil der Parzelle Ittigen-GbbL Nr. 778 einer neuen Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) zugewiesen werden.

Bedarf

Die Gemeinde Ittigen hat Bedarf an einer optimaleren baulichen Ausnutzung des südlichen Teils der Parzelle Ittigen-GbbL Nr. 778 für den Werkhof, damit der Betrieb- und Unterhalt der öffentlichen Infrastruktur weiterhin gewährleistet werden kann. Das Werkhofareal kann nicht weiter baulich entwickelt und für die Bedürfnisse des Werkhofs optimiert werden, wenn die aktuelle baurechtliche Ordnung nicht angepasst wird.

Die Aussenfläche des Werkhofareals dient der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben (Betriebs-, Logistik-, Lagerflächen und -räume für den Werkhof, Wehr- und Rettungsdienste, Wertstoffsammelstelle). Im öffentlichen Interesse verwendete Flächen resp. dafür benötigte Grundstücksteile sind in der Nutzungsplanung als Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) nach Art. 77 Baugesetz auszuscheiden.

1.3 Baurechtliche Situation

Baurechtliche Grundordnung Der Planungsperimeter liegt heute in der UeO m (Nr. 205) «Mehrzweckgebäude» von 1987 mit Änderung von 2020.

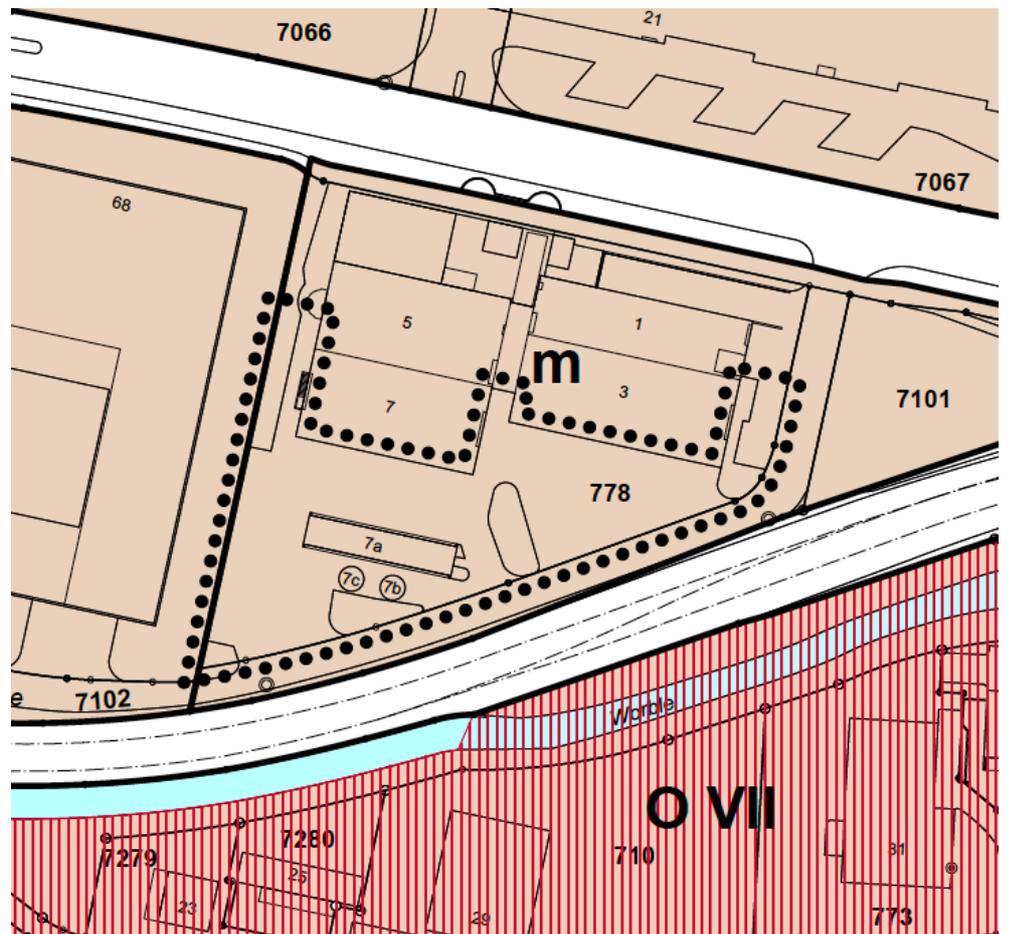


Abb. 2: Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Zonenplan 1 der Gemeinde Ittigen (ohne Massstab).

2 Erläuterungen zur Änderung der baurechtlichen Ordnung

2.1 Zonenplan und Baureglement

Für den Planungsperimeter wird eine neue Zone mit öffentlicher Nutzung «ZöN 17» erlassen. Dazu werden der Zonenplan und das Baureglement geändert.

Zonenplan

Im Zonenplan wird der Wirkungsbereich der neuen ZöN 17 eingetragen.

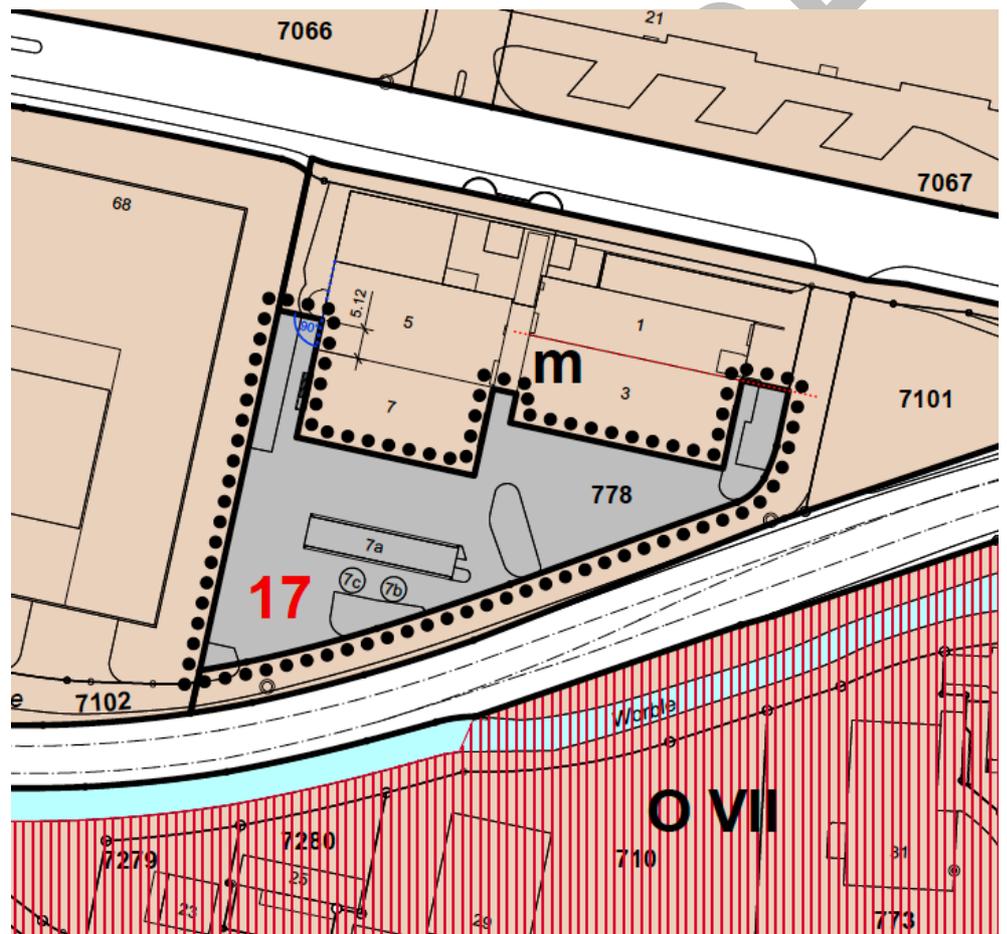


Abb. 3: Perimeter des Wirkungsbereichs der neuen ZöN 17 (ohne Massstab).

Baureglement

Im Baureglement werden in Art. 221 die Bestimmungen für die neue ZöN 17 aufgenommen. Die Bestimmungen regeln den Nutzungszweck, die

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung (Festlegung der Nutzungsmasse) sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe (Lärmempfindlichkeitsstufe IV).

Die neue ZöN 17 bezweckt die Nutzung durch den Werkhof (Betriebs-, Logistik-, Lagerflächen und -räume), die Wehr- und Rettungsdienste sowie als Standort für ein Treibstoff-Reservelager für Notlagen, einer Wertstoffsammelstelle und von Abstellplätzen für Fahrzeuge.

Neben der Nutzungsart wird auch das zulässige Nutzungsmass festgelegt. Es gelten keine Grenz- und Zonenabstände und die zoneninternen Gebäudeabstände sind frei. Vorbehalten bleiben die privatrechtlichen Grenz- und Näherbaurechte gegenüber nachbarlichem Grund. Der Strassenabstand zur Bahnstrasse muss mind. 1.0 m betragen. Für Einfriedungen gilt ein Strassenabstand von mind. 0.5 m (Lichtraumprofil), unter Einhaltung allfälliger Sichtbermen.

Der Zusammenbau mit Gebäuden und der Überbau von Vordächern der UeO m (Nr. 205) «Mehrzweckgebäude» sind gestattet. Die Gebäudelänge ist frei.

Die maximale Gesamthöhe von Bauten und Anlagen beträgt 9.0 m, die maximale Gesamthöhe von Silos beträgt 15.0 m. Mit Ausnahme von Silos darf der höchste Punkt der Dachkonstruktion von Bauten und Anlagen (gemäss Art. 14 BMBV) die Kote von 532.40 m ü.M. (= Höhe best. Werkhofgebäude) zudem nicht überschreiten. Mit der Festlegung der zusätzlichen Höhenkote in «m ü.M.» wird sichergestellt, dass neue Bauten auf dem Werkhofareal nicht höher als das bestehende Werkhofgebäude werden.

2.2 UeO m (Nr. 205) «Mehrzweckgebäude»

Der Wirkungsbereich der UeO m (Nr. 205) «Mehrzweckgebäude» wird um den Wirkungsbereich der neuen ZöN 17 entsprechend verkleinert. Für die Aussenfläche des Werkhofareals werden damit die Bestimmungen der UeO m aufgehoben und es gelten die neuen ZöN-Bestimmungen.

3 Auswirkungen auf Raum und Umwelt

3.1 Relevanzmatrix

Mit einer Relevanzmatrix werden die Auswirkungen des Erlasses der neuen ZöN 17 auf den Raum und die Umwelt geprüft.

Umweltbereich	Auswirkung
Raumordnung und Raumplanung	■
Naturgefahren	○
Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete	□
Kulturdenkmäler und archäologische Stätten	○
Flora, Fauna (Lebensräume, Biotop- Arten- und Landschaftsschutz)	○
Schutz des Kulturlandes (Fruchtfolgeflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen)	○ *
Wald	○ *
Verkehr	□
Ver- und Entsorgung, Leitungen	□
Energie	○ *
Lärm (Lärmbelastung und Lärmschutz)	○ *
Luft	○ *
Erschütterung / abgestrahlter Körperschall	○ *
Boden (Altlasten, Bodenschutz/-stabilität)	○ *
Strahlung (nichtionisierende Strahlung)	○ *
Grundwasser und Entwässerung	□
Oberflächengewässer und aquatische Ökosysteme	○ *
Lichtverschmutzung	○ *
Beschattung	○ *
Störfallvorsorge / Katastrophenschutz	○ *
Abfälle und umweltgefährdende Stoffe	○ *

Tabelle 1: Relevanzmatrix zur Beurteilung der Auswirkungen. Signatur:

- Relevante Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Geringe Auswirkungen zu erwarten (→ s. folgende Kapitel)
- Keine Auswirkungen zu erwarten oder nichts Betroffenes vorhanden (→ s. folgende Kapitel)
- * Keine Auswirkungen gegenüber dem heutigen planungsrechtlichen Zustand zu erwarten, da die Parzellen bereits eingezont und bebaut sind

3.2 Raumordnung und Raumplanung

Übergeordnete Planungen	Der Perimeter ist weder im kantonalen Richtplan, noch im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 eingetragen.
Kommunale Planungen	Die Arealentwicklung steht im Einklang mit der Zielsetzung und der räumlichen Strategie des räumlichen Entwicklungskonzepts REK (Stand Mitwirkung Juni 2023). Mit der ZöN 17 erfolgt eine Stärkung des Siedlungsschwerpunktes «Station Ittigen / Talgut-Zentrum» (vgl. Kapitel 1.2). Ausserdem erfolgt durch den Erlass der ZöN 17 eine optimalere und verdichtete Nutzung des bestehenden Werkhofareals, was der Strategie «Umstrukturieren» des räumlichen Entwicklungskonzepts REK (Stand Entwurf Mitwirkung) entspricht.
Haushälterische Nutzung des Bodens	<ul style="list-style-type: none"> – SEIn: Durch die grössere Nutzungsmöglichkeit wird die haushälterische Nutzung des bestehenden Werkhofareals ermöglicht (ohne dieses in der Fläche zu vergrössern). – Erschliessungspflicht: Der Planungspereimeter ist vollständig erschlossen (vgl. nachfolgende Abschnitte).
Abstimmung Siedlung und Verkehr	Der Planungspereimeter ist der ÖV-Erschliessungsgüteklasse «B» zugewiesen (Geoportal des Kantons Bern; Stand Mai 2023) und erfüllt die Um- und Aufzonungsvoraussetzung gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt A_01).
Grundeigentum	<p>Mit der Ausscheidung einer ZöN für das Werkhofareal sollen gleichzeitig die Eigentumsverhältnisse geklärt werden. Die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778 steht im Miteigentum von zwei Parteien, wovon eine die Einwohnergemeinde Ittigen ist. Gemäss den Stockwerksbegründungsakten ist die südliche Aussenfläche der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778 zur reglementarischen Sondernutzung der Einwohnergemeinde Ittigen zugewiesen. Dies bedeutet, dass dieser gemeinschaftliche Teil der Parzelle reglementarisch der Gemeinde zur alleinigen Nutzung zur Verfügung steht. Die Gemeinde nutzt diese Sondernutzungsfläche als Werkhof. Eigentümersmässig gehört aber diese Fläche weiterhin den beiden Stockwerkeigentümern entsprechend ihren Miteigentumsquoten.</p> <p>Die neue ZöN 17 soll in eine eigenständige Parzelle abparzelliert werden und im Alleineigentum der Einwohnergemeinde stehen. Dadurch ergäbe</p>

sich eine Übereinstimmung zwischen dem Privatrecht (Gemeinde als Alleineigentümerin) und dem öffentlichen Recht (Zone für öffentliche Nutzung). Das Miteigentum und die Haftungsfragen bei einer Stockwerkeigentümergeinschaft würden entflechtet. Bei einer Parzellierung müssten Abhängigkeiten zwischen der Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778 und der abparzellierten Fläche mittels Dienstbarkeiten (z.B. Grenz-, Näher- und Überbaurechte, allenfalls Wegrechte) gesichert werden. Ebenso bedingen allfällige Bauten und Anlagen (bspw. die Umzäunung des Areals) Grenz- und Näherbaurechte von der nachbarlichen Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 7100.

Ausgleich von Planungsvorteilen

Die Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778 befindet sich bereits im Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde Ittigen. Die planungsrechtliche Massnahme stellt zwar eine Umzonung dar. Diese wird in eine ZöN vorgenommen, die unmittelbar einem öffentlichen Zweck dient. Auch bei einer Abparzellierung in eine eigenständige Parzelle im Alleineigentum der Einwohnergemeinde wird die Parzelle als Werkhof im Verwaltungsvermögen verbleiben. Es wird demnach kein Mehrwertabschöpfungsstatbestand ausgelöst (Art. 142 Abs. 1 BauG). Auf eine Schätzung kann verzichtet werden

Planbeständigkeit

Die Überbauungsordnung UeO m (Nr. 205) «Mehrzweckgebäude» wurde im Jahr 1987 erlassen. Die Änderung von 2020 betrifft nur den östlichen Teil, welcher vom Erlass der ZöN 17 «Bahnstrasse» nicht tangiert wird.

3.3 Orts- und Landschaftsbild, Landschaftsgebiete

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch den Erlass der ZöN 17 «Bahnstrasse» nicht verändert. Im Perimeter befinden sich keine schützens- oder erhaltenswerte Objekte. Die Baugruppe «Schärme» ist durch die Zäsur der Worble, der Bahnlinie und der Bahnstrasse von einer verdichteten Nutzung auf Parzelle Ittigen-Gbbl. Nr. 778 nicht betroffen.

Mit Ausnahme der Silos dürfen die Bauten und Anlagen in der ZöN 17 die Höhe der bestehenden Werkhofgebäude (Höhenkote 532.40 m ü.M.) nicht überschreiten.

3.4 Verkehr

Die Erschliessung des Werkhofareals erfolgt wie bisher über die Bahnstrasse. Der allfällige Mehrverkehr durch den Werkhof kann von der Bahnstrasse und der Einmündung in die Worblentalstrasse aufgenommen werden. Durch die zusätzlichen Lagerraumkapazitäten können die Betriebsabläufe vor Ort optimiert werden und verursachen grundsätzlich keine Mehrfahrten.

3.5 Ver- und Entsorgung, Leitungen sowie Grundwasser und Entwässerung

Die Parzelle Ittigen-Gbbl. 778, Bahnstrasse 1-7 wird im Trennsystem entwässert. Sämtliche Aussenflächen werden in den Vorfluter (Worble) geleitet. Nach den Richtlinien für die Liegenschaftsentwässerung (Schweizer Norm SN 592000) dürfen auf Flächen, deren Regenabwasser in ein Oberflächengewässer eingeleitet wird, keinerlei Unterhalts-, Wasch- und Reparaturarbeiten durchgeführt werden. Zudem dürfen keine Unfall- und Pannenfahrzeuge sowie Altfahrzeuge, Fahrzeugteile oder ausgediente Sachen abgestellt werden. Desgleichen dürfen keine wassergefährdenden Stoffe verwendet, gelagert oder umgeschlagen werden.

Die Umsetzung der normenkonformen Grundstücksentwässerung auf dem Werkhofareal hat gemäss dem zuständigen kantonalen Amt für Wasser und Abfall (AWA) bis 31. Dezember 2024 zu erfolgen.

Im Januar 2024 hat der Gemeinderat Ittigen einen Projektierungskredit für die Entflechtung zwischen Platz- und Dachwasser, sowie die Einleitung des Platzwassers vom Trennsystem in die Mischwasserkanalisation gesprochen. Somit wird zukünftig sämtliches Platzwasser in die Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das Dachwasser soll weiterhin in die Worble fließen.

4 Planerlassverfahren

Das Planerlassverfahren für den Erlass der ZöN 17 «Bahnstrasse» läuft wie folgt ab:

1. Mitwirkung → Der Gemeinderat verabschiedet die Planungsinstrumente zur öffentlichen Mitwirkung. Die Planungsinstrumente liegen während der öffentlichen Mitwirkung auf und werden an einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Die Bevölkerung hat die Gelegenheit, ihre Meinung gegenüber der Gemeinde zu äussern und bei der Planung mitzuwirken.
2. Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen → Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung werden die Planungsinstrumente unter der Leitung des Amtes für Gemeinden und Raumordnung (AGR) durch die kantonalen Fachstellen geprüft.
3. Öffentliche Auflage → Die Planungsinstrumente liegen 30 Tage öffentlich auf. Dies wird entsprechend publiziert. Innerhalb der Frist von 30 Tagen können berechnigte Personen begründete Einsprachen einreichen. Vor dem Beschluss durch den Gemeinderat müssen Einigungsverhandlungen zu Einsprachen durchgeführt werden.
4. Beschlussfassung des Gemeinderats und der Gemeindeversammlung → Die überarbeiteten, aufgelegten und gegebenenfalls bereinigten Planungsinstrumente werden den Stimmberechnigten zur Beschlussfassung unterbreitet.
5. Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung → Nach Annahme der Planungsinstrumente durch die Stimmbevölkerung erfolgt die Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern. In diesem Schritt entscheidet das AGR über unerledigte Einsprachen.

4.1 Mitwirkung

folgt nach der Mitwirkung...

4.2 Vorprüfung

folgt nach der Vorprüfung...

4.3 Auflage

folgt nach der Auflage...

4.4 Beschluss

folgt nach dem Beschluss...

ENTWURF

Anhang

ENTWURF