

Städtebaulicher Richtplan Zentrum

C Bericht zum Richtplan

Der städtebauliche Richtplan Zentrum besteht aus:

- A Richtplankarte M 1 : 2'500
- B Massnahmenblätter
- C Bericht zum Richtplan**

Auftraggeber Gemeinderat Lyss
Marktplatz 6
3250 Lyss

Bearbeitung Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH,
Birmensdorferstr. 55, 8004 Zürich
Telefon 041 44 245 46 09,
www.wetering.ch, staedtebau@wetering.ch

Inhalt	
Abkürzungsverzeichnis	4
1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Zweck und Stellenwert	5
1.3 Planungsziele	6
1.4 Bestandteile	6
1.5 Perimeter	6
2. Übergeordnete Rahmenbedingungen	8
2.1 Gesetzliche Grundlagen	8
2.2 Kantonaler Richtplan	8
2.3 RGSK II	8
2.4 Kommunale Richtpläne	8
2.5 Richtlinien und Zielsetzungen 2018 - 2021	9
2.6 Baurechtliche Grundordnung	9
2.7 Weitere Grundlagen	10
2.8 Laufende Planungen und Projekte	11
2.9 Aufzuhebende Planungsgrundlagen	11
3. Organisation und Ablauf der Planung	13
3.1 Arbeitsgruppe Städtebaulicher Leitplan	13
3.2 Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)	13
3.3 Beteiligte Städtebaulicher Richtplan	13
4. Städtebaulicher Leitplan Zentrum Lyss	15
4.1 Stellenwert des Leitplans	15
4.2 Leitidee	15
4.3 Zukunftsbild 2035	16
4.4 Anordnungsprinzip Hochhäuser und hohe Häuser	19
4.4.1 Hochhäuser zur Betonung des Regionalzentrums	21
4.4.2 Hohe Häuser im Stadtnetz	22
4.4.3 Hohe Häuser im grünen Quartiernetz	23
5. Städtebaulicher Richtplan Zentrum	24
5.1 Allgemeines	24
5.2 Bauweise	25
5.3 Strassen- und Platzbereiche, Parkanlagen, Grünflächen	29
5.4 Fuss- und Veloverbindungen	29
5.5 Energie, Nachhaltigkeit und Siedlungsökologie	32
6. Übereinstimmung mit den übergeordneten Massnahmen	33
6.1 Kantonaler Richtplan	33
6.2 RGSK II	33
6.3 Kommunale Richtpläne (Verkehr, Landschaft, Ortskern, ESP Bahnhofgebiet)	34
6.4 Siedlungsentwicklungskonzept Lyss - 2035	36
6.5 Konzept öffentlicher Raum	37
6.6 Sachplan Asyl	37
7. Auswirkung der Planung, planerische Beurteilung und Würdigung	39
8. Planerlassverfahren	40

Abkürzungsverzeichnis

OLK	Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)
ESP	Entwicklungsschwerpunkt
LV	Langsamverkehr (Fuss- und Veloverkehr)
MIV	Motorisierter Individualverkehr
REK	Räumliches Entwicklungskonzept
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
RGSK	Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Mit seinen rund 15'500 Einwohnern (inkl. Buswil) übernimmt Lyss die Rolle eines Regionalzentrums im Berner Seeland. Gemäss Siedlungsentwicklungskonzept der Gemeinde vom August 2018 findet in Lyss eine rege Bautätigkeit statt. Auch kurz- bis mittelfristig zeichnet sich aufgrund von Baubewilligungsverfahren und Planungen ein weiteres, absehbares Wachstum der Einwohnerzahl ab. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, wie dieses Wachstum räumlich umgesetzt werden kann. Mit der Planung eines über 50 Meter hohen Hochhauses auf dem Areal des Seeland Centers gewann die Frage der zukünftigen Entwicklung zusätzlich an Bedeutung.

Zur Sicherung einer übergeordneten Betrachtung wurde im Frühjahr 2019 im Rahmen einer Testplanung der städtebauliche Leitplan Zentrum Lyss entwickelt, welcher die Möglichkeiten einer zukünftigen Entwicklung im Zentrum der Gemeinde aufzeigt und nun behördenverbindlich in einen städtebaulichen Richtplan weiterentwickelt wird.

1.2 Zweck und Stellenwert

Gestützt auf Art. 68 BauG erlässt der Gemeinderat für das Zentrum von Lyss einen städtebaulichen Richtplan zur Sicherstellung einer gesamthaft koordinierten und qualitätsvollen Siedlungs- und Innenentwicklung. Der städtebauliche Richtplan Zentrum bildet die Absichten des Gemeinderats zu den Schwerpunkten der Innenentwicklung und den künftigen möglichen Standorten von hohen Häusern und Hochhäusern ab. Er macht insbesondere Aussagen zur Freiraumhierarchie und Belebung der öffentlichen Räume sowie allfälligen Standorten für städtebauliche Akzente (hohe Häuser und Hochhäuser). Zudem wird eine verkehrlich optimierte Gesamtlösung angestrebt, welche zu einer höchstmöglichen Benutzung der öffentlichen Verkehrsmittel und des Fuss- und Radverkehrs durch alle Nutzungsgruppen in Koexistenz mit dem Motorisierten Individualverkehr führt.

Der städtebauliche Richtplan Zentrum dient der Gemeinde als unmissverständliche Grundlage insbesondere bei der Beurteilung von Projekten für hohe Häuser und Hochhäuser und stärkt damit die Position der Gemeinde gegenüber den Grundeigentümerschaften, ohne für die Grundeigentümer direkt verbindlich zu sein. Mit der Vorgabe, dass Projektentwicklungen über qualitätssichernde Verfahren und Überbauungsordnungen zu erfolgen haben, wird die langfristige Siedlungs- und Freiraumqualität gesichert.

Der Richtplan ist behördenverbindlich und damit in Planungsverfahren einerseits für die Gemeindebehörden, andererseits aber auch für den Kanton und die Region bindend. Diese Verbindlichkeit gewährleistet künftig mehr Planungssicherheit sowohl für die Gemeinde als auch die Grundeigentümerschaften. Die Inhalte sind schematisch dargestellt und sollen im Rahmen der grundeigentümergeleiteten Folgeplanungen konkretisiert werden.

1.3 Planungsziele

Die Ziele des städtebaulichen Richtplans Zentrum sind:

- Umsetzung der übergeordneten Gesetzgebung
- Sicherung einer Zentrumsüberbauung mit einer hohen ortsbaulichen Qualität und einer ausgewogenen Nutzungsdurchmischung
- Aussagen über allfällige Standorte für hohe Häuser und Hochhäuser
- Sicherung von hochwertigen Freiräumen, Park- und Grünanlagen sowie Aufenthaltsbereichen
- Sicherung einer optimalen Erschliessung des Zentrums durch die Schaffung von direkten Verbindungen für alle Verkehrsträger
- Förderung einer nachhaltigen Zentrumsentwicklung im Hinblick auf ökologische und klimatische Aspekte mit dem Ziel einer 2'000 Watt Gesellschaft

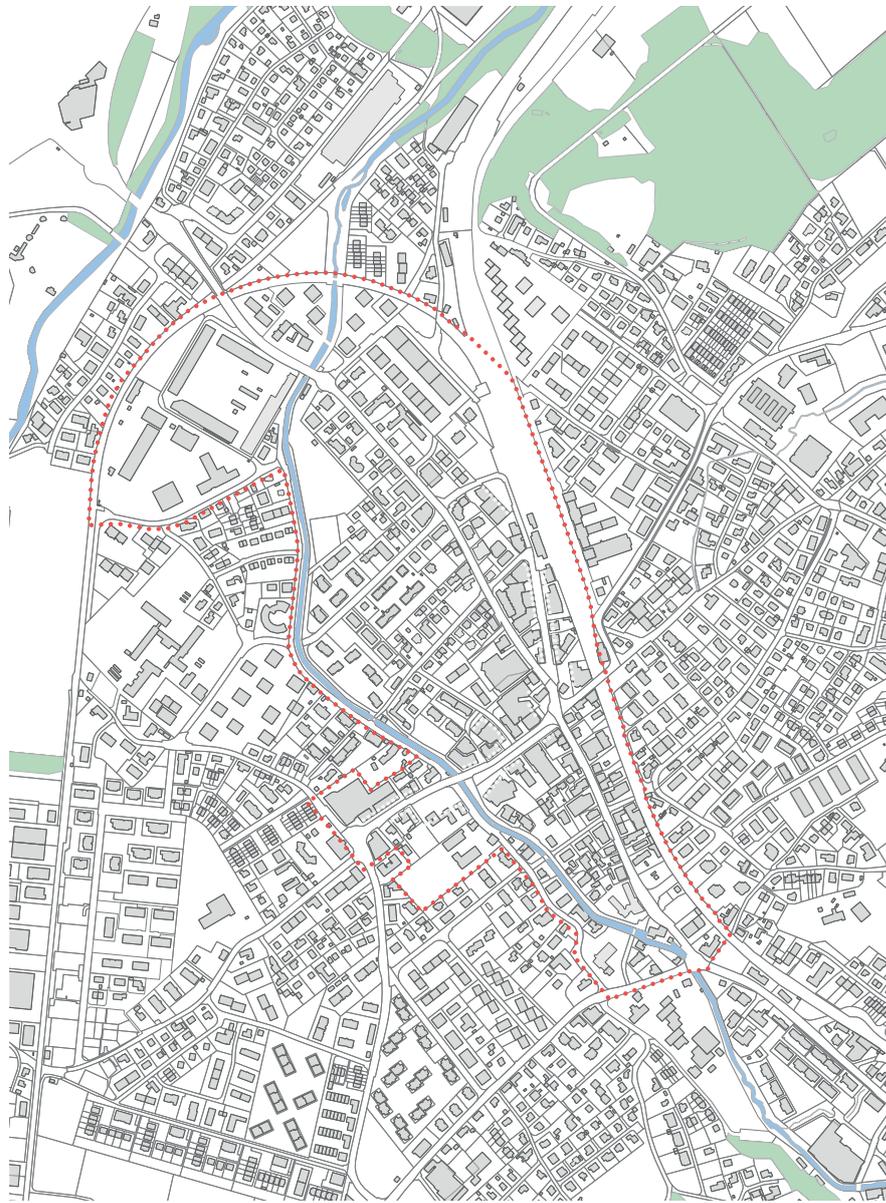
1.4 Bestandteile

Der städtebauliche Richtplan Zentrum besteht aus folgenden Teilen:

- a) Richtplankarte 1 : 2'500
- b) Massnahmenblätter
- c) Bericht zum Richtplan (nicht rechtsverbindlich)

1.5 Perimeter

Der Geltungsbereich des städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss ist durch einen entsprechenden Perimeter definiert. Er umfasst das Zentrum von Lyss zwischen der Bahnlinie und dem Lyssbach, die Kaserne und das Zeughaus sowie den Viehmarktplatz.



Perimeter städtebaulicher Richtplan Zentrum

2. Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Der Richtplan stützt sich auf die folgenden bau- und planungsrechtlichen Grundlagen ab:

- Raumplanungsgesetz (RPG) vom 22. Juni 1979, Stand 01.01.2019
- Baugesetz des Kantons Bern (BauG) vom 09.06.1985, Stand 01.04.2017
- Bauverordnung des Kantons Bern (BauV) vom 06.03.1985, Stand 01.04.2017

2.2 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan 2030 vom 14. Dezember 2018 sind für Lyss folgende, für den vorliegenden Richtplan relevante, Festlegungen eingetragen:

- Regionales Zentrum von kantonaler Bedeutung
- Entwicklungsschwerpunkt ESP

2.3 RGSK II

Im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK II), Stand 8. Dezember 2016 sind folgende den Perimeter des vorliegenden Richtplans betreffende Festlegungen eingetragen:

- Bahnhofsgelände Lyss als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt für Dienstleistungen
- Kasernen-/Zeughausareal und Quartiere zwischen Parkweg-Birkenweg-Bielstrasse und Lyssbach-Aarbergstrasse-Hauptstrasse als Verdichtungsgebiete
- Aufwertung Kantonsstrassenräume auf der Biel- und Hauptstrasse (vom Sonnenkreisel via Hirschenplatz bis Mühleplatz)
- Bahnunterführung Lyss Nord

2.4 Kommunale Richtpläne

In Lyss bestehen folgende kommunale Richtpläne und Konzepte:

- Kommunaler Richtplan Verkehr, Stand Februar 2013
- Kommunaler Richtplan Landschaft, Stand Februar 2013
- Kommunaler Richtplan Energie, Stand Februar 2013
- Konzept öffentlicher Raum, Stand Mai 2012
- Kommunaler Richtplan Ortskern, Stand Februar 2013
- Richtplan ESP Bahnhofsgelände Lyss, Stand 19. Juli 1995

2.5 Richtlinien und Zielsetzungen 2018 - 2021

Mit den Richtlinien und Zielsetzungen erarbeitet sich der Gemeinderat jeweils zu Beginn der Legislatur die strategischen Absichten für die nächsten vier Jahre. Dieser Prozess ist nicht in sich abgeschlossen, sondern basiert auf den Entwicklungen der vergangenen Jahre und orientiert sich an den mittel- und langfristigen Zielen und Entwicklungsaus und -absichten der Gemeinde.

Auszug der für den städtebaulichen Richtplan Zentrum relevanten Festlegungen, welche der Grosse Gemeinderat am 17.09.2018 genehmigt hat, resp. von den Massnahmen Kenntnis genommen hat.

Langfristige Ziele

- Lyss ist das attraktive und innovative Regionalzentrum im Seeland
- Lyss bietet wahrnehmbare Aufenthaltsqualität
- Infrastruktur ist attraktiv und adaptiert an Grösse und Anforderungen
- Lyss ist im urbanen Kern mit Mehrwert für die Bevölkerung verdichtet bebaut
- Die Energiestadt Lyss ist auf dem Weg zur 2'000 Watt Gesellschaft
- Qualitativer Naturraum im und um das Siedlungsgebiet steht in einem guten Verhältnis zu Wohnen

Strategische Stossrichtungen

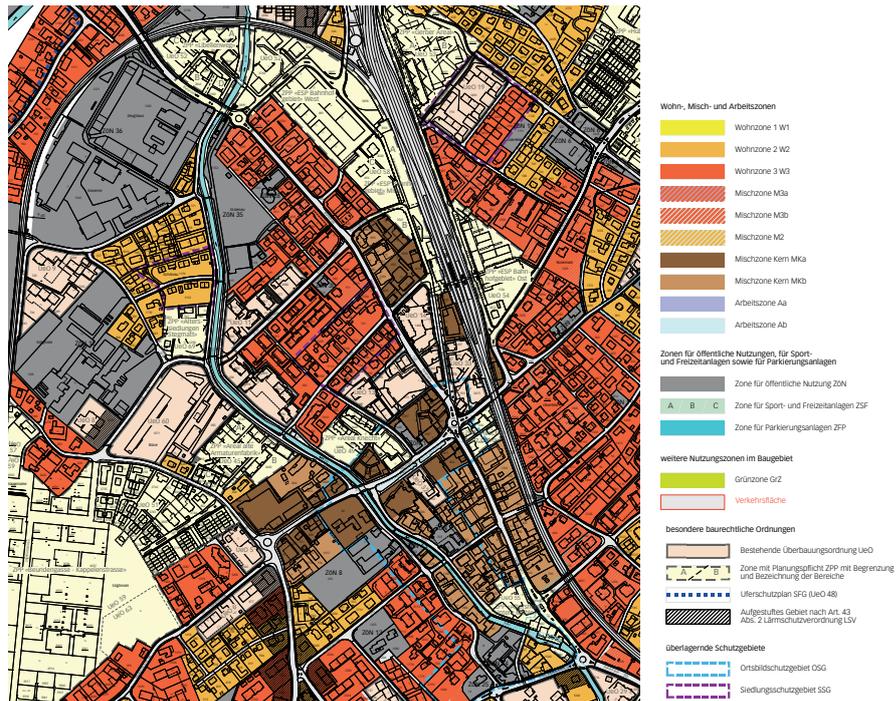
- Wir setzen auf qualitativ wertvollen und sicheren Wohn- und Aussenraum
- Erhalt und Aufwertung einer dem Bevölkerungswachstum angepassten Infrastruktur
- Lyss steuert eine qualitativ wertvolle Siedlungsentwicklung im Zentrum
- Qualitative Entwicklung der Gemeinde unter Einbezug und Umsetzung der Ortsplanung (Landschaft, Energie, Verkehr, Ortskern)

Massnahmen

- Attraktivierung Ortskern
- Nutzungskonzept Öffentlicher Raum
- Neugestaltung Marktplatz ist abgeschlossen
- Neugestaltung Hauptstrasse
- Neugestaltung Hirschenkreisel
- Städtebaulicher Leitplan Zentrum liegt vor
- Weiterentwicklung städtebaulicher Leitplan zur Realisierung 2000 Watt-Areal
- Vorstudie für Neubau 2. Personenunterführung Bahnhof Lyss liegt vor
- Umnutzungsmöglichkeiten Reitsportanlage Grünau/Parkweg geklärt und Realisierungsschritte eingeleitet
- Umsetzung Massnahmen Wasserbauplan und Baumkonzept Lyssbach

2.6 Baurechtliche Grundordnung

In der baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Lyss sind folgende für den vorliegenden Richtplan relevante Inhalte geregelt:



Ausschnitt Zonenplan/Legende

Gemäss dem gültigen Zonenplan liegt das Zentrumsgebiet mehrheitlich in der Mischzone Kern und im Teilgebiet Bielstrasse West in der 3-geschossigen Wohn- und Mischzone. Das Kasernen- und Zeughausareal sowie der vorgesehene Stadtpark liegen je in einer Zone für öffentliche Nutzungen. Die Grundstücke im Perimeter des kantonalen ESP sind weitgehend mit Überbauordnungen entwickelt worden.

In der Mischzone Kern sind mindestens 35 % der oberirdischen Geschossfläche (GFo) aller Vollgeschosse ohne das Erdgeschoss eines Gebäudes für Wohnen und dem Wohnen gleichgestellte Nutzungen zu nutzen. In der Mischzone Kern sind im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Arbeitsnutzungen wie Läden, Dienstleistungs- und Handelsbetriebe, Gastgewerbe oder ähnliche Nutzungen zulässig. Wenn die wohnhygienischen Verhältnisse es rechtfertigen, kann die Baubewilligungsbehörde in der Mischzone Kern (b) im Erdgeschoss auch Wohnnutzungen zulassen. Die Gesamthöhe beträgt in der Mischzone Kern 15.5 m.

In der W3-Zone ist Wohnen mit einem Anteil an stillem Gewerbe von max. 35% der oberirdischen Geschossfläche (GFo) eines Gebäudes erlaubt. In der Mischzone M3a sind Wohnen und mässig störende Arbeitsnutzungen erlaubt. Die maximal zulässige Gesamthöhe beträgt in der Wohn- und Mischzone 14.5 m.

2.7 Weitere Grundlagen

Zusätzlich stehen Grundlagen wie folgt zur Verfügung:

- Städtebaulicher Leitplan Zentrum Lyss, Stand 2. Juli 2019
- Sachplan Asyl Bereich Zeughaus, 20. Dezember 2017
- Siedlungsentwicklungskonzept 2035, Stand 17. August 2018, Beschluss Gemeinderat am 21. August 2018
- Konzept hohe Bauten und Hochhäuser (Hochhauskonzept), 19. März 2016
- Reglement über die Mehrwertabgabe, Stand 1. Mai 2017

Mit dem städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss werden die im Konzept hohe Bauten und Hochhäuser formulierten Aussagen zu den Hochhausstandorten im Zentrum konkretisiert. Das bestehende Hochhauskonzept hat dementsprechend weiterhin Gültigkeit.

Für den Ausgleich allfällig entstehender Planungsmehrwerte ist das Reglement über die Mehrwertabgabe (Stand 1. Mai 2017) der Gemeinde Lyss massgebend.

2.8 Laufende Planungen und Projekte

Zurzeit sind mehrere Planungen und Projekte wie folgt im Erarbeitungsprozess oder im Planungsverfahren:

- «Neues Seeland Center» (UeO Nr. 67 «Neues Seeland Center», Anpassung Richtplan Ortskern)
- «Altersheim Mühleplatz» (Änderung der Grundordnung 334 Zone mit Planungspflicht «Wohnen am Mühleplatz»)
- «Bahnhofgebiet Zentrum»
- «Baufeld H» (ESP) (Anpassung der Grundordnung A320 Zone mit Planungspflicht «ESP Bahnhofgebiet», Änderung der UeO Nr. 52-4 «ESP Lyss Bahnhof»)
- «ESP Bahnhofgebiet Mitte/Baufeld SBB»

2.9 Aufzuhebende Planungsgrundlagen

Mit dem städtebaulichen Richtplan werden folgende Planungsgrundlagen ersetzt:

- Richtplan ESP Bahnhofgebiet Lyss, Stand 19. Juli 1995
- Kommunalen Richtplan Ortskern, Stand Februar 2013

Die grundlegenden Inhalte des Richtplans Ortskern gehen auf die 70er-Jahre zurück. Vieles davon wurde umgesetzt oder ist nicht mehr zeitgemäss. Ausserdem wurden im Bahnhofgebiet einzelne Teilbereiche gemäss den Vorgaben des Richtplans über den ESP bebaut. Nun wurden die zweckmäs-

signen oder noch nicht umgesetzten Inhalte der beiden Richtpläne in einem Planungsinstrument zusammengefasst. Um Widersprüche zu vermeiden, werden die bestehenden Richtpläne Ortskern und ESP Bahnhofgebiet durch den neuen Städtebaulichen Richtplan Zentrum Lyss abgelöst.

3. Organisation und Ablauf der Planung

3.1 Arbeitsgruppe Städtebaulicher Leitplan

Der Auftrag zur Erstellung des städtebaulichen Leit- und Richtplans Zentrum wurde durch die Gemeinde Lyss an das Büro Van de Wetering Atelier für Städtebau GmbH erteilt. Die Erarbeitung des städtebaulichen Leitplans wurde durch ein Beurteilungsgremium bestehend aus folgenden Teilnehmer/innen begleitet:

- Andreas Hegg, Gemeindepräsident Lyss
- Rolf Christen, Gemeinderat Ressort Bau und Planung, Lyss
- Ruedi Frey, Leiter Abteilung Bau und Planung Lyss
- Hansjakob Wettstein, Ortsplaner, ecoptima ag
- Ursula Stücheli, smarch Architekten
- Sybille Thomke, Strategische Planung und Architektur
- Peter Arni, Arni Architekten AG (Vertreter Fachgruppe Ortsbild)

3.2 Kommission zur Pflege der Orts- und Landschaftsbilder (OLK)

Im Rahmen zweier Zwischenbesprechungen (vom 16.01.19 und 10.04.19) wurde die OLK beigezogen. In diesem Rahmen gab die OLK eine mehrheitlich positive Stellungnahme zur erarbeiteten Studie ab und würdigte das durchgeführte Planungsverfahren.

Die vorgeschlagene Strukturierung mittels städtischem Grundgerüst (T-Figur) und grünem Quartiergerüst war für die OLK nachvollziehbar und wurde entsprechend bestätigt. Die Differenzierung der Hochhäuser in Kategorien sowie die Festsetzung von konkreten Hochhausstandorten wurde von der OLK ebenfalls positiv bewertet. Die Höhenentwicklung der Hochhäuser/Hohen Häuser zwischen 30 bis 50 m war für die OLK ebenfalls grösstenteils nachvollziehbar und wurde befürwortet.

Die Überführung in einen Richtplan ist aus Sicht der Kommission zu unterstützen, genauso wie die zu den Standorten gehörenden qualifizierenden Verfahren.

3.3 Beteiligte Städtebaulicher Richtplan Zentrum

Die Organisation des Verfahrens und die Koordination mit kommunalen und kantonalen Verwaltungsstellen, Grundeigentümern und Interessenvertretern wird durch das Büro ecoptima ag, vertreten durch Hansjakob Wettstein und Barbara Bütikofer, übernommen. Suzanne Michel von Michel Kommunikation begleitet das Verfahren in der Kommunikation.

Seitens der Gemeinde Lyss sind Andreas Hegg (Gemeindepräsident), Rolf Christen (Gemeinderat), sowie Ruedi Frey (Abteilungsleiter Bau und Planung) die zuständigen Ansprechpersonen.