



Auflageexemplar

Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost)

Geringfügiges Verfahren nach Art. 122 Abs. 7 BauV

Das Dossier beinhaltet:
- **Überbauungsvorschriften**
- Überbauungsplan

Weitere Unterlagen:
- Raumplanungsbericht

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

1. September 2017, mma

Projekt

Geringfügige Änderung Überbauungsordnung Ried (Ost) 2017

Abteilung

Planungsabteilung (PLAK)
Gemeinde Köniz, Direktion Planung und Verkehr
Landorfstrasse 1
3098 Köniz

Mail: plak@koeniz.ch

Projektleitung

Marc Maurer, Projektleiter

Datei

K:\Alle\06 Ried\UeO\Geringfügige Änderung 2017\040
Plaene_Vorschriften\UeO Ried
Ost_geringf_Aend_2017_ErIB_Auflage.docx

Version

Köniz, 1. September 2017

Inhaltsverzeichnis

0 Ausgangslage	3
0.1 Lage und Situation	3
0.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	3
0.3 Planungsauslöser / Problemstellung	4
0.4 Termine	4
1 Planungsziele und Planungsgegenstand	4
1.1 Planungsziele	4
1.2 Planungsgegenstand	4
2 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung	5
2.1 Überbauungsordnung	5
Plan	5
Vorschriften	5
3 Raumplanerische Interessenabwägung	6
3.1 Raumordnung	6
3.2 Orts- und Landschaftsbild	6
3.3 Umwelt	7
3.4 Fazit	7

0 Ausgangslage

0.1 Lage und Situation

Das mit der UeO Ried 1979 eingezonte Gebiet befindet sich im Nordosten von Niederwangen und umfasst nebst unterschiedlichen Wohneinheiten auch eine Schul- und Sportanlage, einen historisch wertvollen Weiler, sowie attraktive Grün- und Aufenthaltsbereiche. Die Planung Ried Ost sieht die schrittweise Realisierung eines Quartiers für 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Erhaltung des angrenzenden Naherholungsgebietes vor.



Abbildung 1: Orthofoto mit amtlicher Vermessung, Geoportal Köniz 2016

0.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Basis für die Planung ist das Konzept «Papillon», das sich in einem internationalen Planungswettbewerb durchzusetzen vermochte. Das Ried soll in gestalterischer, sozialer und energetischer Hinsicht zu einer nachhaltigen Siedlung entwickelt werden. 2009 hat der Kanton das Ried als herausragendes Projekt ausgezeichnet.

Die neue UeO Ried (Ost) wurde 2014 durch den Kanton genehmigt. Mit der Weiterentwicklung des Wettbewerbsresultats liegt ein Projekt vor, welches den Nachhaltigkeitszielen der Gemeinde Köniz gerecht wird.

0.3 Planungsauslöser / Problemstellung

Die Änderung der UeO umfasst die drei folgenden Themenfelder:

- Um die Befahrbarkeit mit Gelenkbussen zu gewährleisten, musste im Bereich des Baufelds A und E das Strassenniveau während der Projektierung angehoben werden. Um die gewünschte städtebauliche Anbindung der Bauten an den Strassenraum zu ermöglichen, müssen diese in der Höhe entsprechend angepasst werden.
- Bei der Prüfung des Baugesuchs für den Baubereich A wurden die Vorgaben betreffend Lärmschutz durch Regierungstatthalteramt strenger ausgelegt, als von der Gemeinde gefordert wurde. Diese ungewollte Verschärfung der Anforderungen (Anwendung des Planungswerts anstatt Immissionsgrenzwerts) soll mit der vorliegenden Änderung behoben werden.
- Im Sinne einer lückenlosen Vernetzung der Fusswege soll auch im Baufeld A eine entsprechende Verbindung zum Waldrand hin ermöglicht werden.

0.4 Termine

Entwurf Änderung UeO, Vorabklärungen AGR	Ende August 2017
Gemeinderatsantrag Auflage	Anfang September
Öffentliche Auflage	Mitte September – Mitte Oktober
Gemeinderatsantrag Beschluss	Ende Oktober
Bekanntmachung Planänderung	Anfang November – Anfang Dezember
Einreichung Genehmigung AGR	Mitte Dezember

1 Planungsziele und Planungsgegenstand

1.1 Planungsziele

Die Planänderung ermöglicht eine ausgewogene und auf die Situation abgestimmte Umsetzung des aus dem Projektwettbewerb weiterentwickelten Bauprojektes.

1.2 Planungsgegenstand

Änderung der 2014 genehmigten Überbauungsordnung Ried (Ost).

- Überbauungsplan: Perimeter; Baufeld A und stirnseitiger Vorbereich bis zum Waldrand
- Überbauungsvorschriften: Artikel 10, Abs. 2 Lärmschutz, Massnahmen Nord

2 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

2.1 Überbauungsordnung

Plan

Dachkoten

Die beiden Bauten im Baubereich A, die näher an der Ringstrasse liegen, sollen höher zu liegen kommen, da die Ringstrasse zwecks befahrbarem Gefälle für Gelenkbussen in der Projektierung entsprechend angehoben werden musste. Nach Rücksprache mit der Bau- und Planungskommission wird mit dieser Massnahme eine städtebaulich sinnvollere Lösung ermöglicht, da die Bauten so im Vergleich zu den gegenüberliegenden Volumen besser in Erscheinung treten und ein optimaler Anschluss an die Strasse gewährleistet werden kann. Die Änderung betrifft die beiden folgenden Dachkoten: Bestehend gemäss UeO = 610.10 / 611.10 NEU = 610.60 / 611.60 M.ü.M..

Fusswegverbindung

Während die Siedlungsfinger (Baufelder A – D und F – H) alle über einen Wegverbindung längs des Baufeldes zum Waldrand verfügen, war im Baubereich A nur eine Verbindung zum bestehenden Wegnetz (Schürlirain/Schalenholzweg) geplant. Zur kohärenten Vernetzung aller Baufelder wird im Baubereich A eine Ergänzung des privaten Fusswegs im Gemeingebrauch bis zum Waldrand vorgenommen. Dies kommt insbesondere der Bewohnerschaft zugute, welche so einen attraktiven Zugang zum Naherholungsgebiet erhält.

Vorschriften

Lärmsituation

Im Artikel 10 der Überbauungsvorschriften wird bezüglich Lärmschutzvorgaben auf die massgebenden Grenzwerte hingewiesen. Im Absatz 2, Massnahmen Nord, wird mit dem Hinweis auf den Planungswert ein Widerspruch generiert. Die Klammerbemerkung wird deshalb gestrichen.

3 Raumplanerische Interessenabwägung

3.1 Raumordnung

Zur Umsetzung einer weiteren Etappe aus dem im Jahre 2013 durchgeführten Wettbewerb „Wohnen im Ried“ sind einzelne Bestandteile der Überbauungsordnung Ried (Ost) anzupassen. Die Änderungen basieren auf den Weiterentwicklungen aus der Projektierung und daraus resultierenden Erkenntnissen. Mit der Änderung des Planungsinstrumentes werden die Weichen für die Realisierung, des für die Siedlung Papillon wichtigen Siedlungsauftrakts im Baufeld A, gestellt. Da während der Projektierungsphase in mehrfacher Hinsicht Massnahmen zur Qualitätssicherung vorgenommen wurden (Bau- und Planungskommission), kann mit dem vorliegenden Baugesuch, ein nachhaltiges Wohnkonzept umgesetzt werden. Die wesentlichen Planungsziele der UeO Ried (Ost) werden damit gestützt.

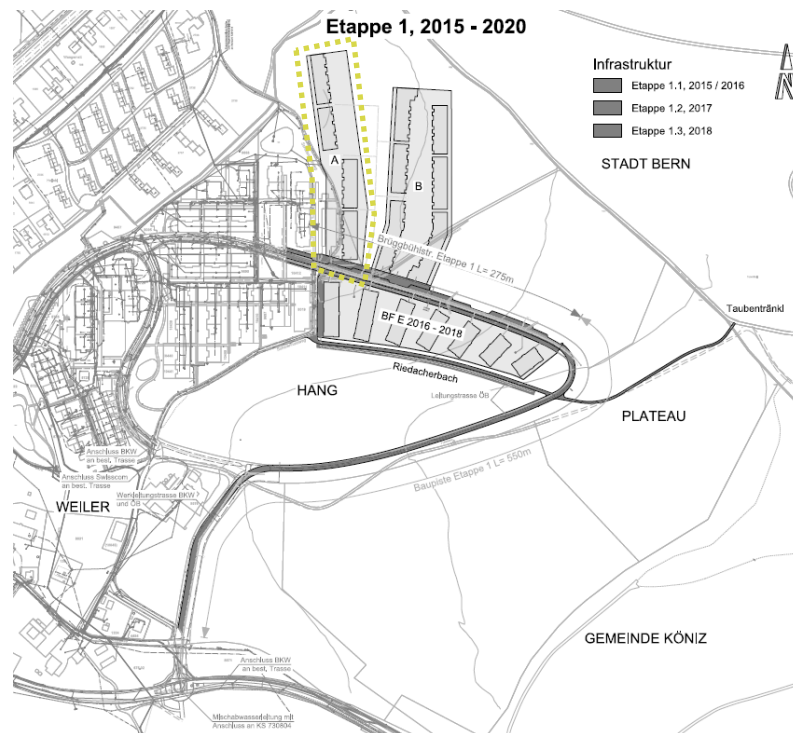


Abbildung 2: Etappierung 1. Etappe, Projektpläne IGP 2017

3.2 Orts- und Landschaftsbild

Durch eine Anhebung von 0.5 Meter entstehen aus fachlicher Sicht keine erheblichen Auswirkungen auf die grundlegenden Planungsziele und es werden keine Risiken geschaffen. So kann beispielsweise kein weiteres Geschoss realisiert werden und die Fernsicht wird nicht beeinträchtigt, wie die nachfolgende Darstellung zeigt.



Abbildung 3: Schemaschnitt Baufelder A – C, auf Höhe Anschluss Papillonallee, Blickrichtung Nord

3.3 Umwelt

Lärmsituation

Für das betroffene Areal bestand bereits vor Inkrafttreten der Umweltschutzgesetzgebung (USG) eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Genehmigung 3.10.1979). Es handelt sich bei der rechtskräftigen UeO (genehmigt am 25.7.14) nicht um eine Neueinzonung gemäss LSV Art. 30. Mit der Realisierung der Baufelder W8 / W9 wurde das Baugebiet des heutigen Baufeldes A (ehemals Baufeld W10) hinreichend erschlossen.

Die Gemeinde Köniz ist klar der Auffassung, dass bei der Ausformulierung des Artikels 10 der Überbauungsvorschriften nicht strengere Grenzwerte eingeführt werden sollten, als sie gemäss USG gelten. Daher gelten für das Baufeld A die Immissionsgrenzwerte. In Artikel 10 der UeO ist festgehalten, dass für das Baufeld A die massgebenden Grenzwerte gelten. Die Klammerbemerkung verwirrt und es handelt sich um einen Fehler.

Die juristische Beurteilung stützt die Anwendung des Immissionsgrenzwertes für den nördlichen Bereich des Gebietes. Die Bestimmungen gemäss Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung werden damit erfüllt. Das zum Baugesuch in Auftrag gegebene Lärmgutachten zeigt, dass die Immissionsgrenzwerte problemlos eingehalten werden und im vorliegenden Baugesuch bezüglich der Wohnqualität mit geeigneten Massnahmen auf die Lärmbelastung reagiert wird.

3.4 Fazit

In Anbetracht des Gesamtumfangs der Entwicklung Ried und der hohen Anforderungsschwelle an das Bauprojekt des Baufeldes A (Siedlungsauftakt) sind die Änderungen von untergeordneter Bedeutung und tragen im Sinne einer Weiterentwicklung zu einer guten und praktikablen Lösung bei. Mit der Umsetzung des Projektes im Baufeld A wird ein weiterer Schritt gemacht, um die Entwicklungsziele im Ried, sowie die Gesamtentwicklung im Raum Niederwangen positiv zu beeinflussen.