



Genehmigung

Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) Teilbereich Weiler

Ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 BauG

Raumplanungsbericht

28. November 2021

Das Dossier beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
(Auszug) inkl. Entwicklungstudie
(Anhang)

Weitere Unterlagen:

- **Raumplanungsbericht**
- Lärmtechnische Untersuchung
- Bericht Fahrgeometrie Entsorgungsfahrzeug UFC
- Mitwirkungsbericht

Impressum

www.koeniz.ch | plak@koeniz.ch

Projektteam

Barbara Ringgenberg, Projektleiterin Raumplanung
Raymond Borle, Gemeindeplaner Stv.

Datei

P:\3 Raumordnung\3.4 Baurechtliche Grundordnung\3.4.2 Arealplanungen und -entwicklung\3.4.2.6 Ried\Ried Änderung UeO Niederwangen Ried (Ost), Weiler\040 Plaene_Vorschriften\RPB\211128 Beschluss\211128 RPB Ried (Ost)_Weiler G.indd

GEVER: 460047

Version

17. Juni 2021

Inhaltsverzeichnis

0 Zusammenfassung	3
<hr/>	
1 Ausgangslage	5
<hr/>	
1.1 Lage und Situation	5
1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage	5
1.3 Planungsauslöser / Problemstellung	6
1.4 Beteiligte, Grundeigentum, Organisation	7
1.5 Termine	7
2 Planungsziele und Planungsgegenstand	8
<hr/>	
2.1 Planungsziele	8
Der Weiler Ried: Identitätsstiftendes Element in Niederwangen	8
Weiler Ried und „Papillon“	8
2.2 Planungsgegenstand	8
3 Grundlagen	9
<hr/>	
3.1 Übergeordnete Vorgaben	9
3.2 Ortsbauliches Konzept	10
3.3 Weitere Unterlagen	11
4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung	13
<hr/>	
4.1 Bestehendes Planungsinstrumentarium Niederwangen, Ried (Ost)	13
4.2 Änderung der genehmigten Planungsinstrumente	13
4.3 Änderung Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost)	13
Art und Mass der Nutzung	13
Gestaltung	15
Erschliessung, Parkierung, Entsorgung	15
Freiraum	15
4.4 Nutzungsplan der Ortsplanungsrevision	16
4.5 Schutzplan der Ortsplanungsrevision	16
5 Raumplanerische Interessenabwägung	17
<hr/>	
5.1 Raumordnung	17
Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen	17
Haushälterische Nutzung des Bodens	17
Wohnqualität	17
Naturgefahren	17
Schutz des Orts- und Landschaftsbilds	18
Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz	18
Schutz des Kulturlands	18
Verkehr	19

Energie	20
5.2 Umwelt	20
Lärm	20
Boden	20
Luft	20
5.3 Wirtschaft	20
Investitionen / Standortfaktoren	20
5.4 Fazit	21
6 Planungsrechtliches Verfahren	23
<hr/>	
6.1 Ordentliches Verfahren	23
6.2 Öffentliche Mitwirkung	23
6.3 Kantonale Vorprüfung	23
6.4 Öffentliche Auflage	23
6.5 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung	23
7 Anhang	25
<hr/>	
7.1 Nachweis Aufteilung Geschossfläche oberirdisch	25
7.2 Nachweis Fahrtenerzeugung Bestand	26
7.3 Grafik Fahrtenerzeugung Bestand	27
7.4 Nachweis Fahrtenerzeugung total mit Ausbau und Nebaubereichen P und W	28
7.5 Grafik Fahrtenerzeugung total mit Ausbau und Nebaubereichen P und W	29

0 Zusammenfassung

Der heute kaum mehr landwirtschaftlich genutzte Weiler soll mit neuen Nutzungsbestimmungen zum identitätsstiftenden und siedlungsverbindenden Herzstück des gesamten Rieds weiterentwickelt werden. Damit leistet der Weiler nicht nur einen Beitrag für den gesamten Ortsteil, sondern wird auch als historischer Ursprungspunkt der Besiedlung erhalten.

Heute wohnen und arbeiten im Weiler Ried 38 Raumnutzende (RN). Diese würden sich mit einem theoretischen Vollausbau der Gesamtnutzfläche auf maximal rund 14'000 m² Geschossfläche gut versechsfachen. Rund die Hälfte dieser Nutzung soll in zwei neuen Hauptbaubereichen angesiedelt werden, die sich als Bindeglieder zu den angrenzenden Quartierbausteinen verstehen. In Anbetracht der gesamten Entwicklung im Ried relativieren sich diese Grössenordnungen. Im Ried entsteht mit der Siedlung Papillon insgesamt ein dichtes und attraktives Quartier mit grosser Ausstrahlungskraft.

Gemäss kantonalem Richtplan gehört der Ortsteil Ried zum Raumtyp „urbanes Kerngebiet der Agglomeration“ (wie Köniz, Liebefeld, Wabern). Heute werden im statistischen Kreis Ried 1'200 Raumnutzende gezählt. Die Raumnutzerdichte entspricht aktuell mit 42 RN/Hektar, dem tiefsten Wert dieses Raumtyps in Köniz. Bei einem Vollausbau des gesamten Rieds wird dieser Wert auf rund 3'200 Raumnutzende und 113 RN/ha ansteigen. Damit wird das Ried, nach dem statistischen Kreis Liebefeld, die zweithöchste Raumnutzerdichte dieser Kategorie aufweisen.

Mit der fortschreitenden Realisierung der Siedlung Papillon gewinnt die Umsetzung des Weilers als Quartiersversorgung stark an Bedeutung. Mit der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung Ried (Ost), wird das Planungsinstrument um den Teil Weiler vervollständigt, welcher bisher von der Genehmigung ausgeschlossen war. Damit wird die Lücke der Planungsunsicherheit in diesem Teilgebiet geschlossen.



Abbildung 1: Ansicht ab Kreisel Landorfstrasse Richtung Papillonallee



Abbildung 2: Weiler Ried im Kontext, Blick vom Landguet Ried aus

1 Ausgangslage

1.1 Lage und Situation

Der Weiler Ried wurde im 18. Jahrhundert am Scheitelpunkt zwischen Wangental und dem östlich von Köniz her angrenzenden Tal Leen gegründet. Der Weiler war ursprünglich von einer grossräumigen und unbebauten Landschaftskammer umgeben. Das dreiteilige Hofgefüge wurde an der alten Landstrasse Laupen - Köniz an der Abzweigung Schalenholzweg/Riedstrasse und dem aus Süden zufließenden Riedbach angeordnet. Geprägt von einer markanten Dachlandschaft und Obstgärten, bietet der Weiler Ried das typische äussere Ortsbild eines Berner Bauernweilers. Im Bestand finden sich zum Teil herrschaftliche Bauten mit hochwertigen Freiräumen. Das innere Ortsbild ist traditionell geprägt von mannigfaltigen Hauszwischenräumen, Bauergärten, Vorplätzen und Grünflächen.

Derweil spätestens seit 1970 im Wangental eine rege bauliche Entwicklung einsetzte, wurde die Integrität des Weilers mit der Umfahrung durch die neue Landorfstrasse geschont. Dies geschah um den Preis, dass seither wesentliche räumliche Verbindungen, beispielsweise mit dem Bahnhof und dem Dorf Niederwangen, erschwert sind. Heute bildet der Weiler den südöstlichen Siedlungsrand des Rieds, welcher zukünftig durch die Schul- und Sportanlage Ried, sowie dem Projekt „Feuerfalter“ ergänzt wird.

1.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Der historische Ortskern befindet sich seit dem Jahr 1979 im Perimeter des Überbauungsplans Ried, welcher zukünftig Wohnraum für rund 2'000 Einwohnende bieten wird. Aufgrund des im Zuge der Ortsplanungsrevision von 1993 festgelegten Ortsbildschutzes, bedarf es im Weiler Ried einem besonders sorgfältigen Umgang mit dem Ortsbild.

Die Planung Ried Ost im Könizer Ortsteil Niederwangen sieht die schrittweise Realisierung eines Quartiers für 2'000 Einwohnerinnen und Einwohner sowie die Erhaltung des angrenzenden Naherholungsgebietes vor. 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.

Das Ried ist mit über 28 Hektaren eine der grössten,



Abbildung 3: Dufourkarte 1860

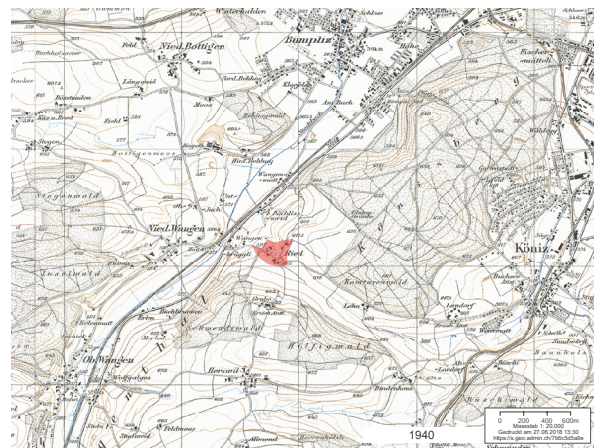


Abbildung 4: Landeskarte 1940

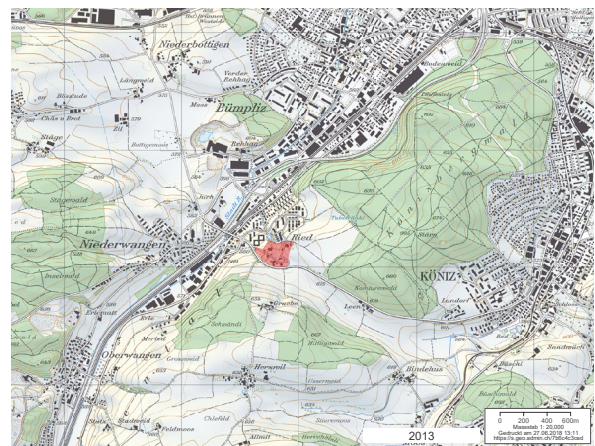


Abbildung 5: Landeskarte 2018

für den Wohnungsbau reservierten, Baulandreserve in der Region Bern. Pläne zur Überbauung der Fläche bestehen bereits seit über vier Jahrzehnten – realisiert wurde bis dato die erste Etappe im mittleren Abschnitt. Nach einem 15-jährigen Baustopp wurde die Planung 2007 wieder aufgenommen. Als Grundlage für die Überbauung des östlichen Teilbereichs wurde die Überbauungsordnung aus dem Jahr 1979 angepasst.

Am 25. Juli 2014 genehmigte das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR die von der Könizer Stimmbevölkerung im Juni 2012 beschlossene Überbauungsordnung Ried (Ost) mit Ausnahme des Teils zum Weiler. Das Kapitel „Weiler“ wurde in der Genehmigung sistiert, da sowohl im Verfahren wie auch inhaltlich ungeklärte Fragen vorhanden waren. Kanton und Gemeinde kamen überein, für den Weiler ein zusätzliches Konzept zu erarbeiten, welches das verträgliche Mass der Nutzung aufzeigt. Im Auftrag der Grundeigentümerschaft und unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege und der Planungsabteilung Köniz, wurden verschiedene Szenarien für die Entwicklung und Belebung des Weilers Ried entwi-

ckelt. Der Prozess zeigte, dass eine Konzentration auf zwei Neubaubereiche, wie sie aus den Bestimmungen der bisherigen UeO hervor ging, als sinnvoll zu erachten ist. Die Entwicklungsstudie UeO Ried - Teil Weiler vom Dezember 2016 bildet damit die Grundlage für die vorliegende Überarbeitung für den Teil Weiler der Überbauungsordnung Ried (Ost).

1.3 Planungsauslöser / Problemstellung

Bezüglich dem Umgang mit der zu erhaltenden ursprünglichen Identität und eines möglichen zusätzlichen Nutzungsmasses bestanden in der Vergangenheit unterschiedliche Betrachtungsweisen. So ging man in der UeO von 1979 davon aus, den historischen Ursprung des Rieds komplett rückzubauen und in Form eines neuen Baubereiches mit rund 10'000 m² Nutzfläche zu ersetzen. Nach Festlegung der Baugruppe durch den Kanton und das in der subsidiären planerischen Konsequenz resultierende Ortsbildschutzgebiet (Festlegung durch die Gemeinde in der Ortsplanungs-



Abbildung 6: Orthofoto mit Projektplan Papillon

revision 1993), hatte der Erhalt des Weilers Priorität. Die baulichen Ergänzungen, welche in Folge in der UeO 2012 vorgegeben wurden, beschränkten sich infolgedessen auf rund 4'100 m² Geschossfläche (GF). Hochgerechnet mit einem bereits damals möglichen Ausbau der bestehenden Bauten von rund 6'900 m², resultierte eine theoretische GF von Total 11'000 m².

Der Weiler hat als „historische Intarsie“ im Siedlungskörper Ried eine besondere Rolle. Er übernimmt als ursprünglicher Kern eine vernetzende Aufgabe und bildet eine wichtige Sequenz der Adressbildung Richtung Süden entlang der Landorfstrasse.

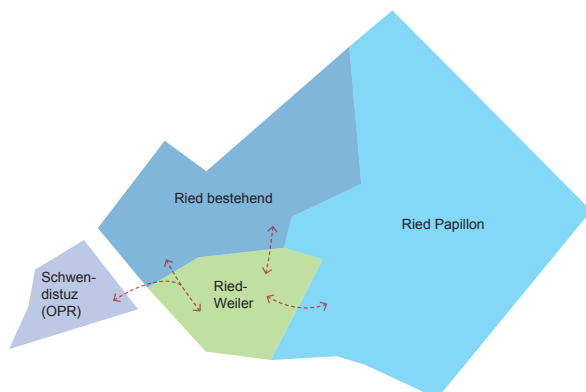


Abbildung 7: Weiler als Bestandteil des Gesamtriebs

1.4 Beteiligte, Grundeigentum, Organisation

Die Planung wurde durch die zuständigen Organe der Miteigentümergeinschaft MEG Ried initiiert und gemeinsam mit der Gemeinde umgesetzt. Die Parzellen im Weiler befinden sich zu rund 2/3 im Besitz der MEG sowie der Gemeinde Köniz. Die weiteren privaten Eigentümerschaften wurden im Rahmen von persönlichen Gesprächen im Vorfeld der öffentlichen Mitwirkung über den Prozess informiert. Sie konnten ihre Anliegen vorgängig einbringen oder im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eine schriftliche Eingabe einreichen.

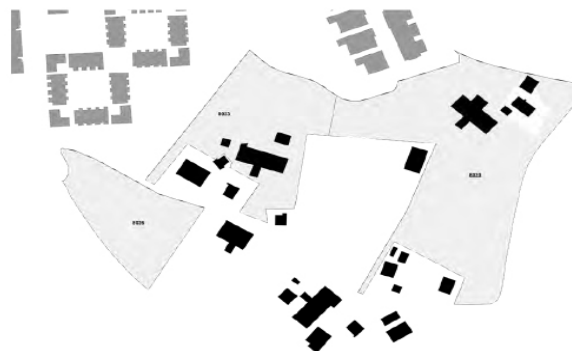


Abbildung 8: Eigentumsverhältnisse (grau = MEG)

Die Entwicklungsabsichten liegen primär bei der MEG, welche die für das gesamte Ried wichtige Nahversorgung realisieren und die Wohnnutzung im Weiler ausbauen möchte. Die vorgängigen Schritte zur Änderung der UeO wurden durch die MEG finanziert und von der Gemeinde inhaltlich unterstützt.

1.5 Termine

Genehmigung UeO Ried (Ost), exkl. Teil Weiler	Juli 2014
Entwicklungsstudie	Dez. 2015 - Dez. 2016
Öffentliche Mitwirkung	März - April 2018
Kantonale Vorprüfung	Juli 2018 - Feb. 2019
2. Kantonale Vorprüfung	Dez. 2019 - Mai 2020
Öffentliche Auflage	März 2021
Einspracheverhandlungen	April 2021
Beschluss GR Botschaft	Juni 2021
Beschluss Parlament	August 2021
Volksabstimmung	November 2021
Inkraftsetzung	Anfang 2022

2 Planungsziele und Planungsgegenstand

2.1 Planungsziele

Der Weiler Ried: Identitätsstiftendes Element in Niederwangen

Niederwangen hat sich in den letzten Jahrzehnten vom Bauerndorf zum stadtnahen Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Wohnort gewandelt. Mit der Überbauung Papillon wird das Wohnen in einem bisher nicht gekannten Mass gestärkt.

Das ursprüngliche bäuerliche Leben ist aus dem Zentrum fast ganz verschwunden. Nur noch einzelne verbleibende Objektgruppen und Objekte sind Zeugen dieser vergangenen Epoche. Eine dieser Objektgruppen ist der Weiler Ried. Die Gruppe bäuerlicher Wirtschafts- und Wohnbauten bildet ein zusammenhängendes Gefüge, welches im landwirtschaftlichen Kontext ein nützliches und sinnvolles Zusammenspiel darstellt. Die Landwirtschaft ist jedoch nur noch am Rande Impulsgeberin für die Ortsteile Niederwangen und Ried.

Eine Neuinterpretation des Weilers ist nötig, damit eine Verbindung zur Geschichte des Rieds erhalten bleibt und die Festigung einer Siedlungsidentität bei diesem Wohnschwerpunkt von kantonaler Bedeutung unterstützt wird. Dies erfordert eine Betrachtung über den Perimeter des Weilers hinaus, mit Blick auf die Gesamtentwicklung in Niederwangen sowie im Ried.

Weiler Ried und „Papillon“

Die Siedlung „Papillon“ macht diese Neuinterpretation erst möglich: Sie beendet den peripheren Charakter des Weilers Ried und gibt ihm eine Verbindungsfunktion in Bezug auf Niederwangen. Sein identitätsstiftender Charakter wirkt umgekehrt auch auf das „Papillon“: Er wird für die Überbauung Eingangstor und identitätsstiftende Adresse, städtebauliche Anbindung und gesellschaftliches Zentrum.

Damit dies gelingen kann, muss der Weiler Ried jedoch für die Bewohnerinnen und Bewohner von „Papillon“ weitere Funktionen übernehmen: Er soll zum Dienstleistungs- und Gemeinschaftszentrum des „Papillons“ werden. Die Quartiersversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Gemeinschaftsräume, Laden-

und Dienstleistungsangebote, Restaurant und Café sollen im Weiler Ried angesiedelt werden. So entsteht eine wichtige gesellschaftliche und wirtschaftliche Drehscheibe im täglichen Leben des neuen Quartiers.



Abbildung 9: Auszug Überbauungsplan 2012 Teil Weiler

2.2 Planungsgegenstand

Die Änderung der bestehenden UeO Ried (Ost), Teil Weiler umfasst das heutige Ortsbildschutzgebiet (violett gepunkteter Perimeter). Die grundeigentümerverbindlichen Bestandteile der UeO (Plan und Vorschriften) wurden komplett überarbeitet, vereinfacht und auf die neuen Bedürfnisse angepasst.

Die vom AGR am 25. Juli 2014 genehmigte Richtplanung Ried, bestehend aus Richtprojekt im Modell 1:200, Masterplan 1:2000, Modell 1:500 und Richtplan Ver- und Entsorgung, bleibt als konzeptionelle behördenverbindliche Grundlage unverändert gültig. Einzig das Kapitel 8. „Weiler“ des Erläuterungsberichts mit Leitlinien wird ersatzlos gestrichen.

3 Grundlagen

3.1 Übergeordnete Vorgaben

Gemäss Richtplan des Kantons Bern liegt das Ried Niederwangen im bestehenden Siedlungsgebiet ohne weiteren Bestimmungen zu räumlichen Entwicklung.

Im Regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK mit Richtplancharakter wird der Weiler Ried einem regionalen Wohnschwerpunkt zugewiesen und von einer ÖV- Linie durchkreuzt. Die Landorfstrasse wird als wichtige Gemeindestrasse eingestuft.

Der Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG der Gemeinde Köniz zeigt, dass der Weiler in einer rechtsgültigen Bauzone liegt (Wohnen/Gemischt und übrige Bauzonen), an das Grüne Band angrenzt und als Schwerpunkt „Wohnen“ klassiert wird. Die Landorfstrasse bildet den südlichen Abschluss des Siedlungsrandes im Ried.

Durch den Weiler führt eine Wanderweghauptroute (Niederwangen Station - Taubentränki), welche entsprechend dem Sachplan Wanderroutennetz und dem Teilrichtplan Fussverkehr (nicht abgebildet) sicherzustellen ist.

Gemäss kantonalem Bauinventar liegt der Weiler Ried in der Baugruppe M. Alle als schützens- oder erhaltenswert inventarisierten Objekte sind damit K-Objekte und liegen in Kompetenz des Kantons.

Bei baulichen Massnahmen in der Baugruppe ist die kantonale Denkmalpflege zwingend einzubeziehen.

Im Rahmen der OPR wurde im Nutzungsplan die Baugruppe M als Ortsbildschutzgebiet festgelegt. (Nutzungs- und Schutzplan siehe 4.4 auf Seite 16 und 4.5 auf Seite 16)

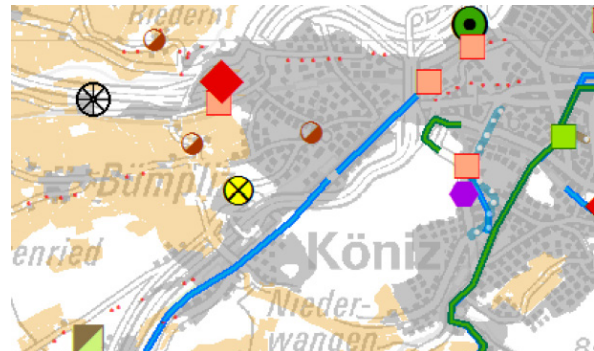


Abbildung 10: Richtplan Kt. Bern

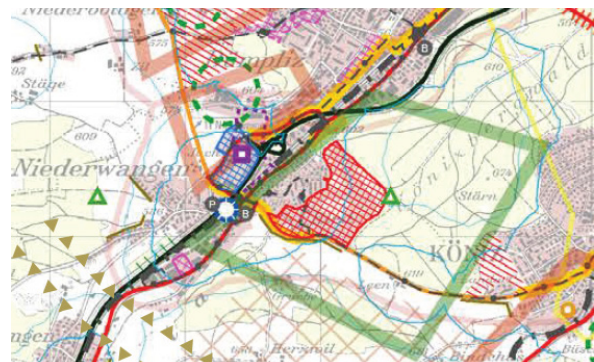


Abbildung 11: RGSK, 2. Generation



Abbildung 12: RP REGG, Teilplan Siedlung, Landschaft, Erholung



Abbildung 13: Kantonales Bauinventar

3.2 Ortsbauliches Konzept

Nach Ausschluss des Weilers aus der Genehmigung der UeO wurden bei der Erarbeitung der Entwicklungsstudie bezüglich der baulichen Entwicklung mehrere Varianten geprüft (siehe „Abbildung 14: Varianten bauliche Entwicklung“ auf Seite 10):

1. Erhalt Bestand, keine Ergänzungen
 - + *konsequente Erhaltung des bestehenden Ortsbilds*
 - *unverhältnismässige Einschränkung im Vergleich zum Siedlungsumfeld*
 - *nicht zielführend, da keine landwirtschaftliche Nutzung mehr*
2. Rückbau Bestand, Ersatzneubau (UeO 1979)
 - + *neue gestalterische Möglichkeiten*
 - *Vernichten der ortsbaulichen Geschichte des Rieds*
 - *Verlust an Diversität im Ortsteil Niederwangen Ried*
3. Erhalt Bestand, mehrere ergänzende Neubauten (Masterplan UeO 2012)
 - + *massvolle Ergänzungen durch untergeordnete Einpassung*
 - *wenig nachhaltig, da mehrere Bauten notwendig*
 - *konzeptionell fraglich, da Typus Hofbauten aus bestehenden Bauernhöfen abgeleitet*
4. Erhalt Bestand, Konzentration Neubauten (Entwicklungsstudie, Änderung UeO 2018)
 - + *Nutzungsansprüche finden genügend Raum*
 - + *Massstäblichkeit bildet Übergang zu umliegenden Siedlungsbausteinen*
 - + *nachhaltige Struktur, da weniger Einzelvolumen*

(Bei allen Varianten „Erhalt Bestand“ ist der Ausbau der bestehenden Bauten enthalten.)

Anstatt der wie bisher geplanten kleinmassstäblichen Ergänzungen, soll die Nutzung an hauptsächlich zwei Standorten konzentriert und als neue Struktur ablesbar gemacht werden.

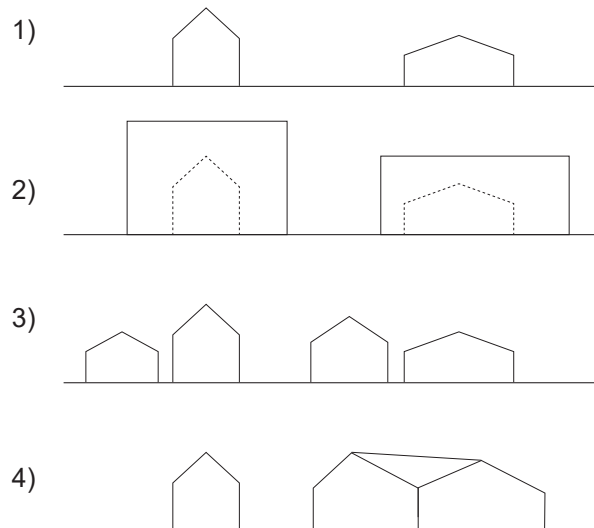


Abbildung 14: Varianten bauliche Entwicklung

Die Anordnung erfolgt basierend auf der Ausgangslage der bestehenden UeO sowie dem Erhalt des inneren Freiraums der drei Hofbereiche. Diese soll auch mit den konzentrierten Ergänzungen als innere Struktur und verbindendes Element des Weilers ablesbar bleiben. Die beiden neuen baulichen Schwerpunkte bilden die siedlungsverbindenden Schnittstellen zu den angrenzenden Siedlungsteilen Schule und Sport, Siedlung Atelier 5 sowie Neueinzonung Schwendistutz (gemäss OPR 2018).

Ortsbaulich betrachtet, findet eine Einbettung des Weilers in ein neues Gesamtgefüge des Rieds statt. Die einzelnen Siedlungsbausteine und deren Übergänge bilden ein vielschichtiges Raumgefüge, in welchem die unterschiedlichen Epochen der Entwicklung des Ortes ablesbar sind.



Abbildung 15: Ortsbauliches Konzept Weiler Ried

Das neue ortsbauliche Konzept erfordert eine Betrachtung über den Planungssperimeter des Weilers hinaus. Die siedlungsverbindende Wirkung wird sowohl in der Körnung wie auch der Nutzungsart ablesbar gemacht. Die Massstäblichkeit der Neubaubereiche bindet den Weiler stärker in das bestehende Siedlungsgefüge ein.

Das äussere Erscheinungsbild entlang der Landorfstrasse, wird geprägt durch ein reichhaltiges Nutzungsabbild von Wohnbauten, historischen Zeitzeugen, der Schul- und Sportanlage sowie von einer grossmassstäblichen städtebaulichen Flanke des Baufelds F. Die drei Hofbereiche sowie die innere Freiraumstruktur des Weilers ragen situativ an die äusseren Bereiche des Bebauungsmusters heran. Dadurch bleibt der historische Kern allseitig präsent und erlebbar.



Abbildung 16: Modell Ried, Blick Richtung Norden



Abbildung 17: Modell Ried, Blick Richtung Osten

Die dem ortsbaulichen Konzept zugrunde liegende „Entwicklungsstudie UeO Ried – Teil Weiler, Neubaubereich I und Neubaubereich II“, vom Dezember 2016 ist für die Umsetzung der (Neu-) Baubereiche P und W I bis III grundeigentümerverbindlich und als Anhang in den UeO-Vorschriften enthalten.

3.3 Weitere Unterlagen

- Lärmtechnische Untersuchung Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen Ried Ost, B+S AG, 20. 4. 2017
- Bericht Fahrgeometrie Entsorgungsfahrzeug UFC, Oktober 2019

4 Umsetzung in der baurechtlichen Grundordnung

4.1 Bestehendes Planungsinstrumentarium Niederwangen, Ried (Ost)

Die Planung Ried besteht aus folgenden Planungsinstrumenten, welche am 25. Juli 2014 durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung AGR genehmigt wurden:

Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), grundeigentümerverbindlich:

- Überbauungsplan 1:2'000;
- Überbauungsvorschriften.

Richtplan Ried, behördenverbindlich:

- Masterplan 1:2'000 (Darstellung der städtebaulichen Grundidee);
- Gesamtmodell 1:500;
- Modell Baubereich C 1:200;
- Richtplan Ver- und Entsorgung 1:2'000;
- Leitlinien (im Erläuterungsbericht).

4.2 Änderung der genehmigten Planungsinstrumente

Der Perimeter der Änderung der vorliegenden Planung Weiler umfasst das im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung im Nutzungsplan festgelegte Ortsbildschutzgebiet (OSG). Alle Festlegungen der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) sowie des Richtplans Ried innerhalb des Ortsbildschutzgebiets wurden von der Genehmigung durch das AGR vom 25. Juli 2014 ausgeschlossen und werden demnach im Rahmen der vorliegenden Planung – innerhalb des Perimeters der Änderung – erstmals festgelegt.

Als Grundlage für die künftige Entwicklung des Weilers Ried und die vorliegende Planung dienen die „Entwicklungsstudie UeO Ried – Teil Weiler, Neubaubereich I und Neubaubereich II“ vom Dezember 2016 mit den Umgebungsplänen „Umgebungsplan Baubereich P“ und „Umgebungsplan Baubereich W“.

Aufgrund der bereits sehr vertieften Überprüfungen und konkreten Vorstellungen zu Art und Mass der Nutzung sowie Gestaltung und Erschliessung können auf behördenverbindliche Festlegungen verzichtet und

im Rahmen der Überbauungsordnung direkt grundeigentümerverbindliche Festlegungen vorgenommen werden.

Mit vorliegender Planung werden deshalb alle behördenverbindlichen Festlegungen des Richtplans Ried innerhalb des OSG aufgehoben und nur die Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), bestehend aus Überbauungsplan und –vorschriften, angepasst.

Der Umfang der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) bedingt ein ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes BauG mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Volksabstimmung.

4.3 Änderung Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost)

Die Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) klärt im Bereich Weiler die offenen Punkte, welche zur Nicht-Genehmigung geführt haben. Namentlich ist dies die Klärung des zulässigen Masses der Nutzung.

Für die neue Planung wurden in der Überarbeitung die bisher für den Bereich Weiler benutzten Artikel 32, 33 und 34 wiederverwendet. Artikel 32 regelt dabei die Festlegungen zum Bestand und zum Gesamtweiler, Artikel 33 regelt die spezifischen Festlegungen zu Baubereich P und Artikel 34 zu den Baubereichen W. Alle Festlegungen erfolgen jeweils in der Reihenfolge „allgemeine Bestimmungen“, „Art und Mass der Nutzung“, „Gestaltung“, „Erschliessung, Parkierung, Entsorgung“ und „Freiraum“.

Art und Mass der Nutzung

Grundsätzlich können alle bestehenden Hochbauten des Weilers ausgebaut und einer Nutzung gemäss Kernzone K des Baureglements (BauR OPR) zugeführt werden. Beschränkungen bestehen für Verkaufsnutzungen. Aufgrund des Ortsbildschutzgebiets und der festgelegten Baugruppe M sowie den inventarisierten Objekten gemäss kantonalem Bauinventar sind die Massnahmen besonders sorgfältig auf den Bestand abzustimmen.

Forts. Seite 15



LEGENDE

Anderungen sind rot dargestellt

Festlegung

Allgemein

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Art. 2
- Verbindliche Waldgrenze gem. Art. 10 und 13 WaG

Baubereiche A-H

- Ⓢ Bezeichnung Baubereich Art. 5
- Baubereich Sockelgeschoss Art. 18 / 19
- Gestaltungsbaulinie oberirdische Hauptbauten Art. 19
- 5 Koordinatenpunkt mit Nummer Art. 16
- Maximale Dachkote (M.ü.M.) Art. 13
- Siedlungsplätze Art. 8
- Retentionskanäle Art. 14
- Öffnung für Durchwegung Art. 12
- ↔ Ein- / Ausfahrt

Grünbereiche

- Siedlungsinterne Grünbereiche, "Grünfinger" Art. 23
- Bereich für grössere Spielflächen Art. 24
- Grünfläche, "Hang" Art. 25
- Bestehende Grünflächen-Weiler Art. 32c / 34 e
- Grünzone "Plateau" Art. 26
- Allmend "Taubentränki" (schematische Lage und Grösse) Art. 27
- Gewässerraum Riedacherbach (ungefähre Lage) Art. 9
- Betonkanal (Gewässerraum, ungefähre Lage)

Strassen und Wege

- Bestehende Strassen und Wege Art. 28
- Papillonallee Art. 29
- Bereich mit Hartbelag Art. 11
- Ⓢ Standort für Container Art. 29
- Busspur (provisorisch) Art. 28
- Öffentlicher Fuss- und Radweg (ungefähre Lage) Art. 30
- Privater Fussweg (ungefähre Lage) Art. 30
- Privater Fussweg im Gemeindegebrauch (ungefähre Lage) Art. 14

Weiler

- Ortsbildschutzgebiet Art. 32
- Weiler Art. 32 – 34
- Baubereiche Weiler Art. 32 – 34
- Perimeter Änderung Überbauungsordnung
- Ⓢ Bezeichnung Baubereich
- Baubereich (Weiler) Art. 32a / 33
- 55 Koordinatenpunkt mit Nummer
- 610.50 Höhenkote des obersten Punktes der Dachkonstruktion (m.ü.M.) Art. 33b / 34b
- ↔ Ein- / Ausfahrt Art. 33c / 34c
- Freiraum Weiler Art. 32c
- grössere Spielfläche gem. Art. 46 BauV Art. 32c
- Hochstamm bestehend / Pflanzbereich Hochstamm/Hochstammobstgarten Art. 32c
- Bereich mit Hartbelag Art. 33d
- C Abfallsammelstelle Art. 34c
- Öffentlicher Fuss- und Radweg (Teilbereich Weiler) Art. 28 / 30 / 32b
- Basiserschliessung (öffentlicher Fuss- und Radweg) Art. 32b
- Detailschliessung (motorisierter Individualverkehr) Art. 32b
- Schalenholzweg, bestehend Art. 32b
- Bereich für Hofzufahrten Art. 32a / 32b
- Wanderweg (Hauptwanderroute) / Mittelachse Neubaubereich Art. 32c
- Bereich für mV Art. 33c
- Ausweichbuchten, Wendische Riedstrasse Art. 34c

Zone für öffentliche Nutzung

- Zone für öffentliche Nutzungen Art. 35 - 37

Hinweis

- Gemeindegrenze
- Ortsbildschutzgebiet gemäss Nutzungsplan OPR Art. 32
- Linien: best. Amtliche Vermessung innerhalb des Wirkungsbereichs
- Wald
- Bestehende Gebäude Weiler Art. 32 / 32a
- Öffentlicher Fuss- und Radweg ausserhalb des Wirkungsbereichs Art. 30
- Historischer Verkehrsweg mit Substanz gem. BE 2337
- Oberirdische Besucherparkplätze (ungefähre Lage) Art. 12
- Gewässerraum Riedbach (Weiler) gemäss Schutzplan OPR Art. 32c
- Geschützte Hecken und Feldgehölze (Weiler) gemäss Schutzplan OPR
- Hilfskonstruktion: Massgebende Gebäudecke Hofzufahrt Art. 32a
- Hilfskonstruktion: rechter Winkel (Hofzufahrt) Art. 32a

Abbildung 18: Ausschnitt Änderung Überbauungsplan und Legende

Die bisher im Weiler festgelegten fünf Baubereiche wurden auf drei Baubereiche reduziert und konkretisiert. Aufgrund der „Entwicklungsstudie UeO Ried – Teil Weiler, Baubereich I und Baubereich II“ werden im Überbauungsplan neu drei Baubereiche gemäss Art. 96c BauG festgelegt:

- Entlang der Papillonallee und gegenüber der Zone für öffentliche Nutzung wird der Baubereich P festgelegt. Dieser Baubereich übernimmt mit einer zulässigen Verkaufsnutzung von 750 m² gemäss Art. 47 BauR sowie ergänzenden kleineren Verkaufsnutzungen, Dienstleistungsnutzung, Gewerbe- und Wohnnutzung die Zentrumsfunktion im Quartier. Die maximalen Fassadenhöhen der festgelegten Eckpunkte betragen zwischen 10.0 m und 13.5 m und sind als maximale Höhenkoten in Metern über Meer festgelegt.
- Auf Parzelle Nr. 1334 wird der die bestehende Struktur ergänzende Baubereich U festgelegt. Mit der Schliessung dieser Baulücke wird die bestehende Bebauung zu einer eigentlichen Hofgruppe vervollständigt. Fassadenhöhe FH/FHtr gemäss Bauklasse IIa BauR. Analog des Bestands sind Nutzungen der Kernzone K zugelassen.
- Als westlicher Abschluss des Weilers entlang der Landorfstrasse und Übergang der Bebauungsstruktur in die bestehende Überbauung Ried W2 (Siedlung Atelier 5) werden die Baubereiche W (W1, W2 und W3) festgelegt. In den Baubereichen W sind Nutzungen gemäss Wohnzone W (BauR OPR) zugelassen. Die maximalen Fassadenhöhe beträgt 11.0 m (Schrägdächer ausgeschlossen).

Gestaltung

Aufgrund des Ortsbildschutzgebiets und den Festlegungen des kantonalen Bauinventars gelten gestalterisch erhöhte Anforderungen für alle Bauten und Anlagen des Weilers. Für die Baubereiche P und W sind Leichtbauweise in Holz sowie klare Kuben ohne vorspringende Gebäudeteile vorgeschrieben. Der Baubereich P muss dabei alle öffentlichen Nutzungen auf die Papillonallee ausrichten und entlang der Papillonallee eine Arkade aufweisen.

Erschliessung, Parkierung, Entsorgung

Die Erschliessung des Weilers erfolgt für den motorisierten Individualverkehr MIV direkt ab der Papillonallee oder der Riedstrasse. Der Schalenholzweg ist, mit Ausnahme der Erschliessung der Liegenschaften Schalenholzweg 9 und 22-28, für den MIV gesperrt. Riedstrasse und Schalenholzweg sind als Begegnungszone Tempo 20 auszugestalten und zu signalisieren (erfordert zusätzlich ein Verfahren nach Strassenverkehrsrecht). Auf der Riedstrasse sind zwei Ausweichbuchten zu erstellen. Die Riedstrasse ist zudem in den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen mit Chaussierung zu verbreitern, um sowohl als Schul- wie auch als Wanderweg entsprechende Sicherheit für Zufussgehende zu gewährleisten.

Am Ende der Riedstrasse wird die Einstellhalle der Baubereiche W1-W3 ebenerdig an die Riedstrasse angeschlossen. Auf Höhe des Baubereiches W III ist ein Wendeplatz für Entsorgungsfahrzeuge vorzusehen. Dieser ist mit einer Sammelstelle für Siedlungsabfälle zusammenzufassen. Bei dem Baubereich P ist im „Bereich für MIV“ eine Sammelstelle für Siedlungs- und Gewerbeabfälle zu erstellen; entlang der Papillonallee eine Recyclingsammelstelle.

Für den Fuss- und Radverkehr wird im Bereich des Weilers ein engmaschiges Netzangebot gesichert: Der Abschnitt Riedstrasse-Schalenholzweg des öffentlichen Fuss- und Radwegs Station Niederwangen - Taubentränki wird gesichert. Zwischen Papillonallee und Schalenholzweg ist eine private Fusswegverbindung im Gemeingebrauch zu realisieren.

Bei Ausbau der bestehenden Hochbauten im Weiler sind die als Hauszufahrten festgelegten Bereiche (Hofzufahrten) als Einheit zusammenzufassen. Zwischen der Riedstrasse und dem Schalenholzweg wird die im Sachplan Wanderrouthenetz vorgesehene Wegführung sinngemäss umgesetzt. Neu wird ein Abschnitt der bestehenden Wanderwegverbindung im Weiler entlang dem Gewässerraum des zu renaturierenden Stadtbachs geführt.

Freiraum

Wird heute der den Weiler umgebende Grünraum zum Teil noch als Weidland genutzt, wird sich dies mit einem Vollausbau des ehemals landwirtschaftlich

genutzten bäuerlichen Weilers ändern. Die Überbauungsordnung fordert den Erhalt des Freiraums im Weiler, lässt aber bewusst nicht-bodenverändernde, temporäre und extensive Nutzungen zu. Die Freiflächen sollen durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Weilers angeeignet werden können. Zwischen dem Schalenholzwegs und dem Gewässerraum ist auch die grössere Spielfläche gemäss kantonaler Bauverordnung vorzusehen.

Das Freiraumangebot bietet mit der Platzfläche um den Baubereich P, dem Aussenbereich des Gemeinschaftsraums (Anordnung innerhalb des Weilers frei), dem renaturierten Bach, den Fuss-/Velo- und Wanderwegen, der grösseren Spielfläche, sowie der Hecken und extensiv nutzbaren Grünflächen das Potenzial, als hochwertiger Aufenthalts-, Begegnungs- und Spielort, eine verbindende Funktion für den gesamten Ortsteil Ried zu übernehmen.

Der prägende Baumbestand im Weiler ist zu erhalten und gemäss Überbauungsordnung weiter zu verdichten. Im Gegensatz zum offenen Freiraum im Weiler sind im Umfeld der ausgebauten und genutzten Hauptbauten private Aussenräume mit den entsprechenden Nebenbauten zugelassen.

4.4 Nutzungsplan der Ortsplanungsrevision

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Köniz wurde vom 5. April bis am 5. Mai 2017 zur öffentlichen

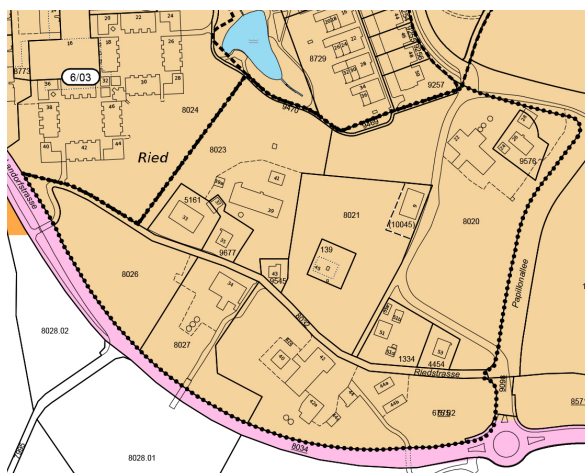


Abbildung 19: Ausschnitt Nutzungsplan OPR, die punktierte Linie definiert das Ortsbildschutzgebiet um den Weiler Ried

Auflage gebracht, am 28. Mai 2018 vom Gemeindeparlament zu Handen der Stimmbevölkerung verabschiedet und entfaltet damit bereits die entsprechende Rechtsvorwirkung. Die Volksabstimmung zur Revision der baurechtlichen Grundordnung ist am 23. September 2018 erfolgt und die Genehmigung durch den Kanton am 18. Mai 2020.

Der Nutzungsplan der Ortsplanungsrevision legt im Bereich des Weilers aufgrund der Baugruppe des kantonalen Bauinventars ein Ortsbildschutzgebiet fest. Gemäss Art. 7 des Baureglements der Ortsplanungsrevision gelten die allgemeinen Gestaltungsgrundsätze damit in besonderem Mass und alle baulichen Massnahmen sind besonders sorgfältig in das Ortsbild einzufügen und darauf abzustimmen. In dem Überbauungsplan ist das Ortsbildschutzgebiet als Hinweis dargestellt und entspricht dem Änderungsperimeter der Überbauungsordnung.

4.5 Schutzplan der Ortsplanungsrevision

Der Schutzplan der Ortsplanungsrevision legt im Bereich des Weilers die einzuhaltenden Gewässerraumlängen fest (Gewässerraumbreite 11 m gem. Gewässerschutzgesetzgebung) fest. Zudem weist der Schutzplan als Hinweis die gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geschützten Hecken und Ufergehölze aus. Gewässerraum sowie Hecken und Ufergehölze sind im Überbauungsplan als Hinweis dargestellt.

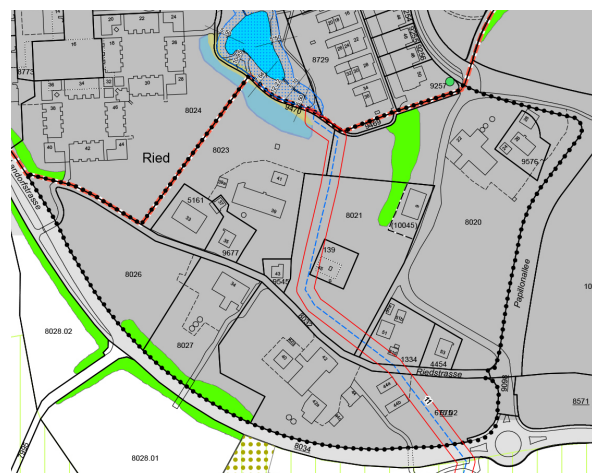


Abbildung 20: Ausschnitt Schutzplan OPR, der Schutzplan legt den Gewässerraum des Riedbachs fest und weist die Hecken und Feldgehölze als Hinweis aus

5 Raumplanerische Interessenabwägung

5.1 Raumordnung

Übereinstimmung mit übergeordneten Planungen und Zielen

Der Weiler Ried ist Teil der Gesamt-UeO Ried, welche wiederum als Bauzone seit 1979 rechtskräftig ist.

Die gesamte Planung Ried ist mit dem Richtplan Raumentwicklung Gesamtgemeinde RP REGG und der aktuellen Revision der baurechtlichen Grundordnung abgestimmt. Der RP REGG legt das Ried als prioritären Wohnschwerpunkt fest.

Zudem entspricht die Fuss- und Radwegverbindung Ried-Wangenbrüggli dem kommunalen Richtplan Fuss und Velo. Im weiteren wird das Areal Zentrum Niederwangen bei der S-Bahnstation, im unmittelbaren Einzugsgebiet des Ried, als Ortsteilzentrum definiert (*siehe Zone mit Planungspflicht ZPP 7/2 „Zentrum Niederwangen“*).

Die Planung entspricht den Zielen der kantonalen Richtplanung, wonach Siedlungsentwicklungen an zentralen Lagen stattfinden, in der Verfügbarkeit verbessert und Siedlungsbrachen an zentralen Lagen neu genutzt werden sollen.

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept RGSK II Bern-Mittelland weist das Ried als regionalen Wohnschwerpunkt aus.

Haushälterische Nutzung des Bodens

Bei einem maximalen Ausbau der bestehenden oberirdische Gebäude und der Realisierung der Neubaubereiche U, P und W1 bis W3 resultiert eine theoretisch maximal mögliche Geschossfläche oberirdisch G_{Fo} von knapp 14'000 m² (s. Anhang „7.1 Nachweis Aufteilung Geschossfläche oberirdisch“ auf Seite 25). Bei diesem Maximal-Wert bleiben die gestalterischen Auflagen durch die kantonale Denkmalpflege und die Festlegung als Ortsbildschutzgebiet unberücksichtigt. Der Maximal-Wert dient nur zur Prüfung der Auswirkungen auf Raum und Umwelt.

Durch die Konzentration der relevanten neuen Nutzflächen auf die zwei Neubaubereiche P und W, kann bei einer optimalen zusätzlichen Nutzfläche die maxi-

male Freihaltung des bestehenden Weilers vor beeinträchtigenden Auswirkungen erzielt werden.

Bei einem realistischen Nutzungssplit von ca. 10 % Verkauf, 10 % Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung und rund 80 % Wohnnutzung resultieren 200 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 40 Arbeitsplätze.

Durch die Änderung der Überbauungsordnung im vorliegenden Perimeter, können nun nach über 40 Jahren die letzten Baulandreserven im Ried mobilisiert und einer qualitativ hochwertigen Überbauung zugeführt werden.

Der Weiler Ried gilt als vollständig erschlossen.

Wohnqualität

Mit Umsetzung der Planung des Weilers besteht die Möglichkeit für das gesamte Ried eine Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherzustellen und attraktive Gemeinschaftsräume, Freiraumnutzungen und einen für den Ort wichtigen Identifikationspunkt zu schaffen.

Nebst der Nahversorgung im Quartier, werden insbesondere der Bereich rund um den revitalisierten Riedbach, die grössere Spielfläche und der Gemeinschaftsraum die Lebensqualität im Ried deutlich verbessern.

Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte des Kantons Bern liegt der nördliche Bereich des Perimeters der vorliegenden Änderung Überbauungsordnung in der blauen Gefahrenzone mit mittlerer Gefährdung.

Für alle Bauzonen in blauen Gefahrengebieten gelten beschränkte Baumöglichkeiten gemäss Art. 6 BauG. Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte dürfen nicht gefährdet werden. Insbesondere bei einer Revitalisierung des Riedbachs ist dies besonders zu berücksichtigen.

Bauten oder Anlagen gemäss vorliegender Planung sind jedoch von der Gefahrenzone nicht betroffen.

Schutz des Orts- und Landschaftsbilds

Der Weiler Ried liegt in der Baugruppe M gemäss Inventar der kantonalen Denkmalpflege und wurde im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung entsprechend als Ortsbildschutzgebiet festgelegt. Die zuständige kantonale Fachstelle ist damit gemäss Art. 10c BauG in alle Planungs- und Bewilligungsverfahren einzubeziehen.

Für die bauliche Verdichtung im Weiler wurden aufgrund einer ausgedehnten und sorgfältigen Entwicklungsstudie sowie in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege genaue Regeln für die Baubereiche P und W1-W3 definiert, welche nun mit vorliegender Planung umgesetzt werden. Zur Qualitätssicherung in der Umsetzung der Baubereiche P und W1-W3 ist die Entwicklungsstudie als grundeigentümergebundener Anhang Bestandteil der Genehmigungsakten.

Die drei bestehenden Gehöfte sind in ihrer heutigen Form möglichst zu erhalten. Auch Volumen, die gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege nicht als erhaltens- oder schützenswert eingestuft sind, haben sich an Standort und Volumetrie des bestehenden Baukörpers zu halten.

Die gemäss Natur- und Heimatschutzgesetzgebung geschützten Hecken und Feldgehölze sind im Überbauungsplan als Hinweis eingetragen.

Am südlichen Rand des Planungsgebietes entlang der Riedstrasse verläuft der historische Verkehrsweg BE 2337. Aufgrund der fast nicht mehr erkennbaren Substanz muss dieser gemäss E-Mail TBA OIK II vom 20. November 2017 nicht mehr im Überbauungsplan aufgenommen werden.

Der Freiraum des Weilers wird geprägt durch umfließendes Wiesland mit Hofbestockungen, Nutzgärten sowie Obstbaumhofstätten. Mit vorliegender Planung wird der vernetzte Freiraum erhalten und gleichzeitig einer extensiven Nutzung zur Verfügung gestellt. Damit kann das Konzept des durchfließenden Grünraums der Gesamtplanung Ried auch im Weiler weitergeführt und umgesetzt werden.

Biotop-, Arten- und Landschaftsschutz

Im Perimeter der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung liegt der eingedolte Riedbach. Im Überbauungsplan werden die im Rahmen der Revision der baurechtlichen Grundordnung im Schutzplan festgelegten Gewässerräumlinien als Hinweis eingetragen (Gewässerraum: 11 m).

Ziel ist es, den Riedbach zwischen Riedstrasse und dem Perimeter des Gestaltungsplans W4 auszuholen, offen zu führen, naturnah zu gestalten und zu bepflanzen sowie für den Unterhalt zugänglich zu halten. Die Revitalisierungsplanung des Kantons Bern 2016-2035 schätzt dabei den Nutzen von Revitalisierungsmassnahmen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum voraussichtlichen Aufwand beim Riedbach als gering ein.

Der Bereich des Weilers liegt gemäss Schutzplan der Revision der baurechtlichen Grundordnung nicht innerhalb eines dicht überbauten Gebiets gemäss Art. 51 GSchV.

Schutz des Kulturlands

Mit der Änderung des Baugesetzes vom 1. April 2017 (Art. 8a BauG) wurde der Schutz des Kulturlandes und insbesondere der Fruchtfolgefleichen gesetzlich geregelt. Mit den neuen Bestimmungen werden die Anforderungen an die Beanspruchung von Kulturland durch Einzonungen und anderen bodenverändernden Nutzungen mit dem Ziel, das Kulturland insgesamt zu schonen und insbesondere die Fruchtfolgefleichen in ihrem Bestand zu schützen, deutlich erhöht. Als Kulturland gelten gemäss Art. 11a Abs. 1 BauV die landwirtschaftlichen Nutzflächen und als Teil davon die Fruchtfolgefleichen. Gemäss Art. 11c BauV ist bei der Einzonung von Kulturland eine besonders hohe Nutzungsdichte einer minimalen GFZo von 0.9 nachzuweisen.

Da sich der Weiler Ried bereits in der Bauzone befindet und es in der Bauzone kein Kulturland gibt, ist diese Thematik vorliegend nicht zu berücksichtigen. Bezüglich der haushälterischen Bodennutzung ist anzumerken, dass die maximale Nutzungsdichte der Baureiche P (GFZo 0.58) und W1-W3 (GFZo 0.77) aufgrund der Anforderungen des Ortsbildschutzes eher gering ausfällt.

Der Weiler liegt jedoch gemäss kantonalem Bauinventar in der Baugruppe M und ist als Ortsbildschutzgebiet festgelegt. Gemäss Auflage der kantonalen Denkmalpflege (s. Vorprüfungsbericht) stellen die ausgewiesenen Nutzflächen in den Baubereichen P und W1-3 das für den Weiler noch verträgliche Maximum dar. Ziel der ortsbaulichen Konzeption im Weiler ist, gemäss der kantonalen Denkmalpflege, die Bestandesbauten in der Baugruppe M möglichst vom Nutzungsdruck zu befreien.

Die Auflagen gemäss Art. 8a BauG, 11c BauV sind demnach nicht mit der Planung vereinbar und es ist gemäss Art. 11c, Abs. 2 BauV von der Festlegung einer Mindestdichte abzusehen.

Verkehr

Der Weiler Ried grenzt an die öV-Erschliessungsgütekategorie EGK B (sehr gut) und liegt innerhalb der öV-EGK C (gut) und ist damit mit S-Bahn und Ortsbus gut mit dem öffentlichen Verkehr vernetzt und erschlossen. Der Weiler Ried soll künftig durch zwei Haltestellen der Buslinie 29 erschlossen werden. Beide befinden sich in ca. 300 - 400 m Entfernung östlich vom Weiler. Der westliche Teil des Rieds, welcher weiter von den Bushaltestellen entfernt ist und zudem topographisch tiefer liegt, orientiert sich zur S-Bahnstation Niederwangen. Durch ein attraktives Fuss- und Radverkehrsnetz wird sichergestellt, dass die Haltestellen des öV attraktiv und sicher zu erreichen sind.

Der Zufahrts- und Anlieferungsverkehr zum Baubereich P wird konzentriert im südlichen Teil des Baubereichs ab der Papillonallee organisiert, so dass im restlichen Bereich ein Begegnungsort mit öffentlichem Charakter entstehen kann. Die Zufahrt zum Baubereich W erfolgt über die bestehende Riedstrasse, die für Zufussgehende dank angemessenen situativen Verbreiterungen sicher genutzt werden kann.

Gemäss Art. 32b Abs. 2 Überbauungsvorschriften ist der Schalenholzweg im dafür vorgesehenen Verfahren nach Strassenverkehrsrecht zur besseren Verbindung des Freiraums um den Riedbach sowie der grösseren Spielfläche für den Durchgangsverkehr zu sperren. Schalenholzweg und Riedstrasse sollen als Begegnungszone Tempo 20 rechtsverbindlich festgesetzt werden (Art. 88 Abs. 2 BauG). Damit wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Verkehrssicherheit

im Weiler künftig klar aufgewertet. Zwischen Papillonallee und Schalenholzweg sowie von der Riedstrasse entlang des Riedbachs werden neue Fuss- und/oder Radwege erstellt und das Wegnetz erweitert, verfeinert und aufgewertet. Die übergeordnete Fuss- und Radwegverbindung Wangenbrüggli-Taubentränki wird, wie im Teilrichtplan Fussverkehr vorgesehen, umgesetzt.

Die neuen Nutzungen generieren einen Mehrverkehr, welcher vom bestehenden Verkehrsnetz aufgefangen werden kann. Die Erschliessung des Weilers erfolgt für den motorisierten Individualverkehr MIV direkt ab Papillonallee oder ab Riedstrasse. Auf der Riedstrasse sind zwei Ausweichbuchten zu erstellen. Lage und Dimension ermöglichen dabei den Halt auf Sicht.

Bei Ausbau der bestehenden Hochbauten im Weiler sind die Hauszufahrten in den festgelegten Bereichen der Hofzufahrten zusammenzufassen. Damit kann auf der Riedstrasse eine bessere Übersicht gewährleistet werden.

Die Lage der Einfahrt zur Einstellhalle der Baubereiche W1-W3 wird am tiefsten Punkt angeordnet. Damit wird eine ebenerdige Zufahrt ab der Riedstrasse ermöglicht.

Im gesamten Weiler dürfen bei Vollausbau nur Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Rahmen der unteren Bandbreite gemäss der kantonalen Gesetzgebung erstellt werden (ca. 80 AAP, siehe Anhang „7.4 Nachweis Fahrtenerzeugung total mit Ausbau und Nebaubereichen P und W“ auf Seite 28). Daraus resultieren bei einem Vollausbau des Weilers im Norden vom Schalenholzweg auf die Papillonallee rund 30 Fahrten/Tag, von der Riedstrasse auf die Papillonallee rund 120 Fahrten/Tag und von Baubereich P direkt auf die Papillonallee rund 260 Fahrten/Tag.

Eine grobe Berechnung der Verkehrserzeugung der geplanten Vorhaben zeigt (siehe Anhang „7.4 Nachweis Fahrtenerzeugung total mit Ausbau und Nebaubereichen P und W“ auf Seite 28 und Anhang „7.5 Grafik Fahrtenerzeugung total mit Ausbau und Nebaubereichen P und W“ auf Seite 29), dass der vom Weiler Ried generierte Verkehr gegenüber heute ca. verzehnfacht wird (von 40 auf 400 Fahrten/Tag). Grösser Verkehrsgenerator ist vor allem der Baubereich P mit geschätzten 260 Fahrten/Tag. Die Werte wurden aufgrund der Parkplatzberechnung gemäss Bau-

verordnung und Erfahrungswerten von Wohnungsgrössen und spezifischem Verkehrspotential (Anzahl Fahrten pro Tag je Nutzung) eruiert und sind als Grössenordnung zu verstehen.

Bei einer Abendspitze ASP von 25-30 Fahrten/ Stunde, resp. 12-15 Fahrten/ Stunde und Fahrtrichtung (bei einem Anteil ASP von 10-12 % am DTV) oder alle 4-5 Minuten ein Fahrzeug/Fahrtrichtung, ist die Dimensionierung der Papillonallee ausreichend und unproblematisch. Um aufgrund der engen Platzverhältnisse innerhalb der Arealentwicklung rund um den Baubereich P einen reibungslosen arealinternen Verkehrsfluss garantieren zu können wird empfohlen, bei Realisierung frühzeitig ein Verkehrsingenieurbüro beizuziehen.

Gemäss Richtplan Wanderrouthenetz des Kantons Bern vom 22. August 2012 (nachgeführt am 15. Januar 2016) führt eine Hauptwanderoute (Koordinationsstand: Festlegung; Hartbelag, Riedstrasse-Schalenholzweg) durch den Weiler. Durch die vorliegende Planung wird diese Hauptwanderoute nicht tangiert, resp. durch den Ausbau gemäss Planung verbessert. Weiter ist nördlich entlang des Weilers eine Hauptwanderoute (Koordinationsstand: Vororientierung) vorgesehen. Diese wird durch vorliegende Planung sinngemäss umgesetzt und die Wegführung dadurch aufgewertet.

Energie

Für den Weiler gelten unverändert die Bestimmungen von Artikel 17 der Überbauungsordnung. Damit sind im Weiler zwar fossile Energieträger erlaubt, aber die Wärmeversorgung muss zu mindestens 50 % des Jahresenergiebedarfs vor Ort erzeugt werden. Pro Baubereich ist dabei ein Energiekonzept einzureichen.

5.2 Umwelt

Lärm

Für den Weiler gilt die Empfindlichkeitsstufe III nach Lärmschutzverordnung. Entlang der Landorfstrasse werden im Baubereich W1 die massgebenden Immissionsgrenzwerte an der südwestlichen Stirnfassade überschritten. In Art. 34b der Überbauungsvorschrif-

ten werden die konkreten möglichen Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte festgelegt (siehe auch Lärmtechnische Untersuchung B+S Ingenieure und Planer vom 20.04.2017).

Boden

Im Perimeter der vorliegenden Änderung der Überbauungsordnung sind keine Altlasten oder Verdachtsflächen bekannt.

Luft

Der Bericht ‚Berner Luft 2013‘ des beco Berner Wirtschaft zeigt, dass die Luftbelastung zwar stark abgenommen hat, jedoch immer noch eine hohe Belastung mit Schadstoffen besteht.

Insbesondere ist die Konzentration der Stickoxide entlang der Verkehrshauptachsen noch problematisch. In Köniz gilt dies für die Seftigenstrasse (Belastung im Bereich der zulässigen Grenzwerte) und Könizstrasse (Belastung im Bereich der zulässigen Grenzwerte, resp. überschritten).

Im Perimeter der vorliegenden Änderung Überbauungsordnung sind keine erhöhten Belastungen vorliegend.

5.3 Wirtschaft

Investitionen / Standortfaktoren

Mit Umsetzung der Planung Weiler werden die Infrastrukturanlagen des Ried effizienter genutzt (öV, Papillonallee, Schulanlage) und es entstehen neue, identifikationsbildende Angebote (Verkauf, öffentliche Freiflächen).

Die vorliegende Planung wird die Gesamtüberbauung Ried vervollständigen und damit die Gesamtüberbauung aufgrund des umfangreichen Quartierangebots nachhaltiger gestalten.

5.4 Fazit

Vorliegende Planung ist mit übergeordnetem Recht und übergeordneten Planungen abgestimmt. Mit Umsetzung der Planung ist der Erhalt der Baugruppe des kantonalen Bauinventars langfristig gesichert und setzt als neuer Identifikationspunkt die Gesamtüberbauung Ried in Wert. Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt (Verkehrsaufkommen vs. Erhalt Weiler, öffentliche Quartier- und Freiraumnutzungen, öffentliche Durchwegung für Fuss- und Radverkehr) sind insgesamt als positiv und damit verträglich zu beurteilen.

6 Planungsrechtliches Verfahren

6.1 Ordentliches Verfahren

Der Umfang der Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost) bedingt ein ordentliches Verfahren nach Art. 66 Abs. 2 des kantonalen Baugesetzes BauG mit öffentlicher Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage und Volksabstimmung.

6.2 Öffentliche Mitwirkung

Vom 13. März bis 30. April 2018 führte der Gemeinderat die öffentliche Mitwirkung gemäss ordentlichem Verfahren zur Nutzungsplanänderung (Art. 66 Abs. 2 BauG) durch.

Zum Start der Mitwirkung fand im kirchlichen Zentrum KiZ Niederwangen am 12. März 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Diese wurde von rund 15 interessierten Personen besucht. Dabei konnten die neuen Inhalte der Planung erläutert und erste Fragen geklärt werden.

Insgesamt wurden die Planungsinhalte als tragfähig wahrgenommen. Insbesondere die Konzentration der neuen Nutzungen wurde als deutliche Verbesserung gegenüber der ehemals im Masterplan abgebildeten Lösung beurteilt. Das Volumen des Baukörpers des Baubereichs P wurde als sehr gross, dafür entsprechend vielseitig und zweckmässig empfunden (einer Markthalle ähnlich). Auch der erweiterte Handlungsspielraum für die bestehenden Bauten wurde als wichtiger Beitrag für eine ausgewogene Entwicklung des Weilers begrüsst. Eher kritisch wurde die Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Anlieferung und Mehrverkehr beurteilt.

Die Resonanz zur neuen Planung kann nach der Mitwirkung als positiv beurteilt werden. Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingebrachten Anregungen und Einwände wurden aufgenommen, wo dies aus Sicht der Gesamtentwicklung sinnvoll erschien.

6.3 Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüft die Planung im Rahmen der kantonalen Vorprüfung auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit. Die erste Vorprüfung durch den Kanton erfolgte von Juli 2018 bis Februar 2019. Dabei wurden Genehmigungsvorbehalte festgestellt, die im Anschluss mit den

betroffenen Grundeigentümerschaften sowie den involvierten Fachstellen besprochen und bereinigt werden konnten. Die abschliessende Vorprüfung erfolgte durch das AGR mit Vorprüfungsbericht vom Mai 2020. In der Folge wurden die Begrifflichkeiten gegenüber der bereits rechtskräftigen UeO Niederwangen, Ried (Ost) und die Begriffe gemäss der kantonalen Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen BMBV. bereinigt. Zudem wurde die Entwicklungsstudie UeO Ried - Weiler Baubereich P und Baubereich W1-W3 als grundeigentümergebunden in die UeO integriert. Bezüglich Art und Mass der Nutzung und den gestalterischen Vorgaben wurden keine Anpassungen vorgenommen.

6.4 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 60 des kantonalen Baugesetzes erfolgte vom 4. März bis zum 2. April 2021. Im Rahmen der öffentlichen Auflage können in ihrem schutzwürdigen Interessen betroffene natürliche und/oder berechnete juristische Personen schriftlich und begründet Einsprache erheben.

Gegenstand der öffentlichen Auflage waren:

- Überbauungsplan (Auszug)
- Überbauungsvorschriften (Auszug) inkl. Entwicklungsstudie (Anhang)

Innert der Auflagefrist wurden eine Einsprache und eine Rechtsverwahrung zum ordentlichen Verfahren der „Änderung der Überbauungsordnung Niederwangen, Ried (Ost), Teilbereich Weiler“ eingereicht. Die Einsprache konnte bereinigt werden.

6.5 Beschluss, Genehmigung und Umsetzung

Nach der Beschlussfassung durch das Gemeindeparlament wird die Änderung der Überbauungsordnung den Stimmberechtigten zur Urnenabstimmung unterbreitet. Das AGR entscheidet anschliessend im Genehmigungsverfahren erstinstanzlich über allfällige unerledigte Einsprachen.

7 Anhang

7.1 Nachweis Aufteilung Geschossfläche oberirdisch

Parzelle	Anzahl VG	Gfo _{best}	Gfo _{best. tot}	Gfo _{neu}	Gfo _{neu tot}	Gfo total	Riedstrasse	Schalenholz- weg	Papillonallee
1334	2.5	92	229	100	250	479	479		
4454	2.5	95	238	0	0	238	238		
675	2.5	265	663	351	876	1'539	1'539		
	1.5	0	0	325	487	487	487		
9576	2	120	241	0	0	241		241	
	1	1	0	91	91	91		91	
8020	2.5	138	346	229	572	918		918	
	1	0	0	46	46	46		46	
(Prisma)				3'200	3'200	3'200			3'200
10045	1.5	0	0	196	295	295		295	
8027	2.5	0	0	320	799	799	799		
9545	2	59	118	0	0	118		118	
8023	2.5	161	403	237	593	996	996		
	1.5	0	0	66	100	100	100		
9677	2.5	73	183	0	0	183		183	
5161	2.5	247	617	0	0	617		617	
8026 (W)	2.5	0	0	3'500	3'500	3'500	3'500		
total [m²] Gfo			3'039		10'809	13'848	9'057	1'591	3'200

Aufteilung Geschossfläche		Bestand		Neubau		Erschliessung	
	% Neubau	Gfo best. tot	Gfo total	Gfo neu tot	Gfo total	Riedstrasse	Schalenholz- weg/ Papillonallee
Verkaufsnutzung	5%	152	1'205	1'205	1'357	278	80
Gewerbenutzung	10%	304	911	911	1'215	556	159
Wohnnutzung	85%	2'583	8'693	8'693	11'276	8'223	1'353
total [m²] Gfo		3'039	10'809	10'809	13'848	9'057	1'591

Nutzungssplitt Baufelder P und W		
	Gfo	W
Prisma		
Verkaufsnutzung	1'000	0
Gewerbenutzung	500	0
Wohnnutzung	1'700	3'500
total [m²] Gfo	3'200	3'500

7.2 Nachweis Fahrtenerzeugung Bestand

Parzelle	Anzahl VG	Gfo _{best}	Gfo _{best. tot}	Riedstrasse	Schalenholzweg/ Papillonallee	Papillonallee
1334	2.5	92	229	229		
4454	2.5	95	238	238		
675	2.5	265	663	663		
	1.5	0	0	0		
9576	2	120	241		241	
	1		0		0	
8020	2.5	138	346		346	
	1	0	0		0	
(Prisma)			0			0
10045	1.5	0	0		0	
8027	2.5	0	0	0		
9545	2	59	118	118		
8023	2.5	161	403	403		
	1.5	0	0	0		
9677	2.5	73	183	183		
5161	2.5	247	617	617		
8026 (W)		0	0	0		
total [m²] Gfo			3'039	2'452	587	0

Fartenerzeugung Bestand Riedstrasse

	% Neubau	Gfo best. tot	Anzahl Whg	untere Bandbreite	Anzahl Fahrten/ Tag
Verkaufsnutzung	0%	0		0	0
Gewerbenutzung	0%	0		0	0
Wohnnutzung	100%	2'452	20	10	31
total [m²] Gfo		2'452		10	31

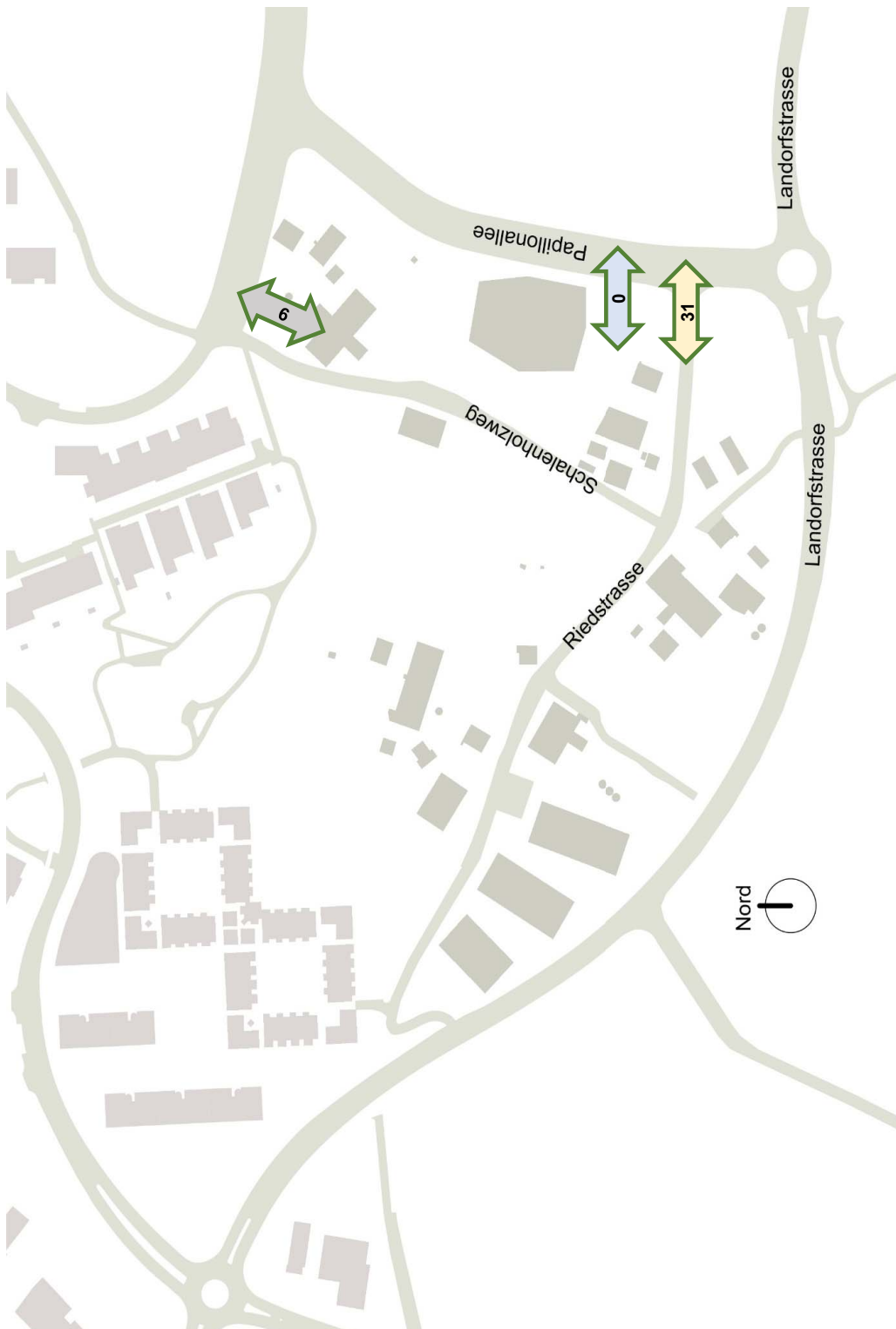
Fartenerzeugung Bestand Schalenholzweg/ P9576

	% Neubau	Gfo best. tot	Anzahl Whg	untere Bandbreite	Anzahl Fahrten/ Tag
Verkaufsnutzung	0%	0		0	0
Gewerbenutzung	8%	47		1	3
Wohnnutzung	92%	540	5	2	7
total [m²] Gfo		587		3	9

Fartenerzeugung Bestand Papillonallee

	% Neubau	Gfo best. tot	Anzahl Whg	untere Bandbreite	Anzahl Fahrten/ Tag
Verkaufsnutzung	0%	0		0	0
Gewerbenutzung	20%	0		0	0
Wohnnutzung	80%	0	0	0	0
total [m²] Gfo		0		0	0

7.3 Grafik Fahrtenerzeugung Bestand



7.4 Nachweis Fahrtenerzeugung total mit Ausbau und Nebaubereichen P und W

Parzelle	Anzahl VG	Gfo best	Gfo best. tot	Gfo neu	Gfo neu tot	Gfo total	Riedstrasse	Schalenholzweg	Papillonallee
1334	2.5	92	229	100	250	479	479		
4454	2.5	95	238	0	0	238	238		
675	2.5	265	663	351	876	1'539	1'539		
	1.5	0	0	325	487	487	487		
9576	2	120	241	0	0	241		241	
	1		0	91	91	91		91	
8020	2.5	138	346	229	572	918		918	
	1	0	0	46	46	46		46	
(Prisma)			0	3'200	3'200	3'200			3'200
10045	1.5	0	0	196	295	295		295	
8027	2.5	0	0	320	799	799	799		
9545	2	59	118	0	0	118		118	
8023	2.5	161	403	237	593	996		996	
	1.5	0	0	66	100	100		100	
9677	2.5	73	183	0	0	183		183	
5161	2.5	247	617	0	0	617		617	
8026 (W)		0	0	3'500	3'500	3'500	3'500		
total [m²] Gfo			3'039		10'809	13'848	9'057	1'591	3'200

Fartenerzeugung total Riedstrasse

	Gfo best. tot	Anzahl Whg	untere Bandbreite	Anzahl Fahrten/ Tag
Verkaufsnutzung	155		1	12
Gewerbenutzung	310		1	3
Wohnnutzung	8'591	72	36	107
total [m²] Gfo	9'057		38	122

Fartenerzeugung total Schalenholzweg/ P9576

	Gfo best. tot	Anzahl Whg	untere Bandbreite	Anzahl Fahrten/ Tag
Verkaufsnutzung	50		1	12
Gewerbenutzung	147		1	3
Wohnnutzung	1'394	12	6	17
total [m²] Gfo	1'591		8	32

Fartenerzeugung total Papillonallee

	Gfo best. tot	Anzahl Whg	untere Bandbreite	Anzahl Fahrten/ Tag
Verkaufsnutzung	1'000		20	234
Gewerbenutzung	500		2	4
Wohnnutzung	1'700	14	7	21
total [m²] Gfo	3'200		28	259

7.5 Grafik Fahrtenergie total mit Ausbau und Neubaubereichen P und W

