

Gemeinde Zollikofen

ZPP Meielen Nord / ZPP Meielen Süd

Planungsbericht mit Unterlagen zu

ZONENPLAN- UND

BAUREGLEMENTSÄNDERUNGEN

Januar 2006

1. Ausgangslage

Im Rahmen der letzten Zonenplanrevision sind die Zonen mit Planungspflicht ZPP Meielen Nord und Meielen Süd festgelegt worden. Das Gebiet der ZPP Meielen Nord ist im Eigentum der Eidgenossenschaft und ist in erster Linie arbeitsplatzintensiven Büronutzungen vorbehalten. Mit der Genehmigung dieser Zone ist eine Fläche von 12'000 m² im Gebiet Meielen Süd in den Besitz der Gemeinde übergegangen. Im September 2005 sind die letzten Flächen in der ZPP Meielen Süd an die Firmen swissgenetic und Proverit AG vergeben worden. Um zusätzliche Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, hat die Gemeinde mit dem Bundesamt für Bauten und Logistik BBL Verhandlungen aufgenommen mit dem Ziel, den südlichen Teil der ZPP Meielen Nord im Umfang von ca. 4'000 m² zu erwerben und in den Perimeter der ZPP Meielen Süd zu überführen.

Wichtigste Ergebnisse der Verhandlungen:

- Anstelle eines Verkaufes stellt die Eidgenossenschaft eine Fläche von 4'080 m² der Parzelle 1433 im Baurecht zur Verfügung.
- Die in der ZPP Nord festgesetzte Bruttogeschossfläche von 78'000 m² wird nicht reduziert, weil aufgrund dieser Fläche Infrastrukturbeiträge im Zusammenhang mit dem Ausbau des Bahnhofareals (Unterführung Nord) geleistet worden sind.



Plan 1: Fläche von ZPP Nord in ZPP Süd

2. Revision geltender Instrumente

Mit der Überführung dieser Fläche von der ZPP Nord in die ZPP Süd müssen folgende Instrumente revidiert werden:

a. **Zonenplan:**

Reduktion der ZPP Nord zugunsten der ZPP Süd.

b. **Baureglement:**

Anpassung der Plänchen zu den ZPP Nord und Süd im Anhang des Baureglementes. An den Vorschriften der Art. 118 (Meielen Nord) und Art. 116A (Meielen Süd) sind keine Änderungen nötig.

c. **Überbauungsordnung Meielen Süd:**

Im Überbauungsplan ist der Perimeter anzupassen und im Bereich der Erweiterung ein neues Baufeld zu definieren. Bezüglich der Lage der Detailerschliessung ist keine Änderung erforderlich, weil diese schon in der geltenden ÜO auf die Grenze zur geltenden ZPP Nord gelegt worden ist. Weil in den Vorschriften auch die Zufahrt zur ZPP Nord über die festgelegte Detailerschliessung gesichert werden musste, wird dieser Passus in der revidierten Überbauungsordnung hinfällig. Dies betrifft Art. 9 Abs. 3, welcher ersatzlos gestrichen werden kann:

³ Der Erschliessungsstrassenabschnitt der 2. Etappe kann auch als Zu- und/oder Wegfahrt für die nördlich angrenzenden Parzellen im Bereich der ZPP Meielen-Nord dienen. Auf die Realisierung dieses Strassenabschnittes kann deshalb nur definitiv verzichtet werden, wenn daraus keine Nachteile für die Erschliessung im Bereich Meielen-Nord entstehen.

Sonst sind bei den Überbauungsvorschriften keine Änderungen erforderlich.

d. **Richtplan ESP Bahnhof Zollikofen – Münchenbuchsee**

In den Koordinationsblättern Nr. 9 (Teilgebiet M nord) und Nr. 10 (Teilgebiet M süd) sind die Arealflächen der Teilgebiete entsprechend anzupassen. Zudem sind in den Gesamtpläne ‚Nutzung‘ sowie ‚Instrumente und Verfahren‘ die Begrenzung der Teilgebiete 9 und 10 entsprechend anzupassen.

Weil der ESP – Richtplan im Laufe der nächsten 2-3 Jahre ohnehin einer Revision zu unterziehen ist, sollen auch die hier aufgeführten Änderungen im Rahmen dieses Revisionsverfahrens durchgeführt werden.

ZONENPLANÄNDERUNG

geltender Zonenplan

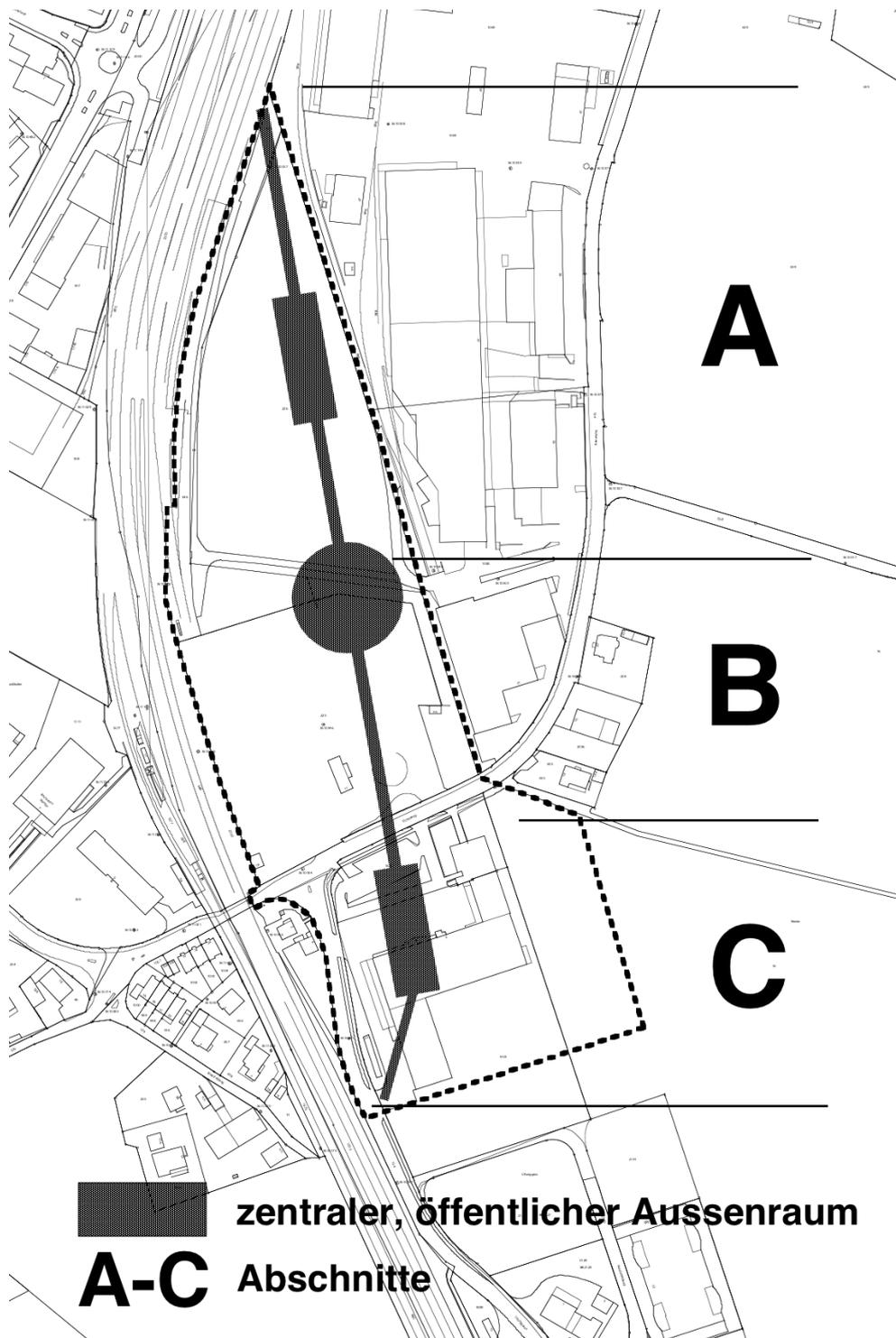
revidierter Zonenplan



NEUE PLÄNCHEN IM ANHANG DES BAUREGLEMENTES

Meielen Nord

Zone mit Planungspflicht Meielen Nord (BR Art. 118)



Art. 118, Meielen-Nord (geltender Artikel ohne Änderungen)

1. Planungszweck:

Umsetzung der Planungsvorgaben aus der ESP-Richtplanung.

Erarbeitung konzeptioneller Grundlagen für die Projektierung (bzw. der Vorbereitung von Projektwettbewerben) von Bauvorhaben und für deren Einordnung in den Rahmen der gesamten ZPP mit dem Ziel einer qualitativ hochstehenden Babauungsstruktur.

Festlegung der Erschliessungsvoraussetzungen für Nutzungsverdichtungen, insbesondere Arbeitsplatzverdichtungen.

Festlegung von Fuss- und Radwegbeziehungen von den Arbeitsplatzschwerpunkten zu den Stationen RBS und SBB sowie zum übrigen Gemeindegebiet.

Die Vorschriften dieses Artikels sind in einem Richtplan präzisiert.

2. Art und Mass der Nutzung:

Die Zone ist in erster Linie für Arbeitsaktivitäten reserviert. In bestimmten Bereichen können diese mit anderen Nutzungen kombiniert werden:

- Wohnnutzungen, soweit die wohngygienischen Voraussetzungen der Wohn- und Gewerbezone WG nachgewiesen werden können.
- Freizeitnutzungen in allen Abschnitten entlang einer zentralen öffentlichen Achse in Nord-Südrichtung.

Die maximale BGF über die ZPP exkl. der Parzelle Nr. 1687 (Anicom) beträgt 78'000 m². Auf der Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist eine AZ von 1,2 zulässig; bestehende Bauten sind dabei eingerechnet.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung:

Ein öffentlich zugänglicher Aussenraum verbindet die einzelnen Abschnitte in Nord-südrichtung und ist gegen Norden über die Gleisanlage mit dem Bahnhof Zollikofen, im Süden mit der Station Oberzollikofen verbunden.

In den Abschnitten A und B beträgt die Gebäudehöhe 18 m und im Abschnitt C 14 m. Im Abschnitt B kann der Gemeinderat höheren Bauten mit einer Gebäudehöhe von max. 55 m zustimmen, wenn sie sich in ein Gesamtkonzept über die Teilzone nördlich des Eichenweges einordnen.

Solange die Möglichkeit der Realisierung einer Entlastungsstrasse als Option aufrechterhalten wird, muss die Bebauung und Nutzung im Abschnitt C dieser Möglichkeit Rechnung tragen.

Gegenüber dem Anlieferungsgleis muss ein Baulinienabstand von 20 m (gemessen ab Gleismitte) und von der vorhandenen Produkteleitung ein Sicherheitsabstand von 10 m für Gebäude mit Personenbelegung und 2 m für solche ohne Personenbelegung eingehalten werden. Allfällige Änderungen dieser Abstände müssen mit der CARBURA vereinbart werden. Für Erschliessungszwecke und bei entsprechenden baulichen Vorkehrungen dürfen die Leitungen über- und unterfahren werden.

Der Umschlag von per Bahn angelieferten Brennstoffen in das Rohrleitungssystem muss gewährleistet bleiben. Die Zufahrt für Service- und Rettungsfahrzeuge zu Parzelle 646 muss gewährleistet bleiben.

Gegenüber dem Anschlussgleis der Fenaco gilt ein Gebäudeabstand von 5 m in bezug auf die Achse der Fahrleitung.

Gegenüber der Parzelle der Gleisanlage SBB ist ein Abstand von 5 m gegenüber der Parzellengrenze einzuhalten.

4. Erschliessung:

Motorisierter Verkehr:

Die Erschliessung der ZPP erfolgt grundsätzlich über die Zufahrt beim Bahnhof Zollikofen. Die Zufahrt über die Unterführung bei der Kreuzstrasse bleibt beim vorhandenen Ausbaustand offen.

Beim heutigen Stand der Nutzung und Bebauung auf dem benachbarten Fenacoareal erfolgt die Zufahrt zu den Abschnitten A und B von Süden her. Spätere Zufahrtsmöglichkeiten von Osten her über das Fenacoareal bleiben vorbehalten.

Parkplätze sind so anzuordnen, dass die Qualität der Aussenräume nicht beeinträchtigt wird. Die maximale Parkplatzzahl beträgt 300; die Parzelle Nr. 1687 (Anicom) ist hiervon ausgenommen.

Fussgänger und Radfahrer:

Neubauten in den Abschnitten A und B dürfen nur zusammen mit einer finanziell und rechtlich gesicherten, direkten Verbindung zum Bahnhof Zollikofen sowie einer direkten Verbindung zur Station Oberzollikofen bewilligt werden.

5. Energie:

Die Energieversorgung für Wärmeerzeugung hat mit Gas zu erfolgen. Sie ist nach einem gemeinsamen, von der Gemeinde zu genehmigenden Konzept zu erstellen. Dieses ist insbesondere im Hinblick auf eine möglichst geringe

Umweltbelastung zu erarbeiten resp. zu prüfen. Wenn im Rahmen eines Energiekonzeptes nachgewiesen wird, dass andere Energieträger als Gas zweckmässiger und ökologischer sind, kann der Gemeinderat dem zustimmen.

Meielen Süd

Zone mit Planungspflicht Meielen Süd (BR Art. 116A)



Baureglement Art. 116A, Meielen-Süd (geltender Artikel ohne Änderungen)

1 Planungszweck

Erarbeitung der baurechtlichen und infrastrukturellen Voraussetzungen im Hinblick auf eine möglichst bodensparende Ansiedlung arbeitsplatzextensiver Betriebe.

2 Nutzung

Die ZPP ist Arbeitsaktivitäten im Sinne der Arbeitszone vorbehalten. Zusätzlich gilt die Nutzungsbeschränkung Ba 35 nach Art. 79 dieses Reglementes. Unter Vorbehalt von Abs. 4 gelten die Masse der Zone A1 nach Art. 85 GBR.

3. Erschliessung

Als Basiserschliessung dient die Länggassstrasse. Die Anschlüsse ans Kanalisations- und Wassernetz sind durch privatrechtliche Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümern und der Schweizerischen Ingenieurschule für Landwirtschaft vor Inkrafttreten der Überbauungsordnung sicherzustellen.

4. Gestaltung und Verfahren

Die maximale Gebäudehöhe beträgt 10.50m.
Zwecks Umgestaltung von Grundstücken, Neuordnung von Eigentumsverhältnissen und anderweitiger dinglicher Rechte ist das Verfahren gemäss Baulandumlegungsdekret durchzuführen.

Genehmigungsvermerke

Publikation im Amtsanzeiger vom

Öffentliche Auflage vom.....bis.....

Einsprachen..... unerledigte
Einsprachen.....

Beschlossen durch den Grossen Gemeinderat von Zollikofen am

Beschlossen durch den Gemeinderat von Zollikofen am

Präsident Sekretär

.....

Die Richtigkeit der Angaben bescheinigt:

Zollikofen, den.....

Der Gemeindeschreiber.....

GENEHMIGT DURCH DAS AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG