Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Verfügung
(Gesamtentscheid nach Art. 9 KoG)

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Nydeggasse 11/13
3011 Bern
Telefon 031 633 77 75
Telefax 031 633 73 21

oundr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

Bauabteilung
E - 3. JAN. 2008

21. Dezember 2007

U/Zeichen: r.wohlfahrt
G/Nr: 150 07 360

**Belp: Überbauungsordnung ZPP Nr. XIII „Hohliebi"
mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan
Genehmigung gemäss Art. 61 Baugesetz (BauG)**

1. Die vom Gemeinderat von Belp am 1. November 2007 beschlossene Überbauungsordnung ZPP Nr. XIII „Hohliebi" mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan wird in Anwendung von Art. 61 BauG **genehmigt.**

2. Mit Amtsbericht vom 21. Dezember 2007 teilt das Tiefbauamt mit, dass auch der Kantonsstrassenplan in Anwendung von Art. 9 KoG durch die Leitbehörde **genehmigt** werden kann, wobei die folgenden Auflagen und Hinweise gelten:

   Auflagen:

   - Das Baugesuch für das Baufeld A muss dem Oberingenieurkreis II zur Abfassung eines Amtsberichtes zu gegebener Zeit zugestellt werden.

   - Vor Aufnahme der Bauarbeiten auf dem Baufeld A (inkl. Abbruch des bestehenden Hauses und der Lärmschutzwand) müssen die Arbeiten an der Kantonsstrasse finanziell sichergestellt sein (schriftliche Zusicherung durch Gemeinde aufgrund des Infrastrukturvertrages zwischen Gemeinde und Grundeigentümer). Für den Abbruch der Lärmschutzwand muss dem Oberingenieurkreis II als Eigentümer eine Entschädigung in der Höhe von 80% des Neupreises entrichtet werden. Diese Summe muss vor dem Abbruch entweder bezahlt oder anderweitig sichergestellt sein.

   Hinweise:

   - Die Darstellung der Veränderungen an der Kantonsstrasse in der UeO entspricht nicht in allen Teilen den Vorgaben des Tiefbauamtes. Der Oberingenieurkreis II wird deshalb im Nachgang an das vorliegende Verfahren prüfen, ob noch eine geringfügige Änderung des bestehenden Strassenplanes „Ortsdurchfahrt Belp" (unter Mithilfe der Gemeinde) erfolgen muss.

   - Das Baufeld B ist von den obenerwähnten Auflagen nicht betroffen. Aus diesem Grund hat der Oberingenieurkreis II für das Bauvorhaben Zimmer Media AG der Baubewilligungsbehörde einen positiven Amtsbericht abgegeben. Bedingungen wurden keine formuliert. Die (wenigen) Auflagen betreffen bauliche Details, die in

Bezug zur Strasse stehen.

3. Es wird davon Kenntnis genommen und gegeben, dass innert der Auflagefrist keine Einsprachen erhoben worden sind.

4. Die Überbauungsordnung liegt innerhalb der ZPP Nr. XIII „Hohliebi". Die im Rahmen der Ortsplanungsrevision beschlossene ZPP Nr. XIII „Hohliebi" wurde noch nicht genehmigt. Die Nutzungsordnung in diesem Gebiet ist jedoch im Genehmigungsverfahren unbestritten. Die massgebenden Vorschriften werden im Genehmigungsverfahren keine Änderungen erfahren. Unter diesen Umständen werden die Vorschriften ZPP Nr. XIII „Hohliebi" in Rechtskraft erwachsen. Das Abwarten bis zum Ablauf des Genehmigungsverfahrens der Ortsplanung würde eine unnötige Verzögerung darstellen.

5. Die Gemeinde Belp wird angewiesen, diese Genehmigung gemäss Art. 110 BauV öffentlich bekanntzumachen.

6. Es werden keine Gebühren erhoben.

7. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen seit Eröffnung bei der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion, Münstergasse 2, 3011 Bern schriftlich in zwei Doppeln und begründet Beschwerde erhoben werden (Art. 61a Abs. 1 BauG). Eine Beschwerde kann nur von der Partei, die ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Anfechtung hat, von ihrem gesetzlichen Vertreter oder einem bevollmächtigten Anwalt eingereicht werden.

8. Diese Verfügung wird unter Beilage der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. XIII „Hohliebi" mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan mit normaler Post eröffnet:
   - der Gemeinde Belp (3 Ex.)
   - dem Regierungsstatthalteramt von Seftigen (1 Ex.)
   - der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (1 Ex.)
   - dem kant. Tiefbauamt, Oberingenieurkreis II (1Ex.)

Je zwei Exemplare dieser Verfügung und der genehmigten Überbauungsordnung ZPP Nr. XIII „Hohliebi" mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan sind für das Amtsarchiv bestimmt.

Amt für Gemeinden und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung

A. Rik.

Arthur Stierli
Abteilungsvorsteher

- RYP (intern)
- PAN (intern)
- kant. Steuerverwaltung, Abt. amtl. Bewertung

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. XIII "Hohliebi"

Überbauungsplan, Detailerschliessung, Kantonsstrassenplan

GENEHMIGUNG

1. November 2007

Mst 1 : 500
Format: 118/90

Bauabteilung

E - 3. JAN. 2008

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- **Überbauungsplan mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan**
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Verkehrskonzept
Zeltner + Partner AG
Ingenieure und Planer sia usic
Dorfstrasse 55, 3123 Belp, info@zeltner-partner.ch
Tel 031 818 26 26, Fax 031 819 26 36, www.zeltner-partner.ch

Landschaftsarchitektur
David Bosshard
Landschaftsarchitekt BSLA
Haspelweg 42, 3006 Bern
Tel. 031 351 58 28, Fax 031 351 58 29, d.bosshard@david-bosshard.ch

Überbauungsordnung
Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau
Optingenstrasse 54, Postfach, 3000 Bern 25
Tel 031 335 10 10, Fax 031 335 10 11, info@strausplan.ch

Legende

Festlegungen

1. Überbauungsordnung
- Wirkungsbereich Überbauungsordnung
- A — Bezeichnung Baufeld
- Baufeld für oberirdische Hauptgebäude
- Bereich für Vordächer
- GH 7.00m — Gebäudehöhe
- 518.00 — Terrainhöhenkote fertiges Terrain (m.ü.M.)
- Trottoir/ Fussgängerbereich öffentlich
- Fahrrichtung
- Anlieferung
- Bereich für offene Abstellplätze für Autos, Motorräder
- Gebäudezugänge
- Containerabstellplätze
- Grünbereiche
- Ruderalfläche
- Pflanzbereiche für Hecken
- Pflanzbereiche für Hochstammbäume
- Pflanzbereiche für Alleebäume
- Private Wege und Fahrbereiche

2. Detailerschliessung
- Wirkungsbereich Detailerschliessung
- neue Verkehrsanlage
- Rekultivierungsfläche

3. Kantonstrassenplan
- Wirkungsbereich Kantonstrassenplan
- neue Verkehrsanlage
- Bushaltestellen
- Fussgängerstreifen neu / Rückbau

Hinweise
- bestehende Gebäude (Rückbau)
- 745 — Referenzvermassung

N

0 5 10 30m

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	9. August 2007
1. Publikation im Amtsanzeiger vom 2. Publikation im Amtsanzeiger vom	20. September 2007 27. September 2007
Öffentliche Auflage vom	21. September bis 20. Oktober 2007
Einspracheverhandlungen vom	–
Unerledigte Einsprachen	–
Erledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT 1. November 2007

Der Präsident R. Neuenschwander

Der Sekretär M. Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den 1. Nov. 2007

Der Gemeindeschreiber M. Rösti

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FÜR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

21. DEZ. 2007

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. ~~XIII~~ "Hohliebi"

Überbauungsvorschriften

GENEHMIGUNG

1. November 2007
Rev.

Bauabteilung
E - 3. JAN. 2008

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan
- **Überbauungsvorschriften**

weitere Unterlagen:
- Erläuterungsbericht

Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54
Postfach
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
info@straussplan.ch

Zweck

Art. 1

Die ZPP Nr. XIII "Hohliebi" bezweckt die Ansiedlung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzung.

Wirkungsbereiche

Art. 2

Die Überbauungsordnung ZPP XIII „Hohliebi" gilt für das im Überbauungsplan durch einen schwarzpunktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet, die Detailerschliessung und den Kantonsstrassenplan für die speziell bezeichneten Wirkungsbereiche.

Stellung zur Grundordnung

Art. 3

Soweit diese Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gilt ergänzend die baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Belp.

Inhalt des Überbauungsplanes mit Strassenplan

Art. 4

[1] Im Überbauungsplan werden verbindlich geregelt:

a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
b) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
c) der Bereich für Vordächer
d) die Gebäudehöhen und dieTerrainhöhenkoten fertiges Terrain (m.ü.M.)
e) die öffentlichen Trottoirs und Fussgängerbereiche
f) die Zufahrten für Parkierung und Anlieferung
g) die Bereiche für offene Abstellplätze für Autos, Motorräder, Velos
h) die Lage der Gebäudezugänge
i) die Lage der Containerabstellplätze
j) die Grünbereiche und Ruderalflächen
k) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume und Alleebäume

[2] Im Überbauungsplan Detailerschliessung werden verbindlich geregelt:

a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Detailerschliessung
b) die neue Verkehrsanlage
c) die Rekultivierungsfläche

[3] Im Kantonsstrassenplan werden verbindlich geregelt:

a) der Wirkungsbereich des Kantonsstrassenplans
b) die neue Verkehrsanlage mit Bushaltestellen und Fussgängerstreifen

Gestaltung

Art. 5

Die Gesamtanlage von Bauten und Aussenräumen ist als bauliche und gestalterische Einheit zu konzipieren. Die Aussenraumgestaltung hat nach einem gemeinsamen Gesamtkonzept zu erfolgen. Dieses ist integrierter Bestandteil der Überbauungsordnung.

Baufelder/ Baulinien

Art. 6

Die Baufelder werden durch Baulinien gemäss Art. 90ff des Kant. Baugesetzes (BauG) umschrieben.
Ausserhalb der Baufelder sind offene Bauteile wie Sitzplätze, Pergolen, Rankengerüste, Veloabstellplätze und dergleichen gestattet.

Terrainhöhenkoten

Art. 7

Das Niveau des fertigen Terrains wird durch Terrainhöhenkoten festgelegt (m.ü.M.). Diese dürfen um maximal 0.3 m über- oder unterschritten werden.

Dachgestaltung, Dachgeschoss

Art. 8

Für die Hauptbauten sind nur Flachdächer gestattet. Diese sind extensiv zu begrünen.

Containerabstellplätze

Art. 9

An den bezeichneten Stellen sind gut integrierte und sorgfältig gestaltete Containerabstellplätze zu erstellen.

Pflanzbereiche für Bäume und Hecken

Art. 10

An den bezeichneten Pflanzbereichen sind Hochstammbäume, Alleebäume und geschnittene Hecken zu pflanzen. Die weitere Bepflanzung und die Pflanzenarten sind im Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung gemäss Art. 5 festzulegen.

Vereinbarung

Art. 11

Die Umsetzung der Überbauungsordnung wird mit einer privatrechtlichen Vereinbarung geregelt.

Inkrafttreten

Art. 12

Die Überbauungsordnung tritt gemäss Art. 110 BauV mit der Genehmigung durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom	9. August 2007
1. Publikation im Amtsanzeiger vom	20. September 2007
2. Publikation im Amtsanzeiger vom	27. September 2007
Öffentliche Auflage vom	21. September bis 20. Oktober 2007
Einspracheverhandlungen vom	–
Unerledigte Einsprachen	–
Erledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–

BESCHLOSSEN DURCH DEN GEMEINDERAT 1. November 2007

Der Präsident Der Sekretär

R. Neuenschwander M. Rösti

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt
Belp, den

1. Nov. 2007

Der Gemeindeschreiber

M. Rösti

GENEHMIGT DURCH DAS KANTONALE AMT FüR GEMEINDEN UND RAUMORDNUNG

21. DEZ. 2007

Einwohnergemeinde Belp

Überbauungsordnung Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. ~~XIII~~ "Hohliebi"

Erläuterungsbericht

GENEHMIGUNG

1. November 2007

Bauabteilung
E - 3. JAN. 2008

Die Überbauungsordnung besteht aus:
- Überbauungsplan mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan
- Überbauungsvorschriften

weitere Unterlagen:
- **Erläuterungsbericht**

Überbauungsordnung

Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau

Optingenstrasse 54
Postfach
3000 Bern 25

Tel 031 335 10 10
Fax 031 335 10 11
info@straussplan.ch

Inhalt

1. Ausgangslage und Termine 2
2. Planungsrechtliche Grundlage 3
3. Überbauungsordnung 4
4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht gemäss Art. 47 RPV) 6
5. Vorprüfung Kanton 6
6. Gestaltungskonzept 6
7. Anhang 7

Impressum

Auftraggeber	Einwohnergemeinde Belp
Auftragnehmer	
Überbauungsordnung	Büro Adrian Strauss, Raumplanung und Städtebau, Bern
	Bearbeitung Adrian Strauss, dipl. Architekt / Planer ETH sia FSU
	Marc Maurer, dipl. Techniker HF Hochbau
Landschaft	David Bosshard, Landschaftsarchitekt BSLA, Bern
Verkehr	Zeltner + Partner AG, Ingenieure und Planer sia usic, Belp

1. Ausgangslage und Termine

Das Gebiet „Hohliebi" liegt am Dorfrand von Belp an der Kantonsstrasse in Richtung Viehweid und Autobahnanschluss Rubigen. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde die Einzonung in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) im September 2006 von der Gemeindeversammlung beschlossen.

Die Lage der „Hohliebi" an einer stark befahrenen Durchgangsstrasse mit Autobahnzubringerfunktion macht das Gebiet äusserst interessant für Einkaufsnutzung. So bestehen konkrete Bauabsichten für einen Lebensmittelladen (täglicher Bedarf) und einen Radio-TV-Shop. Im hinteren Teil des Areals ist Landwirtschafts- und Wohnnutzung (Scheune und zwei Einfamilienhäuser) vorgesehen.

Die Erarbeitung der Überbauungsordnung erfolgte Hand in Hand mit der Festlegung der ZPP-Vorschriften im Baureglement, in enger Zusammenarbeit mit den beteiligten Grundeigentümern und deren Architekten.

Der Auftrag zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung wurde im Dezember 2006 von der Gemeinde erteilt.

Termine:

Okt. - Dez. 2006	Kickoff, Verkehrslösung, Überbauungskonzept, Vertragsabschluss
Januar – April 2007	Entwurf Überbauungsordnung (UeO)
Mai – Juni	Bereinigung UeO
Juli- September	Vorprüfung Kanton
September	Bereinigung UeO
September / Oktober	öffentliche Auflage UeO
November / Dezember	event. Einspracheverhandlungen
	Beschluss UeO durch Gemeinderat
	Einreichen zur Genehmigung an Kanton

2. Planungsrechtliche Grundlage

Die Ortsplanungsrevision der Gemeinde Belp ist durch die Gemeindeversammlung im September 2006 beschlossen worden. Zurzeit liegen die Instrumente der Ortsplanung mit geringfügigen Änderungen öffentlich auf. Voraussichtlich im August 2007 wird die Ortsplanung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung zur abschliessenden Genehmigung eingereicht.

Der Anhang 2 des Baureglements Belp vom 9. August 2007 sieht für die Zone mit Planungspflicht Nr. XIII "Hohliebi" folgende Vorschriften vor:

	ZPP Nr. XIII „Hohliebi"
Zweck	[1] Die ZPP Nr. XIII "Hohliebi" bezweckt die Ansiedlung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzung.
Art der Nutzung	[2] Gestattet sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Zone WA2 und Verkaufsnutzung.
Mass der Nutzung	[3] Es gelten die folgenden Bestimmungen: Sektor A: Verkaufsfläche inkl. Kassenbereich maximal 800 m^2 BGF, Gebäudelänge 70 m; Sektor B: Verkaufsfläche maximal 500 m^2 BGF; Sektor C: Landwirtschaftsnutzung und Wohnen (maximal 500 m^2 BGF)
Gestaltung	[4] Die Gebäude sind als schlichte Zweckbauten zu gestalten, der Aussenraum ist weitmöglichst zu begründen und mit sickerfähigen Bodenbelägen zu versehen. Für Bauten entlang der Viehweidstrasse sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben. Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.
Erschliessung	[5] Die Erschliessung der Sektoren A und C erfolgt ausschliesslich über den Allmendweg, Sektor B wird direkt ab Viehweidstrasse erschlossen. [6] Parallel zur Kantonsstrasse ist ein Grün- und Versickerungsstreifen von mindestens 2.0 m Breite anzulegen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Versickerung.
Lärm	[7] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Entlang der Kantonsstrasse ist ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen. Die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen ist nur an der Ost- bzw. Westfassade und der lärmabgewandten Seite möglich. Falls lärmempfindliche Räume an der lärmzugewandten Seite geplant sind, so ist die Schaffung von Lüftungsmöglichkeiten über Fenster auf der Ost- bzw. Westfassade zwingend vorzusehen. Wohnnutzung ist nur in einem Abstand zur Achse der Kantonsstrasse von mindestens 60.0 m gestattet.

3. Überbauungsordnung

3.1 Überbauungsplan mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan

Die Überbauungsordnung „Hohliebi" umfasst die Parzellen Nr. 49 und Nr. 687. Sie bezweckt die Realisierung von Verkaufs- und Handelsgeschäften mit Lagerflächen sowie die Verschiebung des bestehenden Landwirtschaftsbetriebes mit Wohnnutzung.

Mit dem Überbauungsplan mit Detailerschliessung und Kantonsstrassenplan wird die Arealerschliessung sichergestellt, unter Einbezug des Allmendwegs (Detailerschliessung) und der Kantonsstrasse Viehweidstrasse.

Mit dem Überbauungsplan werden folgende Inhalte verbindlich geregelt:

a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
b) die Lage, Abmessung und Bezeichnung der Baufelder für oberirdische Hauptgebäude
c) der Bereich für Vordächer
d) die Gebäudehöhen und dieTerrainhöhenkoten fertiges Terrain (m.ü.M.)
e) die öffentlichen Trottoirs und Fussgängerbereiche
f) die Zufahrten für Parkierung und Anlieferung
g) die Bereiche für offene Abstellplätze für Autos, Motorräder, Velos
h) die Lage der Gebäudezugänge
i) die Lage der Containerabstellplätze
j) die Grünbereiche und Ruderalflächen
k) die Pflanzbereiche für Hochstammbäume und Alleebäume

Im Überbauungsplan Detailerschliessung werden verbindlich geregelt:

a) der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Detailerschliessung
b) die neue Verkehrsanlage
c) die Rekultivierungsfläche

Im Kantonsstrassenplan werden verbindlich geregelt:

a) der Wirkungsbereich des Kantonsstrassenplans
b) die neue Verkehrsanlage mit Bushaltestellen und Fussgängerstreifen

C2
GH 7.50m
C1
GH 8.00m
B
GH 7.5m
A
GH 7.00m
Allmendstrasse
N
0 5 10 30m

3.2 Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften regeln die Nutzung des Areals innerhalb und ausserhalb der Baufelder, die Grünflächen, die Gestaltung, die Erschliessung und Parkierung.

4. Auswirkungen auf die Umwelt (Bericht gemäss Art. 47 RPV)

Die Auswirkungen der in der UeO „Hohliebi" vorgesehenen Nutzung auf die Umwelt sind im Kurzbericht „Auswirkungen Verkehr" von roduner bsb + Partner vom 26. März 2007 behandelt (siehe Anhang 1). Darin sind enthalten:

- Abschätzung des Verkehrsaufkommens
- Bedarf an Abstellplätzen für Fahrzeuge
- Verkehrsbelastung Viehweidstrasse
- Kapazitätsberechnungen
- Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs auf Lärmbelastung und Lufthygiene
- Anschluss an öffentlichen Verkehr
- Gesamtbeurteilung

5. Vorprüfung Kanton

Mit Vorprüfungsbericht des AGR vom 9. August 2007 erfolgte die Rechtmässigkeitsprüfung der Überbauungsplanung. Die Planungsinstrumente wurden gemäss Vorprüfungsbericht bereinigt, es liegen keine Genehmigungsvorbehalte mehr vor. Zur Sicherstellung des Gesamtkonzeptes wurde ein Aussenraumgestaltungskonzept erarbeitet (siehe Ziff. 6).

6. Gestaltungskonzept

Als integrierter Bestandteil der Überbauungsordnung wurde gemäss Art. 5 der Überbauungsvorschriften ein Gesamtkonzept Aussenraumgestaltung erarbeitet. Dieses sichert den gestalterischen Zusammenhang der drei Teilgebiete.

Überbauungsordnung
ZPP XIII "Hohliebi" 3123 Belp

Umgebungsgestaltungsplan
Plan Nr.: 2152-1
11.09.2007
Rev1.:21.09.2007
Mst. 1:500
gez.: hr/db

David Bosshard
Landschaftsarchitekt BSLA
Haspelweg 42 3006 Bern
T 031 351 58 28 F 031 351 58 29
d.bosshard@david-bosshard.ch

0 5 10 30m

N

Allmendweg

A
GH 7.00m

B
GH 7.5m

C1
GH 8.00m

C2
GH 7.50m

Hartbelag

Rasenflächen

Bus

Container

Abspannpfosten

Werbetafeln

Prunus avium 'Plena' Mehrstämmige Bäume

Prunus avium 'Plena' Hochstammbäume

Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneichen)

Geschnittene Hecke

Beetfeld Infiltration

offene Versickerung

580
820
698
687
692
NL 17
484
109
1263
1371
1683
2
4
4A
6
8
10
49

7. Anhang

7.1 Bericht Auswirkung Verkehr, Art. 47 RPV, Roduner BSB + Partner Schliern, vom 24. September 2007

7.2 Projektpläne Baufeld A, Itten+Brechbühl AG Bern, vom 20.September 2007

7.3 Projektpläne Baufelder B + C, Messerli Architekten + Planer AG Belp, vom 12. September 2007

Roduner BSB + Partner
Ingenieure und Planer

Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau

Einwohnergemeinde Belp
ZPP Nr. XIII „Hohliebi"
Auswirkungen Verkehr

Kurzbericht

26. März 2007

Inhaltsverzeichnis

1.	**Einleitung**	**4**
2.	**Vorgesehene Nutzungen**	**5**
2.1.	Projekt Aldi (Sektor A)	5
2.2.	Radio TV Belp (Sektor B)	5
2.3.	Parzelle Hofer (Sektor C)	5
3.	**Abschätzung des Verkehrsaufkommens**	**6**
3.1.	Projekt Aldi (Sektor A)	6
3.2.	Radio TV Belp (Sektor B)	6
3.3.	Parzelle Hofer (Sektor C)	6
3.4.	Abschätzung des Verkehrsaufkommens in den Spitzenstunden	7
4.	**Bedarf an Abstellplätzen für Fahrzeuge**	**7**
4.1.	Projekt Aldi (Sektor A)	7
4.2.	Radio TV Belp (Sektor B)	7
4.3.	Parzelle Hofer (Sektor C)	7
5.	**Verkehrsbelastung Viehweidstrasse**	**8**
6.	**Kapazitätsberechnungen**	**8**
6.1.	T-Einmündung ohne LSA	8
7.	**Auswirkungen des Zusatzverkehrs**	**9**
7.1.	Lärmbelastung	9
7.2.	Lufthygiene	9
8.	**Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel**	**9**
9.	**Gesamtbeurteilung**	**10**
10.	**Anhang 1: Vorschriften der Zonen mit Planungspflicht ZPP**	**11**
11.	**Anhang 2: Überbauungsplan**	**12**
12.	**Anhang 3: Güteklasse der ÖV-Erschliessung**	**13**

Auftraggeber:
Adrian Strauss
Büro für Raumplanung und Städtebau
Optingensstrasse 54
3000 Bern 25
Tel. Nr. 031 335 10 10
Fax Nr. 031 335 10 11

Auftragnehmer:
Roduner BSB + Partner AG
Ingenieure und Planer
Schaufelweg 21
3098 Schliern
Tel. Nr. 031 978 00 78
Fax Nr. 031 978 00 79
www.roduner-bsb-partner.ch

Projektleiter:
Urs Thöni
Tel. Nr. 031 978 00 74
u.thoeni@roduner-bsb-partner.ch

Projektleiter Stv.:
Andreas Roduner
Tel. Nr. 031 978 00 71
a.roduner@roduner-bsb-partner.ch

1. Einleitung

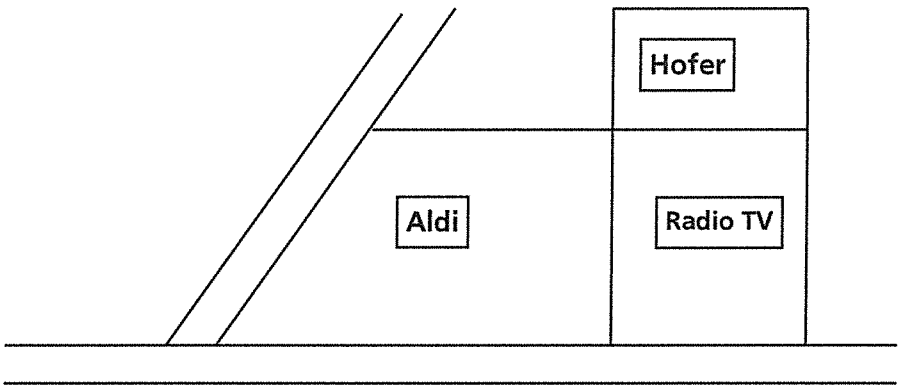
Die Detailhandelsfirma ALDI SUISSE AG plant in der Hohliebi in der Gemeinde Belp eine Verkaufsfiliale zu erstellen.

In der laufenden Ortsplanung wurde südlich des Allmendweges und östlich der Viehweidstrasse Land eingezont. Es handelt sich dabei um die Zone mit Planungspflicht ZPP XIII „Hohliebi„. Gemäss Baureglement [Anhang 1] wird mit dieser Zone die Ansiedelung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen bezweckt. Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (UeO) voraus. Die Überbauungsordnung ZPP XIII „Hohliebi" gilt für das im Überbauungsplan [Anhang 2] durch einen punktierten Perimeter gekennzeichnete Gebiet.

Im Sektor A (westlicher Teil) soll durch ALDI eine Verkaufsfläche von 800 m^2 BGF realisiert werden. Im Sektor B (östlicher Teil) ist die Verkaufsfläche auf 500 m^2 BGF beschränkt. Hier soll ein Radio TV Geschäft entstehen.

Die Verkehrserschliessung des ALDI erfolgt vollständig über den Allmendweg. Das TV-Geschäft soll weitgehend direkt an die Viehweid angeschlossen werden. Die Viehweidstrasse ist eine stark belastete Kantonsstrasse, die erst vor kurzem saniert und neu gestaltet worden ist. Für die neuen Nutzungen in der Hohliebi werden jedoch gewisse Anpassungen betrieblich und baulich nötig sein, um die Erschliessung sicher und ohne übermässige Behinderungen zu gewährleisten.

Der vorliegende Kurzbericht soll die Auswirkungen (und dadurch entstehende Problembereiche) des zusätzlichen Verkehrs durch das gesamte Vorhaben aufzeigen.



2. Vorgesehene Nutzungen

2.1. Projekt Aldi (Sektor A)

Verkaufsnutzung:

• Verkaufsfläche	800 m^2 BGF
• Lager	550 m^2 BGF
• Büro, Divers	280 m^2 BGF
Total BGF ca.:	1'630 m^2 BGF

2.2. Radio TV Belp (Sektor B)

• Verkaufsfläche	500 m^2 BGF
• Büro, Disponibel	170 m^2 BGF
Total BGF ca.:	670 m^2 BGF

2.3. Parzelle Hofer (Sektor C)

- Zwei Einfamilienhäuser
- Eine Lagerhalle/Werkstatt (wirkt als Lärmschutz für die EFH)

3. Abschätzung des Verkehrsaufkommens

Für den Kapazitätsnachweis wird als massgebender Verkehr der 1,6-fache DTV-Wert verwendet.

3.1. Projekt Aldi (Sektor A)

Das ganze Vorhaben Aldi muss gemäss ZPP-Vorschriften vollständig über die Allmendstrasse erschlossen werden (inkl. Anlieferung).

Annahmen: Anzahl Fahrten DTV:

- Verkauf: 95 Fahrten/100 m^2 BGF/Tag
- Lager: 2 Fahrten/100 m^2 BGF/Tag
- Büro, Divers: 5 Fahrten/100 m^2 BGF/Tag

Total Fahrten = ca. 800 Fahrten DTV

3.2. Radio TV Belp (Sektor B)

Das Radio/TV-Geschäft kann direkt an die Viehweidstrasse angeschlossen werden. Die Anlieferung erfolgt in der Regel mit Lieferwagen. Einmal pro Woche wird mit einem Lastwagen ohne Anhänger angeliefert. Dabei kann der Lastwagen via Aldi-Areal ausfahren.

Die Parkplätze entlang der Landwirtschaftszone werden zusätzlich für das Selbstpflücken im angrenzenden Blumenfeld benützt.

Annahmen: Anzahl Fahrten DTV:

- Verkauf: 70 Fahrten/100 m^2 BGF/Tag
- Büro, Divers: 5 Fahrten/100 m^2 BGF/Tag

Total Fahrten = ca. 350 Fahrten DTV

3.3. Parzelle Hofer (Sektor C)

Die Zufahrt für die Lagerhalle/Werkstatt erfolgt über die Parzelle des Radio/TV-Geschäfts. Für die Einfamilienhäuser wird eine Durchfahrt über die Parzelle 49 (hinter dem Aldi-Areal) gewährleistet.

Total Fahrten = ca. 20 Fahrten DTV (je 10 für die EFH und die Halle).

3.4. Abschätzung des Verkehrsaufkommens in den Spitzenstunden

Spitzenstundenverkehr	MS (ein)	MS (aus)	AS (ein)	AS (aus)	Sa (ein)	Sa (aus)
In % des DTV	3%	1%	10%	11%	13%	13%
Aldi: MV [PWE/h]	25	12	75	90	100	100
TV-Shop: MV [PWE/h]	10	5	35	39	44	44
Total	**35**	**17**	**110**	**129**	**144**	**144**

Es kann abgeschätzt werden, dass sich der Verkehr auf die beiden Hauptrichtungen wie folgt aufteilt (Pendlerstatistik):

37% Richtung Rubigen

63% Richtung Belp

4. Bedarf an Abstellplätzen für Fahrzeuge

Für die Berechnung des Parkplatzbedarfes gilt die BauV Art. 52. Bei den geplanten Vorhaben in der Hohliebi handelt es sich nicht um grosse Vorhaben, d.h. BGF/n ist < 200. Belp gilt nicht als Teil der Agglomeration. Es gilt somit der max. Bedarf nach der Formel

Anzahl Parkplätze (PP) = 0.8 x BGF / n + 5	(für Verkaufsnutzung beträgt n = 20)

Bei besonderen Verhältnissen kann von der Bandbreite abgewichen werden, wenn das Vorhaben deutlich unter- oder überdurchschnittlich ist.

Der Bedarf an Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder beträgt für den Einkauf 3 Plätze pro 100 m² BGF.

4.1. Projekt Aldi (Sektor A)

Motorfahrzeuge, Bedarf nach BauV:
0.8 x 1'630 m² BGF / 20 + 5 = 70 Parkplätze.

Der effektive Auto-PP-Bedarf wird von der Bauherrschaft auf 100 Parkplätze, d.h. rund 6 PP/ 100 m² BGF geschätzt. Pro Parkplatz ergibt dies durchschnittlich 8 Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde am Samstag bedeutet diese Parkplatzzahl, dass durchschnittlich alle Parkplätze innerhalb einer Stunde einmal neu besetzt werden.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen beträgt gemäss BauV Art. 54a: 49 Plätze.

4.2. Radio TV Belp (Sektor B)

Motorfahrzeuge, Bedarf nach BauV:
0.8 x 670 m² BGF / 20 + 5 = 32 Parkplätze.

Es ist vorgesehen 29 PP zu realisieren.

Der Bedarf an Veloabstellplätzen beträgt gemäss BauV Art. 54a: 20 Plätze.

4.3. Parzelle Hofer (Sektor C)

Der Bedarf an Abstellplätzen richtet sich nach BauV Art. 51 ff.

5. Verkehrsbelastung Viehweidstrasse

Das Bauland in der Hohliebi wird direkt oder via Allmendweg an die Viehweidstrasse angeschlossen. Die Viehweidstrasse ist mit 19'200 Fz/Tag (DTV) bereits stark belastet. Der Verkehr wird in den nächsten 5 - 10 Jahren aufgrund der Neueinzonungen und der generellen Verkehrsentwicklung um weitere ca. 15% zunehmen.

Die Verkehrszählung an der Messstelle Nr. 2370, Kantonsstrasse Nr. 221.2 Belp-Rubigen vom 23. April 2005 bis 29. April 2005 zeigt folgende Spitzenverkehrsbelastungen:

MS = Morgenspitzenverkehr (07^{00}-08^{00}Uhr), AS = Abendspitzenverkehr (17^{00}-18^{00}Uhr), Sa = Spitzenstundenverkehr (SSV) samstags (14^{00}-15^{00}Uhr).

Spitzenstundenverkehr	MS		AS		Sa	
	Richtung Rubigen	Richtung Belp	Richtung Rubigen	Richtung Belp	Richtung Rubigen	Richtung Belp
SSV [PWE/h]	920	825	909	1072	785	823

In den Abendspitzenverkehrszeiten kann festgestellt werden, dass der Verkehr zum Lindenkreisel oft bis über die Hohliebi hinaus zurückstaut.

6. Kapazitätsberechnungen

6.1. T-Einmündung ohne LSA

Die Kapazitätsberechnung zeigt, dass in der Abendspitzenstunde beim ausfahrenden Verkehrsstrom aus dem Allmendweg Richtung Rubigen (Linksabbieger) mit starker Behinderung gerechnet werden muss (Verkehrsqualitätsstufe E, mittlere Wartezeit 60 Sekunden). Hier besteht die grosse Gefahr, dass Ausfahrende die Geduld verlieren und sich zu risikoreichen Manövern hinreissen lassen.

Die übrigen Verkehrsströme sind verträglich.

Mögliche Massnahmen:

a) Linksabbiegeverbot (in der Abendspitzenstunde), Umweg über den Lindenkreisel.
b) Verbreiterter Mittelstreifen von 5 m Breite, der ein Überqueren in zwei Schritten ermöglicht. Aus Sicht des TBA OIK II ist diese Lösung mit einem 2 m - Mittlestreifen auch möglich, allerdings verbunden mit der entsprechenden, zusätzlichen Behinderung des Hauptstroms Richtung Belp.
c) Die Ausfahrt Allmendweg mindestens 4.5 m breit erstellen, damit zwei PW gleichzeitig einspuren können.

7. Auswirkungen des Zusatzverkehrs

7.1. Lärmbelastung

Die Verkehrsbelastung in der Viehweidstrasse nimmt durch das gesamte Vorhaben je nach Betrachtungsquerschnitt um 450 bis 750 Fahrten DTV zu. Sie ist mit 19'200 Fahrten DTV bereits stark vorbelastet. Unter diesen Vorgaben wird die Lärmbelastung um 0.2 dB (A) erhöht. Diese Mehrbelastung ist nicht wahrnehmbar und somit verträglich (LSV Art. 9).

7.2. Lufthygiene

Die Zusatzbelastung der Luft darf durch ein Vorhaben die kritischen Belastbarkeiten gemäss der Arbeitshilfe des beco nicht überschreiten. In der Viehweidstrasse ist die Belastbarkeit, aufgrund der Vorbelastung, für ein Vorhaben auf rund 1'000 Fz. / Tag (Vorbelastung K, Bebauungsdichte L) begrenzt. Dieser Wert wird in keinem Querschnitt erreicht. Die zulässigen Belastbarkeiten werden also eingehalten.

8. Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel

Laut Art. 26 BauV müssen Einkaufszentren mit einem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar sein. Diese Anforderung gilt als erfüllt, wenn eine in kürzeren Zeitabständen bediente Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels nicht mehr als 300 m (Weglänge) entfernt liegt und von Fussgängern ungefährdet erreicht werden kann oder wenn ein regelmässiger Zubringerdienst zwischen dem Einkaufszentrum und der nächsten derartigen Haltestelle dauernd gewährleistet ist.

Mit dem Ortsbus Belp und dem Tangento wird die Haltestelle Holiebi von zwei Linien des öffentlichen Verkehrs bedient. Der Haltestelle ist gut zugänglich und liegt innerhalb einer Distanz von weniger als 300 m. Die Güte der Erschliessung entspricht der Klasse D und ist damit ausreichend.

9. Gesamtbeurteilung

In der Abendspitzenstunde muss beim ausfahrenden Verkehrsstrom Richtung Rubigen (Linksabbieger) mit starken Behinderungen gerechnet werden (Verkehrsqualitätsstufe E, mittlere Wartezeit 60 Sekunden). Es empfiehlt sich, durch eine Verbreiterung des Mittelstreifens auf 5 m die Verkehrsabwicklung und die Verkehrssicherheit zu verbessern. Die Ausfahrt Allmendweg sollte mindestens 4.5 m breit sein, damit zwei PW gleichzeitig einspuren können.

Das Verkehrsaufkommen des gesamten geplanten Bauvorhabens Aldi Belp ist bezüglich Lärm- und Luftbelastung verträglich. Der Anschluss an den öffentlichen Verkehr ist ausreichend.

Schliern, 4. September 2007
Roduner BSB + Partner AG, Ingenieure und Planer

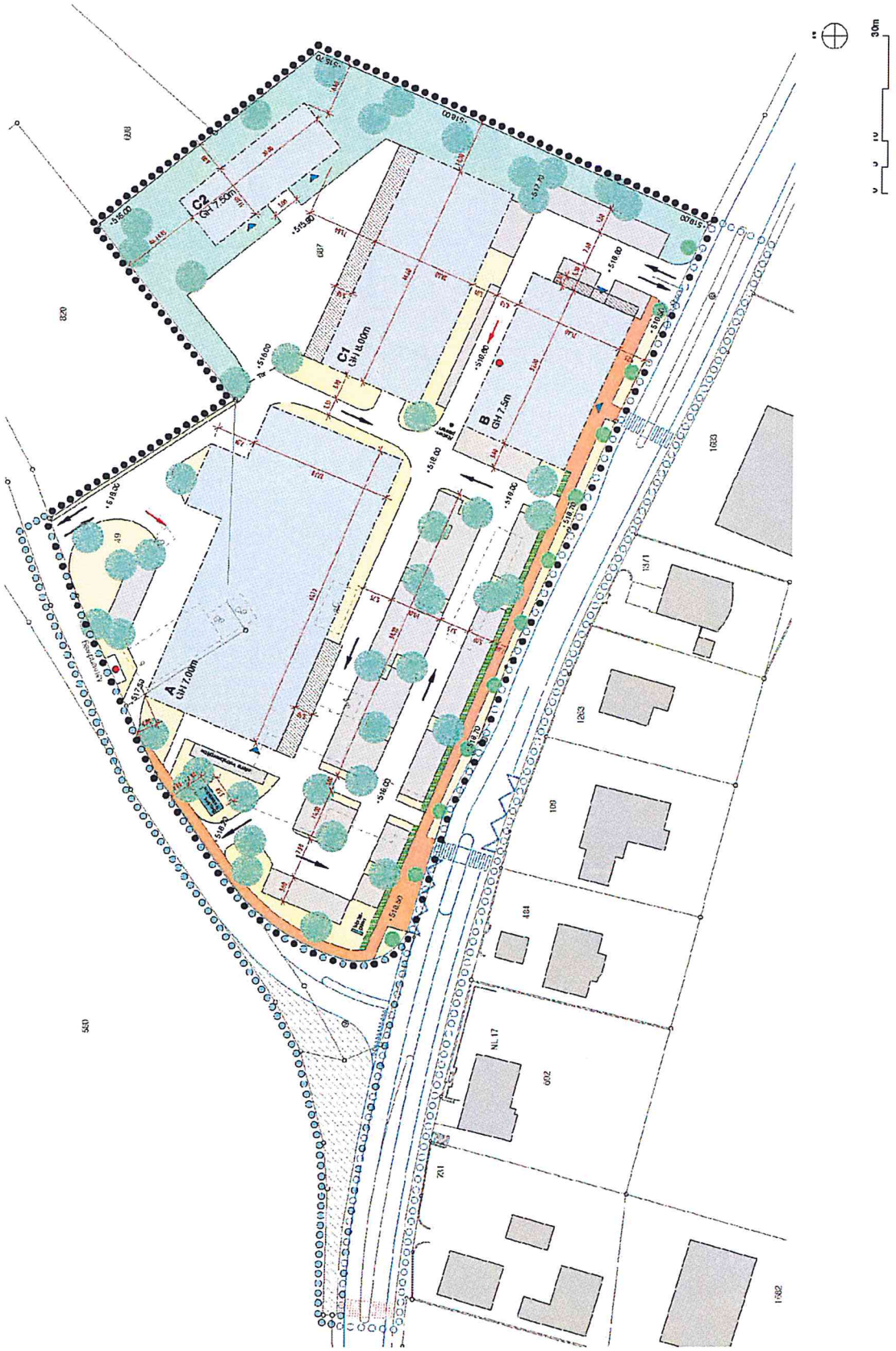
Urs Thöni
90336.100 / uth

Andreas Roduner

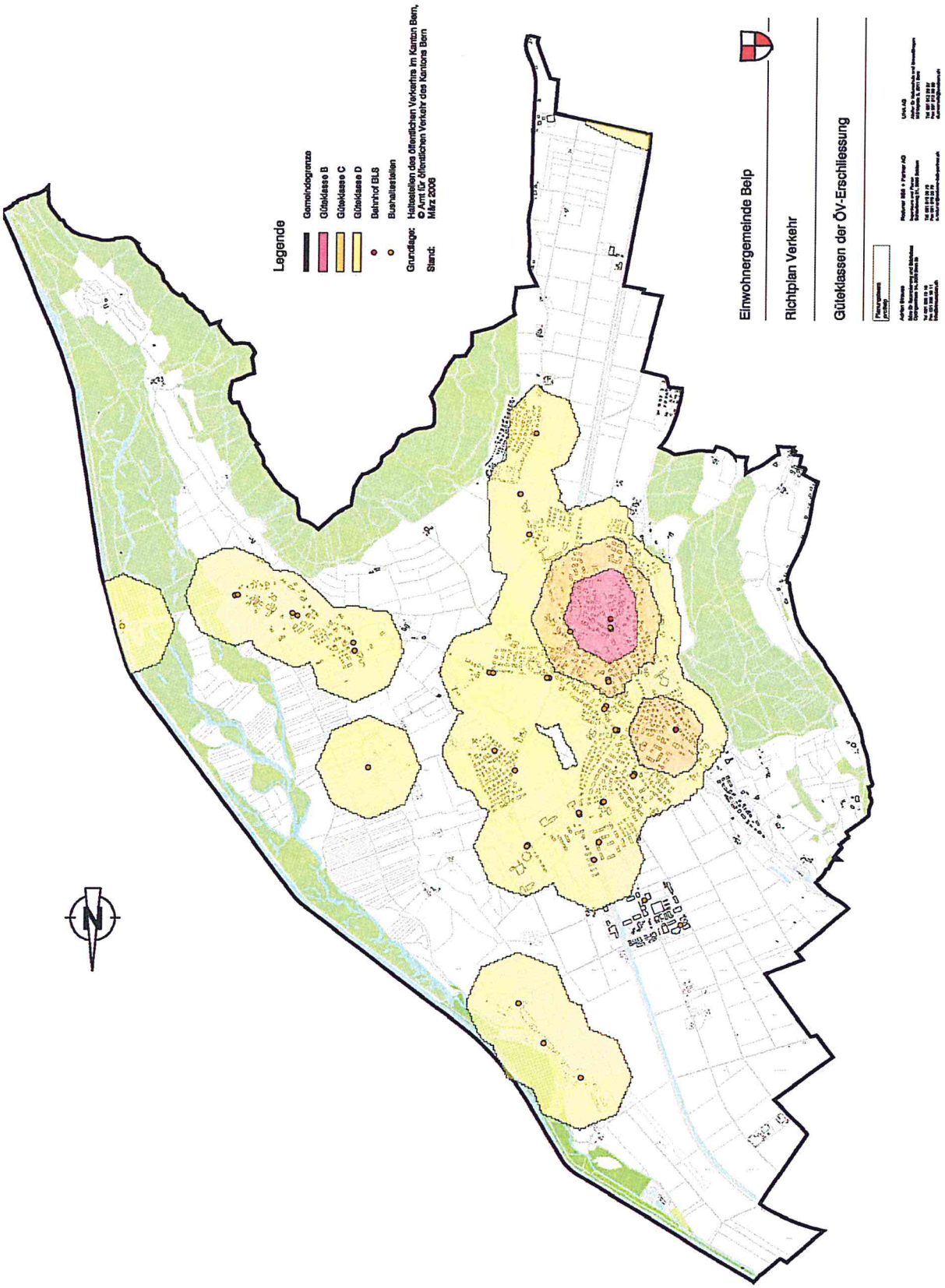
10. Anhang 1: Vorschriften der Zonen mit Planungspflicht ZPP

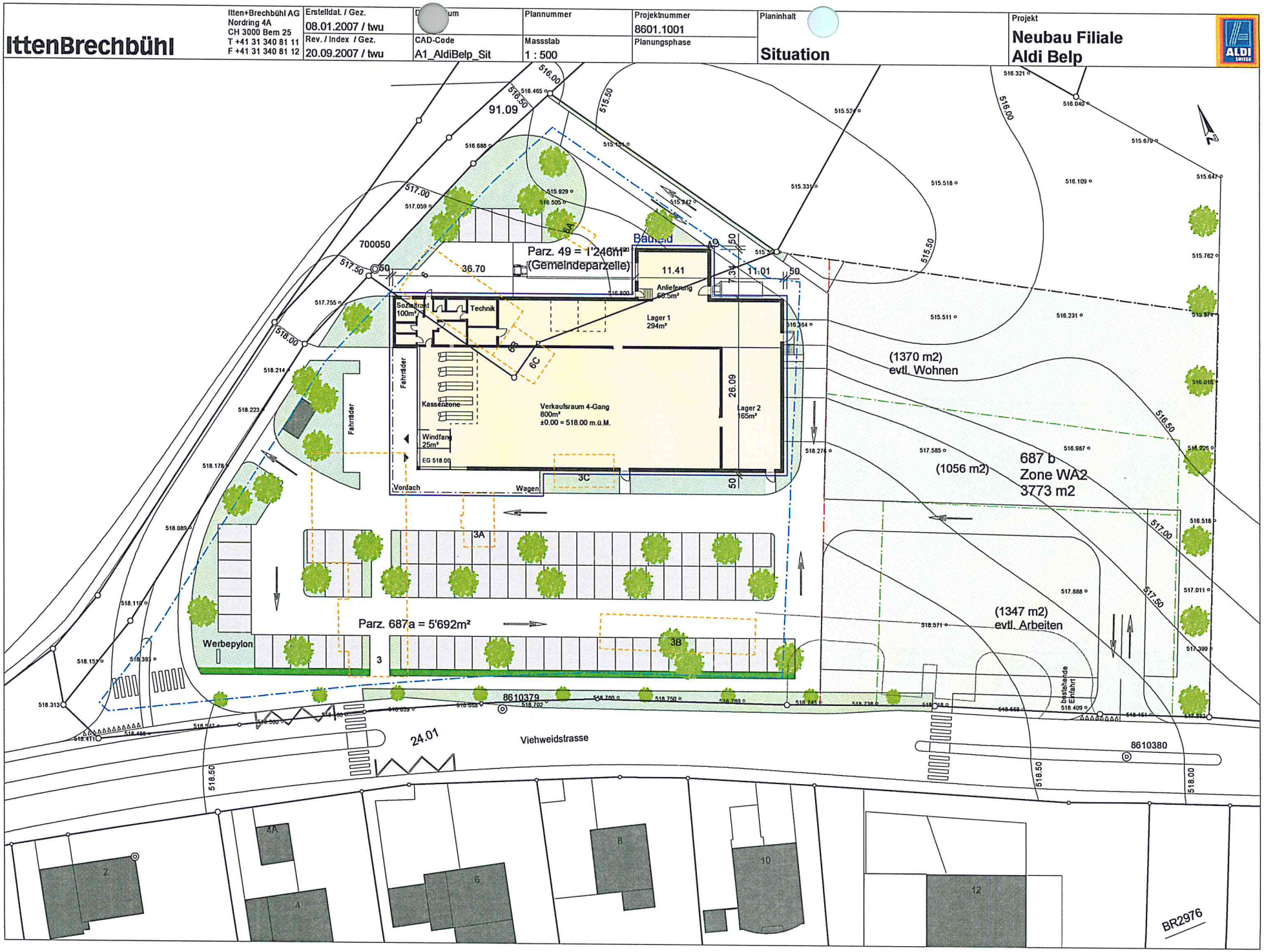
	ZPP Nr. XIII „Hohliebi"
Zweck	[1] Die ZPP Nr. XIII "Hohliebi" bezweckt die Ansiedlung von Arbeits- und Dienstleistungsnutzung.
Art der Nutzung	[2] Gestattet sind Nutzungen gemäss den Bestimmungen der Zone WA2 und Verkaufsnutzung.
Mass der Nutzung	[3] Es gelten die folgenden Bestimmungen: Sektor A: Verkaufsfläche inkl. Kassenbereich maximal 800 m^2 BGF, Gebäudelänge 70 m; Sektor B: Verkaufsfläche maximal 500 m^2 BGF; Sektor C: Landwirtschaftsnutzung und Wohnen (maximal 500 m^2 BGF)
Gestaltung	[4] Die Gebäude sind als schlichte Zweckbauten zu gestalten, der Aussenraum ist weitmöglichst zu begründen und mit sickerfähigen Bodenbelägen zu versehen. Für Bauten entlang der Viehweidstrasse sind begrünte Flachdächer vorgeschrieben. Offene Parkplätze sind angemessen mit Hochstammbäumen zu bepflanzen.
Erschliessung	[5] Die Erschliessung der Sektoren A und C erfolgt ausschliesslich über den Allmendweg, Sektor B wird direkt ab Viehweidstrasse erschlossen.
	[6] Parallel zur Kantonsstrasse ist ein Grün- und Versickerungsstreifen von mindestens 2.0 m Breite anzulegen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Versickerung.
Lärm	[7] Es gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Entlang der Kantonsstrasse ist ausschliesslich Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung vorzusehen. Die Anordnung von lärmempfindlichen Räumen ist nur an der Ost- bzw. Westfassade und der lärmabgewandten Seite möglich. Falls lärmempfindliche Räume an der lärmzugewandten Seite geplant sind, so ist die Schaffung von Lüftungsmöglichkeiten über Fenster auf der Ost- bzw. Westfassade zwingend vorzusehen. Wohnnutzung ist nur in einem Abstand zur Achse der Kantonsstrasse von mindestens 60.0 m gestattet.

11. Anhang 2: Überbauungsplan

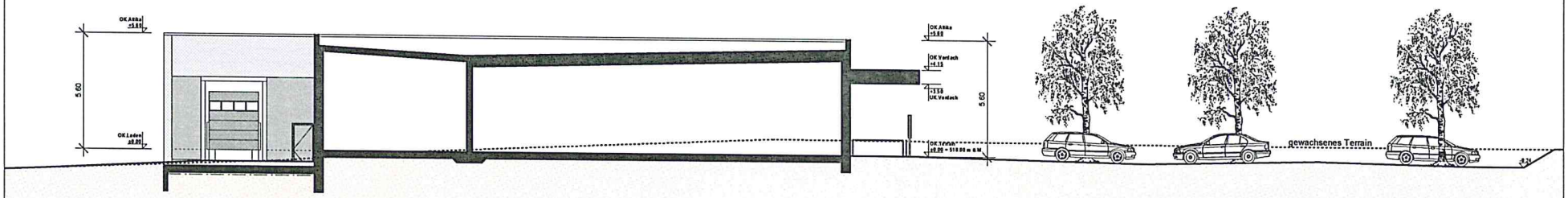


12. Anhang 3: Güteklasse der ÖV-Erschliessung

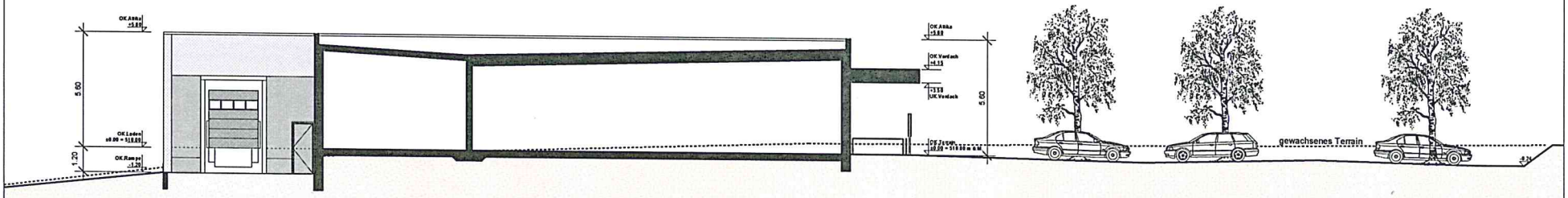



ittenBrechbühl
Itten+Brechbühl AG
Nordring 4A
CH 3000 Bern 25
T +41 31 340 81 11
F +41 31 340 81 12
Erstelldat. / Gez.
08.01.2007 / twu
Rev. / Index / Gez.
20.09.2007 / twu
CAD-Code
A1_AldiBelp_Sit
Massstab
1 : 500
Projektnummer
8601.1001
Planungsphase
Planinhalt
Situation
Projekt
Neubau Filiale
Aldi Belp
Parz. 49 = 1'246m²
(Gemeindeparzelle)
Parz. 687a = 5'692m²
Baufeld
Anlieferung
Sozialtrakt
Technik
Lager 1
294m²
Verkaufsraum 4-Gang
800m²
±0.00 = 518.00 m.ü.M.
Lager 2
Kassenzone
Windfang
25m²
EG 518.00
Vordach
Wagen
Fahrräder
Werbepylon
(1370 m2)
evtl. Wohnen
(1056 m2)
687 b
Zone WA2
3773 m2
(1347 m2)
evtl. Arbeiten
bestehende Einfahrt
Viehweidstrasse
8610379
8610380
700050
91.09
36.70
11.41
11.01
26.09
BR2976

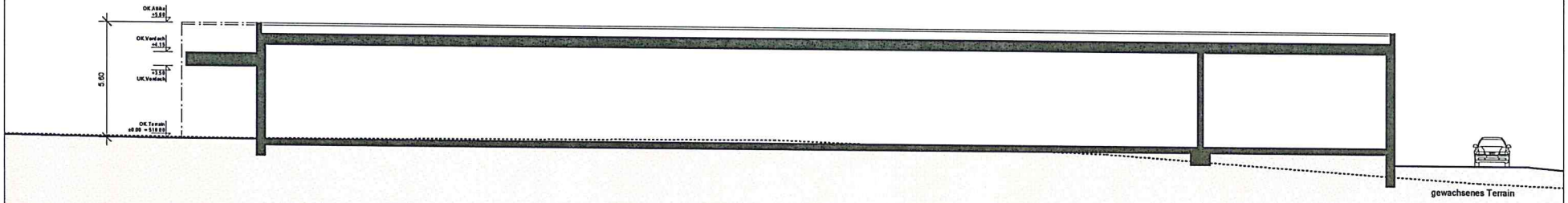
ittenBrechbühl	Itten+Brechbühl AG Nordring 4A CH 3000 Bern 25 T +41 31 340 81 11 F +41 31 340 81 12	Erstelldat. / Gez. 11.04.2007 / bge	Druckdatum	Plannummer	Projektnummer 8601.1001	Planinhalt **Schnitte**	Projekt **Neubau Filiale Aldi Belp**
		Rev. / Index / Gez. 20.09.2007 / twu	CAD-Code A1_BPGRU_SCH	Massstab 1 : 200	Planungsphase		



Querschnitt Eingangsbereich



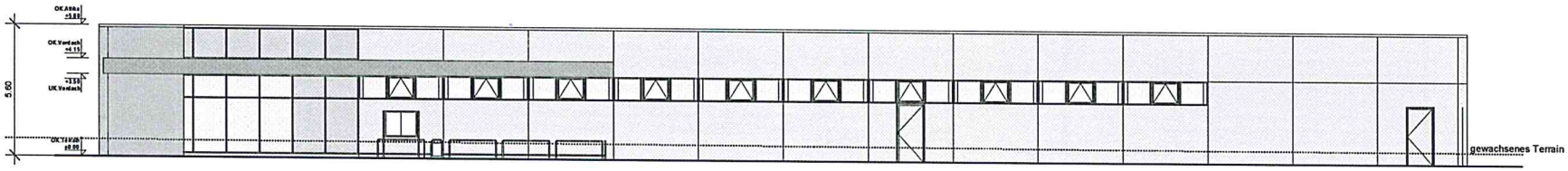
Querschnitt



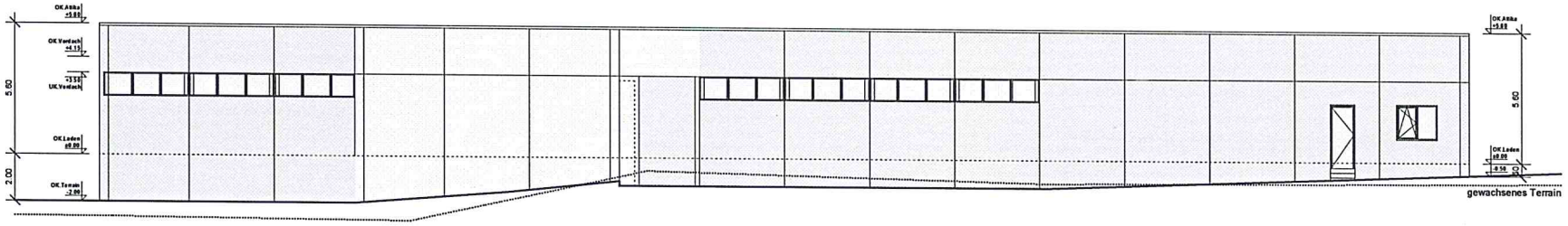
Längsschnitt

IttenBrechbühl	Itten+Brechbühl AG Nordring 4A CH 3000 Bern 25 T +41 31 340 81 11 F +41 31 340 81 12	Erstelldat. / Gez. 08.03.2007 / twu	Datum	Plannummer	Projektnummer 8601.1001	Planinhalt **Fassaden**	Projekt **Neubau Filiale Aldi Belp**
		Rev. / Index / Gez. 20.09.2007 / twu	CAD-Code A1_BPFAS_101	Massstab 1 : 200	Planungsphase Projekt		

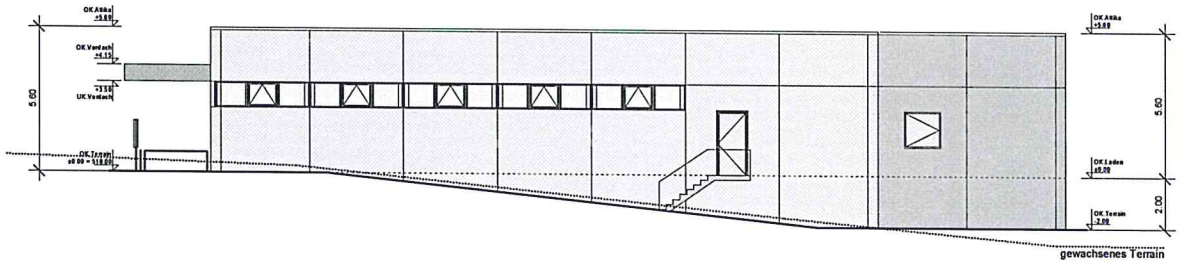
Südfassade



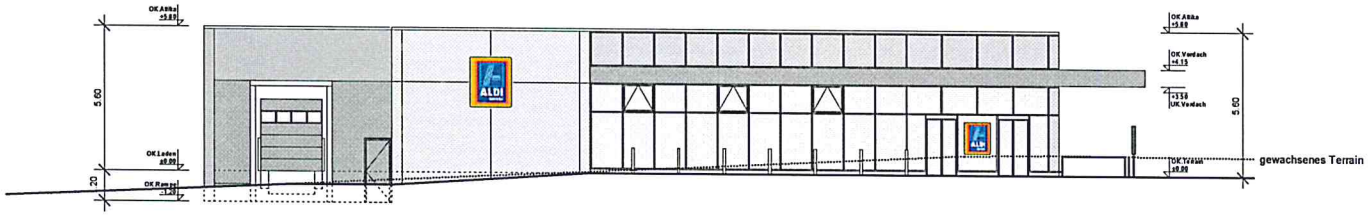
Nordfassade



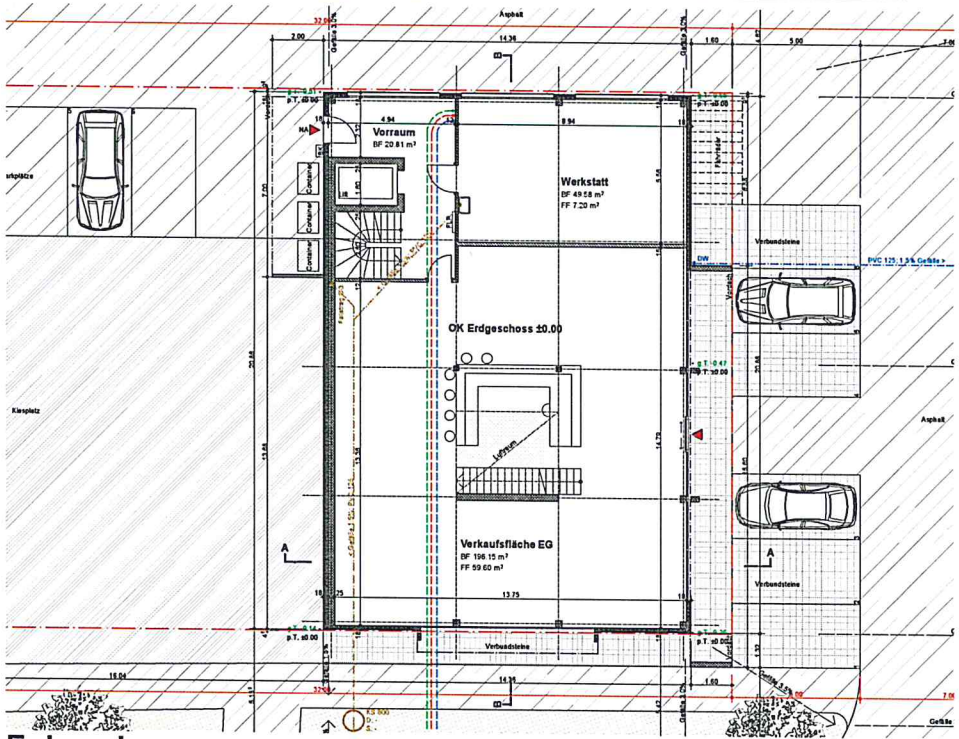
Ostfassade



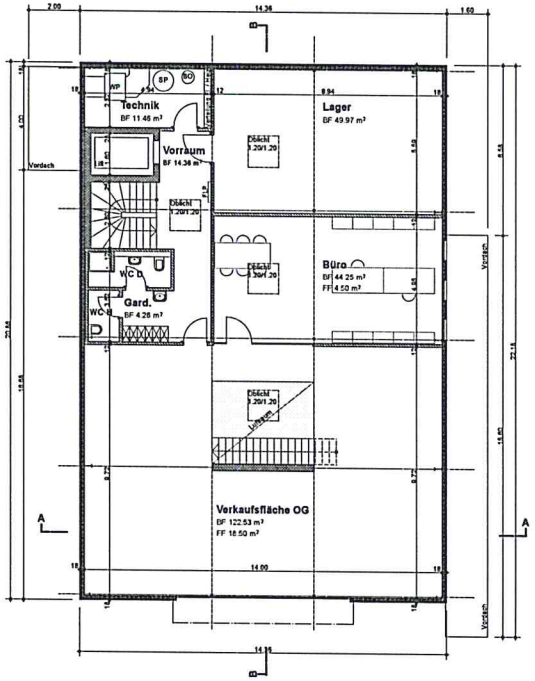
Westfassade



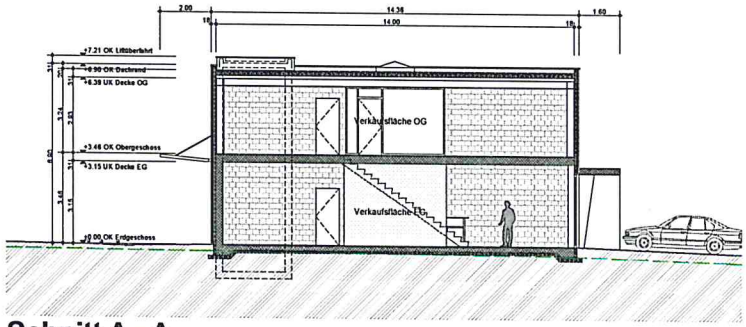
Neubau Betriebsgebäude Zimmer Media AG, Hohliebi, 3123 Belp Bauherrschaft: Zimmer Media AG, Käsereistrasse 9a, 3123 Belp	plan nr.: 0773/ B 01
	datum: 30. 07. 2007 mb
Grundrisse + Schnitte	rev. :
	grösse: A3
messerli architekten+planer ag messerli architekten+planer ag • rubigenstrasse 12 • 3123 belp • tel. 031 810 40 50 • fax. 031 810 40 51 mail@messerli-architekten.ch • www.messerli-architekten.ch	mst.: 1 : 200



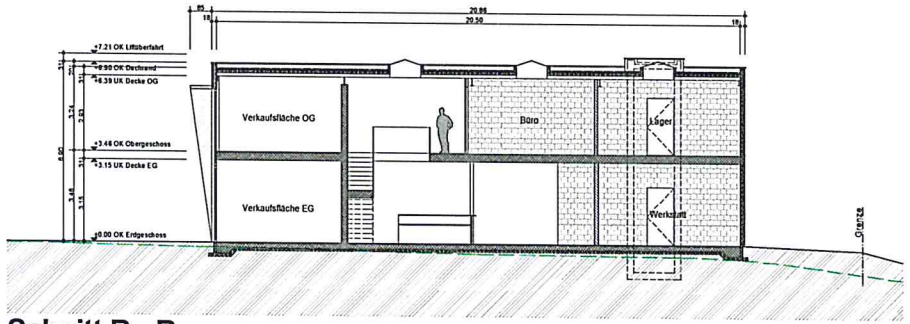
Erdgeschoss



Obergeschoss

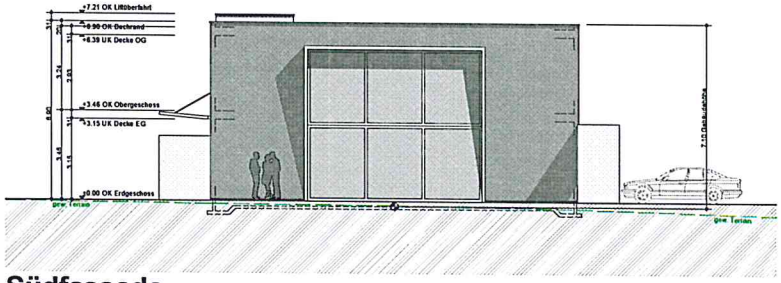


Schnitt A - A

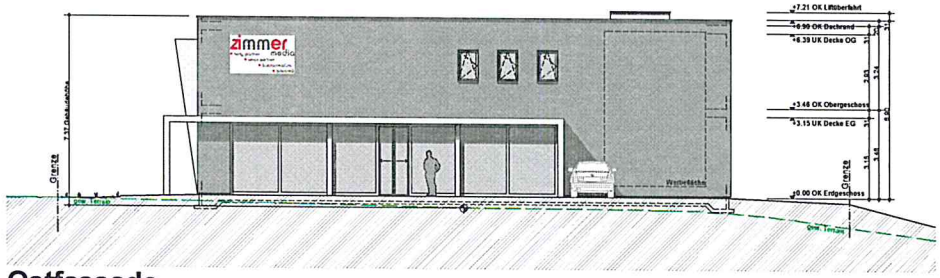


Schnitt B - B

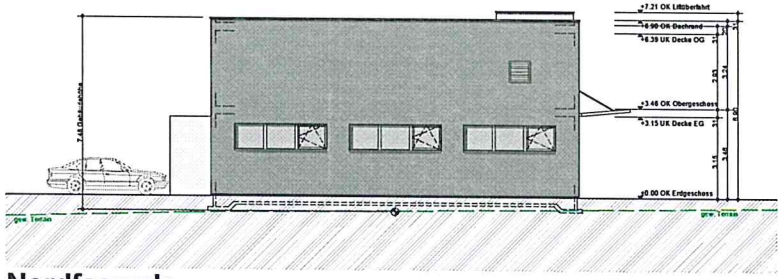
Neubau Betriebsgebäude Zimmer Media AG, Hohliebi, 3123 Belp Bauherrschaft: Zimmer Media AG, Käsereistrasse 9a, 3123 Belp	plan nr.: 0773/ B 02
	datum: 30. 07. 2007 mb
Fassaden	rev. :
	grösse: A3
messerli architekten+planer ag messerli architekten+planer ag • rubigenstrasse 12 • 3123 belp • tel. 031 810 40 50 • fax. 031 810 40 51 mail@messerli-architekten.ch • www.messerli-architekten.ch	mst.: 1 : 200



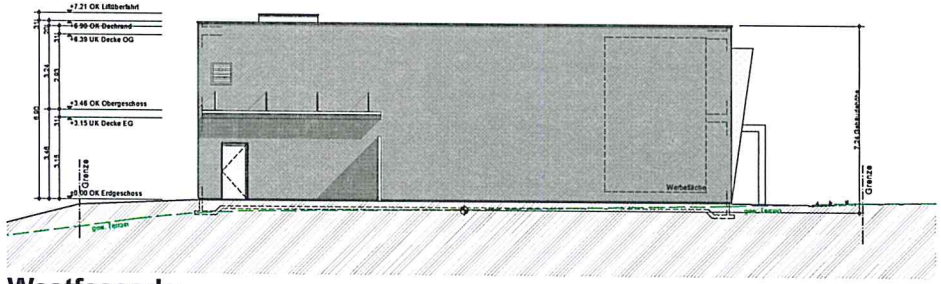
Südfassade



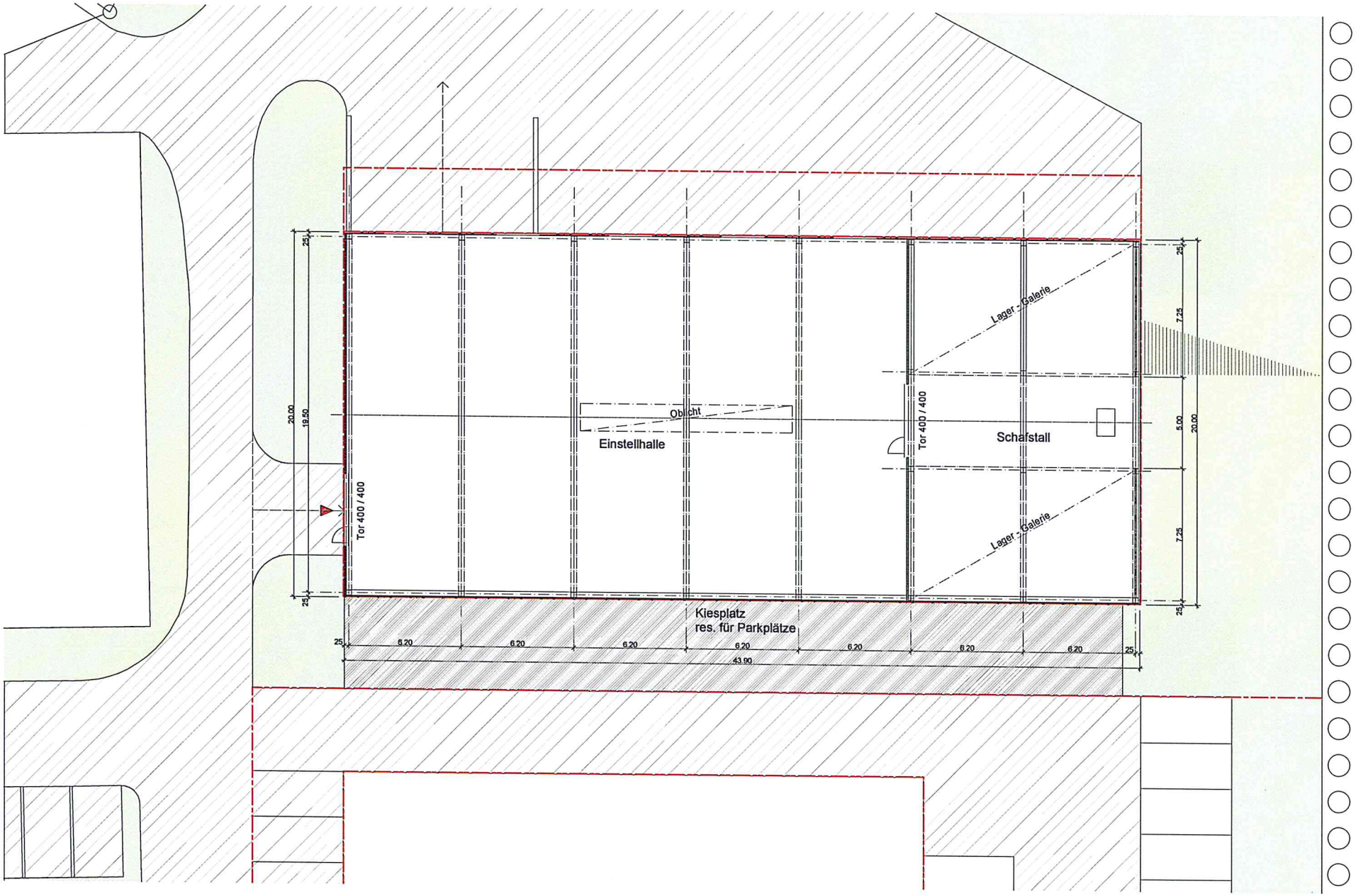
Ostfassade



Nordfassade



Westfassade



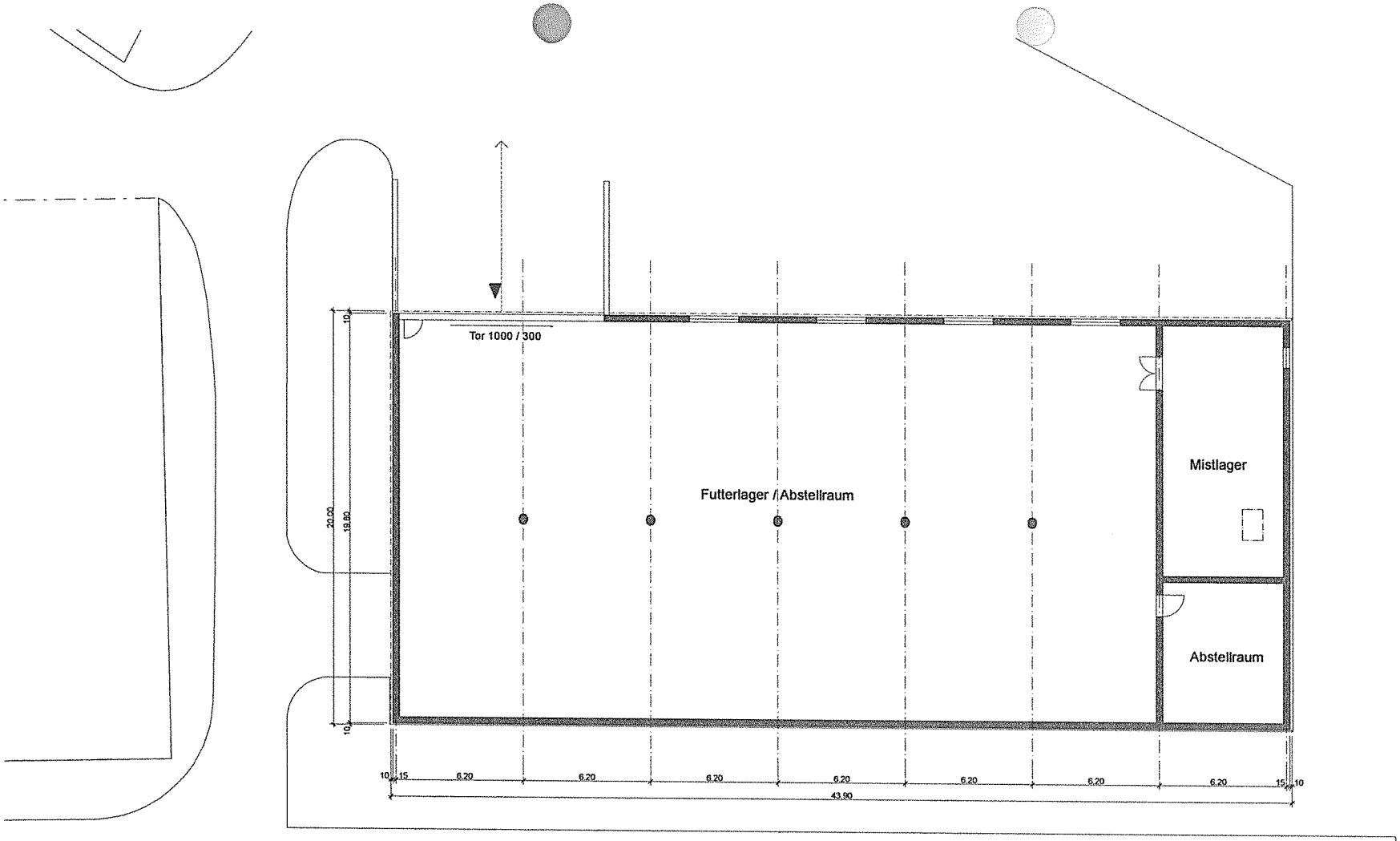
Einstellhalle Hofer, Hohliebi, 3123 Belp

Erdgeschoss Mst 1:200

12. 09. 2007

messerli architektur und raumgestaltung
architekten+planer ag
3123 belp

Dieser Projektplan ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unser Einverständnis weder kopiert, noch an Dritte Personen zugängig gemacht werden.



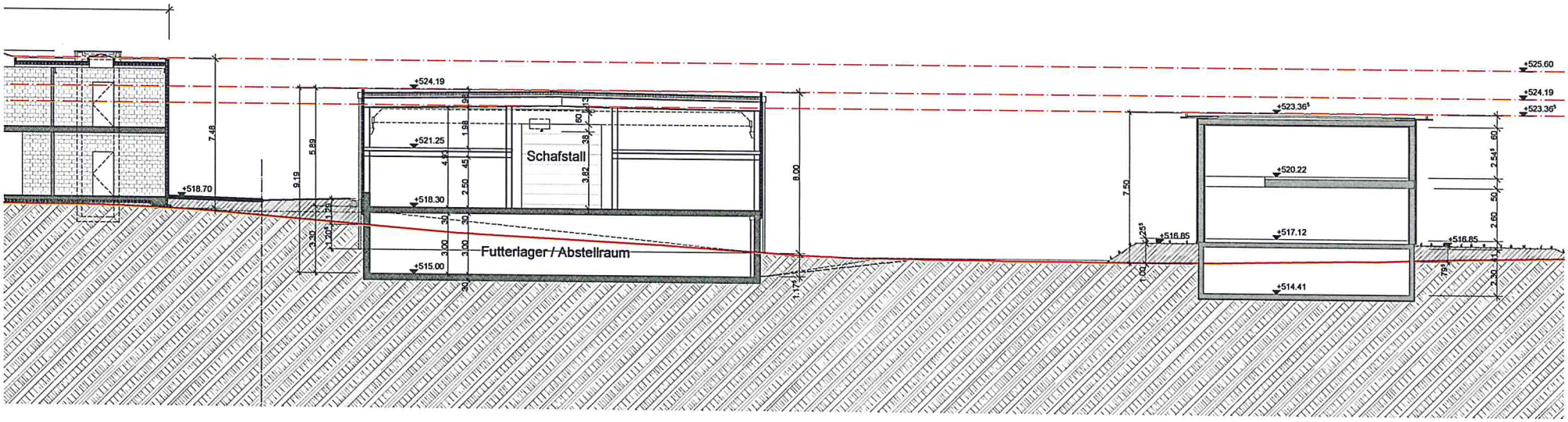
Einstellhalle Hofer, Hohliebi, 3123 Belp

Untergeschoss Mst 1:200

12. 09. 2007

messerli architekten+planer ag

Dieser Projektplan ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unser Einverständnis weder kopiert, noch an Drittpersonen zugängig gemacht werden.



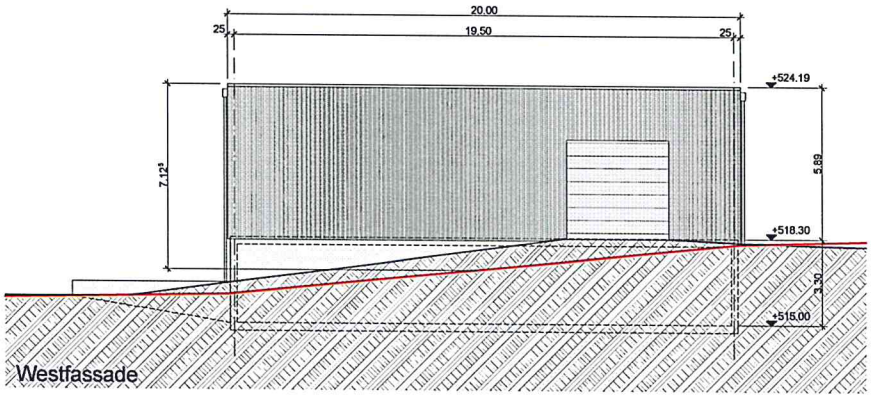
Einstellhalle Hofer, Hohliebi, 3123 Belp

Schnitt Mst 1:200

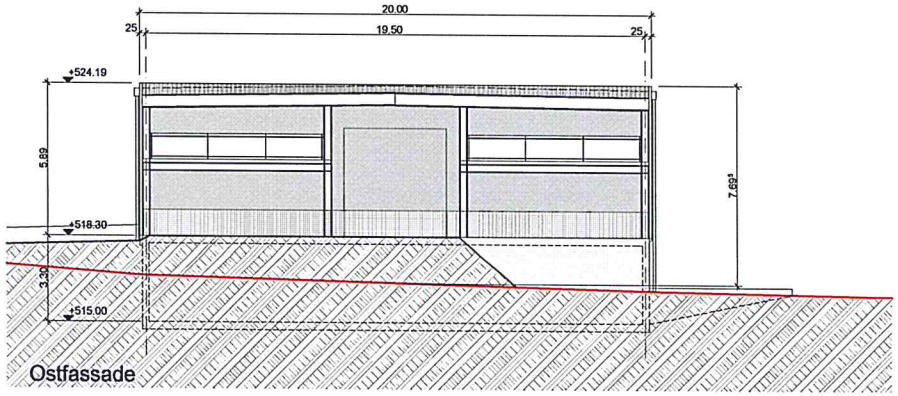
12. 09. 2007

messerli architektur und raumgestaltung
architekten+planer ag
rubigenstrasse 12 3123 belp

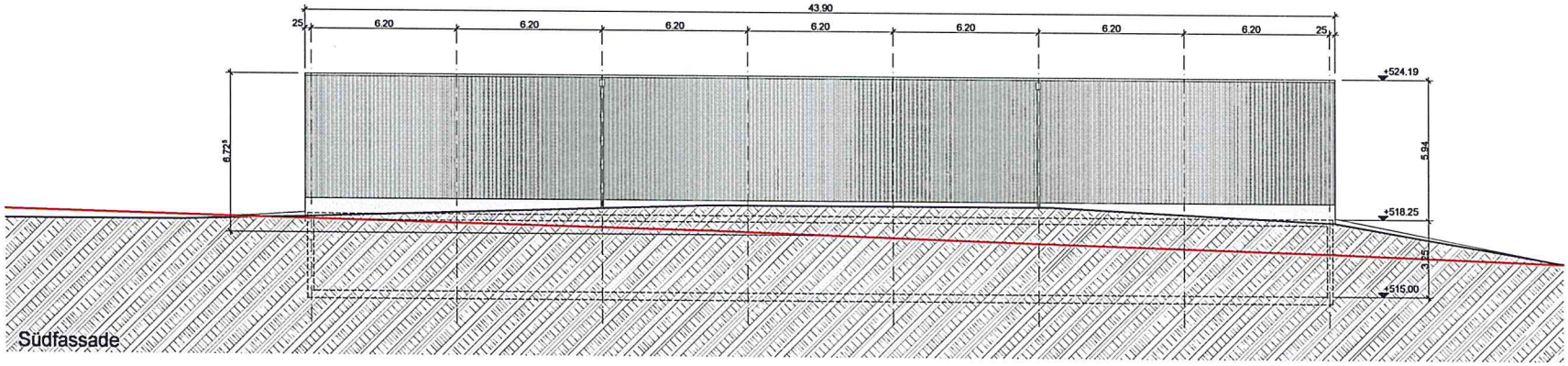
Dieser Projektplan ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unser Einverständnis weder kopiert, noch an Dritte Personen zugängig gemacht werden.



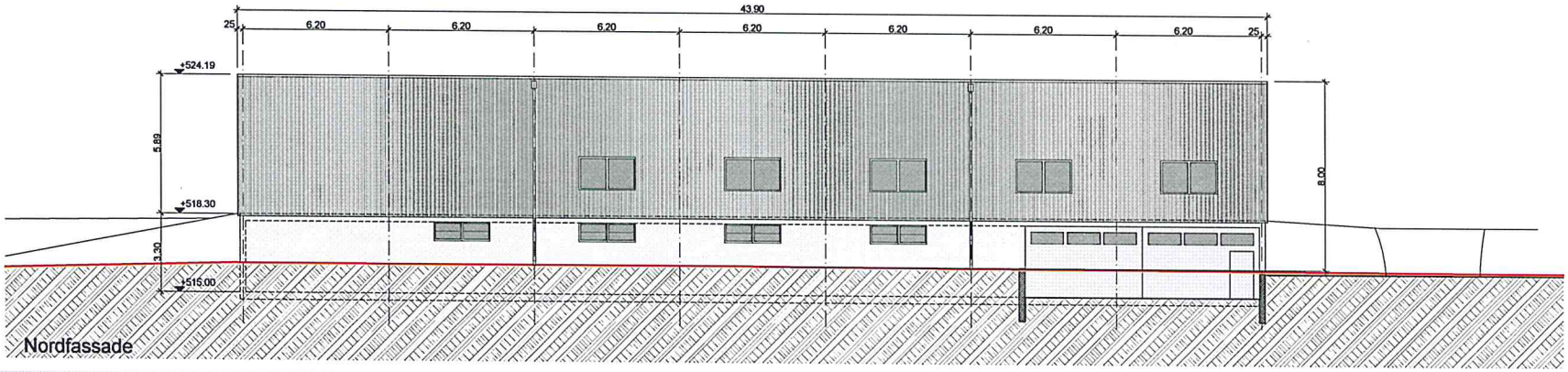
Westfassade



Ostfassade



Südfassade



Nordfassade

Einstellhalle Hofer, Hohliebi, 3123 Belp

Fassaden Mst 1:200

12. 09. 2007

messerli architektur und raumgestaltung
architekten+planer ag
ruhigenstrasse 12 3123 belp

Dieser Projektplan ist unser geistiges Eigentum und darf ohne unser Einverständnis weder kopiert, noch an Drittpersonen zugängig gemacht werden.