

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt (Abstimmungsbotschaft)

1. Worum es geht

Es soll die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt erlassen werden. Die Planungsvorlage ermöglicht den Neubau eines Tierheims in der Waldlichtung an der Wohlenstrasse in der Eymatt. Gleichzeitig werden die in der Waldlichtung vorhandenen Erdgasröhrenspeicher planungsrechtlich gesichert.

Da gleichzeitig mit der Überbauungsordnung das Bauprojekt für das Tierheim erarbeitet wurde und die Verfahren koordiniert durchgeführt wurden, kann nach der Genehmigung der Planung direkt mit der Realisierung des Tierheimbaus begonnen werden. Die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt, die eine Zonenplanänderung beinhaltet, haben die Stimmberechtigten zu beschliessen.

2. Ausgangslage

Das heutige Tierheim Oberbottigen dient als Domizil für Findeltiere und als Kompetenz- und Informationszentrum sowie als Treffpunkt und Bildungsstätte. Es liegt heute im Nordwesten von Oberbottigen, in unmittelbarer Nähe des Siedlungsgebiets. Es bietet seit langer Zeit zu wenig Platz und genügt den Anforderungen an eine tiergerechte Haltung nicht mehr. Aufgrund von Lärmklagen aus der Nachbarschaft kommt eine Erweiterung und Sanierung des Tierheims Oberbottigen am heutigen Standort für den Berner Tierschutz nicht mehr in Frage.

Auf der Suche nach einer Lösung zur Verbesserung der Lebensbedingungen für die Tiere wurden verschiedene Standorte geprüft. Das Forsthaus Eymatt hat sich dabei als idealer Standort herauskristallisiert. Das künftige Tierheim liegt abgelegen vom Siedlungsgebiet inmitten des Bremgartenwalds in einer bereits erschlossenen und teilweise überbauten Bauzone. Übermässige Immissionen auf das Siedlungsgebiet werden durch den Standort vermieden. Die bestehende Nutzung im Perimeter ist mit der neuen Nutzung des Tierheims kompatibel. Die Burgergemeinde hat dem Tierschutzverein Bern die Parzelle Bern GBBi-Nr. 2/2712 im Baurecht abgegeben.

Im Jahr 2006 reichte der Berner Tierschutz erstmals ein Baubewilligungsgesuch für den Bau eines neuen Tierheims an der Wohlenstrasse in der Eymatt ein. Da die Erschliessung eine Waldparzelle quert, wurde für diese ein Rodungsgesuch und eine Ausnahme für das Bauen ausserhalb der Bauzone beantragt. Die Genehmigung wurde mit der Begründung verweigert, dass für die neue Erschliessung eine Änderung der Nutzungsplanung erforderlich sei.

Deshalb beschloss der Gemeinderat im Oktober 2007 für die Erschliessung eine geringfügige Änderung des Zonenplans Forsthaus Eymatt. Er wies das für die Erschliessung notwendige Waldstück der Zone FC* (Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse) zu. Nach langwierigem Rechtsverfahren kassierte das Verwaltungsgericht schliesslich das Verfahren mit Entscheid vom 19. Mai 2011 und wies es zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurück. In der Neuurteilung entschied die Vorinstanz im September 2011, dass die Erweiterung der bestehenden Zone für öffentliche Nutzungen nur dann zulässig sei, wenn für die FC* gleichzeitig die Zweckbestimmung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festgelegt werden.

Der Gemeinderat und der Berner Tierschutz verzichteten auf eine Beschwerde. Der Gemeinderat beschloss auf Antrag des Berner Tierschutzes eine Planungsvorlage für die gesamte Waldlichtung in der Eymatt im ordentlichen Verfahren zu erarbeiten.

3. Bestandteile der Planungsvorlage

Die Planungsvorlage besteht aus einer Überbauungsordnung und einem Baugesuch. Die Überbauungsordnung, die unter anderem die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Erschliessung und die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung festlegt, sind Gegenstand der Volksabstimmung. Das Baugesuch ist nicht Gegenstand der Volksabstimmung. Es stützt sich jedoch auf die Überbauungsordnung ab und soll im koordinierten Verfahren nach Artikel 122b der Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1), zusammen mit der Genehmigung der Planungsvorlage vom Amt für Gemeinden und Raumordnung bewilligt werden.

1. Inhalte der Überbauungsordnung

Das Planungsgebiet Wohlenstrasse Eymatt liegt in einer Waldlichtung im Nordwesten des Bremgartenwalds der Stadt Bern und umfasst die Parzelle Bern GBBI.-Nr. 2/1346 und einen Teil der Parzelle Bern GBBI.-Nr. 2/1350. Die Waldlichtung ist heute der Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FC* mit einer Ausnutzungsziffer von 1,2 zugeteilt.

Das vorhandene Gebäude im westlichen Teil der Waldlichtung diente bis 2007 als Forsthaus. Seitdem führten Feste und Events an Wochenenden teilweise zu Beeinträchtigungen der Fauna. Anstelle des Forsthauses soll nun ein Tierheim erstellt werden. Im östlichen Teil wurden in den Jahren 2000 und 2007 in zwei Etappen der unterirdische Erdgasröhrenspeicher und die oberirdische Druckreduzier- und Messstation erstellt.

Die Überbauungsordnung legt im Planungssperimeter eine Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse FA* Röhrenspeicher und eine Zone FB* Tierheim fest. In der FA* wird neu eine Ausnutzungsziffer von 0,1 und in der FB* eine von 0,6 gelten. Für beide Zonen werden die Zweckbestimmung, die Grundzüge der Überbauung und Gestaltung sowie die Lärmempfindlichkeitsstufe festgelegt. Die Überbauungsordnung legt des Weiteren die Waldgrenze und die Naturgefahren grundeigentümergebunden fest. Darüber hinaus werden Gewässerräume mit Gewässerräumlinien definiert.

In der Zone FA* für Röhrenspeicher, die heute bereits sowohl unterirdische Erdgasröhrenspeicher als auch eine oberirdische Druckreduzier- und Messstation umfasst, sind zweigeschossige Bauten mit einer maximalen Gesamthöhe von 8 m zulässig. Sie müssen sich unauffällig in die Umgebung einfügen und werden – unabhängig vom Tierheim – von Süden her erschlossen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III.

Der Tierheimneubau kann zweigeschossig innerhalb des ausgeschiedenen Baubereichs mit einer maximalen Gesamthöhe von 10 m realisiert werden. Er ist hinsichtlich Material- und Farbwahl unauffällig in die Umgebung einzufügen. Die Erschliessung erfolgt über die Wohlenstrasse und die Hauszufahrt entlang der Westgrenze der Waldlichtung. Für die Neubauten gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III. Der Bereich für die erforderlichen 15 Besucherparkplätze wird nördlich des Gebäudes angesiedelt.

Die Überbauungsordnung regelt weiter, dass nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig sind und diese mindestens extensiv zu begrünen sind, und dass die Umgebung – mit Ausnahme der Hauptzufahrten und Wege – versickerungsfähig und naturnah auszugestalten ist.

2. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

5.1 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 21. August bis 20. September 2014 statt. Im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe wurden drei Mitwirkungseingaben eingereicht. Die Eingaben beziehen sich vor allem auf drei Themen: die Gewährleistung der Sicherheit von Fussgängerinnen und Fussgängern sowie Velofahrerinnen und Velofahrern, die Möglichkeiten der Verhinderung von Schleich- und Pendelverkehr und die Zufahrtseinschränkungen. Die wesentlichen Anregungen der Mitwirkenden waren in der Vorlage bereits berücksichtigt. Die Mitwirkungseingaben zogen somit keine Anpassung der Vorlage nach sich.

5.2 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Vorprüfung der Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt und Baugesuch mit Bericht vom 22. September 2016 und Ergänzung vom 10. November 2016 abgeschlossen. Es hält darin fest, dass es der Stadt mit der vorliegenden Planung gelingt, die Freiflächen in der Eymatt gemäss den Grundsätzen der Überbauung und Gestaltung laut Artikel 77 Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) zu regeln. Das AGR hält abschliessend fest, dass die Vorlage unter Berücksichtigung weniger, im Bericht genannter Vorbehalte, als genehmigungsfähig anerkannt wird. Die Vorbehalte wurden in der vorliegenden Planungsvorlage ausgeräumt. Dazu waren keine wesentlichen Änderungen nötig. Auch am Baugesuch wurden Anpassungen entsprechend den Vorbehalten durch die Bauherrschaft in Zusammenarbeit mit den betroffenen Fachämtern vorgenommen.

5.3 Öffentliche Auflage

Die koordinierte öffentliche Auflage der Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt mit dem Baugesuch, einem Rodungsgesuch für die Erschliessung mit Rodungs- und Aufforstungsplan, der verbindlichen Festlegung der Waldgrenzen und Naturgefahren sowie der Verlegung des Wanderwegs erfolgte vom 14. Dezember 2016 bis 13. Januar 2017. Während dieser Zeit gingen sechs Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen von Institutionen und von Privaten ein.

Ein Verband, ein Privater und eine Kollektivunterzeichnende haben ihre Einsprache bereits wieder zurückgezogen und die übrigen Institutionen einen bedingten Einspracherückzug erklärt. Die entsprechenden Bedingungen werden einerseits durch bereits eingeleitete Massnahmen an der Wohlenstrasse sowie grösstenteils im Rahmen des Bauprojekts, d.h. mittels Auflagen in der Baubewilligung, erfüllt werden. Die Einsprachen der Parteien werden dementsprechend – spätestens im Zeitpunkt der Baubewilligung – gegenstandslos werden.

Der Gemeinderat erachtet die hängigen Einsprachen als öffentlich-rechtlich unbegründet. Er ist der Ansicht, dass sie durch die Genehmigungsbehörde abgewiesen werden.

Zusammengefasst wird durch die Einsprechenden folgendes beanstandet:

- der Standort für ein Tierheim in der Eymatt liege ungünstig,
- das Vorhaben werde unzulässigen Lärm in der Anwohnerschaft verursachen,
- das Vorhaben greife unzulässig in die Natur- und Landschaft ein,
- das Vorhaben verstosse gegen die Störfallverordnung und generiere ein übermässiges Verkehrsaufkommen auf der Wohlenstrasse, was die Verkehrssicherheit infrage stelle und mit den bestehenden Verkehrsmassnahmen nicht kompatibel sei.

Dem entgegnet der Gemeinderat:

Falscher Standort für ein Tierheim

Für den Standort wurde eine eingehende Standortevaluation mit mehr als zehn Standorten durchgeführt, woraus die Eymatt als geeignet hervorging. Es wurde unter anderem berücksichtigt, dass das Bundesgericht vor mehr als 20 Jahren anerkannt hat, dass Tierheime aufgrund der Immissionen nicht in das Siedlungsgebiet gehören. Der Standort weist denn auch eine ausreichend grosse Distanz zu bestehenden Wohnüberbauungen auf, damit die von einem Tierheim ausgehenden Immissionen die Nachbarschaft nicht in unzulässiger Weise beeinträchtigen. Dennoch verfügt der Standort über eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die durch das Tierheim zu erwartenden Immissionen werden keine wesentlichen Auswirkungen auf die Wildtiere haben. Weiter findet sich der Perimeter bereits heute in der Bauzone, namentlich in einer Zone für private Bauten und Anlagen im allgemeinen Interesse C (FC*). Mit der vorliegenden Planung wird dementsprechend bis auf die neu einzuzonende Erschliessung keine neue Bauzone für das Tierheim geschaffen, sondern eine bestehende abgezont.

Verursachen unzulässigen Lärms

Mit einem Lärmgutachten, welches durch die zuständigen Fachbehörden geprüft wurde, kann nachgewiesen werden, dass höchstens geringfügige Lärmimmissionen in der Anwohnerschaft auftreten werden und dass die Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe II, welche in den Wohnzonen der Einsprechenden gilt, eingehalten bleiben.

Verletzung des Natur- und Landschaftsschutzes durch das Bauvorhaben

Mit einem Gutachten des Wildtierbiologischen Arbeitskreises WildARK wurden bereits im Vorfeld Massnahmen zum Schutz der Natur und der Landschaft definiert. Mit deren Umsetzung, insbesondere im Rahmen des Bauprojekts, werden die Eingriffe auf das Minimum beschränkt. Im Übrigen wird quantitativ und qualitativer Ersatz geleistet. Für gegebenenfalls zu fällende Bäume gemäss Baumschutzreglement werden geeignete Ersatzbäume gepflanzt.

Verstoss gegen die Störfallverordnung

Ein befähigtes Ingenieurbüro hat die Störfallsituation überprüft und als tragbar bzw. das Vorhaben als zulässig beurteilt. Zum selben Schluss ist auch das zuständige kantonale Laboratorium in seinem Fachbericht gelangt.

Übermässiges Verkehrsaufkommen auf der Wohlenstrasse, Verkehrssicherheit gefährdet, nicht kompatibel mit bestehenden Verkehrsmassnahmen

Massgebend ist, ob die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Dies bestimmt sich insbesondere dadurch, dass die Wegbreite den massgebenden Begegnungsfall sicher ermöglicht, d.h. bei Velo und Lastwagen 4.90 m, und dass die erforderlichen Sichtweiten von 50 bis 60 m eingehalten sind. Ob die tägliche Verkehrsmenge 80 oder 120 Fahrzeuge beträgt, spielt auf Grund der geringen Differenz bei der Beurteilung der Verkehrssicherheit nur eine untergeordnete Rolle. Bezüglich Verkehrsmassnahmen gehen die Einsprechenden von falschen Annahmen aus. Die Wohlenstrasse war nie geschlossen, sondern für den Zubringerdienst zum Campingplatz und zu den Betriebsgebäuden für die Röhrenspeicheranlage sowie zur ethologischen Station der Universität Bern jederzeit geöffnet. Dadurch, dass nun auch das Tierheim über diese Strasse erschlossen wird, ändert sich an der Nutzung der Strasse nichts Grundsätzliches. Notwendige Anpassungen bezüglich der Zufahrtsregelung zum Tierheim erfolgen in einem separaten Verkehrsmassnahmen-Verfahren durch die Stadt Bern (Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün).

3. Weiteres Vorgehen

Nachdem der Stadtrat die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt beschlossen hat, wird sie den Stimmberechtigten zum Beschluss unterbreitet werden. Bei einem positiven Ausgang des Urnengangs wird der Gemeinderat die Unterlagen – in der Folge zusammen mit einer Stellungnahme zu den hängigen Einsprachen – an das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung weiterleiten.

In der Zeit zwischen Stadtratsbeschluss und Volksabstimmung werden allfällige durch den Stadtrat beschlossene Änderungen – zusammen mit den durch den Gemeinderat bereits im Rahmen der Einsprache-Verfahren beschlossenen Änderungen – nochmals öffentlich aufgelegt bzw. das Verfahren nach Artikel 60 Absatz 3 BauG durchgeführt.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt.

2. Er unterbreitet den Stimmberechtigten folgenden Beschluss zur Abstimmung:

Die Stadt Bern erlässt die Überbauungsordnung Wohlenstrasse Eymatt (Plan Nr. 1436/1 vom 29. Juni 2017 mit Naturgefahrenplan Nr. 1436/4 vom 9. November 2016). Die bisherige Zonenordnung wird aufgehoben.

3. Die Botschaft an die Stimmberechtigten wird genehmigt.

Bern, 18. Oktober 2017

Der Gemeinderat

Beilage:
Entwurf Abstimmungsbotschaft