

Ausgangslage / Vorgeschichte

Die Parto AG, als Eigentümerin des ehemaligen Bahnhof-Lagerschuppens (Länggasse 4 + 4a), möchte die Liegenschaft besser nutzen. Das Gebäude ist heute der Arbeitszone zugeteilt und befindet sich in schlechtem baulichen Zustand. Mit einer Lagernutzung liessen sich die nötigen Sanierungsarbeiten nicht amortisieren, deshalb wünscht die Grundbesitzerin eine Nutzungsänderung.

Der GR hat 2012 ein Konzept verabschiedet, welches die Entwicklung rund um den Bahnhof lenkt. Auf Grund dieses Konzeptes soll die heutige Arbeitszone, beidseitig der Bahn, in eine Wohn-Gewerbezone umgezont werden. Östlich der Gleisanlage bestehen bereits konkrete Vorstellungen, ein Zentrum entstehen zu lassen mit gut erschlossenem Wohnraum, Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten. Aus diesem Grund wurde über den östlichen Teil bereits eine Überbauungsordnung erstellt. Auf der Westseite ist eine Wohnnutzung angedacht, konkrete Bauabsichten bestehen jedoch zur Zeit keine.

Aus planerischer und städtebaulicher Sicht ist eine Entwicklung und Aufwertung des Bahnhofareals wünschenswert. Damit diese Entwicklung realisiert werden kann, müssen Baureglement und Zonenplan geändert werden. Die Beschlussfassung der Zonenplan- und Baureglementsänderung (ZPÄ + BRÄ) erfolgt durch den GGR, die Beschlussfassung der erwähnten Überbauungsordnung durch den GR.

Bisheriger Verlauf

Im Zusammenhang mit der Gestaltung des Bahnhofplatzes und der Nutzung des Grundstückes beidseitig der Bahn, hat der GR ein Planungskonzept verabschiedet, welches die verschiedenen Bedürfnisse koordiniert. Dieses Konzept war begleitend für das vorliegende Planungsgeschäft. Mit Hilfe einer Begleitgruppe, in der alle Beteiligten involviert sind, wurde vorliegende Planungsänderung erarbeitet.

Die Mitwirkung wurde im September 2013 durchgeführt, die Vorprüfung war im Mai 2014 abgeschlossen. In der Zwischenzeit sind auch die Eigentumsverhältnisse und die Bedingungen des Planungsmehrwertes geregelt. Die Auflage erfolgte Mai – Juni 2015, gegen die ZPÄ und BRÄ ist keine Einsprache eingegangen.

Zonenplan- und Baureglementsänderung Z-B05

Mit der Planung werden im Wesentlichen folgende Ziele verfolgt:

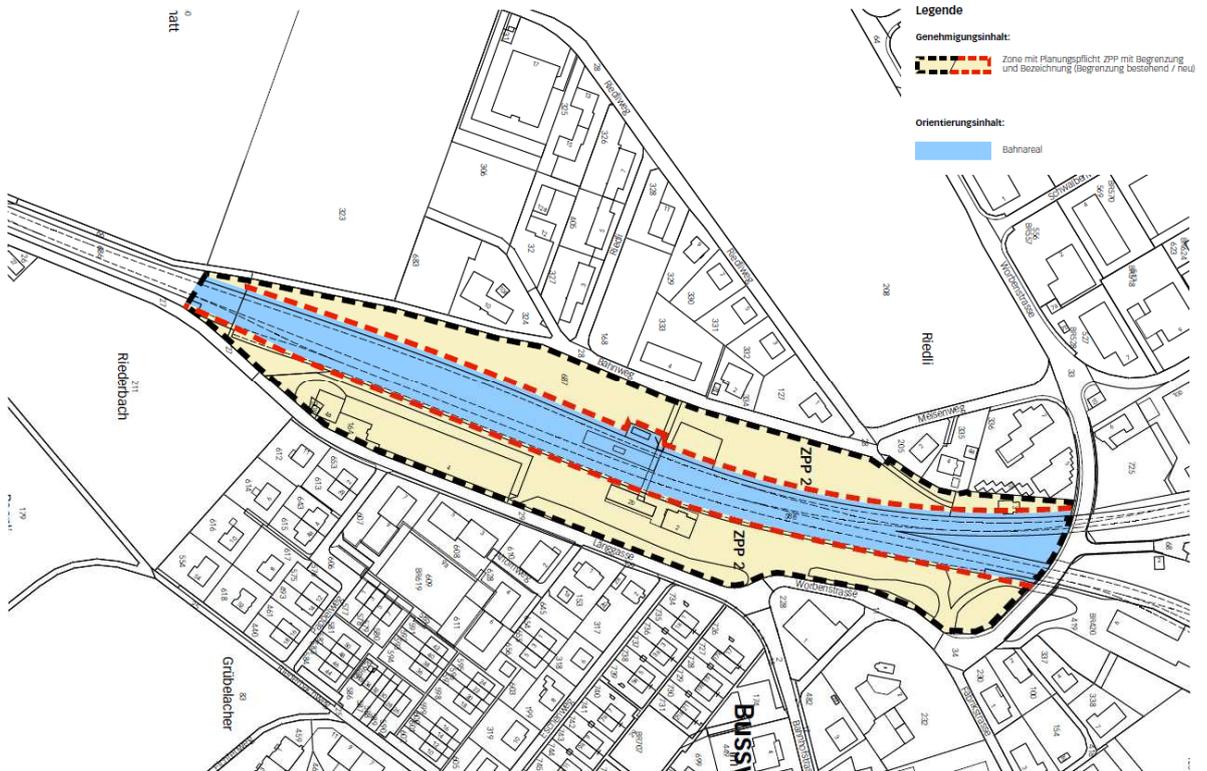
- Stärkung der Identität des Ortsteils Busswil durch die Schaffung eines neuen „Zentrums“ am Bahnhof
- Beitrag zum öffentlichen Leben durch publikumsattraktive, zum Bahnhofplatz orientierte Nutzungen
- Belebung und Attraktivierung des Bahnhofplatzes
- Gute Gestaltung der Dorfeingangssituation von Süden her
- Schaffung von gut erschlossenem und zentral gelegenen Wohnraum

Die hauptsächlichen Inhalte der Planungsänderung sind:

1. Änderung des Perimeters der Zone mit Planungspflicht (ZPP 2). Da das Bahnareal ausschliesslich eidgenössischem Recht untersteht, wird es aus der ZPP 2 entlassen.
2. Anpassung des Art. 44 Baureglement Busswil (Spezialbauzonen), die Gestaltung und Nutzung der ZPP 2 „Bahnhof“ wird den neuen Bedürfnissen angepasst:
 - Beim Planungszweck werden die Aufwertung des Bahnhofareals und seine Funktion als Zentrum ergänzt
 - Die Art der Nutzung ist (neu) Wohn- und Gewerbezone anstelle Arbeitszone
 - Das Mass der Nutzung wird östlich der Geleise von 7 auf 10 m erhöht, westlich davon bleibt die Höhe unverändert bei 10 m



Ausschnitt aus dem Zonenplan (neu):



Umweltschutz

Abklärungen haben gezeigt, dass mit der vorgesehenen Bebauung die Umweltschutz-Gesetzgebung eingehalten werden kann. Untersucht wurden:

- Grenzwert der Verordnung über nichtionisierender Strahlung (NISV)
- Grenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung des Bundes
- Zusätzliche Luftemissionen durch vermehrtes Verkehrsaufkommen
- Gewässerschutzrecht (Bauen in Grundwassernähe)

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Die Änderung der baurechtlichen Zone, von einer Arbeits- in eine Wohn- und Gewerbezone beim Areal des Bahnhofs Busswil, wird als grosse Chance angesehen. Für das Gebiet rund um den Bahnhof Busswil besteht aus optischer Sicht Verbesserungspotential.

Dass mit der Zonenänderung eine neue Situation geschaffen wird, welche im Zusammenhang mit einer geschickten Überbauung zur Belebung des Gebiets führt, wird vom Redner geschätzt. Wichtig ist auch, dass mit dem vorliegenden Geschäft die Basis für eine Überbauungsordnung gelegt werden kann. Für die momentanen Lagergebäude (ehemalige Essigfabrik) liegt bereits eine Überbauungsordnung vor.

Der Gemeinde ist bereits zum momentanen Zeitpunkt bekannt, dass interessierte Investoren für das Areal der alten Essigfabrik vorhanden sind, welche in naher Zukunft gerne ein Baugesuch stellen werden.

Detailpläne für geplante Gebäude sind bisher noch nicht vorhanden. Die dargestellten Unterlagen im GGR-Geschäft sollen als Beispiel dienen, wie ein Gebäude in Zukunft aussehen könnte.

Allerdings ist es nicht nur wichtig die Überbauung neu und attraktiv gestalten zu können, sondern auch zusammen mit der SBB das Areal beim Bahnhof Busswil (Seite Länggasse) anzugehen. Der Redner hofft dabei Synergien zu schaffen, um den behindertengerechten Zugang zum Bahnhof Busswil zu ermöglichen.

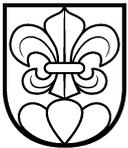
Betreffend dem behindertengerechten Zugang haben der Redner und Frey Ruedi, der SBB das Projekt der Überbauungsordnung bereits vorgestellt und haben dabei ein Bekenntnis der SBB erhalten, dass sie mit der Gemeinde Lyss im Jahr 2016 die Planung des behindertengerechten Zugangs beginnen möchten. Ziel für das Jahr 2016 ist es, zwischen der Gemeinde Lyss und der SBB mindestens eine Planungsvereinbarung zu unterzeichnen. Der Redner wird zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Motion der Fraktion SP/Grüne; Treppenlifte am Bahnhof Buswil 234 behandelt wird, auf das Thema zurückkommen.

Der Redner empfiehlt die Zonenplanänderung anzunehmen, damit die Überbauungsordnung in Kraft treten und die grundrechtliche Bauordnung geschaffen werden kann, um ein attraktives Gebiet zu gestalten.

Die Parlamentskommission Bau + Planung hat keine Einwände.

Hayoz Kathrin, FDP: Das vorliegende Projekt hat bisher viele Abklärungen verursacht, was zu einem langen Prozess führte, bis es dem GGR vorgelegt werden konnte. Dank diesem langen Prozess liegt nun ein ausgereifter Vorschlag vor, dessen Umsetzung nun nichts mehr im Weg stehen sollte.

Mit der Zonenplanänderung und der Änderung des Baureglements kann Buswil wachsen und das Zentrum stärken. Das Zentrum mit Gewerbe und Wohnungen dient der Entwicklung und Aufwertung des ganzen Areals rund um den Bahnhof Buswil. Der Gemeinde entstehen keine Kosten aus dem Geschäft, im Gegenteil; durch die Mehrwertabschöpfung werden Erträge generiert und es können Steuereinnahmen von zukünftigen MieterInnen oder EigentümerInnen erwartet werden. Die Fraktion FDP/glp bedankt sich bei allen beteiligten Parteien für das ausgereifte und zukunftsorientierte Projekt zur Aufwertung des Areals um den Bahnhof Buswil und stimmt dem Geschäft zu.



Meister Katrin, SP: Auch die Fraktion SP/Grüne wird das Geschäft unterstützen. Die Aufwertung des Bahnhofareals Buswil wird von der Fraktion als definitiv nötig angesehen. Dies nicht nur beim Denner-Gebäude, sondern auch auf dem Bahnhofplatz selbst. Dass der Platz zukünftig nur noch mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h befahren werden darf und das ganze Gebiet für den Langsamverkehr aufgewertet werden soll, begrüsst die Fraktion sehr.

Die Fraktion SP/Grüne hofft darauf, dass die Velounterstände beim Bahnhof Buswil weiterhin durch ein Dach gedeckt bleiben.

Weiter schätzt die Fraktion, dass die Unterführung evtl. für Velos befahrbar wird, denn die Strassenunterführung etwas weiter nördlich ist für VelofahrerInnen unübersichtlich und gefährlich. Wenn eine solche, neue Unterführung entsteht, ist dies für den Veloverkehr vorteilhaft.

Der neue Bahnhof Buswil soll einen behinderten- und kinderwagengerechten Zugang erhalten. Die Fraktion erwartet diesbezüglich, dass der GR weiterhin Druck auf die SBB ausübt, damit die Umsetzung des behindertengerechten Zugangs schnellstmöglich realisiert werden kann.

Betreffend der Planung des zukünftigen Bahnhofareals erhielt die Fraktion SP/Grüne den Eindruck, dass die Planung auf die Ansprüche von zukünftigen Bauherren angepasst wurde. Aus Sicht der Fraktion sollte sich die Gemeinde zuerst überlegen, welche Bedürfnisse vorhanden sind, um diese anschliessend mit einer Überbauungsordnung zu konkretisieren. Die Investoren und Bauherren sollen sich anschliessend den Wünschen der Gemeinde anpassen. Im konkreten Fall des Bahnhofareals Buswil sieht die Fraktion keine Probleme, da sie die Planung unterstützt, hofft jedoch, dass für den westlichen Teil des Areals der Ablauf nach den Vorstellungen der Fraktion verläuft.

Christen Rolf, Gemeinderat, BDP: Betreffend der Aussage von Meister Katrin zum planerischen Prozess ist es üblich, dass Anliegen von Investoren vorgetragen werden und die Gemeinde anschliessend prüft, ob es Möglichkeiten gibt die Planung anzupassen. Es hat bereits Fälle gegeben, bei denen der Prozess von hinten aufgewickelt wurde, d. h. die Überbauungsordnung ausgearbeitet wird, bevor die ZPP besteht. Der Idealfall, die ZPP mit der Ortsplanungsrevision zu erstellen, kann nicht immer eingehalten werden. Auch beim Kambly-Areal, Geschäft folgt Ende 2016 oder zu Beginn des Jahres 2017, wird der Ablauf nicht dem Idealfall entsprechen können.

Für die rechte Seite der Bahn, westlicher Teil des Areals, ist bisher die ZPP formuliert. Wenn die SBB nun ihre Massnahmen umsetzen will, muss auf dieser Grundlage die Überbauungsordnung verfasst werden. Für das vorliegende Geschäft findet der Redner, der Planungsprozess wurde richtig gewählt.

Um die Überbauung realisieren zu können, haben die EigentümerInnen bereits im Jahr 2009 die Anfrage gestellt, eine Zonenänderung vorzunehmen. Der Redner ist sehr froh, wurde die Anfrage durch die Abteilung Bau + Planung an die Hand genommen.

Beschluss einstimmig

Der GGR beschliesst die Änderung der baurechtlichen Grundordnung Busswil mit der folgenden Zonenplan- und Baureglementsänderung:

- **Zonenplanänderung Z-B05; „ZPP 2 Bahnhof Busswil“**
- **Änderung Gemeindebaureglement Busswil Art. 44 / ZPP2 „Bahnhof“ (Spezialbauzonen/Zonen mit Planungspflicht)**

Diese Beschlüsse unterliegen der fakultativen Volksabstimmung gemäss Art. 45 der Gemeindeordnung (GO).

Beilagen

Zonenplan- und Baureglementsänderung Z-B05, Erläuterungsbericht

