

Gemeinde Münchenbuchsee

Zentrumsplanung 1

RICHTPLANDOSSIER



Auflageexemplar

Vom Gemeinderat genehmigt am 16.07.2012

29. 3. 2011 / Letzte Korrekturen: 23.06.2012

Andreas Gerber, Raum- und Stadtentwicklung, Bern

Inhaltsübersicht

1. Teil: Allgemeine Erläuterungen

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf
2. Perimeter
3. Richtplan Zentrum: Funktionen und Gliederung
4. Umsetzung und Nachführung

2. Teil: Zentrumsentwicklung

1. Heutige Situation
2. Trends und Optionen der Ladenflächenentwicklung
3. Leitbild der Zentrumsentwicklung
4. Ziele der Zentrumsentwicklung

3. Teil: Konzepte

1. Baustruktur und Ortsbildschutz
2. Verkehr und öffentlicher Raum
3. Nutzung

4. Teil: Richtplan und Objektblätter

1. Richtplan Zentrum
2. Objektblätter

2.1 Strukturierung und Ortsbildschutz:

- Objektblatt O.1: Zentrum
- Objektblatt O.2: Fellenbergstrasse – Kreuzgasse – Kipfgasse – Bernstrasse

2.2 Umstrukturierung und Neugestaltung:

- Objektblatt U.1: ZPP Strahmmatte (Sektor B)
- Objektblatt U.2: Löwenstrasse
- Objektblatt U.3: Schmiedegasse

(2.3 Verkehr und Strassenräume:

- Objektblatt V 1: Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberdorfstrasse - Bernstrasse - Bahnhofstrasse

1. Teil:

Allgemeine Erläuterungen

1. Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die letzte Zentrumsplanung mit den beiden noch geltenden Richtplänen ‚Baustruktur und Ortsbild‘ sowie ‚Freiraum und Verkehr‘ ist zwischen 1977 und 1981 erarbeitet und 1982 in Kraft gesetzt worden. Seither sind im damaligen Planungsgebiet wichtige Neuüberbauungen entstanden, Strassenzüge umgestaltet und das Verkehrsregime neuen Anforderungen angepasst worden. Kurz, die geltenden Planungsinstrumente für das Zentrumsgebiet sind nicht mehr aktuell und müssen durch neue Instrumente ersetzt werden.

In der zweiten Hälfte 2005 ist eine erste Studie unter dem Titel ‚Zentrumsentwicklung und Ortsbildschutz‘ durch den Ortsplaner in Zusammenarbeit mit der Planungskommission erarbeitet worden. Hier sind verschiedene Gebiete der Kernzone und angrenzende Gebiete analysiert sowie Probleme und erste Massnahmen skizziert worden. Im Bericht vom 16. 2. 2006 sind folgende Maßnahmenbereiche aufgezeigt:

- Revision Kernzonenvorschriften:
Vorgeschlagen wurde eine Differenzierung der Kernzone in Bereiche entlang der Hauptstrassen mit Zentrumscharakter und in hintenliegende Bereiche, in welchen die Erhaltung und Förderung der Wohnqualität im Vordergrund steht.
- Ortsbildschutz im Bereich Fellenbergstrasse – Kreuzgasse – Kipfgasse:
Aufgrund der hier festgelegten Wohnzone W3 ist eine Erhaltung der Ortsbildqualitäten nicht gewährleistet. Vorgeschlagen wurde in der Studie die Zuordnung des Gebietes in eine Erhaltenszone.
- Perimeter Dorfkern neu definieren:
In der Studie wurde festgehalten, dass der in der Richtplanung von 1982 festgelegte Ortsbildschutzperimeter neu festgelegt werden muss, weil er Gebiete umfaßt, die nicht zum Dorfkern gehören und Ortsbildschutzanliegen von untergeordneter Bedeutung sind.
- Richtplan ‚Außenraum und Ortsbildschutz‘:
Weil die Erhaltung von Orts- und Quartierbildern nicht nur eine Frage der Erhaltung einzelner Bauten ist (dazu dient in erster Linie das Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege), sondern ebenso der Gebäudestellungen, deren räumlicher Beziehung zum Außenraum sowie der Außenraumgestaltung, wird die Erarbeitung eines Richtplanes mit entsprechenden Richtlinien vorgeschlagen.

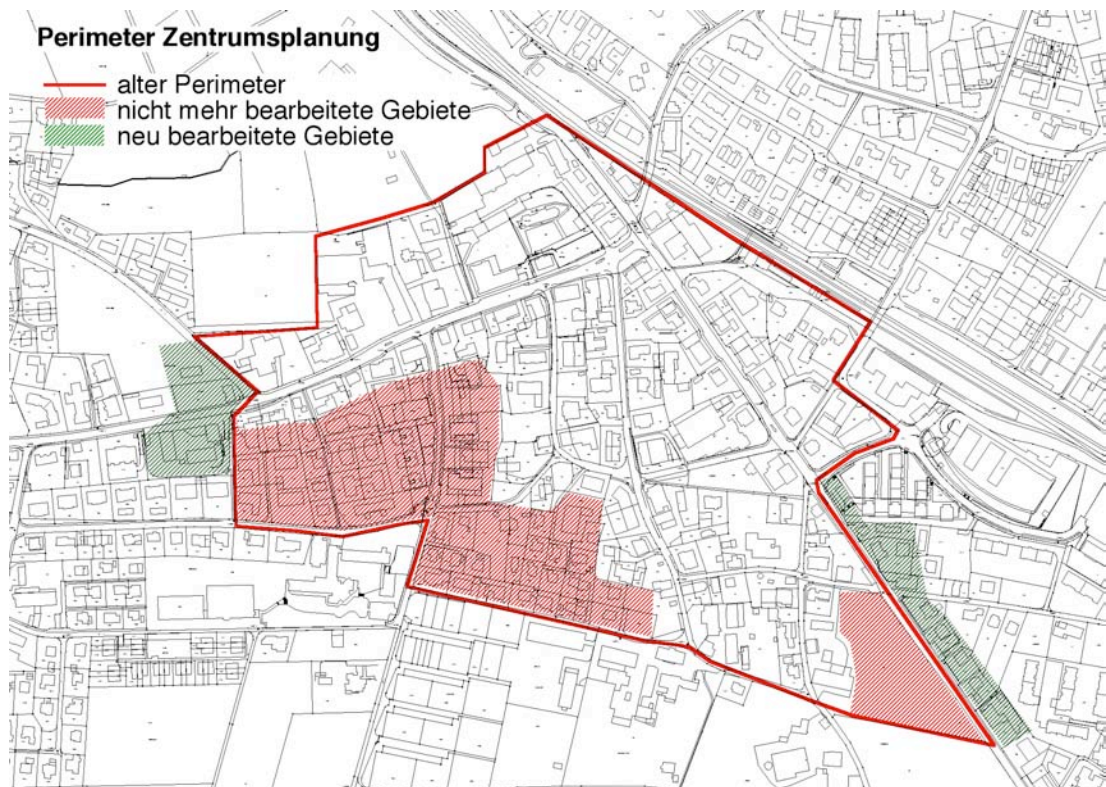
Für die nachfolgenden Überlegungen im Rahmen der Zentrumsplanung sind diese Analysen immer noch gültige Grundlagen. Die Massnahmen bedürfen aber aus heutiger Sicht einiger Korrekturen.

Heute besteht insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Die geltenden Instrumente und Vorschriften zum Schutz des Ortsbildes und wichtiger Quartierbilder müssen aktualisiert und besser auf die heutige Situation abgestimmt und untereinander koordiniert werden. Ihre Anwendung insbesondere bei der Prüfung und Bewilligung von Bauvorhaben muss vereinfacht werden.
- Wegen des allgemeinen Strukturwandels im Detailhandel im Laufe der letzten Jahrzehnte kommen kleinere Läden und Spezialgeschäfte zunehmend unter Druck. Damit Münchenbuchsee auch in Zukunft ein attraktives Zentrum für die örtliche und teils überörtliche Versorgung aufweist, ist eine Konzentration der vorhandenen Versorgungseinrichtungen entlang der Hauptstrassen im Zentrum (Oberdorfstrasse und Bernstrasse) nötig. In dem Zusammenhang ist auch wichtig, dass die beiden Grossverteilerfilialen Migros und Coop mit ihren Standorten im Zentrum langfristig gesichert werden können.
- Die Strassenräume der Oberdorfstrasse zwischen COOP und Bärenkreuzung sowie der Bernstrasse zwischen der Bärenkreuzung und der Löwenstrasse sind als attraktive Zentrumsbereiche so umzugestalten, dass die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gleichwertiger behandelt, Geschäftsvorplätze attraktiv gestaltet und das Bahnhofgelände räumlich und funktional besser mit dem Zentrum verbunden werden kann.

2. Perimeter

Der Perimeter für die vorliegende Richtplanung ist nicht identisch mit demjenigen der Zentrumsplanung von 1982: Verschiedene Gebiete, welche damals als Neubaugebiete in den Perimeter aufgenommen wurden, sind heute überbaut (z.B. ÜO Höhenweg West, ZPP 6 Höhenweg Ost) oder es handelt sich um Ein- oder Mehrfamilienhausgebiete aus den 60er- und 70er-Jahren, deren Berücksichtigung in einer neuen Zentrumsplanung weder aus der Sicht des Ortsbildschutzes noch aus der Sicht der Zentrumsentwicklung gerechtfertigt ist. Dagegen umfaßt der neue Perimeter zusätzliche Gebiete, die aus eben dieser Sicht von Bedeutung sind.



Im Gegensatz zum alten (geltenden) Perimeter (siehe Plan oben), welcher im geltenden Zonenplan 2 ‚Bauinventar‘ als ‚Ortsbildschutzgebiet‘ allgemeine Rechtsverbindlichkeit hatte, werden im neuen Zonenplan die Ortsbildschutzperimeter auf der Grundlage der im aktuellen Bauinventar der kant. Denkmalpflege bezeichneten ‚schützenswerten Baugruppen‘ festgelegt (siehe Bericht Zentrumsplanung 2 ‚Zonenplan und Baureglement‘ Seite 8 und 9). Zusätzlich werden im Zonenplan auf der Grundlage des Bauinventars auch noch die erhaltens- und schützenswerten Bauten eingetragen.

3. Richtplan Zentrum: Funktionen und Gliederung

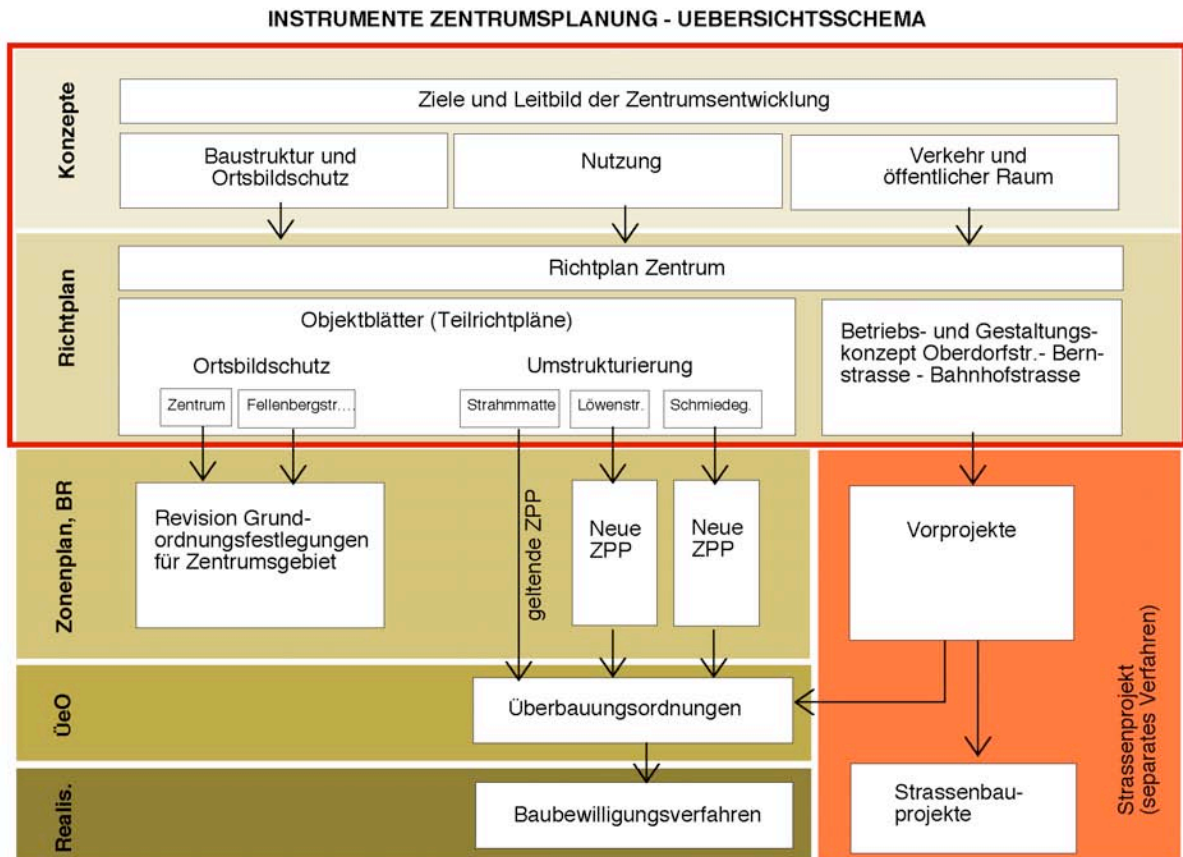
Der Richtplan Zentrum hat folgende Funktionen:

- Er ist Vorstufe der Zonenplan und Baureglementsrevision für das Zentrumsgebiet. Die Revisionsinhalte der Grundordnung werden hier vorgespurt. Dies betrifft insbesondere die Kernzonenfestlegungen und -vorschriften sowie neu festzulegende Zonen mit Planungspflicht für Umstrukturierungsgebiete.
- Er ergänzt die revidierte Grundordnung indem er für bestimmte Gebiete Vorstellungen über künftige Entwicklungen festlegt. Sie sind für die Behörden bindend bezüglich der gemeindeeigenen Grundstücke und Infrastrukturanlagen und dienen darüber hinaus als Grundlage bei Verhandlungen mit privaten Grundeigentümern bez. zukünftiger, wünschbarer Entwicklungen.
- Er bindet die verkehrsplanerischen Gestaltungskonzepte für die jeweiligen Abschnitte der Oberdorfstrasse und Bernstrasse in die Zentrumsrichtplanung ein und verleiht diesen so die nötige Verbindlichkeit.

Die Inhalte des Richtplandossiers haben unterschiedliche Verbindlichkeit:

1. Allgemeine Erläuterungen zum besseren Verständnis der Inhalte
2. Ziele und Konzepte mit Hinweischarakter.
Sie sind Grundlage und dienen dem Verständnis der eigentlichen Richtplaninhalte.
3. Richtplan mit Objektblättern (Teilrichtplänen).
Der Richtplan bezeichnet die verschiedenen Interventionsgebiete (Objekte):
 - o Ortsbildschutzgebiete
 - o Umstrukturierungsgebiete
 - o Umgestaltung von StrassenräumenFür jedes dieser Objekte gibt es ein Objektblatt mit den für das Teilgebiet nötigen Festlegungen und Richtlinien.

Das nachfolgende Schema zeigt eine Übersicht der Instrumente von den Konzepten über die Richtplaninhalte bis hin zu den grundeigentümergebundenen Instrumenten. Es macht auch deutlich, dass die Strassenbauprojekte (rotes Feld) verfahrensmäßig unabhängig sind von den baurechtlichen Verfahren, welche für die Revision von Zonenplan und Baureglement nötig sind (olivgrünes Feld).



Hinweis zum Schema:

Konzepte und Richtplan (roter Rahmen) sind Gegenstand des vorliegenden Berichtes.

4. Umsetzung und Nachführung

Richtplaninhalte gelten als Auftrag zur Umsetzung durch die zuständige Behörde, sei dies in Form von revidierten Grundordnungsfestlegungen, von Baubewilligungsverfahren oder von anderen Massnahmen, insbesondere solchen, die öffentlichen Grund und Anlagen betreffen. Die dafür nötigen Vorgehensschritte sind in den Objektblättern festgehalten. Damit dies funktioniert, müssen die Richtplaninhalte periodisch überprüft und wenn nötig aktualisiert werden. Dies sollte etwa alle zwei Jahre durch die zuständige Verwaltungsabteilung geschehen. Die Planungskommission wird informiert.

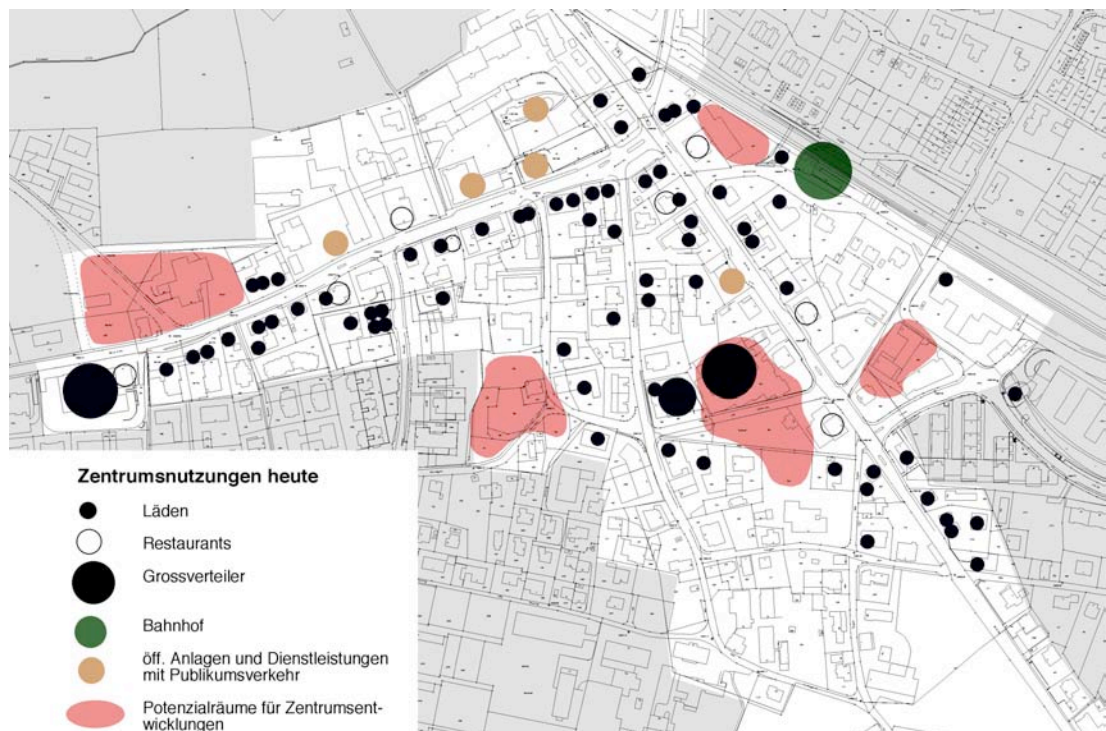
2. Teil

Zentrumsentwicklung

1. Heutige Situation

Für Münchenbuchsee ist wichtig, dass das Kerngebiet auch in Zukunft ein attraktiver Ort der Versorgung bleibt und damit seine Zentrumsfunktion erhalten wird. Folgende Qualitäten prägen die heutige Situation:

- Das Ortsbild im Kerngebiet ist attraktiv und weist vor allem entlang der Oberdorfstrasse und in einigen rückwärtigen Gebieten Merkmale des ursprünglichen, ländlich geprägten Dorfes auf.
- Das Kerngebiet ist gleichzeitig wichtigstes Versorgungszentrum und weist nebst den Großverteilerfilialen von COOP und Migros eine relativ hohe Vielfalt an Spezialgeschäften auf.
- Der Grossteil der Geschäfte ist gegen die Hauptstrassenräume der Oberdorf- (v.a. Südseite) und Bernstrasse hin orientiert und macht diese in ihren zentralen Abschnitten zu attraktiven Einkaufsstrassen.
- Im Zentrum sind auch wichtige öffentliche Nutzungen angesiedelt; darüber hinaus gibt es in mehreren Gebieten Potentiale für eine zukünftige Neuansiedlung von Dienstleistungen, Gewerbe und von Nutzungen im öffentlichen Interesse.



2. Trends und Optionen der Ladenflächenentwicklung

Dorfkerne wie derjenige von Münchenbuchsee sind als Versorgungszentren unter Druck, weil die Verkaufsflächen, vorwiegend in Einkaufszentren, ständig erweitert werden, ohne dass die Kaufkraft entsprechend zunimmt. Bedroht durch diese Entwicklung sind vor allem die Kerngebiete von Klein- und Mittelstädten, Regionalzentren und Agglomerationsgemeinden. Sie verlieren Spezialgeschäfte, Restaurants und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr; ihre Bedeutung als Zentrumsgebiete nimmt ab. Auch Münchenbuchsee ist davor nicht geschützt. Damit aber die Versorgungslage in Zukunft gesichert werden kann, müssen einige allgemeine Voraussetzungen erfüllt sein:

- Migros und COOP müssen als Einkaufsmagneten auch in Zukunft ihre Entwicklungsmöglichkeiten haben. Ihr Standort innerhalb des Zentrums ist auch für die anderen Spezialgeschäfte wichtig, weil sie von den Kundenströmen profitieren.
- Spezialgeschäfte und Grossverteilerfilialen müssen in räumlicher Nähe zueinander sein und möglichst direkt auf die zentralen Abschnitte der Oberdorf- und Bernstrasse hin orientiert sein. Zugangs- und Zutrittsmöglichkeiten zu den Läden sollen möglichst direkt von diesen Strassenabschnitten her erfolgen.
- In den bezüglich der Hauptstrassen rückversetzten Gebieten des Dorfkerns sollen möglichst keine neue Nutzungen mit Publikumsverkehr entstehen. Hier liegt die Priorität bei der Erhaltung und Förderung der Wohnqualität.

Die COOP-Filiale ist vor wenigen Jahren an der Oberdorfstrasse neu gebaut worden. Grössere Veränderungen sind in nächster Zeit nicht zu erwarten. Anders die Migros-Filiale: Hier sind Veränderungen absehbar; die Migros beabsichtigt eine Erweiterung ihrer Verkaufsfläche. Damit stellt sich auch die Standortfrage, denn diese ist für die Entwicklung des gesamten Zentrums von großer Bedeutung. Es sind drei Optionen geprüft worden:

Option 1, Strahmmatte (Sektor B):

Diese Möglichkeit wurde von seiten der Migros erwogen, die neu erlassenen ZPP-Vorschriften sind daraufhin festgelegt worden. Zwischenzeitlich wurde diese Option fallen gelassen.

Option 2, Landiareal:

Weil der Standort der Landi auf dem heutigen Areal beim Bahnhof langfristig als unsicher betrachtet werden kann, wäre eine Verlegung der Migros an diesen Standort grundsätzlich eine Option. Wegen der Größe des Areals mit nur einem Grundeigentümer, der Erschließungslage und Nähe zum Bahnhof wäre dieser Standort grundsätzlich geeignet. Allerdings ist hier mit einer Verfügbarkeit des Areals innert nützlicher Frist nicht zu rechnen.

Option 3, Löwenstrasse:

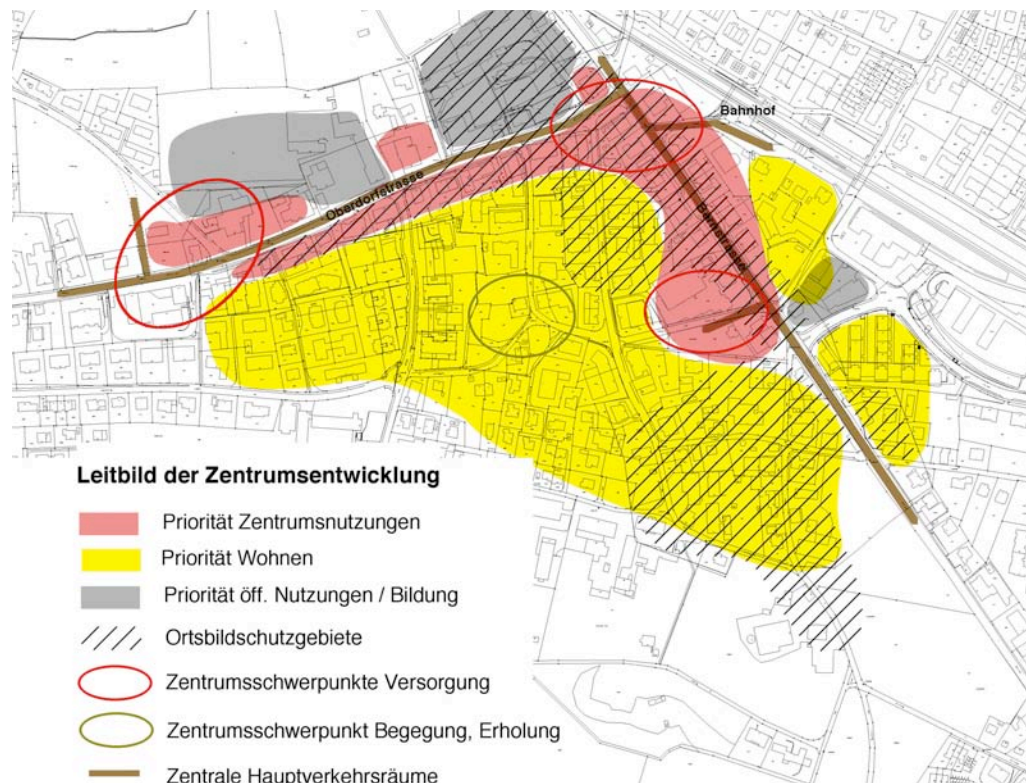
Der (heutige) Standort der Migros ist geeignet wegen seines Bezugs zum gesamten Zentrumsgefüge: Es profitieren nicht nur die Geschäfte an der Oberdorfstrasse, sondern auch diejenigen entlang der Bernstrasse. Wichtige Voraussetzung ist aber eine direkte

Anbindung des Areals an die Bernstrasse bei gleichzeitiger Verhinderung von Kundenverkehr in den westlich angrenzenden Wohngebieten.

3. Leitbild der Zentrumsentwicklung

Das Leitbild legt folgendes fest:

- Laden- und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr konzentrieren sich im Bereich der Oberdorfstrasse und Bernstrasse zwischen COOP und Migros. Insbesondere die Erdgeschoßnutzungen gegen die Hauptstrassen sind für solche Nutzungen geeignet.
- In den rückwärtigen, von den Hauptstrassen abgewandten Gebieten des Dorfkerns hat das Wohnen und die Förderung der Wohnqualität Priorität.
- Die Schwerpunkte der Zentrumsentwicklung liegen an den Standorten der Grossverteiler COOP und Migros sowie im Bereich der Bärenkreuzung; an der Schmiedegasse soll ein öffentlicher Schwerpunkt mit Erholungs- und Begegnungsmöglichkeiten entstehen.
- Langsamverkehrsverbindungen zwischen Bahnhof und Zentrum, sowie die Umsteigebeziehungen zwischen Bus und Bahn sind möglichst attraktiv und direkt zu gestalten.



4. Ziele der Zentrumsentwicklung

Allgemeine Ziele:

- Der Ortskern von Münchenbuchsee soll auch in Zukunft ein attraktives und lebendiges Versorgungszentrum sein. Dabei ist der öffentliche Raum von besonderer Bedeutung; er ist als räumliche Einheit zu gestalten und wo möglich aufzuwerten.
- Neuzeitliche Bauentwicklungen von hoher architektonischer Qualität sollen die urbanen Qualitäten im Ortskern fördern, ohne die vorhandenen Ortsbildqualitäten zu beeinträchtigen.
- Ladennutzungen und andere Nutzungen mit Publikumsverkehr sollen primär auf die Hauptstrassenräume der Oberdorfstrasse zwischen Einmündung Schöneggweg und Bärenkreuzung sowie der Bernstrasse zwischen Bärenkreuzung und Einmündung Löwenstrasse hin ausgerichtet sein.
- Diese Strassenabschnitte sind mit einer attraktiven Strassenraumgestaltung als Zentrumsbereiche aufzuwerten. Dabei sind die Bedürfnisse der betroffenen Geschäftsinhaber-innen, Bewohner-innen sowie Kunden und Kundinnen zu berücksichtigen; die Strassenraumgestaltung soll für alle Verkehrsteilnehmenden, seien sie im Auto, Bus, auf dem Fahrrad oder zu Fuss, attraktiv und als Bewegungsraum sicher sein.
- In den gegenüber den Hauptstrassen rückversetzten Bereichen sind Wohnnutzungen und – soweit mit planerischen Mitteln möglich - die Wohnqualität zu fördern. Diese Gebiete sollen vom Kundenverkehr möglichst befreit sein. Dazu sollen die Zufahrten für größere Läden, insbesondere für Filialen der Großverteiler, möglichst direkt ab den Hauptstrassen erfolgen.
- Die für das Ortsbild und die Wohnqualität wichtige Durchgrünung des Zentrums, insbesondere in den rückwärtigen Bereichen, soll möglichst erhalten und wo nötig ergänzt werden.

Örtliche Ziele:

- **Bahnhofgebiet:**
Der Bahnhofvorplatz mit der Bahnhofstrasse soll für den Langsamverkehr attraktiver und direkter mit dem Zentrumsbereich der Bernstrasse verbunden werden. Ebenso sollen die Umsteigebeziehungen zwischen Bahn und Ortsbus bzw. Postauto räumlich und verkehrsmässig optimiert werden. Für den Bike & Ride-Verkehr steht eine ausreichende Anzahl Abstellplätze zur Verfügung. Die Bahnhofzufahrt für den motorisierten Verkehr muss gewährleistet bleiben.
- **Löwenstrasse:**
Im Bereich der Löwenstrasse ist durch eine Kombination von Einkaufsnutzungen und öffentlichen Nutzungen ein neuer Zentrumsschwerpunkt zu schaffen; die Zufahrt erfolgt von der Bernstrasse her und ist so zu konzipieren, dass die angrenzenden Wohngebiete dadurch möglichst wenig zusätzlich belastet werden.
- **Schmiedegasse – Kirchgasse:**
Der Kreuzungsbereich mit den angrenzenden unverbauten Flächen ist eine strategische Landreserve, die ein Potential zur Gestaltung als öffentlicher Begegnungsort hat. Die zukünftige Nutzung sowie Bebauungs- und Gestaltungsgrundsätze sind im Rahmen einer Zone mit Planungspflicht näher zu definieren.
- **Fellenbergstrasse – Kreuzgasse – Kipfgasse:**
Die typischen Qualitäten des Ortsbildes sind zu erhalten. Neubauten im Sinne einer inneren Verdichtung sind an mehreren Orten möglich; solche müssen sich aber der vorhandenen, traditionellen Bebauung unterordnen – dies betrifft insbesondere die Gebäudehöhen und Dachformen, aber auch die Maßstäblichkeit der Gebäudevolumen.
- **Strahmmatte (Sektor B):**
Der zentrumsorientierte Teil der Strahmmatte (Sektor B) dient im Sinne der geltenden ZPP-Vorschriften der zukünftigen Zentrumsentwicklung. Bei zukünftigen Überbauungen ist der räumlichen Öffnung gegen den Strassenraum der Oberdorfstrasse hin besondere Beachtung zu schenken. Dabei spielen öffentlich begehbare Platzbereiche beidseits des erhaltenswerten Gebäudes auf Parzelle 550 eine wichtige Rolle. Die Gemeinde setzt sich aktiv für die Freihaltung dieser Bereiche ein.
- **Sandgrube:**
Das gesamte, heute weitgehend unverbauten, der Landwirtschaftszone zugeordnete Gebiet zwischen der Klinik Wyss und der Bernstrasse ist für Münchenbuchsee eine wichtige, relativ zentral gelegene, langfristige Entwicklungsreserve. Kurz- und mittelfristig ist hier in erster Linie dafür zu sorgen, dass die Qualitäten des Gebietes nicht durch kleinere Einzeleinzonungen oder andere irreversible Veränderungen beeinträchtigt werden. Solche müssen in jedem Fall Bestandteil eines Gesamtentwicklungskonzeptes sein, welches nicht nur zukünftige Bebauungsmöglichkeiten sondern ebenso und gleichwertig die typischen landschaftlichen und ortsbildbezogenen Qualitäten zu sichern vermag.

Übersichtsplan örtliche Ziele



3. Teil

Konzepte

Die Konzepte setzen die Ziele der Zentrumsentwicklung räumlich für das gesamte Dorfkernegebiet um. Sie umfassen folgende thematischen Teilbereiche:

- Baustruktur und Ortsbild
- Verkehr und öffentlicher Raum
- Nutzung

Die Konzepte haben orientierenden Charakter, sie sind also nicht behördenverbindlich. Sie sind aber wichtig zum Verständnis der Objektblätter und helfen, diese in den Zusammenhang der Gesamtentwicklungen im Dorfkerne zu stellen.

1. Baustruktur und Ortsbildschutz

Das Konzept ‚Baustruktur und Ortsbildschutz‘ bezeichnet in genereller Form die zukünftigen baulichen Handlungsspielräume unter Berücksichtigung der Ziele des Ortsbildschutzes.

Es enthält folgende Festlegungen:

Objekt- und Ortsbildschutz:

- Schützenswerte und erhaltenswerte Gebäude und Gebäudegruppen gem. Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege.
- Zusätzliche Gebäude, welche aufgrund ihrer Stellung zum Außenraum, Beziehung zu Nachbarbauten oder als Gebäudetyp ortsbildprägenden Charakter haben und deshalb ähnlich zu behandeln sind wie die erhaltenswerten Gebäude gem. Bauinventar.
- Störende, strukturfremde Gebäude, welche aufgrund altrechtlicher Bau- und Nutzungsvorschriften erstellt wurden.

Bauliche Handlungsspielräume:

- Verdichtungsspielräume innerhalb erhaltenswerter Gebäudegruppen. Hier sind Verdichtungsneubauten möglich, wenn sie sich dem Bebauungscharakter ihrer Umgebung unterordnen.
- Umstrukturierungsgebiete: Teils überbaute Gebiete mit grösseren Handlungsspielräumen für Neuentwicklungen. Das sind:
 - o Gebiet Strahmmatte (Sektor B): Gebiet mit geltender ZPP; Nutzungsschwergewicht: Zentrumsnutzungen, beschränkt Wohnen und öffentliche Nutzungen.
 - o Gebiet Bahnhof: Gebiet mit geltender ZPP und vorhandener Projektstudie für drei Verdichtungsbauten; Nutzungsschwergewicht nordwestlich Bahnhofstrasse: Wohnen, südöstlich Bahnhofstrasse: Arbeitsnutzungen.
 - o Gebiet Löwenstrasse: Gebiet mit hohem Entwicklungspotential für Zentrumsnutzungen, Wohnen und öffentliche Nutzungen.
 - o Gebiet Schmiedegasse: Gebiet mit hohem Freiflächenanteil im Eigentum der Gemeinde; Entwicklungspotential für Außenraumnutzungen und Neubauten für Nutzungen im öffentlichen Interesse.

(Konzept Baustruktur und Ortsbild)

2. Verkehr und öffentlicher Raum

Im Zentrum dieses Konzeptes steht der öffentliche Raum als Verkehrs- und Bewegungsraum sowie die, für die Form des öffentlichen Raumes wichtigen, angrenzenden Bereiche; das sind allgemein begehbbare Hausvorplätze und sonstige Platzbereiche, wichtige Grünflächen und Bäume sowie Gebäudefronten, welche die öffentlichen Bereiche räumlich definieren.

Im Unterschied zum Konzept Baustruktur und Ortsbild, welches vor allem Handlungsspielräume und Grenzen aufzeigt, macht das Konzept Verkehr und Außenraum auch qualitative Aussagen zu Handlungsschwerpunkten und Möglichkeiten.

Das Konzept bezeichnet und legt fest:

- Öffentliche Strassenräume mit den zur räumlichen Definition des Strassenraumes wichtigen Gebäudefronten.
- Allgemein zugängliche Platz- und Grünbereiche, welche den öffentlichen Strassenraum räumlich ergänzen.
- Umstrukturierungsgebiete mit schematischen Neubebauungs- und Erschließungsmöglichkeiten; die Hinweise auf Neubebauungsmöglichkeiten haben lediglich Illustrationscharakter (ausser die Neubebauung in der ZPP Bahnhof; sie ist Grundlage für die geltenden ZPP-Vorschriften und die Ausarbeitung eines Bauprojektes bzw. einer Überbauungsordnung).
- Wirkungsbereich des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes der Verkehrsplanung.

Das Konzept trifft auch Festlegungen für die Umgestaltung wichtiger Strassenraumabschnitte und Platzbereiche:

1) **Zentrum – Dorfplatz:**

Mit der Neugestaltung des Kreuzungsbereiches und der Neuorganisation der Umsteigebeziehungen zwischen Postauto, RBS und Bahn soll dieser Verkehrsknoten für alle Verkehrsteilnehmer-innen sicher und attraktiv gestaltet werden.

2) **Bahnhofstrasse:**

Mit der Neuorganisation der Verkehrsströme (gem. Betriebs- und Gestaltungskonzept Verkehrsplanung) soll die Platz- und Strassenraumgestaltung insbesondere für den Langsamverkehr attraktiver gestaltet werden. Es ist dafür zu sorgen, dass der Bahnhofvorplatzbereich funktional und räumlich direkter mit dem Zentrumsbereich an der Bernstrasse verbunden wird.

3) **Strahmmatte:**

Mit der Neuführung des Schöneggweges und der zukünftigen Neuüberbauung der Strahmmatte (Sektor B) entsteht ein Potential zur Neugestaltung des gesamten Strassenraumabschnittes und der angrenzenden Vorplätze. Hier soll ein aus der Sicht

der Öffentlichkeit, attraktiver neuer Zentrumsschwerpunkt entstehen.

4) **Löwenstrasse:**

Durch den Aus- oder Neubau der Migrosfiliale wird das Gebiet als Zentrumsschwerpunkt aufgewertet; mit einer Kombination mit öffentlichen Nutzungen und/oder weiteren Zentrumsnutzungen kann die Bedeutung des Gebietes noch zusätzlich verstärkt werden. Die Gestaltung der Vorplatzbereiche gegen die Löwenstrasse und der Zugänge zu den Hauptnutzungen mit Publikumsverkehr soll diesem Umstand Rechnung tragen. Die Zufahrtsverhältnisse sind so zu organisieren, dass die Wohnqualität in den hinten liegenden Wohnquartieren möglichst wenig beeinträchtigt wird.

5) **Schmiedegasse:**

Das Gebiet enthält einen hohen Anteil an Erholungs- und Spielflächen. Dies ist ein Potential, welches nicht gänzlich verbaut werden soll. In Kombination mit entsprechender Neunutzung und -bebauung (siehe auch Konzept Nutzung) kann das Gebiet zu einem attraktiven öffentlichen Begegnungsort für die gesamte Quartierumgebung werden. Als solches hat es eine wichtige Ausgleichsfunktion bezüglich der anderen hier aufgeführten Gebiete, wo die Priorität bei der baulichen Verdichtung liegt.

(Konzept Verkehr und Außenraum)

3. Nutzung

Dieser Plan legt für die einzelnen Zentrumsgebiete die Nutzungsprioritäten fest. Er hat in erster Linie die Bedeutung eines Vornutzungsplanes im Hinblick auf die Festlegungen im Zonenplan und im Baureglement.

Er legt folgende **Nutzungsprioritäten** fest:

- **Priorität Zentrumsnutzung:**
Hier geht es um diejenigen Gebiete, die das eigentliche Versorgungszentrum ausmachen. Die Bauten sind vorwiegend gegen die Hauptstrassen hin orientiert und im Erdgeschoss befinden sich vorzugsweise Läden oder andere Nutzungen mit Publikumsverkehr.
- **Priorität Wohnnutzungen:**
In diesen Gebieten hat Wohnen Priorität und zwar, entgegen den geltenden Vorschriften für die Kernzone, auch im Erdgeschoss. Das bedeutet aber nicht, dass dazu im Zonenplan eine Wohnzone festgelegt werden muss, möglich ist auch eine Kernzone, allerdings mit entsprechend revidierten Nutzungsvorschriften im Baureglement.
- **Priorität öffentliche Nutzungen:**
Hier geht es um Gebiete, die bereits heute öffentlich genutzt sind oder in denen zukünftige öffentliche Nutzungen ermöglicht werden sollen. Ob dazu im Zonenplan eine Zone für öffentliche Nutzungen oder eine andere Zonenfestlegung zweckmässig ist, hängt vom jeweiligen konkreten Nutzungsvorhaben ab.
- **Priorität Arbeitsnutzungen:**
Dies sind gut erschlossene Gebiete vorzugsweise an bahnhofnahen Standorten. Langfristiges Ziel muss hier die Ansiedlung von Betrieben mit hochwertigen Arbeitsplätzen sein.

(Konzept Nutzung)

3. Teil

Richtplan und Objektblätter

1. Richtplan Zentrum

Der Richtplan Zentrum basiert auf den Konzeptplänen und bezeichnet die verschiedenen Objekte bzw. Teilgebiete. Er unterscheidet folgende Typen:

- **Strukturerhaltung und Ortsbildschutz:**
Es sind Gebiete, in denen Ortsbild- oder Quartierschutzziele Priorität haben. Neu- oder Ersatzbauten sind grundsätzlich möglich, haben sich aber der Struktur der vorhandenen Bebauung unterzuordnen. Die in den Teilrichtplänen bezeichneten Grünflächen und Landschaftselemente sind für das Ortsbild prägend und sollten möglichst erhalten bleiben.
- **Umstrukturierung und Neugestaltung:**
Das sind Gebiete mit hoher Veränderungswahrscheinlichkeit und vorhandenen Bauten, die allenfalls als Einzelobjekte schützens- oder erhaltenswert sind, nicht aber als Gesamtbebauung und ihrer Bauungsstruktur. Hier sind grundsätzlich neue Bauungsformen möglich; im Vordergrund steht ihre architektonische und städtebauliche Qualität. Neubauten sollten möglichst Teil eines Gesamtgestaltungskonzeptes für das ganze Gebiet sein.
- **Verkehr – Strassenräume:**
Für die bezeichneten Strassenabschnitte werden Betriebs- und Gestaltungskonzepte erarbeitet. Wichtigstes Ziel ist die Aufwertung der Strassenräume als prägender Bestandteil eines attraktiven Zentrums. Der vorliegende Richtplan bezeichnet die betroffenen Strassenabschnitte und legt den Auftrag zur Ausarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes fest.

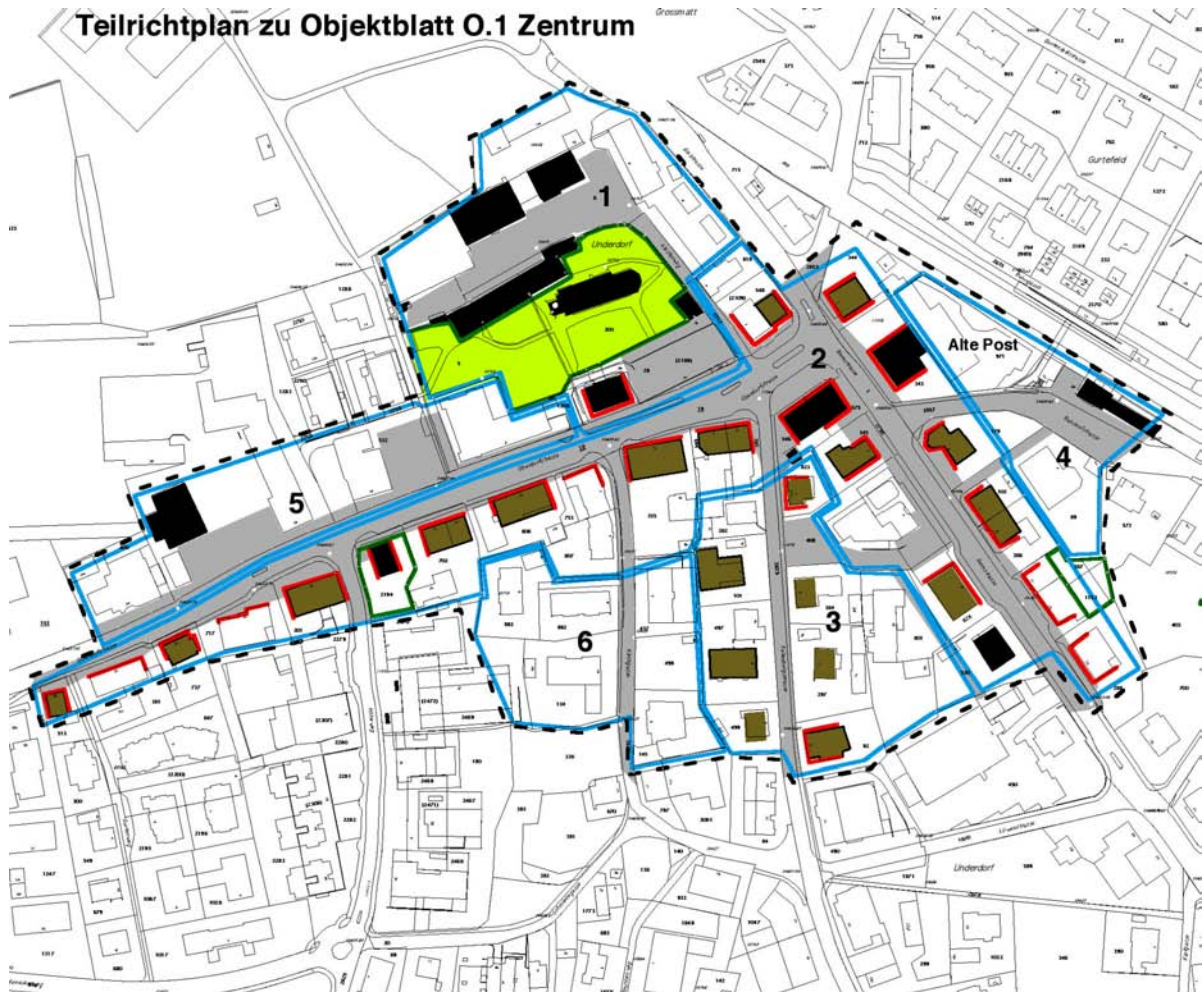
(Richtplan Zentrum)

2. Objektblätter (Teilrichtpäne)

2.1 Strukturierung und Ortsbildschutz

Objektblatt Nr. O.1: ZENTRUM

<i>Situation</i>	
<i>Zielsetzung</i>	Schutz wichtiger Ortsbildqualitäten; Festlegen von Spielräumen für Neubau- und Neugestaltungsmöglichkeiten. Erhaltung und Förderung der Wohnqualität in den rückwärtigen, von den Hauptstrassen abgekehrten Gebieten.
<i>Richtplanfestlegungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Grünflächen von öffentlicher Bedeutung - allgemein zugängliche Hausvorplätze - schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude (gem. Inventar) - wichtige aussenraumbildende Fassaden - mögliche Neu- und Umbaugebiete mit Auflagen und Gestaltungsrichtlinien gem. Zusatzblatt - Teilgebiete gem. Teilrichtplan - Richtlinien zu Teilgebieten gem. Tabelle
<i>Hinweise zur Umsetzung</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Zonenplan und Baureglement überprüfen und wo nötig ändern - Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes im Rahmen des Strassenplanverfahrens
<i>Zuständigkeiten</i>	Federführung: Bauabteilung der Gemeinde
<i>Abhängigkeiten Koordination</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Einbezug der kant. Denkmalpflege bei K-Objekten (obligatorisch) und bei weiteren, für das Ortsbild wichtigen Neu- und Umbauvorhaben (fakultativ).
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Bauinventar kant. Denkmalpflege; - ICOMOS, Inventar historische Gärten und Anlagen der Schweiz - ISOS, Inventar schützenswerte Ortsbilder



- Legende:**
- Perimeter Teilrichtplan
 - Perimeter Teilgebiete
 - Grünflächen von öffentlicher Bedeutung
 - ICOMOS, Inventar historischer Gärten u. Anlagen
 - allgemein begehbare Flächen
 - schützenswerte Gebäude
 - erhaltenswerte Gebäude
 - weitere für das Ortsbild wichtige Gebäude
 - wichtige raumbildende Fassaden

Richtlinien zu den Teilbereichen

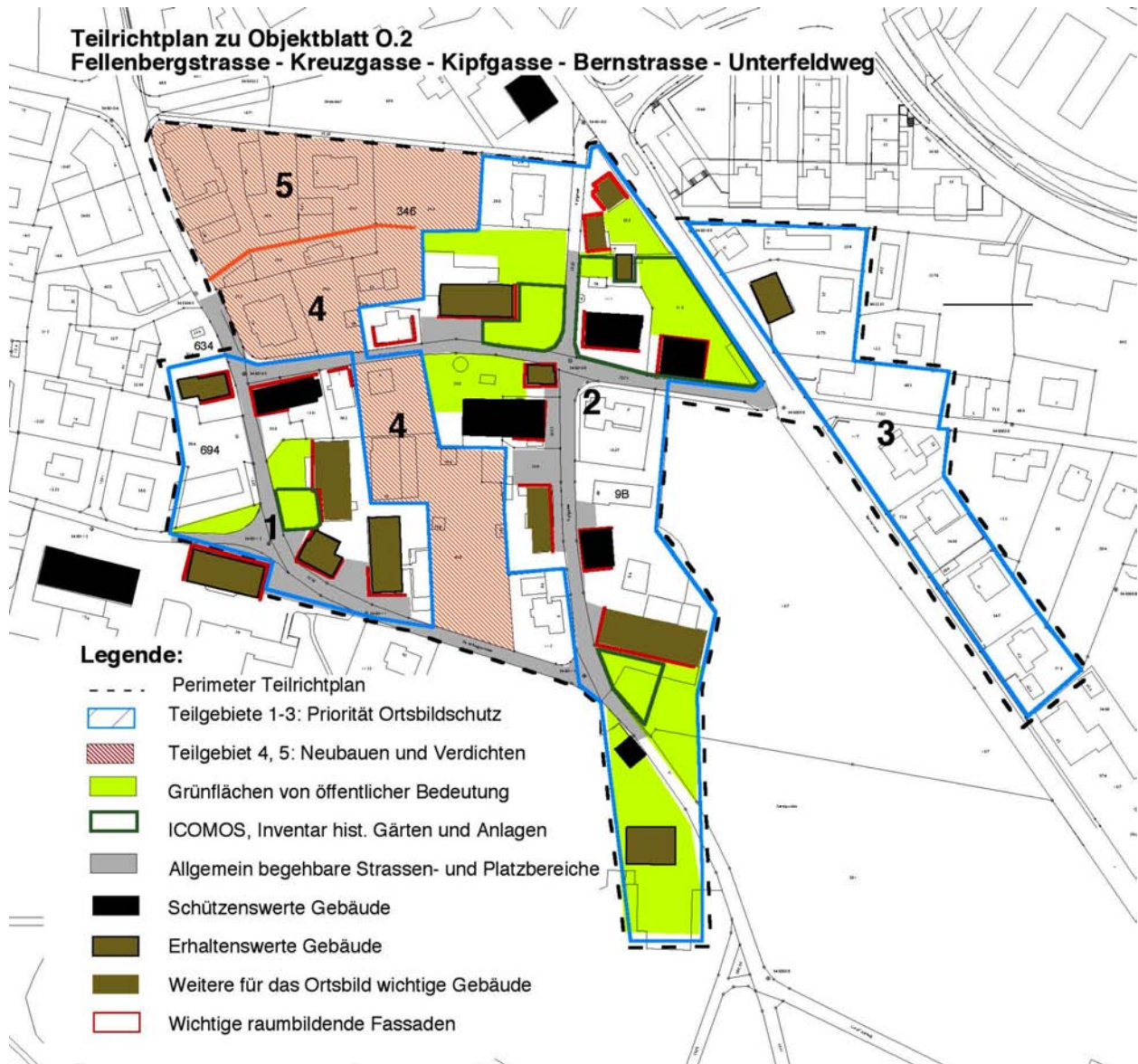
<i>Bereich</i>	<i>Richtlinien</i>
Teilgebiet Nr. 1	Gebäudegruppe mit Kirche und ehem. Kloster; weitgehend schützenswerte Bauten gem. Inventar.
Teilgebiet Nr. 2	Traditionelle Bauten entlang der Oberdorf- und Bernstrasse. Charakter der bestehenden Bebauung, insbesondere die teils typischen Schrägstellungen der Bauten auf der Südseite der Oberdorfstrasse erhalten. Im Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumsverkehr oder andere gewerbliche Nutzungen erwünscht. Umgestaltung der Hauptstrassenräume im Sinne des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes der Verkehrsplanung.
Teilgebiet Nr. 3	Rückwärtiger Dorfkernbereich mit noch weitgehend vorhandener traditioneller Bebauung. Der Quartierbildcharakter ist möglichst zu erhalten. Neubauten müssen sich bez. deren Stellung, Volumetrie und Dachgestaltung der vorhandenen, traditionellen Bebauung unterordnen. Läden und andere gewerbliche Nutzungen sind zulässig, wenn sie die Wohnqualität des Gebietes nicht beeinträchtigen.
Teilgebiet Nr. 4	Neugestaltung Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse im Sinne des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes aus der Verkehrsplanung. Zwischen Bahnhof und Bernstrasse ist eine direkte Fußwegverbindung zu sichern. Das Areal der ‚Alten Post‘ nordwestlich des Bahnhofs soll für öffentliche Nutzungen offen sein.
Teilgebiet Nr. 5	Der Strassenraum der Oberdorfstrasse verbindet zwei Strassenseiten mit unterschiedlicher Bebauung und Nutzung. Mit der Neugestaltung und räumlichen Aufwertung der Oberdorfstrasse auf der Grundlage des vorliegenden Betriebs- und Gestaltungskonzeptes soll der Zusammenhalt zwischen den unterschiedlichen Strassenseiten verstärkt werden.
Teilgebiet Nr. 6	Weitgehend überbautes Gebiet mit Bauten aus jüngerer Zeit mit teils geringem Bezug zur traditionellen Dorfkernbebauung. Priorität: Erhaltung und Förderung der Wohnqualität.

Massnahmen:

- Klären der Bedürfnisse und Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde in Bezug auf die gemeindeeigenen Flächen und Liegenschaften im Bereich der Kreuzung Schmiedegasse – Kreuzgasse und auf dem Areal der alten Post.
- Umsetzung der Richtplaninhalte im Zonenplan und Baureglement.
- Prüfen der Linienführung und allfälliger Offenlegung von Fließgewässern.

Objektblatt Nr. O.2:**FELLENBERGSTR. – KREUZGASSE – KIPFGASSE –
BERNSTRASSE – UNTERFELDWEG**

<i>Situation</i>	Gebiet mit hohem Anteil an traditionellen dörflich geprägten Bauten und entsprechenden Außenräumen. Der typische Quartierbildcharakter ist aufgrund der geltenden Zonenzuordnung (Wohnzone W3) kaum zu erhalten.
<i>Zielsetzung</i>	Schutz wichtiger Ortsbildqualitäten; Festlegen von Spielräumen für Neubau- und Neugestaltungsmöglichkeiten mit dem Ziel der Ein- und Unterordnung allfälliger Um- und Neubauten in das vorherrschende Quartierbild.
<i>Richtplanfestlegungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – unverbaubare Grünbereiche – allgemein zugängliche Hausvorplätze – wichtige Landschaftselemente – schützenswerte / erhaltenswerte Gebäude (gem. Inventar der kant. Denkmalpflege) – wichtige aussenraumbildende Fassaden – mögliche Neubau- und Verdichtungsgebiete mit Auflagen und Gestaltungsrichtlinien gem. Zusatzblatt – Teilgebiete gem. Teilrichtplan – Richtlinien zu Teilgebieten gem. Tabelle
<i>Hinweise zur Umsetzung</i>	Zonenplan und Baureglementsänderungen gem. Hinweisen in Tabelle ‚Richtlinien‘ zu Teilgebieten
<i>Zuständigkeiten</i>	Federführung: Bauabteilung der Gemeinde
<i>Abhängigkeiten Koordination</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Räumliche und inhaltliche Koordination mit nördlich angrenzendem Umstrukturierungsgebiet; – Einbezug der kant. Denkmalpflege bei K-Objekten (obligatorisch) und bei weiteren, für das Ortsbild wichtigen Neu- und Umbauvorhaben (im Ermessen Bauabteilung).
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Bauinventar kant. Denkmalpflege; – ICOMOS, Inventar historischer Gärten und Anlagen der Schweiz – ISOS, Inventar schützenswerte Ortsbilder



**Richtlinien und Massnahmen zu Objektblatt Nr. O.2:
Fellenbergstrasse – Kreuzgasse – Bernstrasse – Unterfeldweg**

<i>Bereich</i>	<i>Richtlinien</i>
Teilgebiet 1	Erhaltung des Charakters der vorhandenen Bebauung und der Aussenräume. Bei allfälligen Ersatz- oder Neubauten hat die Ein- und Unterordnung in die vorhandene Umgebung Priorität.
Teilgebiet 2	Erhaltung des Charakters der vorhandenen Bebauung und der Aussenräume gemäss den Festlegungen im Teilrichtplan. Im Falle einer vollständigen oder teilweisen Aufhebung der Bauernhofzone soll das vorhandene Gebäudevolumen ganz zu Wohnzwecken genutzt werden können. Gleiches gilt auch für die Gebäudegruppe Bartlome an der Kipfgasse. Das vorhandene Ökonomiegebäude Nr. 9B kann durch einen zweigeschossigen Wohnbau ersetzt werden.
Teilgebiet 3	Erhaltung des bestehenden Ortsbildcharakters nördlich des Seedorfweges. Ersatz- oder Neubauten haben sich in die vorhandene Umgebung mit traditionell geprägten Bauten einzuordnen. Südlich des Seedorfweges ist eine neuzeitliche Bebauung für Wohn- und gewerbliche Nutzungen möglich.
Teilgebiet 4	Neubauten sind im Sinne der inneren Verdichtung möglich. Bestehende Gebäude können ersetzt werden. Neubauten müssen sich hinsichtlich Volumetrie, Stellung und Dachgestaltung in die Umgebung der vorhandenen Bauten einfügen.
Teilgebiet 5	Neubauten im Sinne der inneren Verdichtung und Neugestaltung sind möglich und anzustreben. Bestehende Gebäude können ersetzt werden. Maximal 3-geschossige Bauweise im Rahmen der Wohnzone W3. Bei einem unter den Grundeigentümern koordinierten Vorgehen besteht die Möglichkeit der Erarbeitung eines Gesamtbebauungskonzeptes und dessen Festsetzung in einer Überbauungsordnung. Da heute keine solchen Veränderungen absehbar sind, ist zurzeit auf die Festlegung einer ZPP zu verzichten. Mittelfristig kann sich dies jedoch als zweckmässig erweisen. Wichtige Voraussetzung dazu ist der gegenseitige Informationsaustausch zwischen Gemeinde und Grundeigentümern.

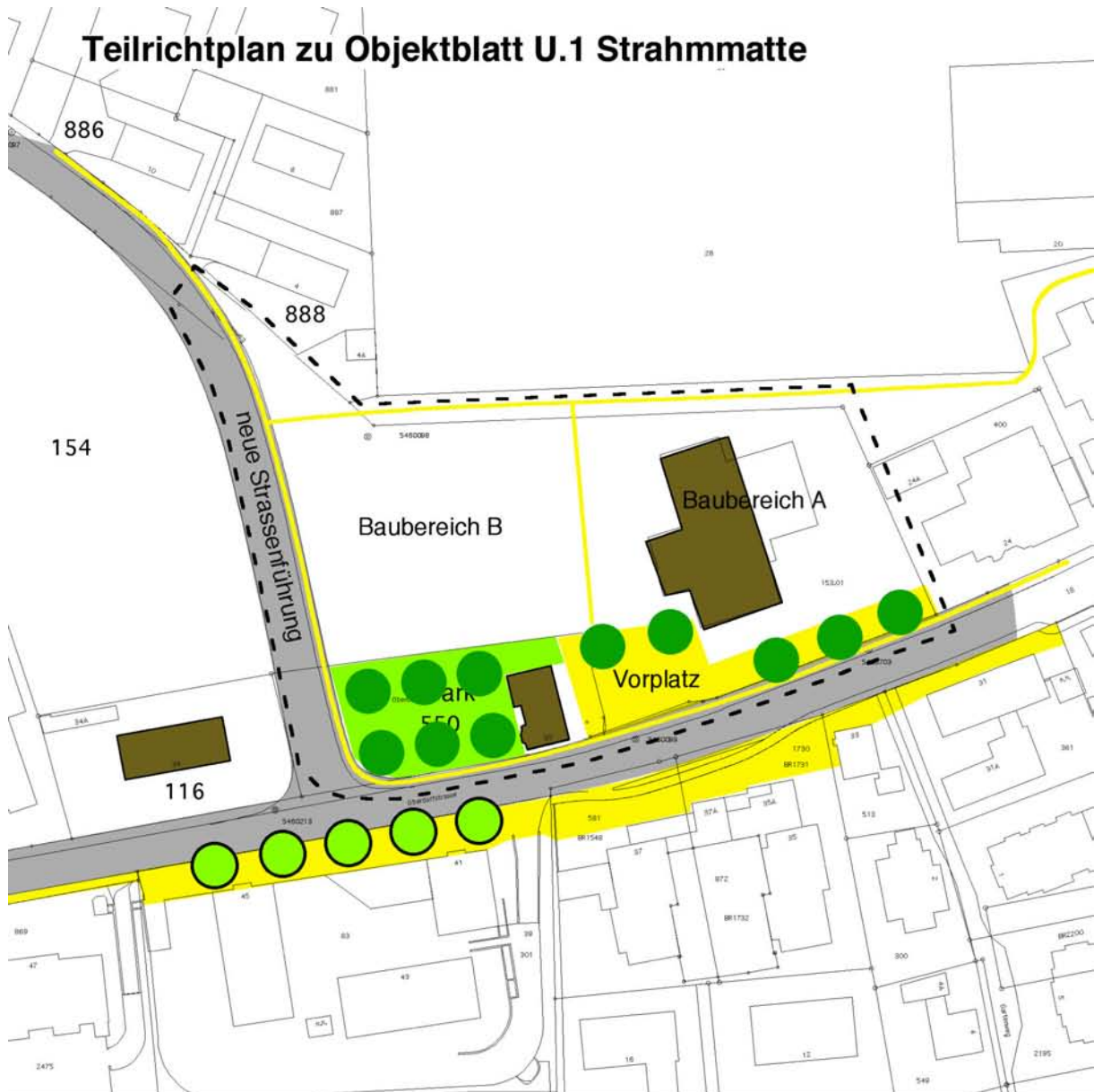
Massnahmen:

- Abklärung, ob an der Festlegung einer Bauernhofzone gem. geltendem Zonenplan festgehalten werden soll. Ebenso ist die Verfügbarkeit des nördlichen, unverbauten Teils der Parzelle 346 abzuklären (im Zusammenhang mit Gebiet Löwenstrasse).
- Informationsaustausch zwischen Eigentümer und Gemeinde bez. allfälliger Bauabsichten. Insbesondere für das Areal der Klinik Wyss östlich der Fellenbergstrasse sind Nutzungs- und Bebauungsstudien zu erarbeiten, welche allenfalls im Rahmen einer Überbauungsordnung festzusetzen sind.
- Umsetzung der Richtplaninhalte im Zonenplan und im Baureglement

2.2 Umstrukturierung und Neugestaltung

Objektblatt Nr. U.1: STRAHMMATTE

<i>Situation</i>	ZPP-Vorschriften für die Strahmmatte (beide Sektoren) sind seit 2009 in Kraft. Der vorliegende Teilrichtplan mit Richtlinien ergänzt die ZPP-Vorschriften. Die entsprechenden Festlegungen sind während der laufenden Sperrfrist mit den Eigentümern zu vereinbaren und später in einer Überbauungsordnung rechtlich zu sichern. Das erhaltenswerte Gebäude auf Parzelle 550 gliedert den strassenseitigen Bereich in zwei Teilbereiche, welche für die zukünftige Nutzung und Gestaltung des Areals von besonderer Bedeutung sind.
<i>Zielsetzung</i>	Festlegung von die ZPP-Vorschriften ergänzenden Gestaltungsmaßnahmen, welche aus der Sicht der Öffentlichkeit von Bedeutung sind.
<i>Richtplanfestlegungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Neubaubereiche - Vorplatzbereiche - mögliche Grünbereiche - Fußwege - Bäume (bestehende / mögliche neue) - Bereiche gem. Teilrichtplan - Richtlinien zu einzelnen Bereichen gem. Tabelle
<i>Hinweise zur Umsetzung</i>	Die in der Grundordnung festgelegte Sperrfrist von 7 Jahren (sie kann durch den GR verkürzt oder aufgehoben werden, wenn dadurch ein für die Zentrumsentwicklung wichtiges Projekt realisiert werden kann) ist durch die Gemeinde zu nutzen, um gemäss den Grundsätzen dieses Richtplanes mit den Grundeigentümern Vereinbarungen auszuhandeln oder allenfalls für die Öffentlichkeit wichtige Bereiche (Parzelle Nr. 550) zu erwerben.
<i>Zuständigkeiten</i>	Gemeinderat und Bauabteilung
<i>Abhängigkeiten Koordination</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Evtl. Erwerb von Parzelle 550 durch die Gemeinde - Einigung mit Grundeigentümern auf wichtige Elemente dieses Richtplanes. - Neugestaltung Oberdorfstrasse und Gestaltung der angrenzenden privaten Vorplatzbereiche mit Oberingenieurkreis III koordinieren.
<i>Grundlagen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - ZPP-Vorschriften im Baureglement



Legende:

- Perimeter ZPP Strahmmatte Sektor B
- Öffentlicher Strassenbereich
- Allgemein begehbare Vorplatzbereiche
- Fusswegverbindungen
- Bestehende Bäume
- Mögliche neue Bäume
- Mögliche Grünbereiche
- Erhaltenswerte Gebäude

Richtlinien und Massnahmen zu Objektblatt Nr. U.1: Strahmmatte

<i>Bereich</i>	<i>Richtlinien</i>
Neubau- bereich A	Eignung für Bauten und Nutzungen mit direktem Bezug zur Oberdorfstrasse; das sind Nutzungen mit Publikumsverkehr im EG (Ladennutzungen in Ergänzung zum COOP) und andere, v.a. Arbeitsnutzungen in den Obergeschossen. Bei einer Neubebauung des Areals sind die Erhaltung des Bauernhauses einerseits und die Qualität eines Neubauprojektes andererseits gegeneinander abzuwägen.
Neubau- bereich B	Eignung für Arbeitsnutzungen, Wohnen (Anteil max. 30% der ges. oberirdischen Geschossfläche im Sektor B) und öffentliche Nutzungen im Interesse der Gemeinde (Anteil max. 20%). Hier ist der direkte Bezug zur Oberdorfstrasse sekundär. Wichtiger ist der Bezug zu den vorgelagerten allgemein zugänglichen Platz- und Aufenthaltsbereichen.
Vorplatz und Aufenthalts- bereich	Die Lage des erhaltenswerten Gebäudes auf Parzelle 550 schafft besondere Außenraumqualitäten und Potentiale: Der bestehende Garten mit dem vorhandenen Baumbestand hat ein hohes Potential im Sinne eines öffentlichen Kleinparkes. Auf der anderen Seite im Bereich der heutigen Einmündung des Schöneggweges besteht eine hohe Eignung zur Gestaltung eines Vorplatzes. Der Platz ist auch wichtig als Verbindungselement zwischen den beiden Neubaubereichen und dem Strassenraum.

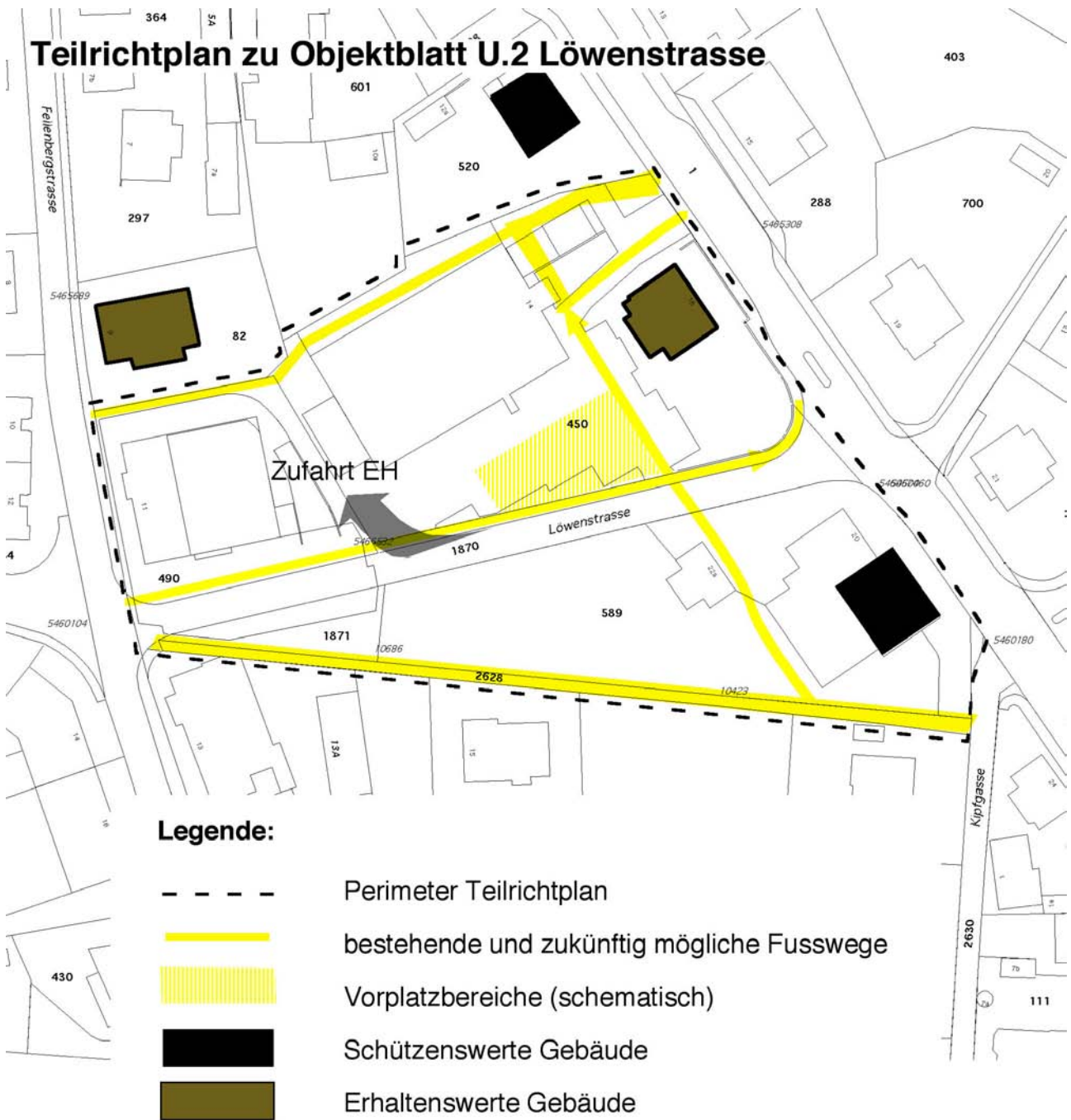
Massnahmen:

- Information der Grundeigentümer und Einigung auf gemeinsames Vorgehen.
- Koordination von Strassenraumgestaltung und angrenzendem privaten Vorgelände.

Objektblatt Nr. U.2: LÖWENSTRASSE

<i>Situation</i>	Umstrukturierungsgebiet mit unterschiedlichen Bebauungsformen, Gebäudetypen und Nutzungsarten. Teils hohe Veränderungswahrscheinlichkeit, insbesondere auf dem Migros-Areal.
<i>Zielsetzung</i>	Schaffen eines neuen attraktiven Zentrumsschwerpunktes. Neuregelung der Erschliessungs- und wenn nötig der Parzellierungsverhältnisse. Einordnen von Neubauvorhaben in den Kontext der bestehenden Bebauung und der mit ihr verbundenen Ortsbildfragen.
<i>Richtplanfestlegungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Neubauareale - Fusswegverbindungen und Vorplatzbereiche - Zufahrt in Einstellhalle - Richtlinien gemäss Tabelle
<i>Hinweise zur Umsetzung</i>	Eine Überbauungsordnung ist auf der Grundlage von Gesamtbebauungsstudien unter Einbezug der Erschliessungs- und Aussenraumgestaltungsfragen zu erarbeiten.
<i>Zuständigkeiten</i>	Gemeinderat und Bauabteilung
<i>Abhängigkeiten Koordination</i>	<ul style="list-style-type: none"> - siehe Hinweise zur Umsetzung - Abklärung bezüglich eingedohlter Fliessgewässer und Grundwasservorkommen - Auswirkungen im Bereich des Verkehrsknoten Löwenstrasse – Bernstrasse sind in Absprache mit dem Oberingenieurkreis III bezüglich allfälliger Massnahmen zu klären.
<i>Grundlagen</i>	- Bauinventar der kant. Denkmalpflege

Teilrichtplan zu Objektblatt U.2 Löwenstrasse



Richtlinien zu Objektblatt Nr. U.2: Löwenstrasse

<i>Bereich</i>	<i>Richtlinien</i>
Baubereich nördlich Löwenstr.	Bereich für Erweiterungs- oder Neubau für Migros-Filiale. Hauptzugangsbereich: Vorplatz gegen Löwenstrasse. Parkierung grundsätzlich unterirdisch, Einstellhalle außerhalb Ladenöffnungszeiten wenn möglich allgemein benutzbar (evtl. Kontingent an öffentlichen Plätzen sichern). Räumlich zusammenhängende Gestaltung von Vorplatzbereich und Strasse.
Baubereich südlich Löwenstr.	Eignung für gemeindeeigene Nutzungen (z.B. Mehrzwecksaal) oder Zentrumsnutzungen. Zufahrt ab Löwenstrasse.
Fusswegver- bindungen	Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind als Wunschlinien zu betrachten.
Führung Löwen- strasse	Regelung der Verkehrsführung so, dass die angrenzenden Wohngebiete nicht durch den Einkaufskundenverkehr belastet werden. Der Strassenraum und die angrenzenden Vorplätze haben eine wichtige Zentrumsfunktion und sind entsprechend attraktiv zu gestalten.

Massnahmen:

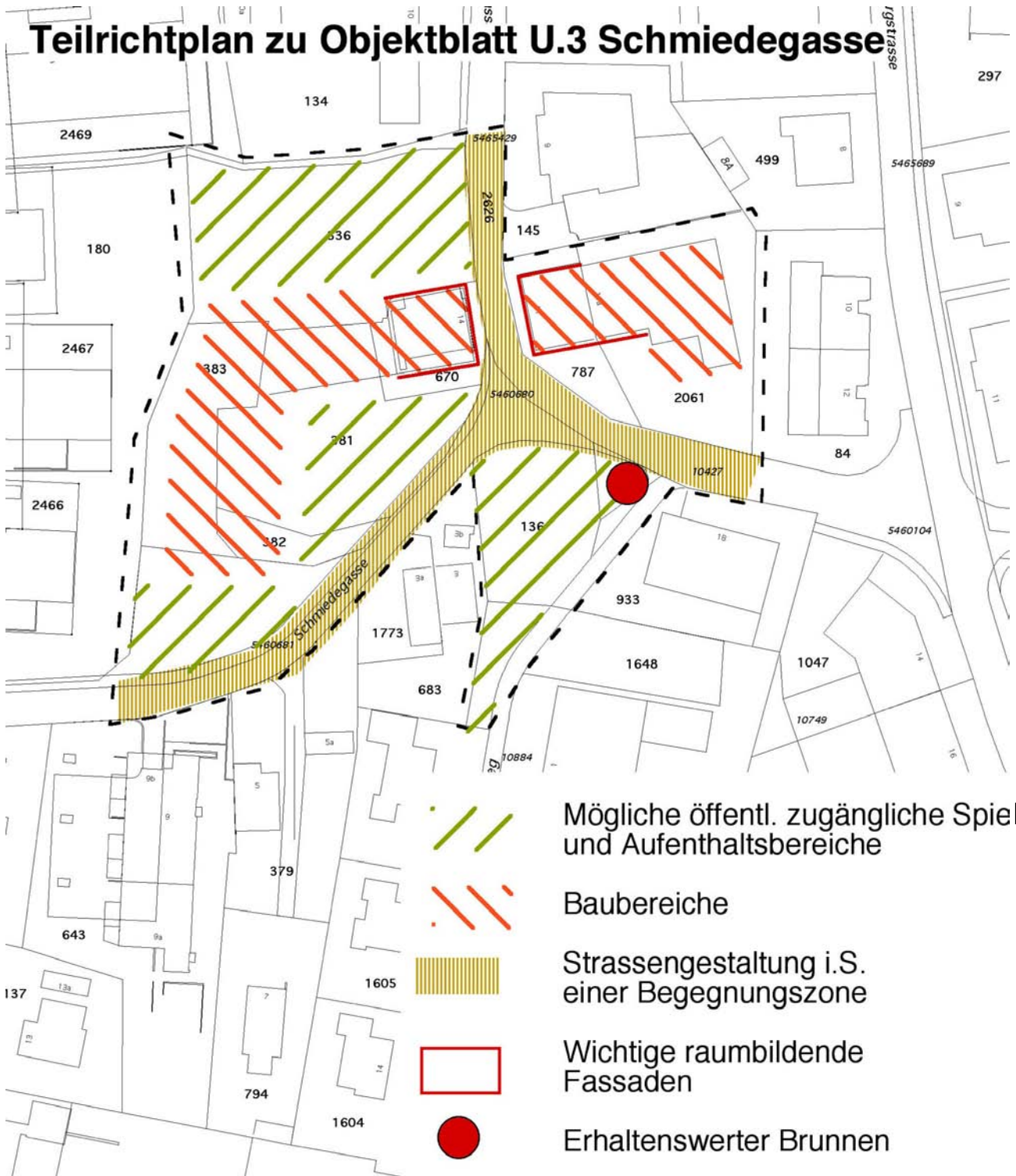
- Einigung mit Migros betreffend Projektierungsrahmenbedingungen, Erschließung und Vorgehensfragen (evtl. Planungsvertrag abschließen). Anzustreben ist eine Gesamtbebauungsstudie über das gesamte Planungsgebiet.
- Einigung mit Eigentümer Löwenparzelle betreffend eines allfälligen Einbezuges in eine Gesamtplanung.
- Klärung auf Seite Gemeinde hinsichtlich gemeindeeigener Nutzungsbedürfnisse (z.B. Mehrzwecksaal, Bibliothek und dergleichen).
- Festlegen einer ZPP mit Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätzen.
- Verkehrsplanung: Erarbeitung eines Erschliessungs- und Zufahrtskonzeptes, unter Berücksichtigung der Bedürfnisse von Anwohner-innen und Geschäftsleuten in der Quartierumgebung. Allfällige Massnahmen im Bereich des Verkehrsknoten Löwenstrasse – Bernstrasse mit OIK III klären.
- Die Linienführung und eine allfällige Offenlegung eingedohnter Gewässer sind zu prüfen.

Gemeinde Münchenbuchsee – Zentrumsplanung

Objektblatt Nr. U.3: SCHMIEDEGASSE

<i>Situation</i>	Stark durchgrüntes, teils noch unverbautes Gebiet am Rande des Dorfkerns. Ein Grossteil der unverbauten Flächen ist im Eigentum der Gemeinde. Das Gebiet ist eine wichtige strategische Entwicklungsreserve, welche in unterschiedlicher Richtung nutzbar gemacht werden kann. Die Zweckmäßigkeit zukünftiger Entwicklungen ist im Rahmen der gesamten Zentrumsentwicklung und insbesondere in Bezug auf die Wohnqualität der Umgebung zu beurteilen.
<i>Zielsetzung</i>	Koordination und Abstimmung verschiedener öffentlicher und privater Nutzungen zu einem Quartierschwerpunkt. Dazu gehören sowohl bauliche Nutzungen als auch außenraumbezogene Erholungs-, Spiel- und Begegnungseinrichtungen.
<i>Richtplanfestlegungen</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Bebaubare Bereiche und Freihaltebereiche – Strassenraumgestaltung im Sinne einer Begegnungszone – Richtlinien gemäss Tabelle – Erhaltenswerter Brunnen auf Parzelle Nr. 140 gemäss Bauinventar
<i>Hinweise zur Umsetzung</i>	Festsetzung als Zone mit Planungspflicht im Zonenplan mit Baureglements Vorschriften; Vorbereitung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens (Studienauftrag mit mehreren Teilnehmern) zur Erlangung eines Gesamtkonzeptes als Grundlage zur Ausarbeitung einer Überbauungsordnung.
<i>Zuständigkeiten</i>	Gemeinderat und Bauabteilung
<i>Abhängigkeiten Koordination</i>	Die Strassenraumgestaltung in der ZPP Schmiedegasse geht nahtlos in die Neugestaltung des Kreuzungsbereiches in der ZPP Löwenstrasse über (Ergänzungen im Verkehrsrichtplan vornehmen).
<i>Grundlagen</i>	

Teilrichtplan zu Objektblatt U.3 Schmiedegasse



Richtlinien zu Objektblatt Nr. U.3: Schmiedegasse

<i>Bereich</i>	<i>Richtlinien</i>
ganzes Gebiet	Für das gesamte Gebiet im Besitz der Gemeinde ist in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren (z.B. Studienauftrag) ein Gestaltungskonzept zu erarbeiten. Es dient als Grundlage für die Ausarbeitung einer Überbauungsordnung. Es umfaßt Neubauten und bestehende Bauten, deren Nutzung sowie die Gestaltung der öffentlichen und halböffentlichen Außenraumbereiche. Von den im Plan bezeichneten Bau- und Außenraumbereiche kann im Rahmen eines Gesamtkonzeptes abgewichen werden.
Baubereiche	Hier sind Neubauten mit Nutzungen möglich, die die Qualität der öffentlichen Aussenräume unterstützen oder zumindest nicht konkurrenzieren. Das können öffentlichen Nutzungen sein wie: <ul style="list-style-type: none"> - Bibliothek, Ludothek - Musikschule - Tagesschule, Mittagstisch, Kindertagesstätten Möglich sind auch spezielle Wohnangebote (z.B. Alterswohnungen, Wohnangebote für Pflegebedürftige). Die bestehenden Gebäude auf den Parzellen Nr. 670 und 787 (ausserhalb des ZPP-Perimeters) markieren mit ihrer Stellung und Volumetrie eine „Torsituation“ zum Dorfkern. Im Falle von Ersatzbauten sind diese Qualitäten, insbesondere über die raumbildenden Fassaden und deren Stellung zum Strassenraum zu erhalten.
Spiel- und Aufenthaltsbereiche	Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind auch im Interesse der angrenzenden Quartiere öffentlich zugänglich zu gestaltet soweit sie nicht den Gebäuden als Aussenraum zugeordnet sind. Der heute bestehende Spielplatz auf Parzelle Nr. 336 kann zum Teil überbaut werden, sofern der Verlust an Spielfläche auf anderen Flächen kompensiert werden kann. Die Gesamtfläche von Spiel- und Aufenthaltsbereichen im Gebiet westlich Kirchgasse – Schmiedegasse darf insgesamt nicht kleiner sein als die bestehende Spielfläche auf Parzelle 336. Die Bezeichnung der Flächen im Plan ist schematisch und kann im Rahmen der Projektierung den konkreten Anforderungen angepaßt werden.
Gestaltung Strassenbereich	Der Strassenbereich innerhalb des Planungsgebietes ist als Begegnungszone zu gestalten. Dabei kommt der Gestaltung der Übergänge zu den angrenzenden öffentlich zugänglichen Spiel- und Aufenthaltsbereichen besondere Bedeutung zu.

Massnahmen:

- Festlegen einer ZPP mit Nutzungs-, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätzen.
- Klären der gemeindeeigenen Nutzungsbedürfnisse
- Vorbereitung eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens (z.B. Studienauftrag an 4 – 6 Büros) mit dem Ziel eines Gestaltungskonzeptes als Grundlage für eine Überbauungsordnung.
- Festsetzung des Gestaltungskonzeptes als Überbauungsordnung.
- Die Linienführung und eine allfällige Offenlegung eingedohlter Gewässer sind zu prüfen.

2.3 Verkehr und Strassenräume

Gemeinde Münchenbuchsee – Zentrumsplanung

Objektblatt Nr. V.1:

Betriebs- und Gestaltungskonzept Oberdorfstrasse – Bernstrasse – Bahnhofstrasse

<i>Situation</i>	Auslöser für die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzeptes für die Hauptverkehrsräume im Zentrum waren die zunehmende Verkehrsbelastung, die Neuführung des Schöneggweges und dessen Einmündung in die Oberdorfstrasse, die geplante Überbauung in der ZPP Bahnhof, Verbesserungen im Bereich der Kreuzung Bernstrasse – Oberdorfstrasse sowie der Wunsch nach einer besseren Anbindung des Bahnhofgebietes ans Zentrum.
<i>Zielsetzung</i>	Die Hauptstrassenbereiche im Zentrum sollen für alle Verkehrsteilnehmer attraktiver und sicherer werden. Die aufgewerteten Verkehrsräume sollen einen Beitrag leisten, damit das Dorfzentrum auch in Zukunft ein attraktives Versorgungszentrum mit einem ausreichenden Parkplatzangebot ist.
<i>Richtplanfestlegungen</i>	Als Richtplan festgesetzt werden nur die Bestimmungen in diesem Objektblatt. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept selber ist ein erster Schritt der Umsetzung dieser Richtplanbestimmungen. Das gleiche gilt auch für das Verhältnis zwischen dem Verkehrsrichtplan und dem Betriebs- und Gestaltungskonzept.
<i>Ergänzungsblätter</i>	Pläne und Bericht zum Betriebs- und Gestaltungskonzept.
<i>Hinweise zur Umsetzung</i>	Das Betriebs- und Gestaltungskonzept ist Grundlage zur Erarbeitung von Strassenprojekten für einzelne Teilbereiche: A) Knoten Bernstrasse – Oberdorfstrasse B) Oberdorfstrasse, zentraler Bereich C) Oberdorfstrasse, Einmündung Schöneggweg D) Westliche Oberdorfstrasse (Coop – Dorfausgang) E) Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz
<i>Zuständigkeiten</i>	Bereiche A-D (Oberdorfstrasse und Bernstrasse): – Tiefbauamt des Kt. Bern (Oberingenieurkreis Biel-Seeland Bereich E (Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse): – Gemeinde Münchenbuchsee
<i>Abhängigkeiten Koordination</i>	Einmündungsbereich Schöneggweg – Oberdorfstrasse: – Koordination mit ZPP Strahmmatte Bahnhofplatz und Bahnhofstrasse: – Koordination mit ZPP Bahnhof – Koordination mit SBB für Bereich Bahnhofstrasse und Bahnhofplatz1
<i>Grundlagen</i>	– Pläne und Bericht zum Betriebs- und Gestaltungskonzept. – Referenzstandards für Kantonsstrassen, Stand Januar 2011 – Korridorstudie Bern Nord, 2005

Plan zum Betriebs- und Gestaltungskonzept mit Teilbereichen:

