



Einwohnergemeinde Kappelen

Überbauungsordnung «Dorfkern»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Vorprüfung



Die Überbauungsordnung beinhaltet:

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften
- **Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)**

Bern, 7. Juli 2025

Impressum

Auftraggeberin

Einwohnergemeinde Kappelen
Aarbergstrasse 12
3273 Kappelen

Auftragnehmerin

BHP Raumplan AG
Güterstrasse 22a
3008 Bern

Bearbeitung

Martin Lutz
Rahel Kobel

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand.....	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
1.3 Qualitätssicherung.....	8
1.4 Planungsorganisation.....	8
1.5 Planungsziele	8
2. Richtprojekt	9
2.1 Ortsbau	9
2.2 Architektur	10
2.3 Aussenraumgestaltung	11
2.4 Erschliessung und Verkehr	12
2.5 Beurteilung.....	12
3. Planungsmassnahmen	14
3.1 Stellung zur Grundordnung.....	14
3.2 Allgemeines zur Überbauungsordnung	14
3.3 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften	15
4. Planerische Beurteilung.....	17
4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen.....	17
4.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung.....	17
4.3 Landschaftsplanung	17
4.4 Umweltaspekte	17
4.5 Verkehr und Erschliessung	18
5. Planerlassverfahren	19
5.1 Kantonale Vorprüfung	19
5.2 Öffentliche Auflage	19
5.3 Beschlussfassung.....	19

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Anlass

Das Planungsgebiet liegt im Kern des Siedlungsgebiets der Gemeinde Kappelen und stellt mit der Gemeindeverwaltung in einem schützenswerten Gebäude, dem erhaltenswerten Restaurant Kreuz und dem bestehenden öffentlichen Spielplatz einen identitätsstiftenden Ort für die Gemeinde dar. Das im westlichen Teil des Dorfkerns liegende Ensemble aus Feuerwehrmagazin und Wohnhaus «Lanzhaus» sowie dem Werkhof mit Sammelstelle und Kleinmateriallager ist teilweise in schlechtem baulichem Zustand und entspricht nicht dem gewünschten Charakter des Dorfkerns.

Testplanung 2013 und Ortsplanungsrevision

Aus diesem Grund führte die Gemeinde bereits im Jahr 2013 eine Testplanung durch. Im Zuge der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kappelen wurde für das zentral gelegene Planungsgebiet neu die Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Dorfkern» festgelegt und damit eine gute Grundlage für die künftige Entwicklung geschaffen. Die Gemeinde möchte auf Basis der ZPP «Dorfkern» sowie den Stossrichtungen der Testplanung die Entwicklung im Zentrum der Gemeinde anstossen und die bestehenden unüberbaute Flächen (Parzelle Nr. 16) in der Bauzone im Gesamtkontext des Zentrums mobilisieren.

Planungsgebiet

Die Parzellen Nr. 16, 25, 359, 388, 616 und 628 liegen in der ZPP «Dorfkern» und bilden das Planungsgebiet. Die ZPP «Dorfkern» grenzt im Norden, Westen und Osten an die Wohn- und Arbeitszone. Im Süden grenzt das Planungsgebiet an den Friedhof und die Kirche, welche in einer Zone für öffentliche Nutzung liegen.

ZPP «Dorfkern»

Art. 14 des Baureglements der Gemeinde Kappelen regelt den Zweck und die baupolizeilichen Masse innerhalb der ZPP «Dorfkern». Die ZPP «Dorfkern» bezweckt die Belebung des Dorfkerns, die städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Anlagen sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei Wahrung des Ortsbildes.



Abb. 1 Orthofoto mit Planungsgebiet (swisstopo)

Qualitätssicherung

Im Rahmen eines dreistufigen Workshopverfahrens mit Einbezug des Berner Heimatschutzes, der kantonalen Denkmalpflege sowie einer Landschaftsexpertin und dem Ortsplaner der Gemeinde Kappelen (BHP Raumplan AG) wurde zusammen mit der Gemeinde und dem Bearbeitungsteam (space-shop Architekten) ein Richtprojekt erarbeitet. Die Erkenntnisse und das Ergebnis des Verfahrens sind im Schlussbericht vom [DATUM] festgehalten (separate Beilage).

1.2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

1.2.1 Bund

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Art. 1 RPG

Das teilrevidierte Raumplanungsgesetz vom Mai 2024 verlangt eine hochwertige Siedlungsentwicklung nach innen. Der haushälterische Umgang mit dem Boden und die Entwicklung und Verdichtung bestehender Bauzonen hat eine hohe Priorität. Dabei ist insbesondere eine hohe Qualität der Innenentwicklung zu berücksichtigen.

1.2.2 Kanton

Richtplan des Kantons Bern

Strategie Siedlung

Kantone und Gemeinden erhalten mit dem teilrevidierten RPG den Auftrag, die Siedlung zu konzentrieren und die Zersiedelung zu vermeiden. Der haushälterische Umgang mit dem Boden ist daher eines der zentralen Themen des genehmigten kantonalen Richtplans¹. Die angestrebte Entwicklung in der ZPP «Dorfkern» unterstützt das im kantonalen Richtplan formulierte Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen.

Kantonales Bauinventar

*Schützens- und
erhaltenswerte Objekte*

Innerhalb des ZPP-Perimeters befinden sich sowohl ein schützenswertes Gebäude auf der Parzelle Nr. 25 als auch ein erhaltenswertes Gebäude auf der Parzelle Nr. 616. Das schützenswerte Gebäude ist ein 1810 erbauter Riegelbau im Stil des Spätklassizismus. Es diente ursprünglich als Schulhaus mit integrierter Lehrerwohnung für die Gemeinde Kappelen und wird heute als Gemeindeverwaltung genutzt. Die erhaltenswerte Gastwirtschaft (heute Restaurant Kreuz) wurde Mitte des 19. Jahrhunderts erbaut und ist bis heute ein prägendes Gebäude an der platzartigen Kreuzung der Dorfstrasse und ein wichtiger Eckpfeiler des Dorfkerns.

¹ Vom Bundesrat am 4. Mai 2016 genehmigt.



Abb. 2 Schützenswertes Gebäude in rot und erhaltenswertes Gebäude in blau dargestellt. ZPP-Perimeter orange umrandet.

1.2.3 Gemeinde

Zonenplan Siedlung

Zonenplan Siedlung

Der Planungsperimeter liegt in der ZPP «Dorfkern» und ist von Siedlungsgebiet umschlossen. Im Norden, Westen und Osten grenzt der Perimeter an die Wohn- und Arbeitszone und im Süden an eine Zone für öffentliche Nutzung (ZöN A Friedhof/Kirche).

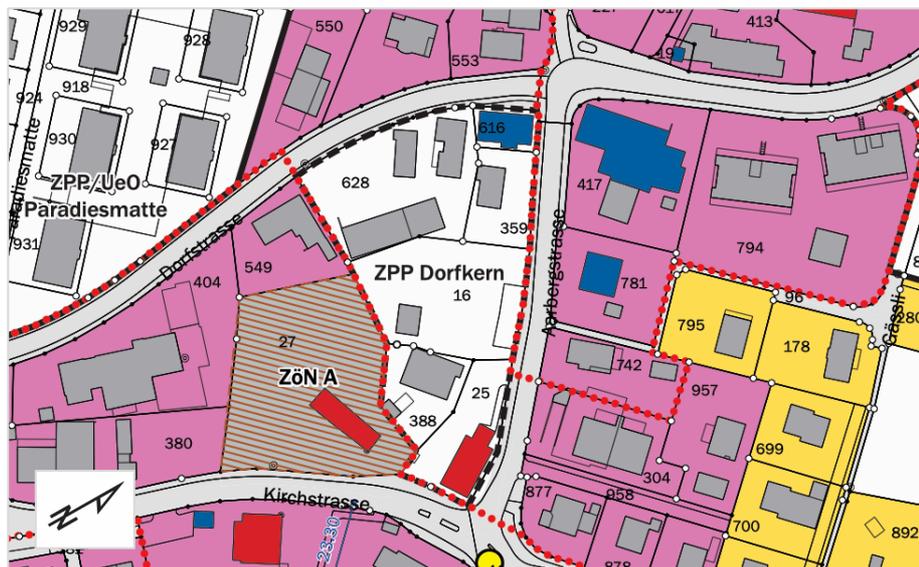


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Zonenplan Siedlung (in Genehmigung)

Baureglement

Art. 14 BR
ZPP «Dorfkern»

Die ZPP «Dorfkern» bezweckt die Belebung des Dorfkerns, die städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Anlagen sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei Wahrung des Ortsbildes. Im ZPP-Perimeter sind Wohnnutzung sowie nicht störende und mässig störende Betriebe gemäss der Wohn- und Arbeitszone zugelassen.

1.3 Qualitätssicherung

<i>Allgemeines</i>	Die Erarbeitung eines Richtprojekts stellte angesichts der zentralen Lage im Dorfkerne der Gemeinde Kappelen, der Siedlungsentwicklung nach innen sowie dem Umgang mit der historischen Bausubstanz hohe Anforderungen.
<i>Workshops</i>	Als Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung wurden zur Qualitätssicherung drei Workshops durchgeführt. Im Rahmen dieses Prozesses erarbeitete das Bearbeitungsteam (spaceshop Architekten zusammen mit Weber+Brönnimann Landschaftsarchitekten) in einem freien Dialogverfahren mit dem Berner Heimatschutz, der kantonalen Denkmalpflege, einer Fachexpertin Landschaft sowie mit Gemeindevertretenden ein Richtprojekt.
<i>Ergebnis</i>	Das Ergebnis des Workshopverfahrens stellt ein konsolidiertes Richtprojekt dar, welches im nachfolgenden Kapitel 2 detaillierter beschrieben wird. Der Schlussbericht zum Workshopverfahren liegt dem vorliegenden Bericht als separate Beilage bei. Die darin formulierten Empfehlungen dienen der Planungsbehörde und der Bauherrschaft als Grundlage für die weitere Entwicklung, namentlich der Erarbeitung der Überbauungsordnung und der Erarbeitung des nachfolgenden konkreten Bauprojekts.

1.4 Planungsorganisation

<i>Politische Organe</i>	Planungsbehörde ist die Gemeinde Safnern vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkt die Baukommission. Die Baukommission ist zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat. Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Vorprüfung, öffentliche Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Baukommission sowie dem Gemeinderat zur Beratung und Verabschiedung unterbreitet.
<i>Projektgruppe</i>	Die Gemeinde und der Ortsplaner arbeiten wie zuvor im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens auch bei der Erarbeitung und dem Erlass der Überbauungsordnung mit dem Bearbeitungsteam des Workshopverfahrens zusammen. Die Planungsinstrumente und die dazugehörigen Dokumente werden mit der Bauverwaltung, dem zuständigen Gemeinderat sowie dem beauftragten Planungsbüro vorbesprochen.

1.5 Planungsziele

Ziel der Überbauungsordnung ist eine planungsrechtliche Voraussetzung für eine städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Anlagen bei Wahrung des Ortsbildes zu schaffen. Dabei gilt es, die arealinternen Bezüge und Platzsituationen sowie die Integration in die bestehende Siedlungsstruktur zu berücksichtigen. Mit der Überbauungsordnung bzw. mit dem daraus resultierenden Bauvorhaben soll ein lebendiger Dorfkerne mit einer angemessenen baulichen dichte und einem öffentlichen Charakter realisiert werden.

2. Richtprojekt

Grundzüge der Überbauung

Das Richtprojekt für den ZPP-Perimeter bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Überbauungsordnung «Dorfkern». Das Richtprojekt wird in den Überbauungsvorschriften als Anhang verankert, damit zukünftig die wesentlichen konzeptbestimmenden Elemente des Richtprojekt zur Beurteilung der Überbauung und der Aussenräume beigezogen werden können.

2.1 Ortsbau



Abb. 4 Richtprojekt: Stellung der Gebäude und Aussenraum

Allgemeine Merkmale

Durch den Abbruch der Gebäude, welche sich teilweise in schlechtem baulichem Zustand befinden und der Nutzung vorhandener Baulandreserven entstehen Entwicklungsspielräume für eine zukünftige Bebauung, die sich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und der Zentrumsfunktion des Ortes gerecht wird. Das Richtprojekt umfasst drei Neubauten auf den Parzellen Nr. 16 und Nr. 628, welche im Zusammenspiel mit den Bestandesbauten den Aussenraum ausreichend fassen können und sich gleichzeitig in das organisch gewachsene Ortsbild einfügen sowie die aktuellen Defizite des Dorfkerne korrigieren.

Entwicklung entlang der Dorfstrasse

Entlang der nord-süd-verlaufenden Dorfstrasse orientieren sich die Volumen der Neubauten traufseitig zur Strasse und stellen so einen Bezug zum Strassenraum her. Durch das Abdrehen der Baukörper von der Strasse nehmen die Neubauten den vorherrschenden Rhythmus der bestehenden Bebauung entlang der Dorfstrasse auf und spannen analog zu der angrenzenden Bestandsstruktur dreiecksförmige Vorbereiche auf. Zwischen den Neubauten öffnen sich trichterförmige Zugänge zum rückwärtigen Dorfpark, welche eine direkte Verbindung zwischen Strassenraum und Park schaffen.

Entwicklung entlang der Aarbergstrasse

Der Neubau entlang der west-ost-verlaufenden Aarbergstrasse ist stirnseitig zur Strasse ausgerichtet, orientiert sich an den beiden Bestandsbauten und ergänzt die geradlinige Strassenflucht. Durch seinen Rücksprung vom Strassenraum ordnet sich der Neubau den beiden Bestandsbauten – dem Restaurant Kreuz und der Gemeindeverwaltung – unter, ohne dabei den Bezug zur Strasse zu verlieren. Dessen Positionierung und Gebäudeproportion nehmen Bezug zum ehemalige Restaurant Taube, das sich einst an diesem Ort befand. Zwischen dem Neubau und dem Restaurant Kreuz entsteht ein attraktiver und differenzierter Grünraum, der sich durch die gesamte ZPP vom Friedhof bis zur Aarbergstrasse erstreckt.

2.2 Architektur

Materialisierung

Die Bauvolumen werden durch eine vertikale Lattung und Brüstungen in den Obergeschossen proportional gegliedert. Die Erdgeschosse – ohne Lattung und mit grösserer Geschosshöhe – heben sich deutlich von den Obergeschossen ab und machen die öffentlich zugänglichen, besucher*innenorientierten Nutzungen nach aussen hin ablesbar. Durch die Gliederung in ein Sockelgeschoss und darüberliegende Vollgeschosse nehmen die Neubauten Bezug auf die umliegende Architektursprache und fügen sich in die bestehende Gebäudetypologie ein.

Laubengänge

Die Neubauten entlang der Dorfstrasse und jener an der Aarbergstrasse öffnen sich mit einem Laubengang zum innenliegenden Grünraum. Entlang der Dorfstrasse verbinden Laubengang und darüberliegende Balkone die beiden Baukörper zu einer gestalterischen Einheit.

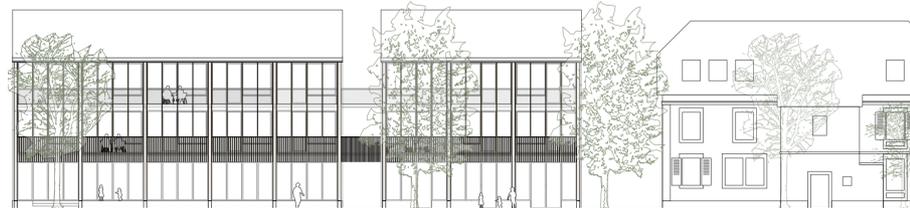


Abb. 5 Fassadenansicht Park

Dachgestaltung

Die flach geneigten Satteldächer der Neubauten überspannen die den Wohnungen vorgelagerten Aussenraumflächen und schaffen so attraktive witterungsgeschützte Flächen. Mit den geschlossenen Stirnseiten wird ein spannender Kontrast zu den grosszügig geöffneten Längsseiten geschaffen.

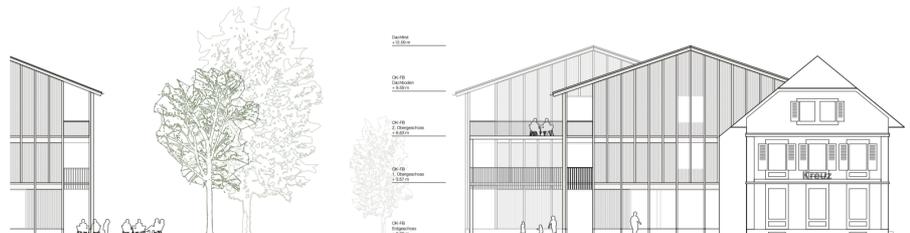


Abb. 6 Fassadenansicht Seite Aarbergstrasse

Unterbauung

Mit Ausnahme des unterirdischen Verbindungstunnels beschränkt sich die Unterbauung auf die Gebäudeabdrücke, wodurch die Versiegelung auf ein Minimum reduziert werden kann und eine dichte und vielfältige Bepflanzung des Aussenraums möglich wird.

2.3 Aussenraumgestaltung

Dorfpark

Zwischen den Neubauten im Osten an der Dorfstrasse und im Westen an der Aarbergstrasse öffnet sich eine grosszügige Grünfläche, die gemeinsam mit den Freiräumen von Kirche und Friedhof einen zusammenhängenden parkartigen Grünraum bildet – vom südlichen Siedlungsrand bis zur Aarbergstrasse. Die Grünfläche zwischen den Neubauten wird als öffentlicher Dorfpark mit grosskronigen Bäumen, Aufenthalts- und Spielbereichen ausgestaltet und schafft im Zusammenspiel mit dem öffentlichen Aussenraum entlang der Gebäude mit Café und Restauration ein Identifikationsort und das lebendige Herz des Dorfes.

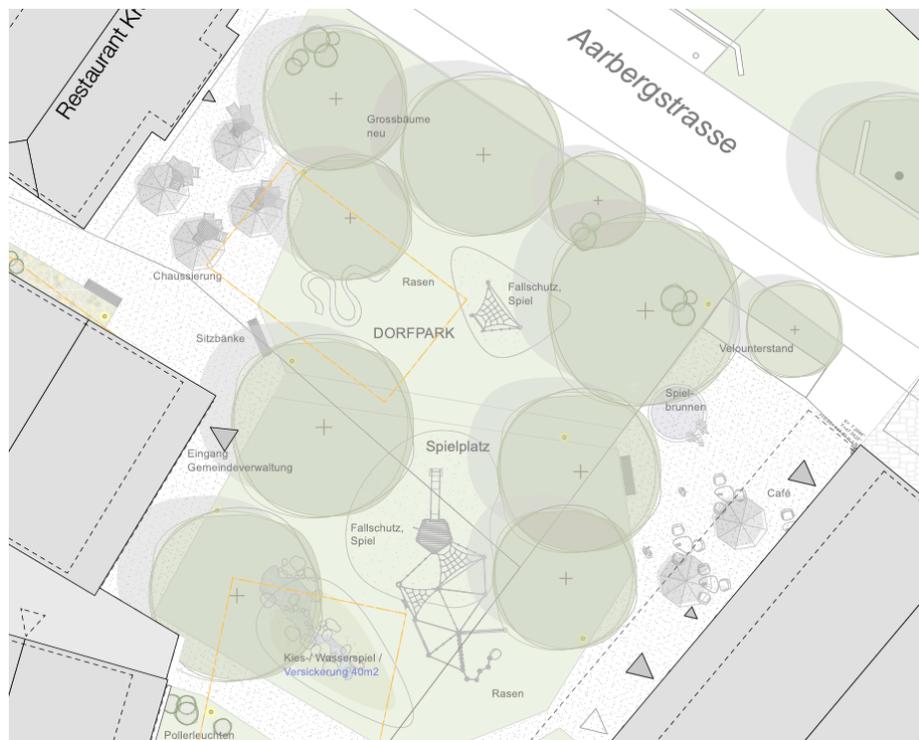


Abb. 7 Ausschnitt Dorfpark mit öffentlichem Spielplatz und den öffentlichen Aussenräumen

Durchwegung

Mehrere Fuss- und Quartierwege durchziehen die Grünflächen und bieten eine vielfältige und attraktive Durchwegung an. Plätze und Wege sind mehrheitlich hell und offenporig materialisiert. Anfallendes Dach- und Platzwasser wird vor Ort in begrünter Mulden versickert.

Dorfplatz

Zwischen der Gemeindeverwaltung, der alten Metzgerei und dem westlichen Neubau entsteht ein gepflasterter Dorfplatz. Neben Parkplätzen ist hier auch eine Unterflursammelstelle vorgesehen. Grosskronige, schattenspendende Bäume rahmen den Platz ein. Dank seiner Offenheit bietet der Platz eine hohe Flexibilität für verschiedenste Veranstaltungen.



Abb. 8 Dorfplatz mit den grosskronigen Einzelbäumen

Strassenvorland

Das Strassenvorland entlang der Dorf- und Aarbergstrasse weitet den Strassenraum auf und schafft einen Ankunftsort im Zentrum des Dorfes. Durch gezielte Baumpflanzungen strukturiert, übernimmt es vielfältige Funktionen – von der Erschliessung für Zufussgehende über Abstellflächen für Velos und Motorfahrzeuge bis hin zur Anlieferung.

2.4 Erschliessung und Verkehr

Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr der Bewohnenden und Beschäftigten wird vollständig in einer unterirdischen Einstellhalle angesiedelt. Für Besuchende und Kundschaft des Ladens, Spielplatz oder der Gemeindeverwaltung stehen im Bereich des Dorfplatzes und dem Strassenvorland öffentliche Parkplätze zur Verfügung.

2.5 Beurteilung

Gesamtwürdigung

Mit dem dritten Workshop vom 20. März 2025 wurde das qualitätssichernde Verfahren zur Arealentwicklung im Dorfzentrum Kappelen abgeschlossen. Anlässlich des dritten Workshops hat das Bearbeitungsteam ein Richtprojekt vorgelegt, welches unter allen Beteiligten breite Akzeptanz fand und durch das Beurteilungsgremium positiv aufgenommen wurde. Das Richtprojekt stellt ein überzeugendes Resultat in Bezug auf Städtebau, Architektur, Nutzungsqualitäten, Umgebungsgestaltung und Erschliessung dar.

*Empfehlungen zur
Weiterbearbeitung*

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des Richtprojekts im Baubewilligungsverfahren hat das Fachgremium folgende Empfehlungen zur Weiterbearbeitung abgegeben:

- Entscheidend für das Gelingen des Ansatzes wird die architektonische Ausformulierung und Detaillierung der Fassaden sein. Es ist besonders darauf zu achten, dass jedes Gebäude in seinen differenzierten Möglichkeiten prägnant und konsequent ausformuliert wird, ohne seinen Bezug zum Ganzen zu verlieren.
- Das im Richtprojekt dargestellte Wegnetz durch den Park ist gut. Es sollte jedoch nicht ausgedehnt werden, da eine möglichst zusammenhängende Grünfläche bis zur Aarbergstrasse sehr wichtig ist.
- Die unterkellerten Bereiche beim Park sollen sich auf den Verbindungsraum beschränken und dürfen nicht vergrössert werden.
- Wenn dies aus verschiedenen Gründen nicht möglich sein sollte, muss die Überdeckung über den unterkellerten Bereichen 1.5 Meter betragen. (Keine Hügelerschüttungen)
- Die vorgeschlagene Vegetationsstruktur soll in jedem Fall mit der gewählten Anzahl Bäume im Richtprojekt umgesetzt werden.
- Die Gestaltung des Dorfplatzes sollte unbedingt, wenn allenfalls auch in einem späteren Zeitpunkt, so umgesetzt werden.
- Es sollen jeweils bei den Hauszugängen einige ungedeckte Veloabstellplätze angeboten werden

*Qualitätssicherung
Art. 11 UeV*

Im Hinblick auf die Qualitätssicherung nach Abschluss des qualitätssichernden Verfahrens hat das Fachgremium folgende Empfehlung abgegeben:

- Das Vorprojekt und das Bauprojekt sollen jeweils vom Expertenteam begleitet, respektive beurteilt werden. Das bestehende Planungsteam (spaceshop architekten und Weber+Brönnimann Landschaftsarchitekten) sollte für diese Planungsphasen massgebend beteiligt sein. Vor der Ausführung ist dem Fachgremium ein detailliertes Material- und Farbkonzept inkl. Bemusterung vorzulegen.

3. Planungsmassnahmen

3.1 Stellung zur Grundordnung

Das Richtprojekt basiert auf den ZPP-Vorschriften, welche im Baureglement Art. 14 aufgeführt werden. Die ZPP-Vorschriften definieren den Zweck sowie die Art und das Mass der Nutzung. Weiter werden die Gestaltungsgrundsätze sowie Erschliessungsbestimmungen festgehalten.

ZPP Dorfkerne	14	1 Die ZPP Dorfkerne bezweckt die Belebung des Dorfkerns, die städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Anlagen sowie der Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei Wahrung des Ortsbildes.
a) Zweck		
b) Art und Mass der Nutzung		2 Es gelten die Nutzungsbestimmungen der gemischten Wohn- und Arbeitszone. 3 Es gelten folgende baupolizeilichen Masse: - Fassadenhöhe traufseitig: max. 9.5 m - Fassadenhöhe giebelseitig: max. 12.5 m - Gebäudelänge: max. 40.0 m - Bauabstände: Gegenüber ZPP-Perimeter mind. 5.0 m sofern entlang öffentlicher Strassen nicht die Strassenabstände vorgehen. Die internen Grenz- und Gebäudeabstände richten sich nach einer zweckmässigen Bebauung.
c) Gestaltungsgrundsätze		4 - Bauten und Anlagen haben sich, räumlich wie auch funktional, sorgfältig in das historische Umfeld einzufügen. - Die Bauten sind so anzuordnen, dass zusammenhängende, benutzerfreundliche Aussenräume entstehen. - Bauten und verträgliche Nutzungen sind so anzuordnen, dass sie dazu beitragen, den öffentlichen Aussenraum zu beleben. - Die Aussenräume sind öffentlich zugänglich und nutzbar sowie autofrei zu gestalten.
d) Erschliessung		5 - Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Aarberg- und Dorfstrasse. - Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind mit Ausnahme von Besucher- und Kundenparkplätzen unterirdisch oder gebäudeintegriert anzuordnen.

Abb. 9 Auszug aus dem Baureglement der Gemeinde Kappelen (in Genehmigung)

3.2 Allgemeines zur Überbauungsordnung

Erlass der UeO nach Art. 93 ff. BauG

Gestützt auf das Richtprojekt und die ZPP «Dorfkerne» wird für deren Geltungsbereich eine Überbauungsordnung (UeO) nach Art. 93 ff. BauG erlassen. Im Rahmen der UeO «Dorfkerne» werden konkrete grundeigentümerverbindliche Bestimmungen zur Nutzung und Bebauung, Gestaltung und Aussenraum sowie der Erschliessung erlassen.

Aufbau der Überbauungsordnung

Die Überbauungsordnung beinhaltet den Überbauungsplan im Massstab 1:500 mit den raumwirksamen Festlegungen sowie die Überbauungsvorschriften mit den dazugehörigen Bestimmungen. Die Inhalte der

Überbauungsordnung «Dorfkern» basieren einerseits auf den Bestimmungen der Zone mit Planungspflicht ZPP «Dorfkern» (vgl. Kap. 3.1) sowie auf den Richtprojekt gemäss Kapitel 2.

3.3 Erläuterungen zu Plan und Vorschriften

Nachfolgend werden konzeptbestimmende, ausgewählte Aspekte der Überbauungsordnung «Dorfkern» erläutert. Der Aufbau ist am Inhalt der Überbauungsvorschriften (UeV) angelehnt.

Zweck

Mit dem Zweckartikel wird aufgezeigt, was die Überbauungsordnung «Dorfkern» grundsätzlich bezweckt. Sie leitet sich ab von den Bestimmungen gemäss Zone mit Planungspflicht «Dorfkern» und konkretisiert dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Art und Mass der Nutzung

Die Art der Nutzung richtet sich nach den Bestimmungen der gemischten Wohn- und Arbeitszone gemäss Art. 7 BR und das Mass der Nutzung nach den ZPP-Bestimmungen in Art. 14 des Baureglements. Die Überbauung entspricht nicht einer Wohnsiedlung im Sinne von Art. 43 Abs. 4 BauV. Die Anzahl der Familienwohnungen wird daher auf maximal 20 beschränkt. Für potenzielle eingeschossige Gebäudeteile werden entsprechende Baumasse definiert.

Baubereiche und Baulinien

Während dem Workshopverfahren wurde die Setzung der Bauten und die Eingliederung in die bestehende Bebauung sowie in den historischen Charakter des Dorfes eruiert und die resultierende Lage der Baubereiche gemäss Richtprojekt städtebaulich als folgerichtig erachtet. Aus diesem Grund wurde für die Neubauten strassenseitig Gestaltungsbaulinien festgelegt. An den übrigen Seiten der aller Baufelder wurde jeweils ein Spielraum von 1 m zum Richtprojekt bzw. 0.25 m zu den Bestandsbauten vorgesehen. Anbauten sind für die Baubereiche A₁, A₂ und A₃ (Neubauten) nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Um potenzielle Entwicklungen der Bestandesbauten nicht im Vorherein zu beschränken, sind Anbauten in den Baubereichen B₁, B₂ und B₃ inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig bzw. dürfen den jeweiligen Baubereich überschreiten. Für den Baubereich B₁ ist zudem ein eingeschossiger Gebäudeteil zulässig. Auch dieser darf, wie potenzielle Anbauten, den Baubereich überschreiten.

Richtprojekt und Baugestaltung

Die Überbauung soll eine gute städtebauliche Gesamtwirkung erreichen. Mit dem Richtprojekt wird gemäss dem Workshopverfahren eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität für die neuen Hauptbauten erreicht. Das Richtprojekt ist nur in Bezug auf die Gesamtwirkung, die städtebauliche Konzeption, die Konzeption der volumetrischen Gliederung und die Einbettung in die bestehende Siedlungsstruktur, insbesondere in die schützenswerte Bausubstanz innerhalb der Überbauungsordnung, massgebend. Ansonsten ist es illustrierend und zeigt die Grundkonzeption der Überbauung und Aussenraumgestaltung. Das Richtprojekt wird im Anhang der Überbauungsordnung verankert. Mit den weiteren Bestimmungen zu vorspringenden Gebäudeteilen, der Dachform und den gedeckten Aussengeschosflächen wird die beabsichtigte Eingliederung der Bauten in die bestehende Bebauung aufgegriffen und sichergestellt.

Umgebung und Aussenraum

Die Vorgaben zur Umgebungs- und Aussenraumgestaltung sind mit den Qualitäten des Richtprojekts abgestimmt. Für die Überbauung werden pro jeweiligen Aussenraum spezifische Merkmale festgelegt, um die Nutzungs-, Aufenthalts- und Gestaltungsqualität zu gewährleisten. Die öffentlichen Aussenräume innerhalb des Perimeters der Überbauungsordnung gliedern sich in den Dorfpark, den Dorfplatz sowie das Strassenvorland. Der Dorfpark dient als grüner Aufenthalts- und Spielbereich und ist entsprechend zu möblieren und mit Bäumen zu bepflanzen. Sowohl der Dorfplatz als auch der öffentliche Aussenraum sind öffentliche Aufenthaltsbereiche. Der Dorfplatz wird mit Bäumen gefasst. Die öffentlichen Aussenräume dienen den Erdgeschossnutzungen (Restaurant und Café) als Aussenbereiche und bilden einen Übergang von den Baubereichen zum Dorfpark. Das Strassenvorland dient der Erschliessung und der geregelten Anordnung von Abstellplätzen für Motorfahrzeuge und Fahrräder, der Gebäudeerschliessung sowie der Nutzung und Gestaltung der Gebäudevorzonen angrenzender Erdgeschossnutzungen und der Anbindung des Strassenraum an den Dorfpark.

Privater Aussenraum

Der private Aussenraum dient der privaten Nutzung des Baubereichs B₂. Die Nutzung, Bebauung und Gestaltung richtet sich nach den Bestimmungen der Wohn- und Arbeitszone der baurechtlichen Grundordnung der Einwohnergemeinde Kappelen.

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der neuen Überbauung erfolgt gebündelt ab der Dorfstrasse. Alle Parkfelder für die Bewohnenden und Beschäftigten werden unterirdisch angeordnet, damit der Aussenraum möglichst von parkierten Autos freigehalten wird. Einzig Parkplätze für Besuchende und Kundschaft dürfen oberirdisch auf dem Strassenvorland und für die Gemeindeverwaltung auf dem Dorfplatz im bezeichneten Abstandsbereich angelegt werden. Die Anlieferung für die Baute in Baubereich A₃ erfolgt ab der Aarbergstrasse über den öffentlichen Dorfplatz und über das Strassenvorland östlich des Baubereichs. Die Abstellplätze für Velos sind unterirdisch in der Einstellhalle sowie oberirdisch – gedeckt und ungedeckt – innerhalb des Wirkungsbereiches der Überbauungsordnung anzuordnen. Die öffentlichen Fusswegverbindungen sichern alle wichtigen Wegeverbindungen durch die Überbauung und verknüpfen die öffentlichen Aussenräume mit dem Strassenraum. Die Parkierung für den Baubereich B₂ erfolgt innerhalb des privaten Aussenraums. Die Zufahrt zum Baubereich B₂ erfolgt über den öffentlichen Dorfplatz und die kantonale Strassengesetzgebung gilt sinngemäss für die Definition der Anschlusspunkte.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit den übergeordneten Planungen

*Kantonale
Baugesetzgebung*

Mit der Überbauungsordnung (UeO) «Dorfkern», welche auf der entsprechenden ZPP basiert, werden die Bestimmungen des kantonalen Baugesetzes zu den Überbauungsordnungen nach Art. 93 ff. BauG berücksichtigt. Zudem entspricht die Überbauungsordnung (Überbauungsplan und Überbauungsvorschriften) den harmonisierten Baubegriffen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweissen im Bauwesen (BMBV).

Kantonales Bauinventar

Im Rahmen des qualitätssichernden Verfahrens wurde der Integration der Neubauten ins Ortsbild und der Übergänge in die bestehende Bebauung grosse Bedeutung beigemessen.

4.2 Qualitätsvolle Siedlungsentwicklung

*Haushälterische Boden-
nutzung und Qualität
der Innenentwicklung*

Mit dem vorliegenden Erlass der UeO «Dorfkern» werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Mobilisierung und Überbauung von bestehenden Baulandreserven innerhalb des Siedlungsgebietes sowie zur baulichen Verdichtung und Aufwertung des Dorfkerns ermöglicht. Die haushälterische wie auch qualitätsvolle Nutzung innerhalb der Überbauungsordnung wird hierbei mit der Festlegung von spezifischen Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften sichergestellt. Mit dem vorgängig durchgeführten Workshopverfahren wurden auch die Anforderungen an die Qualitätssicherung berücksichtigt. Diese werden zudem mit der Verankerung des Richtprojekts in der UeO «Dorfkern» gesichert.

4.3 Landschaftsplanung

Grünraum

Innerhalb des UeO-Wirkungsbereichs erstreckt sich ein Grünraum mit identitätsstiftenden, locker und parkartig angeordneten Bäumen von Süden nach Norden bzw. vom Friedhof bis zur Aarbergstrasse. Diese neue Aussenraumqualität wird in der Überbauungsordnung gesichert.

*Schützenswerte Le-
bensräume*

Durch die geplante Überbauung werden keine ökologisch wertvollen oder schützenswerten Lebensräume beeinträchtigt, sodass weder seltene Pflanzen- und Tierarten noch bestehende naturnahe Strukturen in ihrem Bestand gefährdet werden.

4.4 Umweltaspekte

Lärmschutz

Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III innerhalb der UeO «Dorfkern» ist sichergestellt.

*Retention und
Versickerung*

Indem die Unterbauung auf maximal 40% beschränkt wird, wird im Wirkungsbereich der Überbauungsordnung der grösstmögliche Erhalt von nicht unterbauten Flächen sichergestellt. Diese 40% entsprechen den Fussabdrücken der Gebäude zuzüglich der Fläche des unterirdischen Verbindungstunnels inkl. einem Spielraum. Zudem sind nebst dem Grünraum auch die

öffentlichen Wegverbindungen und der öffentliche Aussenraum versickerungsfähig auszugestalten. Mit den Versickerungsmulden innerhalb des Dorfparkes wird die Versicherung des Weg- und Dachwassers innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung sichergestellt.

4.5 Verkehr und Erschliessung

Auswirkungen auf das Strassennetz

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Dorfstrasse und Aarbergstrasse. Das Planungsgebiet soll oberirdisch weitgehend autofrei ausgestaltet werden. Die Parkplätze für Bewohnende und Beschäftigte werden in einer unterirdischen Einstellhalle angeordnet. Die zusätzlich generierten Fahrten, welche aufgrund der neuen Nutzung entstehen, sind für die Netzbelastung des übergeordneten Strassennetzes vernachlässigbar.

Fusswegverbindung

Mit dem arealinternen, öffentlichen Wegnetz wird der Dorfkern von Kappelen für den Fussverkehr ideal und sicher an das übergeordnete Strassennetz angebunden und alle wichtigen Wegbeziehungen auf und durch das Areal des Dorfkerne erhalten bzw. aufgewertet. Die öffentlichen Wegverbindungen sind autofrei ausgestaltet und weisen eine hohe Sicherheit auf.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das Planungsgebiet weist die ÖV-Güteklasse E auf. Die Postautohaltestelle «Kappelen Kirche» der Linie Nr. 86 liegt östlich des Perimeters der Überbauungsordnung auf dem Dorfplatz und ist zu Fuss gut erreichbar.

5. Planerlassverfahren

*Verfahren nach
Art. 58 ff. BauG*

Das Planerlassverfahren richtet sich nach Art. 58 ff. BauG. Die Überbauungsordnung wird aufgrund der Vorgaben einer bestehenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Die Mitwirkung wurde daher bereits im Rahmen der Festlegung der ZPP im Zonenplan und Baureglement gewährt. Aus diesem Grund ist keine weitere Mitwirkung nach kantonalen Baugesetzgebung erforderlich. Das Planerlassverfahren beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

5.1 Kantonale Vorprüfung

Ausstehend.

5.2 Öffentliche Auflage

Ausstehend.

5.3 Beschlussfassung

Ausstehend.