

ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG SEK

## **Einwohnergemeinde Heimberg**

### **Ortsplanungsrevision**



Siedlungsentwicklungs-  
konzept

Juli 2018

## **Impressum**

### **Planungsbehörde:**

Einwohnergemeinde Heimberg  
Alpenstrasse 26, 3627 Heimberg

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

### **Bearbeitung:**

Balthasar Marx, Raumplaner MAS ETH, FSU  
Fabienne Herzog, Geografin MSc

## Inhalt

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Ausgangslage</b>   | <b>5</b>  |
| 1.1 Siedlungsentwicklungskonzept SEK   | 5         |
| 1.2 Vorgaben und Strategien zur Siedlungsentwicklung                                     | 7         |
| 1.3 Resultate der Mitwirkung REK   | 10        |
| 1.4 Konkretisierung der Siedlungsentwicklung   | 12        |
| <b>2. Übersicht Areale der Siedlungsentwicklung</b>                                      | <b>13</b> |
| <b>3. Vertiefung der Nutzungs- und Verdichtungspotenziale<br/>Wohn-/Misch-/Kernzonen</b> | <b>18</b> |
| 3.1 Nutzungspotenzial Bauzonenreserven   | 19        |
| 3.2 Nutzungspotenzial für Einzonungen / Umzonungen                                       | 28        |
| 3.3 Verdichtungspotenzial weitgehend bebaute Bauzonen                                    | 33        |
| <b>4. Vertiefung der Nutzungs- und Verdichtungspotenziale<br/>Arbeitszonen</b>           | <b>42</b> |
| 4.1 Gewerbegebiet Heimberg Nord (Gebiete Nrn. 1–4)                                       | 42        |
| 4.2 Gewerbegebiet Heimberg Süd (Gebiet Nr. 16)   | 42        |
| <b>5. Bilanz der Siedlungsentwicklung</b>  | <b>43</b> |
| 5.1 Fazit  | 43        |
| 5.2 Mengengerüst   | 44        |
| <b>6. Mitwirkung Siedlungsentwicklungskonzept</b>  | <b>45</b> |
| <b>Anhang Entwurf neuer ZPP-Vorschriften</b>   | <b>46</b> |
| Anhang 1 ZPP X1 «Schützenstrasse»  | 46        |
| Anhang 2 ZPP X2 «Alpenstrasse»   | 47        |
| Anhang 3 ZPP X3 «Amselweg»   | 48        |
| Anhang 4 ZPP X4«Blümlisalpstasse»  | 49        |
| Anhang 5 ZPP X5 «Jägerweg»   | 50        |

## Abkürzungsverzeichnis

### Gesetze (Auswahl)

|      |   |
|------|---|
| RPG  | Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 |
| BauG | Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985         |
| BauV | Bauverordnung vom 6. März 1985                      |

### Planungsinstrumente der Gemeinde (Auswahl)

|     |                                |
|-----|--------------------------------|
| REK | Räumliches Entwicklungskonzept |
| SEK | Siedlungsentwicklungskonzept   |
| GBR | Gemeindebaureglement           |
| ZP  | Zonenplan                      |

### Nutzungszone

|     |   |
|-----|---|
| WGa | Wohn- und Gewerbezone 2-geschossig (bestehend)  |
| WGb | Wohn- und Gewerbezone 3-geschossig (bestehend)  |
| WGc | Wohn- und Gewerbezone 4- bis 5-geschossig (neu) |
| Wa  | Wohnzone 2-geschossig (bestehend)               |
| Wb  | Wohnzone 3-geschossig (bestehend)               |
| Wc  | Wohnzone 4- bis 5-geschossig (neu)              |
| ZÖN | Zone für öffentliche Nutzungen                  |
| ZSF | Zone für Sport und Freizeit                     |
| ZPP | Zone mit Planungspflicht                        |
| UeO | Überbauungsordnung                              |

### Wichtige Fachbegriffe

|              |  |
|--------------|--|
| UZ           | Gebietstyp «Urbane Zentren» gemäss kantonalem Richtplan (südlicher Ortsteil Obere Au/Lädeli)   |
| AE           | Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» gemäss kantonalem Richtplan (nördlicher Ortsteil Untere Au/Dornhalde)                |
| SEin         | Siedlungsentwicklung nach innen  |
| A            | Arbeitszonen   |
| WMK          | Wohn-, Misch- und Kernzonen  |
| RN           | Raumnutzer (Anzahl Bewohner und Arbeitsplätze)   |
| RND          | Raumnutzerdichte (RN/ha)   |
| GbF          | Gebäudefläche  |
| GFO          | Geschossfläche oberirdisch (entspricht ungefähr der früheren Bruttogeschossfläche BGF)   |
| GFZO         | Geschossflächenziffer oberirdisch, Verhältnis zwischen GFO und Grundstücksfläche (entspricht ungefähr der früheren Ausnutzungsziffer AZ) |
| ÜZ           | Überbauungsziffer, Verhältnis zwischen GbF und Grundstücksfläche   |
| ka/gA        | kleiner/grosser Grenzabstand nach GBR  |
| Fh tr        | Fassadenhöhe traufseitig (entspricht ungefähr der früheren Gebäudehöhe)  |
| GL           | Gebäuelänge  |
| ES II/III/IV | Lärmempfindlichkeitsstufe (II für Wohnen, III für Mischnutzungen, IV für Arbeitsnutzungen)   |

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Siedlungsentwicklungskonzept SEK

#### Was ist das Siedlungsentwicklungskonzept?

Ausgehend von der thematisch und zeitlich umfassenden Analyse des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK)<sup>1</sup> und den Mitwirkungseingaben der Bevölkerung<sup>2</sup> fokussiert sich dieses **Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)** auf die Siedlungsentwicklung der Gemeinde in den nächsten 15–20 Jahren. Es umfasst die bestehenden Bauzonenreserven, die Potenziale zur Siedlungsentwicklung nach innen in den bestehenden Bauzonen sowie die Aussenentwicklung durch Einzonungen.

Das SEK wird durch den Gemeinderat als Planungsbehörde beschlossen und ist damit für die Gemeindebehörden verbindlich. Wie das räumliche Entwicklungskonzept ist das SEK nicht rechtsverbindlich, d.h. die Inhalte (Ziele, Stossrichtungen) können bei Bedarf angepasst werden. Diese Möglichkeit ist insbesondere dann von Nutzen, wenn im weiteren Planungsverfahren neue Erkenntnisse gewonnen werden, welche den Inhalten des SEK widersprechen.

#### Grundsatz

#### Rolle der Gemeinde Heimberg

Heimberg positioniert sich in der Entwicklungsregion Thun (ERT) als Wohnstandort für Familien und für Ältere in der Nachfamilienphase sowie als attraktiver Standort für Gewerbe. Es wird ein vielseitiges, ausgewogenes Angebot an unterschiedlichen Wohnformen und ein breites Angebot an Arbeitsplätzen angestrebt.

Heimberg strebt ein moderates Wachstum an, welches primär «nach innen» in den bestehenden überbauten und unüberbauten Bauzonen erfolgen soll. Der Schwerpunkt soll dabei auf die Weiterentwicklung der Lebens- und Wohnqualität gelegt werden. Das Wachstum ist auf die Kapazität der verschiedenen Infrastrukturen abzustimmen.

Diese grundsätzliche Positionierung der Gemeinde, die im räumlichen Entwicklungskonzept formuliert ist<sup>3</sup>, bildet auch die Grundlage für die im Rahmen des SEK erarbeiteten Umsetzungsstrategien und Schlüsselareale.

1 vgl. Räumliches Entwicklungskonzept REK vom Dezember 2017 (Stand für die öffentliche Mitwirkung REK)

2 vgl. Mitwirkungsbericht zum räumlichen Entwicklungskonzept

3 vgl. REK Seite 27

Für die Weiterentwicklung des Siedlungsgebiets im Rahmen dieser Revision der Ortsplanung sind die folgenden Zielsetzungen aus dem räumlichen Entwicklungskonzept<sup>1</sup> von Bedeutung:

### S1 Ortskerne und Brennpunkte stärken

Die Gemeinde Heimberg stärkt zwei Ortskerne/Brennpunkte mit komplementären Funktionen. In beiden Ortskernen wird die Stärkung der jeweiligen Nutzungsangebote durch die Aufwertung und Verdichtung der Nutzungsmöglichkeiten und der Siedlungsqualität angestrebt.

Bei der «Station Heimberg/Untere Au» sind die öffentlichen Dienstleistungen, Bildungs- und Freizeitangebote angesiedelt und werden mit Wohnen und passenden Zusatzangeboten ergänzt.

Bei der «Station Lädeli/Obere Au» sind die Versorgungsangebote mit regionaler Ausstrahlung konzentriert.

### S2 Innenentwicklung aktivieren

Heimberg verfügt über insgesamt 5.0 ha unbebaute Baulandreserven. Diese bilden das Rückgrat der baulichen Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 15 Jahren. Grundsätzlich soll auf all diesen Flächen auf eine Aktivierung hingearbeitet werden, der Fokus der Gemeinde steht auf den grösseren Arealen. Zu berücksichtigen ist die Gefährdung durch Naturgefahren und die Abstimmung auf die Kapazität der Infrastrukturen.

### S3 Einzonungspotenziale nutzen

Die Gemeinde Heimberg strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an. Dazu sollen primär die Innenentwicklungspotenziale im bestehenden Baugebiet aktiviert werden. Soweit mit den übergeordneten Rahmenbedingungen und den bestehenden Infrastrukturen vereinbar, soll das Baugebiet erweitert werden.

Die Gemeinde strebt den Erhalt der bestehenden Arbeitsplätze und ein stabiles Verhältnis zwischen Wohn- und Arbeitsbevölkerung an. Dazu soll die Erweiterung des Gewerbegebietes Heimberg Süd in vertretbaren Etappen erfolgen.

Das gut ausgebaute Angebot der öffentlichen Infrastrukturen und Dienstleistungen soll erhalten und bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die Reserveflächen ermöglichen die erforderlichen Ausbauschritte.

### S4 Siedlungsstruktur klären

Die bestehende Siedlungsstruktur soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Die nördlichen und südlichen Ortsteile (Untere Au/Dornhalde, Obere Au/Lädeli) sollen weiter zusammenwachsen.

Die Siedlungsbegrenzungen nach Norden und Süden werden respektiert und sichern die Ablesbarkeit des Ortsbildes und die Vernetzung der Landschaftskammern.

<sup>1</sup> vgl. REK Seite 28 f.

## 1.2 Vorgaben und Strategien zur Siedlungsentwicklung

### 1.2.1 Bedarf und Prognose

|                        |   |
|------------------------|---|
| Annahmen Revision 2007 | Im Fokus der Ortsplanungsrevision 2007 stand eine starke Bevölkerungszunahme der letzten Jahre vor der OP-Revision. Bereits 2006 wurde die gemäss den Vorgaben des damaligen Kantonalen Richtplans für 2018 errechnete Bevölkerungszahl von 5'902 Einwohnern erreicht. Es wurden ca. 4.2 ha neues Wohnbauland eingezont. Mit der Revision wurden insgesamt 13.7 ha Baulandreserven ausgewiesen, davon 8.9 ha Wohnnutzung und 4.8 ha Arbeitsnutzung.   |
| Entwicklung 2007-2017  | In der Zwischenzeit wuchs die Einwohnerzahl auf ca. 6'800 (Stand Herbst 2017), damit ist der Zielwert der OP-Revision für 2020 von 6'500 Einwohnern bereits überschritten. Heute bestehen noch 5.0 ha Baulandreserven in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) <sup>2,3</sup> .   |
| Wohnbaulandbedarf      | Gemäss Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans 2030 soll die Gemeinde ein Wachstum von 11 % oder ca. 734 zusätzlichen Raumnutzern erreichen. Als Raumnutzer werden alle Bewohner und alle Beschäftigten in den Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK) gezählt. Dies ergibt einen theoretischen Baulandbedarf von ca. 10.3 ha. Dieser ist nur zur Hälfte durch die bestehenden Bauzonenreserven gedeckt ist.   |
| Nutzungsreserven       | Die Gemeinde Heimberg ist im Richtplan teilweise dem Raumtyp «Urbane Kerngebiete» (UK, Ortsteil Lädeli-Obere Au) und teilweise dem Raumtyp «Agglomerationsgürtel und Entwicklungsachsen» (AE) zugewiesen. Es gilt deshalb für die sogenannte Raumnutzerdichte (RND) den Richtwert von 85 (UK) resp. 53 (AE) Raumnutzern/ha zu erreichen. Gemäss den Berechnungen des Kantons ist diese Vorgabe mit einer durchschnittlichen RND von 88 (96.7 in UK, 78.0 in AE) erfüllt, so dass keine weiteren Nutzungsreserven vom Wohnbaulandbedarf in Abzug gebracht werden müssen. |

---

2 Da mit den kantonalen Richtplan 2030 eine neue Berechnung des Bedarfs eingeführt wurde, sind die neuen Flächenzusammenstellungen nur eingeschränkt mit den früheren vergleichbar.

3 Datenstand 1. Mai 2017, inkl. Umzonung Untere Bernstrasse

### 1.2.2 Strategie Siedlungsentwicklung nach innen

#### Was ist Siedlungsentwicklung nach innen?

neue Rahmen-  
bedingungen

Durch die Anpassungen im übergeordneten Recht hat sich der Fokus in der Raumplanung vom Wachstum in die Fläche zur Siedlungsentwicklung nach innen (SEin) verschoben. Für Ein- und Umzonungen gelten Mindestdichten, bei Arbeitszonen ist eine haushälterische Bodennutzung qualitativ sicherzustellen. Neue Einfamilienhausquartiere und locker bebaute Siedlungen werden unter diesen Voraussetzungen kaum mehr möglich sein.

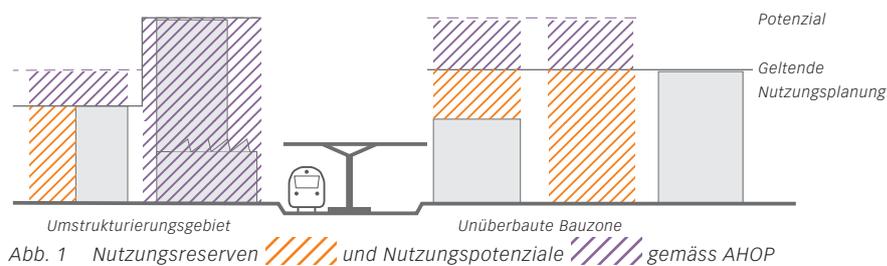
Definition

Als SEin wird gemäss Arbeitshilfe des Kantons (AHOP) eine bessere Ausnutzung der bestehenden Bauzonen unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungs- und Wohnqualität bezeichnet. Die SEin spielt sich in der rechtskräftig eingezonten Fläche (überbaut / unüberbaut) ab. Von prioritärer Bedeutung sind:

- Überbauung unüberbauter und Verdichtung überbauter zentral gelegener und gut erschlossener Wohn-, Misch- und Kernzonen (WMK)
- Dichtere Nutzung oder Umnutzung (zu Wohnen / Mischnutzung) von unternutzten Gewerbeflächen und von Industriebrachen
- Ersatzneubauten von älteren Wohnsiedlungen (40er bis 80er Jahre)

Innenentwick-  
lungspotenziale

Die Innenentwicklungspotenziale setzen sich gemäss kantonaler Arbeitshilfe aus den **Nutzungsreserven** sowie aus den **Nutzungspotenzialen** zusammen.



### 1.2.3 Strategie Aussenentwicklung

Voraussetzungen Entsprechend dem Grundsatz Innenentwicklung vor Aussenentwicklung sind verschiedene Vorgaben für die Einzonung von neuem Wohnbauland einzuhalten:

| Anforderung  | Beurteilung   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Die Gemeinde muss einen Bedarf an zusätzlichen Bauzonen aufweisen.</li> <li>– Grössere Einzonungen müssen regional abgestützt sein, d.h. im RGSK vorgesehen sein</li> <li>– Bei Ein- und Umzonungen ist eine Mindestdichte einzuhalten. Ist Kulturland (landwirtschaftlich genutzte Flächen) betroffen, so ist ein höherer Wert vorgegeben.</li> </ul>  | <p>Dies ist gemäss den Vorgaben des Massnahmenblattes A_01 des kantonalen Richtplans in Heimberg der Fall (vgl. Kapitel 1.2.1).</p> <p>Im RGSK 2. Generation ist eine Siedlungserweiterung als Verbindung zwischen den beiden Ortsteilen zwischen Bahn und Bernstrasse vorgesehen.</p> <p>In Heimberg bedeutet dies für Ein- und Umzonungen von Nichtkulturland:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– min. GFZo 0.8 im Gebietstyp «Urbane Zentren» (UZ, südlicher Teil der Gemeinde, insbes. Ortsteile Lädeli und Obere Au)</li> <li>– min. GFZo 0.55 im Gebietstyp «Agglomerationen und Entwicklungsachsen» (AE, nördlicher Teil der Gemeinde, insbes. Ortsteile Untere Au und Dornhalte)</li> </ul> <p>Für die Beanspruchung von Kulturland gelten folgende Werte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– min. GFZo 0.9 in UZ</li> <li>– min. GFZo 0.6 in AE</li> </ul> <p>Dies entspricht für die UZ einer mindestens 4–5-geschossigen, für die AE einer mindestens 3–4-geschossigen Bauweise.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bei Ein- und Umzonungen ist eine minimale Güte der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr sicherzustellen.<br/>                     0.5–1.0 ha      ÖV-Güteklasse E<br/>                     &gt;1.0 h          ÖV-Güteklasse D</li> <li>– Bei Einzonungen von Kulturland sind die Standortgebundenheit und die optimale Bebauung nachzuweisen.</li> <li>– Bei Einzonungen von Fruchtfolgeflächen (festgelegt im kantonalen Richtplan) ist ein erhebliches öffentliches Interesse nachzuweisen und es muss flächengleich Ersatz geschaffen werden. Davon ausgenommen sind Vorhaben im kantonalen Interesse (z.B. Entwicklungsschwerpunkte, strategische Arbeitszonen).</li> </ul> | <p>In Heimberg wird die Kategorie D in den meisten Ortsteilen erfüllt. Einzig der Bümberg und die nördliche Nothalte liegen in der Kategorie E oder ausserhalb davon (vgl. Darstellung in Abb. 16)</p> <p>Es kommen nur wenige Areale in Betracht. Für diese wären die Nachweise im Rahmen der Ortsplanung zu erbringen.</p> <p>Die ebenen Landwirtschaftsflächen in Heimberg sind fast vollständig als Fruchtfolgeflächen klassiert. Keine Fruchtfolge sind Areale an der Bernstrasse südlich des Bahnhofs Heimberg und nördlich des Bahnhofs Steffisburg. Einige Flächen sind umstritten und werden in den kommenden Jahren genauer überprüft.</p>  |

|                    |  |
|--------------------|--|
| <i>Anforderung</i> | <i>Beurteilung</i><br>Das öffentliche Interesse an einer Einzonung wäre im Rahmen der Ortsplanung nachzuweisen, die Analyse der verschiedenen Ausschlusskriterien (Bodenqualität und Hangneigung, Mindestgrösse und Bewirtschaftungsmöglichkeiten) und der bereits festgelegten Fruchtfolgeflächen ergibt jedoch, dass keine zusätzlichen Flächen für einen allfälligen Ersatz zur Verfügung stehen.<br><br>Möglich bleibt entweder der Abtausch mit den wenigen nicht ausgewiesenen Flächen oder ein Zurückstellen für den Fall, dass einige der umstrittenen Flächen im Zuge der Überprüfung aus dem Richtplan entlassen werden. In beiden Fällen wäre jedoch die Qualität als Fruchtfolgefläche kritisch. |
|--------------------|--|

Potenzial

Die künftige Aussenentwicklung der Gemeinde wird unter den heute geltenden Rahmenbedingungen in einem moderaten Umfang erfolgen. Zwar besteht ein erhebliches Einzonungspotenzial, die im kantonalen Richtplan ausgewiesenen Fruchtfolgeflächen reichen jedoch vielerorts bis an die bestehenden Bauten resp. Bauzonen heran, d. h. bei Einzonungen besteht eine Kompensationspflicht. Zudem sind die Siedlungsbegrenzungslinien zu respektieren und eine gute ÖV-Erschliessung ist zu gewährleisten.

### 1.3 Resultate der Mitwirkung REK

Auf Grund der Eingaben der Mitwirkung wurden die Unterlagen zur Planung weiterentwickelt. Folgende wesentliche Erkenntnisse ergeben sich aus der Mitwirkung für die weitere Ortsplanungsrevision:

- Insgesamt liegt der Fokus der Mitwirkungseingaben zum REK auf der Siedlungsentwicklung der Gemeinde nach innen und aussen.
- Von den Mitwirkenden, die sich dazu äussern, wird das gemäss Richtplan mögliche Wachstum von 11 % als zu hoch und nicht moderat angesehen. Die Notwendigkeit von Einzonungen wird grundsätzlich in Frage gestellt.
- Die Bedeutung der bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien wird bestätigt.
- Die Einzonungsbegehren aus der Mitwirkung betreffen mehrheitlich Fruchtfolgeflächen und/oder Siedlungsrandgebiete, so dass eine Einzonung im Rahmen dieser Revision nicht möglich ist. Vertieft zu prüfen ist, ob siedlungsinterne Grün- und Spielflächen teilweise überbaut werden können.
- In den bestehenden und allfälligen neuen Entwicklungsgebieten ist der Lebensqualität, der Siedlungsdurchgrünung und den Naherholungsmöglichkeiten für die ansässigen und die neuen Bewohner ein besonderes Augenmerk zu widmen.

- Die Lärmbelastung von Wohngebieten durch die Industrie und den Verkehr ist an verschiedenen Orten schwierig. Es ist zu prüfen, mit welchen Massnahmen die Situationen verbessert werden können.
- Eine Flexibilisierung der Bauvorschriften im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung nach Innen wird im Grundsatz und im Einzelfall begrüsst.

Aufgrund der Mitwirkungseingaben zum REK legt der Gemeinderat folgende Eckwerte für die weiteren Planungsarbeiten fest:

- Für die Ortsplanung der nächsten Jahre gilt Innenentwicklung vor Aussenentwicklung und Qualität vor Quantität.
- Der Gemeinderat hält am angestrebten «moderaten Bevölkerungswachstum» fest. Er geht davon aus, dass dieses niedriger ist, als die vom kantonalen Richtplan vorgegebenen 11 % bis 2030. Das Wachstum hängt primär von der Aktivierung der bestehenden Reserven ab. Mit dem Areal «Bir Underfüerig» verfügt die Gemeinde über ein SchlüsselaREAL und ist gefordert, voranzugehen. Die weiteren Reserven im Privateigentum sollen mit geeigneten Massnahmen schrittweise aktiviert werden.
- Für die Aussenentwicklung kommen in erster Linie Baulücken in Frage. Grossflächige Einzonungen für Wohnnutzungen werden im Rahmen dieser Revision nicht weiterverfolgt.
- Die Nutzbarkeit der bebauten Bauzonen soll mit allgemeinen Massnahmen (Regelungen zum Mass der Nutzung im Baureglement) und spezifischen Umzonungen verbessert werden, soweit dies mit der Wohn- und Lebensqualität verträglich ist.
- Für die Gemeinde ist die Förderung des Gewerbes ein wichtiges Element. Im Vordergrund stehen die Optimierung der Nutzbarkeit im Gewerbegebiet Nord/Winterhalte und die erste Etappe der Erweiterung des Gewerbegebiets Süd/Bahnhof Steffisburg.

Details zu den Mitwirkungseingaben zum REK und zu den Stellungnahmen des Gemeinderates können dem Mitwirkungsbericht zum REK entnommen werden.

## 1.4 Konkretisierung der Siedlungsentwicklung

|                  |   |
|------------------|---|
| Grundsatz        | <p>Die Siedlungsentwicklung von Heimberg soll in kleinen Schritten und in hoher Qualität erfolgen. Im Vordergrund stehen die bestehenden Bauzonenreserven und weitere Massnahmen der Innenentwicklung. Die Gemeinde geht mit ihrem eigenen Land (ZPP «Bir Underfüerig») voran.</p>  |
| Innenentwicklung | <p>Über alle Bauzonen, mit Fokus auf die zentralen Lagen wird die Flexibilisierung der baupolizeilichen Vorschriften überprüft. Ausserdem ist zu prüfen, welche Areale sich für eine Um- oder Aufzonung eignen.</p>   |
| Baulandreserven  | <p>Die Aktivierung der bestehenden Baulandreserven ist eine explizite Aufgabe der Gemeinde (Art. 126a ff. BauG) und bildet die Grundlage für die künftige Entwicklung der Gemeinde. Die Aktivierung der zahlreichen unbebauten Einzelparzellen stellt eine Daueraufgabe für die Gemeinde dar. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision liegt der Fokus auf den grossen zusammenhängenden Flächen an zentralen und strategisch wichtigen Lagen.</p> <p>Im Vordergrund steht das Gespräch mit den betroffenen Grundeigentümerschaften und die Optimierung der Rahmenbedingungen für eine Überbauung. Auch organisatorische Massnahmen wie z.B. ein Landabtausch sollen geprüft werden.</p> <p>Mit der Innenentwicklung kann bereits ein beträchtliches Entwicklungspotenzial genutzt werden, so dass das angestrebte moderate Wachstum grösstenteils ohne zusätzliche Aussenentwicklung erreicht werden kann.</p> <p>Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sollen Einzonungen zur Schliessung von Baulücken vorgenommen werden. Als geeignet angesehen werden die zerstückelte Bauernhofzonen im Umfeld der ZPP «Bir Underfüerig» sowie die Baulücke zwischen Alpenstrasse und Auweg in Heimberg Mitte.</p> <p>Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision nicht weiter verfolgt werden grossflächige Einzonungen in Heimberg Mitte. Nicht in Frage kommen auch zusätzliche Einzonungen in Heimberg Nord (Erweiterungsbegehren Untere Au, Haslikehr, Dornhalde).</p> <p>Für Arbeitsnutzungen soll im Zuge der Erschliessung Heimberg Süd eine erste Etappe entlang der Bahn als Arbeitszone eingezont werden.</p> |

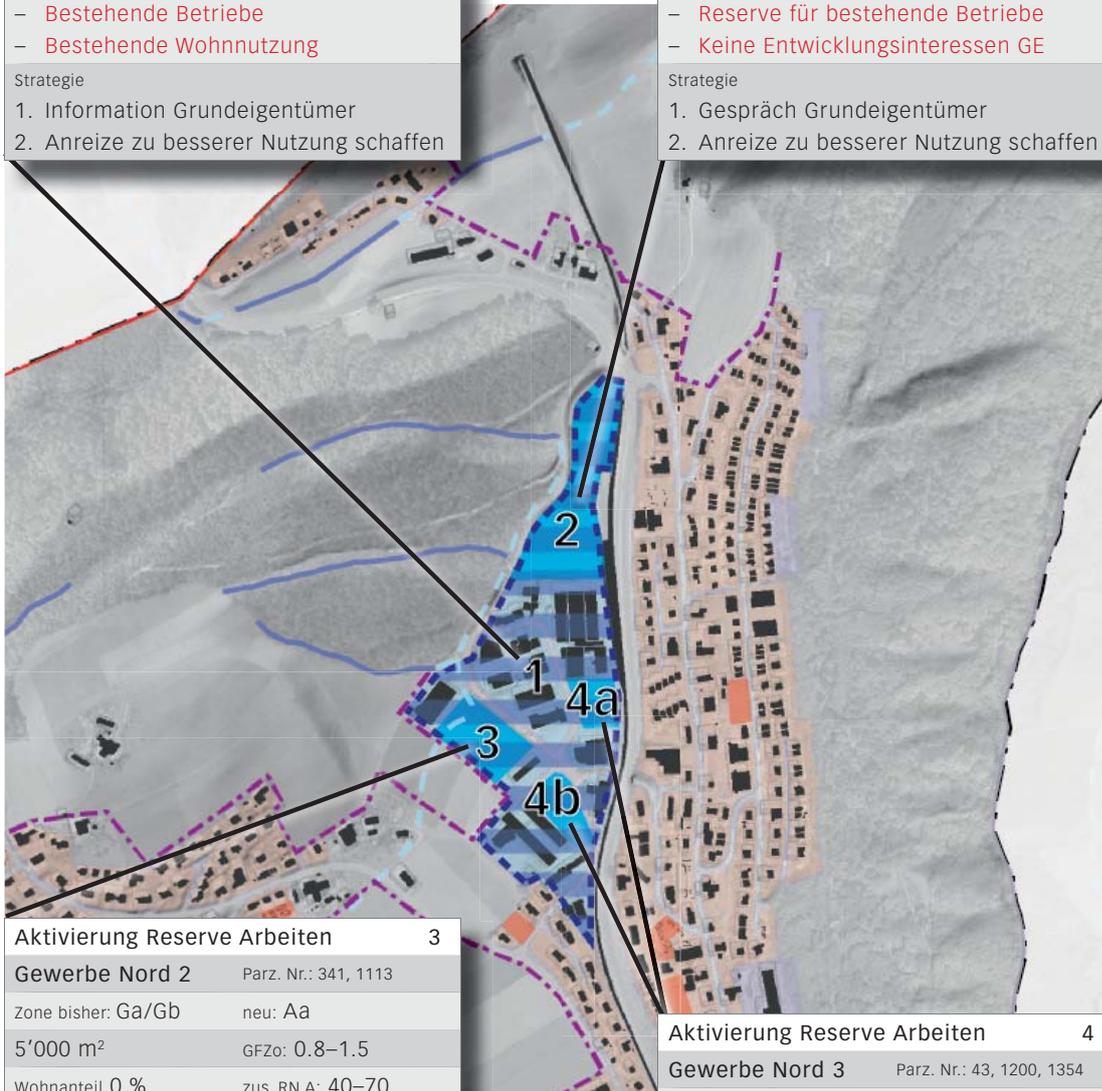
## 2. Übersicht Areale der Siedlungsentwicklung

Folgende Areale werden als Schwerpunkte für die Siedlungsentwicklung identifiziert (vgl. auch nachfolgende Seiten):

|    |                                  |                    |
|----|----------------------------------|--------------------|
| 1  | Verdichtungsgebiet Arbeiten      | Gewerbe Nord       |
| 2  | Aktivierung Reserve Arbeiten     | Gewerbe Nord 1     |
| 3  | Aktivierung Reserve Arbeiten     | Gewerbe Nord 2     |
| 4  | Aktivierung Reserve Arbeiten     | Gewerbe Nord 3     |
| 5  | Verdichtungsgebiet Mischnutzung  | Ortskern Station   |
| 6  | Aktivierung Reserve Wohnen       | Schützenstrasse    |
| 7  | Aktivierung Reserve Wohnen       | Bir Underfüerig    |
| 8  | Entwicklungsschwerpunkt Wohnen   | Bir Underfüerig    |
| 9  | Einzonung Wohnen                 | Alpenstrasse       |
| 10 | Aktivierung Reserve Wohnen       | Amselweg           |
| 11 | Verdichtungsgebiet Wohnen        | Amselweg Ost       |
| 12 | Verdichtungsgebiet Mischnutzung  | Ortskern Lädeli    |
| 13 | Umzonung Wohnen                  | Blümlisalpstrasse  |
| 14 | Aktivierung Reserve Wohnen       | Schwalbenweg       |
| 15 | Aktivierung Reserve Mischnutzung | Jägerweg           |
| 16 | Einzonung Arbeiten               | Heimberg Süd       |
| 17 | Umstrukturierung Mischnutzung    | Untere Zulgstrasse |

| Verdichtungsgebiet Arbeiten   |                  | 1 |
|---|------------------|---|
| <b>Gewerbe Nord</b>   | Parz. Nr.: div.  |   |
| Zone bisher: Ga/Gb  | neu: Aa          |   |
| 75'000 m <sup>2</sup>   | GFZo: 0.5–1.5    |   |
| Wohnanteil 0 %  | zus. RN A: 40–70 |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, kein Kulturland</li> <li>– teilweise unternutzt/brachliegend</li> <li>– Bestehende Betriebe</li> <li>– Bestehende Wohnnutzung</li> </ul> |                  |   |
| Strategie   |                  |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Information Grundeigentümer</li> <li>2. Anreize zu besserer Nutzung schaffen</li> </ol>   |                  |   |

| Aktivierung Reserve Arbeiten   |                    | 2 |
|--|--------------------|---|
| <b>Gewerbe Nord 1</b>  | Parz. Nr.: 89, 118 |   |
| Zone bisher: Ga/Gb   | neu: Aa            |   |
| 16'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.8–1.5      |   |
| Wohnanteil 0 %   | zus. RN A: 130–240 |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, kein Kulturland</li> <li>– unternutzt/brachliegend</li> <li>– Reserve für bestehende Betriebe</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> </ul> |                    |   |
| Strategie  |                    |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>2. Anreize zu besserer Nutzung schaffen</li> </ol>   |                    |   |



| Aktivierung Reserve Arbeiten  |                      | 3 |
|---|----------------------|---|
| <b>Gewerbe Nord 2</b>   | Parz. Nr.: 341, 1113 |   |
| Zone bisher: Ga/Gb  | neu: Aa              |   |
| 5'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.8–1.5        |   |
| Wohnanteil 0 %  | zus. RN A: 40–70     |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, kein Kulturland</li> <li>– unternutzt/brachliegend</li> <li>– Abhängig von Renaturierung Chrebsbach</li> <li>– Reserve für bestehende Betriebe</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> </ul> |                      |   |
| Strategie   |                      |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Rahmenbedingungen Renaturierung Chrebsbach klären</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> </ol>   |                      |   |

| Aktivierung Reserve Arbeiten   |                           | 4 |
|--|---------------------------|---|
| <b>Gewerbe Nord 3</b>  | Parz. Nr.: 43, 1200, 1354 |   |
| Zone bisher: Ga/Gb   | neu: Aa                   |   |
| 6'000 m <sup>2</sup>   | GFZo: 0.8–1.5             |   |
| Wohnanteil 0 %   | zus. RN A: 50–90          |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, kein Kulturland</li> <li>– unternutzt/brachliegend</li> <li>– Reserve für bestehende Betriebe</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> </ul> |                           |   |
| Strategie  |                           |   |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>2. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol>   |                           |   |

|   |                        |
|---|------------------------|
| <b>Aktivierung Reserve Wohnen</b>   | <b>6</b>               |
| <b>Schützenstrasse</b>  | Parz. Nr.: 583 (9/896) |
| Zone bisher: Wb   | neu: ZPP               |
| 6'400 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.7–1.1          |
| Wohnanteil 100 %  | zus. RN WMK: 90–140    |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, Kulturland</li> <li>– brachliegend</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> </ul>   |                        |
| Strategie   |                        |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial prüfen</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Landabtausch prüfen</li> <li>4. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol> |                        |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Verdichtungsgebiet Mischnutzung</b>   | <b>5</b>           |
| <b>Ortskern Station</b>  | Parz. Nr.: div.    |
| Zone bisher: DZ/WGa  | neu: DZ/Ma         |
| 25'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.8–1.2      |
| Wohnanteil 60 %  | zus. RN WMK: 30–50 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, Kulturland</li> <li>– teilweise unternutzt, brachliegend</li> <li>– Bestand Wohnen mit kleinteiligem Eigentum</li> <li>– Unklare Entwicklungsinteressen GE</li> <li>– Lärm Arbeitszone, Strasse Bahn</li> <li>– Gewässerraum/Naturgefahren</li> </ul> |                    |
| Strategie  |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial aufzeigen</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol>   |                    |



|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Entwicklungsschwerpunkt Wohnen</b>  | <b>8</b>             |
| <b>Bir Underfüerig</b>   | Parz. Nr.: div.      |
| Zone bisher: WGa/b BH  | neu: Mb/ZPP          |
| 28'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 1.1–1.7        |
| Wohnanteil 80 %  | zus. RN WMK: 220–340 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Teilflächen Kulturland &lt;0.5 ha (8a/b)</li> <li>– Bauernhofzone, Fruchtfolgeflächen (8a/b)</li> <li>– Bestand Wohnen mit kleinteiligem Eigentum (8c)</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> <li>– Lärm Arbeitszone</li> <li>– Gewässerraum/Naturgefahren (8b)</li> </ul> |                      |
| Strategie  |                      |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesamtkonzept mit ZPP erarbeiten</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> <li>4. Einzonungen anstreben</li> </ol>  |                      |

|  |                                  |
|--|----------------------------------|
| <b>Aktivierung Reserve Wohnen</b>  | <b>7</b>                         |
| <b>Bir Underfüerig</b>   | Parz. Nr.: 891, 2022, 1698, 2046 |
| Zone bisher: ZPP   | neu: ZPP                         |
| 20'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 1.1–1.7                    |
| Wohnanteil 80 %  | zus. RN WMK: 400–600             |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, Kulturland</li> <li>– Eigentum der Gemeinde</li> <li>– brachliegend</li> <li>– Lärm Arbeitszone</li> </ul>                                  |                                  |
| Strategie  |                                  |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gesamtkonzept inkl. Umfeld erarbeiten (qualitätssicherndes Verfahren)</li> <li>2. ZPP-Vorschriften anpassen</li> <li>3. Entwicklungsprozess starten</li> </ol> |                                  |

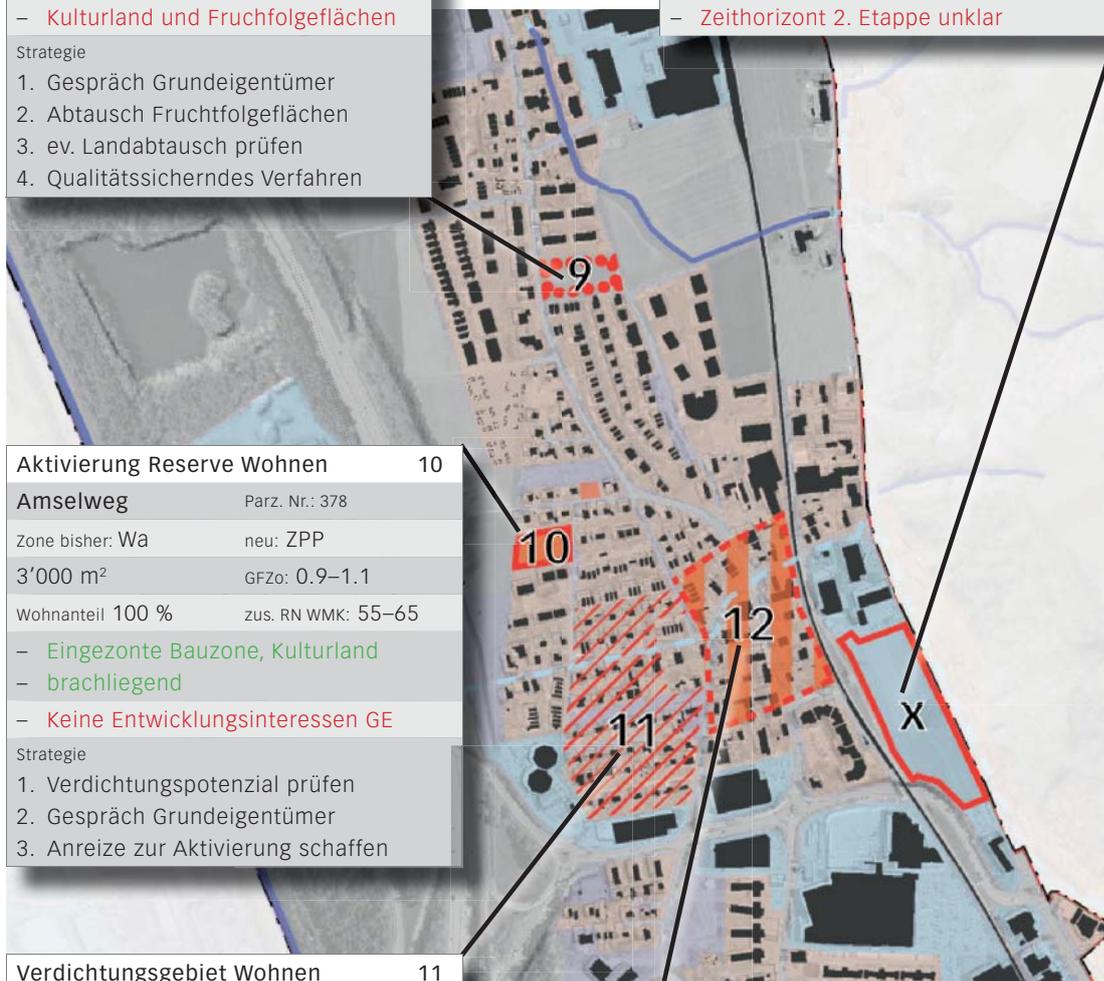
|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Einzonung Wohnen</b>   | <b>9</b>           |
| <b>Alpenstrasse</b>   | Parz. Nr.: 31, 60  |
| Zone bisher: LWZ  | neu: ZPP           |
| 4'350 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.9–1.1      |
| Wohnanteil 100 %  | zus. RN WMK: 75–95 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baulücke im Siedlungsgebiet</li> <li>– erschlossen</li> <li>– Kulturland und Fruchfolgefleichen</li> </ul>   |                    |
| Strategie   |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>2. Abtausch Fruchfolgefleichen</li> <li>3. ev. Landabtausch prüfen</li> <li>4. Qualitätssicherndes Verfahren</li> </ol> |                    |

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Umstrukturierung Mischnutzung</b>   | <b>x</b>             |
| <b>Untere Bernstr.</b>   | Parz. Nr.: div.      |
| Zone bisher: Ga  | neu: UeO             |
| 17'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.9–1.1        |
| Wohnanteil 70 %  | zus. RN WMK: 260–315 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– UeO rechtskräftig</li> <li>– 1. Etappe in Entwicklung</li> <li>– Zeithorizont 2. Etappe unklar</li> </ul> |                      |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Aktivierung Reserve Wohnen</b>   | <b>10</b>          |
| <b>Amselweg</b>   | Parz. Nr.: 378     |
| Zone bisher: Wa   | neu: ZPP           |
| 3'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.9–1.1      |
| Wohnanteil 100 %  | zus. RN WMK: 55–65 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezone Bauzone, Kulturland</li> <li>– brachliegend</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> </ul>                |                    |
| Strategie   |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial prüfen</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol> |                    |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Verdichtungsgebiet Wohnen</b>  | <b>11</b>          |
| <b>Amselweg Ost</b>   | Parz. Nr.: div.    |
| Zone bisher: Wa Wb  | neu: Wa Wb         |
| 35'000 m <sup>2</sup>   | GFZo: 0.8–1.0      |
| Wohnanteil 100 %  | zus. RN WMK: 55–70 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Locker bebaut</li> <li>– Bisher teilweise Siedlungsschutz</li> <li>– Bestand Wohnen mit kleinteiligem Eigentum</li> <li>– Unklare Entwicklungsinteressen GE</li> </ul> |                    |
| Strategie   |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial aufzeigen</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol>  |                    |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Verdichtungsgebiet Mischnutzung</b>  | <b>12</b>          |
| <b>Ortskern Lädeli</b>  | Parz. Nr.: div.    |
| Zone bisher: WGa/b  | neu: Ma/b          |
| 20'000 m <sup>2</sup>   | GFZo: 0.8–1.2      |
| Wohnanteil 80 %   | zus. RN WMK: 30–45 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Locker bebaut</li> <li>– Bestand Wohnen mit kleinteiligem Eigentum</li> <li>– Unklare Entwicklungsinteressen GE</li> </ul>       |                    |
| Strategie   |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial aufzeigen</li> <li>2. Information Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol> |                    |



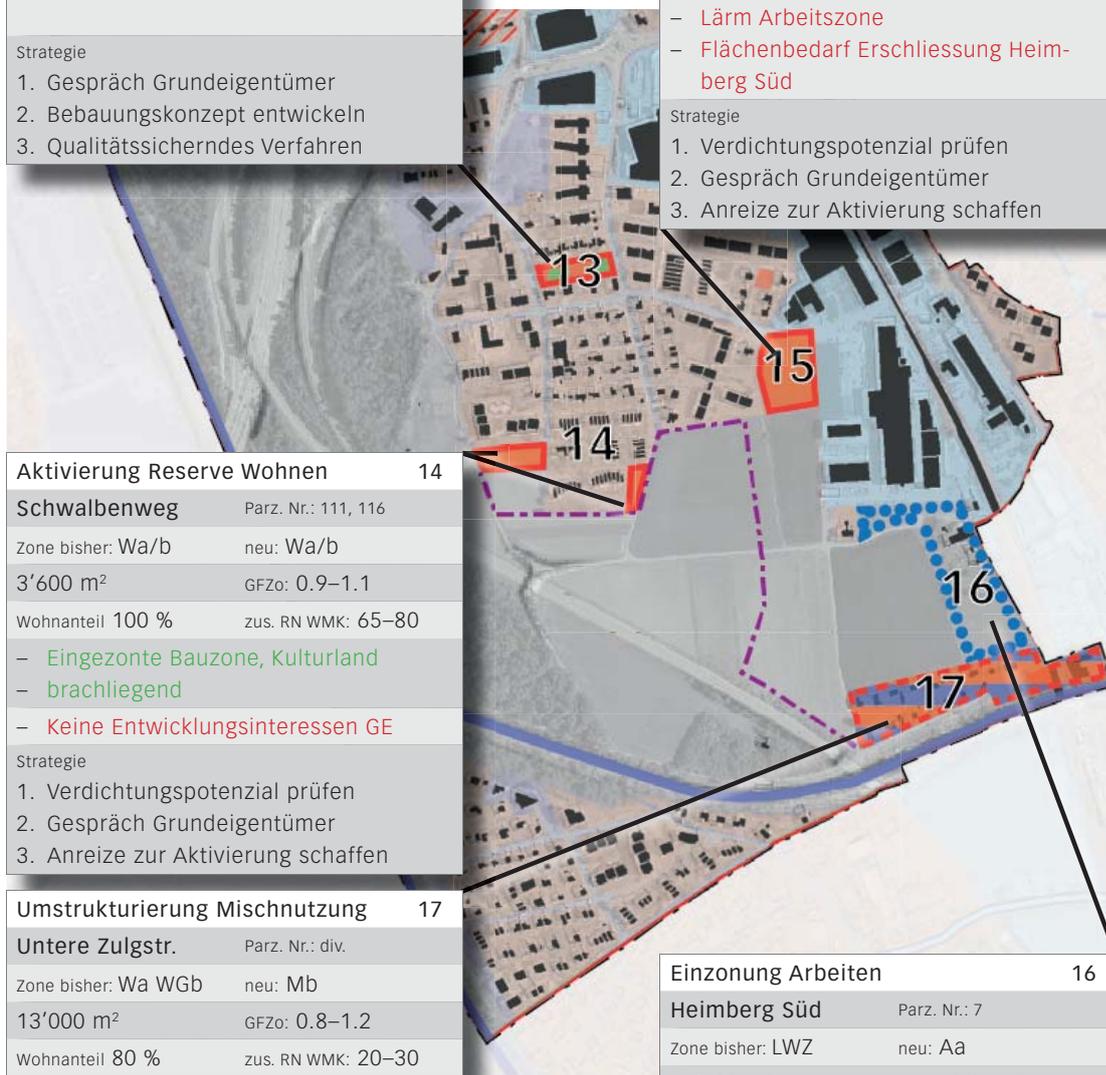
|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Umzonung Wohnen</b>  | <b>13</b>          |
| <b>Blümlisalpstrasse</b>  | Parz. Nr.: 257     |
| Zone bisher: ZSF  | neu: ZPP           |
| 2'550 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.8–1.0      |
| Wohnanteil 100 %  | zus. RN WMK: 45–60 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– eingezonte Baulücke</li> <li>– Erschlossen</li> </ul>  |                    |
| Strategie   |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>2. Bebauungskonzept entwickeln</li> <li>3. Qualitätssicherndes Verfahren</li> </ol> |                    |

|  |                      |
|--|----------------------|
| <b>Aktivierung Reserve Mischnutzung</b>  | <b>15</b>            |
| <b>Jägerweg</b>  | Parz. Nr.: 846       |
| Zone bisher: WGB   | neu: ZPP             |
| 6'000 m <sup>2</sup>   | GFZo: 0.9–1.5        |
| Wohnanteil 60 %  | zus. RN WMK: 105–145 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, Kulturland</li> <li>– brachliegend</li> <li>– Lärm Arbeitszone</li> <li>– Flächenbedarf Erschliessung Heimberg Süd</li> </ul> |                      |
| Strategie  |                      |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial prüfen</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol>                        |                      |

|   |                     |
|---|---------------------|
| <b>Aktivierung Reserve Wohnen</b>   | <b>14</b>           |
| <b>Schwalbenweg</b>   | Parz. Nr.: 111, 116 |
| Zone bisher: Wa/b   | neu: Wa/b           |
| 3'600 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.9–1.1       |
| Wohnanteil 100 %  | zus. RN WMK: 65–80  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Eingezonte Bauzone, Kulturland</li> <li>– brachliegend</li> <li>– Keine Entwicklungsinteressen GE</li> </ul>               |                     |
| Strategie   |                     |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial prüfen</li> <li>2. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol> |                     |

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>Umstrukturierung Mischnutzung</b>   | <b>17</b>          |
| <b>Untere Zulgstr.</b>   | Parz. Nr.: div.    |
| Zone bisher: Wa WGb  | neu: Mb            |
| 13'000 m <sup>2</sup>  | GFZo: 0.8–1.2      |
| Wohnanteil 80 %  | zus. RN WMK: 20–30 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Locker bebaut</li> <li>– Impuls durch Erschliessung Süd</li> <li>– Bisher teilweise Siedlungsschutz</li> <li>– Bestand Wohnen mit kleinteiligem Eigentum</li> <li>– Unklare Entwicklungsinteressen GE</li> <li>– Gewässerraum Zulg</li> </ul> |                    |
| Strategie  |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Verdichtungspotenzial aufzeigen</li> <li>2. Information Grundeigentümer</li> <li>3. Anreize zur Aktivierung schaffen</li> </ol>  |                    |

|   |                    |
|---|--------------------|
| <b>Einzonung Arbeiten</b>   | <b>16</b>          |
| <b>Heimberg Süd</b>   | Parz. Nr.: 7       |
| Zone bisher: LWZ  | neu: Aa            |
| 17'600 m <sup>2</sup>   | GFZo: 0.9–1.5      |
| Wohnanteil 0 %  | zus. RN A: 160–260 |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>– Baulücke im Siedlungsgebiet</li> <li>– Impuls durch Erschliessung Süd</li> <li>– Kulturland, keine Fruchtfolgefläche</li> <li>– Unklare Entwicklungsinteressen GE</li> </ul> |                    |
| Strategie   |                    |
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gespräch Grundeigentümer</li> <li>2. Landumlegung prüfen</li> <li>3. Bedarfsnachweis Region erarbeiten</li> <li>4. Entwicklungsprozess starten</li> </ol>                   |                    |



### 3. Vertiefung der Nutzungs- und Verdichtungspotenziale Wohn-/Misch-/Kernzonen

Die für die Wohn-, Misch- und Kernzonen identifizierten Nutzungs- und Verdichtungspotenzial werden im folgenden vertieft untersucht. Dafür werden die Areale in drei Kategorien unterteilt:

#### 1. Nutzungspotenzial prüfen für unbebaute Baulandreserven:

|    |                                  |                 |
|----|----------------------------------|-----------------|
| 6  | Aktivierung Reserve Wohnen       | Schützenstrasse |
| 10 | Aktivierung Reserve Wohnen       | Amselweg        |
| 14 | Aktivierung Reserve Wohnen       | Schwalbenweg    |
| 15 | Aktivierung Reserve Mischnutzung | Jägerweg        |

Grundsatz: Es handelt sich immer um Kulturland. Eine GFZo min. 0.9 (südl. Ortsteil) / min. 0.6 (nördl. Ortsteil) ist vorgegeben (gemäss Praxis AGR).

#### 2. Nutzungspotenzial aufzeigen für Neueinzonungen / Umzonungen:

|    |                  |                   |
|----|------------------|-------------------|
| 9  | Einzonung Wohnen | Alpenstrasse      |
| 13 | Umzonung Wohnen  | Blümlisalpstrasse |

Grundsatz: Bei der Umzonung ist eine GFZo min. 0.8 (südl. Ortsteil) / min. 0.55 (nördl. Ortsteil) vorgegeben (gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A\_01). Bei der Einzonung von Kulturland ist eine GFZo min. 0.9 (südl. Ortsteil) / min. 0.6 (nördl. Ortsteil) vorgegeben (gemäss Praxis AGR).

#### 3. Verdichtungspotenzial aufzeigen für weitgehend bebaute Entwicklungsgebiete:

|    |                                 |                    |
|----|---------------------------------|--------------------|
| 5  | Verdichtungsgebiet Mischnutzung | Ortskern Station   |
| 11 | Verdichtungsgebiet Wohnen       | Amselweg Ost       |
| 12 | Verdichtungsgebiet Mischnutzung | Ortskern Lädeli    |
| 17 | Umstrukturierung Mischnutzung   | Untere Zulgstrasse |

Grundsatz: Es handelt sich nie um Kulturland. Bei Umzonungen ist eine GFZo min. 0.8 (südl. Ortsteil) / min. 0.55 (nördl. Ortsteil) vorgegeben (gemäss kant. Richtplan, Massnahmenblatt A\_01).

### 3.1 Nutzungspotenzial Bauzonenreserven

#### 3.1.1 Schützenstrasse (Gebiet Nr. 6)



Ausgangslage

Das unbebaute Gebiet an der Schützenstrasse liegt am nördlichen Siedlungsrand der unteren Au. Das Gebiet befindet sich in der Nähe der Station Heimberg, in dessen Umfeld ebenfalls Entwicklungsmöglichkeiten bestehen (ZPP Nr. 7 und daran anschliessende Bauernhofzonen). Im direkten Umfeld besteht zurzeit Wohnnutzung in grossvolumigen 4-geschossigen Gebäuden mit Attikageschoss sowie 1- bis 2-geschossigen (Reihen) Einfamilienhäusern östlich.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und  
Rahmenbedin-  
gungen

|                                |                      |                                    |            |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------|
| Fläche                         | 6'400 m <sup>2</sup> | Gewässerraum                       | –          |
| Zone                           | Wb                   | Kulturland/<br>Fruchtfolgefleichen | Kulturland |
| Lärmempfindlich-<br>keitsstufe | ES II                | Lärmbelastung                      | –          |
| Erschliessung                  | erschlossen          | Naturgefahren                      | –          |
| min. GFzo                      | 0.6                  | ÖV-Güteklasse                      | C und D    |



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

**Einschätzung** Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Bei einer 3-geschossigen Bauweise ist es möglich, die minimale Dichte von 0.6 bei einer Bebauung von 20% des Grundstückes zu erreichen. Da sich im Umfeld bereits voluminöse 4-geschossige Gebäude befinden, ist eine 4- bis 5-geschossige Bauweise prüfenswert, evtl. mit einer Abstufung gegen Osten aufgrund der angrenzenden 1- bis 2-geschossigen Gebäude.

**Entwicklungspotenzial**

|                      | <i>Minimum</i>              | <i>Maximum</i>              |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| GFZo                 | 0.7                         | 1.1                         |
| GFo                  | 4'480 m <sup>2</sup>        | 7'040 m <sup>2</sup>        |
| Geschosse            | 3 mit Attika                | 4 mit Attika                |
| ÜZ / GbF             | 0.19 / 1'210 m <sup>2</sup> | 0.23 / 1'500 m <sup>2</sup> |
| Grössere Spielfläche | 500 m <sup>2</sup>          | 600 m <sup>2</sup>          |
| Zusätzl. Raumnutzer  | 90                          | 140                         |

**Massnahmen**

- Interesse Grundeigentümer wecken.
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit hochwertige Aussenräume und ein guter Übergang zur niedrig bebauten Nachbarschaft sichergestellt ist.
- Erlass einer ZPP (vgl. Anhang 1):
  - Nutzung gemäss W mit 4 Geschossen + Attika (Wc), GFZo 0.7–1.1
  - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
  - gemeinsame Erschliessung und Parkierung
  - differenzierte Geschossigkeit vorgeben
  - differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

### 3.1.2 Amselweg (Gebiet Nr. 10)



Ausgangslage

Das unbebaute Gebiet Amselweg befindet sich am westlichen Siedlungsrand zwischen den Ortsteilen der unteren und oberen Au. Auf dem südlich anschliessenden Grundstück bestehen voluminöse 3-geschossige Gebäude, während in der nördlichen und östlichen Nachbarschaft eine 1- bis 2-geschossige Bauweise dominiert.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und  
 Rahmenbedin-  
 gungen

|                                |                                    |                                   |            |
|--------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------|------------|
| Fläche                         | 3'000 m <sup>2</sup>               | Gewässerraum                      | –          |
| Zone                           | Wa                                 | Kulturland/<br>Fruchtfolgeflächen | Kulturland |
| Lärmempfindlich-<br>keitsstufe | ES II                              | Lärmbelastung                     | –          |
| Erschliessung                  | erschlossen                        | Naturgefahren                     | –          |
| min. GFZo                      | 0.9                                | ÖV-Güteklasse                     | D          |
| Bemerkungen                    | Grundwasserschutzgebiet aufgehoben |                                   |            |



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

**Einschätzung** Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Mit der bestehenden Zone Wa, was eine max. 2-geschossige Bauweise bedeutet, ist es nicht möglich die gesetzliche Vorgabe einer minimalen Dichte von 0.9 mit ausreichender Wohnqualität zu erreichen. Eine Aufzoning ist deshalb zwingend. Südlich des Gebiets bestehen bereits voluminöse 3-geschossige Gebäude. Prüfwert ist eine analoge 3-geschossige Bebauung oder sogar eine 4-geschossige Bebauung.

**Entwicklungspotenzial**

|                      | <i>Minimum</i>            | <i>Maximum</i>            |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| GFZo                 | 0.9                       | 1.1                       |
| GFo                  | 2'700 m <sup>2</sup>      | 3'300 m <sup>2</sup>      |
| Geschosse            | 3 mit Attika              | 4 ohne Attika             |
| ÜZ / GbF             | 0.25 / 729 m <sup>2</sup> | 0.27 / 825 m <sup>2</sup> |
| Grössere Spielfläche | 400 m <sup>2</sup>        | 500 m <sup>2</sup>        |
| Zusätzl Raumnutzer   | 55                        | 65                        |

**Massnahmen**

- Interesse Grundeigentümer wecken.
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt und ein guter Übergang zur niedriger bebauten Nachbarschaft sichergestellt ist.
- Erlass einer ZPP (vgl. Anhang 3):
  - Nutzung gemäss W mit 4 Geschossen ohne Attika (Wb\*), GFZo 0.9–1.1
  - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
  - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
  - Einpassung in die Umgebung mit Übergang zur Nachbarschaft Wa
  - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

### 3.1.3 Schwalbenweg (Gebiete Nrn. 14a und 14b)



Ausgangslage

Die unbebauten Teilgebiete Schwalbenweg befinden sich am südlichen Siedlungsrand der oberen Au. Das direkte Umfeld des Gebiets weist heute eine mittlere Dichte auf (100 -140 RN/ha). Bereits heute befinden sich am Siedlungsrand voluminöse 3-geschossige Gebäude, während im Siedlungsinneren wiederum eine kleinstrukturierte 1- bis 2-geschossige Bauweise besteht.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und Rahmenbedingungen

|                           |  |                                   |                           |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---------------------------|
| Fläche                    | 14a: 2'400 m <sup>2</sup><br>14b: 1'100 m <sup>2</sup> | Gewässerraum                      | –                         |
| Zone                      | 14a: Wb<br>14b: Wa                                     | Kulturland/<br>Fruchtfolgeflächen | Kulturland                |
| Lärmempfindlichkeitsstufe | ES III   | Lärmbelastung                     | Strassenlärm (Autobahn)   |
| Erschliessung             | erschlossen  | Naturgefahren                     | 14b: gelbes Gefahrengbiet |
| min. GFZO                 | 0.9  | ÖV-Güteklasse                     | 14a: D<br>14b: C          |



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

**Einschätzung** Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Prüfwert ist für beide Gebiete eine 3- bis 4-geschossige Bauweise. Das Teilgebiet 14b weist eine eher kleine Fläche auf, daher steht die Konzentration auf einen Baukörper im Vordergrund.

**Entwicklungs-  
potenzial**

| <b>Gebiet 14a</b>    | <i>Minimum</i>            | <i>Maximum</i>           |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| GFZo                 | 0.9                       | 1.1                      |
| GFO                  | 2'160 m <sup>2</sup>      | 2'640 m <sup>2</sup>     |
| Geschosse            | 3 mit Attika              | 3 mit Attika             |
| ÜZ / GbF             | 0.25 / 580 m <sup>2</sup> | 0.3 / 715 m <sup>2</sup> |
| Grössere Spielfläche | 400 m <sup>2</sup> nötig  | 400 m <sup>2</sup> nötig |
| Zusätzl. Raumnutzer  | 40                        | 50                       |

| <b>Gebiet 14b</b>    | <i>Minimum</i>            | <i>Maximum</i>           |
|----------------------|---------------------------|--------------------------|
| GFZo                 | 0.9                       | 1.1                      |
| GFO                  | 990 m <sup>2</sup>        | 1'210 m <sup>2</sup>     |
| Geschosse            | 2 mit Attika              | 2 mit Attika             |
| ÜZ / GbF             | 0.33 / 370 m <sup>2</sup> | 0.4 / 450 m <sup>2</sup> |
| Grössere Spielfläche | Keine                     | Keine                    |
| Zusätzl. Raumnutzer  | 20                        | 30                       |

**Massnahmen**

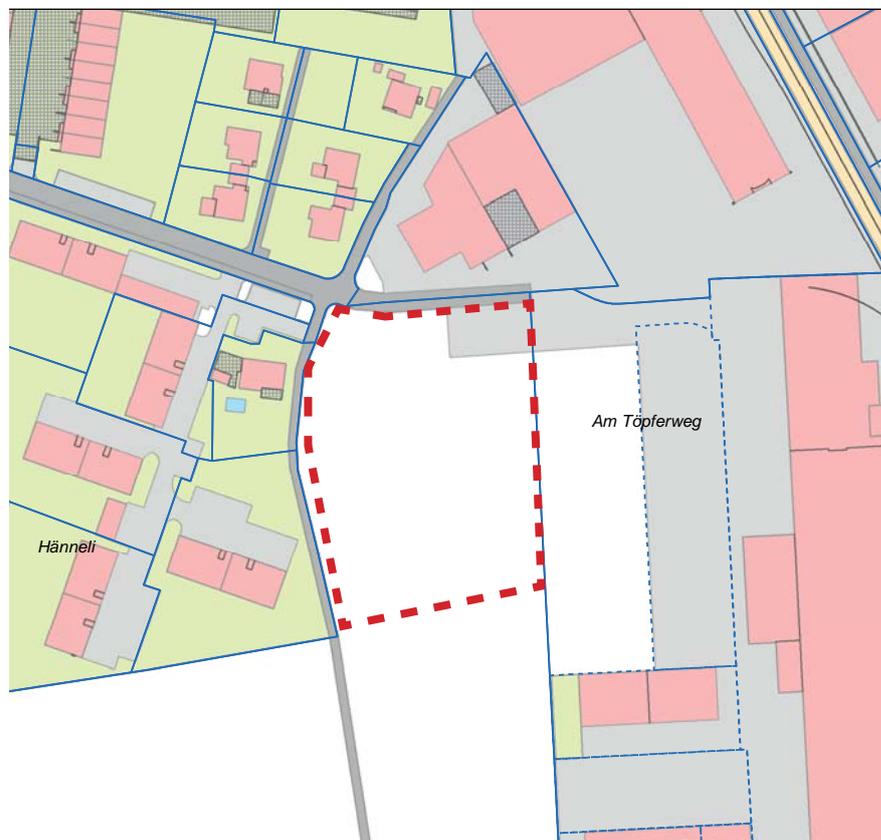
- Interesse Grundeigentümer wecken
- Auf Grund der exponierten Lage wird auf eine Aufzoning verzichtet. Die minimale Nutzung stellt voraussichtlich auch die maximal mögliche dar.

### 3.1.4 Jägerweg (Gebiet Nr. 15)



Ausgangslage

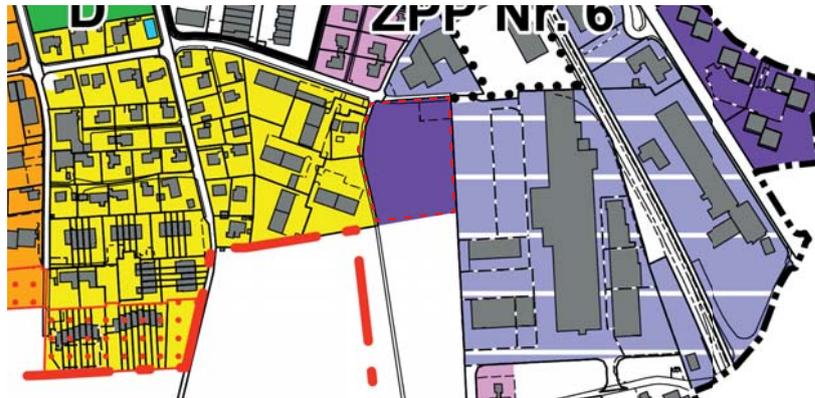
Das unbebaute Gebiet Jägerweg befindet sich in der oberen Au. Das Gebiet grenzt im Westen an das bestehende Siedlungsgebiet mit Wohnnutzung. Das Umfeld weist voluminöse 3-geschossige Bauten mit einer mittlere Dichte auf (100 - 140 RN/ha) Im östlichen Umfeld befindet sich die Arbeitszone.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und  
 Rahmenbedin-  
 gungen

|                                |                      |                                    |            |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|------------|
| Fläche                         | 6'500 m <sup>2</sup> | Gewässerraum                       | –          |
| Zone                           | Mb                   | Kulturland/<br>Fruchtfolgefleichen | Kulturland |
| Lärmempfindlich-<br>keitsstufe | ES III               | Lärmbelastung                      | Industrie  |
| Erschliessung                  | erschlossen          | Naturgefahren                      | –          |
| min. GFZo                      | 0.9                  | ÖV-Güteklasse                      | C          |



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich für eine Mischnutzung. Gegenüber der bestehenden Industriegebiet gilt es sicherlich eine Gewerbenutzung zu fördern oder ein genügender Abstand zu wahren. Durch eine 3-geschossige Bauweise kann die minimalen Dichte erreicht werden. Aufgrund des bestehenden Umfeldes und der vorgesehen Mischnutzung ist eine 5-geschossige Bauweise prüfenswert. Um den Lärmschutz gegenüber der Arbeitszone zu gewährleisten ist die Realisierung eines als Lärmriegel wirkenden Gebäudes mit weniger Lärmempfindlichen Nutzungen am östlichen Arealrand zu prüfen.

Entwicklungs-  
 potenzial

|                      | Minimum  | Maximum  |
|----------------------|--|--|
| GFZo                 | 0.9  | 1.5  |
| GfO                  | 5850 m <sup>2</sup>                              | 9'750 m <sup>2</sup>                             |
| Geschosse            | 3 mit Attika                                     | 5 ohne Attika                                    |
| ÜZ / GbF             | 0.25 / 1'580 m <sup>2</sup>                      | 0.35 / 2'070 m <sup>2</sup>                      |
| Grössere Spielfläche | 600 m <sup>2</sup> nötig<br>(je nach Wohnanteil) | 600 m <sup>2</sup> nötig<br>(je nach Wohnanteil) |
| Zusätzl. Raumnutzer  | 105 (je nach Wohnanteil)                         | 145 (je nach Wohnanteil)                         |

Massnahmen

Für das Areal liegt ein Bebauungskonzept als Voranfrage vor. Das Areal ist von der Erschliessung Heimberg Süd betroffen und entsprechend zu koordinieren. Eine Aufzonung als Kompensation für den Nutzungsverlust durch den Bau der Erschliessung Heimberg Süd wird geprüft.

- Interesse Grundeigentümer wecken.
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt und ein guter Übergang zur Arbeitszone sichergestellt ist.
- Erlass einer ZPP (vgl. Anhang 5):
  - Nutzung gemäss W mit 5 Geschossen ohne Attika (Wb\*\*), GFZo 0.9–1.5
  - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
  - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
  - Einpassung in die Umgebung mit Übergang zur Nachbarschaft A
  - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

## 3.2 Nutzungspotenzial für Einzonungen / Umzonungen

### 3.2.1 Einzonung Alpenstrasse (Gebiet Nr. 9)



Ausgangslage

Das Gebiet an der Alpenstrasse liegt als Baulücke im Siedlungsgebiet zwischen den Ortsteilen Lädeli/Obere Au und Station/Untere Au. Im direkten Umfeld befindet sich Wohnnutzung in einer mittleren bis hohen Dichte (100 - 180 RN/ha) und relativ grossvolumigen Gebäuden (3-Geschossige Mehrfamilienhäuser).



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und  
 Rahmenbedin-  
 gungen

|                                |                          |                                    |                                    |
|--------------------------------|--------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Fläche                         | 4'350 m <sup>2</sup>     | Gewässerraum                       | –                                  |
| Zone                           | Landwirtschafts-<br>zone | Kulturland/<br>Fruchtfolgefleichen | Kulturland<br>Fruchtfolgefleiche   |
| Lärmempfindlich-<br>keitsstufe | ES III                   | Lärmbelastung                      | –                                  |
| Erschliessung                  | vollständig              | Naturgefahren                      | teilweise gelbes<br>Gefahrengebiet |
| min. GFzo                      | 0.9                      | ÖV-Güteklasse                      | D                                  |



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

**Einschätzung** Das Gebiet eignet sich zur Einzonung für eine Wohnnutzung in hoher Dichte. Als Ergänzung zur Umgebung ist eine 4-geschossige Bebauung anzustreben. Für das Areal ist ein umfassendes Bauungs- und Erschliessungskonzept zu erarbeiten, welches gegebenenfalls in Etappen realisiert werden kann.

**Entwicklungspotenzial**

|                      | <i>Minimum</i>              | <i>Maximum</i>              |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| GFZo                 | 0.9                         | 1.1                         |
| GFo                  | 3'915 m <sup>2</sup>        | 4'785 m <sup>2</sup>        |
| Geschosse            | 3 mit Attika                | 4 ohne Attika               |
| ÜZ / GbF             | 0.25 / 1'060 m <sup>2</sup> | 0.27 / 1'200 m <sup>2</sup> |
| Grössere Spielfläche | 500 m <sup>2</sup>          | 600 m <sup>2</sup>          |
| Zusätzl. Raumnutzer  | 75                          | 95                          |

**Massnahmen**

- Interesse Grundeigentümer wecken.
- Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt wird.
- Erlass einer ZPP (vgl. Anhang 2):
  - Nutzung gemäss W mit 4 Geschossen ohne Attika (Wb\*), GFZo 0.9–1.1
  - Vorgabe eines qualitätssichernden Verfahrens
  - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
  - Einpassung in die Umgebung
  - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern

### 3.2.2 Umzonung Blümlisalpstrasse (Gebiet Nr. 13)



Ausgangslage

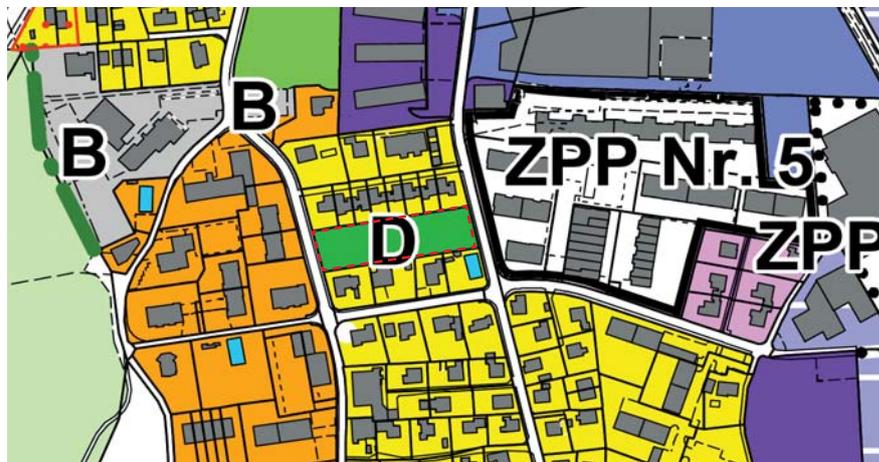
Das Areal liegt im Ortsteil Lädeli an der Blümlisalpstrasse und dem Schwalbenweg. Heut wird die Fläche als Spielplatz und Rasenspielfeld genutzt. Das Grundstück liegt zwischen (Reihen) Einfamilienhäusern. In der Umgebung dieser kleinteiligen Bebauung folgen voluminöse Neubauten.



Bestehende Parzellenstruktur und Bebauung

Kennzahlen und  
 Rahmenbedin-  
 gungen

|                                |                      |                                    |   |
|--------------------------------|----------------------|------------------------------------|---|
| Fläche                         | 2'550 m <sup>2</sup> | Gewässerraum                       | – |
| Zone                           | ZöN                  | Kulturland/<br>Fruchtfolgefleichen | – |
| Lärmempfindlich-<br>keitsstufe | ES II                | Lärmbelastung                      | – |
| Erschliessung                  | erschlossen          | Naturgefahren                      | – |
| min. GFZo                      | 0.8                  | ÖV-Güteklasse                      | C |



Ausschnitt aus dem bestehenden Zonenplan

Einschätzung

Das Gebiet eignet sich für eine Wohnnutzung. Die Bauweise muss Rücksicht auf die angrenzende Bebauung nehmen.

Entwicklungs-  
 potenzial

|                      | <i>Minimum</i>            | <i>Maximum</i>            |
|----------------------|---------------------------|---------------------------|
| GFZo                 | 0.8                       | 1.0                       |
| GFo                  | 2'040 m <sup>2</sup>      | 2'550 m <sup>2</sup>      |
| Geschosse            | 2 mit Attika              | 2 mit Attika              |
| ÜZ / GbF             | 0.29 / 750 m <sup>2</sup> | 0.37 / 940 m <sup>2</sup> |
| Grössere Spielfläche | Keine                     | Keine                     |
| Zusätzl. Raumnutzer  | 40                        | 50                        |



Konzept für eine 2-geschossige Bebauung mit Attika, GFZo von 0.87

(Quelle: Konzept der langhard architekten ag im Auftrag der Burggemeinde Heimberg)

- Massnahmen
- Entwicklungskonzept durch Grundeigentümer aufzeigen lassen.
  - Innenentwicklung mit Qualitätssicherung, damit die erhöhte Nutzungsdichte in hoher Qualität umgesetzt und ein guter Übergang zur niedriger bebauten Nachbarschaft sichergestellt ist.
  - Erlass einer ZPP (vgl. Anhang 4):
    - Nutzung gemäss W mit 2 Geschossen mit Attika (Wa\*), GFZo 0.8–1.0
    - Gemeinsame Erschliessung und Parkierung
    - Einpassung in die Umgebung mit Übergang zur Nachbarschaft Wa
    - Differenzierte und hochwertige Umgebung sichern
    - Abstimmung auf das vorliegende Konzept
- Flankierende Massnahme
- Aufwertung der Grünzone Bachmematte als Spiel- und Begegnungsort für das Quartier (ev. Umzonung zur ZSF D. Damit kann ein gleichwertiger Ersatz für die bisherige ZSF geschaffen werden.

### 3.3 Verdichtungspotenzial weitgehend bebaute Bauzonen

#### 3.3.1 Ortskern Station (Gebiet Nr. 5)



#### Ausgangslage

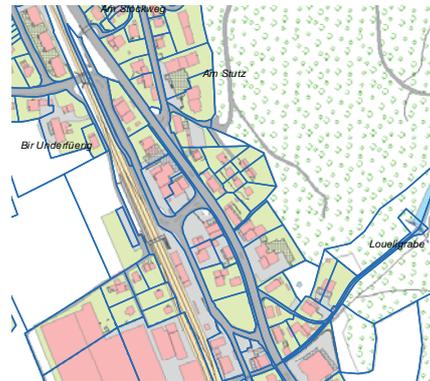
Das Gebiet befindet sich östlich der Station Heimberg. Heute befinden sich im Umfeld des Bahnhofs verschiedene Dienstleistungen (Migrolino, Bäckerei, Gasthof, Autogarage). Gegen den östlichen Hang besteht eine lockere Bebauung bis an die Hauptstrasse, welche der Wohnnutzung dient. Im Bereich zwischen der Hauptstrasse und Bahn sowie am Waldrand am Hang bestehen zwei unüberbaute Bauzonenreserven. Die Reserve in der Nähe des Bahnhofs wird heute als grosser Garten genutzt. Der Bereich entlang des Bahngleises liegt brach.

#### Herausforderungen/Rahmenbedingungen

- Kleinteilige Eigentumsstruktur
- Lärm (Bahn, Strasse)
- Gewässerraum des Loueligrabe
- Gelbes und blaues Gefahrenggebiet



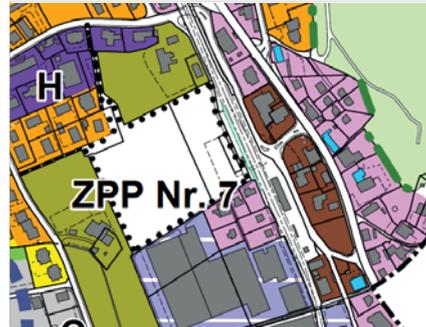
Bestehende Erschliessung gemäss VPP der Gemeinde



Bestehende Parzellenstruktur

Bestehende Nutzungszonen

- Dorfzone
- Mischnutzung Ma



Entwicklungsziele

Die Bebauung im Umfeld des Bahnhofs soll verdichtet und der öffentliche Raum aufgewertet werden. Die Zentrumsfunktion des Bahnhofs als Umsteige und Begegnungsort soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Die Trennwirkung der Bahnlinie soll reduziert und die Ortsteile beidseits attraktiv verbunden werden.

Massnahmen



1. Aktivierung der unüberbauten Bauzonen, Interesse der Grundeigentümer wecken.
2. Nutzungszonen mit Mischnutzung beibehalten.
  - a) Eine Aufzoning der Ma östlich der Bernstrasse zu einer Mb oder mehr ist aus heutiger Sicht nicht vordringlich, wäre jedoch bei grösseren Erneuerungsvorhaben prüfenswert.
  - b) Die Dorfzone westlich der Bernstrasse gibt ebenfalls weitgehende Entwicklungsspielräume. Eine geschlossene Bauweise (Kernzone) ist nicht angebracht. Eine Aufzoning ist bei grösseren Erneuerungsvorhaben prüfenswert.
3. Prüfen, ob die Bebaubarkeit der Dorfzone mit einer Baulandumlegung verbessert werden kann.

4. Koordination mit Bahnhofentwicklung der BLS:
  - Schaffen einer attraktiven Querung der Bahnanlagen für den Fuss- und Veloverkehr
  - Ausbau Bahnhof als Umsteigeknoten Bahnhof (Bushaltestelle, Veloabstellplätze, Parkplätze)
  - Potenzial für Hochbauten auf der Bahnparzelle prüfen
  
5. Aufwertung des öffentlichen Raums zur Stärkung der Zentrumsfunktion:
  - Attraktive und sichere Verkehrsführung auf Bahnhofplatz/Bahnhofstrasse (Fussgänger, Veloschnellroute, MIV)
  - Optimierung der Lage der Bushaltestellen und der Strassenquerungen
  - Erschliessung der Dorfzone ab der Bahnhofstrasse
  - Schaffen von attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsräumen (im Rahmen von Arealentwicklungen)

### 3.3.2 Amselweg Ost (Gebiet Nr. 11)



Ausgangslage

Das Gebiet Amselweg Ost dient heute der Wohnnutzung und zeichnet sich insbesondere durch eine sehr kleinteilige Eigentumsstruktur aus. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern. Im Zentrum dieser Bebauung besteht eine Zone für Sport- und Freizeitanlagen, welche für Schrebergärten genutzt wird.

Herausforderungen/Rahmenbedingungen

- Kleinteilige Eigentumsstruktur
- Gewässerraum eingedoltes Gewässer
- Siedlungsschutz



Bestehende Erschliessung gemäss VRP der Gemeinde



Bestehende kleinteilige Parzellenstruktur

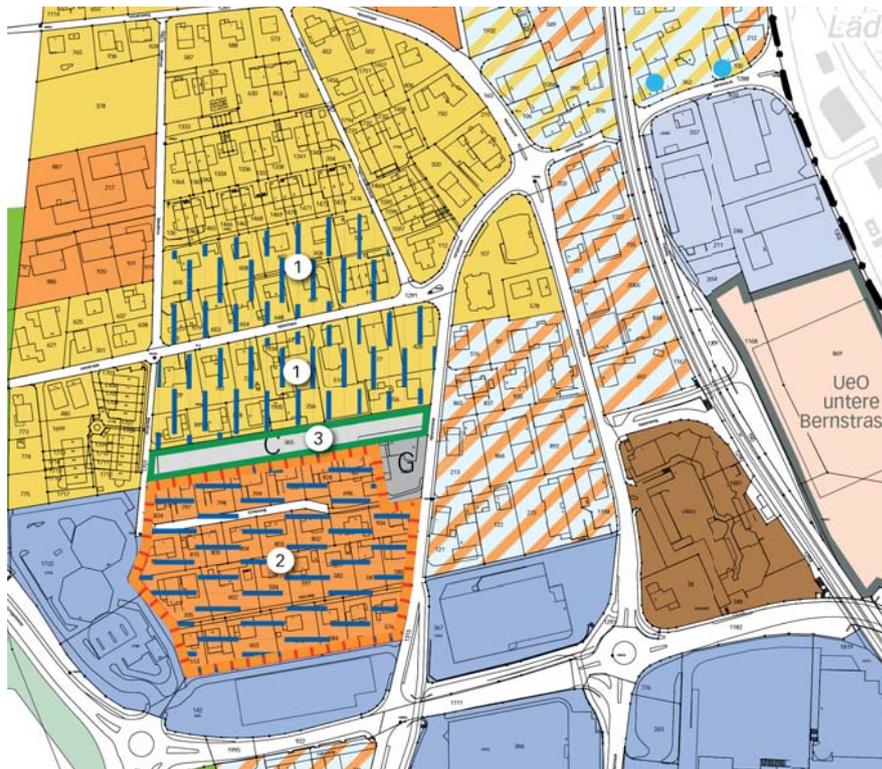
Bestehende Nutzungszonen

- Wohnnutzung Wa
- Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Siedlungsschutzgebiet



Entwicklungsziele Die bestehende Einfamilienhausstruktur soll zeitgemäss weiterentwickelt und moderat verdichtet werden können. Dabei soll der stark durchgrünte Charakter der Siedlung erhalten bleiben.

Massnahmen



1. Nutzungszonen mit Wohnnutzung beibehalten. Eine teilweise oder flächige Aufzonung ist aus heutiger Sicht nicht vordringlich, wäre jedoch bei grösseren Erneuerungsvorhaben prüfenswert.
2. Aufhebung des Siedlungsschutzes damit eine zeitgemässe Anpassung der bestehenden Bausubstanz möglich ist (Familienwohnungen).
3. Erhalt der Zone für Sport- und Freizeitanlagen und Aufwertung als quartierbezogener Grün- und Begegnungsraum.

### 3.3.3 Ortskern Lädeli (Gebiet Nr. 12)



**Ausgangslage** Der Ortskern Lädeli neben dem Lädeli-Zentrum und der Station «Lädeli» ist Teil des südlichen Ortskerns von Heimberg. Die Bebauungsstruktur ist geprägt von grossvolumigen Wohnbauten mit vereinzelter Mischnutzung.

**Herausforderungen/Rahmenbedingungen**

- Kleinteilige Eigentumsstruktur
- Gewässerraum eingedoltes Gewässer
- Lärm (Bahn)



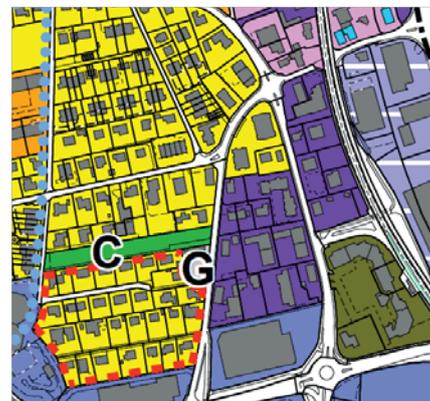
Bestehende Erschliessung gemäss VRP der Gemeinde



Bestehende kleinteilige Parzellenstruktur

**Bestehende Nutzungszonen**

- Mischnutzung Ma und Mb
- Wohnnutzung Wa



**Entwicklungsziele** Die Nutzung im Umfeld der Station Lädéli soll intensiviert werden und so die verkehrsgünstige Lage nutzen. Die Mischnutzung kann zur Lebendigkeit und Attraktivität des Quartiers beitragen. Die Attraktivität der Grün- und Freiräume für die Bewohner ist zu verbessern.

**Verdichtungspotenzial** **Evaluation von Massnahmen**



1. Nutzungszonen mit Mischnutzung beibehalten. Eine teilweise oder flächige Aufzoning ist aus heutiger Sicht nicht vordringlich, wäre jedoch bei grösseren Erneuerungsvorhaben prüfenswert.
2. Aufwertung der gemeinschaftlichen und privaten Grün- und Freiräume für die Bewohner im Rahmen von Sanierungs- und Erneuerungsprojekten.

### 3.3.4 Untere Zugstrasse (Gebiet Nr. 17)



Ausgangslage

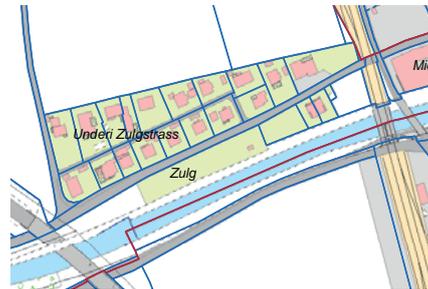
Das Gebiet Untere Zugstrasse liegt an der südlichen Grenze der Gemeinde und ist für den Langsamverkehr über den Bahnhof Steffisburg optimal erschlossen. Es umfasst heute Wohnnutzung in Einfamilienhäusern mit einer kleinteiligen Eigentumsstruktur. Der östliche Teil umfasst Mischnutzung und greift über die Bahnlinie. Mit der Erschliessung Heimberg Süd wird es direkt mit dem Glättlimüli-Kreisel des Autobahnzubringers verbunden und eignet sich deshalb für eine gemischte Nutzung.

Herausforderungen/Rahmenbedingungen

- Kleinteilige Eigentumsstruktur
- Siedlungsschutzgebiet
- Lärm (Industrie und Strasse)
- Erschliessung Heimberg Süd
- Aufhebung von Bahnübergängen
- Gewässerraum Zug
- gelbes und blaues Gefahrenggebiet



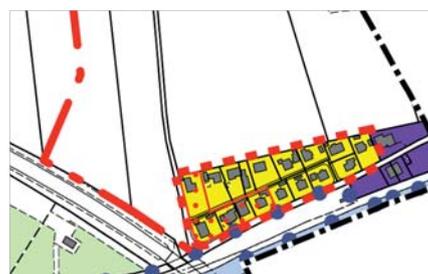
Bestehende Erschliessung gemäss RPV der Gemeinde



Bestehende Parzellenstruktur

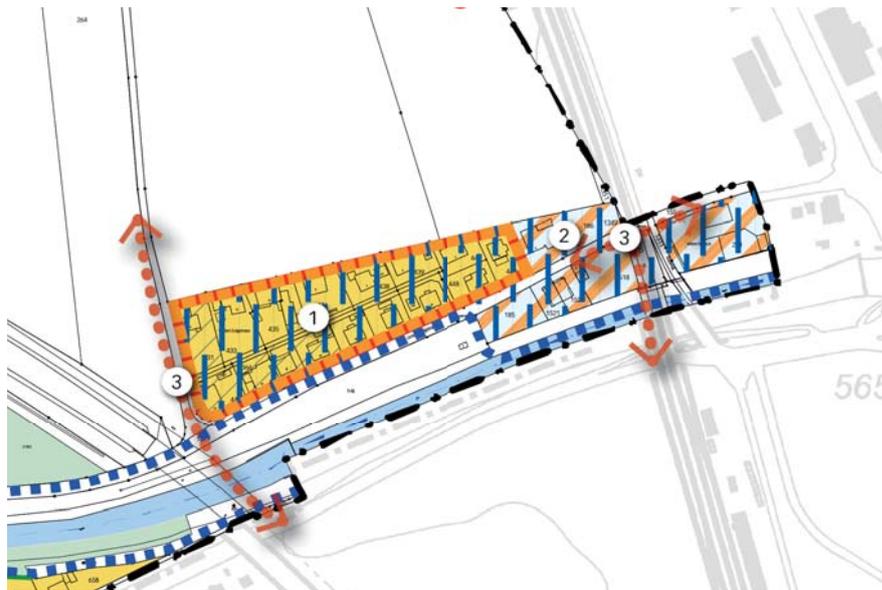
Bestehende Nutzungszonen

- Wohnnutzung Wa
- Mischnutzung Mb
- Siedlungsschutzgebiet



Entwicklungsziele Mit der neuen Erschliessung Heimberg Süd erfährt das Gebiet eine erhebliche Verbesserung der Erschliessungsgüte. Für die langfristige Umstrukturierung und Verdichtung sollen attraktive Rahmenbedingungen geschaffen werden.

Verdichtungspotenzial **Evaluation von Massnahmen**



1. Aufhebung des Siedlungsschutzes, damit eine Verdichtung der Bebauung möglich wird.
2. Umzonung des gesamten Gebiets zur Mb. Bei grösseren Erneuerungsvorhaben ist auch eine zusätzliche Verdichtung prüfenswert.
3. Koordination mit der Erschliessung Heimberg Süd und weiteren Verkehrsmassnahmen (Bahnübergänge, Fuss- und Veloverkehr).

## **4. Vertiefung der Nutzungs- und Verdichtungspotenziale Arbeitszonen**

Für die Arbeitszonen wird sowohl im Gewerbegebiet Heimberg Nord (Gebiete Nr. 1–4) wie auch im Gewerbegebiet Heimberg Süd (Gebiet 16) ein Entwicklungspotenzial identifiziert.

### **4.1 Gewerbegebiet Heimberg Nord (Gebiete Nrn. 1–4)**

Insgesamt wird für das Gewerbegebiet Nord/Dornhalte ein Verdichtungspotenzial vermutet, welches insbesondere im Zuge von baulichen Veränderungen im Bestand aktiviert werden kann (Gebiet Nr. 1). Grundlage bilden die Nutzungsmasse des revidierten Baureglements, welche eine optimierte Nutzung zulassen sollen. Da mit der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen die Bezugsgrundlage für die Grünflächenziffer ändert (neu sind nur noch effektive Grünflächen anrechenbar), soll diese aufgehoben werden.

Für die künftige Entwicklung der Arbeitsnutzung ist darauf zu achten, dass möglichst keine zusätzlichen Wohnnutzungen in den Arbeitszonen erstellt werden (Immissionsschutz). Entsprechend wird die Bestimmung bestätigt, dass nur Wohnen für an den Betriebsstandort gebundene Personal zulässig ist.

Im bereits bebauten Gebiet ist die weitere Verdichtung und Intensivierung der Nutzung ein langfristig ablaufender Prozess. Um die Nutzung der verschiedenen Grundstücke zu optimieren und die Chancen durch Veränderungsabsichten nutzen zu können, will der Gemeinderat regelmässig das Gespräch mit den ansässigen Betrieben resp. mit den Grundeigentümern suchen.

Ein besonderes Augenmerk ist auf die drei unbebauten resp. stark unternutzten Areale zu legen. Auch hier soll das Potenzial einer intensiveren Nutzung im Gespräch mit den Betroffenen regelmässig diskutiert werden. Der Gemeinderat beabsichtigt zudem, die offenen Fragen bei den Themen Erschliessung und Gewässersanierung/-revitalisierung resp. Hochwasserschutz in den nächsten Jahren zu klären, so dass die Verfügbarkeit der Grundstücke verbessert wird.

### **4.2 Gewerbegebiet Heimberg Süd (Gebiet Nr. 16)**

Die Vorlage zur Erschliessung Heimberg Süd kommt noch im Jahr 2018 zur Abstimmung. In der Folge ist die Einzonung einer ersten Etappe zusätzlicher Gewerbezone im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision vorgesehen. Die Abgrenzung orientiert sich an der Qualifizierung als Fruchtfolgefläche durch den kantonalen Richtplan. Im Zuge der weiteren Bearbeitung der Planung sind die für die Einzonung von Arbeitszonen von regionaler Bedeutung sowie für die Beanspruchung von Kulturland nötigen Abklärungen und Nachweise zu erarbeiten.

## 5. Bilanz der Siedlungsentwicklung

### 5.1 Fazit

Das Siedlungsentwicklungskonzept weist die für die Entwicklung der Gemeinde mittel- und langfristig entscheidenden Areale aus. Diese erlauben eine Zunahme von ca. 1600 Einwohnern resp. Raumnutzern, davon 800 in den nächsten 10 Jahren (kurz- und mittelfristig). Dies liegt im Rahmen des Entwicklungsszenarios des kantonalen Richtplans.

Betrachtet man den theoretischen Baulandbedarf Wohnen, werden die Vorgaben des Richtplans folgendermassen erfüllt:

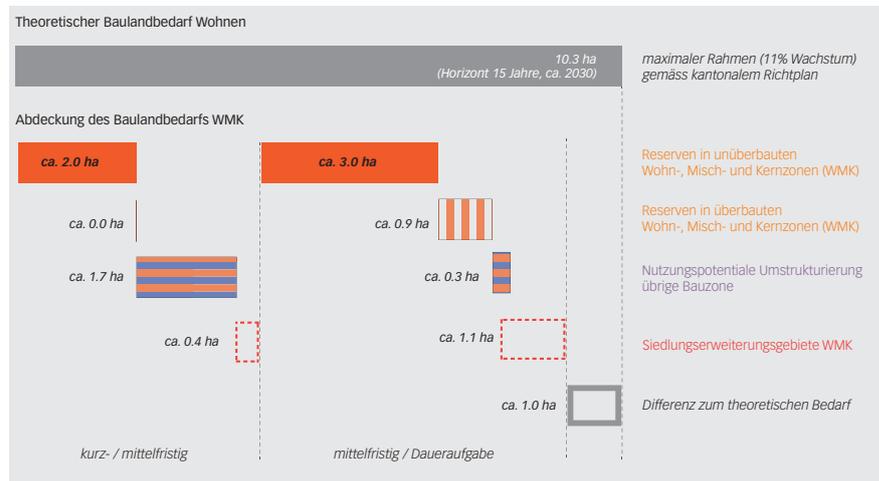


Abb. 2 Schema zur Abdeckung des Baulandbedarf mit Innen- und Aussenentwicklungsflächen unter Berücksichtigung der zeitlichen Staffelung

Die Areale verteilen sich wie folgt auf die einzelnen Kategorien

| Kategorie   | kurz-/mittelfristig        | mittel-langfristig/Daueraufgabe |
|---|----------------------------|---------------------------------|
| Reserven in unüberbauten WMK                      | 7 Bir Underfüerig          | 6 Schützenstrasse               |
|   |                            | 10 Amselweg                     |
|   |                            | 14 Schwalbenweg                 |
|   |                            | 15 Jägerweg                     |
|   |                            | 1.1 ha in Einzelgrundstücken    |
| Reserven in überbauten WMK                        | -                          | 5 Ortskern Station              |
|   |                            | 11 Amselweg Ost                 |
|   |                            | 12 Ortskern Lädeli              |
| Nutzungspotenzial Umstrukturierung übrige Bauzone | x Untere Bernstrasse (UeO) | 17 Untere Zulgstrasse           |
|   |                            | 13 Blümlisalpstrasse            |
| Siedlungserweiterungsgebiete WMK                  | 9 Alpenstrasse             | 8 Bir Underfüerig               |

## 5.2 Mengengerüst

| Gebiet Typ              | Name                             | Zeithorizont        | Fläche    | GFZO min | GFZO max | Wohnanteil % | Abzug Bestand % | zus RN WMK min | zus RN WMK max | zus RN A min | zus RN A max |
|-------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------|----------|----------|--------------|-----------------|----------------|----------------|--------------|--------------|
| 1                       | Verdichtungsgebiet Arbeiten      | Daueraufgabe        | 75'000 m2 | 0.5      | 1.0      | 0%           | 90%             | 38             | 75             | 38           | 75           |
| 2                       | Aktivierung Reserve Arbeiten     | mittel-/langfristig | 16'000 m2 | 0.8      | 1.5      | 0%           | 0%              | 128            | 240            | 128          | 240          |
| 3                       | Aktivierung Reserve Arbeiten     | mittel-/langfristig | 5'000 m2  | 0.8      | 1.5      | 0%           | 0%              | 40             | 75             | 40           | 75           |
| 4                       | Aktivierung Reserve Arbeiten     | mittel-/langfristig | 6'000 m2  | 0.8      | 1.5      | 0%           | 0%              | 48             | 90             | 48           | 90           |
| 5                       | Verdichtungsgebiet Mischnutzung  | Daueraufgabe        | 25'000 m2 | 1.2      | 1.2      | 60%          | 90%             | 32             | 48             | 32           | 48           |
| 6                       | Aktivierung Reserve Wohnen       | mittelfristig       | 6'400 m2  | 0.7      | 1.1      | 100%         | 0%              | 90             | 141            | 90           | 141          |
| 7                       | Aktivierung Reserve Wohnen       | kurz-/mittelfristig | 20'000 m2 | 1.1      | 1.7      | 80%          | 0%              | 396            | 612            | 396          | 612          |
| 8                       | Entwicklungsschwerpunkt Wohnen   | mittel-/langfristig | 28'000 m2 | 1.1      | 1.7      | 80%          | 60%             | 222            | 343            | 222          | 343          |
| 9                       | Einzonung Wohnen                 | kurz-/mittelfristig | 4'350 m2  | 0.9      | 1.1      | 100%         | 0%              | 78             | 96             | 78           | 96           |
| 10                      | Aktivierung Reserve Wohnen       | mittelfristig       | 3'000 m2  | 0.9      | 1.1      | 100%         | 0%              | 54             | 66             | 54           | 66           |
| 11                      | Verdichtungsgebiet Wohnen        | Daueraufgabe        | 35'000 m2 | 0.8      | 1.0      | 100%         | 90%             | 56             | 70             | 56           | 70           |
| 12                      | Verdichtungsgebiet Mischnutzung  | Daueraufgabe        | 20'000 m2 | 0.8      | 1.2      | 80%          | 90%             | 29             | 43             | 29           | 43           |
| 13                      | Umzonung Wohnen                  | mittelfristig       | 2'550 m2  | 0.8      | 1.0      | 100%         | 0%              | 41             | 51             | 41           | 51           |
| 14                      | Aktivierung Reserve Wohnen       | mittelfristig       | 3'600 m2  | 0.9      | 1.1      | 100%         | 0%              | 65             | 79             | 65           | 79           |
| 15                      | Aktivierung Reserve Mischnutzung | mittelfristig       | 6'000 m2  | 1.1      | 1.5      | 60%          | 0%              | 106            | 144            | 106          | 144          |
| 16                      | Einzonung Arbeiten               | mittelfristig       | 17'600 m2 | 0.9      | 1.5      | 0%           | 0%              | 19             | 28             | 158          | 264          |
| 17                      | Umstrukturierung Mischnutzung    | Daueraufgabe        | 13'000 m2 | 0.8      | 1.2      | 80%          | 90%             | 19             | 28             | 19           | 28           |
| x                       | Umstrukturierung Mischnutzung    | Kurzfristig         | 17'000 m2 | 0.9      | 1.1      | 70%          | 0%              | 260            | 318            | 260          | 318          |
| <b>Summe zus RN WMK</b> |                                  |                     |           |          |          |              |                 | <b>1446</b>    | <b>2039</b>    | <b>412</b>   | <b>744</b>   |
| <b>Summe zus RN A</b>   |                                  |                     |           |          |          |              |                 |                |                |              |              |
| unbebaute WMK           |                                  |                     |           |          |          |              |                 | 1089           | 1507           |              |              |
| RND in unbebauten WMK   |                                  |                     |           |          |          |              |                 | 173 RN/ha      | 240 RN/ha      |              |              |
| Anmerkern:              |                                  |                     |           |          |          |              |                 |                |                |              |              |
| 50 m2 GFo/RN WMK        |                                  |                     |           |          |          |              |                 |                |                |              |              |
| 100 m2 GFo/RN A         |                                  |                     |           |          |          |              |                 |                |                |              |              |

## 6. Mitwirkung Siedlungsentwicklungskonzept

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Ablauf                     | Die Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts SEK erfolgte nach der Mitwirkung zum räumlichen Entwicklungskonzept im ersten Halbjahr 2018 durch die Ortsplanungskommission (OPK). Auf Antrag der OPK beriet der Gemeinderat das SEK am 2. Juli 2018 und verabschiedete es zusammen mit dem Mitwirkungsbericht zum Räumlichen Entwicklungskonzept.   |
| Öffentliche Mitwirkung SEK | <p>Die Umsetzung der angestrebten Siedlungsentwicklung in den Planungsinstrumenten ist eines der inhaltlichen Kernelemente der Ortsplanungsrevision. Dies soll breit und frühzeitig mit der Bevölkerung diskutiert werden. Deshalb entschied sich der Gemeinderat auf Antrag der OPK, dazu eine zusätzliche öffentliche Mitwirkung zum Siedlungsentwicklungskonzept durchzuführen.</p> <p>Das Siedlungsentwicklungskonzept wird vom 20. August bis zum 24. September 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Am 22. August 2018 findet eine Informationsveranstaltung für die interessierte Öffentlichkeit statt. Im Rahmen der Mitwirkung kann jedermann Eingaben oder Anregungen einreichen. Diese werden soweit möglich und sinnvoll bei der weiteren Bearbeitung der Ortsplanungsrevision berücksichtigt.</p> |
| Weiteres Vorgehen          | Das Ergebnis der Mitwirkung wird vom Gemeinderat ausgewertet und bei der weiteren Umsetzung der Ortsplanungsrevision einbezogen. Das Siedlungsentwicklungskonzept wird allenfalls bereinigt und bildet danach einen Bestandteil der Erläuterungen zur Ortsplanungsrevision.   |

## Anhang Entwurf neuer ZPP-Vorschriften

### Anhang 1 ZPP X1 «Schützenstrasse»

|                                   |   |                          |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
|                                   | <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X1 gelten die folgenden Bestimmungen:   | Gebiet Nr. 6             |
| Planungszweck                     | <sup>2</sup> Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.   |                          |
| Art der Nutzung                   | <sup>3</sup> Wohnen im Sinne der Wohnzonen W  |                          |
| Mass der Nutzung als Planungswert | <sup>4</sup> Es gelten folgende Nutzungsmasse: <ul style="list-style-type: none"><li>– minimale GFZo: 0.7; maximale GFZo: 1.1</li><li>– Es sind maximal 4 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zulässig.</li><li>– kA: min. 7.0 m; gA: frei; arealinterne Gebäudeabstände frei</li><li>– Fh tr: max. 13.0 m; GH: max. 17.0 m</li><li>– GL: frei</li></ul> |                          |
| Gestaltung                        | <sup>5</sup> Die Setzung der Volumen und die Geschossigkeit der Gebäude sind so zu wählen und abzustufen, dass zur kleinteiligen Nachbarschaft südöstlich der ZPP ein angemessener Übergang geschaffen wird.<br>Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräumen zu achten.                                    |                          |
| Erschliessungsgrundsätze          | <sup>6</sup> <ul style="list-style-type: none"><li>– Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab der Schützenstrasse zu erfolgen.</li><li>– Es ist eine gemeinsame Parkieranlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.</li></ul>   |                          |
| Weitere Bestimmungen              | <sup>7</sup> Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b.  | vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG |
| Lärmempfindlichkeitsstufe         | <sup>8</sup> ES II  | Vgl. Art. 43 LSV.        |

## Anhang 2 ZPP X2 «Alpenstrasse»

|                                   |  |                          |
|-----------------------------------|--|--------------------------|
|                                   | <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X2 gelten die folgenden Bestimmungen:  | Gebiet Nr. 9             |
| Planungszweck                     | <sup>2</sup> Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.  |                          |
| Art der Nutzung                   | <sup>3</sup> Wohnen im Sinne der Wohnzonen W   |                          |
| Mass der Nutzung als Planungswert | <sup>4</sup> Es gelten folgende Nutzungsmasse: <ul style="list-style-type: none"><li>– minimale GFZo 0.9; maximale GFZo 1.1</li><li>– Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig.</li><li>– kA: min. 6.0 m; gA: frei; arealinterne Gebäudeabstände frei</li><li>– Fh tr: max. 13.0 m</li><li>– GL: max. 24.0 m</li></ul>                                      |                          |
| Gestaltung                        | <sup>5</sup> Die Setzung der Volumen ist so zu wählen, dass mit den umliegenden Gebäuden ein gut gestalteter Zusammenschluss der Ortsteile erfolgt.<br>Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräumen zu achten.  |                          |
| Erschliessungsgrundsätze          | <sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab der Alpenstrasse zu erfolgen.<br>– Es ist eine gemeinsame Parkierungsanlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.<br>– Es ist eine öffentliche Fuss- und Velowegverbindung entlang des südlichen Arealrandes zwischen der Alpenstrasse und dem Auweg zu realisieren. |                          |
| Weitere Bestimmungen              | <sup>7</sup> Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b.   | vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG |
| Lärmempfindlichkeitsstufe         | <sup>8</sup> ES II   | Vgl. Art. 43 LSV.        |

### Anhang 3 ZPP X3 «Amselweg»

|                                   |   |                          |
|-----------------------------------|---|--------------------------|
|                                   | <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X3 gelten die folgenden Bestimmungen:   | Gebiet Nr. 10            |
| Planungszweck                     | <sup>2</sup> Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.   |                          |
| Art der Nutzung                   | <sup>3</sup> Wohnen im Sinne der Wohnzonen W  |                          |
| Mass der Nutzung als Planungswert | <sup>4</sup> Es gelten folgende Nutzungsmasse: <ul style="list-style-type: none"><li>– minimale GFZo 0.9; maximale GFZo 1.1</li><li>– Es sind maximal 4 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig.</li><li>– kA: min. 6.0 m; gA: frei; arealinterne Gebäudeabstände frei</li><li>– Fh tr: max. 13.0 m</li><li>– GL: max. 24.0 m</li></ul> |                          |
| Gestaltung                        | <sup>5</sup> Die Setzung der Volumen und die Geschossigkeit der Gebäude sind so zu wählen und abzustufen, dass gegenüber der nördlichen und östlichen Nachbarschaft der ZPP ein angemessener Übergang geschaffen wird.<br>Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräumen zu achten.                            |                          |
| Erschliessungsgrundsätze          | <sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab dem Amselweg zu erfolgen.<br>– Es ist eine gemeinsame Parkieranlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.   |                          |
| Weitere Bestimmungen              | <sup>7</sup> Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b.  | vgl. Art. 92 Abs. 2 BauG |
| Lärmempfindlichkeitsstufe         | <sup>8</sup> ES II  | Vgl. Art. 43 LSV.        |

## Anhang 4 ZPP X4«Blüemlisalpstrasse»

<sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X4 gelten die folgenden Bestimmungen: Gebiet Nr. 13

Planungszweck <sup>2</sup> Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.

Art der Nutzung <sup>3</sup> Wohnen im Sinne der Wohnzonen W

Mass der Nutzung als Planungswert <sup>4</sup> Es gelten folgende Nutzungsmasse:  
– minimale GFZo 0.8; maximale GFZo 1.0  
– Es sind maximal 2 Vollgeschosse sowie ein zusätzliches Attika- oder Dachgeschoss zulässig.  
– kA: min. 5.0 m; gA: 7.0 m;  
arealinterne Gebäudeabstände min. 9.0 m  
– Fh tr: max. 7.0 m  
– GL: max. 40.0 m

Gestaltung <sup>5</sup> Die Setzung der Volumen ist so zu wählen, dass die Einpassung in die Nachbarschaft sichergestellt ist. Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräumen zu achten.

Erschliessungsgrundsätze <sup>6</sup> – Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr hat mit einem Anschluss ab der Blüemlisalpstrasse zu erfolgen.  
– Es ist eine gemeinsame Parkieranlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.  
– Am Amselweg können oberirdische Besucherparkplätze angeordnet werden.

Lärmempfindlichkeitsstufe <sup>7</sup> ES II

Vgl. Art. 43 LSV.

## Anhang 5 ZPP X5 «Jägerweg»

|                                   |  |                       |
|-----------------------------------|--|-----------------------|
|                                   | <sup>1</sup> Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X5 gelten die folgenden Bestimmungen:  | Gebiet Nr. 15         |
| Planungszweck                     | <sup>2</sup> Planung und Bau einer auf die Umgebung abgestimmten, qualitativ hochstehenden Bebauung mit Wohnnutzung und Sicherstellung der Erschliessung.  |                       |
| Art der Nutzung                   | <sup>3</sup> Wohnen im Sinne der Mischzonen M  |                       |
| Mass der Nutzung als Planungswert | <sup>4</sup> Es gelten folgende Nutzungsmasse: <ul style="list-style-type: none"><li>– minimale GFZo 0.9; maximale GFZo 1.5</li><li>– Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Ein zusätzliches Dach- oder Attikageschoss ist nicht zulässig.</li><li>– kA: min. 6.0 m; gA: frei; arealinterne Gebäudeabstände frei</li><li>– Fh tr: max. 16.0 m</li><li>– GL: frei</li></ul> |                       |
| Gestaltung                        | <sup>5</sup> Die Setzung der Volumen ist so zu wählen, dass ein angemessener Übergang zwischen den angrenzenden Arbeits- und Wohnzonen entsteht.<br>Es ist auf eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit einer differenzierten, attraktiven Gestaltung der Aussenräumen zu achten.   |                       |
| Erschliessungsgrundsätze          | <sup>6</sup> – Es ist eine gemeinsame Parkieranlage zu erstellen, die Abstellplätze sind mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.  |                       |
| Weitere Bestimmungen              | <sup>7</sup> Als Vorgabe für die Überbauungsordnung ist ein Wettbewerb oder ein nach anerkannten Regeln durchzuführendes wettbewerbsähnliches Verfahren durchzuführen. Vorbehalten bleibt Art. 93 Abs. 1 Bst. b.   | vgl. Art. 92 Abs. 2 B |
| Lärmempfindlichkeitsstufe         | <sup>8</sup> ES III  | Vgl. Art. 43 LSV.     |