

Einwohnergemeinde Port

Planung Lohn-Bellevue Änderung baurechtliche Grundordnung

2. Auflage

Inhalt:

- Änderung Art. 52 Baureglement
- Anpassung Zonenplan
- Erläuterungen

21. September 2009

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum Verkehr Umwelt
Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 69 60, Fax 031 388 69 69
E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0815
Bearbeitung: HH/bx
0815_370_Grundordnung.vwx

Erläuterungen

Änderung Baureglement

Die Rahmenbedingungen für die Erarbeitung der Überbauungsordnung zur ZPP Lohn-Bellevue sind in Art. 52 des Gemeindebaureglements festgehalten.

Gemäss Baureglement sind die Baukörper parallel zum Hang zu erstellen. Sowohl Gemeinderat als auch Planer und Grundeigentümer sehen aber Vorteile in einer Ausrichtung der Bauten senkrecht zum Hang, insbesondere im südlichen Teil des Areals. Diese ermöglicht eine bessere Orientierung der einzelnen Wohnungen nach Westen.

Die Autoabstellplätze und Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind gemäss Baureglement peripher anzuordnen. Im Verlauf der Überbauungsplanung zur ZPP Lohn-Bellevue hat sich gezeigt, dass sich diese Bedingung aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der Grösse des Perimeters nicht sinnvoll umsetzen lässt. Die Nachteile für die zentral gelegenen Baufelder sind zu gross. Die Möglichkeit zur freien Anordnung der Parkierungsanlagen eröffnet Bauherren und Investoren den erforderlichen Spielraum und erlaubt eine situationsgerechte Realisierung der Parkierungsanlagen.

Der Gemeinderat beabsichtigt, vor dem Erlass der Überbauungsordnung das Baureglement zu ändern und sowohl auf eine Festlegung der Gebäudestellung als auch auf die Bedingung einer peripheren Anordnung der Autoabstellplätze und Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen zu verzichten. Die Details zu Gebäudestellung und Parkierung werden nach Bedarf in der Überbauungsordnung sektorenweise festgelegt.

Die übrigen Bestimmungen in Art. 52 des Gemeindebaureglements werden nach wie vor als zweckmässig beurteilt und unverändert beibehalten.

Anpassung Zonenplan

Im Verlauf der Überbauungsplanung zur ZPP Lohn-Bellevue ist festgestellt worden, dass der gültige ZPP-Perimeter im Interesse einer einfachen und zweckmässigen Gesamtsituation an verschiedenen Stellen angepasst werden muss. Es handelt sich dabei um punktuelle Bereinigungen ohne erhebliche räumliche Auswirkungen:

- Mit der neuen Überbauung werden auf den Parzellen Nr. 993, 1206 und 1292 zwei zusätzliche Anschlüsse (motorisierter Verkehr, Langsamverkehr) an die Lohngasse notwendig, die zwecks rechtlicher Sicherstellung in die ZPP integriert werden müssen.
- Die Parzellen Nr. 229, 1207 und 1292 werden im gültigen Zonenplan teils der ZPP Lohn-Bellevue und teils der Wohnzone W2 zugeordnet, was zu Unsicherheiten in der Nutzung führt und die planungsrechtliche Situation unnötig kompliziert.
- Die Besitzer der Parzelle Nr. 216 beabsichtigen, auch ihre Hofparzelle in die Gesamtüberbauung zu integrieren. Unter diesen Voraussetzungen ist die Integration der gesamten Parzelle Nr. 216 in die ZPP planerisch die beste Lösung.
- Der südwestliche Bereich der ZPP Lohn-Bellevue (Parzellen Nr. 1208-1212 und 1296) ist grösstenteils überbaut. Es besteht deshalb kein spezifischer Regelungsbedarf mehr.

Die Bereinigung führt zu folgenden Anpassungen des Zonenplans:

- Umzonung von Teilen der Parzellen Nr. 993, 1206 und 1292 von der Wohnzone W2 in die ZPP (Erschliessung)
- Umzonung des nordwestlichen Teils der Parzelle Nr. 216 von der Wohnzone W2 in die ZPP
- Umzonung der Parzellen Nr. 1207, 1208, 1209, 1210, 1211, 1212 und 1296 sowie eines Teils der Parzelle Nr. 229 von der ZPP in die Wohnzone W2
- Anpassung des Übergangsbereichs mit lärmvorbelasteten Gebieten entlang den Parzellen Nr. 1206, 1207 und 1292.

Der Gemeinderat hat die Absicht, vor dem Erlass der Überbauungsordnung die entsprechenden Anpassungen des Zonenplans vorzunehmen.

Planerassverfahren

Die Mitwirkung zum Verzicht auf die Festlegung der Gebäudestellung im Baureglement ist bereits im November 2007 erfolgt. Für die übrigen Anpassungen von Zonenplan und Baureglement wurde die Mitwirkung nach Absprache mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage (24. März bis 30. April 2009) durchgeführt.

Der Kanton hat die oben stehenden Änderungen an der baurechtlichen Grundordnung vorgeprüft und für sinnvoll und rechtmässig befunden. Die Genehmigung wird in Aussicht gestellt.

Gestützt auf die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wird der Perimeter der ZPP Lohn-Bellevue im Bereich der Einmündung der Quartierserschliessungstrasse Nord in die Lohngasse sowie des öffentlichen Fussweges geringfügig angepasst. Diese Änderungen werden erneut öffentlich aufgelegt.

Genehmigungsvermerke

Vorprüfung vom 12. Januar 2009

Publikationen im Amtsanzeiger vom 19. März 2009 und 26. März 2009

Mitwirkung / 1. Öffentliche Auflage vom 24. März 2009 bis 30. April 2009

Einspracheverhandlungen am 1. Juli 2009

Erlidigte Einsprachen:

Unerlidigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Publikation im Amtsanzeiger vom

2. Öffentliche Auflage vom

Einspracheverhandlung am

Erlidigte Einsprachen:

Unerlidigte Einsprachen:

Rechtsverwahrungen:

Beschlossen durch den Gemeinderat Port am

Beschlossen durch die Einwohnergemeinde Port (Urnenabstimmung) am

Namens der Einwohnergemeinde:

Der Präsident Der Sekretär

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

Port, Der Gemeindegemeinder Der Gemeindegemeinder

Genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am

Legende (Auszug)

	W2	Wohnzone (2-Geschossig)
	ES III	Übergangsbereich mit lärmvorbelasteten Gebieten
	WG3	Wohn-/Gewerbezone (3-Geschossig)
	ZPP	Zone mit Planungspflicht
	ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
	LWZ	Landwirtschaftszone
	LSch	Landschaftliches Schutzgebiet
		Wald

Ausschnitte aus dem Zonenplan im Massstab 1:2'000



Änderung Art. 52 Baureglement

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Port wird wie folgt geändert (Änderungen rot markiert):

Zonen mit Planungspflicht

Artikel 52

ZPP Lohn-Bellevue Wohnzone, Nutzungsbestimmungen gemäss Artikel 43 Baur.

AZ max. 0,5

Empfindlichkeitsstufe II

Die Baukörper sind parallel zum Hang zu erstellen.

Generell ist eine auf der Hangseite (Südfassade) zweigeschossig erscheinende Bauweise mit Dachausbau oder Attika anzustreben.

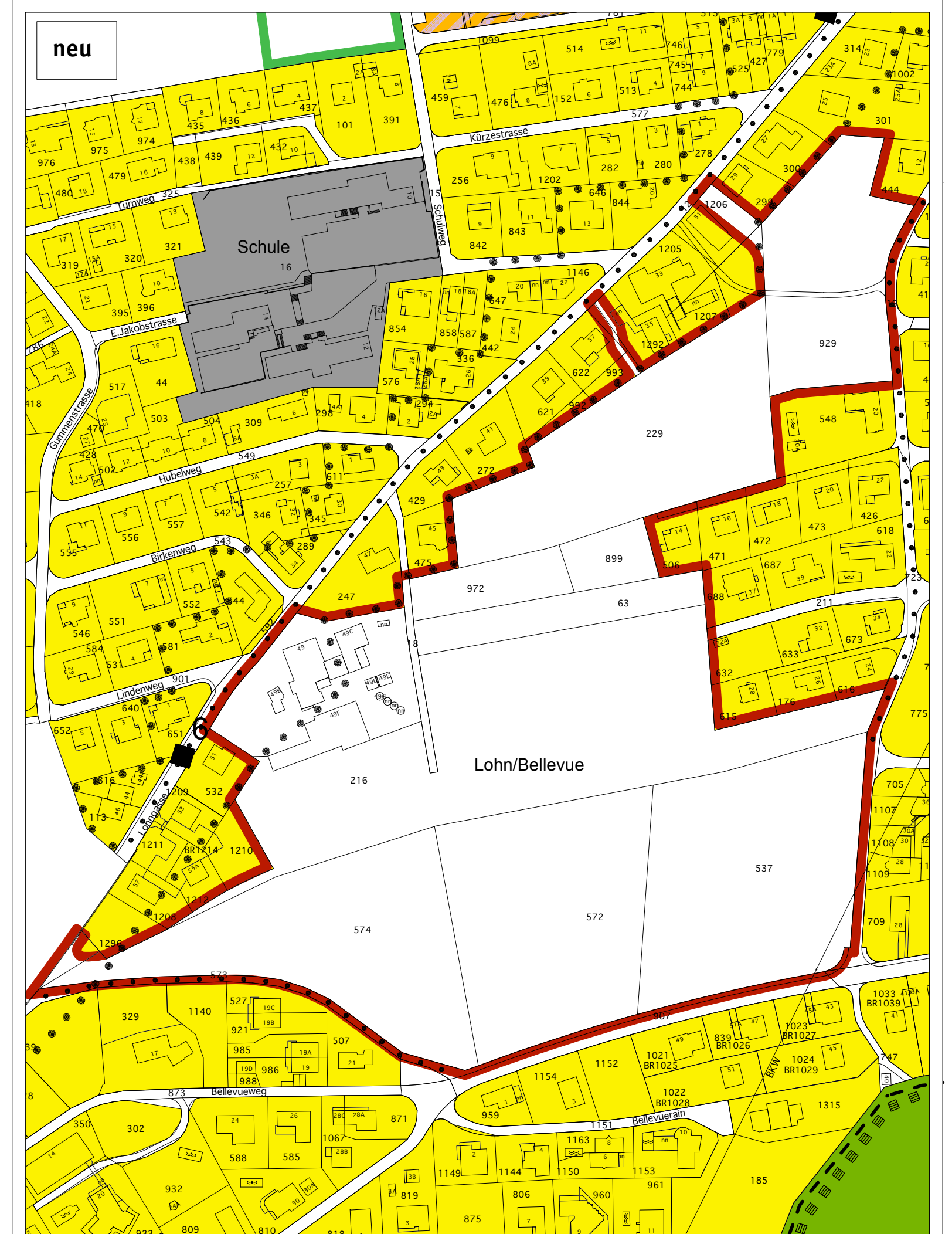
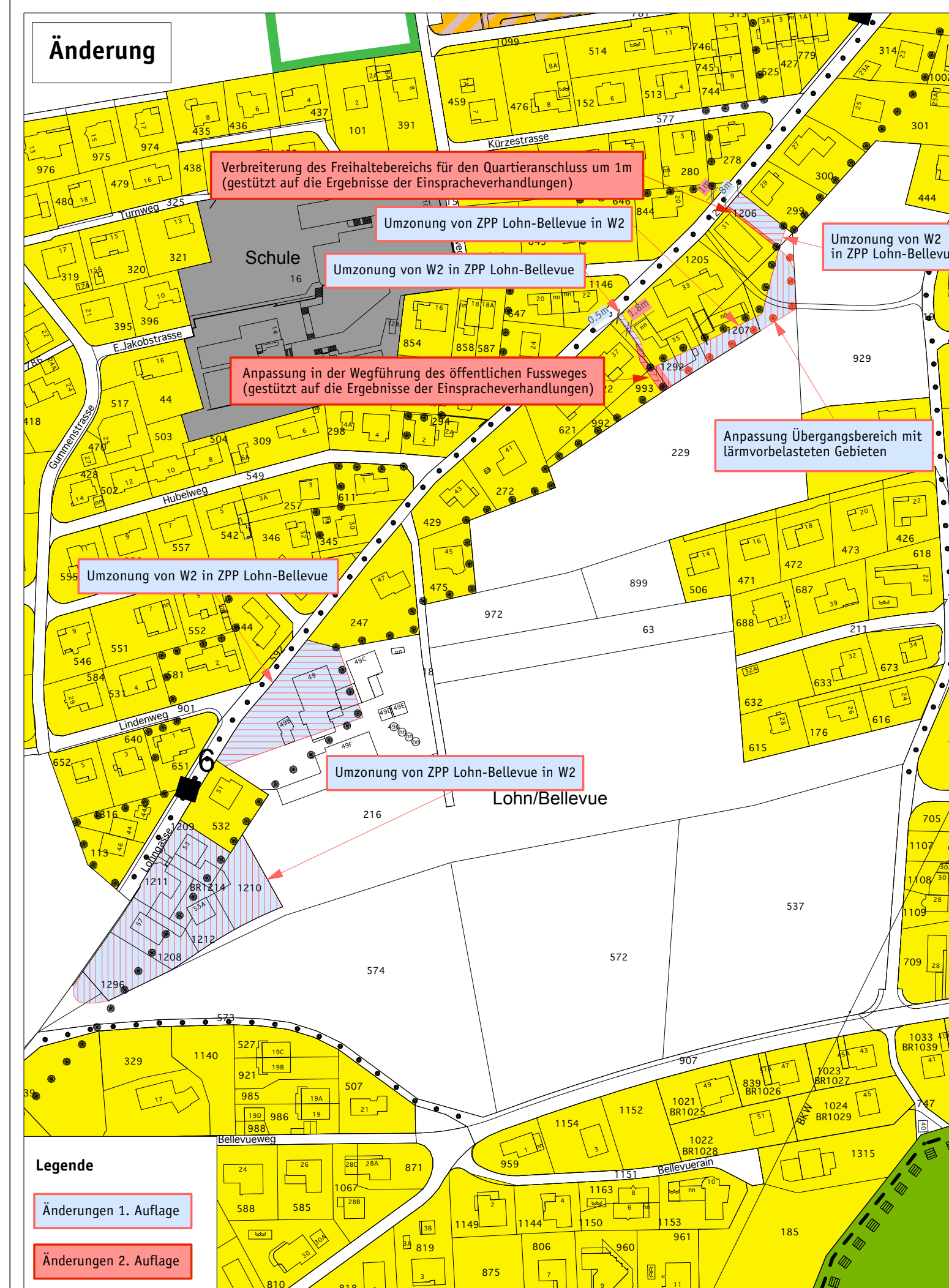
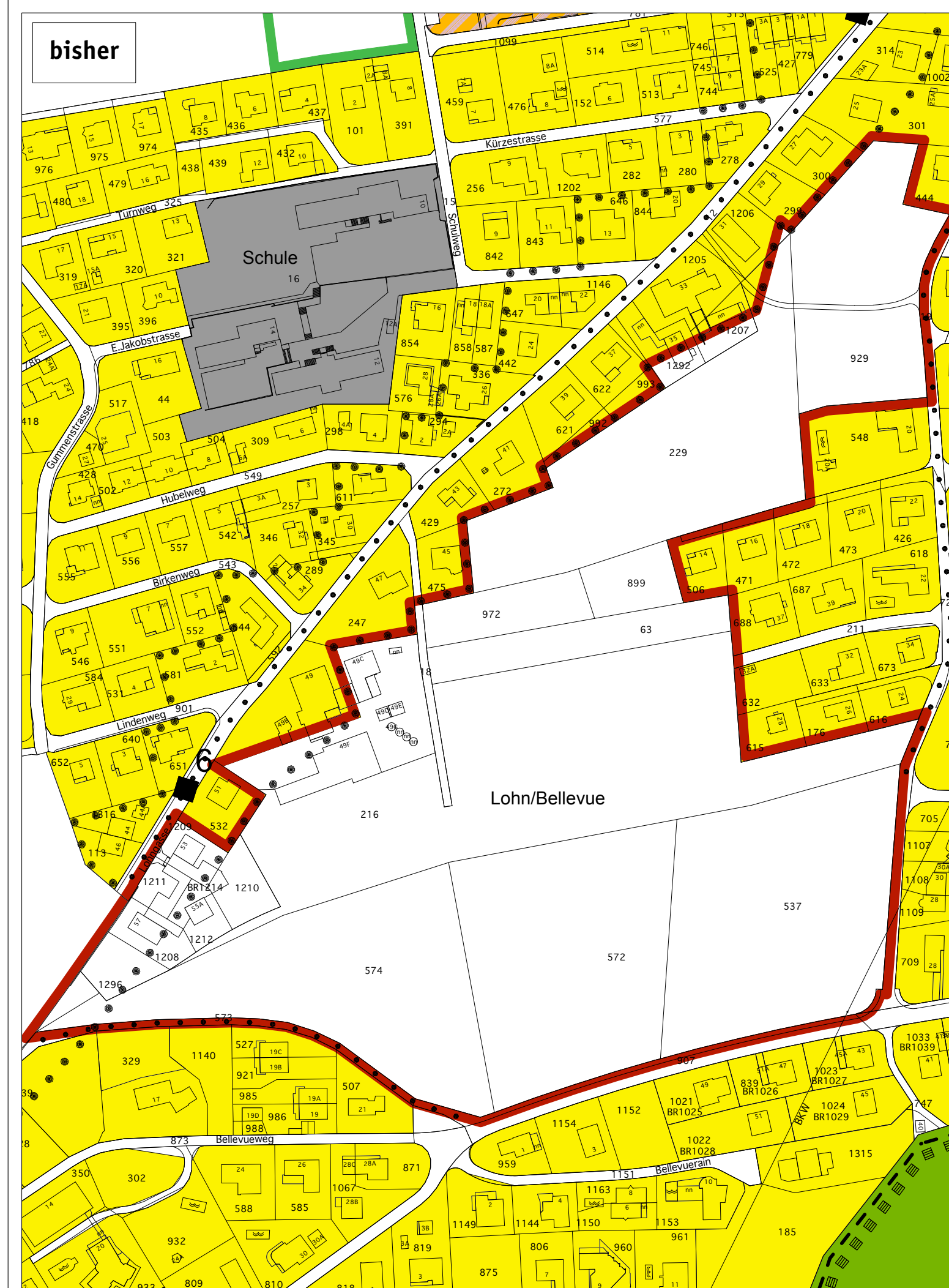
Gemeinschaftliche Grünflächen und Plätze sind an gut erreichbaren Stellen im Zusammenhang mit dem Fussgängernetz anzuordnen.

Die Aussicht vom Bellevue-Platz soll freigehalten werden.

Die Umgebungsgestaltung ist in der Überbauungsordnung oder in einem Umgebungsgestaltungsplan (vor Erteilen einer Baubewilligung) detailliert festzulegen.

Die Autoabstellplätze und die Zufahrten zu unterirdischen Einstellhallen sind peripher anzuordnen, so dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr entlastet oder freigehalten werden kann.

Es ist zusätzlich eine Zone für öffentliche Nutzung (Schule) im Halte von 5'600 m2 auszuscheiden.



Legende

	Änderungen 1. Auflage
	Änderungen 2. Auflage