

Einwohnergemeinde Port

Überbauungsordnung „Lohn-Bellevue Nord“

Erläuterungsbericht

2. Auflage

21. September 2009

BERZ HAFNER + PARTNER AG

Raum · Verkehr · Umwelt

Fliederweg 10, Postfach 575, 3000 Bern 14
Telefon 031 388 60 60, Fax 031 388 60 69

E-Mail: info@berz-hafner.ch

Auftrag: 0815
Bearbeitung: HH/bx

Dokument: 0815_370_EB.doc

Inhaltsverzeichnis

Seite

1. Allgemeines	1
1.1 Ausgangslage	1
1.2 Abstimmung mit weiteren Planungsinstrumenten	2
1.3 Planungsorganisation	3
2. Planungsinhalte	3
2.1 Zielsetzung	3
2.2 Festlegungen.....	4
2.3 Erläuterungen zu den Vorschriften	4
3. Planerlassverfahren	9
3.1 Vorprüfung	9
3.2 Auflage.....	9
Anhang.....	10
Anhang 1 – Grobkonzept für Erschliessung und Bebauung der ZPP Lohn-Bellevue.....	11
Anhang 2 – Vorprüfungsbericht vom 12. Januar 2009	12

1. Allgemeines

1.1 Ausgangslage

Bei der ZPP Lohn-Bellevue (Abgrenzung siehe Abbildung) handelt es sich um die grösste zusammenhängende Baulandreserve der Gemeinde Port. Die ZPP Lohn-Bellevue umfasst eine Fläche von ca. 6.6 ha, welche im Besitz von 5 Grundeigentümern ist. Durch die in Art. 52 des Baureglements vorgegebenen Bestimmungen (AZ von max. 0.5; ca. 0.6 ha für öffentliche Nutzung bestimmt) ist theoretisch eine Realisierung von ca. 30'000 m² BGF für Wohnzwecke möglich, was ca. 200-250 Wohneinheiten bzw. ca. 500-600 neuen Einwohnern entspricht. Durch seine Grösse und Lage (Nähe zum Stadtzentrum, Erschliessung, Ausblick) ist das zu überbauende Gebiet von regionaler Bedeutung.

2006 wurde eine Studie zur Entwicklung eines Grobkonzeptes für die Erschliessung und Bebauung des Areals durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Konzeptvarianten ausgearbeitet und beurteilt. Die vom Gemeinderat in der Sitzung vom 25.09.2006 verabschiedete Schlussvariante (vgl. Anhang) diente als Basis für die Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung.

Unter dem Eindruck der langen Planungsvorgeschichte sind die Grundeigentümer der im Süden des Perimeters gelegenen Parzellen Nr. 537, 572 und 574 von sich aus aktiv geworden und haben gestützt auf Art. 94 Abs. 4 BauG in eigener Regie die Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd erstellt. Diese ist im Februar 2008 beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung eingereicht worden. Die Stellungnahme des Kantons vom 5. Mai 2008 ist positiv, verlangt jedoch die räumliche und inhaltliche Abstimmung mit dem nördlich anschliessenden Überbauungsperimeter.

Seit Juli 2008 ist unter Federführung der Gemeinde Port für den nördlichen Teil der ZPP die vorliegende Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord erarbeitet worden. Sowohl die Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord wie auch die Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd bauen auf den Kernelementen des Grobkonzeptes für Erschliessung und Bebauung auf und entwickeln diese weiter.

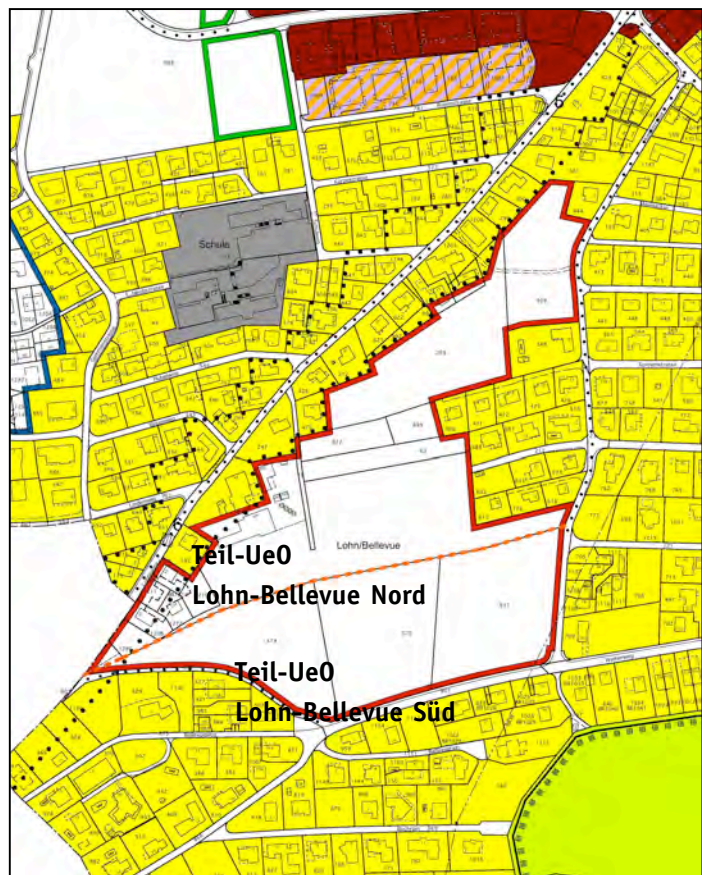


Abbildung: Perimeter der ZPP Lohn-Bellevue gemäss aktuell gültigem Zonenplan der Einwohnergemeinde Port

Der Entwurf für die Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord ist in enger Zusammenarbeit mit den betroffenen vier Grundeigentümern entstanden. Diese konnten sich und ihre spezifischen Entwicklungsvorstellungen von Beginn weg in den Planungsprozess einbringen.

1.2 Abstimmung mit weiteren Planungsinstrumenten

Die Überbauungsplanung Lohn-Bellevue Nord weist räumliche und inhaltliche Schnittstellen zu weiteren Planungsinstrumenten auf. Es sind dies

- Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd
- Überbauungsordnung (Strassenplan) Lohngasse
- Nutzungszonenplan und Baureglement.

Sämtliche Schnittstellen konnten während des Planungsprozesses bereinigt werden. Insbesondere die lange Naht zwischen den beiden Teilüberbauungsordnungen Lohn-Bellevue Nord und Lohn-Bellevue Süd wurde bezüglich Lage der Perimetergrenze, Erschliessung und Gestaltung weitestgehend aufeinander abgestimmt.

Die intensive Auseinandersetzung mit den Details der Erschliessung hat zur Modifikation an den ursprünglichen Ideen zu Situation und Gestaltung der beiden Einlenker Jersingenstrasse/Lohngasse bzw. Schäfliweg/Lohngasse geführt. Die Veränderungen sind vom zuständigen Ingenieur in den Strassenplan Lohngasse integriert worden, so dass dieser nun in bereinigter Form die ergänzende Vorprüfung durchlaufen kann.

Schliesslich hat sich während des Planungsprozesses gezeigt, dass sowohl eine Bereinigung des ZPP-Perimeters als auch eine inhaltliche Anpassung der ZPP-Vorschriften (Verzicht auf die periphere Parkierung) erforderlich sind, um das Verhältnis zwischen ZPP und baurechtlicher Grundordnung eindeutig und gut nachvollziehbar zu gestalten. Das Dossier zur Anpassung der baurechtlichen Grundordnung wird gleichzeitig mit der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord zur Vorprüfung eingereicht. Die bereits vorgeprüfte Reglementsänderung zur Gebäudestellung (Vorprüfungsbericht vom 18. März 2008) wird in dieses Verfahren integriert.

Das Resultat dieser Koordinationsbestrebungen ist eine siedlungs- und verkehrsplanerische Gesamtlösung, die bei allen Beteiligten auf Zustimmung stösst.

1.3 Planungsorganisation

Die Erarbeitung der vorliegenden Überbauungsordnung wurde durch einen Planungsausschuss begleitet, der sich wie folgt zusammensetzt:

Einwohnergemeinde Port

Ulrich Trippel (Gemeindepräsident)
Rolf Kocher (Bauvorsteher)
Thomas Hurst (Bauverwalter)

Ulrich Christen AG Ingenieurbüro, Lyss

Ulrich Christen
Roland Walther

Ad!vocate Advokatur und Notariat, Bern

Karl Ludwig Fahrländer

Planungsbüro Berz Hafner + Partner AG, Bern

Heinrich Hafner
Heinz Müller
Christian Bexen

Seitens der beauftragten Privatbüros nahmen die oben aufgeführten Mitarbeitenden je Themenschwerpunkt an den periodischen Sitzungen teil. Seitens der Gemeinde Port sind situativ weitere Ratsmitglieder oder Vertreter aus der Verwaltung beigezogen worden.

2. Planungsinhalte

2.1 Zielsetzung

Die Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord soll unter Berücksichtigung der geltenden ZPP-Vorschriften (Art. 52 BauR) sowie des „Grobkonzeptes für Erschliessung und Bebauung“ (Schlussbericht vom 24.10.2006, vgl. Anhang) die Voraussetzungen für eine gut strukturierte, neue Wohnüberbauung am Nordhang des Jäissberg schaffen. Der nordöstliche Bereich des UeO-Perimeters bleibt dabei öffentlichen Nutzungen vorbehalten.

Wichtige Ziele der Überbauungsordnung sind die städtebauliche Integration des Quartiers in die bestehenden Siedlungsstrukturen, die Festlegung eines zweckmässigen Erschliessungsnetzes sowie die Eingliederung der Überbauung in die topographischen Gegebenheiten. Durch die Anordnung der Neubauten sowie die Struktur der Freiräume und Gemeinschaftsanlagen soll ein zentrumsnahes Quar-

tier mit hoher Siedlungsqualität, attraktiven Aussenräumen und sicheren, direkt geführten Fusswegen geschaffen werden.

Um die konzeptionellen Ideen und Elemente des „Grobkonzeptes für Erschliessung und Bebauung“ optimal umsetzen zu können, ist die inhaltliche Abstimmung mit der Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd von besonderer Bedeutung. Die übergeordnete, ortsplannerische Zielsetzung besteht darin, das gesamte Areal trotz Aufteilung in zwei verschiedene Teilperimeter zu einem funktional stimmigen, ganzheitlichen Quartier zu entwickeln.

2.2 Festlegungen

Die Überbauungsordnung „Lohn-Bellevue Nord“ regelt im Überbauungsplan und den dazugehörigen Überbauungsvorschriften folgende Inhalte:

- Allgemeines (Planungszweck, Perimeter, Stellung zur Grundordnung)
- Unterteilung in die Sektoren A bis G
- Art und Mass der Nutzung innerhalb der bezeichneten Sektoren
- Baufelder für Haupt-, An- und Nebenbauten
- Gestaltungsgrundsätze und Dachgestaltung
- Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr
- Langsamverkehr sowie Gebäudeerschliessung
- Gemeinschaftsanlagen, private Grünbereiche und Umgebungsgestaltung
- Weitere Bestimmungen (Vereinbarung, Inkrafttreten)

2.3 Erläuterungen zu den Vorschriften

Sektoren / Bauungsstruktur

Allgemein

Das Planungsgebiet ist im Interesse einer übersichtlichen und verständlichen Gliederung in die Sektoren A bis G aufgeteilt.

Der UeO-Perimeter ist - abgesehen von den Sektoren A und G - für reine Wohnnutzung vorgesehen. Sektor A ist für öffentliche Nutzungen reserviert. Im Sektor G werden die gemeinschaftlichen Grünflächen mit dem gemäss Bauverordnung erforderlichen Spielfeld realisiert.

Im Hinblick auf eine abwechslungsreiche Gestaltung des Gebietes und eine situationsgerechte Eingliederung der neuen Überbauung in die Umgebung sind in den Sektoren unterschiedliche Bebauungsdichten und -typen vorgesehen. Für die einzelnen Baufelder werden sowohl Minimal- als auch Maximal-Werte für die zulässigen Bruttogeschossflächen (BGF) definiert. Die Festlegungen sorgen für

die Einhaltung der in den ZPP-Vorschriften gültigen maximalen Ausnutzungsziffer (0.5) und sichern gleichzeitig eine angemessene Ausnutzung dieses regional bedeutenden Wohnstandortes.

Die Grösse und Struktur der einzelnen Baufelder lässt verschiedene Gebäudestellungen und -formationen zu, die auf die spezifische topographische Situation Bezug nehmen können.

Sektor A

Sektor A umfasst den nordöstlichen Teil des Planungsperimeters und befindet sich im Gemeindeeigentum. Er erstreckt sich zwischen der Hüblistrasse und dem neuen, nördlichen Quartieranschluss an die Lohngasse. Sektor A ist für öffentliche Nutzungen bestimmt. Aufgrund der Nutzungsart wird eine verhältnismässig hohe Bebauungsdichte zugelassen.

Sektoren B, C und F

Die Sektoren B, C und F überspannen den mittleren Teil des UeO-Perimeters. Gegen Norden und Westen grenzen sie an die Einzelbebauungen entlang der Lohngasse. Im Osten wird die Grundstruktur des bestehenden Einfamilienhausquartiers mit seinen hangparallelen Quartierstrassen (Hüebliacher) übernommen. Mit ihrer niedrigeren Bebauungsdichte fügen sich die Sektoren B, C und F gut in die aufgelockerten Quartiersstrukturen der Umgebung ein. Die Baufelder lassen durch die weitgehend flexiblen Parzellierungsmöglichkeiten sowohl Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser wie auch einfache Mehrfamilienhäuser zu. Bei der Gestaltung wird viel individuelle Entfaltungsmöglichkeit zugestanden.

Sektor D

Sektor D beinhaltet den südöstlichen Teil des Planungsperimeters entlang der Jersingenstrasse. Durch einen flächengleichen Landabtausch unter zwei Grundeigentümern und einen leichten Versatz der Jersingenstrasse (diese liegt vollständig im Perimeter der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd) kann eine zweckmässige Bautiefe realisiert und die zur Verfügung stehende Fläche optimal genutzt werden. Dabei wird die Struktur des bestehenden Quartiers „Hüebliacher“ aufgenommen und fortgeführt. Die Bebauungsoptionen gleichen denjenigen in den Sektoren B, C und F.

Sektor E

Sektor E befindet sich am südlichen Rand des Planungsperimeters und ist für die Erstellung einer dichteren Gesamtüberbauung vorgesehen, welche die exponierte Hanglage optimal ausnutzt und ein Pendant zur Bebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Jersingenstrasse (Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd) bildet. Die Überbauung ist nach einheitlichen funktionalen und gestalterischen Kriterien im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zu erstellen. Die Festsetzung einer Gestaltungsbaulinie entlang der Jersingenstrasse wird eine einheitliche Fassadenflucht der neuen Hauptbauten gewährleisten und in Abstimmung mit der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd den zentralen Quartierplatz zwischen den beiden Teilüberbauungen Nord und Süd fassen.

Erschliessung und Parkierung für den motorisierten Verkehr

Allgemein

Gemäss dem „Grobkonzept für Erschliessung und Bebauung“ (vgl. Anhang) wird das Planungsgebiet mit Ausnahme der Sektoren A und F über zwei neue Quartierstrassen an die Lohngasse angebunden.

Sektor A

Sektor A wird direkt ab Hüblistrasse erschlossen. Der damit verbundene Zusatzverkehr ist im diesem (flachen) Teil der Hüblistrasse unproblematisch.

Die Anordnung der Parkierungsflächen (unterirdische Parkierung unter Baufeld A1, Besucherparkplätze östlich von Baufeld A1) lässt Raum zur Schaffung qualitativvoller Aussenanlagen der öffentlichen Nutzung. Die topographischen Gegebenheiten werden für die Parkierung optimal genutzt.

Sektor B

Der neue nördliche Quartieranschluss an die Lohngasse erschliesst den unteren Teil des Hanges mit Sektor B. Die Erschliessungsstrasse ist als Sackgasse ausgebildet. Eine Durchfahrtmöglichkeit zur Hüblistrasse via Sonnenstrasse wird mittels Durchfahrtssperre unterbunden, da die Hüblistrasse in diesem Bereich aufgrund ihrer wichtigen Funktion für den Langsamverkehr und sicherheitstechnischen Gründen (kein Gehweg, unübersichtliche Kreuzungsbereiche, starke Steigung) nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden soll.

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme des Baufeldes B3 individuell auf den Grundstücken. Aufgrund der Topographie, der Bebauungstiefen und der vorgesehenen Bebauungsstrukturen ist die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle nur in Baufeld B3 zweckmässig. Für die Anordnung der Besucherparkplätze werden zwei zentrale Bereiche entlang der neuen Erschliessungsstrasse festgelegt.

Jersingenstrasse

Die Jersingenstrasse dient als neuer südlicher Anschluss der Überbauung Lohn-Bellevue an die Lohngasse. Über die Jersingenstrasse werden sowohl das Areal der Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd als auch Bereiche der Teilüberbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord erschlossen.

Sektoren C, D und E

Die Sektoren C und E werden über eine neue Quartierstrasse erschlossen, die im Südwesten des Ue0-Perimeters von der Jersingenstrasse abzweigt. Die Durchfahrtmöglichkeit zur Hüblistrasse via Höhenstrasse wird mittels Durchfahrtssperre ausgeschlossen, um keinen zusätzlichen Verkehr auf den steilen Bereich der Hüblistrasse zu lenken.

Sektor D wird direkt ab Jersingenstrasse erschlossen.

Die Parkierung erfolgt in den Sektoren C und D aufgrund der Rahmenbedingungen (begrenzte Platzverhältnisse aufgrund der geringen Tiefe der Parzellen, Wahrung der individuellen Gestaltungsfreiheit hinsichtlich Parzellierung und Baustruktur) oberirdisch auf den privaten Grundstücken.

In Sektor E wird die Erstellung einer unterirdischen Einstellhalle vorausgesetzt, da sich dies aufgrund der vorgegebenen Bebauungsstruktur (Reiheneinfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser), der Hanglage und der vorhandenen Bautiefe anbietet. Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt von Norden ab der neuen Erschliessungsstrasse.

Die Besucherparkierung für die Sektoren C, D und E erfolgt an mehreren Standorten entlang der neuen Erschliessungsstrasse und der Jersingenstrasse. Diese Standorte sind zentral gelegen und von allen Baufeldern aus schnell erreichbar.

Sektor F

Sektor F wird direkt ab Lohngasse mittels einer Zufahrt erschlossen. Diese Variante entspricht der heutigen Erschliessungssituation und berücksichtigt die schwierigen topographischen Verhältnisse.

Die Parkierung erfolgt mit Ausnahme des Baufeldes F1 (Ausnutzung der steilen Strassenböschung) oberirdisch auf den privaten Grundstücken.

Fuss- und Veloverkehr

Allgemein

Sowohl in Nord-Süd- als auch in Ost-West-Richtung werden mehrere neue Langsamverkehrsverbindungen angeboten, deren Lage und Ausrichtung auf dem „Grobkonzept für Erschliessung und Bebauung“ (vgl. Anhang) beruht.

Die Langsamverkehrsverbindungen führen zu einer guten Durchlässigkeit des Quartiers (Schulweg) und gewährleisten eine gute Erreichbarkeit der Gemeinschaftsanlagen. Durch die zweckmässige Ergänzung des kommunalen Wegsystems werden quartierübergreifend neue attraktive Langsamverkehrsverbindungen geschaffen.

Wege in Nord-Süd-Richtung

Mit dem Weg zwischen Baufeld E1 und dem Rasenspielfeld wird die in der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd festgelegte Wegverbindung zwischen Bellevueplatz und Jersingenstrasse in nördlicher Richtung bis zur bestehenden, gemeindeeigenen Wegparzelle (Parzelle Nr. 18) fortgesetzt, so dass eine neue, in der Falllinie angelegte Langsamverkehrsachse Bellevue-Platz - Lohngasse entsteht.

Die zweite Nord-Süd-Langsamverkehrsachse im östlichen Planungserimeter ist ebenfalls durchgehend und in ihrer Fortsetzung mit der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd abgestimmt.

Von den zwei neuen Langsamverkehrsachsen profitieren neben den neuen Überbauungen vor allem auch die bestehenden Quartiere südlich des Weiherweges.

Wege in Ost-West-Richtung

In Ost-West-Richtung entstehen mit der neuen Überbauung weitere Wegverbindungen, die für den Langsamverkehr durchgehend ausgelegt sind und die Durchlässigkeit des Quartiers zwischen Lohngasse und Hüeblistrasse gewährleisten.

Aussenraumgestaltung

Plätze

An den Verknüpfungen zwischen Quartierstrassen und Langsamverkehrsachsen ist die Anlage von multifunktionalen Plätzen vorgesehen, welche der Quartierbevölkerung sowohl als Verkehrsflächen als auch als Orte des Verweilens, der Begegnung und des Spiels dienen. Dieses Prinzip der Platzgestaltung wird von der Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd übernommen. Es wird damit zu einem bestimmenden Strukturmerkmal der gesamten Überbauung Lohn-Bellevue. Die Abfolge und die unterschiedliche Dimensionierung der Plätze schaffen besondere räumliche Qualitäten und erleichtern die Orientierung.

Gemeinschaftliche Grünbereiche

Im südwestlichen sowie im mittleren Bereich des Planungsgebietes werden gemeinschaftliche Grünbereiche angeordnet. Die gemeinschaftlichen Grünbereiche offerieren den Bewohnern nebst den nutzungsorientierten Strassenräumen zusätzliche Aufenthaltsmöglichkeiten, die ihrer Funktion entsprechend zu gestalten und auszustatten sind. Aufgrund ihrer Lage sind sie von überall her gut zugänglich.

Rasenspielfeld

Am südlichen Rand des Planungsgebietes ist eine zusammenhängende Fläche ausgeschieden, die für Ball- und Rasenspiele (gemäss Art. 46 BauV) zur Verfügung steht. Durch ihre Lage an der zentralen Langsamverkehrsachse Bellevue-Platz – Lohngasse ist sie sowohl von den Bewohnern der Überbauung Lohn-Bellevue Nord als auch von den Bewohnern der Überbauung Lohn-Bellevue Süd gut zu erreichen. Die umgebenden gemeinschaftlichen Grünbereiche sichern den aufgrund der Hanglage notwendigen Gestaltungsspielraum.

Baumpflanzungen

Art. 21 der Überbauungsvorschriften sichert eine ausreichende Ausstattung der Überbauung mit Bäumen. Die Baumpflanzungen dienen der ökologischen Aufwertung, heben wichtige Wegverbindungen hervor und sorgen für eine harmonische Gestaltung der gemeinschaftlichen Plätze und Grünbereiche. Im Südwesten des UeO-Perimeters sorgen sie für einen angemessenen Ersatz des heutigen Obstgartens.

3. Planerlassverfahren

3.1 Vorprüfung

Die Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord ist im Oktober 2008 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht worden.

Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Gemeinden und Raumordnung vom 12. Januar 2009 hält fest, dass die Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord mit den ZPP-Vorschriften übereinstimmt und sich zweckmässig in die Gesamtplanung einfügt. Unter Vorbehalt der Bereinigung einiger kleiner Details kann die Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die im Vorprüfungsbericht angesprochenen Detailfragen konnten anlässlich eines Bereinigungsgesprächs mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung vom 6. März 2009 besprochen und erledigt werden.

3.2 Auflage

Die Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Nord wurde vom 24. März bis 30. April 2009 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind dazu insgesamt 3 Einsprachen eingegangen.

Gestützt auf die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Verbreiterung des Freihaltebereichs für den Bau des nördlichen Quartieranschlusses (Detailerschliessungsstrasse) an die Lohngasse um 1m (ermöglicht den Verzicht auf Landerwerb auf Parzelle Nr. 299)
- Anpassung in der Wegführung des im nördlichen Bereich an die Lohngasse anschliessenden öffentlichen Fussweges (zwischen den Parzellen Nr. 622 und 1292);
damit verbunden: Verlängerung des Baufeldes B1 und Verkürzung des Baufeldes B2
- Neuklassierung der Zufahrt zu den Baufeldern F2 und F3 (bisher privat) in eine öffentliche Basiserschliessungsstrasse aufgrund der zusätzlichen Funktion als Fussweg zur zukünftigen Bushaltestelle
- Einrichtung eines Freihaltebereichs für einen Bus-Wendeplatz in Sektor D, inklusive nachstehender Konsequenzen:
 - › Verlagerung und Verkürzung des Baufeldes D1
 - › Nutzungsausgleich zwischen den Baufeldern D1 und E1
 - › zusätzlicher Besucherparkplatz östlich des Baufeldes D1
- Explizite Ermöglichung des Baus von Anlagen der Ver- und Entsorgung (insbesondere Trafostation) in den gemeinschaftlichen Grünbereichen (keine Änderung des Inhalts, aber eindeutiger Formulierung).

Die oben aufgeführten Änderungen werden erneut öffentlich aufgelegt.

Anhang

Anhang 1 – Grobkonzept für Erschliessung und Bebauung der ZPP Lohn-Bellevue



Quelle: Berz Hafner + Partner AG, Schlussbericht „ZPP Lohn-Bellevue: Grobkonzept für Erschliessung und Bebauung“, 24.10.2006

Anhang 2 – Vorprüfungsbericht vom 12. Januar 2009

Amt für Gemeinden
und Raumordnung

Office des affaires communales et
de l'organisation du territoire

Justiz-, Gemeinde- und
Kirchendirektion des
Kantons Bern

Direction de la justice, des affaires
communales et des affaires ecclési-
astiques du canton de Berne

Nydeggasse 11/13
3011 Bern

Telefon 031 633 73 31
Telefax 031 633 73 21

ouandr.agr@jgk.be.ch
www.be.ch/agr

Verteiler:
Präsidialabteilung
Bau / Planung
Gemeindebetriebe EWW
Finanzen
Schulsekretariat _____
Ortspolizei _____
Vormundschaft + Fürsorge _____
Gemeindepräsident
weiterleiten an:
scannen: Lauf-Nr. Titel

BV
mail
mail R, Ko. + Fahrlänge
UeO Nordl. Änderung
zur Grundordnung

Gemeindeverwaltung Port
Lohngasse 12
2562 Port

U/Zeichen: Tobias Vogel
G/Nummer: 450 08 823
Email: tobias.vogel@jgk.be.ch

12. Januar 2009

Port;

- Änderung der Grundordnung (ZPP Lohn-Bellevue und GBR Art. 52)
- Überbauungsordnung ZPP Lohn-Bellevue Nord

Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV



Sehr geehrte Damen und Herren

Am 24. Oktober 2008 sind beim AGR die Unterlagen der (Teil-) UeO ZPP Lohn-Bellevue Nord sowie der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Lohn-Bellevue und GBR Art. 52) zur Vorprüfung eingegangen. Nachfolgend geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

- 1 Allgemeines zur Vorprüfung
Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben werden können.
- 2 Generelle Beurteilung
 - 2.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Lohn-Bellevue und GBR Art. 52)
Die vorgenommenen Anpassungen des Perimeters und des Artikels 52 des GBR sind sinnvoll und rechtmässig. Unter der Voraussetzung, dass kleine Details bereinigt werden, kann eine Genehmigung der vorgesehenen Änderung in Aussicht gestellt werden.
 - 2.2 (Teil-) UeO ZPP Lohn-Bellevue Nord
Für die Zone mit Planungspflicht Lohn-Bellevue werden zwei Teilüberbauungsordnungen ausgearbeitet. Während die Planung des südlichen Teils durch den Grundeigentümer vorgenommen wird, arbeitet die Gemeinde für den nördlichen Teil die Überbauungsordnung aus. Die eingereichte UeO erstreckt sich somit nur über einen Teil der Zone mit Planungspflicht Lohn-

Bellevue. Teilüberbauungsordnungen sind gemäss Art. 93 Abs. 5 des Baugesetzes unter der Voraussetzung dass

- die Teilüberbauungsordnung im Einklang mit den ZPP-Vorschriften steht,
- und sich die Teilüberbauungsordnung zweckmässig in die Gesamtplanung einfügt, grundsätzlich erlaubt.

Die eingereichte (Teil-) UeO stimmt mit den ZPP-Vorschriften überein, und sie fügt sich auch zweckmässig in die Gesamtplanung ein. Unter der Voraussetzung, dass kleine Details angepasst werden, kann eine Genehmigung für die (Teil-) UeO in Aussicht gestellt werden.

3 Anregungen, Hinweise und Genehmigungsvorbehalte

Genehmigungsvorbehalte werden im Folgenden als solche gekennzeichnet (GV).

3.1 Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Lohn-Bellevue und GBR Art. 52)

Damit die Erschliessung der ZPP als Ganzes sichergestellt ist, ist es zwingend notwendig, dass der Perimeter der ZPP erst auf der Lohngasse endet, denn die Erschliessung der ZPP muss unabhängig vom Vorhaben der Umgestaltung der Lohngasse möglich sein. Aus diesem Grund ist der Perimeter beim Anschluss der Jersingerstrasse und beim Anschluss der Detailerschliessungsstrasse zum Sektor B bis auf die Lohngasse auszudehnen (GV).

3.2 (Teil-) UeO ZPP Lohn-Bellevue Nord

3.2.1 Überbauungsplan

Damit eine Nord-Süd Fusswegverbindung sichergestellt ist, darf das Weg- oder Strassenstück nördlich von Baufeld B6 nicht eine private Zufahrt darstellen. Es ist der Basiserschliessung zuzuordnen (GV).

Der Perimeter beim Anschluss der Detailerschliessungsstrasse für den Sektor B an die Lohngasse muss angepasst werden (GV / vgl. 3.1)

3.2.2 Überbauungsvorschriften

Art. 5 Abs. 3	Der Nutzungstransfer darf nur zwischen angrenzenden Baufeldern mit gleicher Nutzungsart gestattet werden (GV).
Art. 12 Abs. 8	Ergeben sich geringfügige Abweichungen bezüglich der Lage der Erschliessungsanlagen muss die UeO geändert werden, die vorliegende Ausnahmebestimmung ist nicht genehmigungsfähig (GV).
Art. 14 Abs. 4 Langsamverkehr	Ergeben sich geringfügige Abweichungen in der Wegführung muss die UeO geändert werden, die vorliegende Ausnahmebestimmung ist nicht genehmigungsfähig (GV).
Art. 17 Abs. 4 gemeinschaftliche Grünbereiche	Es sind Masse für die zweckdienlichen Kleinbauten festzulegen.
Art. 19 Plätze Abs. 2	Nicht alle Plätze im Überbauungsplan gelten als Teil der Basiserschliessung. Es gibt auch Plätze, die als Detailerschliessung gelten. Präzisieren (GV).
Art. 15 Gebäudeerschliessung Art. 21 Umgebungsgestaltung	Es ist zu präzisieren, was mit Darstellung „als Prinzip“ gemeint ist. Entweder Hinweis oder verbindlich ungefähre Lage (GV).

