

ERLÄUTERUNGSBERICHT

21. September 2009

2. Auflage

Inhaltsverzeichnis:

Kapitel		Seite:
1	Ausgangslage	2
1.1	Zone mit Planungspflicht	2
1.2	Verfahren nach Art. 94 Abs. 4 BauG	2
1.3	Vorangegangene Planungsaktivitäten	3
1.4	Art. 93 Abs. 5 BauG	3
2	Planerische Grundprinzipien	3
2.1	Plangebiet	3
2.2	Erschliessung	3,4
2.3	Bebauung	4
2.4	Gemeinschaftliche Anlagen	4
3	Vorgelegter Entwurf	5
3.1	Überbauungsplan	5,6
3.2	Überbauungsvorschriften	6
4	Abgleich mit Grobkonzept 06	6
5	Zusatzbericht zur abschliessenden Vorprüfung	7
5.1	Verfahrensschritt	7
5.2	Anpassungen	7
5.3	Differenzen / Widersprüche zum ZPP-Artikel	8
5.4	Koordinationsbedarf mit der Gesamtplanung	8
5.5	Verschiedenes	8
6	Ergebnis	9
7	Nachtrag zum Verfahren nach Art. 94 und 95 BauG	10
8	Auflage	11

1. Ausgangslage

1.1 Zone mit Planungspflicht

Mit dem Gemeindebeschluss zur baurechtlichen Grundordnung, wurde das Gebiet Lohn-Bellevue am 28. 09. 1997 einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) zugewiesen.

Das Bauen in einer ZPP setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung (Art. 88 BauG) voraus, das Verfahren zu deren Erlass richtet sich nach Art. 93 ff BauG. Artikel 52 des Baureglementes von Port (BauR) umfasst die Festlegungen nach Art. 92 BauG hinsichtlich Planungszweck, Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume.

Art. 52 BauR:

Wohnzone, Nutzungsbestimmung gemäss Art. 43 BauR.

AZ max. 0.5

Empfindlichkeitsstufe II

** Die Baukörper sind parallel zum Hang zu stellen.*

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 Fussgängeretz anzuordnen.

Die Aussicht vom Bellevue-Platz soll freigehalten werden.

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

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

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

** Anmerkung 1: Der Gemeinderat hat die Absicht, den Absatz zur Gebäudestellung ersatzlos zu streichen und zu diesem Zweck das Verfahren nach Art. 58 BauG in Gang gesetzt.*

*** Anmerkung 2: Es wird als selbstverständlich vorausgesetzt, dass diese Anforderung den vorliegend erläuterten Teilplan I nicht betrifft.*

1.2 Verfahren nach Art. 94 Abs. 4 BauG

Der vorliegend erläuterte Teilplan I umfasst die südlichen, hangoberen Parzellen Nr. 574, 572 und 537 im Halt von 27'720 m², beziehungsweise rund 38% der gesamten ZPP. Die Fläche steht im Eigentum der Stadt Biel.

Mit Schreiben vom 15. August 2005 beantragte die Treuhand Wyssbrod AG als Bevollmächtigte der Eigentümerin, bei der Gemeinde den Erlass einer Überbauungsordnung, beziehungsweise die Durchführung des Planverfahrens für den damals vorliegenden, von der Gemeinde erarbeiteten Entwurf. Die Gemeinde kam diesem, auf Art. 94 Abs. 1-3 BauG gestützten Begehren innerhalb der 18-monatigen Frist jedoch nicht nach.

Die vorliegende Überbauungsordnung beansprucht das Verfahren gemäss Art. 94 Abs. 4, wonach die Grundeigentümer "den auf Ihre Kosten erarbeiteten Entwurf einer Überbauungsordnung einreichen (können); sie haben Anspruch darauf, dass darüber unverzüglich das Vorprüfungs-, Auflage- und Genehmigungsverfahren durchgeführt wird."

1.3 Vorangegangene Planungsaktivitäten

Die Eigentümerin war darüber informiert, dass die Gemeinde ab 1992 aktiv daran war für die ZPP eine gesamtheitliche Überbauungsordnung zu erarbeiten. Der mit Datum vom März 2004 vorgelegene Entwurf wurde von ihr soweit als zweckdienlich und als mögliche Basis für die Durchführung des weiteren Planverfahrens beurteilt.

Bekannt war im Weiteren, dass der Entwurf hinsichtlich der Stellung der Bauten nicht dem Art. 52 BauR entsprach und gegebenenfalls eine Anpassung des Reglements oder des Überbauungsplans erforderlich werden würde. Die Gemeinde hat, wie informiert wurde, zwischenzeitlich die Reglementsänderung in die Wege geleitet.

Der Eigentümerin wurde in der Folge bekannt gemacht, dass der Gemeinderat den seinerzeitigen Entwurf hinterfragt haben wollte, und zu diesem Zweck von einem unabhängigen Planungsteam ein "*Grobkonzept für die Erschliessung und Bebauung*" anfertigen liess. Vom diesbezüglichen Bericht (24.10.2006 / Berz Hafner Partner AG) konnte Kenntnis genommen werden. In Kap. 4. wird darauf noch Bezug genommen.

1.4 Art. 93 Abs. 5 BauG

Gemäss Art. 93 Abs. 5 BauG kann sich die Überbauungsordnung auf einen Teil der ZPP beschränken wenn dargetan werden kann, "*dass sich die geplante Überbauung zweckmässig in die Gesamtplanung der Zone einfügt.*"

Aufgrund des beachtlichen und zusammenhängenden Grössenanteils der zur Diskussion stehenden Teilzone (genannt Teilplan I) und in Berücksichtigung der vorangegangenen Planungsaktivitäten, (auf welche Bezug genommen wird), erweist sich der Teilplan I im Sinne der nachfolgenden Ausführungen als zweckmässig.

2. Planerische Grundprinzipien

2.1 Plangebiet

Der Wirkungsbereich der vorliegenden Überbauungsordnung konzentriert sich auf die genannten Parzellen der Eigentümerin. Die erforderlichen Flächen für die Erschliessung und für die gemeinschaftlichen Anlagen beanspruchen kein Eigentum Dritter.

2.2 Erschliessung

▪ Strassenerschliessung

Gemäss Art. 52 BauR soll das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr möglichst freigehalten werden. Analog den bisherigen Planungsentwürfen und Studien, wird für den oberen Teil der ZPP ein Strassen-Anschluss an die Lohngasse vorgesehen, welcher den Privatverkehr der anliegenden Neubebauungen aufnehmen soll.

Entsprechend der ortsplanerischen Vorgabe wird die Verbindung für den Privatverkehr nicht mit der Hüblistrasse kurzgeschlossen. Dieser Anschluss wird eingeplant, soll jedoch nur für die öffentlichen Dienste und für den Langsamverkehr zur Verfügung stehen. Falls zu einem späteren Zeitpunkt eine Busverbindung realisiert werden sollte, kann selbstredend auch der Busbetrieb über die neue Quartierstrasse abgewickelt werden. Zu diesem Zweck erforderliche Zusatzflächen können im nördlich anschliessenden Teilplan berücksichtigt werden.

Diese Leitlinie zur Erschliessung folgt somit nicht der, im Grobkonzept 06 festgehaltenen Planungsidee, welche den Ausbau einer "Sammelstrasse" für das östliche Gemeindegebiet vorschlägt, weil diese Idee erstens den planerischen Grundsätzen der ZPP widerspricht (Art. 52 Abs. 9 BauR) und zweitens von Gesetzes wegen als Anlage der Basiserschliessung betrachtet werden müsste (vgl. Art. 107 Abs. 2 BauG).

- Fussgängerverbindungen

Aus den bisherigen Planungsaktivitäten ist für die ZPP das Ziel abzuleiten, die Strassenerschliessungen längs zum Hang zu organisieren, und das Erschliessungssystem mit zwei querenden Fusswegverbindungen zu ergänzen. Als Vorgabe zu erkennen ist zudem die Orientierung einer Haupt-Achse auf den Bellevue-Platz, einschliesslich dessen gestalterischer Aufwertung.

Die vorliegende Planung geht davon aus, dass diese Haupt-Achse eine übergeordnete quartierverbindende Funktion übernimmt und daher als Basiserschliessung zu gelten hat.

Die Lage der Fusswege beachtet deren vorzusehende Weiterführung in den hangabwärts gelegenen Siedlungsteil. Einem allenfalls als erforderlich erachteten Fussweg vom Bellevueplatz zur Lohngasse, steht ausserhalb des ZPP-Perimeters die bestehende Wegparzelle 573 zur Verfügung.

2.3 Bebauung

- Nutzungsmass

Gemäss Art. 52 BauR gilt für die gesamte ZPP eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.5, beziehungsweise eine Bruttogeschossfläche von 13'860 m². Im Rahmen des Teilplanes I wird das zustehende Nutzungsmass autonom beansprucht und in zweckmässiger Form auf Baubereiche verteilt. Diese sind gesamtheitlich zu projektieren, womit die Flächennachweise für die Beteiligten und zuständigen Stellen klar handhabbar sind.

- Bauweise

Im heutigen Zeitpunkt bestehen keine konkreten Bauprojekte für die Teilzone. Unter den gegebenen Umständen wird verständlicherweise noch auf Detailstudien verzichtet. Die Eigentümerin begrüsst auf jeden Fall die eingeleitete Änderung von Art. 52 BauR, welche mit dem Wegfall der fixen Gebäudestellung eine grössere Gestaltungsfreiheit bietet und eine qualitativ hochstehende Bebauung fördert.

Aufgrund der Sachlage wird eine neutrale Überbauungsordnung vorgelegt, die verschiedene Gebäudestellungen zulässt und auf die Festlegung konkreter Bebauungsmuster verzichtet. Im stufengerechten Entscheidungsprozess werden die Aspekte der inneren Quartiergestaltung auf das Baubewilligungsverfahren verlagert. Hierbei ist dem Umgebungsgestaltungsplan nach Art. 11 BauR eine besondere und gesamtheitliche Bedeutung beizumessen.

2.4 Gemeinschaftliche Anlagen

Die in Art. 52 BauR festgehaltene Zielsetzung zum Thema "*gemeinschaftliche Grünflächen und Plätze*", beschränkt sich auf die räumliche Bezugnahme zum Erschliessungsgefüge. Die gesetzlichen Grundanforderungen richten sich nach Art. 42ff der kant. BauV.

Im Rahmen des Teilplanes I werden die Vorgaben und Elemente umgesetzt, welche sich aus dem internen Bedarf und Qualitätsanspruch ergeben und die vom Bauträger letztlich getragen werden. Dass die Anlagen sind in den siedlungsplanerischen Gesamtzusammenhang gestellt, die vorangegangenen Planungsstudien sind hinweisgebend beachtet.

3. Vorgelegter Entwurf

Der nach Art. 94 Ziff. 4 BauG vorgelegte Entwurf setzt sich methodisch und inhaltlich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

3.1 Überbauungsplan

- Das Plangebiet umfasst allein die Grundstücke der Grundeigentümerin. Die Realisierung der Überbauungsordnung erfordert keine Baulandumlegungen.
- Die Teilzone scheidet drei grössere Baubereiche aus, welche einen zweckmässigen Zuschnitt für eine Gesamtüberbauung aufweisen. Durch die Lage der geplanten Strasse wird zudem sichergestellt, dass die Drittparzelle 216 (in deren Ostbereich) auf eine genügende Bautiefe erweitert werden kann.
- Die effektiven Baufelder werden mit einer Baulinie begrenzt.
- Die in Nordsüdrichtung verlaufende Fussgänger-Hauptverbindung ist lagemässig fixiert. Sie ist unter Einschluss einer Platzausweitung beim geplanten Strassenübergang als Anlage der Basiserschliessung bezeichnet.
- Zwecks Gestaltung eine Aussichtsterrasse beim Bellevueplatz ist eine entsprechende Fläche bezeichnet. Form und Grösse sind indikativ (unvermasst) und im Zuge der Realisierungsplanung definitiv zu bestimmen.
- Die Detailerschliessungs-Strasse liegt umfänglich auf dem Gebiet der Eigentümerin und führt mehrheitlich an den nordseitigen Parzellengrenzen entlang. Sie weist eine Ausbaubreite von 4.50m auf. Dieses Mass würde für einen allenfalls einzuführenden Busbetrieb nicht ausreichen; hiezu besteht die Auffassung, dass dafür erforderliche Verbreiterungen (gesamtheitlich, oder nur in einem zukünftigen Haltestellenbereich) in der nördlich anliegenden Planungsetappe zu berücksichtigen sind. Das östliche Verbindungsstück zur Hüeblistrasse ist mit 5 m Breite geplant; eine spezielle Gestaltung und Materialisierung ist ins Auge zu fassen.
- Der Quartierplatz Sektor D hat multiple Funktionen (Zufahrt zu Einstellhallen, Wendeplatz, Fussgängerquerung) zu genügen, soll aber in Anbetracht der geringen Verkehrsmenge auch als Hartplatz zum Spielen dienen. Die adäquate Gestaltung und Signalisierung wird im Zuge der Realisierungsplanung festzulegen sein.
- Entlang der vom Motorisierten Individualverkehr (MIV) genutzten Strasse sind südseitig Trottoirs (Breite 2m) geplant. Im Anschlussbereich zur Lohngasse wird auf die Konfiguration des Ingenieurplans abgestellt, welcher im Zusammenhang mit der Vorlage zur Lohngasse vorgelegt wurde. Daran anschliessend wird der Gehbereich verbreitert, und als Hauptzugang zum Quartier mit einer Baumreihe aufgewertet.
- Im Mittelbereich der Erschliessung und Bebauung wird zwischen Strasse und Gehbereich ein vorwiegend der Parkierung dienender "Längsstreifen" angeordnet. Die Fläche ermöglicht rund 20 PP, die nach den ortsüblichen Regeln genutzt werden können. Bei einem eventuellen Busbetrieb kann in diesem Streifen auch der Wartebereich für Fahrgäste angeordnet werden (Bus hält im Fahrbahnbereich).
- Das dem Plan zugrunde liegende Verkehrsprinzip bedingt, dass die Durchfahrt für den MIV an geeigneter Stelle unterbunden wird. Der Plan bestimmt den zweckmässig erachteten Standort. Es wird davon ausgegangen, dass keine mechanische Sperre notwendig ist und dass Massnahmen der Strassengestaltung und Signalisierung genügen.

- Die ausgeschiedenen Gemeinschaftsbereiche weisen eine Gesamtfläche von rund 3'500 m² auf und erfüllen bezüglich Anordnung die Vorgabe von Art. 52 BauR. Im Bereich B ist eine Abschürfung des Hangprofils vorgesehen, um eine Spielfläche zu schaffen und um den oberhalb liegenden Aussichts Bereich zu akzentuieren.
- Die Planhinweise "Anschlüsse Tiefgarage" und "Fussgängerverbindungen" wirken wegleitend und sind in ihrer Lage nicht bindend.

3.2 Überbauungsvorschriften

Inbesondere ist auf folgende Bestimmungen hinzuweisen:

- *Art. 4 Abs. 1:* Für die Verkehrsanlagen ist ein gesamtheitliches Ausführungsprojekt zu erstellen, unabhängig des voraussichtlich längerfristigen Bebauungsprozesses.
- *Art. 6:* Die Nutzung ist grundsätzlich durch Art 52 BauR bestimmt; Ziff. 4 und 5 desselben sind ausgenommen, da die Festlegungen in der in der Überbauungsordnung erfolgen.
- *Art. 7:* Spezifische Angaben zur Nutzung und Gestaltung der verschiedenen (grünen) Gemeinschaftsbereiche. Die Art der Ausführung wird in den einzelnen Umgebungsgestaltungsplänen festzulegen sein.
- *Art. 10:* Für die drei Baubereiche ist je ein gesamtheitliches Bebauungs- und Gestaltungsprojekt zu realisieren. Eine ungeordnete Quartierentwicklung ist damit ausgeschlossen.
- *Art. 13-17:* Die baupolizeilichen Bestimmungen sind auf die örtliche Situation zugeschnitten. Wegleitend ist die nach Art. 52 BauR einzuhaltende zweigeschossige Erscheinungsweise, unter Gewährung einer angemessenen Gestaltungsfreiheit. Ein wichtiger Aspekt ist, dass die Kellergeschosse auf der Talseite städtebaulich in Erscheinung treten und entsprechend ausgebildet und genutzt werden können.

4. Abgleich mit Grobkonzept

Die vorliegende Überbauungsordnung deckt sich weitestgehend mit dem "*Grobkonzept für Erschliessung und Bebauung*" von 2006. Davon abgewichen wird allein mit der Funktionszuordnung der geplanten Erschliessungsstrasse. Die diesbezüglichen Begründungen sind unter Punkt 2.2 erläutert.

5. Zusatzbericht zur abschliessenden Vorprüfung

Oktober 2008

5.1 Verfahrensschritt

Eine erste Fassung der Überbauungsordnung "Lohn-Bellevue Süd" ist gestützt auf Art. 94 Ziff. 4 BauG am 15. Februar der Gemeinde Port und von selbiger an das AGR weitergeleitet worden. Das AGR hat mit Bericht vom 5. Mai zur Vorlage Stellung genommen und dabei festgehalten, dass die eingereichte Überbauungsordnung grundsätzlich genehmigungsfähig ist. Auf notwendig erachtete Anpassungen wird im Folgenden eingetreten.

Aufgrund des positiven Vorprüfungsberichtes, ist die Eigentümerin der Teilplanfläche Süd nach wie vor willens, das eingeleitete Verfahren weiter zu führen und zum Abschluss zu bringen.

Die Gemeinde Port hat zwischenzeitlich kundgetan, dass sie unter den gegebenen Umständen ihrerseits einen Teilplan Nord erarbeitet. Die in der Folge stattgefundenen Kontakte mit der Gemeinde und mit dem von ihr beauftragten Planungsbüro (Berz Hafner+Partner, Bern), haben mit dem Ziel stattgefunden, eine sachliche und inhaltliche Koordination der beiden Pläne herbeizuführen. Dieses Ziel ist erreicht worden.

Die Resultate der Planung Nord konnten den Eigentümern der Bauherrschaft Süd im Spätsommer unterbreitet werden, was eine planerische Abgleichung der beiden Vorlagen ermöglichte. Hierbei ging es insbesondere um den Anschluss und die Lage der neuen Erschliessung, wobei darauf hingewirkt wurde, dass zwischen den Eigentümerschaften Mühletaler (Parz. 216) und Stadt Biel, eine den beiden Seiten dienliche Grenzberreinigung ermöglicht wird. Zu verweisen ist hierbei auf die auch vom AGR geforderte Bebaubarkeit des östlichen Teils von Parz. 216.

Die Grundanlage mit den drei Baufeldern erwies sich auch im Abgleich mit der Konzeption Nord als tragfähig. Bezüglich der quartierplanerischen Sachverhalte wurde von den Planern der Gemeinde grosses Gewicht auf eine zentrale Platzanlage im Schnittfeld der beiden Teilpläne gelegt. Die Haltung wurde gegenseitig als Qualitätsmerkmal beurteilt und im Plan und den Vorschriften berücksichtigt; ein spezieller Gestaltungsplan soll hierbei eine gute Lösung sicherstellen.

Unterschiedliche Vorstellungen bestehen über die zukünftige Verkehrsentwicklung: Während die Gemeinde eine Öffnung der Jersingenstrasse für den Durchgangsverkehr als mögliche Entwicklung erachtet, sehen die heutigen Eigentümer keinen Vorteil in einem solchen Szenario. Sie würden lediglich einen Buslinienverkehr akzeptieren. Diese Differenz betrifft jedoch die zukünftige Entwicklung und ist im jetzigen Planerlassverfahren nicht von Bedeutung. Die Überbauungsordnung Lohn-Bellevue Süd respektiert bezüglich Verkehr die einschränkenden Bestimmungen von Art. 52 GBR.

Eine Durchgangstrasse wird von der Eigentümerschaft Süd als Abwertung der Wohnqualität betrachtet. Es ist für sie auch aus raumplanerischen Gründen nicht einsehbar, dass die sich bietende Chance für die Schaffung eines verkehrsrühigen Quartiers vertan werden soll; die Verkehrsbelastung ist immer mehr ein entscheidendes Argument für eine Wohnsitznahme.

5.2 Anpassungen

Bezugnehmend auf den Vorprüfungsbericht vom 5. Mai 08 sind in den UeV folgende Anpassungen vorgenommen worden:

5.3 Differenzen / Widersprüche zum ZPP-Artikel

- Art. 8 Abs. 3: Die Gemeinde hat zur Ausrichtung der Bauten das Verfahren für die Streichung der regulatorischen Bestimmung in Gang gesetzt. Da die Massnahme noch nicht rechtskräftig ist, wird eine Art Übergangsbestimmung festgehalten. Bei Annahme der Baureglementsänderung wird eine auf die Baufelder bezogene, städtebaulich begründete Regelung rechtskräftig; diese deckt sich mit der vorgesehenen Bestimmung im Teilplan Nord.
- Art. 5 Abs. 1-5: Die Zu- und Wegfahrt des motorisierten Privatverkehrs erfolgt nach wie vor getrennt von den beiden Seiten Lohngasse und Hübliweg. Der Mittelbereich zwischen den beiden Platzanlagen PA wird für diese Kategorie als verkehrsfrei erklärt. Es werden hier auch keine Parkplätze mehr vorgesehen.
- Die im Plan Nord vorgesehene Erschliessungskonzeption (für den oberen Teilbereich) bringt für den Anschluss Lohngasse eine grossflächigere Bedeutung, indem nun zusätzliche Teile der Bauzone angeschlossen werden. Das fragliche Teilstück wird folglich als Basiserschliessung ausgedehnt.

5.4 Koordinationsbedarf mit der Gesamtplanung

- Der Nachweis, dass sich die Teilüberbauungsordnung Süd in die Gesamtplanung einfügt, ist durch die erarbeitete Gemeindevorlage des Teilplanes Nord und die inhaltlich/technische Abgleichung erbracht.
- Die Abstimmung mit dem Sanierungsprojekt für die Lohngasse betrifft den diesbezüglichen Anschlussbereich und ist gewährleistet. Die Überbauungsordnung Süd übernimmt die im Strassenplan festgelegte Geometrie.
- Für einen zukünftigen Busbetrieb über die Jersingenstrasse wird, wie von der Gemeinde gefordert, eine entsprechende Ausbaubreite von 5 m vorgesehen. Für die Hüblistrasse würde in diesem Fall später ein gewisser Ausbau erforderlich; Der Plan sieht dafür entsprechende Flächenreserven vor.

5.5 Verschiedenes

Die vom AGR geforderten Anpassungen wurden vorgenommen, soweit sie aufgrund der koordinierten Überarbeitung nicht gegenstandslos geworden sind. Auf folgende Sachverhalte ist zudem hinzuweisen:

- Im Teilplan Nord wird an der Schnittstelle zu Teilplan Süd an quartierzentraler Lage ein grosses Rasenspielfeld vorgesehen. Die Anlage eines zweiten Rasenspielfeldes im Plan Süd macht von daher wenig Sinn; der Gemeinschaftsbereich b eignet sich aufgrund der Topografie und der Lage eher als kleinräumig gestalteter Kleinkinderspielfeld und Aufenthaltsbereich. Die definitive Gestaltung des Bereichs sollte im Rahmen des Umgebungsgestaltungsplanes in diesem Sinne berücksichtigt werden.
- Die ZPP-Bestimmung im Baureglement bezüglich Geschosshöhe sieht implizit vor, dass talseitig mehr als zwei Geschosse möglich sind. Relevant wird der Umstand für längere Bauten die quer zum Hang gestellt werden. Mit der Regelung der Gebäudehöhe gemäss Art. 11 UeV ist der Sachverhalt genügend definiert, sowie Gewähr geboten für eine dem gewachsenen Terrain angepasste Bebauung.

6. Ergebnis

Februar 2009

Mit dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 12. Januar 2009 nimmt das Amt für Gemeinden (AGR) und Raumordnung abschliessend Stellung zur überarbeiteten Vorlage.

Gemäss den diesbezüglichen Ausführungen wird bei Berücksichtigung einiger Anpassungen eine Genehmigung der Teil-Überbauungsordnung in Aussicht gestellt.

Bezüglich der im vorliegenden Bericht diskutierten Frage zur Verkehrslenkung erachtet das AGR die gewählten Massnahmen als richtig. Es führt aus, dass die momentan rechtskräftigen ZPP-Vorschriften massgebend sind und somit die Zone von motorisiertem Verkehr freizuhalten sei; *"die Durchfahrtsperre auf der Jersingerstrasse ist zwingend"*.

Der Überbauungsplan und die Überbauungsvorschriften sind gemäss kantonaler Vorgabe bereinigt worden.

Plan:

- Der Perimeter der Teil-Ue0 reicht bis auf die Lohngasse, der Strassenanschluss ist sichergestellt.
- Das Signet für den östlichen Besucherparkplatz ist vor die Baulinie verlegt.

Vorschriften:

- Art. 3 bezieht sich neu auf die verbindlichen Inhalte des Planes.
- Art. 4 Abs. 4 bezüglich möglicher Verschiebung der Erschliessungsanlagen ist weggelassen.
- Art. 5 Abs. 4 ist korrigiert, der Satzanfang hatte keine Bedeutung und ist weggelassen.
- Art. 7 Abs. 1 betreffend Gemeinschaftsbereich a ist mit "Fussweg" ergänzt. Der Fussweg wurde aus dem Plan gestrichen, dafür wurde neu in Art. 5 Abs. 8 die Erstellung des Fussweges verankert.
- Art. 8 Abs. 1,2 und Art. 10 Abs. 1,2 ist hinsichtlich der *"Baubereiche"* korrigiert.
- Die Genehmigungsvermerke sind mit dem Publikationsdatum ergänzt.

7. Nachtrag zum Verfahren nach Art. 94 und 95 BauG

Wie in Kapitel 1.2 bereits ausgeführt, hat die Treuhand Wyssbrod AG als Bevollmächtigte der Eigentümerin den Entwurf für die Überbauungsordnung ZPP „Lohn-Bellevue Süd“ gestützt auf Art. 94 Abs. 4 des kantonalen Baugesetzes in eigener Regie erarbeitet.

Im Rahmen eines Gesprächs mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung hat der Gemeinderat Port im Hinblick auf die bevorstehende öffentliche Auflage verschiedene Verfahrensfragen aufgeworfen. Mit Brief vom 11. März 2009 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung der Gemeinde Port mitgeteilt, dass der Gemeinderat entgegen den bisherigen Annahmen auch bei einem Planerlassverfahren nach Art. 94 Abs. 4 BauG seine Planungshoheit nicht verliert und somit in eigener Kompetenz inhaltliche Änderungen am Entwurf zur Überbauungsordnung vornehmen kann.

Der Gemeinderat Port hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und anlässlich seiner Sitzung vom 16. März 2009 folgende Änderungen beschlossen:

- Die geplante Durchfahrtsperre und alle mit dieser Massnahme in Zusammenhang stehenden Vorschriften werden aufgehoben. Die Jersingenstrasse wird somit für den motorisierten Individualverkehr durchgehend befahrbar.
- Durch den Wegfall der geplanten Durchfahrtsperre wird neu die gesamte Jersingenstrasse einschliesslich Trottoir und Platzanlagen als Basiserschliessung eingestuft. Auch das geplante Trottoir entlang der Hüeblistrasse wird neu Teil der Basiserschliessung. Die Überbauungsordnung ZPP „Lohn-Bellevue Süd“ weist somit keine Detailerschliessungsanlagen mehr auf.
- Schliesslich hat der Gemeinderat auch folgenden Absatz bezüglich Kostenteiler aus den Überbauungsvorschriften gestrichen: „Die Kostenbeiträge der Gemeinde an die Verkehrsanlagen der Basis- und Detailerschliessung richten sich nach dem Reglement über die Erhebung von Grundeigentümerbeiträgen an die Kosten von Erschliessungsanlagen der Gemeinde Port.“

Die oben stehenden Änderungen sind in die Auflageakten eingeflossen.

8. Auflage

Die Planungsakten wurden vom 24. März bis 30. April 2009 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Auflagefrist sind insgesamt 13 Einsprachen sowie 2 Anregungen eingegangen.

Gestützt auf die Ergebnisse der Einspracheverhandlungen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

- Zentraler Quartierplatz:
 - Präzisierung der Gestaltungsvorschriften im Hinblick auf die spätere Errichtung einer Begegnungszone
- Baufeld S2:
 - Festlegung der Gebäudestellung für die Baukörper entlang dem Weiherweg (senkrecht zum Hang)
 - Festlegung von maximalen Höhenkoten für die Baukörper entlang dem Weiherweg
- Baufeld S3:
 - Beschränkung der maximalen Gebäudehöhe allseitig auf 7.50m
 - Beschränkung der Gebäudelänge im östlichen Teil sowie entlang dem Weiherweg auf maximal 25m
- Fussweg beim Aussichtspatz AP:
 - Verlegung der Wegführung von der Ost- auf die Westseite

Die oben aufgeführten Änderungen werden erneut öffentlich aufgelegt.