



**Botschaft
zur Urnenabstimmung
vom 28. September 2008**

**Revision Kernzone:
Änderung des Zonenplanes
und des Baureglements im
Bereich der Kernzone Port**



Die Revision der Kernzone beinhaltet folgende Punkte:

- Aufhebung der allgemeinen Planungspflicht (ZPP) und Überführung in eine «normale» Kernzone unter Beibehaltung der wichtigsten Nutzungs- und Gestaltungsvorschriften;
- Bereinigung der Wohn- und Gewerbezone (WG3) im Bereich des Restaurants Löwen;
- Zuweisung des neuen Dorfplatzes in eine Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie der südwestlich angrenzenden Parzelle zur Wohn- und Gewerbezone (WG3);
- Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) für das Areal «Spittel» (Werkhof und Umgebung);
- Erweiterung der Wohnzone W2 im Bereich der Liegenschaft Lohngasse 15 im Zusammenhang mit der Sicherung der Fusswegverbindung zur Bushaltestelle «Spittel»;
- Neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) für den Bereich nordöstlich der Kreuzung Lohngasse-Spärstrasse;
- Anpassung des Baureglements.

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Änderung des Zonenplanes und des Baureglements zur Urnenabstimmung am 28. September 2008.

Aktenauflage

Weitere Unterlagen zu diesem Geschäft liegen bis zum Abstimmungstag am Zentralen Schalter, im Gemeindehaus Port, Lohngasse 12, zur Einsichtnahme auf.



Revision Kernzone Änderung des Zonenplanes und des Bau- reglements im Bereich der Kernzone Port

1. Einleitung

Die Kernzone der Gemeinde Port ist als Zone mit Planungspflicht (ZPP) ausgestaltet. Das Bauen in der Kernzone setzt demnach eine rechtskräftige Überbauungsordnung (ÜO) voraus, eine solche wurde bisher aber nie erstellt.

Für das Areal des Restaurants Löwen besteht ein Abbruch- und Wiederaufbauprojekt mit Restaurant und (Alters-) Wohnungen. Zudem sind weitere Anliegen in der Kernzone bekannt, die nach den geltenden Vorschriften nicht umgesetzt werden können bzw. eine Überbauungsordnung erfordern.

Nach diversen Abklärungen und einer Voranfrage beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat der Gemeinderat beschlossen, die ZPP Kernzone in eine «normale» Kernzone ohne Planungspflicht zu überführen. Dabei werden die wesentlichen, bereits heute gültigen Bau- und Gestaltungsvorschriften beibehalten und in die neuen Kernzonenvorschriften integriert. Für die meisten künftigen Bauvorhaben entfällt dadurch das zusätzliche Verfahren zum Erlass einer Überbauungsordnung.

Mit der Aufhebung der allgemeinen Planungspflicht für die Kernzone werden gleichzeitig verschiedene kleinere Anpassungen und Bereinigungen vorgenommen.

Die folgenden Kapitel geben einen Überblick über die vorgenommenen Änderungen. Die ausführlichen Unterlagen können auf der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.



2. Erläuterung der einzelnen Änderungen

2.1 Aufhebung der ZPP und Überführung in eine «normale» Kernzone

Ziele

- Aufwertung des Dorfzentrums (Nutzungsangebot, Gestaltung)
- Schaffen zweckmässiger Rahmenbedingungen in der Grundordnung (Aufhebung der generellen Planungspflicht, Vereinfachung der Vorschriften)

Massnahmen

Verfahren

- Die ZPP Kernzone wird in eine normale Kernzone ohne generelle Planungspflicht überführt (Ausnahme Areal Werkhof siehe Kapitel 2.4).
Bauvorhaben benötigen dadurch keine Überbauungsordnung mehr, was die Verfahren vereinfacht.

Nutzung

- Der Nutzungszweck (Konzentration öffentlicher und privater Dienstleistungen, Geschäftsnutzungen, Wohnen) wird belassen. Zur Stützung dieser Zentrumsfunktion und zur Belebung des Ortskerns werden die Erdgeschosse weiterhin für Publikumsnutzungen reserviert.
- Für Verkaufsgeschäfte wird neu eine Nutzungsbeschränkung von maximal 500 m² Verkaufsfläche eingeführt. Zum Vergleich: der heutige Denner an der Hauptstrasse verfügt über ca. 260 m² Verkaufsfläche. Einerseits sind grosse Läden allein schon wegen den verkehrlichen Voraussetzungen und Auswirkungen unverträglich. Andererseits könnte ein zusätzliches Detailhandelsgeschäft das Zentrum stärken und so auch die bestehenden Betriebe indirekt unterstützen.
- Die Nutzungsbeschränkung für Gewerbebetriebe wird von 200 m² BGF auf 500 m² BGF erhöht und damit der maximalen Verkaufsfläche



angezogen. Damit ist der Bestand der bestehenden Betriebe (inkl. Ausbaureserve) gesichert, für grössere Betriebe ist die Gewerbezone besser geeignet.

- Mit den Zielen der Kernzone nicht vereinbare Nutzungen werden neu explizit ausgeschlossen. Darunter fallen Garagen, Tankstellen und Lagerbetriebe. Generell ausgeschlossen werden zudem Betriebe, welche aufgrund des verursachten Verkehrsaufkommens als unverträglich eingestuft werden. Als Grenze wird ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von 300 Fahrten festgelegt.

Baupolizeiliche Masse

Als baupolizeiliche Masse werden die bisherigen Bestimmungen für Einzelvorhaben weitgehend übernommen:

- Gebäudelänge max. 40 m, Gebäudehöhe max. 11,5 m, 3 Vollgeschosse. Dies entspricht in etwa den Dimensionen der bestehenden Liegenschaften Hauptstrasse 9 (Metzgerei) oder Hauptstrasse 18 (wobei beide eine Gebäudelänge von je ca. 33 m aufweisen).
- Der kleine Grenzabstand von 5 m wird belassen, der grosse Grenzabstand wird von heute 12 m auf 8 m reduziert. Damit werden die erwünschte Dichte und ein grösserer Gestaltungsspielraum ermöglicht.
- Auf die Festlegung einer Ausnützungsziffer kann verzichtet werden, da Volumen und Dichte durch die übrigen Masse genügend definiert sind.

Gestaltung

Auf allzu detaillierte Gestaltungsvorschriften wird verzichtet, statt dessen konzentrieren sie sich auf die wesentlichen, für die räumliche Qualität und die örtliche Identität wichtigen Elemente:

- Hauptbauten haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen und sind parallel oder rechtwinklig zur Strassenachse zu stellen (gemäss den meisten neueren Bauten entlang der Hauptstrasse). Damit wird erreicht, dass der Strassenraum räumlich gefasst wird und dem Charakter eines Ortskerns entspricht. Eingeschossige Bauten widersprechen diesen Anforderungen und sind deshalb nur als An- oder Nebenbauten gestattet.



- Nördlich der Hauptstrasse wird neu ein fixer Strassenabstand von 6 Metern eingeführt, welcher eine einheitliche Flucht neuer Hauptbauten gewährleisten soll. Im Vorbereich sind Besucherparkplätze anzuordnen (senkrecht zur Strasse) und eine Baumreihe zu pflanzen. Damit wird der positive Ansatz im Bereich der Liegenschaften Hauptstrasse Nr. 18 und 22 als übergeordnetes Gestaltungsprinzip übernommen.



Hauptstrasse 18:
Volumen und Aussenraum mit geeigneten Anknüpfungspunkten



2.2 Bereinigung der Wohn- und Gewerbezone (WG3) im Bereich des Restaurants Löwen

Ziele

Bereinigung der bestehenden Zonenzuteilung

- Schaffen zweckmässiger Rahmenbedingungen für das Neubauprojekt des Restaurants Löwen

Massnahmen

- Einzonung des an den Schulweg angrenzenden und nicht eingezonten Parzellenteils von Parzelle Nr. 1004 (heute als Parkplatz genutzt) in die Wohn/Gewerbezone WG3.

2.3 Zonenanpassungen im Bereich Dorfplatz, Lohngasse

Ziele

- Sicherstellung einer zweckmässigen Zoneneinteilung im Umfeld des neuen Dorfplatzes

Massnahmen

- Der Dorfplatz (Parz. 30 und 873) wird entsprechend der heutigen Gestaltung der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugeteilt
- Parzelle 37 (südwestlich des Dorfplatzes) wird neu der Wohn-/Gewerbezone WG3 zugeteilt, was einer logischen Weiterführung der angrenzenden Parzellenstruktur entspricht

2.4 Erlass einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) für das Areal «Spittel» (Werkhof und Umgebung)

Ziele

- Neustrukturierung des Areals am Eingang zum Ortskern
- Schaffen zweckmässiger Rahmenbedingungen in Zonenplan und Baureglement



Massnahmen

- Für das Areal wird eine neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) erlassen. Dies bedeutet, dass Bauten nur aufgrund einer Überbauungsordnung realisiert werden können.
- Mit der ZPP wird eine zweckmässige Gesamtlösung für den ganzen Bereich garantiert, welche der Bedeutung des Areals am Eingang zum Ortskern entspricht (räumliches Vis-a-vis von Gemeindeverwaltung und kirchlichem Zentrum).
- Im Weiteren gelten für die ZPP die sinngemässen Vorschriften wie für die übrige Kernzone.

2.5 Erweiterung der Wohnzone W2 im Bereich der Liegenschaft Lohngasse 15 und Sicherung der Fusswegverbindung Müllerstrasse zur Lohngasse

Ziele

- Zonenbereinigung im Bereich der Parzelle Nr. 104 (südlicher Spickel)
- Schaffen einer direkten Fusswegverbindung von der Müllerstrasse über Parz. 1043 zur Bushaltestelle Spittel

Massnahmen

- Umzonung einer Fläche von ca. 600 m² der Parz. 104 in die Wohnzone W2. Die betroffene Fläche (Platz für ein Einfamilienhaus) ergänzt die bestehende W2 in diesem Bereich sinnvoll und ordnet sich gut in die bestehende Struktur ein.
- Die Erschliessung der Wohnzone erfolgt von Osten über Parzelle 1043 (Verlängerung Müllerstrasse) um das Werkhofareal (ZPP Spittel) nicht zu präjudizieren.
- Gleichzeitig mit der Umzonung sichert sich die Gemeinde ein öffentliches Fusswegrecht von der Müllerstrasse über Parzelle 104 zur Lohngasse (Bushaltestelle «Spittel»).



2.6 Neue Zone für öffentliche Nutzung nordöstlich der Kreuzung Lohngasse-Spärstrasse

Ziele

- Sicherung Flächenbedarf für flankierende Verkehrsmassnahmen im Zusammenhang mit der A5-Umfahrung Biel und einer allfälligen Neuorganisation des Bussystems

Massnahmen

- Das freie Areal nordöstlich der Kreuzung wird der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugewiesen. Damit wird der Bereich für öffentliche Vorhaben gesichert (Sanierung Kreuzung und Zufahrt Schleuse im Zusammenhang mit den flankierenden Massnahmen zur Umfahrung Biel sowie allfällige Bus-Wendeschleufe).

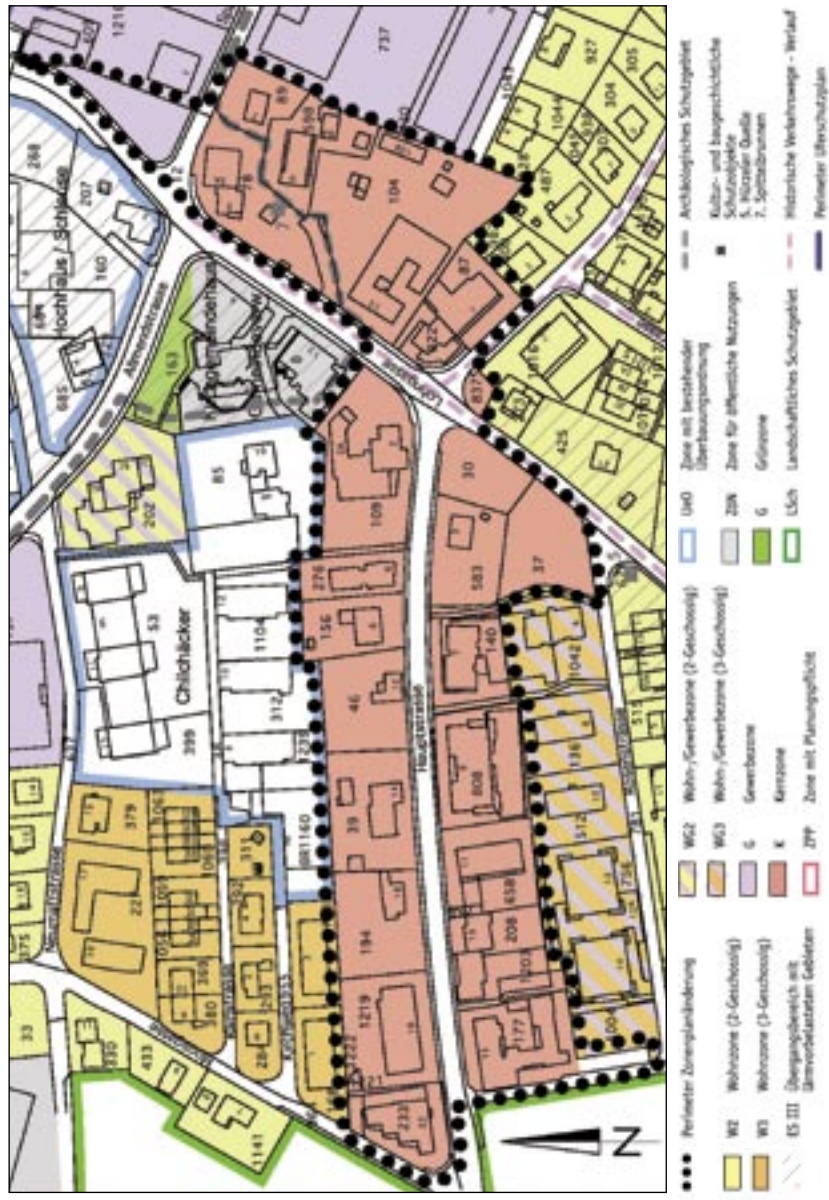
3. Änderung Zonenplan

3.1 Übersicht über die betroffenen Grundstücke

Der Zonenplan der Einwohnergemeinde Port vom 28.09.1997 wird gemäss den in Kapitel 2 erläuterten Massnahmen angepasst. Die Änderungen betreffen folgende Parzellen:

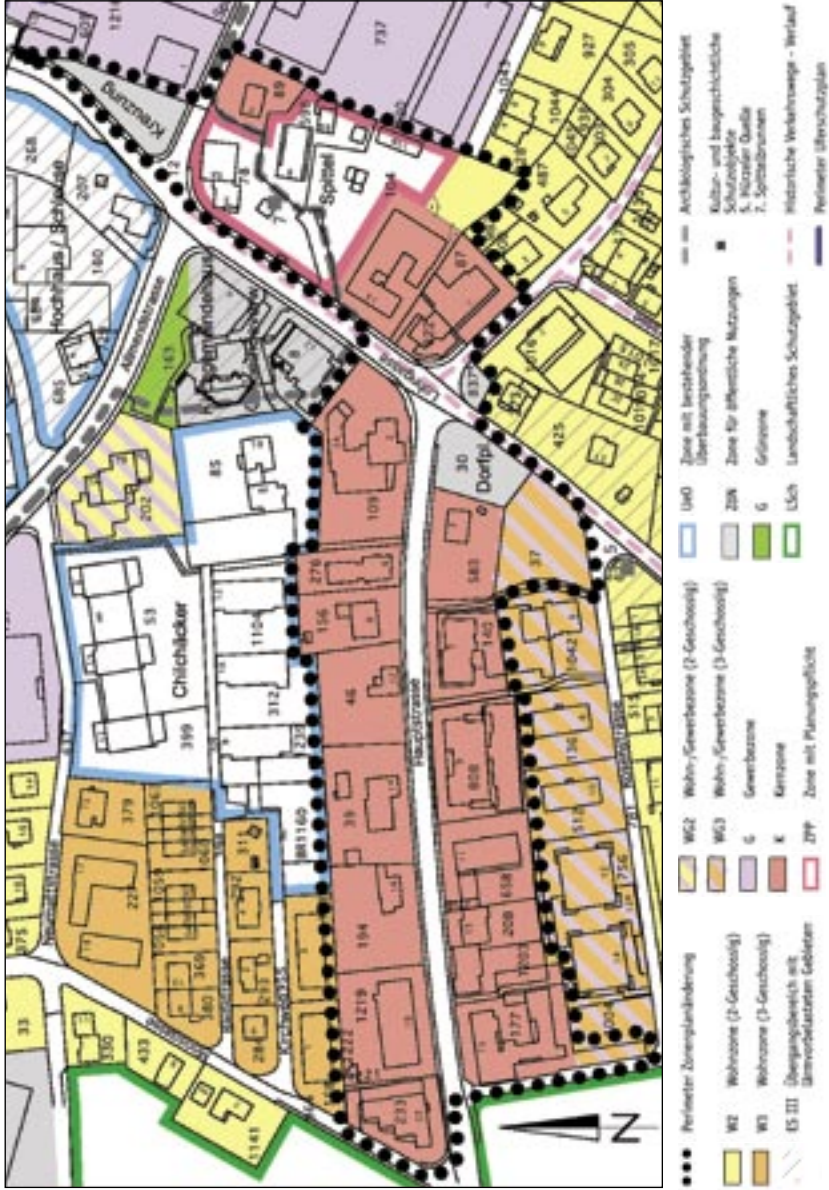
Parzelle Nr.	Zonenzuordnung alt	Zonenzuordnung neu
233, 1221, 1222, 1219, 194, 39, 46, 156, 276, 109, 177, 1203, 208, 758, 658, 808, 140, 583, 822, 87, 104 (Teil), 89	ZPP Kernzone	Kernzone
1004 (Teil)	Verkehrsfläche	Wohn/Gewerbezone WG3
30, 837	ZPP Kernzone	ZöN Dorfplatz
37	ZPP Kernzone	Wohn/Gewerbezone WG3
78, 598, 104 (Teil)	ZPP Kernzone	ZPP Spittel
104 (Teil)	ZPP Kernzone	Wohnzone W2
12 (Lohngasse)	Gewerbezone	ZöN Kreuzung

3.2 Alter Zonenplan im Bereich der Kernzone





3.2 Neuer Zonenplan im Bereich der Kernzone





4. Änderung Baureglement

Das Baureglement der Einwohnergemeinde Port vom 28.9.1997 wird gemäss den in Kapitel 2 erläuterten Massnahmen angepasst. Die Änderungen betreffen folgende Artikel:

Ordentliche Bauzonen **Artikel 43a** (neu)

- Kernzone**
1. Die Kernzone ist für die Konzentration privater und öffentlicher Dienstleistungen und Geschäftsnutzungen sowie für das Wohnen bestimmt.
 2. Zugelassen sind folgende Nutzungsarten:
 - Dienstleistung
 - Verkauf bis 500 m² Verkaufsfläche
 - Gastgewerbe
 - stille bis mässig störende Gewerbe bis 500 m² Bruttogeschossfläche
 - Wohnen
 3. Untersagt sind:
 - Garagebetriebe, Tankstellen
 - reine Lagerbetriebe oder Betriebe mit überwiegendem Lageranteil
 - Nutzungen und Betriebe, welche einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von mehr als 300 Fahrten verursachen.
 4. In den Erdgeschossen (Strassenniveau) sind mindestens 70% der Bruttogeschossfläche für publikumsintensive private und öffentliche Dienstleistungsbetriebe (insbesondere Läden, Restaurants, öffentliche Verwaltung usw.) bestimmt. Sie sind direkt auf den jeweiligen öffentlichen Strassenraum (Hauptstrasse, Lohngasse, Aegertenstrasse) auszurichten. Der Anteil an publikumsintensiven Dienstleistungsbetrieben ist pro Grundstück einzuhalten.



5. Hauptgebäude haben 3 Vollgeschosse aufzuweisen. Sie sind senkrecht oder parallel zur jeweiligen Strassenachse zu stellen.
6. Nördlich der Hauptstrasse sind die Hauptgebäude in einem Abstand von 6,0 m gemessen ab Trottoirrand/ Grundstücksgrenze zu erstellen. Im Vorbereich sind Besucherparkplätze anzuordnen (senkrecht zur Hauptstrasse) und eine Baumreihe zu pflanzen (jeweils im Rahmen eines Bauvorhabens).

Zonen mit Planungspflicht

Artikel 47 (angepasst)

- Zone mit Planungspflicht**
1. und 2. unverändert
 3. Die Zonen
 - ZPP Kernzone (aufgehoben)
 - ZPP Spittel (neu)
 - ...restliche Bestimmungen unverändert.
 4. bis 8. unverändert.

- ZPP Kernzone** **Artikel 48**
aufgehoben

- ZPP Spittel** **Artikel 48a** (neu)
Zweckbestimmung:
Neustrukturierung des Areals und Eingliederung einer verdichteten Überbauung am Eingang zum Ortskern.

Art der Nutzung:
Es gelten die Bestimmungen der Kernzone.

Mass der Nutzung:

- Gebäudehöhe: 11,5 m
- Ausnützungsziffer: 0,8

Gestaltungsgrundsätze:

- Schaffung eines räumlich markanten und gut gestalteten Eingangs zum Ortskern (im Zusammenspiel mit bestehenden Bauten)



- Entlang der Lohngasse haben Bauten den Bezug zum Strassenraum herzustellen (Ausrichtung publikumsorientierter Nutzungen)
- Schaffung einer Fusswegverbindung Müllerstrasse-Lohngasse

Empfindlichkeitsstufe III

Zonen für öffentliche Nutzungen

Artikel 56a (neu)

Dorfplatz Zweckbestimmung:
Dorfplatz, Begegnung

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung:
Installationen, Anlagen und kleinere Hochbauten mit einer mittleren Gebäudehöhe bis zu 4,0 m und einer Grundfläche bis zu 60 m² sind zugelassen.

Artikel 56b (neu)

**Kreuzung
(Lohn-
gasse/
Spärs-
strasse)** Zweckbestimmung:
Verkehrsknoten (Sanierung Kreuzung und Zufahrt
Schleuse)

Grundzüge der Überbauung und Gestaltung: Sanierung des Kreuzungsbereichs auf Basis der übergeordneten Konzepte (verkehrliche flankierende Massnahmen zur A5/öV-Ausbau Nidau-Port). Sorgfältige Gestaltung der Ortseinfahrt.

Baupolizeiliche Masse

Artikel 68 (ergänzt)

**Tabelle
der bau-
polizei-
lichen
Masse** 1. Für die Bauzonen gelten folgende kleine Grenzabstände (kGA), grosse Grenzabstände (gGA), Gebäudehöhen (HG), Geschosszahlen (GZ), Gebäudelängen (GL), Ausnützungsziffern (AZ) und Empfindlichkeitsstufen (E):

Zone	kGA	gGA	GH	GZ	GL	AZ	E
Kernzone (neu)	5,0 m	8,0 m	11,5 m	3	40,0 m	--	III

übrige Tabelle der baupolizeilichen Masse und restliche Bestimmungen bleiben unverändert.



5. Verfahren

Information und Mitwirkung

Die Planungsunterlagen lagen vom 4. Oktober bis 5. November 2007 in der Gemeindeverwaltung Port zur Einsichtnahme auf. Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich zudem an der öffentlichen Mitwirkungsveranstaltung vom 22. Oktober 2007 über das Vorhaben informieren.

Während der Mitwirkungsfrist sind insgesamt vier schriftliche Eingaben eingegangen, welche durch die Gemeindebehörden geprüft wurden.

Vorprüfung

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Revision der Kernzone geprüft und als zweckmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

Auflage, Einsprachen

Während der öffentlichen Auflage vom 26. Mai 2008 bis 24. Juni 2008 sind keine Einsprachen gegen das Planungsvorhaben eingegangen.



6. Antrag an die Stimmberechtigten

Gestützt auf die vorliegenden Darlegungen empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern von Port die Annahme des folgenden

Gemeindebeschluss:

A) Der Änderung des Zonenplanes und

B) der Änderung des Baureglements im Bereich der Kernzone

bestehend aus:

- Aufhebung der «ZPP Kernzone» und Ersatz durch neue «Kernzone»;
- Bereinigung der Wohn- und Gewerbezone (WG3) im Bereich des Restaurants Löwen;
- neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) «Dorfplatz»;
- Zuweisung von Parzelle 37 (südlichwestlich Dorfplatz) zur Wohn- und Gewerbezone (WG3);
- neue Zone mit Planungspflicht (ZPP) «Spittel»;
- Erweiterung der Wohnzone W2 im Bereich der Liegenschaft Lohngasse 15;
- neue Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) «Kreuzung» (Lohngasse-Spärsstrasse).
- Anpassung des Baureglements

wird zugestimmt.

Port, 18. August 2008

Gemeinderat Port

sig. Ulrich Trippel, Gemeindepräsident

sig. Gerhard Gugger, Gemeindegeschreiber

