



**Botschaft  
zur Urnenabstimmung  
von  
Sonntag, 11. März 2012**

**Änderung ZPP Allmend**

---





---

## Botschaft

### an die stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger der Einwohnergemeinde Port

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

**Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Neuformulierung  
Art. 50 / 51 Baureglement zur Urnenabstimmung von**

**Sonntag, 11. März 2012**

Die Änderung ZPP Allmend beinhaltet folgende Punkte:

- **Neuformulierung** Art. 50 / **Streichung** Art. 51 Baureglement (Kapitel 4)
- **Änderung Zonenplan** im Perimeter der ZPP Allmend/Romantica und ZPP Allmend/Schleuse (Kapitel 3)
- **Erläuterungsbericht** (Kapitel 1, 2, 5)

	Seite
Übersichtsplan von der Änderung betroffener Bereich	4
Das Wichtigste in Kürze	5
1. Ausgangslage	6
2. Erläuterungen zur Neuformulierung	10
3. Zonenplan	17
4. Neuformulierung Art. 50 / 51 Baureglement	18
5. Verfahren	20
6. Antrag an die Stimmberechtigten	23



Von der Änderung betroffener Bereich.

### **Aktenauflage**

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



---

## Das Wichtigste in Kürze

Für eine angemessene Verdichtung auf dem heutigen Areal des Muldenservice Schürch, muss die Zone mit Planungspflicht ZPP Allmend angepasst werden. Ziel ist die Realisierung einer gegenseitig abgestimmten Wohn- und Gewerbebebauung sowie die Integration in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, die Beachtung der verkehrlichen Randbedingungen und der landschaftlichen Qualitäten, insbesondere durch die Bezugnahme zum Nidau-Büren-Kanal.

Beibehalten wird der Grundsatz der Wohnnutzung entlang dem Nidau-Büren-Kanal (Teilzonen 1 und 2). Aufgrund der konkreten Bauabsichten wird entlang der Allmendstrasse (Teilzonen 3, 4 und 5) neu die Wohn-Gewerbezone festgelegt und analog der entsprechenden Zone im Portmoos ein Gewerbeanteil von mindestens 50% festgelegt. Im Falle eines Ersatzes des heutigen Restaurant Romantica könnte dort ein weiteres Wohngebäude erstellt werden.

Während der öffentlichen Auflage vom 5. September – 4. Oktober 2011 sind neun Einsprachen gegen das Planungsvorhaben eingegangen. Im Hinblick auf eine rechtsgleiche Behandlung aller Einsprachen erachtet der Gemeinderat die Fassung der öffentlichen Auflage als geeigneten Mittelweg zwischen den divergierenden Eingaben und unterbreitet Ihnen diese zusammen mit der Abweisung der Einsprachen.



---

# Änderung der ZPP Allmend

## 1. Ausgangslage

### Anlass der Planung

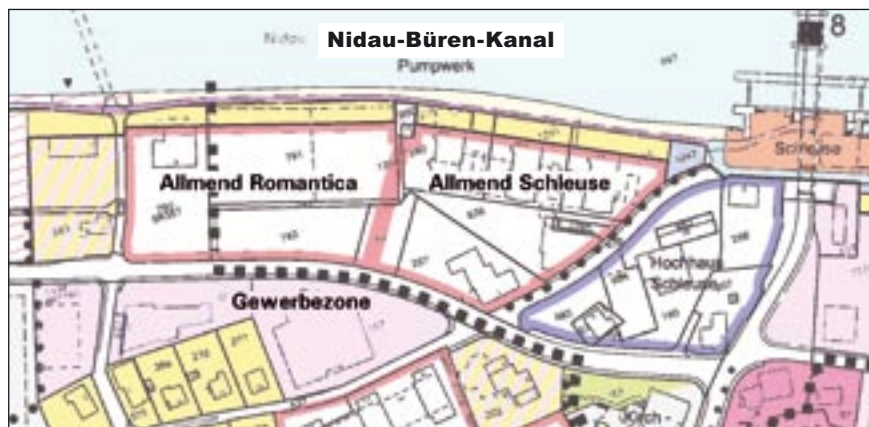
Die heute im Dreieck Allmendstrasse / Neumattstrasse ansässige Firma Ziemer beabsichtigt eine Erweiterung ihres Betriebes nördlich der Allmendstrasse. In diesem Zusammenhang wurde in den Jahren 2007 / 2008 eine Vorstudie erarbeitet, welche die Bedürfnisse und die Rahmenbedingungen für das Gebiet der Zonen mit Planungspflicht Allmendstrasse – Schleuse und Allmendstrasse – Romantica näher abklärte. Auf Basis dieser Studie wurde ein Planungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde, der Firma Ziemer und der Burgergemeinde als betroffene Grundeigentümerin mit folgenden Zielen abgeschlossen:

- Die Stammliegenschaft der Firma Ziemer bleibt in ihrem Zustand erhalten.
- Als erste Etappe will die Firma Ziemer auf dem südlichen Teil des Besitzes der Burgergemeinde einen Neubau realisieren.
- Die der Firma Ziemer gehörende Parzelle Schürch soll mittelfristig der Betriebserweiterung dienen, wird aber vorderhand noch für den ansässigen Muldenservice genutzt.
- Auf dem nördlichen Teil des Grundeigentums der Burgergemeinde wird entsprechend den bisherigen planerischen Vorstellungen an einer Wohnbebauung festgehalten.
- Das Restaurant Romantica soll einerseits in seinem Bestand gesichert, andererseits jedoch auch eine alternative Nutzung ermöglicht werden.



## Planungsrechtliche Situation

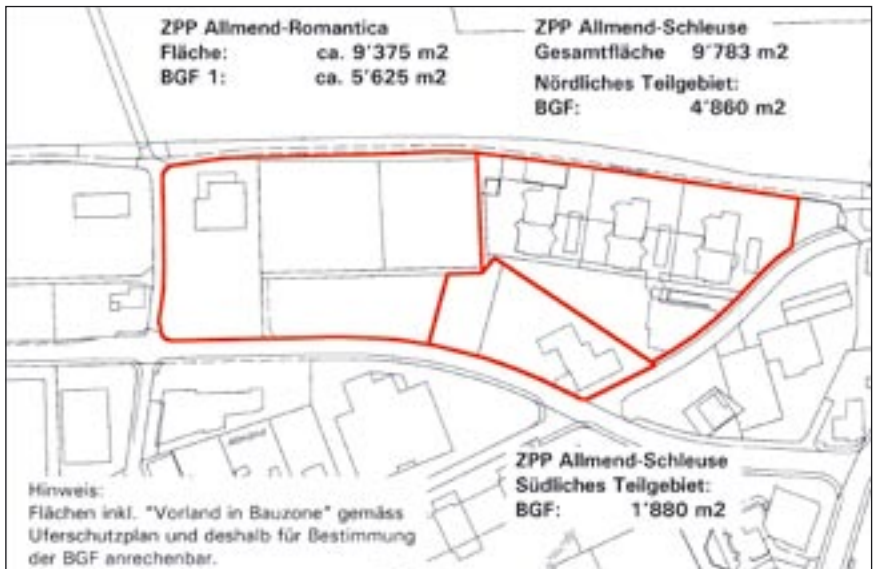
- Das Gebiet Allmend / Schleuse ist im Zonenplan mit einer Zone mit Planungspflicht belegt. Eine entsprechende Überbauungsordnung ist in Kraft. Gestützt darauf wurde im nördlichen Teilgebiet eine Wohnüberbauung realisiert. Im südlichen Teil berücksichtigt die Überbauungsordnung das bestehende Gebäude Muldenservice Schürch.
- Für den Perimeter Allmend / Romantica gilt ebenfalls eine Zone mit Planungspflicht. Es besteht noch keine Überbauungsordnung.



Ausschnitt Zonenplan



Schematische Darstellung rechtsgültige Überbauungsordnung  
Allmend-Schleuse



Zur Verfügung stehende Bruttogeschossflächen gemäss Zonen  
mit Planungspflicht.



## **Verkehr**

Die Allmendstrasse weist heute eine Verkehrsbelastung von gegen 10'000 Fahrzeuge pro Tag auf. Die gegenwärtige Planung des Autobahnzubringers West ist noch ungewiss, so dass je nach Variante («Stossrichtung») mit sehr unterschiedlichen Verkehrszahlen auf der Allmendstrasse zu rechnen ist.

## **Vorgehen**

Die Planung im Gebiet Allmend besteht aus folgenden Teilen:

1. Anpassung der Bestimmungen im Baureglement zu den Zonen mit Planungspflicht Allmend / Romantica (Art. 50) und Allmend / Schleuse (Art. 51);  
Die Vorliegende Botschaft behandelt diesen Teil.
2. Anpassung und Ausarbeitung einer gemeinsamen Überbauungsordnung Allmend / Schleuse und Allmend / Romantica.

Die darauf aufbauende Überbauungsordnung lag im Entwurf vom 14. Dezember 2011 – 16. Januar 2012 öffentlich auf.

Gegen die Überbauungsordnung, welche vom Gemeinderat beschlossen werden kann, sind keine Einsprachen eingegangen.



## **2. Erläuterungen zur Neuformulierung**

### **2.1 Konzept**

#### **Planungsziel**

Ziel der Planung Allmend ist die Realisierung einer gegenseitig abgestimmten Wohn- und Gewerbebebauung. Die Integration in die vorhandenen Siedlungsstrukturen, die Beachtung der verkehrlichen Randbedingungen und der landschaftlichen Qualitäten (insbesondere durch die Bezugnahme zum Nidau-Büren-Kanal) sind dabei massgebende Faktoren.

#### **Planungsperimeter**

Die gesamtheitlichen Zusammenhänge bedingen die Zusammenfassung der beiden Perimeter der bisherigen ZPP Allmend-Schleuse und ZPP Allmend-Romantica.

#### **Nutzung**

Die sich aus der Ausgangslage ergebende Disposition mit einem Gewerbebegürtel entlang der Allmendstrasse und Wohnbauten im Bereich gegen den Nidau-Büren-Kanal erscheint zweckmässig. Die Wohnbauten befinden sich in attraktiver Lage und der Gewerbebereich gewährleistet den Lärmschutz.

#### **Ausnützung**

Wie aus der Vorbereitungsphase hervorging, ist die in den bisherigen Vorschriften zu den ZPP Allmend festgelegte maximale Ausnützung zu tief. Angesichts des vorgesehenen hohen Gewerbeanteils ist eine Erhöhung aufgrund der nutzungsbedingten tieferen Ansprüche an die Umgebung im Gewerbebereich auch gerechtfertigt. Gemäss Konzept kann eine Ausnützung von ca. 0,8 bis 1,0 realisiert werden. Das Mass der Ausnützung ergibt sich aus nachfolgenden räumlichen Überlegungen.



## Räumliches Dispositiv

Die gewerbliche Baustruktur entlang der Allmendstrasse und die Wohnbaustruktur gegen den Nidau-Büren-Kanal werden durch einen konisch geformten Innenraum getrennt. Räumliche Öffnungen im Wohnbau-bereich schaffen Sichtverbindungen zwischen dem Innenraum und dem Kanalufer. Der Gewerbegürtel ist im Prinzip geschlossen, eine Zäsur ist jedoch durch die querende VKA-Leitung bedingt.

## Dispositiv Bauvolumen

Die Anordnung der Bauvolumen für Gewerbe im Bereich gegen die Allmendstrasse entspricht den Absichten der Firma Ziemer. Im östlichen Bereich wird aus Gründen der Rücksichtnahme auf die bestehende Wohnüberbauung eine geringere Gebäudehöhe vorgesehen. Im Bereich gegen den Nidau-Büren-Kanal ist die Fortsetzung der neuen Wohnüberbauung an der Wehrstrasse vorgesehen. Die Anordnung im Plan berücksichtigt den Schattenwurf der Gewerbebauten. Spielraum für andere Gebäudestellungen ist aber vorhanden, wobei in Beachtung der räumlichen Situation und des Bezuges zu den bestehenden Bauten als Alternative nur eine Stellung senkrecht zum Kanal in Frage kommt.

## Ergänzung Bauvolumen optional

Im Bereich des Restaurant Romantica wird die Möglichkeit offen gehalten, an Stelle des Restaurants, eine Wohn- und Gewerbeüberbauung, wie im übrigen Planungsgebiet vorgesehen, zu realisieren. Gewährleistet ist jedoch auch der Weiterbestand und die Ergänzung des Restaurantbetriebes.

- Wohnen
- Restaurant Romantica
- Gewerbe/Wohnen
- Grünraum
- Fussgänger übergeordnet
- Neues Trottoir Allmendstrasse
- Fussgänger intern
- Zufahrten bestehend
- Zufahrt neu





---

## **Verkehr, Zufahrten**

Die Planung wird auf einen Zustand mit einer verträglichen, d.h. im Bereich von 4 – 6'000 Fahrzeugen/Tag liegenden Verkehrsbelastung ausgerichtet. Trotzdem muss der Spielraum offen gehalten werden, um einer hohen Verkehrsbelastung begegnen zu können. Konkret bedeutet dies, dass eine Verbreiterung der heutigen Fahrbahn ermöglicht werden muss.

Die gegenwärtig laufenden Studien zur Autobahn im Bereich Westast weisen darauf hin, dass – je nach Variante – mit sehr unterschiedlichen Verkehrszahlen auf der Allmendstrasse zu rechnen ist. Für den Fall einer hohen Verkehrsbelastung ist eine Fahrbahnverbreiterung von heute 7.00m auf 9.50m zu reservieren (Fussgängerinseln, Radstreifen).

Zur Erschliessung des Gebiets ist eine neue zentrale Zufahrt im Mittelbereich des Gewerbegürtels vorgesehen. Sie dient sowohl der Anlieferung für das Gewerbe, wie auch der Zufahrt zu der Parkierung der Wohnbauten.

## **Trottoir, Fusswegnetz**

Wichtigstes Element ist die Realisierung eines Trottoirs nördlich der Allmendstrasse. Die übrigen Wege dienen vor allem der internen Zirkulation des neuen Quartiers.

Das Trottoir auf der Nordseite der Allmendstrasse wird mit einer Breite von 3.00m vorgesehen. Ein Grünstreifen von 2.25m trennt die Strasse vom Trottoir. Die damit angestrebte Grosszügigkeit des Fussgänger-raumes begründet sich mit der stadträumlichen Bedeutung der Allmendstrasse. Die quartierinternen Wege dienen der örtlichen Fussgängererschliessung, gelegentlichen Zufahrten für die Anlieferung, ebenso wie für die Sicherheitsdienste und weisen demnach eine Breite von 3.50m auf.



## Grünflächen, Baumpflanzungen

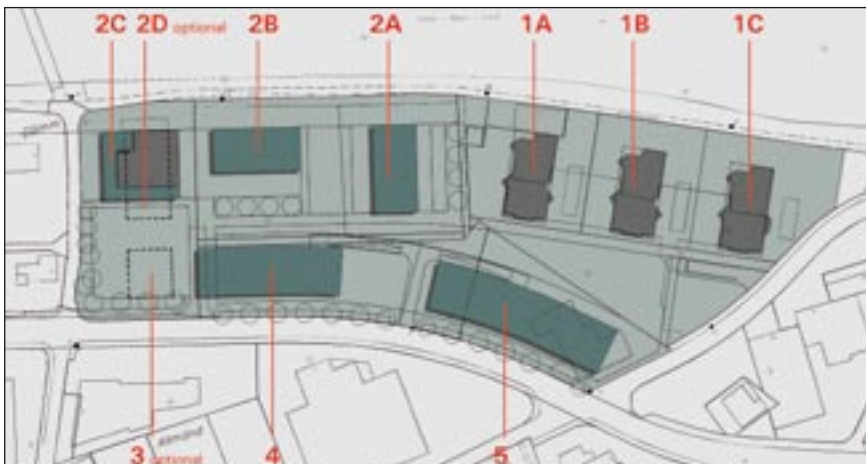
Die Grünflächen garantieren eine angemessene Ausstattung mit Aufenthaltsflächen. Zudem schaffen sie eine Pufferzone zwischen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Entlang der Allmendstrasse wird eine Baumreihe vorgesehen. Allerdings müsste bei einer hohen Verkehrsbelastung der Allmendstrasse aus Platzgründen darauf verzichtet werden.

## Unterirdische Einstellhallen

Aufgrund der höheren Bebauungsdichte ist die Parkierung vollumfänglich unterirdisch anzuordnen. Die im Plan bezeichneten Standorte sind Vorschläge, welche im Detail zu diskutieren sein werden.

## Bestehende Abwasseranlagen

Die das Gebiet querende VKA-Leitung stellt eine Rahmenbedingung dar, welche die Unterbrechung der Gebäudezeile entlang der Allmendstrasse zur Folge hat.



Die Grundstücksfläche beträgt ca. 19'158 m<sup>2</sup>. Es resultiert also eine Ausnutzungsziffer von 0.83, bzw. 0.91 bei Realisierung der optionalen Bauvolumen.



## 2.2 Umsetzung baurechtliche Grundordnung

Gemäss Art. 92 BauG hat die Grundordnung für jede Zone mit Planungspflicht (Art. 73 Abs. 2) den Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festzulegen.

Die demzufolge in das Baureglement aufzunehmenden Bestimmungen basieren auf der in Kapitel 2.1 dargelegten Konzeptgrundlage, soweit sie die durch das kantonale Baugesetz vorgegebenen Tatbestände betreffen. Im Weiteren orientieren sie sich an Aufbau und Inhalten der bisherigen Regelungen von Art. 50 und 51 Baureglement Port. Als weitere Randbedingung gilt, dass die in der rechtsgültigen Überbauungsordnung Allmend / Schleuse für die bereits realisierte Wohnüberbauung festgelegten Tatbestände durch die Neufestlegung nicht berührt werden dürfen.

Die Perimeter der bisherigen zwei Zonen werden zusammengefasst, da die bisherigen Unterschiede wie

- eine unterschiedliche Ausnützung,
- eine unterschiedliche Anordnung der Erschliessung,
- die Verpflichtung, die Autoabstellplätze nur im Perimeter «Schleuse» unterirdisch anzuordnen aufgrund der Neukonzeption der gesamten Zone nicht mehr gerechtfertigt sind. Dagegen wird eine Differenzierung in 5 Teilzonen vorgenommen, um die unterschiedlichen Bedürfnissen, wie:
  - die unveränderte Beibehaltung der Festlegungen im bereits realisierten Teil (Teilzone 1),
  - die Fortsetzung der Wohnbebauung entlang des Nidau-Büren-Kanals (Teilzone 2),
  - die Möglichkeit der baulichen Nutzung des heutigen Parkplatzes des Restaurant Romantica (Teilzone 3),
  - die Differenzierung der Bestimmungen hinsichtlich Geschosszahl und Attikageschosse (Teilzone 5)

berücksichtigen zu können.



---

## **2.3 Bestimmungen im Baureglement**

### **Art der Nutzung**

Beibehalten wird der Grundsatz der Wohnnutzung entlang dem Nidau-Büren-Kanal (Teilzonen 1 und 2). Aufgrund der konkreten Bauabsichten wird entlang der Allmendstrasse (Teilzonen 3, 4 und 5) neu die Wohn-Gewerbezone festgelegt und analog der entsprechenden Zone im Portmoos ein Gewerbeanteil von mindestens 50% festgelegt. Da die beabsichtigte Erstellung gewerblicher Nutzungen Hauptgrund für die Festlegung zentraler Konzeptelemente wie eine höhere Ausnützung und die Anordnung der Baukörper ist, soll dadurch gewährleistet werden, dass diese effektiv auch realisiert wird.

### **Ausnützung**

Für den Bereich der Wohnzone wird die Ausnützung mittels einer Bruttogeschossfläche festgelegt, wobei das nach gültiger Überbauungsordnung Allmend / Schleuse festgelegte Mass für die bereits realisierte Wohnüberbauung (Teilzone 1) gewährleistet bleibt. Im Weiteren wird bei der Festlegung der Gesamtbruttogeschossfläche berücksichtigt, dass im Falle eines Ersatzes des heutigen Restaurant Romantica ein weiteres Wohngebäude erstellt werden könnte (Teilzone 2). Die weitere Aufteilung auf die einzelnen Bauten erfolgt in der Überbauungsordnung.

Die Festlegung der Ausnützung in den Teilzonen 3, 4 und 5 mittels der maximalen Gebäudevolumen empfiehlt sich, da aufgrund der betrieblich bedingten unterschiedlichen Gebäudehöhen nicht eine fixe Geschoszahl angenommen werden kann und somit die Bestimmung einer Bruttogeschossfläche BGF kaum möglich wäre.

Aufgrund der bereits realisierten Überbauung und der vorhandenen Absichten kann auf die bisherige minimale Ausnützung verzichtet werden.

### **Lärmempfindlichkeitsstufen**

Hinsichtlich Lärmimmissionen führt die Neukonzeption zu keinen Änderungen.



## **Gebäudestellung**

Vorgeschlagen wird die Streichung des bisherigen Absatzes, der kanalseitig eine Senkrecht- oder Parallel-Stellung der Bauten forderte. Aufgrund der bereits realisierten Bebauung und der konzeptionell bedingten Spielraumes für den Bereich Romantica kann aus Gründen der Einfachheit auf die bisherige Vorschrift verzichtet werden.

## **Geschosszahl**

Hinsichtlich Geschosszahl führt die Neuformulierung des Artikels zu einer Reduktion der Geschosszahl in der Teilzone 5 auf 3 Geschosse.

## **Gestaltung**

Neben der guten Gesamtwirkung wird auf den räumlichen Bezug der Überbauung zum Nidau-Büren-Kanal Wert gelegt.

## **Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

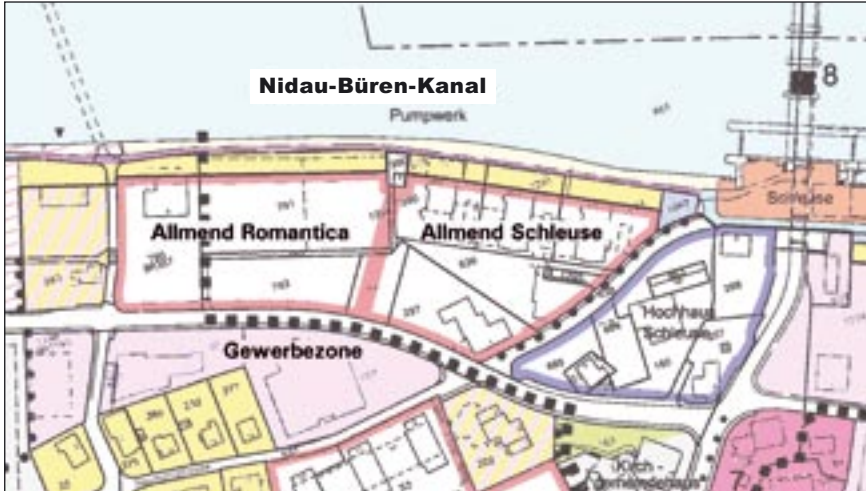
Hinsichtlich Spiel- und Aufenthaltsbereichen führt die Neukonzeption zu keinen Änderungen.

## **Erschliessung und Abstellplätze, Immissionen**

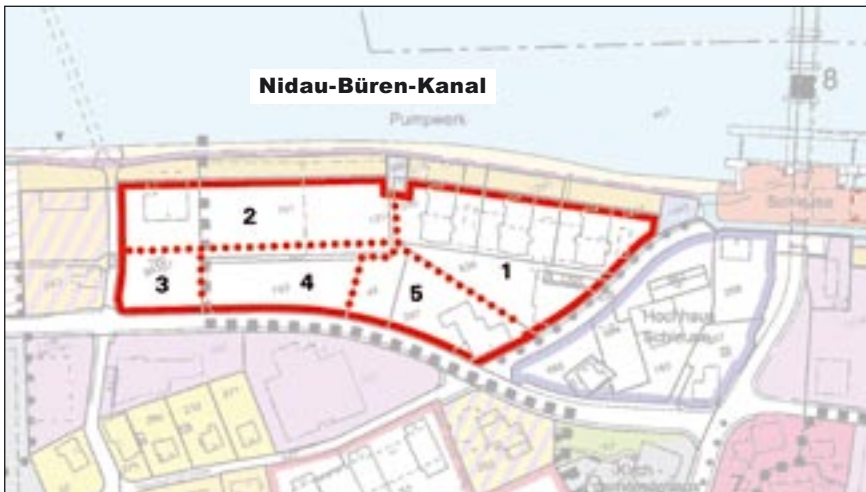
Wie bereits in den heute rechtgültigen Vorschriften wird bestimmt, dass im Innern des Planungsgebietes störende Immissionen zu vermeiden sind. Dabei werden neben der Erschliessung insbesondere auch der Warenumschlag und mögliche Lüftungsanlagen einbezogen.



### 3. Zonenplan



Zonenplan bisher



Zonenplan neu



---

## 4. Neuformulierung Art. 50 / 51 Baureglement

### Art. 50

#### Nutzung

- Teilzonen 1 und 2: Wohnzone, Nutzungsbestimmungen gemäss Art 43 Abs. 1 BauR. Bestand und Erweiterung des vorhandenen Gastwirtschaftsbetriebs in der Teilzone 2 ist gewährleistet.
- Teilzonen 3, 4 und 5: Wohn-Gewerbezone gemäss Art. 44 Abs. 1 BauR. In den Teilzonen 4 und 5 beträgt der Gewerbeanteil mindestens 50%.

#### Ausnützung

- Teilzone 1: Maximale Bruttogeschossfläche: 4'860 m<sup>2</sup>
- Teilzone 2: Maximale Bruttogeschossfläche: 5'040 m<sup>2</sup>
- Teilzone 3: Die maximale Ausnützung bestimmt sich entsprechend einer Überbauung mit
  - max. 12 m Gebäudehöhe <sup>1)</sup>;
  - max. 18 m Gebäudetiefe;
  - max. 18 m Gebäudelänge,
  - einem Attikageschoss von 50% eines Normalgeschosses.
- Teilzone 4: Die maximale Ausnützung bestimmt sich entsprechend einer Überbauung mit
  - max. 12 m Gebäudehöhe <sup>1)</sup>;
  - max. 18 m Gebäudetiefe;
  - max. 50 m Gebäudelänge,
  - einem Attikageschoss von 50% eines Normalgeschosses.
- Teilzone 5: Die maximale Ausnützung bestimmt sich entsprechend einer Überbauung mit
  - max. 9.5 m Gebäudehöhe <sup>1)</sup>;
  - max. 18 m Gebäudetiefe;
  - max. 60 m Gebäudelänge.
  - Attikageschosse sind nicht erlaubt.

<sup>1)</sup> Die Reduktion der Gebäudehöhe bei Flachdächern gemäss Art. 32 Abs. 1 lit. b und Art. 68 Baureglement findet keine Anwendung.



## **Lärmempfindlichkeitsstufe**

- Teilzonen 1 und 2: Empfindlichkeitsstufe II
- Teilzonen 3, 4 und 5: Empfindlichkeitsstufe III.

## **Geschosszahl**

- Teilzonen 1 - 4: Es sind höchstens vier Vollgeschosse mit einem Attikageschoss zugelassen.
- Teilzone 5: Es sind höchstens drei Geschosse ohne Attikageschoss zugelassen.

## **Gestaltung**

Bauten und Anlagen unterstehen dem Ziel einer guten Gesamtwirkung. Der räumliche Bezug zwischen dem Innern der Zone und dem Raum des Nidau-Büren-Kanals ist zu gewährleisten.

## **Spiel- und Aufenthaltsbereiche**

Die Spiel- und Aufenthaltsbereiche sind gut erreichbar anzuordnen und allenfalls mit dem Uferbereich zu verbinden.

## **Erschliessung und Autoabstellplätze, Immissionen**

Die Anordnung der Bauten und Erschliessungsanlagen hat derart zu erfolgen, dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr freigehalten und störende Immissionen (z.B. durch Warenumschlag oder Lüftungsanlagen) vermieden werden.

Mit Ausnahme derjenigen für Besucher (inklusive Restaurantkunden) sind Autoabstellplätze unterirdisch anzuordnen.

## **Art. 51**

entfällt



---

## **5. Verfahren**

### **Information und Mitwirkung**

Die Planungsunterlagen lagen vom 26. Januar bis 25. Februar 2011 in der Gemeindeverwaltung Port zur Einsichtnahme auf. Am 26. Januar 2011 fand zudem eine Informationsveranstaltung statt. Während der Mitwirkungsfrist sind acht Eingaben eingegangen. Die Unterlagen wurden bezüglich Geschosshöhe in Teilzone 5, Fernwärmenutzung und Lärm aufgrund der Eingaben angepasst.

### **Vorprüfung**

Das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat die Neuformulierung von Art. 50/51 des Baureglements geprüft und als zweckmässig und genehmigungsfähig beurteilt.

### **Auflage, Einsprachen**

Während der öffentlichen Auflage vom 5. September bis 4. Oktober 2011 sind neun Einsprachen gegen das Planungsvorhaben eingegangen. Diese stellen folgende Anträge:

- Die Gebäudehöhe in Baufeld F (Teilzone 5) sei auf 12.00m zu erhöhen.
- Die Gebäudehöhe in den Teilzonen 2, 3, 4 sei auf 9.50m zu reduzieren.
- störende Immissionen seien im Baureglement zu verbieten.
- Parkzufahrt und Warenumsschlag dürfen nicht in den Teilzonen 1 und 2 erfolgen.
- Der Schattenwurf beeinträchtigt die Aussichtslage und Sonneneinstrahlung der bestehenden Wohnbauten im Gebiet der ZPP Allmend.

Am 10. Dezember 2011 zog eine Partei ihre Einsprache zurück. Somit verbleiben acht Einsprachen über die zu entscheiden ist.



## **Der Gemeinderat stellt hierzu fest:**

Gemäss eidg. Raumplanungsgesetz ist die nicht vermehrbare Ressource Boden haushälterisch zu nutzen. Port folgt diesem Auftrag und ist bestrebt, in gut erschlossenen Lagen eine massvolle Siedlungsverdichtung herbei zu führen. Das Gebiet Allmend-Romantica / Allmend-Schleuse gehört zu den am besten erschlossenen Siedlungsteilen von Port.

So ist bereits bei der heute rechtsgültigen Überbauungsordnung Allmend-Schleuse (gem. Entwurf Zonenplanänderung: Teilzone 1) eine 4-geschossige Bebauung mit Attika und einer max. Ausnutzung von 0,71 zulässig. Die Weiterführung dieser Bautypologie erscheint auch für das restliche Gebiet dieses Perimeters angemessen.

Aufgrund der guten Verkehrserschliessung und der Lärmbelastung entlang der Allmendstrasse sind die Wohnnutzungen entlang des Nidau-Büren-Kanals vor Lärmeinwirkungen zu schützen. Hierfür erscheint eine vorwiegend gewerbliche Nutzung als Lärmschutzriegel entlang der Allmendstrasse als geeignet. Damit kann auch die ausgewogene Mischung von Wohnen und Arbeiten auf dem Gemeindegebiet für die Zukunft beibehalten werden.

Der Schattenwurf sowie die beanstandete Einschränkung der Aussichtslage und Sonneneinstrahlung werden in der Einsprache nicht näher mit Fakten hinterlegt. Dem gegenüber wurde im Erläuterungsbericht zur Überbauungsordnung nachgewiesen, dass das vorgesehene Gabarit keine schutzwürdigen Interessen an bestehenden, angrenzenden Gebäude tangiert.

Bezüglich Immissionsvorschriften wird auf die unterschiedlichen Formulierungen in Baureglement («vermeiden») und Erläuterungsbericht («Verbot») hingewiesen und eine einheitliche Wortwahl, nämlich «Verbot» gefordert. Der Gemeinderat stellt fest, dass sich die Einsprache einerseits auf den ersten Satz des Absatzes «Erschliessung und Autoabstellplätze, Immissionen» in Art. 50 Baureglement Port bezieht, wonach die Anordnung der Bauten und Erschliessungsanlagen so zu erfolgen hat, dass das Innere der Zone von motorisiertem Verkehr freigehalten und störende Immissionen (z.B. durch Warenumsschlag oder Lüftungsanlagen) vermieden werden und andererseits auf das



---

2. Lemma unter «Schlussfolgerungen» in Kap. 6.1 auf Seite 14 des Erläuterungsberichts, welches als Ergebnis der Mitwirkungseinwände ein Verbot störender Immissionen im Innern des Planungsgebiets auch für Beeinträchtigungen wie Warenumschlag oder Lüftungsanlagen angibt. Diese Aussage kann aus Sicht des Gemeinderats tatsächlich zu Missverständnissen führen, weshalb er im Bericht das Wort «Verbot» durch «Vermeidung» ersetzt hat, obwohl er der Ansicht ist, dass der Terminus «vermeiden» durchaus auch eine verbietende Wirkung entfaltet.

Im Hinblick auf eine rechtsgleiche Behandlung aller Einsprachen erachtet der Gemeinderat die Fassung der öffentlichen Auflage als geeigneten Mittelweg zwischen den divergierenden Eingaben und beantragt, die Änderung ZPP Allmend anzunehmen und sämtliche Einsprachen vollumfänglich abzuweisen.



## 6. Antrag an die Stimmberechtigten

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

### **Gemeindebeschluss:**

#### **Der Änderung der ZPP Allmend**

bestehend aus:

- Neuformulierung Art. 50 / Streichung Art. 51 Baureglement (Kapitel 4)
- Änderung Zonenplan im Perimeter der ZPP Allmend/Romantica und ZPP Allmend/Schleuse (Kapitel 3)
- Erläuterungsbericht (Kapitel 1, 2, 5)

**wird zugestimmt.**

Port, 6. Februar 2012

Gemeinderat Port  
sig. Beat Mühlethaler, Gemeindepräsident  
sig. Christian Luder, Gemeindeverwalter

