

Gemeinde Zwingen

Strassennetzplan Siedlung

Mutation Simmelenmattweg

Bau- und Strassenlinienplan „Leimertsgarten,
Hart, Spitzacker und Galgenacker“

Mutation Simmelenmattweg

Stand: Beschluss EGV

Bericht Nr. 096.05.0745

2. Oktober 2018

Erstellt: PJA, Geprüft: PJA/VME, Freigabe: PJA
S:\096\05\0745\Bau- und Strassenlinienplan\Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Ausgangslage	3
2. Bestehende Planungen	4
3. Geltungsbereich	4
4. Planungsmassnahmen	4
4.1 Teilgebiet West	4
4.1.1 Mutation Strassennetzplan Siedlung	4
4.1.2 Mutation Bau- und Strassenlinienplan	5
4.2 Teilgebiet Ost	5
4.2.1 Mutation Strassennetzplan Siedlung	5
4.2.2 Mutation Bau- und Strassenlinienplan	6
5. Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren	7
5.1 Mitwirkung	7
5.2 Kantonale Vorprüfung	7
6. Beschluss- und Auflageverfahren	7
6.1 Beschlussfassung	7
6.2 Planaufgabe	7
6.3 Genehmigung durch Regierungsrat	8

1. Ausgangslage

Ursprünglich war der geplante „Simmelenmattweg“ als Ringstrasse planungsrechtlich sichergestellt. Mit dem „Simmelenmattweg“ sollte die Erschliessung der Bauparzellen unterhalb der Geländekante südlich dem Gebiet „Hingerhard“ sichergestellt werden. Im Jahr 1980 wurde die Überbauungsordnung Strassen- und Baulinienplan „Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker“ mutiert und der Simmelenmattweg im Bereich der Parzelle Nr. 1251 unterbrochen. Der westliche Teilabschnitt zweigt von der kantonalen „Baselstrasse“ ab. Der östliche Teilabschnitt zweigt ab dem kommunalen „Kugelweg“ ab.

Mit dem rechtskräftigen Strassennetzplan Siedlung vom 23. Oktober 2001 wird von der östlich gelegenen Stichstrasse gemäss Überbauungsordnung abgesehen und anstelle diesem ein Erschliessungsweg im Bereich der Grundstücke Nr. 1385, 1386 und 1219 sowie eine Fusswegverbindung zur bestehenden Fussgängerunterführung bei der Kantonsstrasse vorgesehen.

Die versehentlich bewilligte und mittlerweile durchgeführte Parzellierung der Parzelle Nr. 298 mit Ausscheidung eines privaten Erschliessungsweges führte zu einem Konflikt mit der rechtskräftigen Überbauungsordnung. Zwei eingereichte Baugesuche auf den Grundstücken Nr. 301 und 2629 konnten nicht bewilligt werden und erforderten die schrittweise Anpassung des Strassennetzplanes und der Überbauungsordnung.

Für das von den Planungsmassnahmen betroffene Gebiet gelten die Vorschriften der Wohn- und Geschäftszone WG2 und Wohnzone W1.

Die betroffenen Grundeigentümer wurden anlässlich einer Orientierungsversammlung am 22. April 2015 über die damals vorgesehenen Planungsmassnahmen informiert. Aus den Diskussionen kam zum Vorschein, dass zwischen dem westlichen und östlichen Teilgebiet unterschiedliche Interessen vorherrschen. Aus diesem Grund hatte der Gemeinderat entschieden die Mutation der Überbauungsordnung in zwei Verfahrensschritte mit den zwei Teilgebieten West und Ost aufzuteilen. Für den Teil West mit Grundstück Nr. 301 wurde mittlerweile eine Baulandumlegung eingeleitet. Das Bauvorhaben auf Grundstück Nr. 2629 im Teilgebiet Ost konnte ohne Aufhebung der in der rechtsgültigen Überbauungsordnung vorgegebenen, aber nicht mehr notwendigen Stichstrasse ab Kugelweg nicht bewilligt werden. Aus diesem Grund wurde 2016 vorerst die Überbauungsordnung im Teilgebiet Ost mutiert. Zwischenzeitlich wurde im Teilgebiet Ost die Erschliessung der Bauparzellen weitgehend privatrechtlich mit Anmerkungsgrundstücken geregelt.

Die Bewilligung des Baugesuchs auf Grundstück Nr. 301 ist immer noch blockiert. Vorerst musste die Einsprache des Grundeigentümers von Parzelle Nr. 257 gegen den Perimeter der Baulandumlegung bereinigt werden. Dies konnte dadurch erreicht werden, indem die Gemeinde vorgängig den Landerwerb für die Erschliessungstrasse gemäss vorliegender Mutation des Bau- und Strassenlinienplanes tätigte.

Der Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 2018 die vorliegende Mutation des Strassennetzplanes und Bau- und Strassenlinienplanes „Simmelenmattweg“ beschlossen.

2. Bestehende Planungen

Die Vorschriften für dieses Gebiet wurden im Rahmen diverser Planungsmassnahmen ausgearbeitet und genehmigt. Es sind dies folgende Planungsvorschriften:

- A) Überbauungsordnung Strassen- und Baulinienplan „Leimertgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker“, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Bern mit Beschluss vom 16. Juni 1970 (Inventar Nr. 87/gBS/1/0)
- B) Überbauungsordnung Abänderung Strassen- und Baulinienplan RRB vom 16. Juni 1970 „Leimertgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker“, genehmigt vom Regierungsrat des Kantons Bern mit Beschluss von 18. August 1980 (Inventar Nr. 87/gBS/1/1)
- C) Mutation „Simmelenmattweg“ zur Überbauungsordnung Strassen- und Baulinienplan „Leimertgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker“, genehmigt gemäss RRB Nr. 1323 vom 20. September 2016 (Inventar Nr. 87/gBS/1/2)
- D) Zonenplan Siedlung genehmigt gemäss RRB Nr. 1343 vom 29. August 2006
- E) Strassennetzplan Siedlung genehmigt gemäss RRB Nr. 1672 vom 23. Oktober 2001

3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich im Teilgebiet West umfasst die Grundstücke 257, 301, 365, 623, 732, 932 und 1251.

Der Geltungsbereich im Teilgebiet Ost umfasst die Grundstücke Nr. 298, 648, 666, 1219, 1385, 1386, 2804 und 2812 – 2014.

4. Planungsmassnahmen

4.1 Teilgebiet West

4.1.1 Mutation Strassennetzplan Siedlung

Die im Massnahmenkatalog des rechtskräftigen Strassennetzplanes aufgeführte Massnahme1 „Wendeplatz bei Vollausbau“ auf Grundstück Nr. 1170 (heute 1251) wird auf Grundstück Nr. 301 verlegt. Auf die Fusswegverbindung ab Wendeplatz über Grundstück Nr. 1251 zur Fusswegverbindung ab „Leimertgartenweg“ wird verzichtet.

4.1.2 Mutation Bau- und Strassenlinienplan

Der Erschliessungsweg beginnt bei der Kantonsstrasse und führt zwischen Parzelle Nr. 257 und 932 bis zur Böschung und von dort entlang dieser, welche das Baugebiet Obere Hart vom Baugebiet in der Talsohle trennt. Auf Parzelle Nr. 301 ist das Wenden von Fahrzeugen mit einem Kehrplatz gewährleistet. Dieser Teilabschnitt entspricht dem Erschliessungskonzept gemäss rechtskräftigem Strassennetzplan. Im Mündungsbereich wird der Bau- und Strassenlinienplan an die mit dem Bau der neuen Birsbrücke und dem Kreisel erstellte Zufahrtssituation angepasst. Die Kurve bei der Böschung wird gegenüber der heutigen rechtsgültigen Linienführung geringfügig aufgeweitet. Auf das in der Überbauungsordnung noch vorgesehene Trottoir wird auf Grund des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens verzichtet. Die Fahrbahnbreite beträgt 4.50 Meter, wobei zwischen Fahrbahn und Grundstück Nr. 932 eine Rabatte vorgesehen ist. Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens hat der Gemeinderat beschlossen, dass die Rabatte nicht Teil der Verkehrsfläche werden, also ausserhalb der Strassenlinien liegen soll. Sie soll nach Abschluss der BLU im Eigentum der Einwohnergemeinde bleiben, aber nach wie vor der Nutzungszone WG2 zugewiesen sein. Die Baulinie wird analog dem „Leimertsgartenweg“ auf 3.00 Meter reduziert. Der Wendepunkt wird in die Zufahrt der geplanten Überbauung auf Grundstück Nr. 301 integriert.

Wie in einleitenden Kapitel bereits erläutert, dient die Mutation des Bau- und Strassenlinienplans auch dem Zweck, die Blockade eines Grundeigentümers gegen den Perimeter der Baulandumlegung aufzuheben.

Nach Abschluss des Planungsverfahrens können die zur Parzelle Nr. 301 gehörenden Flächen nördlich des Simmelenmattwegs im Rahmen der BLU den Parzellen Nrn. 732, 623 und 365 zugewiesen werden, so dass die Parzellen dann vollumfänglich erschlossen sind. Die im Vorprüfungsbericht angesprochenen, nicht nutzbaren Flächen der Parzelle Nr. 301 nördlich des Weges sind folglich nur von vorübergehender Dauer

Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1251 haben kein Interesse an einer Beteiligung an der Baulandumlegung zu erkennen gegeben. In der Folge hat man sich darauf verständigt, dass der Simmelenmattweg keine Erschliessungsfunktion für die unbebauten Teile der Parzelle Nr. 1251 wahrnehmen soll. Der Wendepunkt ist bewusst so dimensioniert und situiert, dass er nicht direkt an die Parzelle Nr. 1251 angrenzt.

4.2 Teilgebiet Ost

4.2.1 Mutation Strassennetzplan Siedlung

Mit Genehmigung und Ausführung der Parzellierung von Parzelle Nr. 298 mit Mutation Nr. 1516 wurde die Umsetzung des Erschliessungskonzeptes wie im Strassennetzplan vorgesehen verunmöglicht. Ein zusätzlicher Erschliessungsweg entlang Parzelle Nr. 648 ist nicht mehr notwendig. Die Überbauung Kugelweg 11a – 11g auf den Parzellen Nr. 1219 und 2024 – 2029 wird durch den bestehenden privaten Erschliessungsweg gewährleistet. Die hinterliegenden Parzellen Nr. 2812, 2813 und 2814 sind durch die Anmerkungspartellen Nr. 2630 und 2632 an die 4.50 Meter breite Erschliessungspartelle Nr. 2631 angeschlossen.

Der Strassennetzplan sieht eine durchgängige Fusswegverbindung vom „Leimertsgartenweg“ auf der „Hingerhard“ bis zur bestehenden Fussgängerunterführung bei der Kantonsstrasse vor. Diese Fussgänger Verbindung ermöglicht den Schülern den Gang zum Schulhausareal im Dorfkern ohne die verkehrsreiche Kantonsstrasse überqueren zu müssen. Durch diese Verbindung wird die Schulwegsicherheit wesentlich verbessert. Der bestehende Fussweg auf Parzelle Nr. 1478 auf „Hingerhard“ wird über Parzelle Nr. 666 bis zur Talsohle verlängert und über den neuen privaten Erschliessungsweg geführt. Dadurch kann der im Strassennetzplan vorgesehene Verlauf des Fussweges entlang den Parzellen Nr. 1169 und 1251 aufgehoben werden.

Die Aussagen des Vorprüfungsberichts zur Verschlechterung der fussläufigen Erschliessung trifft, betrachtet man allein den behördenverbindlichen Strassennetzplan, zu. Bis heute ist es der Gemeinde allerdings nicht gelungen, sich mit den Grundeigentümern auf eine Realisierung der seinerzeit geplanten Fusswege zu verständigen. Ein Bau- und Strassenlinienplan, der die Planung der Gemeinde eigentümerverbindlich sichern würde, liegt nicht vor. De facto hat es die Fusswegverbindung also nie gegeben und die Chancen für eine einvernehmliche Umsetzung sind sehr gering. Daher nutzt die Gemeinde die sich nun bietende Gelegenheit, überhaupt eine dauerhafte Fusswegverbindung zwischen dem Leimertsgartenweg und dem Kugelweg resp. der Baselstrasse zu sichern.

4.2.2 Mutation Bau- und Strassenlinienplan

Die mit RRB Nr. 1323 vom 20. September 2016 genehmigte Mutation „Simmelenmattweg“ zur Überbauungsordnung Strassen- und Baulinienplan „Leimertsgarten, Hart, Spitzacker und Galgenacker“ bis zu Grundstück Nr. 298 verbliebene Stichstrasse ist durch die Parzellierungen nicht mehr notwendig und wird aufgehoben. Die dadurch entstehende Lücke in der Baulinie des Kugelweges wird geschlossen. Die vollwertige Erschliessung der Grundstücke 1385 und 2024 – 2029 soll durch eine 3.5 m breite Anmerkungsparzelle auf der bestehenden Zufahrt gewährleistet werden.

Die Gemeinde hat in der Vergangenheit mehrere Anläufe unternommen, die Parzellen im Teilgebiet Ost durch eine öffentliche Strasse oder einen öffentlichen Weg zu erschliessen. Leider scheiterten die Vorhaben stets an der mangelnden Unterstützung durch die Grundeigentümer. Die Bebauung ist zwischenzeitlich so stark vorangeschritten, dass eine ordentliche Erschliessungsplanung gar nicht mehr realistisch ist. Zwar könnten die privaten Erschliessungen über die Parzellen Nrn. 2631 und 1219 theoretisch noch in das Eigentum der Gemeinde übertragen werden. Beide erfüllen jedoch hinsichtlich Fahrbahnbreite, Ausbaugrad, Beleuchtung etc. nicht die Anforderungen an öffentliche Erschliessungstrassen. Folgerichtig hat die Gemeinde kein Interesse an einer Übernahme. Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass die Erschliessung des Quartiers nicht optimal gelöst ist, sieht aber keine realistischen Chancen für eine Verbesserung der Situation.

Die durchgängige Fusswegverbindung von der „Hingerhard“ wird durch die Verlängerung des bestehenden Fussweges bis zur Zufahrt der Parzelle Nr. 666 gesichert. Die Weiterführung gemäss Strassennetzplan Siedlung wird mit einer Dienstbarkeit zu Gunsten der Öffentlichkeit auf den privaten Erschliessungswegen grundbuchlich sichergestellt.

5. Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren

5.1 Mitwirkung

Die Mitwirkungsverfahren für die Mutation Strassennetzplan Siedlung und die Mutation Bau- und Strassenlinienplan dauerte vom 1. Juni 2015 bis 26. Juni 2015. Einige Eingaben aus den Mitwirkungsverfahren sind in diesen Planungsmassnahmen eingeflossen. Die Beschlüsse des Gemeinderates zu den Eingaben sind im Mitwirkungsbericht vom 3. Februar 2016 festgehalten.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Die technische Aufbereitung der Planunterlagen nach kantonalem Datenmodell liegt vor. Die technische Prüfung durch die Datenverwaltungsstelle der Gemeinde Zwingen erfolgt im Rahmen des Genehmigungsverfahrens.

Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumplanung liegt seit dem 21.09.2018 vor.

- Im Kapitel 1 werden grundsätzliche Fragen zur vorliegenden Planung gestellt, verbunden mit der Aufforderung, die Inhalte nochmals zu prüfen. In die Kapitel 4.1.2 und 4.2.2 sind entsprechende Erläuterungen aufgenommen, mit denen die nun vorliegende Planung zusätzlich begründet wird.
- Die erste redaktionelle Korrektur wird umgesetzt. Die zweite ist aufgrund einer Plananpassung nicht mehr relevant.
- Im Kapitel 2 wird die Verschlechterung der Fusswegverbindung beanstandet. Zu diesem Aspekt wurden zusätzliche Erläuterungen ins Kapitel 4.2.1 aufgenommen.

6. Beschluss- und Auflageverfahren

ausstehend

6.1 Beschlussfassung

ausstehend

6.2 Planaufgabe

ausstehend

6.3 Genehmigung durch Regierungsrat

ausstehend

Namens des Gemeinderates:
Präsident:

Gemeindeverwalter: