

Gemeinde Seengen
Gestaltungsplan Rain

Umfeldanalyse bei Grundstückszufahrten an Kantonsstrassen



Auftraggeber

Gemeinde Seengen
Unterer Gerbiweg
5707 Seengen

Auftragnehmer

arcoplan Lüscher Pfister Keller Zantop Costamagna
Limmatauweg 9
5408 Ennetbaden

Verfasser

Renato Costamagna, Siedlungsplaner FH, Raumplaner FSU
Valentin Müller, BsC FHO in Raumplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Grundsätzliche Erschliessungsmöglichkeiten	2
2	Erschliessungsvarianten	4
2.1	Variante 0	4
2.2	Variante 1	5
2.3	Variante 2	6
2.4	Variante 3	7
3	Beurteilung	8
3.1	Bauvorhaben / Parzelle	8
3.2	Beurteilung verkehrstechnische Ausgestaltung	9
4	Kommunale Belange	10

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Rain, am nördlichen Rand des Baugebietes von Seengen gelegen, besteht aus verschiedenen überbauten wie auch unüberbauten Parzellen, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind. Das Areal befindet sich entlang der Kantonsstrasse Egliswilerstrasse K374. Die Eichbergstrasse mündet im Süden des Areals in die Kantonsstrasse, sie erschliesst das Baugebiet östlich des Areals Rain.

Für das Areal wurde im Jahr 2011 die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes in Angriff genommen. Im Jahr 2013 wurde die Planung jedoch aufgrund der im kantonalen provisorischen Vorprüfungsbericht monierten wesentlichen Defizite - vor allem bzgl. Erschliessungs- und Abstandsfragen sowie städtebaulichen und landschaftlichen Aspekten - sistiert. Im Frühling 2016 wurden die Planungsarbeiten wieder aufgenommen.

Mit dem Gestaltungsplan sollen Aspekte der Erschliessung, der Bebauung und der Freiraumgestaltung grundeigentümerverbindlich festgesetzt werden. Dabei sind die Ziele des Gemeinderates sowie der Grundeigentümer bezüglich einer etappierten Arealentwicklung besonders zu beachten. Teile des Areals werden entweder schon baulich genutzt oder sind mit grosser Wahrscheinlichkeit auf unabsehbare Zeit keiner entsprechenden Veränderung ausgesetzt. Weitere Grundstücke sollen zeitnah einer Bebauung zugeführt werden.

Die bestehende Grundstückseinteilung ist weitgehend an die heutige Nutzung gebunden (bestehende Liegenschaften) und soll daher im Rahmen der Gestaltungsplanung in ihrer Abgrenzung im Grundsatz belassen werden. Ein eigentliches Landumlegungs- oder Grenzbereinigungsverfahren unter den beteiligten Grundstücken zum Ausgleich der für die Erschliessung benötigten Flächen kann entweder gar nicht nur dann nur sehr partiell erfolgen.

Die Verkehrserschliessung des Areals soll nebst der Einhaltung der kantonalen Standards bei der MIV-Erschliessung vor allem auch die Bedürfnisse des Langsamverkehrs (Anbindung des arealinternen Fuss- und Zweiradverkehrsnetzes) berücksichtigen sowie auf die jeweiligen Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer, was ihre Grundstücke betrifft, eingehen.

Weiter soll innerhalb des Planungssperimeters die Öffnung des Kiefelmattbaches planungsrechtlich und in Abstimmung mit den Vorgaben der neuen Gewässerschutzgesetzgebung - die für das Baugebiet seit 1. Mai in Kraft ist - sichergestellt werden.

Für das gut einsehbare, an einem Westhang gelegene Areal sollen im Weiteren die Grundregeln der künftigen Bebauung und der Freiraumgestaltung entwickelt werden, damit eine städtebaulich überzeugende Gesamtlösung sichergestellt ist. In diesem Zusammenhang ist vor allem im ganzen Planungsgebiet die Einhaltung der Planungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung darzulegen und planerisch sicherzustellen.



Abb: Perimeter des Gestaltungsplanes mit beteiligten Grundeigentümern

1.2 Grundsätzliche Erschliessungsmöglichkeiten

Eine Verkehrserschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist grundsätzlich entweder über (bestehende) Direktanschlüsse ab der Kantonsstrasse oder von Süden her ab der Eichbergstrasse möglich. Eine rückwärtige Erschliessung ab der Eichbergstrasse von Osten ist aufgrund der topographischen Gegebenheiten (Steilhang) sowie der geringen Ausbaubreite der Strasse nicht möglich.

Eine Fussgänger- und Zweiradverkehrsachse kann entweder auf der Nordostseite und parallel zur Kantonsstrasse oder in der Arealmitte in Längsrichtung des Planungsgebietes angeordnet werden. Sie muss nicht zwangsläufig mit der MIV-Erschliessung zusammenfallen.

Im kommunalen Verkehrsrichtplan der Gemeinde Seengen (Februar 2009) werden für das Gebiet Rain zwei Erschliessungsrichtungen vorgegeben (gelbe Pfeile im nachstehenden Plan): Eine von Süd-Osten ab der Eichbergstrasse. Die andere von Westen ab der Kantonsstrasse K374.

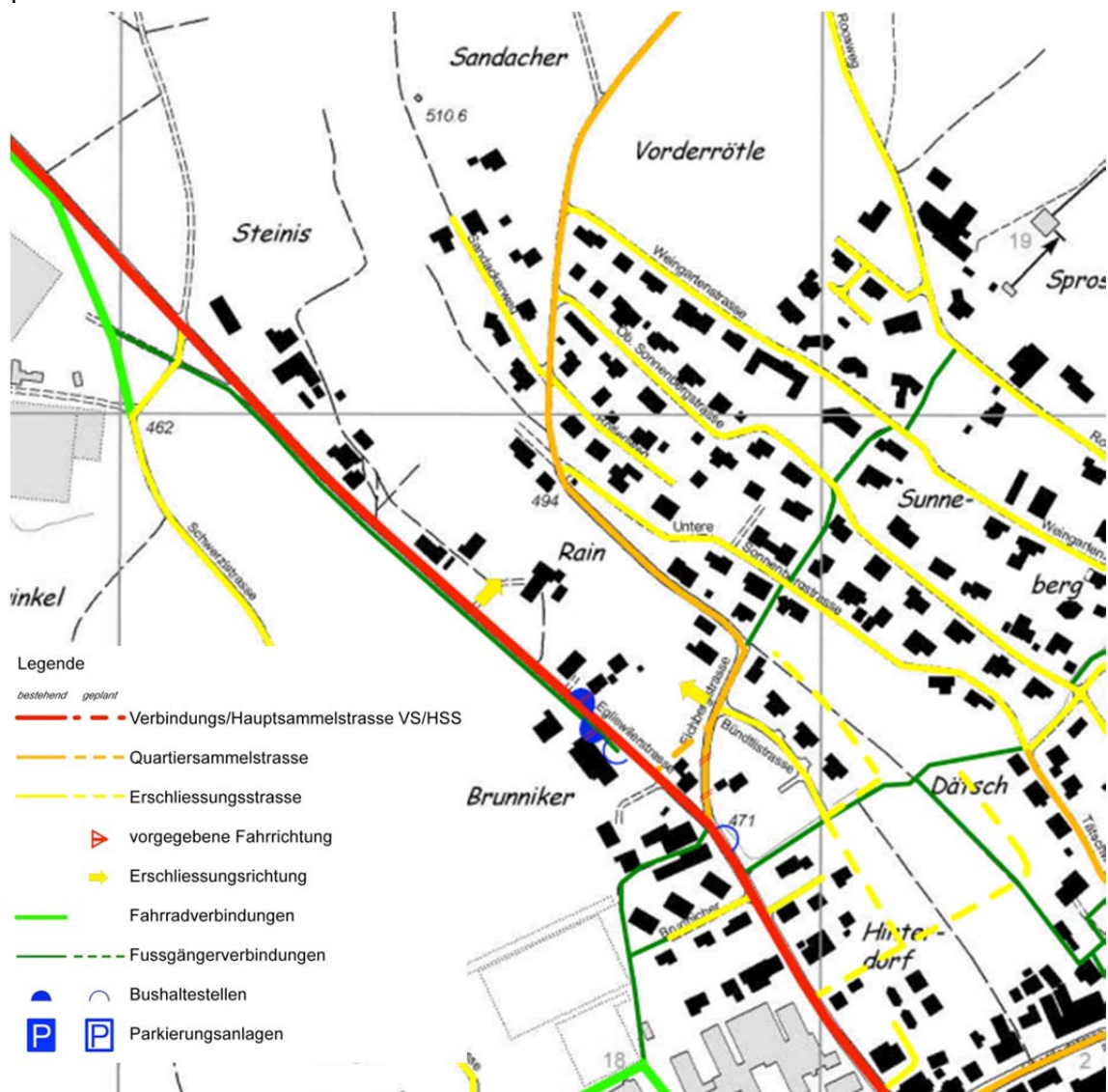


Abb: Ausschnitt Verkehrsrichtplan Seengen

2 Erschliessungsvarianten

2.1 Variante 0



Beschrieb

Die Erschliessung erfolgt ab der Gemeindestrasse Eichbergstrasse für das gesamte Areal. Die drei bestehenden Anschlüsse an die Kantonsstrasse werden längerfristig und unter Berücksichtigung der für die bestehenden Bauten und Nutzungen geltenden Besitzstandsgarantie geschlossen. Eine Verkehrserschliessung von Nord-Westen (rot gestrichelte Linie) ist planungsrechtlich nicht zulässig, weil sie über Nichtbaugelände führt.

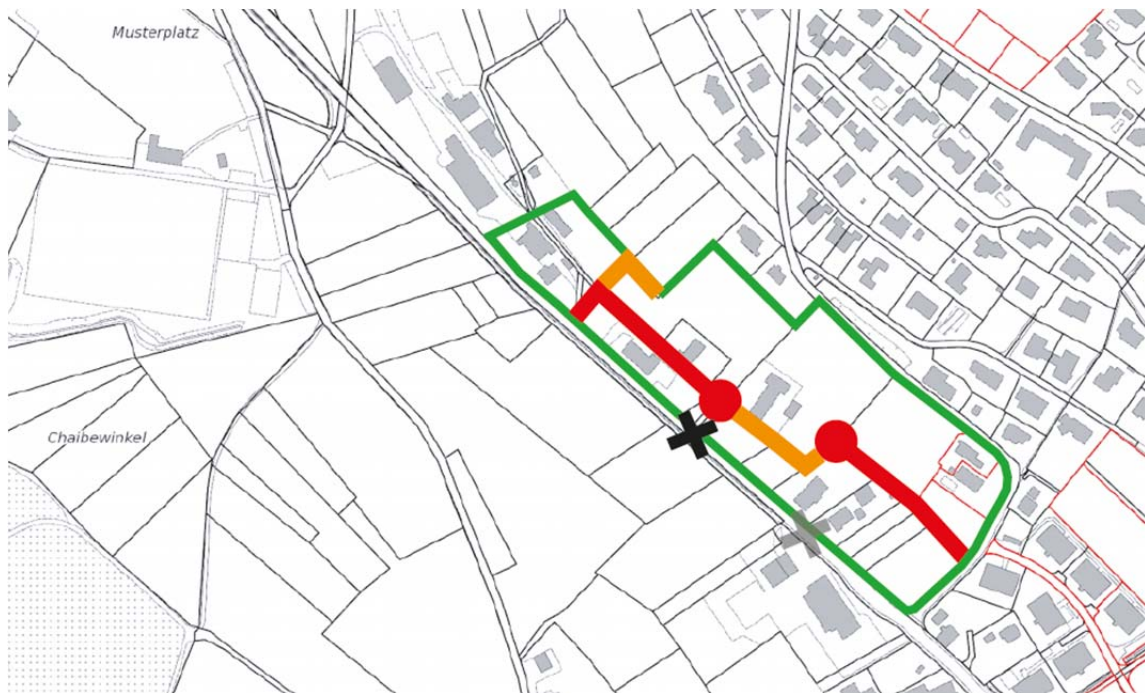
Stärken (hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse)

- Rückwärtige Erschliessung ohne Direktanschlüsse an Kantonsstrasse / Keine Störung des Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse

Schwächen

- Erschliessung nimmt keine Rücksicht auf bestehende Bebauung
- Erschliessung gibt die Abfolge einer Baugebietsetappierung starr vor.
- Erschliessung nimmt keine Rücksicht auf mögliche zukünftige Bebauung unter Berücksichtigung der Topographie
- Der Erschliessungsflächenanteil für den MIV ist vergleichsweise gross

2.2 Variante 1



Beschrieb

Die Erschliessung erfolgt für den süd-östlichen Teil des Areals ab der Gemeindestrasse Eichbergstrasse (rot, Stichstrasse mit Kehrplatz). Der nord-westliche Bereich wird ebenfalls mittels einer Stichstrasse mit Kehrplatz (rot) im Sinne einer zusammengefassten Zufahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Die Kantonsstrasseneinfahrt im Süd-Osten (hellgrau) bleibt mit Besitzstandsgarantie bestehen.

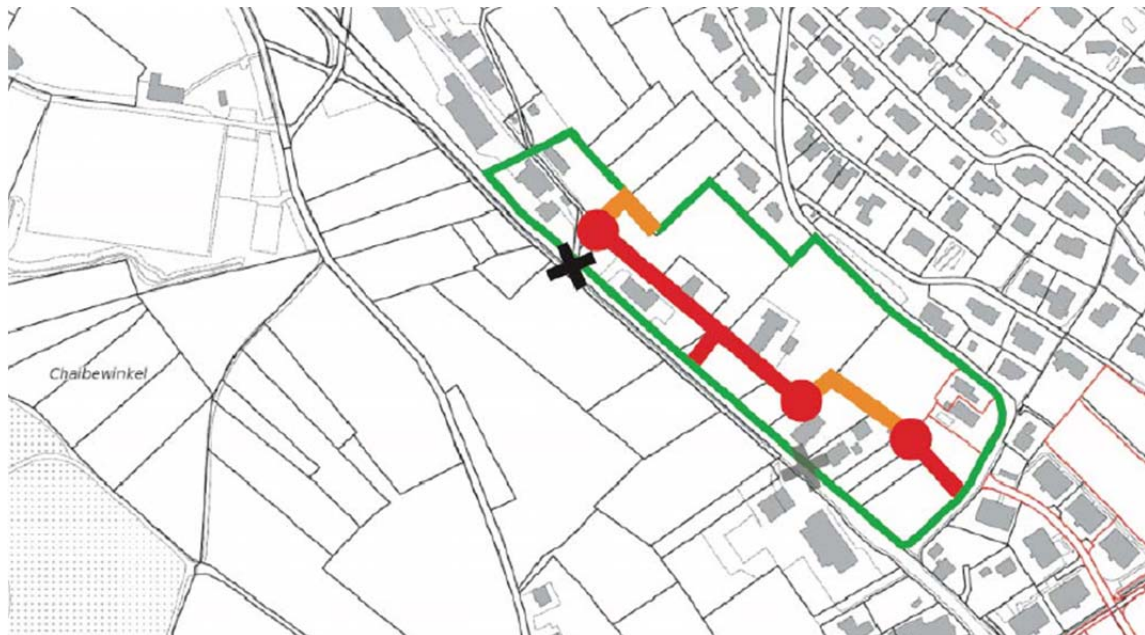
Stärken

- Etappierung möglich (2 unabhängige Etappen)
- Erschliessung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung

Schwächen

- 1 Direktanschluss an Kantonsstrasse
- Parallelstrasse zur Kantonsstrasse mit geringer Breite in der ersten Bautiefe

2.3 Variante 2



Beschrieb

Die Erschliessung erfolgt für den süd-östlichen Teil des Areals ab der Gemeindestrasse Eichbergstrasse. Der nord-westliche und der mittlere Bereich werden mit einer zusammengefassten Zufahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Die Kantonsstrasseneinfahrt im Süd-Osten bleibt mit Besitzstandsgarantie bestehen.

Stärken

- Etappierung möglich
- Erschliessung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung

Schwächen

- 1 Direktanschluss an Kantonsstrasse
- Parallelstrasse zur Kantonsstrasse mit geringer Breite in der ersten Bautiefe
- Grosser Anteil an Erschliessungsfläche für den MIV

2.4 Variante 3



Beschrieb

Die Erschliessung erfolgt für den süd-östlichen Teil des Areals ab der Gemeindestrasse Eichbergstrasse. Der nord-westliche und der mittlere Bereich werden mit einer zusammengefassten Zufahrt ab der Kantonsstrasse erschlossen. Die Kantonsstrasseneinfahrt im Süd-Osten bleibt mit Besitzstandsgarantie bestehen.

Stärken

- Ideale Etappierung möglich
- Kleiner Anteil an Erschliessungsflächen für den MIV
- Erschliessung nimmt Rücksicht auf die bestehende Bebauung

Schwächen

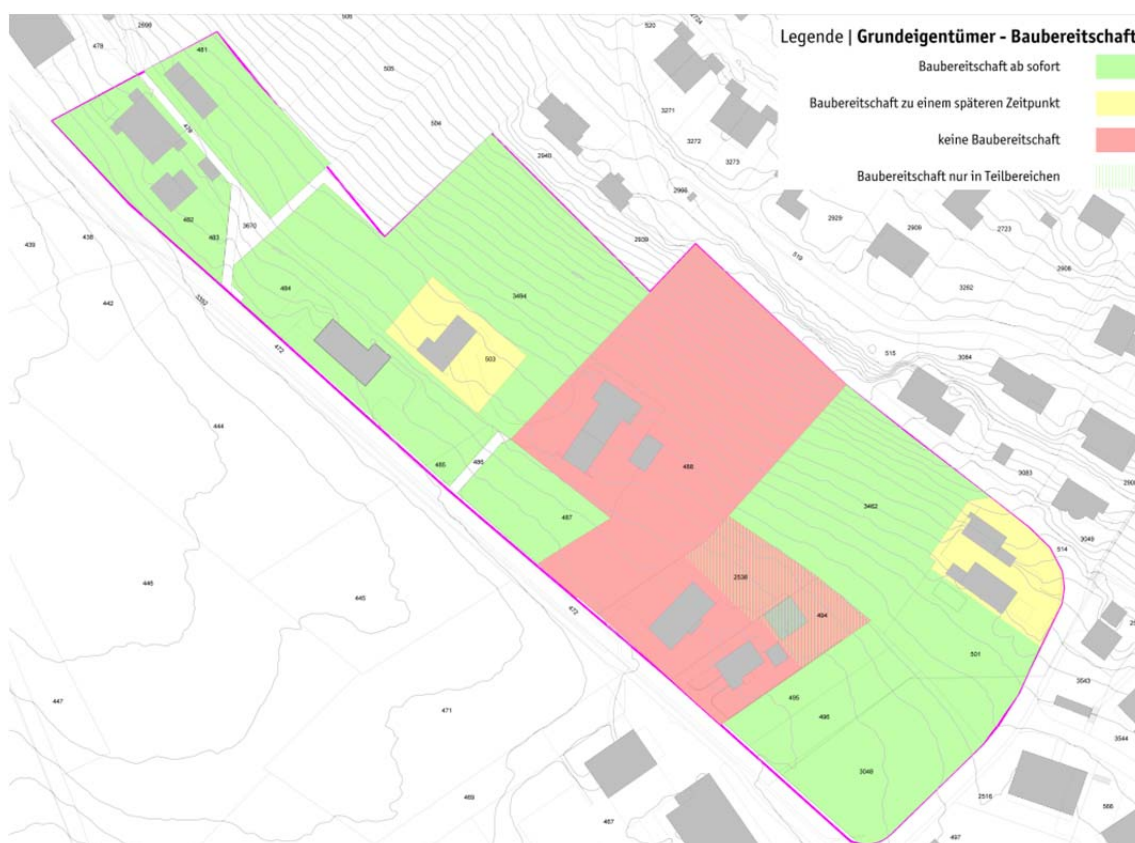
- 3 Direktanschlüsse an Kantonsstrasse

3 Beurteilung

3.1 Bauvorhaben / Parzelle

Gründe für Direktanschluss

Das Gestaltungsplanareal besteht aus insgesamt 15 Parzellen aufgeteilt auf 10 Grundeigentümer (ohne Zufahrtswege der Einwohnergemeinde Seengen). Die Baubereitschaft der Grundeigentümer gestaltet sich sehr unterschiedlich (vgl. nachfolgenden Plan).



Eine durchgehende rückwertige Erschliessungsstrasse ab der Eichbergstrasse wäre von Seiten der Grundeigentümer nicht tragbar. Zugunsten einer vernünftigen Etappierung des gesamten Areals und einer Bereitstellung von unüberbautem Bauland sind einer oder mehrere Direktanschlüsse an die Kantonsstrasse erforderlich.

Fussgänger- und Radwegverbindung werden im Innern des Areals geführt, so dass die Kantonsstrasse nicht überquert werden muss.

Konsequenzen bei Nichtbewilligung Direktanschluss

Eine zeitnahe Überbauung der Parzellen mit baubereiten Grundeigentümern wird schwierig.

3.2 Beurteilung verkehrstechnische Ausgestaltung

Variante	Anzahl Direktanschlüsse an Kantonsstrasse	Sachgerechte Anschlussausbildung möglich?	Sichtzonen gewährleistet?	Vorwärtsausfahren gewährleistet?	Abstandsvorschriften durch Verkehrsanlagen eingehalten?
0	0	nicht tangiert	nicht tangiert	nicht tangiert	nicht tangiert
1	1	ja ¹	ja ²	ja ³	ja
2	1	ja ¹	ja ²	ja ³	ja
3	3	ja ¹	ja ²	ja ³	ja

¹ Geforderte Strassenbreiten für Begegnungsfall Lastwagen/Personenwagen werden im Landumlegungsverfahren (Parzellierung) oder im Gestaltungsplan (mittels Strassenlinien) gesichert

² Sichtzonen werden im Rahmen des Gestaltungsplanes gesichert

³ Wendepunkte im Innern des Areals werden im Rahmen des Gestaltungsplanes gesichert

4 Kommunale Belange

Gibt es einen SNP mit Erschliessungsfestsetzungen?

Nein. Der Entwurf eines Gestaltungsplanes aus dem Jahre 2011 wurde nicht weiterbearbeitet. Diese Umfeldanalyse wird im Rahmen eines neuen Gestaltungsplanverfahrens durchgeführt.

Hat die Bauzone hohe planerische Bedeutung für Grundstückzufahrten?

Das Areal liegt in der Wohnzone W2 sowie in der Wohn- und Gewerbezone WG2 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Es ist bis jetzt nicht vollständig erschlossen.

Belastet die rückwärtige Erschliessung sensible Bauzonen mit zonenfremden Verkehr?

Nein

Ist die Erschliessung privatrechtlich oder mit Erschliessungsplan sicherzustellen?

Die Erschliessung wird im Rahmen des Gestaltungsplanes Rain mit einem Landumlegungsverfahren sichergestellt.

Gibt es im Umfeld weitere Parzellen mit einem Erschliessungsdefizit?

Es handelt sich um eine Sondernutzungsplanung. Im Perimeter gibt es verschiedene Parzellen mit einem Erschliessungsdefizit. Die Anschlüsse an die Kantonsstrasse werden aus diesem Grund zusammengefasst.

Wie erfolgt die Ver- und Entsorgung (Last- und Lieferwagen)?

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorgesehenen Direktanschlüsse. Wendemöglichkeiten werden bei jedem Anschluss mittels Wendeplatz im Arealinneren gewährleistet.