



Einwohnergemeinde Muri
ZPP Turbenweg Gümligen

Baureglementsänderung von Art. 53a Zone mit Planungspflicht, ZPP Turbenweg

Erläuterungsbericht zuhanden der Mitwirkung

Um was geht es?

Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Turbenweg wurde 1998 mit Änderung von Zonenplan und Baureglement vom Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) des Kantons Bern genehmigt. Die Art und das Mass der Nutzung der ZPP Turbenweg ist in Artikel 53a des Baureglementes der Gemeinde geregelt. Die geplante Zentrumsüberbauung in diesem Gebiet mit Läden und vorwiegend Wohnungen basiert auf einer vom Gemeinderat genehmigten Projektskizze. Das dabei vorgesehene Mass der Nutzung weicht von den bestehenden ZPP-Vorschriften ab. Deshalb sollen die ZPP-Vorschriften angepasst werden. Dazu ist ein Verfahren mit Mitwirkung (vorliegender Verfahrensschritt), Vorprüfung, Auflage, Volksabstimmung und Genehmigung durch das AGR notwendig.

Im Rahmen der vorliegenden Mitwirkung (Verfahren nach Art. 58 BauG) kann sich jedermann zur vorgesehenen Änderung von Artikel 53a äussern, indem Einwendungen erhoben und Anregungen unterbreitet werden (ohne Einsprachemöglichkeit). Die weiteren Projektunterlagen (Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Richtprojekt „Gestaltung öffentlicher Raum“) dienen zur Information für die Baureglementsänderung. Sie sind formell nicht Gegenstand der Mitwirkung.

Der vorliegende Erläuterungsbericht ist in zwei Teile gegliedert:

- 1 Gegenstand der Baureglementsänderung
- 2 Projektauswirkungen

1 Gegenstand der Baureglementsänderung

1.1 Grundlagen

Grundordnung

Die vom AGR 1998 genehmigte Änderung von Zonenplan und Baureglement zur ZPP "Turbenweg" bildet zusammen mit dem gültigen Baureglement die baurechtliche Grundordnung.

Projektskizze

Die Erarbeitung der Überbauungsordnung (UeO) zur ZPP "Turbenweg" und der notwendigen Änderungen des Baureglementes basieren auf der Grundlage einer vom Gemeinderat genehmigten Projektskizze der Architekten Jordi + Partner AG.

1.2 Abweichungen zur Grundordnung

<i>Planungszweck</i>	<p>Mit der ZPP Turbenweg werden die Entwicklung des bestehenden Zentrums und die Schaffung eines zentralen und vielseitig nutzbaren Dorfplatzbereiches bezweckt.</p> <p>Mit der vorliegenden Projektskizze und der darauf abgestützt ausgearbeiteten UeO mit Plan und Vorschriften wird dieses Ziel umgesetzt. Bezüglich der Ausgestaltung des "Dorfplatzes" wurde das Projekt unter Einbezug der Strassenräume (Gestaltung Turbenweg und Verbindungsstrasse zwischen Turbenweg und Füllerichstrasse als Begegnungszone) konkretisiert.</p>																									
<i>Art der Nutzung</i>	<p>Die in Art. 53a festgelegten Vorgaben bezüglich Art der Nutzung (u. a. minimaler Wohnanteil von 20 %) werden eingehalten.</p>																									
<i>Mass der Nutzung</i>	<p>Die bestehenden ZPP-Bestimmungen begrenzen die zulässige Bruttogeschossfläche (BGF) auf der Parzelle Nr. 2360 auf 10'000 m² (davon Verkaufsfläche 2'000 m²) und auf den Parzellen Nr. 2478, 2430 und 2429 auf 5'600 m² (davon Verkaufsfläche 2'000 m²).</p> <p>Mit dem vorliegenden Projekt werden diese Vorgaben überschritten:</p> <table><tr><td>- Parzelle Nr. 2360</td><td>neu BGF insgesamt</td><td>12'800 m²</td><td>Verkauf</td><td>3'200 m²</td></tr><tr><td>- Parz. Nr. 2429, 2430</td><td>neu B G F insgesamt</td><td>3'880 m²</td><td>Verkauf</td><td>1'335m²</td></tr><tr><td>- Parz. Nr. 2478</td><td>best. BGF insgesamt</td><td>1720 m²</td><td>Verkauf</td><td>665 m²</td></tr><tr><td>- Total</td><td>BGF insgesamt</td><td>18'400m²</td><td>Verkauf</td><td>5'200 m²</td></tr><tr><td></td><td></td><td>+ 17.9%</td><td></td><td>+ 30 %</td></tr></table> <p>Die Abweichung der zulässigen BGF-Begrenzung erfordert eine Anpassung der ZPP-Vorschriften im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung (vorliegender Verfahrensschritt), Vorprüfung, Auflage, Volksabstimmung und Genehmigung durch AGR.</p>	- Parzelle Nr. 2360	neu BGF insgesamt	12'800 m ²	Verkauf	3'200 m ²	- Parz. Nr. 2429, 2430	neu B G F insgesamt	3'880 m ²	Verkauf	1'335m ²	- Parz. Nr. 2478	best. BGF insgesamt	1720 m ²	Verkauf	665 m ²	- Total	BGF insgesamt	18'400m ²	Verkauf	5'200 m ²			+ 17.9%		+ 30 %
- Parzelle Nr. 2360	neu BGF insgesamt	12'800 m ²	Verkauf	3'200 m ²																						
- Parz. Nr. 2429, 2430	neu B G F insgesamt	3'880 m ²	Verkauf	1'335m ²																						
- Parz. Nr. 2478	best. BGF insgesamt	1720 m ²	Verkauf	665 m ²																						
- Total	BGF insgesamt	18'400m ²	Verkauf	5'200 m ²																						
		+ 17.9%		+ 30 %																						
<i>Geschosszahl</i>	<p>Nach den ZPP-Bestimmungen dürfen maximal 3 Vollgeschosse und ein Attikageschoss realisiert werden.</p> <p>Das geplante Bauvorhaben sieht vor, an der Moosstrasse bis viergeschossige Gebäude ohne Attikageschoss zuzulassen. Auch diese Abweichung bedingt eine Anpassung der ZPP-Vorschriften. Bei den übrigen Gebäuden werden die Vorgaben eingehalten.</p>																									
<i>Gestaltungsgrundsätze</i>	<p>Die Gestaltungsgrundsätze verlangen, dass sich publikumsintensive Nutzungen auf die Moos- und Füllerichstrasse orientieren und entlang attraktiver Fussgängerbereiche angeordnet werden.</p> <p>Diesem Grundsatz wird mit den Neubauten nur teilweise entsprochen. Die geplante publikumsintensive Nutzung orientiert sich entlang dem Turbenweg und der als attraktiver Fussgängerbereich gestalteten Verbindungsstrasse.</p>																									
<i>Anpassungen an die Grundordnung</i>	<p>Der Perimeter der ZPP Turbenweg wird unverändert beibehalten.</p>																									

1.3 Etappierung der Bauvorhaben

Bauvorhaben Konkrete Bauabsichten bestehen heute nur im nördlichen Teil der ZPP auf der Parzelle Nr. 2360 (Spielfeld). Dieses Bauvorhaben mit Läden für Coop und Migros kann unabhängig vom südlichen Bereich realisiert werden. Im Bereich südlich des Turbenwegs haben die Eigentümer des Wohn- und Geschäftshauses Turbenweg 2, die Post mit Gebäude Nr. 55 und Coop mit Nr. 57 zur Zeit keine Bauabsichten.

Etappierung der Bauvorhaben und der Überbauungsordnung Die Projektskizze der Architekten umfasst den ganzen Perimeter der ZPP Turbenweg. In naher Zukunft wird jedoch nur der nördliche Teil realisiert werden. Die Projektvorstellungen für den südlichen Teil stützen sich nicht auf einen durch Interessenten nachgewiesenen Bedarf ab. Somit bestehen zwei voneinander zeitlich und baulich unabhängige Realisierungsetappen.

Um in dieser Situation zu vermeiden, dass die heute zu erlassende UeO für den südlichen Teil der ZPP nicht den zukünftigen Anforderungen entspricht und somit auf ein zukünftiges Bauvorhaben erneut angepasst werden müsste, beschränkt sich die UeO der 1. Etappe auf die Parzelle 2360 (Spielfeld), den östlichen Teil des Turbenwegs und die Verbindungsstrasse in Richtung Füllerichstrasse (vgl. Überbauungsplan). Mit diesem Perimeter ist gewährleistet, dass die UeO der 1. Etappe auch die zentrumsverbindende Gestaltung der Verbindungsstrasse Turbenweg - Füllerichstrasse im Sinne des Planungszweckes umfasst.

1.4 Baugrund / Altlasten

Altlastenuntersuchung Gemäss Altlasten- und Verdachtsflächenkataster liegen mit Ausnahme der Parzelle Nr. 2430 die Grundstücke der ZPP Turbenweg im Bereich der früheren Deponie Gümligen. Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung der UeO wurden zur Abklärung der allfällig notwendigen Massnahmen und deren Auswirkungen Sondierungen durch eine spezialisierte Firma vorgenommen. Die Untersuchung hat ergeben, dass keine nennenswerte Verunreinigung des Untergrundes vorliegt. Weitere Massnahmen werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter Aufsicht des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft vorgenommen.

1.5 Brügglibach

Öffnung des eingedolten Fliessgewässers Der heute in einer Röhre fliessende Brügglibach gilt als Fliessgewässer und muss gemäss Bundesrecht infolge der notwendigen Verlegung offen gelegt und renaturiert werden.

Im Richtprojekt „Gestaltung öffentlicher Raum“ sind neben der Gestaltung des Aussenraums auch die Sichtbarmachung des Brügglibachs sowie dessen Gestaltung als „Stadtach“ festgelegt.

2 Auswirkungen auf den Verkehr und die Umwelt

2.1 Anforderungen

Verkehrsaufkommen heutiger Zustand

Die Ermittlung des Verkehrsaufkommens durch die bestehenden Nutzungen basiert auf den heute bestehenden Abstellplätzen (AP). Aufgrund der 45 AP aus Verkaufsnutzungen (Coop/Kiosk/Post, Migros, Apotheke) mit 14 Fahrten/AP¹ und den 17 AP aus Wohnnutzung mit 3.2 Fahrten/AP ergibt sich ein durch die heutigen Nutzungen induziertes Verkehrsaufkommen von ca. 680 Fz. pro Tag. Hauptverkehrserzeuger sind klar die Verkaufsnutzungen.

Erschliessung, beste- hende Querschnittsbelas- tungen

Die Erschliessung der heutigen Nutzungen erfolgt zu einem wesentlichen Teil über Worbstrasse-Moosstrasse-Turbenweg/Füllerichstrasse, bzw. von Muri her über Aebnitstrasse-Füllerichstrasse.

Gemäss Zählungen aus dem Jahr 2000, hochgerechnet auf 2006 mit einer jährlichen Zunahme von 2%/Jahr, weisen die erwähnten Strassen folgende Verkehrsbelastungen aus:

Worbstrasse (Richtung Bern): 10'250 Fz./Tag

Worbstrasse (Richtung Worb): 11'400 Fz./Tag

Moosstrasse: 4'800 Fz./Tag (gemäss Zählungen 1992, hochgerechnet auf 2006 mit einer jährlichen Zunahme von 1.5%/Jahr)

Basierend auf dem Lärmbelastungskataster der Gemeinde Muri gehen wir davon aus, dass die Verkehrsbelastung im östlichen Teil der Füllerichstrasse heute ca. 2'500 Fz./Tag beträgt (jährliche Zunahme von 1.5% angenommen).

Verkehrsaufkommen zukünftiger Zustand

Die Schätzung des Durchschnittlichen Täglichen Verkehrs (DTV) erfolgt auf die gleiche Art und Weise wie beim heutigen Zustand. Die Ermittlung der Anzahl Abstellplätze gemäss BauG, Art. 51 und 52 richtet sich für den Teil Nord nach den ausgewiesenen Bruttogeschossflächen gemäss vorliegendem Projekt (vgl. Kap. 1.2) und für den Teil Süd nach dem Mass der Nutzung gemäss Art. 53a:

Teil Nord

Nutzung	Abstellplätze	Fahrten/AP	DTV
Wohnen	47-84	3.2	150-269
Übrige Nutzungen	80-117	14	1'120-1'638
Total Nord	127-201		1'270-1'907

Teil Süd

Nutzung	Abstellplätze	Fahrten/AP	DTV
Wohnen, Büros	35-52	4	140 - 208
Übrige Nutzungen	42-65	14	588-910
Total Süd	77-117		728-1'118
Total Nord+Süd	204-318		1'998-3'025

¹ Vgl. Bericht „Grundlagen zur Bestimmung des Fahrtenaufkommens (MIV) verkehrsinduzierender Anlagen und Planungen“, KIGA Bern, Abt. Umweltschutz (heute beco), 20. Dezember 2002.

Aufgrund des vorliegenden Projekts für den Teil Nord und den Nutzungsmöglichkeiten für den Teil Süd liegt das zukünftige Verkehrsaufkommen der ZPP Turbenweg im Bereich zwischen 1'998 und 3'025 Fz./Tag. Davon entfallen zwischen 1708 und 2'548 Fz./Tag auf die Verkaufsnutzungen.

Aus dem Vergleich mit dem heutigen Zustand resultieren somit folgende Verkehrszunahmen (DTV):

Vergleich heutiger/zukünftiger Verkehr	Nutzung	DTV bestehend	DTV neu	Zunahme
	Wohnen/Büro	54	290-477	236-423
	Verkauf	630	1'708-2'548	1'078-1'918"
	Total	680	1'998-3'025'	1'314 -2'341'"

¹ massgebend für die Beurteilung der Lärmsituation (siehe Abschnitt Lärm)

" massgebend für die Beurteilung gem. Punkt a (siehe Abschnitt Luft)

"" massgebend für die Beurteilung gem. Punkt b (siehe Abschnitt Luft)

Erschliessung, zukünftige Querschnittsbelastungen

Auch im zukünftigen Zustand erfolgt die Haupteerschliessung über die Worbstrasse - Moosstrasse, wobei dieser Knoten heute als Kreisell mit einer deutlich höheren Leistungsfähigkeit gegenüber dem früheren T-Knoten ausgestaltet ist. Die Ein- und Ausfahrt zur unterirdischen Einstellhalle erfolgt direkt ab Moosstrasse.

Bezüglich der Aufteilung des Verkehrsaufkommens auf die Verkehrsachsen werden folgende Annahmen zugrunde gelegt, aus denen entsprechend neue Querschnittsbelastungen (DTV) resultieren:

Moosstrasse zwischen Ein-/Ausfahrt Parking und Worbstrasse (80%): ca. 6'400 - 7'200 Fz./Tag

Moosstrasse zwischen Ein-/Ausfahrt Parking und Füllerichstrasse (20%): ca. 5'200 - 5'400 Fz./Tag

Worbstrasse, Richtung Bern (40%²): 11'050 - 11'460 Fz./Tag

Worbstrasse, Richtung Worb (40%): 12'200 - 12'610 Fz./Tag

Füllerichstrasse (20%): 2'900 - 3'100 Fz./Tag

Beurteilung aus Sicht Verkehr

- Mit der Ausgestaltung des Knotens Worbstrasse/Moosstrasse als Kreisell (Typ 1/1) ist mit einer Verkehrsstärke in der Einfahrt durch die Moosstrasse von ca. 700 Fz./h die Leistungsfähigkeit gewährleistet.

- Die Einfahrt zum Parking (Barriersystem, je einspurige Zu- und Wegfahrt) ist mit den errechneten Belastungen auch in der Spitzenstunde gut zu bewältigen.

Luft

Zwei Aspekte sind im Fachbereich Luft zu berücksichtigen, resp. nachzuweisen:

- dass es sich nicht um ein Vorhaben mit überdurchschnittlicher Verkehrserzeugung handelt (Punkt a),
- und dass die Grundbelastbarkeiten der Strasse aus Sicht Luftreinhaltung nicht überschritten werden (Punkt b).

Annahme, dass sich der Verkehr aus der Moosstrasse ca. je zur Hälfte auf die beiden Abschnitte der Worbstrasse verteilt, d.h. 40% (der Gesamtverkehrszunahme).

Punkt a

Gemäss dem Berner Fahrleistungsmodell (April 2003) handelt es sich dann um verkehrsintensive Vorhaben (ViV), wenn mit einem Verkehrsaufkommen von durchschnittlich mehr als 2'000 Fahrten pro Tag (DTV) gerechnet werden muss. Diese sind überdurchschnittliche Vorhaben gemäss Massnahmenplan zur Luftreinhaltung.

- Auch die beiden Teile Nord und Süd zusammen halten die Grenze von 2'000 Fahrten pro Tag ein (1'078 und 1'918 Fahrten pro Tag); damit sind beide Teile als Vorhaben, welche nicht überdurchschnittlich Verkehr verursachen, zu bezeichnen.

Punkt b

Die Mehrbelastung der Worbstrasse beträgt aufgrund der Berechnungen zwischen 525 und 935 Fz./Tag. Gemäss Arbeitsanleitung des beco ist bei einem DTV von heute ca. 10'800 Fz./Tag eine Mehrbelastung von 950 bis 1'050 Fz./Tag zulässig.

- Die durch das geplante Vorhaben verursachte Mehrbelastung der Worbstrasse überschreitet die zulässigen Belastbarkeiten gemäss beco-Anleitung nicht.

Die Mehrbelastung auf dem kurzen Abschnitt der Moosstrasse vom Ein-/Ausgang des Parking bis zur Worbstrasse wird auf 1'050 bis 1'870 Fz./Tag geschätzt. Zulässig gemäss Anleitung des beco wären ca. 1'900 Fz./Tag.

- Die durch das geplante Vorhaben verursachte Mehrbelastung der Moosstrasse überschreitet die zulässigen Belastbarkeiten gemäss beco-Anleitung nicht.

Lärm

Die Beurteilung der Lärmsituation richtet sich nach Art. 9 der Lärmschutzverordnung des Bundes (LSV). Es gelten demnach folgende Auflagen:

Der Betrieb neuer oder wesentlich geänderter ortsfester Anlagen darf nicht dazu führen, dass:

- durch die Mehrbeanspruchung einer Verkehrsanlage die Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder
- durch die Mehrbeanspruchung einer sanierungsbedürftigen Verkehrsanlage wahrnehmbar stärkere Lärmimmissionen erzeugt werden.

Als wahrnehmbar gilt in der Praxis der Vollzugsbehörde eine Zunahme des Lärmpegels um +1 dB oder mehr.

Aus der Beurteilung der Lärmsituation können folgende Schlussfolgerungen gezogen werden:

- Worbstrasse: Der Immissionsgrenzwert (IGW) wird bereits im heutigen Zustand überschritten. Die Verkehrszunahme zwischen 510 und 760 Fz./Tag verursacht eine Zunahme des Lärmpegels von ca. 0.4 dB. Sie beträgt damit weniger als 1 dB, d.h. sie gilt als nicht wahrnehmbar im Sinne der Lärmschutzverordnung.
- Moosstrasse: Der massgebende IGW in der Empfindlichkeitsstufe ES III (Wohnungen, Büros), resp. in der ES II (unüberbaute Parzelle der ZÖN) wird

auch im künftigen Zustand eingehalten.

- Füllerichstrasse (östlicher Teil): Der massgebende IGW, teilweise in der Empfindlichkeitsstufe II (Wohnungen), wird auch im künftigen Zustand knapp eingehalten.
- Die Anforderungen der LSV werden damit durchgehend eingehalten.