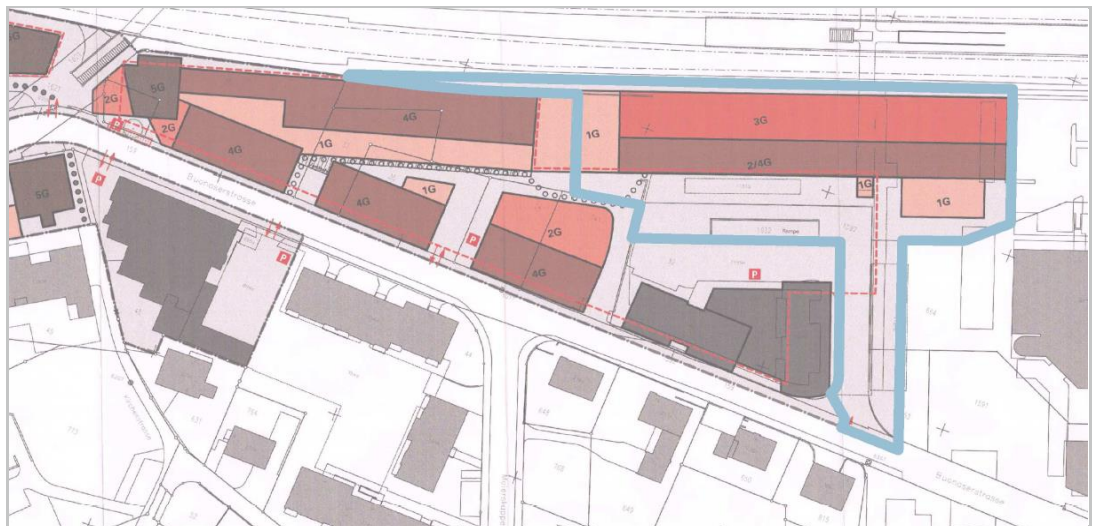


Anpassung Bebauungsplan 2010 Ge- schäftsdorfkern Rotkreuz Süd



Gemeinde Risch
Planungsbericht nach RPV 47
26. Februar 2021

Impressum

Auftrag	Anpassung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd
Auftraggeberin	Gemeinde Risch
Auftragnehmerin	Planteam S AG
Projektbearbeitung	David Waltisberg, 041 469 44 52, david.waltisberg@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001:2000 seit 11. Juli 1999
Dateiname	ris_bbpdorfkern_rpv47_210226

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Heutiger Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd	4
1.2	Neuer Bebauungsplan Bahnhof Süd	5
1.3	Rechtliche Situation	5
1.4	Ablauf der Planung	6
2.	Anpassungen Bebauungsplan Dorf kern Süd	7
2.1	Perimeter	7
2.1.1	Entlassung aus Bebauungsplan	7
2.1.2	Konsequenzen für benachbarte Parzellen	7
2.2	Parkfelder	8
2.3	Nachweis der Vorzüge des Bebauungsplans	8
2.3.1	Bebauung	8
2.3.2	Erschliessung	9
2.3.3	Umgebung und Freiraum	9
2.3.4	Qualitätsverfahren Bebauungsplan Bahnhof Süd	9
2.4	Weiterer Hinweis (Zonenplanänderung)	9
2.5	Abschliessende Würdigung	9

1. Ausgangslage

1.1 Heutiger Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Süd wurde am 27. März 2011 vom Regierungsrat des Kantons Zug genehmigt. Mit dem Bebauungsplan sollte eine bauliche Erneuerung des alten Dorfkerns von Rotkreuz nach einheitlichen Plänen und die Schaffung eines attraktiven Dorfzentrums nach Bedürfnissen der Gemeinde ermöglicht werden.

Nördlich entlang der Buonaserstrasse im Zentrum von Rotkreuz zeugen die in den vergangenen Jahren entstandenen Bauten von der Umsetzung des Bebauungsplans.

Entlang der Bahngleise, sowie entlang des Kreisels südlich der Luzernstrasse fand die geplante Entwicklung nicht statt.



Abbildung 1.: Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd

Aus diesem Grund wurde bereits 2014 der südliche Teil des Bebauungsplans aus dem Perimeter entfernt und einem neuen Bebauungskonzept zugeführt.

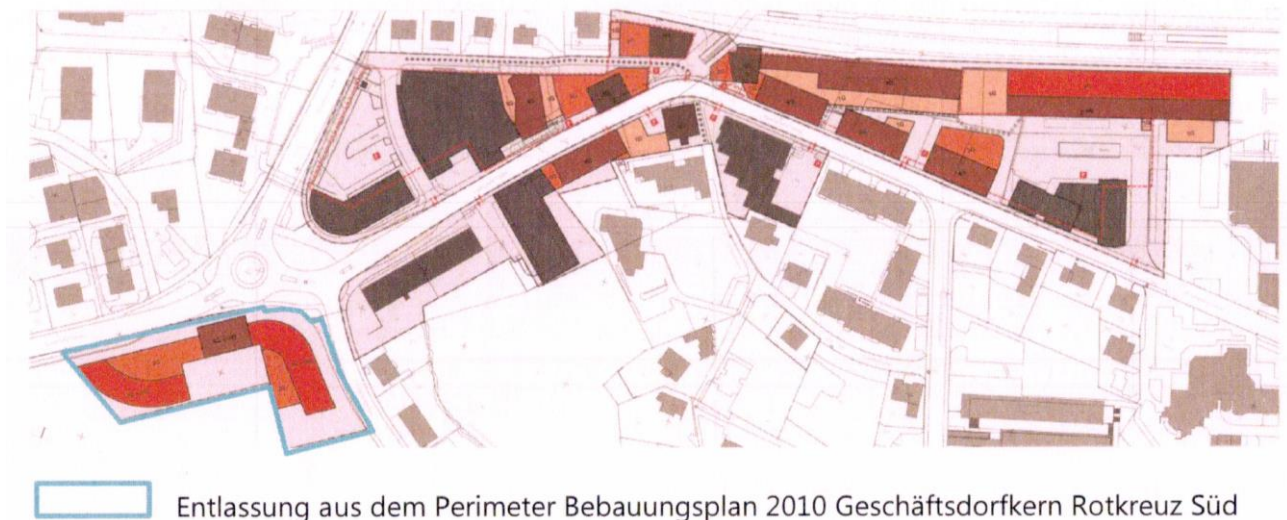


Abbildung 2.: Anpassungen im Jahr 2014

Der Bebauungsplan macht Vorgaben zu:

- Den Gebäudehöhen (1-5 Geschossige Bauten)
- Ausnutzungsziffer: 1.6
- Der Körnigkeit und Struktur der Bauten (auch parzellenübergreifend)
- Den einzuhaltenden Grenzabständen
- Einheitlichen Umgebungsgestaltung
- Den Anzahl Parkplätzen
- Der Gestaltung der Bauten (harmonisches Gesamtbild)

1.2 Neuer Bebauungsplan Bahnhof Süd

Südseitig am Bahnhof Rotkreuz planen die SBB, die Gemeinde Risch und weitere Grundeigentümerschaften eine neue Gestaltung und Überbauung des Areals. Zu diesem Zweck wurden diverse Vorstudien sowie ein städtebauliches Richtprojekt und ein Richtprojekt Umgebung erarbeitet und in einen Bebauungsplan überführt (Bebauungsplan Bahnhof Süd, vgl. Planungsunterlagen dazu). Diese geplante Entwicklung überlagert dabei teilweise den hier vorliegenden Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd.

1.3 Rechtliche Situation

Mit der Genehmigung des neuen Bebauungsplans Bahnhof Süd würden für die Parzellen östlich des Bebauungsplans 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd zwei verschiedene Vorschriften gelten. Dies ist rechtlich nicht zulässig (und wäre auch in der Anwendung schwierig, da unklar wäre, welche Bauvorschriften gelten).

Aufgrund dieser Situation ist eine Anpassung des Bebauungsplans Dorf-kern Süd nötig. Es ist deshalb geplant, dass die Parzellen, welche neu auch vom Bebauungsplan Bahnhof Süd überlagert werden, aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd zu entlassen. In diesem Änderungsverfahren ist deshalb nachzuweisen, dass der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd auch ohne die entlassenen Parzellen funktioniert und in seiner Qualität weiterhin die geforderten wesentlichen Vorzüge gemäss §32 PBG erfüllt.

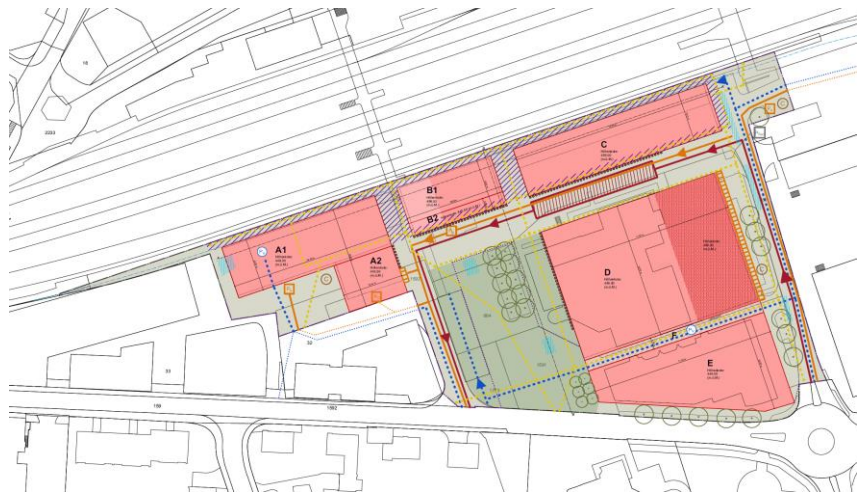


Abbildung 3.: Ausschnitt Bebauungsplan Bahnhof Süd

1.4 Ablauf der Planung

Die hier vorliegende Planung (Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd) folgt dem Zeitplan des Bebauungsplans Bahnhof Süd und durchläuft dieselben Verfahrensschritte.

Schritt

Erarbeitung Änderung Bebauungsplan Geschäftsdorfkern Süd	Sommer 2020
Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Herbst 2020
1. Öffentliche Auflage	Anschliessend
Gemeindeversammlung	Anschliessend
2. Öffentliche Auflage	Anschliessend
Genehmigung Regierungsrat	Anschliessend

Tabelle 1: Planungsablauf

2. Anpassungen Bebauungsplan Dorf kern Süd

2.1 Perimeter

2.1.1 Entlassung aus Bebauungsplan

Damit die oben beschriebenen Änderungen vollzogen werden können, werden die Parzellen 860, 1592, 1932 aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd herausgelöst.

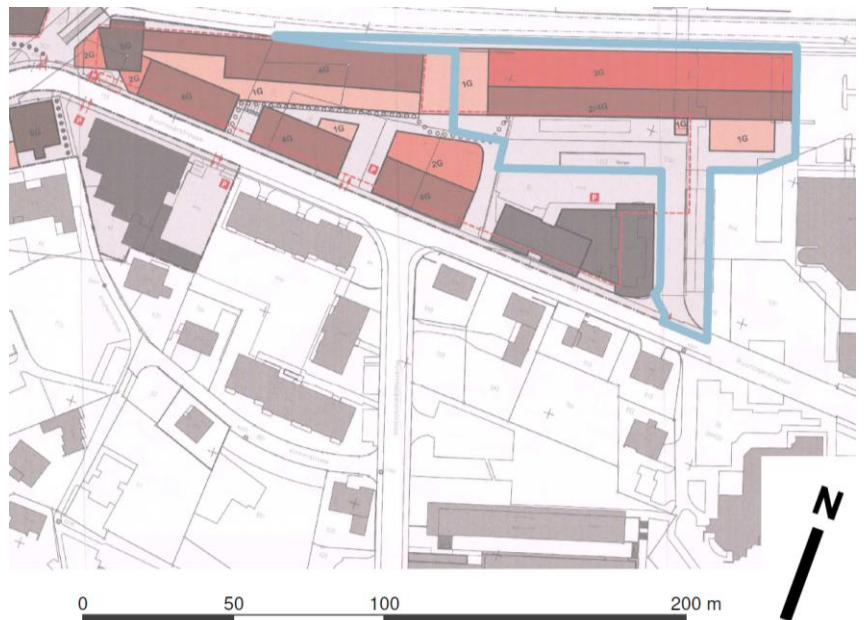


Abbildung 4.: Perimeter welcher aus dem Beba Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd entlassen wird (blau).

2.1.2 Konsequenzen für benachbarte Parzellen

Für die benachbarten Parzellen im Bebauungsplan bedeutet dies in erster Linie, dass in ihrer direkten Umgebung neue Bauvorschriften gemäss Bebauungsplan Bahnhof Süd gelten (vgl. Planungsunterlagen dazu). Für die Parzellen, welche im Bebauungsplan verbleiben, gelten die Vorschriften wie bisher. Die bisherigen Grenzabstände bleiben bestehen, bzw. orientieren sich am neuen Bebauungsplan Bahnhof Süd (teilweise andere Lage der Baufelder).

2.2 Parkfelder

Für die Parzelle 32 gilt gemäss Bebauungsplan die Pflicht genügend Parkplätze zu erstellen (auch oberirdisch zulässig). Die Entwicklung am Bahnhof Süd sieht vor, diese Parkplätze um einige Meter in den Norden zu verschieben. Damit fallen diese Parkplätze dem Perimeter Bebauungsplan Bahnhof Süd zu, sind aber gleichzeitig der Parzelle 32 im Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd zugehörig. Somit verbleibt das Symbol «oberirdische Parkplätze» bei der Parzelle 32 im Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd. Im Bebauungsplan Bahnhof Süd wird diese Last entsprechend öffentlich-rechtlich gesichert.

2.3 Nachweis der Vorzüge des Bebauungsplans

Der bisherige Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd musste für seine Genehmigung bereits den höheren Ansprüchen eines Bebauungsplans genügen. Mit dem Entscheid des Regierungsrates vom 27. März 2011 und der genehmigten Änderung von 2014 kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan den erhöhten Ansprüchen gegenüber der Grundordnung entspricht.

In diesem Änderungsverfahren ist also zu klären, ob mit dem Entlassen von den oben erwähnten Parzellen die Qualität des Bebauungsplans Geschäftsdorfkern Süd nach wie vor gegeben ist.

2.3.1 Bebauung

Der Bebauungsplan lebt in erster Linie von der abgestimmten Bebauung entlang der Buonaserstrasse und den Erschliessungspunkten. Dieser Perimeter wird mit der geplanten Änderung am Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd nicht tangiert. Die Vorgaben für die Bauten entlang der Geleise dient in erster Linie zur Festlegung der Höhen der Bauten und definiert ihre Ausdehnung (Baufelder). Mit den zulässigen Höhen 1-3 Geschosse) der entlassenen Parzellen entspricht der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd an dieser Stelle sowieso nicht mehr der heute üblichen Verdichtung an gut erschlossenen Orten. Die Qualität entsteht zudem in erster Linie über die schmale Setzung der Baufelder entlang der Geleise (ähnlich wie dies auch nördlich der Geleise, z.B. Suurstoffi geplant wurde). Dies wird mit dem neuen Bebauungsplan Bahnhof Süd beibehalten und gestärkt. In seinen wesentlichen Punkten verliert der Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd also keine Qualität. Im Gegenteil: Mit dem neuen Bahnhof Süd wird der Dorf-mattplatz besser gefasst.

2.3.2 Erschliessung

Die bisherigen Erschliessungspunkte von der Buonaserstrasse aus werden nicht verändert oder tangiert und bleiben bestehen. Änderungen ergeben sich für die Erschliessung vom Dorfmattpplatz her. Gerade dies ist im bestehenden Bebauungsplan teilweise nur genügend gelöst (breite Zufahrt, keine Fassung vom Platz, Rampe inmitten einer Fläche). Mit dem Bebauungsplan Bahnhof Süd wird diese Situation wesentlich verbessert. Der Platz wird gefasst und die Flächen bei der Rampe können sinnvoll überbaut bzw. genutzt werden. Die «Hinterhofatmosphäre» beim heutigen Busbahnhof reduziert sich.

Der Zugang über die Parzelle 33 bleibt auch mit dem Bebauungsplan Süd gewährleistet.

2.3.3 Umgebung und Freiraum

Mit dem Herauslösen der Parzellen 860, 1592, 1932 aus dem Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd und der neuen Überbauung gehen keine relevanten Freiräume verloren. Die bebauten Flächen haben ein ähnliches Ausmass und die bisherige Umgebungsgestaltung reduziert sich auf den heutigen Busbahnhof. Mit dem Bahnhof Süd kann dafür der Dorfmattpplatz aufgewertet und besser gefasst werden (vgl. auch Richtprojekt Umgebung Bahnhof Süd).

2.3.4 Qualitätsverfahren Bebauungsplan Bahnhof Süd

Für den Bebauungsplan Bahnhof Süd wurde ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt. Dieses garantiert auf den entlassenen Parzellen eine zumindest gleich gute Qualität wie im bisherigen Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd.

2.4 Weiterer Hinweis (Zonenplanänderung)

Die entlassenen Parzellen 860, 1592 und 1932 waren bisher im Zonenplan der Kernzone (KA) zugeordnet. Mit der geplanten Zonenplanänderung im Rahmen des Bebauungsplans Bahnhof Süd werden diese Parzellen der Kernzone Bahnhof Süd (KBS) zugeführt.

2.5 Abschliessende Würdigung

Die geplante Änderung im Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd ist raumplanerisch sinnvoll und ermöglicht insbesondere eine sinnvolle Weiterentwicklung des Gebiets Bahnhof Süd. Rechtlich ist die Änderung notwendig, damit nicht zwei Bebauungspläne das Gebiet

überlagern. Für die benachbarten Grundeigentümerschaften ergeben sich durch die Entlassung der Parzellen keine Änderungen. Die übergeordneten Vorgaben werden beibehalten und die Qualitäten gemäss §32 PBG bleiben bestehen.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd	4
Abbildung 2.: Anpassungen im Jahr 2014	5
Abbildung 3.: Ausschnitt Bebauungsplan Bahnhof Süd	6
Abbildung 4.: Perimeter welcher aus dem Beba Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd entlassen wird (blau).	7

Tabellen

Tabelle 1: Planungsablauf	6
---------------------------	---