



Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Gemeinderat Risch
Zentrum Dorfmatte
6343 Rotkreuz

ABTEILUNG	R	K/E/A	ABTEILUNG	R	K/E/A
Gemeinderat		K	Leit Personal		
Gemeindesch					
E 14. Nov. 2013 Vis. <i>SE</i>					
Präsidentiales			Planung/Bau	R	E
Finanz/Contr			Sicherh./Ökolog.		
Bildung			Sozia./Gesundh.		

GEMEINDEVERWALTUNG RISCH

T direkt 041 728 54 90
philipp.schneider@zg.ch
Zug, 13. November 2013
51544 / 3.2.4.1/12

Vorprüfung Bebauungsplan Lindematt III, Freiraumkonzept Lindenmatt III und Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd, Gemeinde Risch

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit dem Protokoll der Gemeinderatssitzung vom 3. September 2013 haben Sie uns neben der Zonen- und der Richtplananpassung «Lindenmatt» den vorliegenden Bebauungsplan «Lindenmatt III», das Freiraumkonzept «Lindenmatt III» und die Änderung des Bebauungsplanes 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan, das Freiraumkonzept und die Bebauungsplanänderung im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 des Planungs- und Baugesetzes vom 26. November 1998 (PBG); BGS 721.11 durch die Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan «Lindenmatt» 1:500 vom 18. Juli 2013 (verbindlicher Bestandteil)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Lindenmatt III vom 25. Juli 2013 (verbindlicher Bestandteil)
- Konzept Freiraum «Lindenmatt» 1:500 vom 30. September 2013 (verbindlicher Bestandteil)
- Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd 1:500 vom 28. März 2011 (verbindlicher Bestandteil)
- Erläuternder Bericht zum Bebauungsplan «Lindenmatt» vom 25. Juli 2013 (orientierender Bestandteil)
- Vorteile des Bebauungsplans Lindenmatt (Beilage zum Planungsbericht) vom 25. Juli 2013 (orientierender Bestandteil)
- Aufhebung QGP Lindenmatt, 2008, Rotkreuz vom 25. Juli 2013 (orientierender Bestandteil)
- Protokoll der Gemeinderatsitzung vom 3. September 2013

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zu den erwähnten Dokumenten wie folgt:

1. Ausgangslage

Am südwestlichen Rand der Zentrums- bzw. Kernzone von Rotkreuz liegt das Quartier Lindenmatt, welches seit den Jahren 2003/2004 in Etappen überbaut wird.

Der heute noch weitestgehend unbebaute Bereich um den Lindenplatz soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan «Lindenmatt III» weiterentwickelt werden.

Die künftige Überbauung, welche im Rahmen eines Studienauftrages ausgewählt worden ist, soll städtebaulich als abschliessende Ergänzung des Quartiers Lindenmatt überzeugen.

Das Bebauungsplangebiet umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Nr. 2106. Die Fläche des Bebauungsplanperimeters beträgt insgesamt 14'678 m² und liegt heute in der Wohnzone 3 (W3), in der Wohnzone 4 (W4) und in der Kernzone (KA).

Die geplante Überbauung ist in drei Bereiche gegliedert. Im ersten Bereich kommen parallel zur Kantonsstrasse zwei Langbauten zu stehen, im zweiten Bereich wird als Übergangselement zwischen der öffentlichen Zentrumszone und dem privaten Wohngebiet ein niedriger Punktbau errichtet und im dritten Bereich kommen fünf quer zu den Längsbauten stehende Wohnbauten mit im Süden zurückspringenden Attikageschossen zu liegen.

Die Überbauung soll in den 8 Gebäuden Wohn-, Büro/Dienstleistungs- sowie öffentliche Nutzungen (Läden und ein Restaurant) enthalten. Gemäss dem Bebauungskonzept vom Juli 2013 sind 177 Parkplätze in einer Einstellhalle für Bewohner und Beschäftigte, 32 Parkplätze in einer Einstellhalle für Besucher und Kunden der öffentlichen Einrichtungen und 21 Parkplätze im Freien für Besucher der künftigen Wohnungen geplant.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan «Lindenmatt III» wurde die Zonen- und Richtplanänderung «Umzonung Lindenmatt» (vgl. separate Vorprüfung), die Änderung des Bebauungsplanes «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» sowie die Aufhebung des Quartiergestaltungsplanes «Lindenmatt» zur Vorprüfung eingereicht.

2. Vorprüfung

2.1. Bebauungsplanperimeter

Der Perimeter des Bebauungsplanes «Lindematt III» ist zweckmässig.

2.2. Abweichung von den gemeindlichen Bauvorschriften

Im Planungsbericht wird auf Seite 24 aufgeführt, in welchen Punkten der Bebauungsplan von den gemeindlichen Bauvorschriften bzw. der Einzelbauweise abweicht.

Die Abweichungen sind folgende:

- Es werden fünf statt vier Vollgeschosse realisiert.
- Die in der Kernzone (KA) maximal mögliche Firsthöhe von 17.30 m wird in den Baufeldern 4, 5 und 7 um maximal 0.30 m überschritten.
- Im Baufeld 1 werden Geschosse über dem Erdgeschoss realisiert, die höher sind als die zulässige Geschosshöhe gemäss § 37 Abs. 2 der Bauordnung der Gemeinde Risch vom 15. Januar 2007 (BO Risch).
- Die Ausnützungsziffer in der Kernzone beträgt 0.95. Die geplante Überbauung hat eine Ausnützungsziffer von 1.10, was einer Überschreitung von 15% entspricht.

2.3. Vorzüge gegenüber der Einzelbauweise

Die Vorteile des Bebauungsplanes «Lindematt III» gegenüber der Einzelbauweise werden in einer separaten Beilage zum Planungsbericht vom 25. Juli 2013 aufgelistet.

Die Vorteile sind ausgewiesen, womit sich die Abweichungen von der Einzelbauweise grundsätzlich rechtfertigen.

2.4. Bebauungsplan mit Bestimmungen

Die Bestimmungen zum Bebauungsplan sind verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes «Lindematt III».

Vorbehalt: Die Bestimmungen zum Bebauungsplan müssen mit einem Titelblatt analog des Bebauungsplanes ergänzt oder im Bebauungsplan «Lindematt III» integriert werden.

In den Bestimmungen zum Bebauungsplan soll unter Art. 19 «Qualitätserfüllung» festgelegt werden, dass die vorgesehenen Nutzungsmasse des Bebauungsplanes nur dann gewährt werden, wenn die Bauten den erhöhten Anforderungen für Arealbebauungen entsprechen. Die Verknüpfung von Vorschriften des Bebauungsplanes mit jenen der Arealbebauung ist in der vorgesehenen Art nicht zulässig. Da der Bebauungsplan in grösserem Mass von den ordentlichen Bauvorschriften abweicht als eine Arealbebauung, gelten für den Bebauungsplan strengere Anforderungen als für eine Arealbebauung.

Vorbehalt: Diesem Umstand muss mit einer neuen Formulierung des Art. 19 der Bestimmungen zum Bebauungsplan Rechnung getragen werden.

Die Gemeinden können in einem Bebauungsplan keine eigenen Energievorschriften erlassen, sondern es gilt die Bestimmung von § 1 Abs. 2 Bst. a) der Verordnung zum Energiegesetz vom 12. Juli 2005 (BGS 740.11). Die vorgesehene Bestimmung unter Art. 20 «Nachhaltigkeit» widerspricht dem kantonalen Recht. Diese Bestimmung zum Bebauungsplan ist nicht genehmigungsfähig.

Vorbehalt: Wenn die Gemeinde Risch im Bebauungsplan Regelungen zur Nachhaltigkeit treffen will, so müssen die Energievorschriften davon ausgeklammert sein und die Nachhaltigkeit muss sich auf andere Themenbereiche erstrecken. Der Art. 20 der Bestimmungen zum Bebauungsplan muss angepasst werden.

2.5. Konzept Freiraum «Lindematt III»

Das Konzept Freiraum «Lindematt III» mit einer spezifischen Zuordnung der Nutzungen ist aus Sicht Natur und Landschaft zu begrüßen. Dem Siegerprojekt aus dem Studienauftrag liegt für die Umgebung ein Konzept zur Gestaltung der Freiräume des Büros «Nipkow Landschaftsarchitektur AG» mit konkreten Aussagen zur Qualität der Flächen zu Grunde. Diese Aussagen sind im Konzept Freiraum und in den Bestimmungen zum Bebauungsplan nicht aufgeführt. Die Gestaltungsgrundsätze zum Frei- und Aussenraum in den Bestimmungen zum Bebauungsplan sind sehr allgemein formuliert. Zur Sicherstellung der ökologischen Qualität der Freiräume fehlen im Bebauungsplan konkrete Aussagen zur Qualität der Flächen.

Vorbehalt: Die zentralen Aussagen zur Qualität der Flächen aus dem Konzept des Büros «Nipkow Landschaftsarchitektur AG» sind in die Bestimmungen zum Bebauungsplan oder in das Konzept Freiraum «Lindematt III» zu übernehmen.

Vorbehalt: Das Konzept Freiraum «Lindenmatt III» vom (Datum) ist in den Bestimmungen zum Bebauungsplan als verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes «Lindenmatt III» festzulegen.

3. Änderung Bebauungsplan 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd»

In dem im Jahre 1994 erstmals genehmigten und bis ins Jahre 2011 einige Male revidierten Bebauungsplan «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» wurde bereits eine Bebauung im Bereich des Lindenplatzes vorgesehen. Da diese mögliche Bebauung nicht mit der geplanten Überbauung korrespondiert, wird der Teil im Bereich des Lindenplatzes aus dem Bebauungsplan 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» entlassen. Die Änderung ist zweckmässig.

4. Aufhebung Quartiergestaltungsplan Lindenmatt

Gleichzeitig mit der Vorprüfung des Bebauungsplanes «Lindenmatt III» wird der aus dem Jahre 2008 stammende Quartiergestaltungsplan «Lindenmatt», welcher u. a. Vorgaben für das gleiche Areal macht, aufgrund seiner Unvereinbarkeit mit der beabsichtigten Planung, vom Gemeinderat von Risch aufgehoben. Dieser Aufhebung steht nichts im Weg.

5. Weiteres Vorgehen


Der Bebauungsplan «Lindenmatt III», das Freiraumkonzept «Lindenmatt III» und die Änderung des Bebauungsplanes 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» können im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann die Genehmigung des Bebauungsplanes und des Freiraumkonzeptes «Lindenmatt III» sowie die Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

6. Bedeutung der Vorprüfung

Hinsichtlich der Bedeutung der Vorprüfung ist zu beachten, dass diese nur vorläufiger und relativ summarischer Natur ist; ihr Charakter ist anders als derjenige der Überprüfung im konkreten Einzelfall (vgl. Kölz, Kommentar zum Verwaltungsrechtspflegegesetz des Kantons Zürich. Zürich 1999, N 26 zu § 20). Die Überprüfung eines konkreten Anwendungsaktes im Beschwerdeverfahren bleibt daher vorbehalten.

Für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
Baudirektion



Heinz Tännler
Regierungsrat

- Bebauungsplan «Lindenmatt» 1:500 vom 18. Juli 2013 (5-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Lindenmatt III vom 25. Juli 2013 (5-fach)
- Konzept Freiraum «Lindenmatt» 1:500 vom 30. September 2013 (5-fach)
- Änderung Bebauungsplan 2010 Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd 1:500 vom 28. März 2011 (6-fach)
- Erläuternder Bericht zum Bebauungsplan «Lindenmatt» vom 25. Juli 2013 (5-fach)
- Vorteile des Bebauungsplans Lindenmatt (Beilage zum Planungsbericht) vom 25. Juli 2013 (5-fach)
- Aufhebung QGP Lindenmatt, 2008, Rotkreuz vom 25. Juli 2013 (6-fach)

Kopie ohne Beilage(n) an:

- Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Feuerschutz
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 1 Expl. Bebauungsplan, Bestimmungen, Konzept Freiraum, Änderung Bebauungsplan, Erläuternder Bericht, Vorteile des Bebauungsplanes und Aufhebung QGP Lindenmatt)



T direkt 041 728 54 90
philipp.schneider@zg.ch
Zug, 13. November 2013
51544 / 3.2.4.1/12

**Bebauungsplan «Lindenmatt III»
Empfehlungen, Hinweise und allfällig nichtberücksichtigte Vorbehalte
(Nicht für die öffentliche Auflage)**

Dieses Dokument umfasst die im Rahmen der kantonsinternen Vernehmlassung abgegebenen **Empfehlungen** und **Hinweise** und allfällig nichtberücksichtigte **Vorbehalte**. Es dient den kommunalen Behörden zur Information und ist nicht für die öffentliche Auflage bestimmt.

Amt für Raumplanung

Titelblatt des Bebauungsplanes «Lindematt III»

Empfehlung: Da in vielen Dokumenten (Planungsbericht, Bestimmungen etc.) vom «Bebauungsplan Lindematt III» gesprochen wird, sollte der Titel des Bebauungsplanes entsprechend angepasst werden oder umgekehrt.

Titelblatt des Konzepts Freiraum «Lindematt III»

Empfehlung: Wenn der Titel des Bebauungsplanes in «Bebauungsplan Lindenmatt III» abgeändert wird, ist der Titel des Freiraumkonzeptes entsprechend anzupassen.

Bebauungskonzept Lindenmatt III vom 22. Juli 2013

Gemäss dem Bebauungskonzept vom Juli 2013 sind Total (Einstellhalle für Bewohner und Beschäftigte, Einstellhalle für Besucher und Kunden und Besucherparkplätze im Freien) 230 Parkplätze geplant.

Hinweis: Diese PP-Anzahl entspricht nicht der Anzahl Parkplätze welche im Planungsbericht im Unterkapitel 11.6.1 «Parkplatznachweis» ausgewiesen werden.

Änderung Bebauungsplan 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd»

Hinweis: Wir weisen die Gemeinde Risch jetzt schon darauf hin, dass dem Amt für Raumplanung nach der Genehmigung der Änderung des Bebauungsplanes 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» ein bereinigter Bebauungsplan 2010 «Geschäftsdorfkern Rotkreuz Süd» für die Aufschaltung im ZugMap/ZUGIS zukommen zu lassen ist.

Amt für Umweltschutz

Lärmschutz

Hinweis: Das Lärmgutachten vom 13.7.2013 ist fachlich korrekt und gesetzeskonform. Dank dem Art. 18 «Lärmschutz» der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Vorgaben sichergestellt. Die definitive Festle-

gung der nötigen Massnahmen sowie der detaillierte Lärmschutznachweis erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Entwässerung

Hinweis: Die Entwässerung wird vorliegend mit einer Retention geplant. Sie ist im Konzept Freiraum Lindenmatt schematisch dargestellt. Die Detailplanung der Entwässerung sowie die definitive Volumenberechnung der Retention können im Baubewilligungsverfahren erfolgen.

Geruchsimmissionen vom Haldenhof (GS Nr. 605)

Hinweis: Das Bebauungsplangebiet liegt in der Nähe der Tierhaltungsanlagen des Haldenhofs. Mit der Überbauung des Bebauungsplangebiets steigt die Anzahl der Anwohner, welche von der bereits bekannten Geruchsproblematik betroffen sind.

Abfall und Boden

Hinweis: Vor dem Rückbau gewerblicher und industrieller Bauten ist der Baubewilligungsbehörde ein Entsorgungskonzept einzureichen und genehmigen zu lassen.

Hinweis: Bereiche des Bodens im Bebauungsplangebiet können gemäss Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) chemisch belastet sein. Daher muss Boden, der verschoben oder entsorgt wird in Absprache mit der Gemeinde oder der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für Umweltschutz vorgängig auf bestimmte Schadstoffe untersucht werden.

Amt für Feuerschutz

Hinweise: Die Feuerwehruzufahrten müssen nach aktuellem Stand der Technik sichergestellt sein und Hydranten sind in genügender Anzahl einzuplanen. Gebäude-Schutzabstände, Brandabschnitte und Fluchtwege müssen nach den aktuellen VKF-Grundlagen geplant werden. Die Fluchtwege aus den Autoeinstellhallen sind direkt ins Freie zu führen.

Kopie ohne Beilage(n) an:

- Volkswirtschaftsdirektion
- Amt für Feuerschutz
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
- Amt für Umweltschutz
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche