



Amt für Raum und Verkehr, Postfach, 6301 Zug

A-Post

Stadtrat von Zug
Stadthaus, Gubelstrasse 22
Postfach
6301 Zug

T direkt +41 41 728 54 90
philipp.schneider@zg.ch
Zug, 12. September 2019
SZ-2019-151

12. SEP. 2019

Versand:

Vorprüfung Änderung Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Stadt Zug

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 2. Juli 2019 haben Sie uns die Änderung des Bebauungsplans Bahnhof-, Garten-, Rigrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Plan Nr. 7502, zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, die Änderung des Bebauungsplans im einfachen Verfahren gemäss § 40 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch den Stadtrat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigrasse, Vorstadt, Schmidgasse Mst. 1:500 vom 2. Juli 2019, Plan Nr. 7502 (verbindlicher Bestandteil);
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigrasse, Vorstadt, Schmidgasse Mst. 1:500 vom 2. Juli 2019, Plan Nr. 7502 (verbindlicher Bestandteil);
- Planungsbericht zum Bebauungsplan vom 2. Juli 2019 (orientierender Bestandteil).

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum Bebauungsplan wie folgt:

1. Ausgangslage

Der Bebauungsplan Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse, Schmidgasse (damalige Schreibweise), Plan Nr. 4831, regelt in drei Plänen (Blatt 1-3) die ober- und unterirdische Überbauung des zwischen den genannten Strassen liegenden Gevierts in der Kernzone C und in der Altstadtzone. Die Parkierung erfolgt unterirdisch, die Innenhofbereiche sind den Fussgängern vorbehalten und können nur an ausgewiesenen Orten zur Anlieferung befahren werden.

Mit Genehmigung des Regierungsrats vom 17.2.1987 wurde der Bebauungsplan Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse, Schmidgasse, im Bereich Vorstadtstrasse-Rigistrasse, diversen Änderungen (Plan Nr. 4477, Blatt 1-3) unterzogen. Im Jahr 1989 erfolgten weitere kleine Änderungen im Bereich der Schmidgasse (Plan Nr. 4489, Blatt 2 und 3, RRB vom 11. September 1989; das Blatt 1 des Plans Nr. 4477 blieb in Kraft). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2010 wurde die Häuserzeile entlang der Vorstadt von der Altstadtzone vollständig der Kernzone C zugewiesen. Dadurch sind die Vorstadthäuser in ihrem Erscheinungsbild nicht mehr durch das Altstadtreglement geschützt und der Bebauungsplan Bahnhofstrasse, Gartenstrasse, Rigistrasse, Vorstadtstrasse, Schmidgasse stimmt nicht mehr mit der übergeordneten Planung überein.

Aus diesen Gründen wird der Bebauungsplan geändert und an die heutigen Gegebenheiten angepasst. Die übrigen Planinhalte werden übernommen. Dabei orientieren sich die Bestimmungen inhaltlich an den östlich angrenzenden Bebauungsplan Vorstadt, Plan Nr. 7500. Die Revision wird nicht für eine umfassende Überarbeitung genutzt, da von Seiten der Grundeigentümerschaften keine Gesuche für eine grundlegende Anpassung eingereicht wurden. Der Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse (neue bzw. heutige Schreibweise), Plan Nr. 7502, wird nach der Genehmigung den Plan Nr. 4477, Blatt 1 und den Plan Nr. 4489, Blatt 2 und 3, ersetzen.

2. Vorprüfung

2.1. Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise

Auch wenn es sich vorliegend «nur» um die Aktualisierung eines bestehenden Bebauungsplans handelt, ist dennoch nachzuweisen, worin die wesentlichen Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise liegen (§ 32 PBG). Der Planungsbericht ist mit einem entsprechenden Kapitel zu ergänzen (Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise).

Vorbehalt: Der Planungsbericht ist mit einem Kapitel «Vorzüge des Bebauungsplans gegenüber der Einzelbauweise» zu ergänzen. Darin sind die erforderlichen Vorzüge gemäss § 32 PBG aufzuführen.

2.2. Ortsbildschutzzone

Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist der angepasste BBP 7502 mit Bestimmungen ein angemessenes Instrument, um die historische Vorstadt in ihrer Substanz und im Charakter zu erhalten und wird den Anforderungen an die Vorgabe der Ortsbildschutzzone gerecht.

3. Weiteres Vorgehen

Die Änderung des Bebauungsplans Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse, Plan Nr. 7502, kann im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG durch den Stadtrat beschlossen werden. Sofern unser Vorbehalt erfüllt wird, kann eine Genehmigung der Änderung des Bebauungsplans ohne Auflagen und Änderungen in Aussicht gestellt werden.

4. 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
Amt für Raum und Verkehr



René Hutter
Kantonsplaner

Beilage(n):

- Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse Mst. 1:500 vom 2. Juli 2019, Plan-Nr. 7502 (5-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Bahnhof-, Garten-, Rigistrasse, Vorstadt, Schmidgasse Mst. 1:500 vom 2. Juli 2019, Plan-Nr. 7502 (5-fach)

Seite 4/4

Kopie per Mail an:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Baudirektionssekretariat
- Tiefbauamt
- Amt für Raum und Verkehr, Abteilung Koordinationsstelle Planungen und Baugesuche
(Beilagen: je 1 Expl. Bebauungsplan und Bestimmungen zum Bebauungsplan)