

Von
Stadtrat von Zug
Stadthaus am Kolinplatz
Postfach 1258
6301 Zug

Sitzung vom 5. Juli 2011
Beschluss Nr. 660.11

Baudepartement

**Stadtplanung: Bebauungsplan Kistenfabrik, Plan Nr. 7092; Änderung im einfachen
Verfahren gemäss § 40 PBG
Einleitung der Vorprüfung**

1. Ausgangslage

Der rechtsgültige Bebauungsplan Kistenfabrik, Plan Nr. 7049, wurde vom Grossen Gemeinderat am 12. November 2002 im ordentlichen Verfahren beschlossen und am 3. Juni 2003 vom Regierungsrat genehmigt.

Südlich an den Bebauungsplan Kistenfabrik schliesst das Areal Untermüli an. Für dieses hat die Stadt in Zusammenarbeit mit den betroffenen Grundeigentümern den Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070, erarbeitet. Dieser Plan regelt unter anderem die Erschliessung ab der Baarerstrasse über die bestehende Zufahrt in das Gebiet Untermüli.

2. Bebauungsplan Untermüli, Plan Nr. 7070

Der Grosse Gemeinderat von Zug hatte mit der Festsetzung des Bebauungsplans Untermüli am 23. November 2010 den Stadtrat beauftragt, nach der Genehmigung des Bebauungsplans Untermüli die Festlegungen betreffend einer rückwärtigen Erschliessung mit Anschluss des Gebiets Untermüli im Bebauungsplan Kistenfabrik, Plan Nr. 7049, aufzuheben.

Nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist erfolgte die zweite öffentliche Planaufgabe vom 18. Februar bis 9. März 2011. Die KFZ-Immobilien AG als Eigentümerin verschiedener Grundstücke nördlich des Bebauungsplans Untermüli erhob fristgerecht Verwaltungsbeschwerde gegen den Beschluss des Grossen Gemeinderates. Die Beschwerdeführerin beantragt unter anderem, die Genehmigung des Bebauungsplans Untermüli davon abhängig zu machen, dass der Bebauungsplan Kistenfabrik gleichzeitig angepasst und genehmigt werde.

Die Stadt Zug hat in ihrer Stellungnahme vom 21. April 2011 in Kapitel II Ziffer 6 dargelegt, dass eine Anpassung des Bebauungsplans Kistenfabrik erst nach der Ge-

nehmung des Bebauungsplans Untermüli erfolgen könne. Erst dann bestehe darüber eine Rechtssicherheit, ob die rückwärtige Erschliessung im Bebauungsplan Kistenfabrik überhaupt noch erforderlich sei.

3. Regelung der rückwärtigen Erschliessung im Bebauungsplan Untermüli

Die Überbauung Kistenfabrik wurde gemäss dem Bebauungsplan realisiert: Mit drei neugeschossigen Turmbauten, drei dreigeschossigen Gewerbebauten, einem fünfgeschossigen Riegel an den Geleisen sowie einem sechsgeschossigen Riegel an der Baarerstrasse. Die Ausnützung liegt bei etwa 1.7. Der Bebauungsplan enthält unter anderem Angaben zur Erschliessung im Sinne des dannzumal gültigen kommunalen Richtplans zur Parkierung sowie zu Fuss- und Velowegen. Von Bedeutung ist insbesondere die öffentliche rückwärtige Erschliessungsstrasse mit Anschluss der Gebiete Untermüli und Zeughausareal. Die Erschliessungsstrasse wurde im Zusammenhang mit der Bebauung Kistenfabrik erstellt. Die nördlich an die Kistenfabrik anschliessende Bebauung „Zuger Stadttor“ ist über diese Strasse an die Baarerstrasse erschlossen.

3.1. Vergleich der Anschlüsse des Untermüli-Areals und der Kistenfabrik

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan Untermüli wurden die beiden Anschlüsse Kistenfabrik und Untermüli miteinander verglichen. Dabei hat sich gezeigt, dass anhand der Leistungsbeurteilung beide Anschlüsse an die Baarerstrasse möglich sind. Aus verkehrstechnischer und raumplanerischer Sicht zeigen sich jedoch signifikante Vor- und Nachteile:

3.1.1. Anschluss gemäss heutiger Situation direkt an die Baarerstrasse

Vorteile	Nachteile Lichtsignalanlage (LSA)
+ Gleichbleibende Adressierung.	- Nähe zur LSA Baarerstrasse/ Feldstrasse.
+ Bessere Auffindbarkeit.	- Konflikt Einfahrt für Linksabbieger bei übermässigem Rückstau von LSA
+ Flexiblere Bebauung möglich.	Baarerstrasse/Feldstrasse.
+ Einfache Stickerschliessung.	

3.1.2. Anschluss über Knoten Kistenfabrik

Vorteile	Nachteile
<ul style="list-style-type: none">+ Keine Konflikte beim Ast Baarerstrasse Nord der LSA.+ Weniger Behinderungen auf heutiger Busspur.+ Bessere Einbindung in umgestaltete Baarerstrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungsstudie.	<ul style="list-style-type: none">- Höhenunterschied Kistenfabrik – Untermüli rund 1.00 m.- Geometrien der Erschliessung innerhalb Kistenfabrikareal ungeeignet.- Eingeschränkte Gestaltungsmöglichkeiten der Begegnungsbereiche auf Fussgängerniveau im Areal Untermüli.- Mehrverkehr in Areal Kistenfabrik infolge Umwegfahrten.- Schlechte Adressierung.- Sicherstellung der Erschliessung des Wohnbaus Feldstrasse benötigt unverhältnismässig viel Fläche.- Anlieferung mit LKW (u.a. Orris Fettwerke) ist unverhältnismässig über Kistenfabrik.

Die gesamtheitliche, raumplanerische und verkehrsplanerische Betrachtung führt zum Schluss, dass ein direkter Anschluss an die Baarerstrasse einem Anschluss über die Kistenfabrik vorzuziehen ist. Der Höheunterschied zwischen den beiden Niveaus würde eine stark trennende Erschliessung durch das Gelände verursachen und sich vor allem auf eine Etappierung negative auswirken sowie diese massgeblich erschweren. Zudem ist die Erschliessung Kistenfabrik nicht für Anlieferungsverkehr geeignet. So können sich beispielsweise ein Lastwagen und ein PW in den Kurven nicht begegnen. Der Rückstauraum in der Baarerstrasse von höchstens drei Fahrzeugen des Linksabbiegers in die Untermüli ist heute vorhanden und kann auch mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Zuger-/Baarerstrasse gewährleistet werden. Ein allfälliger Konflikt der wartenden Linksabbieger mit stehenden Fahrzeugen am Knoten Baarer-/Feldstrasse und Rückstau auf der Baarerstrasse kann - analog der heutigen Situation - mit einem Haltebalken auf der Höhe des Busspurenendes gelöst werden.

3.2. Fazit zur rückwärtigen Erschliessung

Aus den vorstehenden Gründen hat sich die Stadt Zug dafür ausgesprochen, dass vor einer Anpassung des Bebauungsplans Kistenfabrik zuerst der Bebauungsplan Untermüli genehmigt werden muss. Erst wenn der Anschluss Untermüli rechtlich gesichert ist, kann eine Änderung des Bebauungsplans Kistenfabrik und die Aufhebung der Festlegungen betreffend der öffentlichen rückwärtigen Erschliessung erfolgen. In der Stellungnahme des Baudepartements vom 21. April 2011 an die Baudirektion zu den Beschwerden gegen den Bebauungsplan Untermüli wurde aus diesem Grund beantragt, die Beschwerden abzuweisen und den Bebauungsplan Untermüli zu genehmigen. Der Entscheid des Regierungsrats zur Beschwerde liegt noch nicht vor.

4. Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans

In mehreren Sitzungen mit der KFZ-Immobilien AG wurde parallel zum Beschwerdeverfahren die Änderung des Bebauungsplans Kistenfabrik erarbeitet. Der Stadtrat ist bereit, trotz des hängigen Verfahrens i.S. Bebauungsplan Untermüli, das Verfahren für die Änderung des Bebauungsplans Kistenfabrik einzuleiten. Falls die Bau-
direktion den vorgeschlagenen Änderungen und dem angestrebten Verfahren ge-
mäss § 40 PBG zustimmt, kann der Bebauungsplan ein erstes Mal öffentlich aufge-
legt werden.

Die Festsetzung des geänderten Bebauungsplans erfolgt erst nach der Genehmigung des Bebauungsplans Untermüli.

4.1. Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan Kistenfabrik, Plan Nr. 7049

- Löschung der öffentlichen rückwärtigen Erschliessungsstrasse mit Anschluss der Untermüli. Der Anschluss Zeughausareal (Zuger Stadttor) bleibt bestehen.
- Löschung von drei unentgeltlichen öffentlichen Fusswegrechten N-S (rot durchgestrichen): Östlich der neungeschossigen Bauten zwischen der Parkierung und den Grünflächen, westlich der rückwärtigen Erschliessung im Bereich der Arkaden sowie östlich des sechsgeschossigen Baus der Baarerstrasse 131-135-139.
- Die drei Fusswegrechte werden zusammengefasst zu einer neuen Fusswegverbindung westlich der Baarerstrasse 131-135-139 (rot gepunktet). Damit kann einerseits eine durchgängige Fusswegverbindung vom kantonalen Radweg nördlich des Zuger Stadttors bis in die Untermüli sichergestellt und andererseits können Redundanzen mit bestehenden Wegen (Trottoir an der Baarerstrasse) vermieden werden.
- In der Legende sind die Änderungen unter dem Titel „Inhalt des Beschlusses“ aufgeführt. Die nach wie vor gültigen Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans Nr. 7049 sind als unveränderte Bestimmungen gemäss Beschluss RRB vom 3. Juni 2003 enthalten.
- Der Eintrag betreffend öffentliche rückwärtige Erschliessung ist wie folgt anzupassen: Öffentliche rückwärtige Erschliessungsstrasse mit Anschluss der ~~Gebiete Untermüli~~ und Zeughausareal. Lichte Durchfahrtshöhe min. 4.50 m.
- Die Festlegung zum Areal Untermüli in den Bestimmungen zur Steuerung des Fahrtenaufkommens ist zu streichen: Des Ausbaugrades in den ~~drei~~ Arealen ~~Untermüli~~, Kistenfabrik und Zeughaus.
- Das Titelblatt wird insbesondere bezüglich des Verfahrensablaufs angepasst (aufgrund des vorgesehenen einfachen Verfahrens gemäss § 40 PBG ist der Stadtrat die festsetzende Behörde).

5. Mitwirkung

Anlässlich von mehreren Besprechungen mit der KFZ-Immobilien AG wurde die vorliegende Bebauungsplan-Änderung entwickelt. Die zuständigen städtischen Fachstellen (Tiefbau und Werkhof) sind mit der Änderung einverstanden.

6. Einfaches Verfahren nach § 40 PBG

Aus Sicht des Stadtrats können die Anpassungen des Bebauungsplans Kistenfabrik, Plan Nr. 7092, im einfachen Verfahren bewilligt werden, da es sich um eine kleine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans handelt.

7. Berichterstattung

Aufgrund der geringfügigen Änderung des Bebauungsplans und der vorstehenden Erläuterungen wird auf eine Berichterstattung (Planungsbericht) nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) verzichtet. Für weitergehende Grundlagen zur rückwärtigen Erschliessung wird auf den Bebauungsplan Untermüli und die entsprechenden Unterlagen verwiesen.

8. Termine und weiteres Vorgehen

Die vorliegende Änderung des Bebauungsplans Kistenfabrik bedingt die vorhergehende Genehmigung des Bebauungsplans Untermüli. Um die Bebauungsplanänderung Kistenfabrik wegen des laufenden Beschwerdeverfahrens gegen den Bebauungsplan Untermüli nicht unnötig zu verzögern (und im Sinne eines Commitments gegenüber der KFZ-Immobilien AG) ersuchen wir Sie, die Vorprüfung durchzuführen. Eine Festsetzung der Bebauungsplanänderung Kistenfabrik erfolgt erst, wenn der Bebauungsplan Untermüli rechtskräftig ist.

Der Stadtrat nimmt vom Bericht des Baudepartements Kenntnis und

b e s c h l i e s s t :

1. Der Bebauungsplan Kistenfabrik Baarerstrasse/Eschenring, Plan Nr. 7092, wird zuhanden der Vorprüfung gutgeheissen.
2. Das Amt für Raumplanung des Kantons Zug wird eingeladen, die Vorprüfung durchzuführen.
3. Das Baudepartement wird beauftragt, nach erfolgter Vorprüfung und allfälliger Bereinigung den Plan öffentlich aufzulegen und dem Stadtrat Bericht und Antrag im Sinne des vereinfachten Verfahrens nach § 40 PBG zu unterbreiten.
4. Mitteilung an:
 - Baudirektion des Kantons Zug, Postfach 857, 6301 Zug, mit Bebauungsplan Kistenfabrik Baarerstrasse/Eschenring, Plan Nr. 7092, vom 29. Juni 2011, 8-fach (Versand durch Baudepartement)
 - Baudepartement
 - Kanzlei (ohne Beilage)

Stadtrat von Zug
Dolfi Müller, Stadtpräsident

Arthur Cantieni, Stadtschreiber