

PLANUNGSBERICHT

Bebauungsplan Spielhof, Plan Nr. 7077

Berichterstattung nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV)



Auszug Orthofoto 2007, ZUGIS mit Bebauungsplanperimeter

Stadtplanung Zug, 12. August 2009 / 15. September 2010

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung, Ausgangslage	3
2	Raumplanung	3
2.1	Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)	3
3	Berücksichtigung der Anforderungen der übergeordneten Planungen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen.....	4
3.1	Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 1. Januar 2010	4
3.2	Künftiger Doppelspurausbau der SBB-Linie Zug – Arth Goldau	5
3.3	Kommunale Richtplanung vom 7. Juli 1995	6
3.4	Kommunale Nutzungsplanung vom 22. Juni 2010	6
3.5	Entwicklungskonzept.....	7
4	Bebauungsplan	8
4.1	Grundsätze und generelle Regelung	8
4.2	Siedlung / Städtebau.....	8
4.3	Verkehr / Parkplatznachweis.....	8
4.4	Erschliessung.....	9
4.5	Nutzung / Ausnützungsberechnungen.....	9
4.6	Freiraum / Umgebung	10
4.7	Umwelt	10
4.8	Feuerpolizei	11
4.9	Ver- und Entsorgung.....	11
5	Verfahren.....	12
6	Provisorischer Terminplan	13
7	Anhang	14
7.1	Referenzbilder Umgebungsgestaltung	14
7.2	Fotos	16

1 Einleitung, Ausgangslage

Seit den 80er Jahren wird das Gebiet Spielhof von der Widenstrasse her in Etappen bebaut und entwickelt. Spätestens mit der letzten Etappe (Spielhof 7 und 9 in 2004) ist klar geworden, dass sich für eine weitere Entwicklung ein übergeordnetes Gestaltungs- und Erschliessungskonzept aufdrängt. Das Architekturbüro Müller Müller AG in Zug hat in Absprache mit der Eigentümerin für das Gebiet südlich der Liegenschaft Spielhof 9 zwischen dem Bahndamm und den Grundstücken entlang der Artherstrasse einen Bebauungsvorschlag entworfen. Dem Bebauungsplan liegt die Idee einer zukünftigen, in Etappen und durch unterschiedliche Architekten zu realisierenden Entwicklung zu Grunde. Die bereits bestehende Quartierstrasse wird in Richtung Süden verlängert. Sie soll den Charakter einer Wohnstrasse erhalten. Freiräume in West-Ost-Richtung teilen das Gebiet in Baufelder für Einzelbauten unterschiedlicher Grösse und Geometrien auf.

Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke (GS) 1522 (Eigentum von Anna-Maria Keiser), 4333 (Gesamteigentum von Anna-Maria und Hans Keiser) und die GS 3197 und 3795 (Eigentum der Wasserwerke Zug). Die Grundstücke liegen sowohl in der Wohn- und Gewerbezone WG3, der Wohnzone W3, der Ortskernzone Oberwil und in einem kleinen Bereich der W2b. Eine bauliche Entwicklung wird primär auf dem GS 1522 erfolgen. Um die Erschliessung des eingezonten Teils des GS 1616 sicherstellen zu können, umfasst der Bebauungsplanperimeter ebenfalls das GS 4233 mit der bestehenden Zufahrtsstrasse. Durch die Festlegung von 3 Geschossen + Attikageschoss wird die geltende Zonierung eingehalten. Es entspricht zudem auch dem Wunsch der Grundstücksbesitzerin, dass eine Bebauung in Einzelbauweise ohne weitere Verdichtung (Arealbebauung oder Ausnahmen mittels Bebauungsplan) entsteht. Der Bebauungsplan Spielhof bezweckt insofern vielmehr die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung und deren Entwicklung in Etappen.

2 Raumplanung

2.1 Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG)

Das wichtigste Ziel des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) ist die haushälterische Nutzung des Bodens (Art. 1 Abs. 1). Zudem sind wohnliche Siedlungen und räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten (Art. 1 Abs. 2 lit. b), Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zuzuordnen und deren hinreichende Erschliessung durch das öffentliche Verkehrsnetz zu gewährleisten (Art. 3 Abs. 3 lit. a) sowie günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sicherzustellen (Art. 3 Abs. 3 lit. d).

Mit dem Bebauungsplan Spielhof wird eine bisher grossmehrheitlich landwirtschaftlich genutzte Lücke im Siedlungsgebiet zwischen bestehenden Wohnbauten und den SBB-Geleisen im Osten mit einer Wohnsiedlung geschlossen. Für den nördlichen Bereich des südlich an das Bebauungsplangebiet anschliessenden GS 1616 bestehen mittelfristig keine Bauabsichten, so dass auf einen Einbezug in den Bebauungsplan-

perimeter verzichtet wird. Der fragliche Bereich südlich der Liegenschaft der WWZ bis zur Siedlungsbegrenzungslinie umfasst rund 6'050 m² Bauland und ist der 3-geschossigen Wohnzone W3 zugeordnet. Mit der Bebauung des Spielhofs gehen gewungenermassen teilweise bisher landwirtschaftlich genutzte Bodenflächen verloren. Es ist jedoch zu beachten, dass das GS 1522 bereits im Zonenplan, genehmigt am 24. Juni 1975, einer Bauzone zugewiesen wurde. Es geht somit nicht um eine weitere Ausdehnung am Rand der Siedlungsfläche sondern um die Schliessung einer Lücke im Siedlungsbild.

Durch die zentrale Lage in Oberwil, die Bus- und Stadtbahnerschliessung, die gute Anbindung an das Langsamverkehrsnetz und an die Kantonsstrasse besitzt das Gebiet eine hohe Erschliessungsgunst. Über die als Begegnungszone gestaltete Zufahrtsstrasse führt ein öffentlicher Fussweg, welcher künftig in Richtung Süden verlängert wird. Die Bauten und Anlagen ordnen sich gut in die Landschaft ein. Mit der Freihaltung zwischen den Baubereichen entstehen – zusätzlich zu den Baumpflanzungen entlang der Zufahrtsstrasse - viele Grünflächen und Sichtfenster für die Liegenschaften östlich des Bahndamms.

Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste sind für die Bevölkerung gut erreichbar, es sind keine zusätzlichen Anlagen im Gebiet Spielhof geplant.

3 Berücksichtigung der Anforderungen der übergeordneten Planungen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen

3.1 Kantonaler Richtplan vom 28. Januar 2004, Stand 1. Januar 2010

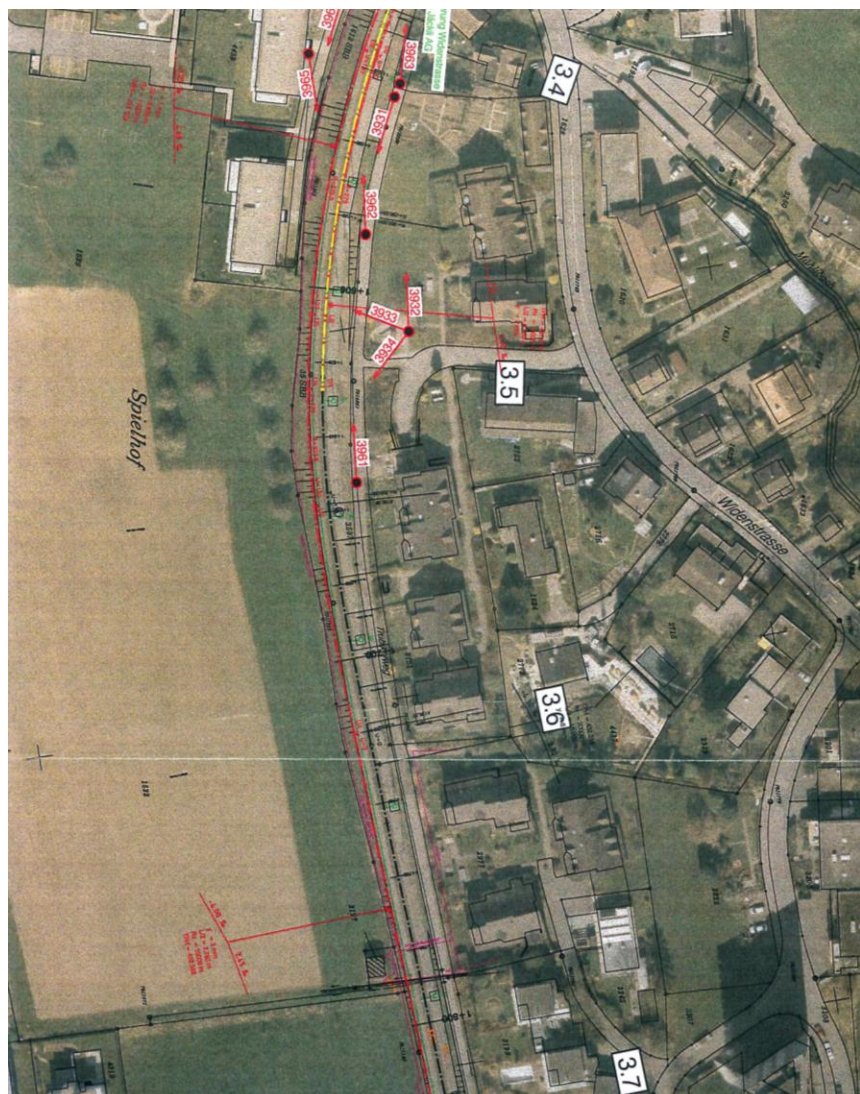
Das Planungsgebiet Spielhof liegt gemäss Richtplankarte, beschlossen vom Kantonsrat am 28. Januar 2004, aktualisiert am 1. Januar 2010, im Siedlungsgebiet. Ausserhalb des Bebauungsplanperimeters verläuft südlich auf dem GS 1616 entlang der Zonengrenze eine Siedlungsbegrenzungslinie ohne Handlungsspielraum.



Auszug kantonaler Richtplan vom 1. Januar 2010, ohne Msst.

3.2 Künftiger Doppelspurausbau der SBB-Linie Zug – Arth Goldau

Das Bebauungsplangebiet grenzt im Osten an die SBB-Linie Zug – Arth Goldau, welche zurzeit einspurig geführt wird. Von Seiten der SBB besteht die Absicht, südlich der Haltestelle Oberwil allenfalls längerfristig eine Doppelspurinsel zu erstellen. Die SBB hat sich mit Schreiben vom 12. Januar 2010 zum Bebauungsplan geäußert. Demnach käme bei einem Ausbau auf Doppelspur das neue Gleis westlich des heutigen Gleises, d.h. entlang der östlichen Parzellengrenze des Bebauungsplans zu liegen. Für die erforderliche Raumfreihaltung dieses zusätzlichen Geleises dürfen gemäss Angaben der SBB innerhalb von 8.00 m (3.50 m Lichtraumprofil zzgl. 4.50 m Böschungen o.ä.) ab der neuen Gleisachse keine Bauten erstellt werden. Das neue Gleis käme vollumfänglich auf dem GS 1613 der SBB zu liegen. Allfällige Böschungsanpassungen zögen möglicherweise geringfügige Anpassungen am Terrain und der Umgebungsgestaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes nach sich. Da gegenwärtig noch nicht bekannt ist, wann und in welcher Form ein allfälliger Doppelspurausbau erfolgt, ist es nicht möglich, die Raumfreihaltung mittels einer Baulinie oder einer Interessensgrenze vorzunehmen. Der Bebauungsplan wurde hinsichtlich Übereinstimmung auf eine Studie aus dem Jahr 2006 für einen möglichen Doppelspurausbau überprüft. Die Baubereiche A bis F tangieren den 8.00 m Freihalteraum in keiner Weise, so dass der Bau eines künftigen zweiten Gleises nicht eingeschränkt wird.



Auszug Studie Doppelspurausbau gemäss kantonalem Richtplan, ohne Mst. (Schwarz: Bestehendes Gleis; Gelb: Zu verlegendes Gleis; Rot: Neues Gleis)

3.3 Kommunale Richtplanung vom 7. Juli 1995

Die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten „Verkehr ÖV-Langsamverkehr“, „Verkehr Motorisierter Individualverkehr“, „Siedlung und Landschaft“ sowie der Richtplantext, Handlungsanweisungen, wurden am 20. Juni 2010 vom Amt für Raumplanung im Auftrag der Baudirektion mit einer Änderung und Auflagen genehmigt. Da die Genehmigung der Richtpläne vor Verwaltungsgericht angefochten worden ist, gilt nach wie vor der kommunale Teilrichtplan Siedlung und Landschaft, Plan Nr. 7201, genehmigt am 7. Juli 1995. Das GS 1522 liegt demnach je zur Hälfte im Wohngebiet und im Wohn- und Gewerbegebiet. Die nördlich anschliessenden Grundstücke sind dem Kerngebiet zugeordnet. Ein Teil des Bebauungsplanperimeters liegt zudem im Gebiet archäologischer Fundstätten. Der aktuelle Richtplan des Kantons hat die Gebiete archäologischer Fundstätten präzisiert und enthält nunmehr keinen diesbezüglichen Eintrag mehr. Es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass im fraglichen Gebiet ebenfalls archäologisch relevante Funde vorkommen. Die Teilrichtpläne Verkehr, Plan Nr. 7202, und schützenswerte Natur- und Kulturobjekte, Plan Nr. 7203, enthalten keine Festlegungen welche das Bebauungsplangebiet betreffen.

Obwohl, wie vorstehend beschrieben die vom Stadtrat am 20. Oktober 2009 beschlossenen Richtplankarten noch nicht rechtskräftig sind, wurden bei der Konzeption des Bebauungsplans bereits die relevanten Vorgaben berücksichtigt. Dies sind:

- Berücksichtigung des Anschlusses für die neue Erschliessung durch Weiterführung der bestehenden Zufahrtsstrasse (Spielhof).
- Fusswegverbindung zwischen Artherstrasse und Bahnlinie von der Widenstrasse, via Spielhof und weiter in Richtung Süden (Trubikon, Räbmatt) sowie zwei Anschlüsse an den See/Artherstrasse von der neuen Zufahrtsstrasse und entlang der südlichen Zonengrenze.
- Der bisher nicht bebaute Teil des GS 1522 ist einem Gebiet mit erhöhten gestalterischen Anforderungen zugeordnet, was einen Quartiergestaltungsplan erfordert.

3.4 Kommunale Nutzungsplanung vom 22. Juni 2010

Die Nutzungsplanung (Bauordnung, Zonenplan, Gefahrenzonenplan) wurde vom Regierungsrat am 22. Juni 2010 unter Vorbehalt und mit Auflagen genehmigt. Der Genehmigungsentscheid ist in der Zwischenzeit in Rechtskraft erwachsen.

In Berücksichtigung von § 33 der Bauordnung ist für das Gebiet Spielhof ein Quartiergestaltungsplan zu erarbeiten. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die diesbezüglichen Vorgaben grundeigentümergebunden festgesetzt, so dass kein Quartiergestaltungsplan erforderlich ist.

Das Bebauungsplangebiet Spielhof liegt sowohl in der Wohn- und Arbeitszone WA3, der Wohnzone W3, der Kernzone Oberwil KD und zu einem kleinen Teil in der Wohnzone W2B. Die maximal zulässige Ausnützung in Einzelbauweise reicht von 0.8 (WA3) über 0.65 (W3) bis zu 0.5 (W2B). Der Wohnanteil hat mindestens 60% (WA3), 90% (W3) und 80% (W2B) aufzuweisen. Der dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gestaltungsvorschlag sieht grossmehrheitlich Wohnnutzungen vor und weist eine

Ausnützung von rund 0.73 auf. Es ist ein Mindestwohnanteil von 80% pro Baubereich vorgeschrieben.

Das fragliche Gebiet ist im Zonenplan zudem als Quartierfreiraum bezeichnet. Das bedeutet, dass zusätzlich zu den Spiel- und Freiflächen (zusammenhängend und gut gestaltet, mindestens 15% der anzurechnenden Landfläche gemäss V PBG) öffentlich zugängliche, zusammenhängende Quartierfreiräume von mindestens 5% der anzurechnenden Landfläche gemäss V PBG auszuscheiden und attraktiv zu gestalten sind. Dies ist bereits in der entsprechenden Bestimmung geregelt.

Mit dem vorliegenden Bebauungsvorschlag wird - mit Ausnahme der Unterschreitung des Grenzabstandes bei zwei Baubereichen (vgl. hierzu Kapitel 4.5 Nutzung / Ausnützungsberechnung) sowie einer auf die jeweiligen Zonierungen geringfügigen Abweichung der Ausnützungen und der Wohnanteile - nicht wesentlich von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen, so dass der Bebauungsplan im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt werden soll.

3.5 Entwicklungskonzept

Die Stadt Zug hat im Rahmen der Ortsplanungsrevision ein Entwicklungskonzept erarbeitet und dieses – im Status eines Leitbildes – am 9. Mai 2006 durch den Stadtrat festgesetzt. Mit der vorgeschlagenen Bebauung werden u.a. die folgenden Ziele des Entwicklungskonzeptes berücksichtigt:

- Respektvoller Umgang mit der Umwelt
- Hohe Gestaltungsansprüche für Neubauten
- Verbesserung der ökologischen Vernetzung mit Naturelementen
- Ergänzung von punktuellen Zugängen zum See
- Sichtachsen auf Landmarks (Wohnhochhäuser Leimatt A und B) werden betont
- Förderung des Fuss- und Radverkehrs mit attraktiven Netzergänzungen in Richtung Süden und zum See
- Hohe Wohnqualität mit Durchgrünungen, guten Aussenraumgestaltungen, Spiel- und Begegnungsplätzen
- Behutsamer Umgang mit der Dichte in den Wohnquartieren durch Anpassung an die gebaute Struktur

Der Bebauungsplan entspricht in hohem Mass den definierten Zielen für die räumliche Entwicklung gemäss Entwicklungskonzept.

4 Bebauungsplan

4.1 Grundsätze und generelle Regelung

Mit dem Bebauungsplan Spielhof sollen die folgenden Ziele erreicht werden:

- Die rechtliche Sicherung eines Überbauungs-, Freiraum- und Erschliessungskonzeptes;
- Die Schaffung von zweckmässigen und sachgerechten Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle Wohnüberbauung;
- Die Ergänzung des Siedlungsgebietes;
- Eine hohe Freiraumqualität;
- Die Einführung von Bestimmungen, welche einerseits klare Strukturen vorgeben und andererseits den notwendigen Projektierungsspielraum für die Weiterbearbeitung in Etappen offen lassen.

4.2 Siedlung / Städtebau

Die Planung sieht eine Bebauung mit dreigeschossigen Bauten mit Attikageschoss vor. Insgesamt sollen ca. 80 Wohnungen in 15 Mehrfamilienhäusern entstehen. Es sind hauptsächlich Wohnnutzungen (Mietwohnungen jedoch mit dem Standard von Eigentumswohnungen) geplant. Der Mindestwohnanteil pro Baubereich muss mindestens 80% betragen.

Die Siedlung zeichnet sich durch spannende Sichtbeziehungen und eine gute Besonnung auf. Die Struktur der Bebauung ist geprägt durch die Hangneigung, die Ausrichtung zum See (West, Süd) und durch Sichtfelder und Durchblicke (Ost, West). Die Gebäude orientieren sich auf die gemeinsame Zufahrtsstrasse hin, welche als Begegnungszone ausgestaltet und explizit als solche genutzt werden soll. Der Bebauungsvorschlag passt sich gut in das umgebende Quartier ein.

4.3 Verkehr / Parkplatznachweis

Die Parkierung erfolgt mehrheitlich unterirdisch. Maximal 25 Parkfelder für Besucher und Kunden dürfen auf GS 1522 oberirdisch entlang der Zufahrtsstrasse erstellt werden. Die unterirdische Einstellhalle darf maximal 180 Parkfelder umfassen. Durch diese geplanten 205 Abstellplätze und dem entsprechenden spezifischen Verkehrspotenzial werden in der Morgenspitzenstunde (MSP) rund 80 und in der Abendspitzenstunde (ASP) rund 110 zusätzliche Fahrten erzeugt. In der Berechnung wurde ebenfalls das zusätzliche Fahrtenaufkommen des GS 1616 ausgewiesen. Unter der Annahme einer möglichen Ausnützung von rund 4'400 m² aGF resultieren bei 48 Parkfeldern zwischen 15 (MSP) und 25 (ASP) zusätzliche Fahrten. Die Leistungsbeurteilung zeigt, dass bei allen Zuständen und bei den Einmündungen Spielhofstrasse/Widenstrasse und Widenstrasse/Artherstrasse die Verkehrsqualität gut bis sehr gut ist. Auf der Artherstrasse ist die Verkehrsqualität mit der Stufe A sehr gut.

Aufgrund der topografischen Lage, der guten Erschliessung für den Langsamverkehr und der angestrebten Wohnnutzung ist davon auszugehen, dass der Bedarf nach Abstellplätzen für Fahrräder und Motorfahrräder die Vorgaben des Parkplatzreglements übersteigen wird. Aus diesem Grund hält der Bebauungsplan fest, dass pro

40 m² aGF mindestens 1 Abstellplatz zu erstellen ist. Diese sind so anzulegen, dass sie auf kurzem und sicherem Weg erreicht werden können (bspw. entlang der Zugangswege, innerhalb der Begegnungszone, in der Tiefgarage oder auch in gut zugänglichen Kellerräumen). Mindestens 70% der Abstellplätze sind zu überdachen. Die Lage und Anordnung ist im Rahmen eines konkreten Baugesuchs zu definieren.

4.4 Erschliessung

Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes erfolgt über die bestehende Zufahrtsstrasse Spielhof ab der Widenstrasse. Die Einstellhalle der Bebauung Spielhof 3, 5, 7 und 9 ist über eine Rampe südlich der Liegenschaft Spielhof 1 erschlossen. Aus baulichen und betrieblichen Gründen sowie aufgrund der topografischen Situation soll in die neue Einstellhalle über eine neue Ein- und Ausfahrt innerhalb des strassenseitigen Gebäudes des Baubereichs A zugefahren werden können. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit einer zweiten, südlichen, Ein- und Ausfahrt in die Einstellhalle. Diese ist dannzumal innerhalb des Gebäudes im Baubereich E zu erstellen. Sowohl die Strasse wie auch die Einstellhalle sollen etappenweise in Richtung Süden verlängert werden. Dabei ist jeweils am Ende der Strasse eine Wendemöglichkeit für einen 8m-Lastwagen vorzusehen.

Die Spielhofstrasse soll später nach Süden verlängert und für die Erschliessung des eingezonten Teilbereichs des GS 1616 genutzt werden können. Da, wie bereits vorstehend beschrieben, keine konkreten Bauabsichten auf GS 1616 vorhanden sind, werden mit dem Bebauungsplan vorerst die Wegrechte und deren Modalitäten geregelt. Die Fussgänger und Radfahrer werden im Mischverkehr innerhalb der Begegnungszone geführt. Die Erstellung der Fusswegverbindungen zum See und in Richtung Süden erfolgt in Abhängigkeit der Bauetappen.

Die Bahnhofstabelle Oberwil befindet sich in rund 600 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Die Haltestelle wird durch die Stadtbahnlinie 2 im Stundentakt zwischen Zug - Arth Goldau – Erstfeld bedient. Ab dem 12. Dezember 2010 wird die Linie zudem im Halbstundentakt bedient. Bushaltestellen befinden sich an der Widenstrasse (Linie 3 Oberwil – Zug – Baar) in rund 350 m und an der Artherstrasse (Linie 5 Walchwil – Oberwil – Zug) in rund 300 m Entfernung zum Bebauungsplangebiet. Die Linie 3 verkehrt im Viertelstundentakt, die Linie 5 im Halbstundentakt.

4.5 Nutzung / Ausnützungsberechnungen

Das GS 1522 verfügt über eine anrechenbare Landfläche von 22'744 m² (inklusive Abzug der aGF der Liegenschaft Spielhof 9 und früherer AZ-Übertragungen). Innerhalb der Baubereiche A bis M sind maximal 16'600 m² aGF zulässig, wodurch sich eine Ausnützung von rund 0.73 ergibt. Gegenwärtig ist nicht absehbar, bis wann die Trafostation Leimatt der WWZ auf dem GS 3197 bestehen bleibt. Das Grundstück verfügt über eine aLF von 226 m² in der Wohnzone W3. Dies führt bei einer AZ von 0.65 zu rund 150 m² aGF. Diese Ausnützung kann – falls dies die jeweiligen Eigentümer wünschen und privatrechtlich vereinbaren – den Baubereichen F und/oder M zugeschlagen werden. Zum Zeitpunkt der Planerstellung geht man davon aus, dass

der Baubereich F um 50 m² aGF und der Baubereich M um 100 m² aGF erhöht wird. Auch mit dem Einbezug des GS 3197 ergibt sich keine Veränderung der AZ.

In einem ersten Schritt werden voraussichtlich die Baubereiche A und B bebaut. Um bei den künftigen Etappen einen Projektierungsspielraum beibehalten zu können, wurde in Absprache mit den Grundeigentümern die Bestimmung definiert, dass die jeweilige aGF pro Baubereich zu Gunsten/zu Lasten von anderen Baubereichen (diese müssen nicht aneinandergrenzen) um maximal 10% erhöht bzw. reduziert werden können. Mit dieser Regelung wird einerseits verhindert dass Baubereiche unverhältnismässig dichter (oder im Extremfall gar nicht) bebaut werden, andererseits bietet sich dadurch die Möglichkeit künftige Etappen flexibler entwickeln zu können. Die Baubereiche sind aus diesem Grund auch dementsprechend grosszügig gefasst und definieren einzig die Abstände zwischen den Bauten und zu den Grundstücksgrenzen. Der Baubereich G unterschreitet den gesetzlichen Grenzabstand, da sich das GS 3466 ebenfalls im Eigentum der Familie Keiser befindet. Der Baubereich F befindet sich angrenzend an die Trafostation Leimatt und somit im Bereich von Orten mit empfindlicher Nutzung. Gemäss Verordnung über den Schutz von nichtionisierender Strahlung (NISV) muss bei Orten mit empfindlicher Nutzung der Anlagengrenzwert eingehalten werden. Die WWZ hat anlässlich ihrer Vernehmlassung mittels Schreiben vom 8. April 2009 beantragt dass der Baubereich F gemäss Eintrag im Bebauungsplan anzupassen ist.

4.6 Freiraum / Umgebung

Der leicht geneigte Hang wird durch zwei kompakte Böschungen in drei terrassenartige Zonen gegliedert. Daraus resultieren eine obere, eine untere und eine mittige Zone. Die in der Mitte des Areals verlaufende Erschliessung wird als Begegnungszone ausgestaltet. Diese Mischverkehrsfläche bietet verschiedene Möglichkeiten für deren Begeh- und Bespielbarkeit und hat ebenfalls die Funktion eines Quartierplatzes. In den peripheren Bereichen sind zusätzliche dezentrale, gemeinsame Spielbereiche geplant. Die Begegnungszone und die Gebäude werden von grosszügigen Pflanzflächen begleitet. Sie gewährleisten die Privatsphäre und Überbrücken die Höhengsprünge. Sie leisten aber auch einen wichtigen Beitrag zur Atmosphäre in der Begegnungszone. Die östliche und westliche Grenze des Areals wird durch eine lockere, eher landschaftlich anmutende Baumbepflanzung strukturiert. Zur Adressbildung und Gliederung, aber auch zur Thematisierung der Querbeziehung zwischen unten und oben, werden Baumreihen gesetzt. Die platzartige Ausweitung in der Mitte des Areals wird mit einem Baumkörper besetzt.

4.7 Umwelt

In den Bestimmungen des Bebauungsplans sind verschiedene Vorgaben zu Umweltbereichen enthalten. Das Energiekonzept der Gebäude muss mindestens dem Minergie-Standard 2009 entsprechen. Der Anteil versiegelter Flächen ist möglichst gering zu halten. Nicht für die Erschliessung erforderliche Flächen sind mit Ausnahme von Spiel und Sport dienenden Flächen unversiegelt auszuführen.

Die Baufelder A bis F befinden sich im Bereich von km 3.5 bis 3.7 der SBB-Linie Zug – Arth Goldau. Für die lärmempfindlichen Nutzungen gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Eisenbahnlärm (Anhang 4 Lärmschutzverordnung). Die IGW betragen in der Empfindlichkeitsstufe II tags 60 dB_(A) und nachts 50 dB_(A) bzw. in der Empfindlichkeitsstufe III tags 65 dB_(A) und nachts 55 dB_(A). Als verbindliche Berechnungsgrundlage für Eisenbahnlärm gilt der Emissionsplan 2015 der SBB. Im Bereich des Bebauungsplangebietes beträgt der Emissionspegel tags 53.2 dB_(A) und nachts 46.2 dB_(A). Die Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung können auch an den bahnwärts gerichteten Fassaden der Baubereiche A bis F eingehalten werden.

Zusätzlich zu den Vorgaben gemäss Bebauungsplan sind die folgenden Punkte im Baubewilligungsverfahren oder dann im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu berücksichtigen:

Das Bebauungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Für Bauvorhaben im oder über dem Grundwasser sind die Vorgaben des ZUDK-Merkblattes „Bauen im Grundwassergebiet“ zu beachten. Vor Beginn des Bodenaushubes im Nahbereich des Böschungsfusses der SBB-Bahnlinie ist in Absprache mit der Fachstelle Bodenschutz eine Schadstoffuntersuchung durchzuführen. Zudem wird empfohlen, für die einzelnen Bauetappen eine bodenkundliche Baubegleitung einzusetzen.

Für die Trafostation Leimatt der WWZ auf GS 3197 gelten die Vorgaben der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV). Gemäss Anhang 1 Ziff. 25. NISV muss die Trafostation an Orten mit empfindlicher Nutzung den Anlagengrenzwert einhalten. Der Nachweis für den Baubereich F hat im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen.

4.8 Feuerpolizei

Innerhalb der Baubereiche A und B sind je zwei Gebäude geplant. Damit auf die hinterliegenden Bauten (A2 und B2 im Umgebungsgestaltungsplan) zugegriffen werden kann, erfolgt die Notzufahrt ab der Platzfläche auf dem selben Niveau. Bauten innerhalb der Baubereiche A und B haben aus diesem Grund einen Mindestabstand von 9 m einzuhalten. Die Notzufahrt hat eine Mindestbreite von 3 m aufzuweisen. Neue Hydrantenstandorte sind – falls erforderlich - in Absprache mit der Freiwilligen Feuerwehr und der WWZ zu definieren.

4.9 Ver- und Entsorgung

Das Meteorwasser ist soweit möglich im Planungsgebiet versickern zu lassen. Hierfür sind naturnah gestaltete Versickerungsmulden und Retentionsräume vorzusehen. Deren Lage und Anordnung ist im Rahmen eines konkreten Baugesuchs zu definieren. Im Bebauungsplan sind zwei Containerstandplätze bezeichnet, deren genaue Lage und Ausgestaltung im Rahmen eines Baugesuchs zu definieren ist.

5 Verfahren

Die Ausarbeitung des Bebauungsplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit den Architekten und den betroffenen Grundeigentümern. Die Stadtbildkommission wurde bereits frühzeitig – noch vor der Erarbeitung des Bebauungsplans - in die Planung Spielhof eingebunden. Anlässlich der Sitzung vom 5. Juni 2008 wurde der SBK das Quartiergestaltungskonzept Spielhof, Oberwil vorgestellt. Die SBK hat dannzumal die Umsetzung der dem Entwurf zu Grunde liegenden Idee in einem Bebauungsplan befürwortet. An der Sitzung 5. Februar 2009 beurteilte die SBK den Bebauungsplan und das zugrundeliegende Bauungs- und Freiraumkonzept des Architekturbüros Müller Müller. Die Empfehlungen betreffend einer stärkeren Orientierung der Bauten zur Strasse hin und deren orthogonalen Führung mit Versätzen wurden übernommen und sind in den vorliegenden Bebauungsplan eingeflossen.

Das Amt für Raumplanung des Kantons Zug hat mit Bericht vom 10. November 2009 zum Bebauungsplan Spielhof Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht enthält neben verschiedenen Empfehlungen und Hinweisen drei Vorbehalte. Zwei Vorbehalte betreffend Natur und Landschaft wurden mit entsprechenden Bestimmungen berücksichtigt. Der dritte Vorbehalt betreffend eines allfälligen künftigen Doppelspurausbau der Bahnstrecke Zug – Arth wurde bei den SBB abgeklärt (s.a. Kap. 3.2 vorstehend). Alle Baubereiche entlang des Bahndamms halten den erforderlichen Abstand zum künftigen Gleis ein.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird – mit Ausnahme der Grenzabstände der Baubereiche F und G deren Unterschreitung die betroffenen Grundeigentümer zugestimmt haben - nicht wesentlich von den ordentlichen Bauvorschriften abgewichen.

Der Bebauungsplan sollte aus diesem Grund im einfachen Verfahren gemäss § 40 des Planungs- und Baugesetzes festgesetzt werden. Das Amt für Raumplanung hat diesem Vorgehen im Vorprüfungsbericht vom 10. November 2009 zugestimmt.

Da eine Einwendung nicht gütlich beigelegt werden konnte, können die Anpassungen des Bebauungsplans Spielhof nicht nach dem einfachen Verfahren beschlossen werden. Vielmehr muss der Bebauungsplan im ordentlichen Verfahren festgesetzt werden. Da die Einleitung des einfachen Verfahrens rechtmässig und mit der erforderlichen Zustimmung der Baudirektion erfolgt ist, muss das Verfahren lediglich geändert und nicht abgebrochen werden. Das bedeutet, dass entgegen dem üblichen ordentlichen Verfahren der Gemeinderat nur einmal - in Kenntnis der Einwendungen und der Vorbehalte der Baudirektion - über den Antrag des Stadtrats abstimmt (§ 39 Abs. 3 PBG).

6 Provisorischer Terminplan

18. August 2009	Verabschiedung zur Vorprüfung Stadtratsbeschluss Nr. 771.09
10. November 2009	Vorprüfungsbericht Baudirektion des Kantons Zug (§ 39 Abs. 1 PBG)
5. Feb. - 8. März 2010	1. öffentliche Auflage 30 Tage (§ 39 Abs. 1 PBG)
März - August 2010	Behandlung der Einwendung (§ 39 Abs. 2 PBG)
September 2010	Bericht und Antrag Stadtrat (§ 39 Abs. 3 PBG)
23. November 2010	GGR Beschluss (§ 39 Abs. 3 PBG)
Dezember	Referendumsfrist 30 Tage (§ 8 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung)
Januar 2011	2. öffentliche Auflage 20 Tage (§ 41 Abs. 1 PBG)
März / April 2011	Genehmigung (§ 42 Abs. 1 PBG) / Beschwerdeentscheid (§ 42 Abs. 2 PBG)

Ein allfälliges Beschwerdeverfahren vor Regierungsrat und Verwaltungsgericht kann die Rechtskraft des Bebauungsplans um Monate verzögern.

7 Anhang

7.1 Referenzbilder Umgebungsgestaltung

Fontana
Landschaftsarchitektur
Murbacherstrasse 34
CH-4056 Basel
T +41 61 308 99 99
F +41 61 308 99 98
mail@fontana-la.ch
www.fontana-la.ch

Bauherrschaft
Hans und Annemarie Keiser
Spielhof 12
6317 Oberwil bei Zug
Telefon 041 711 05 08

Bearbeitung VZ
Kontrolliert MF
Datum 15.07.2009
Rev. 15.07.2009
Format A3
Projekt Nr. 214
Plan Nr. 000_01-1
Datei 214_01_sit_150709

Spielhof, Oberwil

Gestaltungsplan
Referenzen



Begegnungszone



Pflanzflächen



Landschaft

7.2 Fotos



Einmündung Widenstrasse in Richtung Süden



Übersichtsplan der best. Arealbebauung Spielhof



Parkierung Spielhof 1 in Richtung Norden



Spielhof 9 in Richtung Süden



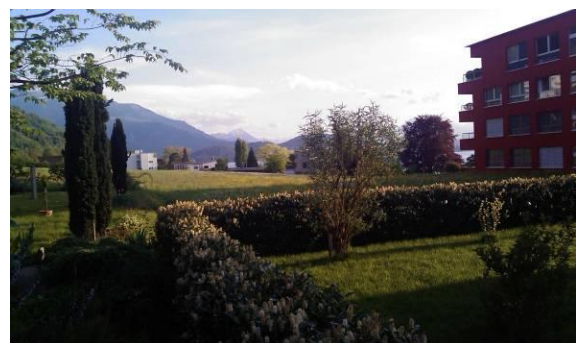
Ende Spielhofstrasse in Richtung Norden



Zwischen Baubereich H und I in Richtung Norden



Blick vom Trubikerweg auf das Bebauungsplangebiet



Innenhof Spielhof 5, 7 und 9 (rechts) Richtung Süden