

Gemeindeaufsicht
Genehmigung der Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil
Stadt Zug

Die Baudirektion,

gestützt auf §§ 3 Abs. 3 und 42 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zug vom 26. November 1998 (BGS 721.11) und § 7 Bst. c der Delegationsverordnung vom 23. November 1999,

beschliesst:

1. Die vom Stadtrat Zug am 17. Mai 2011 im einfachen Verfahren gemäss § 40 PBG beschlossene Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil wird genehmigt.
2. Gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen seit Zustellung beim Verwaltungsgericht (§ 40 VRG i.V.m. §§ 5, 37 und 43 PBG) schriftlich Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder genau zu bezeichnen. Die Beweismittel sind zu benennen und soweit möglich beizulegen. Nach Ablauf der Beschwerdefrist tritt die Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil in Kraft, sofern sie nicht angefochten wird.
3. Mitteilung an:
 - Stadtrat von Zug, Postfach 1258, 6301 Zug (Beilage: 5 Expl. Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil)
 - GIS-Fachstelle (Beilage: 1 Expl. Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil)
 - Amt für öffentlichen Verkehr
 - Baudirektionssekretariat
 - Tiefbauamt, Abteilung Verkehrstechnik und Baupolizei
 - Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilage: 2 Expl. Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil)

Baudirektion


Heinz Tännler
Regierungsrat

A. Die Revision der Ortsplanung der Stadt Zug wurde am 22. Juni 2010 vom Regierungsrat genehmigt. Dabei wurde ein Teil des Grundstückes Nr. 2686 von der Zone des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen (OeIB) in die Wohnzone W2B umgezont. Der sich in der OeIB befindliche Teil des Grundstückes wird von der Grundeigentümerin, der Wasserwerke Zug AG, nicht mehr für öffentliche Zwecke benötigt, so dass die verbleibende OeIB nur noch den Zugang zum Bahnhof sicherstellt.

Die bestehende, an das Grundstück Nr. 2686 angrenzende Busbucht soll aufgehoben und die Bushaltestelle auf die Fahrbahn verlegt werden. Somit ist die Fläche der heutigen Busbucht auf dem Grundstück 2684 als Verkehrsfläche nicht mehr notwendig und kann als Bauland genutzt werden. Seitens der Grundeigentümerin besteht die Absicht, das Grundstück Nr. 2686 zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Nr. 2663 sowie der umzuzonenden Fläche der heutigen Busbucht zu überbauen. Im Zonenplan wird die Fläche der heutigen Bushaltestelle in die Wohnzone W2B umgezont. Da die Verkehrsflächen und die Siedlungsflächen im Richtplan Siedlung und Landschaft separat ausgeschieden sind, ist der Richtplan analog dem Zonenplan um die gleiche Fläche anzupassen.

B. Die Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil wurde vom Amt für Raumplanung am 15. November 2010 (gleichzeitig mit der Änderung des gemeindlichen Richtplanes) vorgeprüft und am 4. und 11. März 2011 im Amtsblatt publiziert. Während der öffentlichen Auflage vom 4. März bis und mit 4. April 2011 gingen gegen die Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil keine Einwendungen ein. Am 17. Mai 2011 wurde die Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil vom Stadtrat Zug im einfachen Verfahren beschlossen. Der Beschluss wurde am 10. und 17. Juni 2011 im Amtsblatt publiziert und vom 10. bis und mit 29. Juni 2011 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist sind keine Beschwerden an den Regierungsrat eingegangen.

C. Mit Schreiben vom 17. Mai 2011 reichte der Stadtrat Zug die Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil an den Regierungsrat zur Genehmigung ein. Nach § 7 der Delegationsverordnung vom 23. November 1999 ist die Baudirektion für die Genehmigung von gemeindlichen Bauvorschriften, Zonen- und Bebauungsplänen zuständig, sofern im gemeindlichen Verfahren keine Einwendungen erfolgten, oder Einwendungen gütlich beigelegt werden konnten, oder die Baudirektion nicht vorsieht, die Genehmigung nur unter Auflagen und Bedingungen zu erteilen. Im vorliegenden Fall sind die Kriterien für eine Delegation der Genehmigungsbefugnis vom Regierungsrat an die Baudirektion gegeben. Der Genehmigung der Zonenplanänderung Bahnhof Oberwil steht nichts entgegen.

D. Entlang der Tellenmattstrasse verläuft eine Baulinie (RRB vom 10. Februar 1953), welche der Raumfreihaltung für die Tellenmattstrasse und auf dem Grundstück Nr. 2686 dem Zugang zum Bahnhof Oberwil dient. Mit der Anpassung der Zonengrenze kann die Baulinie unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens auf dem Grundstück Nr. 2686 an die neue Ausgangslage angepasst werden. Die Änderung des Baulinienplanes Bahnhof Oberwil wird koordiniert mit der Zonen- und Richtplananpassung vom kantonalen Tiefbauamt geprüft.