



Baudirektion, Postfach 857, 6301 Zug

Einwohnergemeinde Cham
Abteilung Planung und Hochbau
Postfach 265
6330 Cham

T direkt 041 728 54 97
susanna.etter@zg.ch
Zug, 4. Februar 2016
CH-2015-020

Vorprüfung Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal, Zonenplanteiländerung, Bauordnungsteiländerung und Richtplanteiländerung, Gemeinde Cham

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem Protokollauszug der Gemeinderatsklausur vom 29. September 2015 haben Sie uns den Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal zur Vorprüfung eingereicht. Sie beabsichtigen, den Bebauungsplan sowie die Zonenplananpassung im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 Planungs- und Baugesetz vom 26. November 1998 (PBG; BGS 721.11) durch die Gemeindeversammlung und die Richtplananpassung gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschliessen zu lassen.

Das Dossier umfasst folgende Dokumente:

- Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham, Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 23. Oktober 2015 (verbindlicher Bestandteil)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham, vom 23. Oktober 2015, revidiert am 3. Dezember 2015 (verbindlicher Bestandteil)
- Zonenplan, Teiländerung Papieri-Areal, Cham, Mst. 1:4'000 vom 20. Oktober 2015 (verbindlicher Bestandteil)
- Gemeindlicher Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Teiländerung Papieri-Areal, Cham, Mst. 1: 4'000 vom 20. Oktober 2015 (verbindlicher Bestandteil)
- Anpassung Planungsinstrumente vom 23. Oktober 2015 (verbindlicher Bestandteil)
- UVP-Verfahren: Abschliessende Voruntersuchung / Umweltverträglichkeitsbericht UVB, Bebauungsplan Papieri, Cham, vom 14. August 2015, revidiert am 3. Dezember 2015 (verbindlicher Bestandteil)
- Planungsbericht Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham, inkl. Änderungen von Richt- und Nutzungsplan nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) vom 23. Oktober 2015, revidiert am 3. Dezember 2015 (orientierender Bestandteil)

Erläuternde Beilagen:

- Leitsätze zur Arealentwicklung Papieri vom 24. April 2013
- Masterplan mit Richtprojekt, Arealentwicklung Papieri-Areal, vom 2. April 2015
- Testplanung, Entwicklung Papieri-Areal in Cham, Schlussbericht vom 20. Juni 2014
- Richtprojekt Papieri-Areal, Cham, vom 17. August 2015
- Richtprojekt Papieri-Areal, Cham, Dachaufsicht, Mst. 1:1'000, ohne Datum
- Freiraumkonzept, Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham vom 14. August 2015
- Verkehrsbericht zum Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham, vom 14. August 2015, revidiert am 3. Dezember 2015
- Anhang Verkehrsgutachten Papieri-Areal, Cham, vom 14. August 2015, revidiert am 3. Dezember 2015
- Grobanalyse Energieversorgung auf dem Papieri-Areal Cham, Schlussbericht inklusive Anhang vom 4. Mai 2015
- Untersuchung der Wärmeversorgung auf dem Papieri-Areal Cham, Schlussbericht vom 18. Juni 2015
- Grobanalyse Zielerreichung 2'000-Watt Gesellschaft für das Papieri-Areal Cham, Abschlussbericht inklusive Anhang vom 18. Juni 2015
- Fischgängigkeit, Kurzbericht, ohne Datum
- Aktennotiz, Bebauungsplanung und Umweltverträglichkeitsprüfung Papieri-Areal, Cham, vom 18. Mai 2015
- Beurteilung Feuerwehrezufahrt Arealüberbauung Cham Paper Group AG vom 20. November 2015
- Entwurf Verfügung der Erleichterung im Sinne der Lärmschutz-Verordnung (LSV) vom 17. November 2015

Gestützt auf die Mitberichte der Fachstellen äussern wir uns zum Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal sowie zur Anpassung des Zonenplans und des gemeindlichen Richtplans wie folgt:

1. Ausgangslage

Das Areal der Papierfabrik Cham befindet sich mitten im Siedlungsgebiet der Einwohnergemeinde Cham. In den letzten Jahren wurde die Papierproduktion auf dem Papieri-Areal eingestellt und grösstenteils nach Italien verlagert. Das gesamte Areal umfasst eine Fläche von rund 12 Hektaren. Die Cham Paper Group AG, als Grundeigentümerin des Papieri-Areals, beabsichtigt nun, das gesamte Areal als Wohn- und Arbeitsquartier zu entwickeln. Anlässlich dieser Nutzungsänderung reichte die Cham Paper Group AG am 26. März 2012 dem Gemeinderat Cham ein Umzonungsgesuch inklusive einer begleitenden Studie von KCAP Architects & Planner, Zürich, ein. Mit Schreiben vom 12. Juni 2012 bestätigte der Gemeinderat Cham der Grundeigentümerin, dass die Umzonung grundsätzlich unterstützt wird. Dies unter der Bedingung, die Entwicklung in einem mehrphasigen Planungsprozess in gleichberechtigter Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft durchzuführen.

Die Entwicklung des Papieri-Areals wurde in einem mehrstufigen Planungsprozess durchgeführt, bei welchem die verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen Berücksichtigung fanden. Sowohl die Grundeigentümerschaft wie auch die Einwohnergemeinde streben dabei eine nachhaltige Entwicklung an, die sich an den Zielen der 2'000-Watt-Gesellschaft orientiert. Auf dem Papieri-Areal soll ein durchmischtes Quartier entstehen, das sich durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet und eine regionale Ausstrahlung hat.

Die Einwohnergemeinde Cham und die Cham Paper Group AG haben in einem ersten Schritt als Grundlage für den gemeinsamen Prozess Leitsätze für die Entwicklung des Papieri-Areals erarbeitet. Um einer partizipativen Planung gerecht zu werden, erhielt die Bevölkerung von Cham die Möglichkeit im Rahmen zweier Workshops diese Leitsätze zu kommentieren und eigene Ansprüche an die Entwicklung des Gebiets zu formulieren. Ausgehend von diesen überarbeiteten Leitsätzen wurde die Aufgabenstellung für das nachgelagerte Testplanungsverfahren formuliert. Im Rahmen dieses Testplanungsverfahrens wurden von vier ausgewählten Bearbeitungsteams im Dialog mit einem Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus unabhängigen Fachexperten sowie Vertretern der Einwohnergemeinde Cham und der Cham Paper Group AG, verschiedene städtebauliche Entwicklungsansätze erarbeitet. Das Beurteilungsgremium wählte das vom Team Albi Nussbaumer Architekten, Boltshauser Architekten und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten ausgearbeitete Projekt unter Auflagen zur Weiterentwicklung aus.

Alle Teambeiträge wurden im Sommer 2014 im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert. Das ausgewählte Entwicklungsprojekt wurde durch das Bearbeitungsteam zum Richtprojekt weiterentwickelt und in einem Masterplan dargestellt.

Der Masterplan mit dem Richtprojekt wurde in einem dritten und letzten Beteiligungsverfahren der Bevölkerung von Cham im Januar 2015 zur Beurteilung vorgelegt. Das ausgearbeitete Projekt fand in der Chamer Bevölkerung Anklang.

Das Masterplandokument vom 2. April 2015 wurde vom Gemeinderat Cham verabschiedet und gibt Aufschluss über folgende Themen: Städtebauliches Konzept, Charakter der Freiraumgestaltung, Nutzungsverteilung, bauliche Dichte, Umgang mit historischen Bauten, Erschliessungsstruktur und Parkierung, Etappierung und Energiekonzept.

Das Richtprojekt und das Freiraumkonzept wurden aufgrund der Rückmeldungen aus der Bevölkerung wie auch im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans stetig überarbeitet und angepasst.

Die Leitsätze, die Testplanung, der Masterplan mit Richtprojekt und das Freiraumkonzept bilden die Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Bebauungsplans und sind Teil des zur Vorprüfung eingereichten Planungsdossiers. Die Einwohnergemeinde Cham und die Grundeigentümerschaft Cham Paper Group AG haben mit dem Planungsbüro Ernst Basler + Partner, Zürich, den vorliegenden Bebauungsplan ausgearbeitet. Der Bebauungsplan wurde im August und September 2015 von verschiedenen kommunalen Kommissionen konsultiert. Die verschiedenen Rückmeldungen wurden bei der Überarbeitung des Bebauungsplans und des Planungsberichts berücksichtigt.

An den Gemeinderatsklausuren des Gemeinderats Cham vom 29. September 2015 und 20. Oktober 2015 (Wiedererwägung) beschloss der Gemeinderat die Freigabe des Bebauungsplans Arealentwicklung Papieri-Areal zur kantonalen Vorprüfung. Mit Schreiben vom 23. Oktober

2015 reichte der Gemeinderat Cham den Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal beim Amt für Raumplanung Kanton Zug zur Vorprüfung ein. Am 7. Dezember 2015 wurden einzelne revidierte Unterlagen beim Amt für Raumplanung nachgereicht.

2. Vorprüfung

2.1 Grundsätzliche Beurteilung

Das Areal der ehemaligen Papierfabrik Cham ist für die Grundeigentümerschaft, die Gemeinde Cham wie auch für den Kanton Zug von ausserordentlicher Bedeutung: in städtebaulicher Hinsicht als prägende Bebauung entlang der Lorze wie auch aufgrund der wirtschafts- und technikgeschichtlichen Bedeutung als Zeuge für die industrielle Entwicklung im Kanton Zug. Die Entwicklung eines solch interessanten Areals stellt somit eine grosse Herausforderung dar. Verschiedene Ansprüche werden an die angestrebte Nutzungsänderung und an die damit verbundene Entwicklung gestellt. Um diesen gerecht werden zu können, bedarf es einer sorgfältigen Planung unter Einbezug aller betroffenen Akteure.

Die Arealentwicklung des Papieri-Areals wurde im Rahmen eines vorbildlichen und umfangreichen Planungsprozesses erarbeitet. Die notwendige Partizipation und Transparenz, die bei der Entwicklung eines Areals von solcher Bedeutung erforderlich ist, wurde durch den steten und frühzeitigen Einbezug aller beteiligten Akteure gewährleistet.

Mit den Leitsätzen, der Testplanung, dem Masterplan und dem Richtprojekt inklusive Freiraumkonzept wurden die für die Erarbeitung eines solch umfangreichen Bebauungsplans notwendigen Grundlagen geschaffen. Diese zeichnen sich durch eine hohe Qualität aus und vermögen hinsichtlich des städtebaulichen Konzepts, der Nutzungsverteilung, der Freiraumgestaltung, dem Umgang mit der historischen Bausubstanz, der Erschliessungsstruktur inklusive Parkierungskonzept, der Etappierung und des Energiekonzepts zu überzeugen.

Beim vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um eine sehr umfangreiche Planung, die dem hohen Anspruch gerecht werden muss, die qualitative Entwicklung des Areals für die nächsten 20 Jahre sicherzustellen. Im Kontext einer sich schnell verändernden und durch einen stetigen Fortschritt geprägten Welt muss eine auf die nächsten 20 Jahre ausgerichtete Planung die nötige Flexibilität aufweisen, um sich den geltenden Ansprüchen anpassen zu können. Dieser adaptive Ansatz steht einer rechtlichen Verbindlichkeit gegenüber, die im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan ebenfalls gefordert wird, um eine qualitativ hochstehende Entwicklung sicherstellen zu können. Es gilt somit, eine Balance zwischen der geforderten Anpassungsfähigkeit und der notwendigen Bestimmtheit des Bebauungsplans zu finden. Der Kanton begrüsst die Arealentwicklung des Papieri-Areals und unterstützt die heute vorliegende Planung vollumfänglich. Aufgrund der hohen Ansprüche, der Komplexität und der daraus resultierenden umfangreichen Planungsunterlagen werden im Rahmen der Vorprüfung viele Vorbehalte eingebracht. Wir möchten jedoch darauf hinweisen, dass viele dieser Einwände nur geringfügige Anpassungen zur Folge haben, die ohne grosse Schwierigkeiten umgesetzt werden können, und die das städtebauliche Konzept nicht in Frage stellen.

Der Inhalt eines Bebauungsplans hängt von seiner Zielsetzung ab. Hinsichtlich des minimalen Inhalts eines Bebauungsplans gibt es klare Vorgaben. Zwingend sind verbindliche Festlegungen zur Bebauung, zur Nutzung, zur Erschliessung, zum Freiraum, zum Umweltschutz sowie zur Ver- und Entsorgung. Wie das Verwaltungsgericht im Entscheid vom 10. Juni 2013 betreffend Bebauungsplan Salesianum (V 2012 106) festgehalten hat, gehören zum minimalen Inhalt eines Bebauungsplans die Baubereiche, aus welchen die Lage, die maximale horizontale Ausdehnung sowie die internen und externen Abstände der künftigen Bauten ersichtlich sind. Weiter muss dem Bebauungsplan die vertikale Ausdehnung inkl. maximale Gebäudehöhe und Dachform der Bauten entnommen werden können. Ferner müssen im Bebauungsplan Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten, die Frei-, Spiel-, und Grünflächen, die interne Erschliessung durch Fusswege und Strassen sowie die ober- und unterirdische Parkierung enthalten sein. Diese Elemente gehören zum verbindlichen Planinhalt, da mit der Planverwirklichung regelmässig auch eine Abweichung von den Grundmassen angestrebt wird. Festzuhalten ist, dass je nach Einzelfall weitergehenden Festlegungen auf Stufe Bebauungsplan notwendig sind. Was im Einzelnen im Bebauungsplan tatsächlich zu regeln ist, ergibt sich aus der Zwecksetzung sowie den konkreten örtlichen und rechtlichen Verhältnissen und kann deshalb variieren. Massgeblich sind dabei die Grösse, Lage, Nutzungsart und -intensität des Bebauungsplangebiets sowie die angrenzenden Zonen. Im Übrigen gilt ganz allgemein, dass dort höhere Anforderungen an die Bestimmtheit des Planinhaltes gestellt werden dürfen, wo von der zonengemässen Nutzung abgewichen wird.

Die Umzonung des Papiereri-Areals hat eine erhebliche Wertsteigerung des Gebiets zur Folge, von der neben der Grundeigentümerschaft schliesslich auch die Öffentlichkeit profitiert. So hat die Bevölkerung freien Zugang zum Gebiet und kann somit von der Aufwertung der Lorze, dem Erlebnisspielplatz Teuflibach, den urbanen Freiräumen und den angebotenen Dienstleistungen profitieren. Weiter geht die Planung über die im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) festgesetzten Anforderungen hinsichtlich des Papiereri-Areals hinaus, was für die Erhaltung der historischen Gebäudesubstanz einen weiteren wesentlichen Vorteil bedeutet.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Beurteilung der Verkehrssituation unter der Annahme der Realisierung der Umfahrung Cham - Hünenberg (UCH) vorgenommen wurde. Die UCH stellt eine erhebliche Entlastung des Verkehrsnetzes dar. Die Entwicklung des Papiereri-Areals hat eine Mehrbelastung des Strassennetzes zur Folge, die vom heute bestehenden Verkehrsnetz nicht aufgenommen werden kann. Bis wann die UCH umgesetzt ist, kann nur sehr schwer abgeschätzt werden und die Realisierung kann sich gegebenenfalls um mehrere Jahre verzögern. Aus diesem Grund sollte die Etappierung der Entwicklung des Papiereri-Areals auf die Realisierung der UCH abgestimmt werden. Sollte die UCH gar nicht umgesetzt werden, so sind eine neue Analyse der Verkehrssituation und damit verbunden auch eine Überprüfung der gesamten Arealentwicklung unumgänglich.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass der Entwicklung des Papiereri-Areals zugrunde liegende Planungsprozess Modellcharakter hat. Die Planung zeichnet sich durch ein hervorragendes städtebauliches Konzept aus. Die Umsetzung in die notwendigen rechtsgütigen Planungsinstrumente weist jedoch ein gewisses Verbesserungspotential auf, was in einem sehr umfangreichen Vorprüfungsbericht Ausdruck findet.

2.2 Zonenplan, Teiländerung Papieri-Areal

Das Papieri-Areal liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan mehrheitlich in der Arbeitszone B (AB). Die Grundstücke Nrn. 2980 und 2984 entlang der Knonauerstrasse im östlichen Teil des Areals befinden sich in der Wohn- und Arbeitszone 5 (WA5; Teilzone B). Im Südlichen Teil des Perimeters liegen die Grundstücke Nrn. 403 und 1555, welche sich in der Wohn- und Arbeitszone 4 (WA4) befinden. Aufgrund der auf dem Papieri-Areal beabsichtigten Nutzungsänderung ist eine Anpassung des rechtsgültigen Zonenplans notwendig.

Der zur Vorprüfung eingereichte Teiländerungsplan zeigt sowohl den rechtskräftigen Zonenplan als auch die beabsichtigte Änderung des Zonenplans auf. Die beiden Karten werden durch eine Legende ergänzt, die in Genehmigungs- und Informationsinhalt eingeteilt ist. Im rechtskräftigen Zonenplan wird das Grundstück Nr. 406 vollständig der Arbeitszone B (AB) zugewiesen. Das Grundstück südlich des Gebäudes, Assek. Nr. 17a, wird aber gemäss rechtsgültigem Zonenplan zur Zone öffentliches Interesse für Bauten und Anlagen (OelB) gezählt. Weiter wird die Lorze nicht als Gewässer sondern als Verkehrsfläche und somit fälschlicherweise in Weiss dargestellt.

Vorbehalt: Der rechtskräftige Zonenplan in der Teiländerung des Zonenplans, Papieri-Areal, muss entsprechend angepasst werden. Die Lorze ist als Gewässer und der südliche Teil der Grundstücks Nr. 406 ist als OelB darzustellen.

Die Anpassung des Zonenplans sieht vor, dass die gesamte Fläche des Papieri-Areals neu zur Wohn- und Arbeitszone Papieri zählt und von einer Bebauungspflicht überlagert wird. Der Perimeter des Bebauungsplans wird als schwarze Linie dargestellt. Wie dem Teiländerungsplan entnommen werden kann, ist die Lorze von dieser Bebauungsplanpflicht ausgenommen. Die Lorze als Gewässerraum stellt ein zentrales Element des Papieri-Areals dar und muss als Teil des Bebauungsplans verstanden werden. Für die Umgebungsgestaltung ist neben dem Uferraum der Lorze auch insbesondere der Gewässerraum von grosser Bedeutung. Aus diesem Grund muss die Lorze ebenfalls der Bebauungsplanpflicht unterliegen.

Vorbehalt: Der Perimeter für das der Bebauungsplanpflicht unterliegende Gebiet muss auf den Gewässerraum der Lorze erweitert werden, damit dieser als zentrales Element in der Umgebungsgestaltung Berücksichtigung findet.

Im nördlichen Teil des Bebauungsplanperimeters befindet sich östlich der Lorze eine Freihaltefläche (Fh). Es handelt sich dabei um eine Zone mit speziellen Vorschriften (Ue), die gemäss § 18 PBG keine Bauzone ist. Da es sich somit um eine Nichtbauzone handelt, kann die Freihaltefläche östlich der Lorze nicht Teil des Bebauungsplanperimeters sein. Der Perimeter kann somit nicht bis zur Waldgrenze geführt werden.

Vorbehalt: Die Freihaltefläche (Fh) ist vom Bebauungsplanperimeter auszuschliessen. Der Perimeter ist sowohl bei der Teiländerung des Zonenplans als auch beim Bebauungsplan entsprechend anzupassen.

2.3 Anpassung Bauordnung Cham

Es besteht die Möglichkeit, dass der Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal abgelehnt, die Zonenplanteiländerung jedoch von der Bevölkerung angenommen wird. Obwohl das Risiko für ein solches Abstimmungsergebnis sehr gering ist, hat eine Annahme der Zonenplanteiländerung bei gleichzeitiger Ablehnung des vorliegenden Bebauungsplans zur Folge, dass die neuen Wohn- und Arbeitszone Papieri mit einer Bebauungsplanpflicht belegt ist und ein neuer Bebauungsplan ausgearbeitet werden muss. Sollte dieser ebenfalls wieder abgelehnt werden, so entfällt gemäss § 32 Abs. 4 Planungs- und Baugesetze Kanton Zug (PBG) die Bebauungsplanpflicht und allfällige Baugesuche in der Wohn- und Arbeitszone Papieri sind nach den geltenden Vorschriften zu beurteilen. Da die Vorschriften der Wohn- und Arbeitszone Papieri nicht auf die Einzelbauweise ausgerichtet sind, muss in § 22 der neuen BO Cham festgehalten werden, nach welchen Vorschriften Baugesuch bei Einzelbauweise beurteilt werden.

Vorbehalt: § 22 der neuen BO Cham muss durch einen Abs. 4 ergänzt werden, der wie folgt zu formulieren ist: *«Wird die Wohn- und Arbeitszone Papieri mit der Bebauungsplanpflicht angenommen und der Bebauungsplan zweimal abgelehnt, so sind Baugesuche in der Wohn- und Arbeitszone Papieri nach den Vorschriften der Zone [von der Gemeinde bestimmt] zu beurteilen.»*

2.4 Vorprüfung Richtplananpassung

Damit die auf dem Papieri-Areal angestrebte Nutzung realisiert werden kann, ist eine Anpassung des kommunalen Richtplans notwendig. Die vorgesehene kommunale Richtplananpassung sieht vor, das heute als Vorranggebiet für Arbeit ausgeschiedene Areal im Bereich der Papierfabrik und der Obermüli neu dem Vorranggebiet für Mischnutzungen zuzuordnen. Die vorgesehene Anpassung ist zweckmässig.

2.5 Bebauungsplan Papieri-Areal

2.5.1 Zweck

Der Zweck des vorliegenden Bebauungsplans wird in den Bestimmungen im ersten Artikel erläutert. In Abs. 2 des genannten Artikels wird erwähnt, dass der Bebauungsplan auf den Leitsätzen zur Arealentwicklung vom 24. April 2013 und dem Masterplan vom 2. April 2015 sowie den in den Bestimmungen nachfolgenden Konkretisierungen aufbaut. Diese allgemein formulierte Bestimmung hat den Nachteil, dass die Verbindlichkeit der genannten Grundlagen unklar ist und so zu Missverständnissen führen kann. Mit den genannten Leitsätzen und dem Masterplan wurden die notwendigen Grundlagen für die Erarbeitung des Bebauungsplans geschaffen, was im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ausführlich erläutert werden sollte. Eine explizite Erwähnung dieser Grundlagen in den Bestimmungen zieht juristische Probleme mit sich, da die erwähnten Grundlagen nicht verbindlich sind. Auf eine solche Formulierung ist zu verzichten.

Vorbehalt: Art. 1 Abs. 2 der Bestimmungen ist zu streichen und die Leitsätze zur Arealentwicklung und der Masterplan sind im Planungsbericht zu erwähnen.

2.5.2 Bestandteile des Bebauungsplans

In den Bestimmungen wird unter Art. 2 Abs. 1 erläutert, dass sich der Bebauungsplan aus den vorliegenden Bestimmungen, dem zugehörigen Plan im Massstab 1:1'000 sowie dem Modell des Richtprojekts im Massstab 1:1'000 (Stand Masterplan) zusammensetzt. Ein Modell eines Richtprojekts kann nicht verbindlicher Bestandteil eines Bebauungsplans sein. Auf das Modell kann im Rahmen des Planungsberichts nach Art. 47 RPV, der zur Information dient und nicht rechtsverbindlich ist, verwiesen werden.

Vorbehalt: Das Modell des Richtprojekts ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Bestimmungen sind entsprechend anzupassen.

2.5.3 Geltungsbereich

Das gesamte Papieri-Areal umfasst eine Fläche von rund 12 Hektaren. Sowohl im Bericht als auch in den Bestimmungen zum Bebauungsplan wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Papieri-Areal, Cham, erläutert, der die Grundstücke mit den Nrn. 403, 406, 1557, 1558, 1559, 1915, 1916, 1917, 2160, 2980, 2981 und 2984 umfasst. Mit Ausnahme der beiden Grundstücken Nrn. 406 und 2981, die im Eigentum der Nietlispach Pius und Matter Liegenschaften AG sind, gehören die Grundstücke der Cham Paper Group AG. Im zur Vorprüfung vorgelegten Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal vom 23. Oktober 2015 wird der Perimeter bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplans als rote Linie dargestellt. Wie dem Bebauungsplan entnommen werden kann, umfasst der Perimeter neben den zwölf erwähnten Grundstücken auch einen Teil des Flussraums der Lorze, das heisst die beiden Grundstücke Nrn. 405 und 408. Eigentümerin der beiden Grundstücke ist der Kanton Zug bzw. die Baudirektion des Kantons Zug. Da der Geltungsbereich im Bebauungsplan dargestellt ist, erübrigt sich Art. 2 Abs. 2 der Bestimmungen des Bebauungsplans.

Vorbehalt: In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist Art. 2 Abs. 2 zu streichen, da der Geltungsbereich der Vorschriften im Bebauungsplan durch den in Rot dargestellten Perimeter festgelegt wird. Der Abschnitt der Lorze als Gewässerraum gehört zum Geltungsbereich des Bebauungsplans. Aus diesem Grund ist Absatz 1.3 des Planungsgerichts mit den Grundstücken Nrn. 405 und 408 zu ergänzen.

2.5.4 Vertikale Ausdehnung

Gemäss Art. 6 Abs. 2 der Bestimmungen des Bebauungsplans werden die Gebäudehöhen mit einer im Plan gekennzeichneten maximalen Höhenkote der Mantellinie sichergestellt, welche den höchsten Punkt in m ü. M. definiert. Aus dem Festsetzungsinhalt des Bebauungsplans geht dies jedoch nicht eindeutig hervor. Insbesondere gibt es Baubereiche, die mit einer roten Höhenkote versehen sind, welche die Pflichthöhe, aber nicht die maximale Gebäudehöhe angibt.

Dass die Pflichthöhe zugleich der maximalen Gebäudehöhe entspricht, kann erst unter Berücksichtigung von Art. 8 der Bestimmungen des Bebauungsplans nachvollzogen werden.

Vorbehalt: Der Bebauungsplan und Art. 6 Abs. 2 der dazugehörigen Bestimmungen sind entsprechend zu präzisieren.

2.5.5 Ergänzende Verträge

In Art. 3 der Bestimmungen des Bebauungsplans wird erläutert, dass ergänzend zum Bebauungsplan zwischen der Cham Paper Group AG und den zuständigen kommunalen und kantonalen Behörden Verträge erstellt werden. Weiter wird auf den städtebaulichen Rahmenvertrag zwischen der Cham Paper Group AG und der Einwohnergemeinde Cham vom 23. Dezember 2014 hingewiesen. In den Bestimmungen müssen die ergänzenden Verträge verbindlich festgelegt werden. Ansonsten sind diese im Rahmen der öffentlichen Auflage aufzulegen und mit einem entsprechenden Rechtsmittel zu versehen. Aus Sicht des Amts für Raumplanung erübrigt sich Art. 3 der Bestimmungen und kann daher gestrichen werden.

Vorbehalt: Art. 3 der Bestimmungen ist vollständig zu streichen. Auf die ergänzenden Verträge kann im Rahmen des Planungsberichts eingegangen werden.

2.5.6 Ausnützungsziffer

Gemäss Art. 8 Abs. 1 der Bestimmungen des Bebauungsplans wird die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche für das gesamte Plangebiet mit 170'000 m² festgelegt. In der Bauordnung (BO) Cham wird § 39 insoweit ergänzt, als die maximale Ausnützungsziffer für die Zone WA Papieri auf 1.6 festgesetzt wird, sofern in einem betroffenen Baubereich des Bebauungsplans nicht anders geregelt. Dieser letzte Teilsatz ist unklar. Es ist nicht ersichtlich, wie dieser zu verstehen ist.

Vorbehalt: Art. 8 der Bestimmungen des Bebauungsplans und die Ergänzung von § 39 BO Cham sind aufeinander abzustimmen.

2.5.7 Nutzungsart

Nutzungsbestimmungen

Im neuen § 22 Abs. 1 BO Cham wird die Nutzung in der WA Papieri umschrieben. Diese deckt sich nicht mit den Nutzungsmöglichkeiten gemäss Bebauungsplan. So spricht Art. 9 Abs. 1 der Bestimmungen des Bebauungsplans zusätzlich von Industriebetrieben, Lagerflächen und publikumsorientierten Nutzungen. Zudem wird nicht von mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben gesprochen, sondern von Dienstleistungsbetrieben (ohne Einschränkungen) sowie emissionsarmen Gewerbe- und Industriebetrieben.

In Abs. 3 des gleichen Artikels wird festgehalten, dass bei Realisierung von Wohnnutzungen in den Baubereichen M₁ und M₂, diese dem zu realisierenden minimalen Anteil an Arbeitsnutzungen angerechnet wird. Diese Bestimmung widerspricht dem Grundsatz der rechtsgleichen Behandlung und ist somit nicht zulässig. Derselbe Grundsatz gilt auch für die Zwischennutzungen.

Sollte es sich bei den Zwischennutzungen um Wohnungen handeln, so sind diese dem Wohnungsanteil anzurechnen.

- Vorbehalt:** Artikel 9 der Bestimmungen des Bebauungsplans und der neue § 22 Abs. 1 BO Cham sind aufeinander abzustimmen.
- Vorbehalt:** Wohnnutzungen in den Baubereichen M₁ und M₂ sind dem Wohnnutzungsanteil anzurechnen. Art. 9 Abs. 3 der Bestimmungen ist zu streichen.
- Vorbehalt:** Werden Wohnungen als Zwischennutzungen realisiert, so sind diese dem Wohnungsanteil anzurechnen. Die im Art. 9 Abs. 9 erwähnten Zwischennutzungen sind hinsichtlich der Nutzungsart (Arbeiten bzw. Wohnen) zu unterscheiden.

Verkaufsflächen

In den Bestimmungen wird unter Art. 9 Abs. 8 festgehalten, dass einzelne Verkaufsgeschäfte für Güter des täglichen Bedarfs nicht über mehr als 1'000 m² Verkaufsfläche verfügen dürfen. Gemäss § 39 der rechtsgültigen BO Cham ist für den Verkauf nicht an Ort produzierter Güter eine Nettoverkaufsfläche bis zu 500 m² bzw. maximal 20 Prozent der gewerblich genutzten Fläche eines Bauvorhabens zulässig. Von diesen Einschränkungen darf im Rahmen eines Bebauungsplans abgewichen werden, sofern der Nachweis erbracht werden kann, dass das zusätzlich erzeugte Verkehrsaufkommen vom bestehenden Verkehrsnetz aufgenommen werden kann. Im beiliegenden Verkehrsbericht fehlt ein solcher Nachweis. Bei den Berechnungen wurde das durch die Verkaufsflächen verursachte Verkehrsaufkommen nicht berücksichtigt. Somit steht die Bestimmung im Widerspruch zum § 39 der BO Cham und ist nicht zulässig.

Die Bestimmung lässt offen, ob sich die 1'000 m² Verkaufsfläche auf alle Verkaufsgeschäfte insgesamt oder nur auf ein einzelnes Geschäft bezieht. Gemäss VSS-Norm 640 281 wird bei einem Verkaufsgeschäft pro 100 m² Verkaufsfläche von 2 Parkplätzen für die Angestellten und 8 Parkplätzen für die Kunden ausgegangen. Somit ist bei einer Verkaufsfläche von 1'000 m² mit mindestens 100 zusätzlichen Parkplätzen zu rechnen. Die für die Verkaufsgeschäfte notwendigen Parkplätze müssen in den maximal 1'710 Parkfeldern, die auf dem Papieri-Areal realisiert werden können, integriert sein.

- Vorbehalt:** Art. 9 Abs. 8 der Bestimmungen des Bebauungsplans entspricht nicht den Bestimmungen des § 39 BO Cham und ist somit nicht zulässig. Im Verkehrsbericht muss der Nachweis erbracht werden, dass der Mehrverkehr, der durch die Verkaufsgeschäfte verursacht wird, vom Verkehrsnetz aufgenommen werden kann.

2.5.8 Historischer Gebäudebestand

Generelles

Auf dem Areal der Papierfabrik befinden sich mehrere schützenswerte Denkmäler. Die auf dem Papieri-Areal angestrebte Weiterentwicklung muss somit unter Wahrung der Identität dieses für Cham bedeutenden Gebiets erfolgen.

Die Denkmalpflege erstellte deshalb als Grundlage für die weiteren Planungen den Plan «Erhaltungsziele» vom 6. Juni 2013, welcher die Bauten des Areals in die drei Kategorien «Sub-

stanzerhalt», «Strukturerhalt» und «Volumenerhalt» einteilt. Im Jahr 2014 liess die Denkmalpflege zudem für das gesamte Areal ein Detailinventar mit Würdigung aller Bauten und der Definition von Schutzzielen für die als wertvoll erachteten Einzelgebäude erstellen. Ein Studie vom Februar 2015 lieferte ein Detailinventar und einen empfohlenen Schutzzumfang für das Wasserkraftwerk Obermühle. Die genannten Dokumente wurden in der weiteren Planung als Grundlagen berücksichtigt. Die kantonale Denkmalkommission nahm zustimmend Kenntnis von den Planungen und stimmte dem Plan «Erhaltungsziele» vom 6. Juni 2013 zu. An einer weiteren Sitzung vom 8. Mai 2015 beantragte die kantonale Denkmalkommission der Direktion des Innern die Entlassung derjenigen Bauten aus dem Inventar, die gemäss dem Plan «Erhaltungsziele» und dem Detailinventar der Denkmalpflege vom 24. Oktober 2015 nicht schutzwürdig sind. Die Inventarentlassung dieser Objekte (Assek. Nrn. 30s, 30v, 31c, 31d, 31e, 31g, 31h, 31n, 951b/1431a, 951c/1431b, 1651g, 1651h) wurde am 14. August 2015 durch die Direktion des Innern vorgenommen.

Der nun vorliegende Entwurf für einen Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen den Vorbesprechungen in den früheren Projektphasen. Die Denkmalpflege begrüsst die Umnutzung des Areals der Papierfabrik und würdigt den bisher in äusserst konstruktiver Weise verlaufenen Prozess. Das Richtprojekt zeigt auf, dass auf dieser Grundlage eine Weiterentwicklung und Umnutzung des historischen Areals unter Wahrung der Identität möglich ist. Der Planung «Erhaltungsziele» vom 6. Juni 2013 und der Umgang mit den drei genannten Schutzkategorien wurde im Verlauf der weiteren Planungen mit den kantonalen Fachstellen, der Bauherrschaft und der Gemeinde diskutiert und präzisiert.

Man entschied sich gemeinsam für das folgende Vorgehen:

- Objekte mit dem Erhaltungsziel «Substanzerhalt» sollen längerfristig in ihrer Substanz erhalten und nach denkmalpflegerischen Kriterien saniert werden. Diese Objekte sollen auf den Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans hin rechtskräftig durch den Kanton geschützt werden.
- Objekte mit dem Erhaltungsziel «Strukturerhalt» sind längerfristig in der konstruktiven Tragstruktur und den für das Erscheinungsbild wesentlichen Elementen zu erhalten. Sie können aber freier umgebaut werden. Diese Objekte erhalten im Bebauungsplan individuelle Bestimmungen. Auf den Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans hin werden sie aus dem Inventar der schützenswerten Denkmäler entlassen.
- Objekte mit dem Erhaltungsziel «Volumenerhalt» sollen im Volumen und Charakter erhalten bleiben, was durch einheitliche Bestimmungen im Bebauungsplan festgehalten wird. Ein Abbruch und Neubau ist grundsätzlich denkbar (vorbehalten andere baurechtliche Rahmenbedingungen). Auch diese Objekte sollen nach Sicherstellung des Volumenerhalts durch den Bebauungsplan aus dem Inventar entlassen werden. Die Unterschutzstellungen und Inventarentlassungen stehen aktuell noch unter dem Vorbehalt einer Stellungnahme der Kantonalen Denkmalkommission, die zu gegebenem Zeitpunkt konsultiert werden muss.

Gebäude mit Substanzerhalt

Die Objekte mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt sind im Bebauungsplan als «geschützte Objekte» zu bezeichnen. Der Schutz ist auf den Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Planes hin zu klären bzw. zu verfügen.

In Art. 7 Abs. 2 der Bestimmungen des Bebauungsplans ist zu ergänzen, dass die Schutzverfügungen durch den Kanton nach dem Denkmalschutzgesetz erlassen werden. Im Planungsbericht werden sämtliche Gebäude mit dem Erhaltungsziel aufgeführt. Die Aufzählung ist jedoch unvollständig, da folgende Objekte fehlen: Ausrüstung, Bürogebäude, Zwischenbau, Rampengebäude, Eisenmagazin und ehemalige Mühle. Im Bebauungsplan sind die Gebäude mit Ausnahme der ehemaligen Mühle, Assek. Nr. 17a, korrekt gekennzeichnet.

Vorbehalt: Die mit dem Erhaltungsziel Substanzerhalt bezeichneten Objekte sind auf den Zeitpunkt der Festsetzung des Bebauungsplans hin unter Schutz zu stellen. Die Objekte sind im Plan als geschützte Objekte zu bezeichnen.

Vorbehalt: Bei der ehemaligen Mühle, Assek. Nr. 17a, handelt es sich um ein denkmalgeschütztes Objekt. Das Gebäude ist im Plan entsprechend zu kennzeichnen.

Gebäude mit Strukturerehalt

In Art. 7 Abs. 3 der Bestimmungen des Bebauungsplans wird der Umgang mit diesen Objekten festgelegt. Die darin enthaltenen Bestimmungen sind jedoch sehr offen formuliert. In Absprache mit der Denkmalpflege sollen daher für die einzelnen Bauten mit dem Erhaltungsziel Strukturerehalt individuelle Bestimmungen formuliert werden, um so der Schutzwürdigkeit jedes einzelnen Gebäudes gerecht zu werden.

Weiter wird in den erwähnten Bestimmungen festgehalten, dass Bauten mit Strukturerehalt um maximal vier Meter aufgestockt werden können. Diese Bestimmung beruht, entgegen den Ausführungen im Planungsbericht auf Seite 36, nicht auf einer Abstimmung mit der Denkmalpflege. Insbesondere bei eingeschossigen Bauten wie der Lokremise oder der Schmiede erscheint diese Formulierung zu unbestimmt. Die Schreinerei wurde bereits um ein Geschoss aufgestockt, ob eine nochmalige Erhöhung um vier Meter verträglich ist, muss in Frage gestellt werden. Aufgrund der aufgeführten Erläuterungen sind folgende Vorbehalte im Zusammenhang mit Gebäuden mit dem Erhaltungsziel Strukturerehalt anzubringen.

Vorbehalt: Die Bestimmung in Art. 7 Abs. 3 Bst. a für die Gebäude mit Strukturerehalt ist wie folgt zu ergänzen: «Für die Struktur *und* das *Erscheinungsbild* wesentliche Elemente sind zu bewahren.»

Vorbehalt: Die Bestimmung in Art. 7 Abs. 3 Bst. b für die Gebäude mit Strukturerehalt ist in Absprache mit der Denkmalpflege zu überprüfen. Für sämtliche Gebäude mit dem Erhaltungsziel Strukturerehalt sind in Absprache mit der Denkmalpflege individuelle Bestimmungen verbindlich festzulegen.

Gebäude mit Volumenerhalt

Aufstockungen und Anbauten sind bei diesen Bauten grundsätzlich möglich, sie müssen aber nicht nur auf die Gebäudestruktur Rücksicht nehmen, sondern auch auf die städtebauliche Umgebung bzw. den Umgebungsschutz von geschützten Bauten.

Vorbehalt: Die Bestimmung in Art. 7 Abs. 4 Bst. c für Gebäude mit Volumenerhalt ist wie folgt zu ergänzen: «...sofern sie die Gebäudestruktur nicht massgeblich verändern oder den Umgebungsschutz geschützter Bauten beeinträchtigen».

Schienennetz

Das Schienennetz auf dem Papieri-Areal ist als Reminiszenz an die industrielle Tradition ein wichtiger Bestandteil der vorliegenden Planung. Die Schienenanlage ist als längliche Strukturen im historischen Kontext zu formulieren und zu erhalten. Für das gesamte Schienennetz gilt deshalb das Erhaltungsziel «Strukturerhalt». Für das Schienennetz ist eine eigenständige Freiraumtypologie festzusetzen. Ob das Schienennetz als urban geprägter Freiraum gestaltet wird oder dazu genutzt wird, naturnahe Strukturen durch das Gelände zu legen, hängt von der angestrebten Umgebungsgestaltung ab. Zentral ist dabei nur, dass das Schienennetz als solches begehr- und erlebbar ist und so an die historische Nutzung des Papieri-Areals erinnert.

Im Bebauungsplan wird das Schienennetz mit dem Begriff Gleisanlage bezeichnet und unter Orientierungsinhalt aufgeführt. Im Bebauungsplan ist das Schienennetz als Strukturerhalt zu kennzeichnen und somit unter Genehmigungsinhalt aufzuführen.

In Art. 7 der Bestimmungen des Bebauungsplans wird der Umgang mit dem Schienennetz festgelegt und darauf hingewiesen, dass die zulässigen Eingriffsmöglichkeiten auf der Basis des Freiraumkonzepts projektbezogen definiert sind. Sowohl im Bebauungsplan selbst wie auch im Freiraumkonzept wird das Schienennetz als Gleisanlage bezeichnet. Es sollte darauf geachtet werden, dass für die Bezeichnung des Schienennetzes konsequent die gleiche Terminologie verwendet wird, um Missverständnisse zu vermeiden.

Vorbehalt: Es ist immer entweder der Begriff «Schienennetz» oder «Gleisanlagen» in allen Dokumenten zu verwenden und in allen Plänen entsprechend zu beschriften. Im Bebauungsplan ist das Schienennetz (bzw. die Gleisanlagen) mit dem Erhaltungsziel «Strukturerhalt» zu kennzeichnen und somit unter «Genehmigungsinhalt» aufzuführen.

Im Bereich des Grundstücks Nr. 2984 sind im Bebauungsplan die beiden Baubereiche mit Gebäudemantellinie M₁ und M₂ festgesetzt. Welche konkrete Überbauung in den genannten Baubereichen vorgesehen ist, lässt der Bebauungsplan offen. Obwohl in Art. 7 Abs. 6 der Bestimmungen festgelegt ist, dass das Schienennetz erkennbar bleiben muss, wird im Bebauungsplan der Baubereich mit Gebäudemantellinie M₂ über die Schienenanlage geführt und so mit dem Lagerhaus, Assek. Nr. 30h, verbunden. Eine solche Verbindung ist zum Schutz des Schienennetzes jedoch nicht möglich.

Vorbehalt: Im Baubereich mit Gebäudemantellinie M₂ darf maximal eine offene Überdachung in Richtung des Lagerhauses, Assek. Nr. 30h, ausgeführt werden. Eine Verbindung des geplanten Neubaus im Baubereich M₂ mit dem Lagerhaus, Assek. Nr. 30h, ist nicht zulässig. Der Bebauungsplan ist entsprechend anzupassen.

Filteranlage

Die Filteranlage, Assek. Nr. 1651f, ist gemäss Vorgaben des Kantons mit Strukturertalt zu bezeichnen. In den Vorstudien der Architekten waren Lösungen vorgesehen, welche die neue Wegführung unter teilweise Erhalt der Filteranlagen ermöglichten. Es ist in Absprache mit der Denkmalpflege zu prüfen, ob diese Lösungen weiterverfolgt werden können, um so die Filteranlage in Teilen zu erhalten.

Vorbehalt: Das Erhaltungsziel für die Filteranlage, Assek. Nr. 1651f, muss mit der Denkmalpflege nochmals überprüft und im Bebauungsplan bzw. in den Bestimmungen verbindlich festgelegt werden.

Lagergebäude

Das Lagergebäude, Assek. Nr. 1875a, ist im Inventar der schützenswerten Denkmäler enthalten. Es wurde im Plan «Erhaltungsziele» vom 6. Juni 2013 nicht berücksichtigt, weil es einer anderen Eigentümerschaft gehört und nicht Gegenstand der Planungen der Cham Paper Group AG ist. Da das Gebäude nun Teil des vorliegenden Bebauungsplans ist, muss dessen Schutzwürdigkeit bzw. die Zuordnung zu einem Erhaltungsziel (Substanzerhalt, Strukturertalt, Volumenerhalt) geklärt werden.

Vorbehalt: Das Erhaltungsziel für das inventarisierte Lagergebäude, Assek. Nr. 1875a, ist mit der Denkmalpflege zu klären und im Bebauungsplan verbindlich festzulegen.

2.5.9 Freiräume

Generelles

Die Herausforderung eines Bebauungsplans besteht darin, eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Bebauung mit hoher Wohn-, Arbeits- und Freiraumqualität zu sichern. Dabei wird bei einer Arealentwicklung, wie sie beim Papierer-Areal vorliegt, insbesondere bei der Umgebungsgestaltung eine hohe Qualität angestrebt. Obwohl das Papierer-Areal, geschichtlich bedingt, stark durch die Industrie geprägt ist, verfügt das Gebiet über grossflächige und bedeutungsvolle Freiräume, wie die Lorze als Gewässer- und Uferraum und das nördlich gelegene Gebiet des Teuflibachs. Für die angestrebte Nutzungsänderung auf dem gesamten Areal muss insbesondere der Planung und Gestaltung dieser wichtigen Freiräume eine grosse Bedeutung eingeräumt werden. Eine sorgfältig gestaltete Umgebung ist für die Entwicklung des Gebiets somit unabdingbar.

Umgebungsgestaltung

Gemäss neuem § 22 Abs. 2 der BO Cham werden im Bebauungsplan der Freiraum und die Ökologie geregelt. Im Bebauungsplan wird allerdings die Freiraumgestaltung nicht verbindlich

festgelegt. Vielmehr wird auf ein übergeordnetes Gestaltungskonzept verwiesen, welchem lediglich begleitender Charakter zukommt. Zudem wird die Lage der Freiraumtypologien im Bebauungsplan bloss schematisch angegeben. Aufgrund der Zwecksetzung des Bebauungsplans (vgl. Art. 1 Bestimmungen des Bebauungsplans) und den gesetzlichen Vorgaben in der BO Cham erweist sich der vorliegende Bebauungsplan in Bezug auf die Freiraumgestaltung als zu wenig bestimmt. Wie das Verwaltungsgericht des Kantons Zug im Entscheid vom 10. Juni 2013 betreffend Bebauungsplan Salesianum (V 2012 106) festgehalten hat, muss der Umgang mit den Frei-, Spiel- und Grünflächen im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Ob eine Überbauung bzw. eine Entwicklung eines Areals städtebaulich zu überzeugen vermag, hängt im Wesentlichen auch von der Eingliederung der Bauten in die Umgebung ab. Somit stellt die Gestaltung der Freiräume ein zentrales Element dar und muss im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden.

Das Richtprojekt des Teams Albi Nussbauerm Architekten, Boltshauser Architekten und Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitektur, das unter Art. 4 der Bestimmungen als begleitend bezeichnet wird, setzt sich aus einer grossformatigen Dachaufsicht, Mst. 1:1'000 (ohne Datum) sowie einer mehrseitigen Zusammenfassung, datiert auf den 17. August 2015, zum städtebaulichen Konzept, zur Erschliessung, zur hindernisfreien Querungen, zum Argumentarium Brücke sowie zur Etappierung zusammen. Ergänzt wird das Richtprojekt durch das Freiraumkonzept, datiert auf den 14. August 2015, von Appert Zwahlen Partner AG Landschaftsarchitekten, welches eine Übersicht über die Gestaltung der einzelnen Freiräume umfasst. Mit dem beiliegenden Richtprojekt mit Freiraumkonzept wurde zwar das Fundament für eine mögliche Umgebungsgestaltung gelegt, doch ist dies für eine solch wichtige Arealentwicklung zu wenig differenziert und vermag daher nicht, die Qualität der Freiraumgestaltung zu sichern.

Vorbehalt: Das beiliegende Freiraumkonzept muss entsprechend überarbeitet werden, um den hohen Ansprüchen, welche an die Umgebungsgestaltung gestellt wird, gerecht werden zu können. Das Richtprojekt, das in Grossformat als Dachaufsicht, Mst. 1:1'000, vorliegt, soll als Grundlage für den Umgebungsgestaltungsplan dienen und muss entsprechend überarbeitet werden. Der Plan ist mit einem eindeutigen Titel, einer Legende sowie einem Datum zu versehen. Die im Freiraumkonzept konkretisierten und klar definierten Freiraumtypologien sind im Plan klar zu kennzeichnen. In den Bestimmungen des Bebauungsplans ist Art. 4 so umzuformulieren, dass der Umgebungsgestaltungsplan inkl. Freiraumkonzept vom [aktuelle Version] für die Umsetzung des Bebauungsplans begleitend ist.

Freiraumtypologie

In den Bestimmungen wird in Art. 13 Abs. 2 der Stellenwert des Freiraumkonzepts beschrieben. In Abs. 3 werden Freiraumtypologien «in Anlehnung an das Freiraumkonzept von Appert Zwahlen» festgelegt. Es fällt auf, dass andere Typologien verwendet werden als im Freiraumkonzept. Somit ist der Bezug zum Freiraumkonzept nicht ohne Weiteres machbar. Eine Zusammenfassung der verschiedenen Plätze zu einer Typologie «urban geprägte Freiräume» ist sicher zulässig, es müsste dann aber in den Bestimmungen tatsächlich ausgeführt sein, um welche Flächen mit welchen Qualitätszielen es sich genau handelt. Zudem fällt auf, dass der «urban geprägte Freiraum» im Bebauungsplan weit in die im Freiraumkonzept als «landschaft-

liche Freiräume» bezeichneten hineingreift. Ebenso reicht der «urbane Flussraum» im Freiraumkonzept bis zur Strasse, ist im Bebauungsplan im «urban geprägten Flussraum» hingegen so reduziert, dass oberirdische Parkplätze ermöglicht werden. Somit stimmen die Aussagen von Bebauungsplan und Freiraumkonzept nicht überein.

Es muss also festgestellt werden, dass betreffend Freiräume keine eindeutigen und widerspruchsfreien Festlegungen im Bebauungsplan vorhanden sind und die Bestimmungen zur Sicherung der erforderlichen Qualität dieser Freiräume nicht ausreichend sind.

Vorbehalt Die Freiraumtypologien sind in Übereinstimmung mit dem Freiraumkonzept festzulegen. Die einzelnen Freiraumtypologien sind klar zu definieren und konsequent als solche zu bezeichnen (Art. 14 und 15 der Bestimmungen). In den Bestimmungen sind zu jedem Freiraumtyp die wesentlichen Merkmale kurz und prägnant zu umschreiben.

Vorbehalt: Zwischen der neuen Brücke und dem Werkstattgebäude, Assek. Nr. 1651a, ist der «urban geprägte Freiraum» bis zum westlichen Rand des Perimeters zu führen. In diesem Bereich sind keine oberirdischen Parkplätze möglich.

Unterniveaubauten und oberirdische Parkplätze

Wie Art. 5 Abs. 12 der Bestimmungen entnommen werden kann, sollen zusätzlich 29'000 m² unterirdische Gebäude ausserhalb der Baufelder zulässig sein. Im Bebauungsplan sind jedoch weder die Erschliessung und Parkierung noch die Ausdehnung der Unterniveaubauten festgelegt, wie das normalerweise in einem Bebauungsplan der Fall ist. Im Richtprojekt vom 17. August 2015 ist ein Schemaplan Erschliessung enthalten. Vergleicht man diesen mit dem Freiraumkonzept, wird ersichtlich, dass die Unterniveaubereiche erheblich in die landschaftlichen Freiräume zu liegen kommen. In Art. 12 wird zudem auf eine «ausreichende Überdeckung für Bepflanzungen gemäss Art. 13 und Art. 14» verwiesen. In den erwähnten Artikeln finden sich aber keinerlei Bestimmungen zu ausreichenden Überdeckungen.

Aus Sicht Natur und Landschaft ist mit einem solch unverbindlichen Umgang mit unterirdischen Bauten sowie mit der Erschliessung und der Parkierung keine Qualitätssicherung für die Freiräume möglich. Die genannten Themen sind sogar als entscheidende Faktoren für diese Qualität anzusehen.

Vorbehalt: Die Erschliessung, die unterirdischen Gebäude sowie die oberirdischen Parkplätze sind im Bebauungsplan darzustellen. Ebenso ist aufzuzeigen, wie die Zufahrt zu den einzelnen Baubereichen geregelt wird. Die unterirdischen Gebäude sind in den landschaftlichen Freiräumen auf das Minimum zu begrenzen und auf die urban geprägten Freiräume zu konzentrieren. Im urban geprägten Flussraum sind unterirdische Bauten und Parkplätze nicht möglich.

Lärm- und Sichtschutz

Im Bebauungsplan ist zudem ein Bereich für mögliche Lärm- und Sichtschutzbauten eingetragen. Dieser befindet sich teilweise in einem landschaftlich sensiblen Gebiet. In den Bestimmungen fehlen Aussagen zu diesem Bereich.

Vorbehalt: Zum Bereich für mögliche Lärm- und Sichtschutzbauten sind qualitative Anforderungen in Bezug auf die Einpassung in die Umgebung in einer Bestimmung festzulegen.

2.5.10 Gewässer

Lorze als Ufer- und Flussraum

Die Lorze stellt mit ihrem Uferraum einen interessanten und wichtigen Freiraum dar. Neben dem publikumsanziehenden Uferraum muss aber auch dem Gewässer, dem eigentlichen Flussraum, genügend Aufmerksamkeit geschenkt werden. Der Flussraum an sich wird in der vorliegenden Planung nicht als eigenständige Freiraumtypologie aufgeführt und entsprechende Umsetzungsinhalte fehlen. Die Lorze ist in den ausgewiesenen Flussräumen (urban und landschaftlich geprägter Flussraum) gar nicht beinhaltet; was mit Flussraum betitelt wird, ist bloss Uferraum. Der eigentliche Flussraum ist Teil des Bebauungsplans und muss daher entsprechend gekennzeichnet und in den Bestimmungen definiert werden.

Die Aussagen zur ökologische Aufwertung der Lorze, welche im Planungsbericht auf den Seiten 52 und 53 erläutert werden, bringen zu wenig klar und konsequent zum Ausdruck, was betreffend Aufwertung der Lorze, als eigentliches Fliessgewässer, fischereirechtlich gefordert ist. Gemäss des Fischereirechts gilt es, an allen Uferpartien, an denen die Uferverbauung Veränderungen erfährt (neue Ufersicherung, Instandstellung Ufersicherung, Anbau Stege etc.), Aufwertungsmassnahmen (Unterstände, Strukturen) zu realisieren. Aus Sicht des Fischereigesetzes besteht somit eine Pflicht zur Aufwertung des Gewässerraums und es besteht keine wie im Planungsbericht auf Seite 52 mit dem Satzteil-Einschub «wo sinnvoll» umschriebene Freiwilligkeit betreffend Aufwertungsmassnahmen. Für das nachgelagerte Baubewilligungsverfahren bedeutet dies, dass bei einem konkreten Bauvorhaben die fischereirechtliche Bewilligung nur erteilt werden kann, wenn markante Aufwertungen im Gewässer selbst und nicht bloss im Uferraum erfolgen.

Vorbehalt: Der eigentliche Flussraum, das Gewässer an sich, ist als Freiraumtyp im Plan und in den Bestimmungen unter Art. 13 aufzuführen und unter Art. 14 mit klaren Umsetzungsinhalten zu versehen. Diese sind:

- ökologische Aufwertung der Lorze auf der gesamten Fliessstrecke durch den Planperimeter;
- Wiederherstellung der freien Fischwanderung entlang der Lorze (Lebensraumvernetzung).

Bauten und Anlagen im Gewässerabstand

Mit dem Bebauungsplan soll das Kraftwerk umgebaut und die Fischgängigkeit wiederhergestellt werden, so kann dem entsprechenden Richtplanauftrag nachgelebt werden. Durch den Abbruch der Abwasserreinigungsanlage können Bauten und Anlagen im Gewässerraum rückgebaut, das Ufer renaturiert und eine substanzielle ökologische Kompensation geschaffen werden.

Mit dem geplanten Steg und der neuen Brücke über der Lorze soll öffentliches Gewässer in erheblichem Ausmass beansprucht werden. Am östlichen Flussufer soll entlang der Papierma-

schine 1-4 ein Steg geführt werden. Für die Realisierung des in den Flussraum ragenden Stegs muss eine Spezialbaulinie ausgeschrieben werden. Auf der westlichen Uferseite der Lorze befinden sich auf dem Grundstück Nr. 1559 das Werkstattgebäude, Assek. Nr. 1651a, und das Zentrallager, Assek. Nr. 1651b, die direkt an die Lorze grenzen. Für das Zentrallager gilt das Erhaltungsziel Volumenerhalt und ein Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes ist gemäss Art. 7 Abs. 4 der Bestimmungen innerhalb der festgelegten Gebäudemantellinie möglich. Um einen Wiederaufbau im Gewässerabstand zu ermöglichen, muss im Bereich des Zentrallagers eine Spezialbaulinie ausgeschrieben werden.

Auf den Grundstücken Nrn. 2981 plus und 406 sind zwei Baubereiche mit Gebäudemantellinien vorgesehen, die direkt an den Gewässerraum der Lorze grenzen. Bauten und Anlagen innerhalb der genannten Baubereiche befinden sich somit im Gewässerabstand. Um die Unterschreitung des Gewässerabstandes zu ermöglichen, sollte auf den beiden Baubereichen ebenfalls eine Spezialbaulinie ausgeschrieben werden.

Generell kann festgehalten werden, dass die Ausscheidung sämtlicher (Spezial-)Baulinien bis spätestens zur Genehmigung des Bebauungsplans ebenfalls zur Genehmigung eingereicht werden müssen, sodass eine koordinierte Genehmigung der gesamten Planungsunterlagen (Bebauungsplan und Spezialbaulinienpläne) möglich ist.

Vorbehalt: Für den Steg entlang des östlichen Flussufers sowie für den Wiederaufbau des Zentrallagers auf dem Grundstück Nr. 1559 und die geplanten Entwicklungen auf den Grundstücken Nrn. 2981 plus und 409 auf der gegenüberliegenden Flussseite müssen Spezialbaulinien in Absprache mit dem Tiefbauamt ausgeschrieben werden. Die dafür notwendigen Verfahren sind möglichst zeitnah einzuleiten. Die vorgeprüften und bereinigten Spezialbaulinienpläne müssen spätestens zum Zeitpunkt der Genehmigung des Bebauungsplans vorliegen, sodass eine koordinierte Genehmigung der beiden Planungen möglich ist.

2.5.11 Erlebnisspielplatz Teuflibach

Baubereiche

Im Norden des Areals sieht der Bebauungsplan vor, einen Erlebnisspielplatz zu realisieren. Dafür wurde der Baubereich mit Gebäudemantellinie Erlebnis-Spielplatz Teuflibach ausgeschrieben. Wie Art. 7 Abs. 3 der Bestimmungen entnommen werden kann, sind im Baubereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach Ersatzneubauten mit maximal 50 Prozent mehr anrechenbarer Geschossfläche gegenüber dem Bestand innerhalb des Baubereichs unter Einhaltung des Waldabstandes und in vergleichbarem baulichen Volumen gestattet. Es handelt sich somit nicht um einen Baubereich mit Gebäudemantellinie und die im Bebauungsplan gewählte Symbolik muss entsprechend angepasst werden.

Vorbehalt: Im Bereich des Erlebnisspielplatzes Teuflibach kann kein Baubereich mit Gebäudemantellinie ausgeschrieben werden, da es sich lediglich um Ersatzbauten mit maximal 50 Prozent mehr anrechenbarer Geschossfläche gegenüber dem Bestand handelt. Es ist eine neue Symbolik zu verwenden, die den Begriff der Gebäudemantellinie ausspart.

Waldabstand

Die drei bestehenden Gebäude halten den Waldabstand, der mit einer grünen Linie gekennzeichnet ist, ein. Die Ausscheidung eines Baubereichs innerhalb des Waldabstandes erweist sich als irreführend, da der Eindruck entsteht, dass die Realisierung von Gebäuden im Waldabstand möglich ist.

Vorbehalt: Der Waldabstand Bereich Erlebnis-Spielplatz Teuflibach ist einzuhalten. Der Baubereich muss entsprechend verkleinert werden.

Erschliessung und Parkierung Erlebnisspielplatz

Bei einem Erlebnisspielplatz handelt es sich um eine publikumsintensive Nutzung und Fragen betreffend der Erschliessung und der Parkierungsmöglichkeiten müssen im Rahmen des Bebauungsplans verbindlich geregelt werden. Im vorliegenden Bebauungsplan werden jedoch keine Aussagen gemacht, wie der Erlebnisspielplatz erschlossen wird und ob eine entsprechende Parkierungsmöglichkeit für die Besucherinnen und Besucher vorgesehen ist.

Vorbehalt: Im Bebauungsplan sind die Erschliessung und die Parkierung im Bereich des Erlebnisspielplatzes verbindlich festzulegen.

2.5.12 Erschliessung

Generelles

Wie bereits erläutert, stellt die Erschliessung ein zentrales Element eines Bebauungsplans dar. Um die Qualität einer Arealentwicklung, wie sie bei der Umnutzung des Papieri-Areals vorliegt, zu sichern, sind deshalb verbindliche Aussagen zur Erschliessung zwingend notwendig. Im Bebauungsplan müssen die interne Erschliessung durch Fuss-/Radwege und Strassen sowie die ober- und unterirdische Parkierung verbindlich geregelt werden.

Im vorliegenden Bebauungsplan ist die arealinterne Erschliessung sowie die Lage der Tiefgarage und Parkplätze abgesehen vom Erschliessungsring nicht geregelt. So ist beispielsweise unklar, wo sich die Parkplätze für die Baubereiche mit Gebäudemantellinie B und C befinden. Der vorliegende Bebauungsplan inklusive Bestimmungen verfolgt den Ansatz, die interne Erschliessung und die Parkierung über die Freiraumtypologien zu definieren. Gemäss Art. 15 Abs. 7 der Bestimmungen ist die oberirdische Parkierung in den Gebieten mit Freiraumtypologie b und c (urban geprägter Freiraum und Erschliessungsring) gestattet. Allerdings bestehen, ausser auf dem Erschliessungsring, gar keine öffentlichen Fahrwegrechte. Gemäss Art. 15 Abs. 6 ist der Motorisierte Individualverkehr (MIV) zudem in den Gebieten mit Freiraumtypologie d (Landschaftlich geprägter Freiraum) gestattet.

Der Ansatz, die Erschliessung über die Freiraumtypologien zu bestimmen, ist irreführend und vermag nicht, die Fahrwege und Parkierung innerhalb des Papieri-Areals verbindlich festzulegen. Um den hohen Ansprüchen, die an die Entwicklung des Papieri-Areals gestellt werden, gerecht werden zu können, muss die interne Erschliessung und die Parkierung im Bebauungsplan verbindlich festgelegt werden (siehe Vorbehalt unter Ziff. 2.5.9 Freiräume).

Im Richtprojekt wird die Erschliessung für das gesamte Papieri-Areal aufgezeigt. So werden die Haupterschliessung inklusive Zu- und Abfahrt, die Anlieferung, die Unterniveaugaragen inklusive Ein- und Ausfahrt, die Hauptverbindungen für den Langsamverkehr, die «Hindernisfreien Querungen» sowie die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs aufgezeigt.

Vorbehalt: Die Erschliessung für den MIV, die Anlieferung, die Notfallzufahrt, sowie den Langsamverkehr (inklusive «Hindernisfreie Querung») ist im Bebauungsplan verbindlich festzulegen. Die im Richtprojekt geregelte Erschliessung ist in den Bebauungsplan als Festsetzungsinhalt zu übertragen und somit verbindlich zu regeln. Die Art. 15, 16 und 17 der Bestimmungen des Bebauungsplans sind entsprechend anzupassen und zu präzisieren.

Erschliessung motorisierter Individualverkehr (MIV)

Mit der Umsetzung der flankierenden Massnahmen im Zentrum von Cham (UCH) muss sichergestellt bleiben, dass die Fabrikstrasse nicht als Schleichroute benutzt werden kann. Sie darf deshalb nicht durchgängig befahrbar sein. Hierfür sind bauliche Massnahmen erforderlich. Der bisherige Einsatz von versenkbaren Pollern wird weiterhin begrüsst.

Vorbehalt: Art. 15 Abs. 4 des Bebauungsplans Papieri-Areal ist folgendermassen zu ändern: «...Entsprechende ~~signaletische oder bauliche~~ und *allenfalls signaletische Massnahmen in Richtung Sinslerstrasse* sind vorzusehen.»

Gemäss Richtprojekt hat die Erschliessung über die Knonauerstrasse zu erfolgen. Über die Obermühlestrasse sind Anlieferungen über die neue Brücke vorgesehen. Von der Obermühlestrasse zur Brücke und von der Brücke zu den Baubereichen mit Gebäudemantellinie A und B führt kein öffentliches Fahrwegrecht, sondern öffentliche Fuss- und öffentliche Fuss- und Radfahrwegrechte. Es stellt sich somit die Frage, wie die Anlieferung konkret erfolgen soll, wenn ein öffentliches Fahrwegrecht fehlt. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anlieferung und die Notzufahrt über die Obermühlestrasse mit den entsprechenden Fahrwegrechten vertraglich gesichert werden müssen. Da die neue Brücke lediglich zu Anlieferungszwecken dient, muss sichergestellt werden, dass deren Nutzung als MIV-Zufahrt verhindert wird. Entgegen den Bestimmungen des Bebauungsplans (Art. 15 Abs. 9) ist die Zufahrt über die neue Brücke für den MIV nicht einzuschränken, sondern zu verhindern.

Vorbehalt: In Art. 15 Abs. 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist zu ergänzen, dass mit entsprechenden Massnahmen sicherzustellen ist, dass die Anlieferung und Notzufahrt über die Obermühlestrasse ausser zu den Grundstücken Nrn. 2981 plus und 406 nicht als MIV-Zufahrt benutzt wird.

In den Bestimmungen des Bebauungsplans sind gemäss Art. 15 Abs. 3 neben der Knonauerstrasse weitere untergeordnete Zufahrten gestattet. Die Erschliessung des Areals ist auf die zwei Zufahrten Knonauerstrasse Nord und Fabrikstrasse zu beschränken. Die bestehende MIV-Zufahrt zu den Grundstücken Nrn. 2981 plus und 406 soll weiterhin bestehen bleiben. Gemäss Bebauungsplan ist neben der Zufahrt Knonauerstrasse Nord und der Zufahrt über die Fabrikstrasse eine zusätzliche direkte Zufahrt zu den Baubereichen M₁ und M₂ eingezeichnet. Die

Bedeutung der MIV-Zufahrten auf der Fabrikstrasse ist nicht klar und es stellt sich die Frage, ob es sich dabei um Tiefgaragenzugänge handelt.

Vorbehalt: Die Erschliessung des Areals für den MIV ab der Knonauerstrasse ist auf die bestehende Fabrikstrasse und die Knonauerstrasse Nord zu beschränken. Die direkte Zufahrt ab der Knonauerstrasse zum Gebäude M₁ ist zu streichen.

Vorbehalt: In den Bestimmungen zum Bebauungsplan ist Art. 15 Abs. 3 zu streichen und Art. 15 Abs. 2 mit der Zufahrt Fabrikstrasse als untergeordnete Zufahrt zu ergänzen.

Über die Fabrikstrasse führt eine kantonale Radroute. Eine durchgehende Befahrung in Kombination mit den Ein- und Ausfahrten durch die Anlieferung mindert die Verkehrssicherheit und die Attraktivität der Radroute.

Vorbehalt: Zur Gewährleistung der Sicherheit des Radverkehrs ist eine durchgehende Befahrung der Fabrikstrasse auch im Einbahnregime zu vermeiden. Im Bebauungsplan ist von der Durchfahrtssperre in Form des Signals «2.02 Einfahrt verboten» abzusehen und eine Symbolik zu wählen, welche einer beidseitigen Durchfahrtssperre entspricht.

Abschätzung Knotenleistungsfähigkeit gemäss Verkehrsbericht

Langfristig, das heisst bis 2040, führt die Entwicklung des Papieri-Areals während der Spitzenstunden beim neuen Kreisell Teuflibach (UCH) zu Problemen. Der Quell- / Zielverkehr des Papieri-Areals verursacht sowohl am Anschlussknoten Knonauerstrasse wie auch auf dem übergeordneten Strassennetz am Knoten Teuflibach eine erhebliche Verkehrszunahme. Trotz Ausbau der Verkehrsinfrastruktur durch die UCH besteht ein Risiko, dass für die übrige Siedlungsentwicklung entlang der Knonauerstrasse keine grossen Kapazitätsreserven vorliegen werden. Dieser Gefahr gilt es mit Massnahmen, die das Risiko einer Überbelastung des Verkehrsnetzes minimieren, entgegenzuwirken.

Nach Artikel 16 Abs. 9 der Bestimmungen des Bebauungsplans etabliert die Grundeigentümerschaft ein Mobilitätskonzept inkl. Parkplatzbewirtschaftung. Allerdings fehlen konkrete Angaben zur Ausgestaltung dieser beiden Lenkungsinstrumente. Die im Verkehrsbericht Kap. 7.4 vorgeschlagenen Massnahmen zum Mobilitätskonzept sollen einen effizienten Einsatz der Verkehrsmittel sicherstellen. Sie werden allgemein begrüsst und gelten zusammen mit der Überprüfung einer Angebotserweiterung der Ortsbuslinie 42, als Minimalanforderungskatalog für das zu erstellende Mobilitätskonzept. Die Umsetzung der beschlossenen Massnahmen und deren Wirkung sind zu evaluieren. Der Baubewilligungsbehörde ist periodisch Bericht zu erstatten.

Vorbehalt: Art. 16 Abs. 9 der Bestimmungen zum Bebauungsplan ist wie folgt zu formulieren: «Die Grundeigentümerschaft etabliert *ab der ersten Etappe* ein Mobilitätskonzept *mit lenkungswirksamen Massnahmen, wie bspw. Parkplatzbewirtschaftung.*»

Baulinie, Gebäudemantellinie

Im Bereich der Obermühlestrasse auf dem Grundstück Nr. 2981 plus ist eine kommunale Baulinie ausgeschieden. Im Bebauungsplan ist nicht ersichtlich, weshalb entlang des Grundstücks diese Baulinie ausgeschieden werden soll. Hinsichtlich der Ausscheidung und Genehmigung der Baulinie gelten die unter Ziff. 2.5.10 Gewässer bereits erläuterten Bedingungen.

Vorbehalt: Die Baulinie ist in einer roten Farbe darzustellen. Im Titelblatt ist sie mit dem Ausdruck «Neue Baulinie» abzuändern.

Wie dem Bebauungsplan entnommen werden kann, sind bei den beiden Grundstücken Nrn. 2981 plus und 406 zwei Baubereiche mit Gebäudemantellinien vorgesehen. Aufgrund der Überlagerung der einzelnen Signaturen ist nicht klar, wie die Gebäudemantellinien tatsächlich verlaufen. Es kann vermutet werden, dass diese bei beiden Grundstücken entlang der Parzellengrenzen verlaufen und entlang der Obermühlestrasse somit von der roten Linie des Perimeters überdeckt werden. Sollte dies der Fall sein, so liegen die Gebäudemantellinien bei den Grundstücken Nrn. 2981 plus und 406 ausserhalb der neuen Baulinie und halten den Strassenabstand zur Obermühlestrasse nicht ein. Bei den beiden Grundstücken wird zudem der Gewässerabstand nicht eingehalten.

Die Unterschreitung des Strassenabstands mittels einer Gebäudemantellinie ist bei Gemeindestrassen möglich. Somit erübrigt sich die Ausscheidung einer Baulinie entlang der Obermühlestrasse auf dem Grundstück Nr. 2981 plus. Kantonal vorgeschriebene Abstände gegenüber Kantonsstrassen, Gewässern und dem Wald können mittels Festsetzung einer Gebäudemantellinie im Bebauungsplan nicht unterschritten werden. Im Fall einer Unterschreitung des Gewässerabstands oder des Strassenabstands bei einer Kantonsstrasse muss eine Spezialbaulinie ausgeschieden werden.

Vorbehalt: Baulinien und Gebäudemantellinien dürfen sich nicht überschneiden. Bei den Grundstücken Nrn. 2981 plus und 406 müssen die Gebäudemantellinien klar erkennbar sein. Falls auf den Grundstücken tatsächlich Gebäudemantellinien ausgeschieden werden sollten, müssen diese den Gewässerabstand einhalten. Sollte dieser unterschritten werden, so muss eine entsprechende Spezialbaulinie ausgeschieden werden.

Erschliessung Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Bebauungsplangebiet Papieri-Areal wird durch den öffentlichen Verkehr mit den Buslinien 42 und 43 erschlossen. Die Bushaltestellen Löbernmatt und Pavatex auf der Knonauerstrasse sowie Röhrliberg und Hammer auf der Sinslerstrasse werden zwischen 6 und 20 Uhr werktags im Viertelstundentakt bedient. Ausserhalb dieser Zeiten sowie am Wochenende besteht ein Halbstundentakt. Die erwähnten Bushaltestellen decken das Bebauungsplangebiet mit einer Fusswegdistanz von höchstens 300 m ab. Nach der Berechnungsmethodik ARE resultieren daraus eine ÖV-Güteklasse C und nach VSS-Norm SN 640 281 ein Standort-Typ D, welche nur durch eine Taktverdichtung gesteigert werden könnten. Letztere richtet sich jedoch nach der Nachfrage an Fahrgästen und ist wohl auch längerfristig nicht angezeigt. Für die Attraktivität des Langsam- und des öffentlichen Verkehrs ist es daher umso wichtiger, ein gut funktionie-

rendes, ausgebautes Fuss- und Velowegnetzes inkl. direkten Zugängen zu den Bushaltestellen zu erstellen.

Vorbehalt: Im Orientierungsinhalt des Bebauungsplans sind (nebst Löbernmatt) die Bushaltestellen Pavatex und Röhrliberg einzuzeichnen.

2.5.13 Umweltschutz

Die Belange des Umweltschutzes hinsichtlich der Vorprüfung des Bebauungsplans Arealentwicklung Papieri-Areal sind der beigelegten Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB), Abschliessende Voruntersuchung, vom 12. Januar 2016, zu entnehmen.

3. Weiteres Vorgehen

Der Bebauungsplan Arealentwicklung Papieri-Areal und die Zonenplananpassung können im ordentlichen Verfahren gemäss § 39 PBG durch die Gemeindeversammlung sowie die Richtplananpassung gemäss § 37 PBG durch den Gemeinderat beschlossen werden. Sofern unsere Vorbehalte erfüllt werden, kann eine Genehmigung des Bebauungsplans Arealentwicklung Papieri-Areal und die Zonenplananpassung sowie die Richtplananpassung 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 Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Baudirektion


Heinz Tännler
Landammann

Beilagen:

- Beurteilung Umweltverträglichkeitsbericht (UVB), Abschliessende Voruntersuchung, Bebauungsplan «Papieri» vom 12. Januar 2016
- Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham, Situationsplan Mst. 1:1'000 vom 23. Oktober 2015 (6-fach)
- Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal, Cham, vom 23. Oktober 2015, revidiert am 3. Dezember 2015 (6-fach)
- Zonenplan, Teiländerung Papieri-Areal, Cham, Mst. 1:4'000 vom 20. Oktober 2015 (6-fach)
- Gemeindlicher Richtplan, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Teiländerung Papieri-Areal, Cham, Mst. 1: 4'000 vom 20. Oktober 2015 (6-fach)
- Anpassung Planungsinstrumente vom 23. Oktober 2015 (3-fach)
- Erläuternde Beilagen (4-fach)

Kopie (ohne Beilagen) an:

- Baudirektionsekretariat
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Amt für Wald und Wild
- Amt für öffentlichen Verkehr
- Amt für Wirtschaft und Arbeit
- Amt für Umweltschutz
- Tiefbauamt
- Grundbuch- und Vermessungsamt, GIS-Fachstelle
- Gebäudeversicherung Zug
- Amt für Raumplanung, Abteilung Ortsplanung und Baugesuche (Beilagen: je 2 Expl. des Bebauungsplans Papieri-Areal und der Bestimmungen zum Bebauungsplan Papieri-Areal sowie je 1 Expl. des Zonenplans, Teiländerung Papieri-Areal, des gemeindlichen Richtplans, Richtplankarte Siedlung und Landschaft, Teiländerung Papieri-Areal, der Anpassung Planungsinstrumente und der erläuternden Beilagen)