

Gestaltungsplan 14023 Parking A4 Goldau, 6410 Goldau

Schreiben Amt für Raumentwicklung vom 02. Mai 2019

31.08.2021

Bereinigung der Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise

Allgemeine Projektinformation

Seit der ersten Vorprüfung hat sich die Parkplatzzahl von 617 auf 616 Parkplätze verkleinert. Anstelle von 16 oberirdischen Parkplätzen für Reisebusse sind neu deren 18 eingeplant. Die Dienstleistungsfläche wurde von ca. 9'000 m² auf ca. 7'500 m² aGF reduziert. Das Parking weist neu eine Wendelrampe auf.

Vorbehalt C.1 Gestaltungsplan:

Im Gestaltungsplan sind die Planinhalte zu differenzieren: In unverbindliche, richtungsweisende, orientierende und hinweisende Planinhalte.

Die vorgeschlagene Struktur der Planlegende wurde umgesetzt.

Hinweis:

Für die Erschliessung der Gewerbezone «Chräli / Äschi ist innerhalb des Gestaltungsplanbereiches ein Freihalte- oder Erschliessungsbereich auszuscheiden.

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Erschliessungsvariante über das Grundstück der RIGIBAHNEN nicht mehr weiter zu verfolgen.

Der Freihalte- oder Erschliessungsbereich wurde aus dem GP gestrichen.

Hinweis:

Der «Bereich Gleis / Perron Rigibahnen» für eine neue mögliche Linienführung (Kreuzungsstelle 2gleisig) könnte z.B. durch einen Freihaltekorridor gesichert werden.

Im GP wurde für eine zukünftige Linienführung der Rigibahnen (Kreuzungsstelle 2gleisig) ein «Freihaltebereich Gleis / Perron Rigibahnen» geschaffen.

Hinweis :

«Erschliessung, Stellflächen, Reisebusse» wurde im GP mit zwei unterschiedlichen Farben dargestellt.

Die beiden Farben wurden im GP neu vereinheitlicht.

2. Anmerkungen zu den Sonderbauvorschriften

Vorbehalt:

Art. 6 Abs 2 SBV ist wie folgt zu formulieren: «Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters müssen die kantonalen und kommunalen Mindestabstände eingehalten werden. Der fehlende Grenzabstand gegenüber KTN 1135 (Anmerkung: nicht KTN 1136) wird unter Einhaltung des Gebäudeabstands ungleich verteilt (§ 62 PBG).» Der letzte Satz betreffend die Näherbaurechte gegenüber den südwestlichen gelegenen Parzellen ist zu streichen.

Die vorgeschlagene Formulierung wurde übernommen.

Empfehlung:

Die geplante Ungleichverteilung nach § 62 PBG bedeutet, dass die Eigentümerin des belasteten Grundstücks KTN 1135 (ASTRA) den fehlenden Grenzabstand übernimmt. Mit der Genehmigungseingabe des Gestaltungsplans ist zumindest eine Absichtserklärung der betroffenen Parteien beizulegen, einen entsprechenden Dienstbarkeitsvertrag abzuschliessen und im Grundbuch eintragen zu lassen. Das Näher- respektive Grenzbaurecht vom 16. Juni 2017 ist hierfür, wie in der ersten Vorprüfung erwähnt, nicht ausreichend.

Gemäss Rücksprache mit Herrn Thomas Huwyler, Leiter Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz kann auf die Absichtserklärung des ASTRA verzichtet werden.

Empfehlung C.3 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht ist zu korrigieren. Neben der Fläche von 15 m² ist zusätzlich eine Fläche von 290 m² im Nichtbaugebiet.

Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich angepasst.

Hinweis C.4 Erschliessung

Das Baudepartement hält nochmals fest, dass der bestehende Knoten Chräbelstrasse / Gotthardstrasse nicht auf eine Parkierungsanlage in der geplanten Grösse ausgelegt sei. Für das Genehmigungsverfahren wird deshalb ein Vorbehalt in Aussicht genommen, dass mit dem Bau der Parkierungsanlage erst begonnen werden darf, wenn eine rechtskräftige Bewilligung für die Um- beziehungsweise Neugestaltung des Knotens Chräbelstrasse / Gotthardstrasse vorliegt.

Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde und die Rigi Bahnen beabsichtigen, eine Vereinbarung über eine allfällige Dosierung des Verkehrs ab dem Gestaltungsplangebiet für den Fall zu treffen, dass dieser Verkehr zu einer zeitweisen Überlastung des Knotens Chräbelstrasse / Gotthardstrasse führt.

Vorbehalt C.5 Verkehrsintensive Einrichtungen

Der Art. 9 Abs. 7 SBV ist u präzisieren.

«Im Gestaltungsplanperimeter sind keine grossen und mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtungen zugelassen. Die Nutzungen der Geschossflächen und der Parkplätze dürfen weder einzeln, noch in der Summe die im kantonalen Richtplan definierten Schwellenwerte überschreiten».

Diese Präzisierung wurde in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

Vorbehalt C.5 Landschaftliche Einpassung

Die Dach- und Fassadenbegrünung sei in Art. 10 SBV verbindlich vorzuschreiben.

Dies wurde in den Sonderbauvorschriften entsprechend aufgenommen. Die Organe der Feuerwehr haben darauf hingewiesen, dass die Fassadenbegrünung die Personenrettung nicht beeinträchtigen darf. Die Detailausführung ist somit im Rahmen des Baugesuchs mit der Feuerwehr abzusprechen.

Empfehlung

Die landschaftliche Einpassung der voluminösen Einstellhalle muss auch bei der Umsetzung der Erschliessungs-Variante «Chräli / Äschi» gewährleistet bleiben. Es seien zurückhaltende, landschaftsverträgliche Farbtöne und Materialien zu wählen.

Da die Erschliessungsvariante «Chräli / Äschi» nicht mehr weiterverfolgt wird, besteht die Gefahr nicht mehr, dass die grosse Einstellhalle mit der Realisierung der Erschliessung «Chräli / Äschi» noch voluminöser erscheint.

Die Hinweise zu der Materialisierung und Farbgebung, welche landschaftsverträglich sein sollen, wurden aufgenommen.

Empfehlung C.6 Brandschutz

Die im GP vorgesehenen Stellplätze für Hubrettungsfahrzeuge sind ungenügend und erfüllen die Vorgaben der Feuerwehr nicht.

Mit dem AMFZ wurde eine gute Lösung gefunden, welche die Vorgaben erfüllt. Die Gebäudenischen hangseits wurden angepasst.

Zug, 31. August 2021

axess architekten ag



Ruedi Imig