

Traktandum 8

Teilzonenplan Tramweg/Fabrikareal Oberarth

A. Bericht

Ausgangslage

Mit Eingabe vom 18.09.2008 unterbreitete die C. Schmid AG, Oberarth, dem Gemeinderat das Gesuch für die raumplanerische Umzonung der Parzellen KTN 1239 und KTN 2656 in Oberarth, Tramweg/Schöntalweg. Zur Begründung werden geplante Veränderungen der Geschäftsstrategie des Unternehmens Planzer Transporte AG am Standort Oberarth und der unbefriedigende Zustand der alten Baustrukturen auf dem Fabrikareal angeführt. Mit der Nutzungsänderung soll auf den Lastwagenterminal verzichtet werden.

Zonenplanänderung

Der Gemeinderat hat in Zusammenarbeit mit der Planungskommission und der Eigentümerschaft das unterbreitete Begehren eingehend geprüft und einen sog. Teilzonenplan Tramweg/Fabrikareal Oberarth ausgearbeitet. Aufgrund raumplanerischer Kriterien wurde festgelegt, die Liegenschaft KTN 1239 von der reinen Gewerbezone in die Wohn- und Gewerbezone WG3 und KTN 2656 von der Zone WG4 ebenfalls der Zone WG3 der Zonenplanung der Gemeinde Arth zuzuordnen. Bei den planungsrechtlichen Überlegungen wurden die Zonenverhältnisse der umliegenden Nachbarparzellen berücksichtigt und planungsmässig miteinbezogen. Integriert im Planungssperimeter des Teilzonenplanes mit einer Gesamtgrösse ca. 16'000 m² sind eine kleine Teilfläche des Schöntalweges (KTN 3273) und die Parzelle mit der Trafostation der Gemeinde (KTN 1142). Die Liegenschaft der Föhn Transport GmbH (KTN 95) wird unverändert in der reinen Gewerbezone belassen.

In Art. 33 des Baureglementes der Gemeinde Arth ist festgehalten, dass in der Wohn- und Gewerbezone Wohnbauten und höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zugelassen sind. Die Ausnützung darf um 0,1 erhöht werden, wenn mindestens 20 Prozent der anrechenbaren Bruttogeschossfläche dauernd für Gewerbe- und Dienstleistungszwecke genutzt werden. Weiter ist auch umschrieben, dass Bauten und Anlagen in Bezug auf Hausfassaden, Dachneigung, Materialwahl und Farbgebung so zu gestalten sind, dass der Charakter eines Wohnquartiers erhalten bleibt.

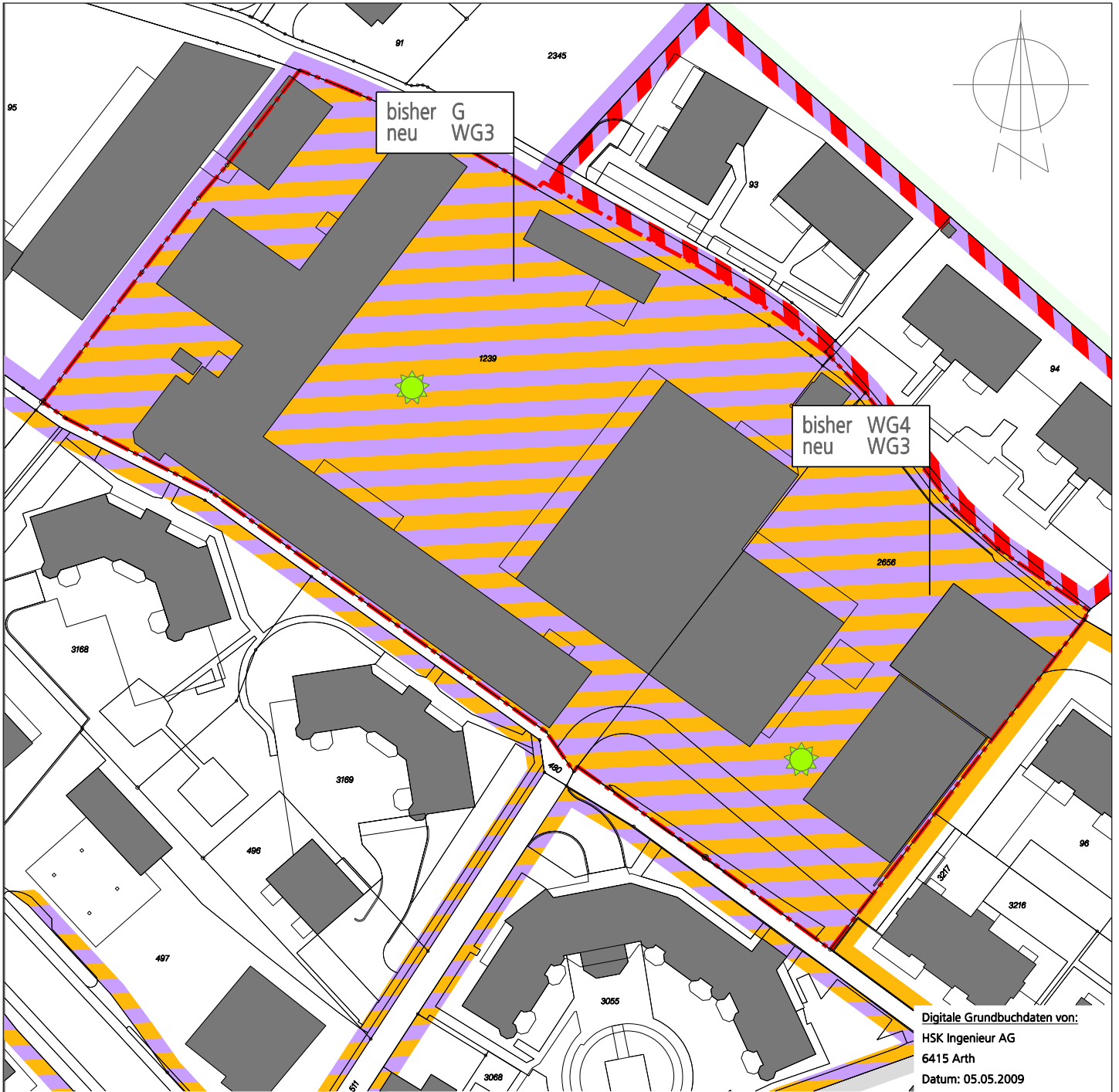
Aufgrund der heutigen Bau- und Zonenplanstrukturen in der Dorfschaft Oberarth wird die Aufnahme der vorerwähnten Grundstücke der C. Schmid AG in die Zone WG3 mit den dazugehörigen Bauvorschriften als sinnvoll erachtet. Insbesondere werden dabei auch die umliegenden Gewerbe- und Wohnverhältnisse entsprechend berücksichtigt.

Gestaltungsplanpflicht

Nachdem sich das heutige Fabrikareal inmitten bestehenden Wohn- und Gewerbebauten befindet, rechtfertigt sich die raumplanerische Pflicht, dass die neue Nutzung (Zone WG3) nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes umgesetzt werden kann. Mit dem Instrument der Gestaltungsplanpflicht ergibt sich eine bessere städtebauliche sowie architektonische Gestaltung, eine rationellere Nutzung des Baulandes und die Möglichkeit der verdichteten Bauweise.




Rechtmässigkeitsprüfung durch den Kanton

In § 28 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes ist festgehalten, dass Zonenpläne und dazugehörige Vorschriften der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen. Der Regierungsrat überprüft auch die Pläne und Vorschriften auf ihre Rechtmässigkeit und die Übereinstimmung mit kantonalen Plänen. Im Sinne dieser Vorgaben wurde die vorumschriebene Planungsmutation geprüft. Das für die Beurteilung zuständige



Digitale Grundbuchdaten von:
 HSK Ingenieur AG
 6415 Arth
 Datum: 05.05.2009

Festlegungen

- III  WG3 Wohn-Gewerbezone 3-geschossig
-  Umzonungsperimeter
-  Gestaltungsplanpflicht

Hinweise

- II  W3 Wohnzone 3-geschossig
 - III  WG3 Wohn-Gewerbe-Zone 3-geschossig
 - III  WG4 Wohn-Gewerbezone 4-geschossig
 - III  ÖBA Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
 - III  G Gewerbezone
 - III  LW Landwirtschaftszone
- II - III Empfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Art. 43 Lärmschutzverordnung (LSV)

Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz hat mit Schreiben vom 12.05.2011 zum Ausdruck gebracht, dass zur geplanten Änderung des Zonenplanes im Grundsatz keine Einwände erhoben werden. Die vom Departement definierten Empfehlungen und Vorbehalte betreffend Plandarstellung, Mitwirkungsverfahren und Gestaltungsplanpflicht wurden zwischenzeitlich bereinigt.

Mitwirkungsverfahren/Öffentliche Planaufgabe

Am 01.07.2011 wurde im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung der ausgearbeitete Teilzonenplan Tramweg/Fabrikareal der Bevölkerung vorgestellt. Dabei konnten offene Fragen erörtert und geklärt werden.

Aufgrund der durchgeführten Planungsarbeiten und auch des Mitwirkungsverfahrens wurde in Anwendung von § 25 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes der Teilzonenplan Tramweg/Fabrikareal Oberarth in der Zeit vom 08.07.2011 bis 08.08.2011 öffentlich aufgelegt. Einsprachen sind keine eingegangen.

Zusammenfassung und Empfehlung

Nach Auffassung des Gemeinderates entspricht der Teilzonenplan Tramweg/Fabrikareal Oberarth mit Gestaltungsplanpflicht einem raumplanerischen Bedürfnis. Mit der Umsetzung des Planes kann das Areal sinnvoll überbaut werden. Mitberücksichtigt werden dabei auch die heutigen lokalen Bau-, Gewerbe- und Wohngegebenheiten der Dorfschaft Oberarth. In Abwägung der Interessen ist es zudem vorteilhafter, anstelle eines Lastwagenterminals eine Mischzone WG3 mit Gestaltungsplanpflicht in die Zonenplanung der Gemeinde aufzunehmen.

Mit dem vorgestellten Plan wird den Stimmberechtigten eine raumplanerisch ausgewogene sowie zukunftsgerichtete Lösung vorgeschlagen. Diese soll Grundlage für eine nachhaltige Raumentwicklung in der Dorfschaft Oberarth bilden. Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden ersucht, dem gemeinderätlichen Antrag positiv gegenüberzustehen.

B. Antrag

1. Es sei dem vorgestellten Teilzonenplan Tramweg/Fabrikareal Oberarth mit Gestaltungsplanpflicht zuzustimmen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.