

Teiländerung Zonenplan A Dorfkern Ost

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Horw

*Stand Freigabe für Beschluss Einwohnerrat
Gemeinderatsitzung vom: 30. März 2017*

Bearbeitung

Barbara Gloor

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU, MAS FHNW in
Business- und Prozess-Management*

Jasmin Klein

BSc FH in Raumplanung

*Metron Raumentwicklung AG
Postfach 480
Stahlrain 2
5201 Brugg*

*T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
info@metron.ch
www.metron.ch*

Titelbild: Foto Dorfkern Ost (Villigerhaus), Metron AG

Inhaltsverzeichnis

1 Planungsgegenstand und Ziele	4
1.1 Ausgangslage	4
1.2 Zielsetzung der Planung	4
1.3 Bisherige Abklärungen / Planungsschritte	4
2 Rahmenbedingungen	5
2.1 Kantonale Richtplanung	5
2.2 Kommunale Nutzungsplanung	6
3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten	8
3.1 Anpassung Zonenplan A	8
4 Interessenabwägung	10
5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung	11
5.1 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	11
5.2 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	11

1 Planungsgegenstand und Ziele

1.1 Ausgangslage

Die kantonale Denkmalpflege empfahl der Gemeinde Horw im Jahre 2002, die Entwicklung und Gestaltung des Dorfkerns generell zu bearbeiten und die Unterschutzstellung des Hotels Pilatus als Anlass für eine Gesamtplanung des Dorfkerns zu nehmen.

Im August 2002 lag ein Arbeitspapier vor, das Auskunft gibt über den zweckmässigen Perimeter des Dorfkerns, die Schutzkategorien der Einzelprojekte (gemäss Ortsbild der Gemeinde) und die empfohlene Gebietsunterteilung für die weitere Bearbeitung des Dorfkerns.

Bereits vor Beginn der Gesamtrevision Nutzungsplanung (Start 2006) wurden die Bebauungspläne für den Dorfkern im Entwurf erarbeitet. Die beiden Bebauungspläne "Dorfkern Süd" und "Dorfkern Ost" lagen im Jahr 2008 zum zweiten Mal öffentlich auf. Dabei wurde der Bebauungsplan "Dorfkern Süd" vom Einwohnerrat beschlossen und anschliessend vom Regierungsrat genehmigt. Zum Bebauungsplan "Dorfkern Ost" jedoch gingen fünf Einsprachen ein, deren Bereinigung zu Verzögerungen führte. Erst im Jahr 2012 nachdem die Gesamtrevision Nutzungsplanung abgeschlossen wurde und die neuen planerischen Vorgaben vorlagen, wurde das Verfahren für den Bebauungsplan "Dorfkern Ost" wieder aufgenommen, mit dem Ziel, die planungsrechtliche Baureife der Grundstücke mittels eines neuen bzw. revidierten Bebauungsplans zu erhalten.

Aufgrund der Ergebnisse bzw. dem Entwurf des Bebauungsplans "Dorfkern Ost" zeigte sich, dass der Zonenplan in einzelnen Gebieten angepasst werden muss.

1.2 Zielsetzung der Planung

Ziel ist die bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost sowie die Regelung der Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen auch in Bezug auf die Nutzung. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan festgehalten. Für die Realisierung des Bebauungsplans bedarf es einer Teilzonenplanänderung im Planungssperimeter, damit die verschiedenen Zonenzuweisungen vereinheitlicht (Kernzone Dorf) werden können.

1.3 Bisherige Abklärungen / Planungsschritte

Die umfangreichen Vorabklärungen wurden in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und dem Kanton sowie der kantonalen Denkmalpflege erarbeitet.

Die diversen Analysen und Abklärungen zum Dorfkern Ost umfassen Grundlagenpapiere zur Entwicklung des Gebiets und einer Potenzialstudie. Aufgrund dieser Abklärungen wurde für den Dorfkern Ost ein Bebauungsplan entwickelt, welcher eine Teilzonenplanänderung mit sich zieht. Die beiden Verfahren laufen parallel.

2 Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Richtplanung

Gestützt auf die Volksabstimmung vom 3. März 2013 ist das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden: beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Branchen. Diese neuen Bundesvorgaben müssen unter anderem mit einer Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern umgesetzt werden. Dabei fliessen auch die Änderungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG), wie sie seit dem 1. Januar 2014 in Kraft sind, in die Richtplanänderung ein. Die Teilrevision des kantonalen Richtplans Luzern lag vom 29. Juli 2014 bis 26. September 2014 öffentlich auf. Am 26. Mai 2015 wurde der teilrevidierte kantonale Richtplan durch den Regierungsrat erlassen und am 14. September 2015 durch den Kantonsrat genehmigt. Mit der Genehmigung durch den Bundesrat am 22. Juni 2016 ist der Richtplan für alle Behörden verbindlich und fällt das Bauzonenmoratorium im Kanton Luzern per sofort weg.

Die Gemeinde Horw ist eine urbane Gemeinde in der Agglomeration Luzern. Gemäss Gemeindekategorie ist Horw als Zentrum Z3 zugewiesen und liegt auf der Hauptentwicklungssachse in der Agglomeration. Damit wird sie als Gemeinde in unmittelbarer Nähe und mit starkem siedlungstypologischem Zusammenhang zu einem der beiden Zentren Z1 oder Z2 und als Gemeinde mit den öv - Verknüpfungspunkten Luzern Nord klassiert. Als Z3 Gemeinde liegen die räumlichen Entwicklungs- und Handlungsschwerpunkte in der Stärkung der Zentrumsfunktion, Schaffung urbaner Qualitäten, Abstimmung überkommener, bedeutsamer, städtebaulicher Entwicklungen, Förderung einer hohen bis sehr hohen Dichte und Umsetzung der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte.

Im rechtskräftigen kantonalen Richtplan wird das Gebiet "Dorfkern Ost" als Siedlungsgebiet ausgewiesen. Es bestehen keine zusätzlichen Vorgaben bzw. Festlegungen.

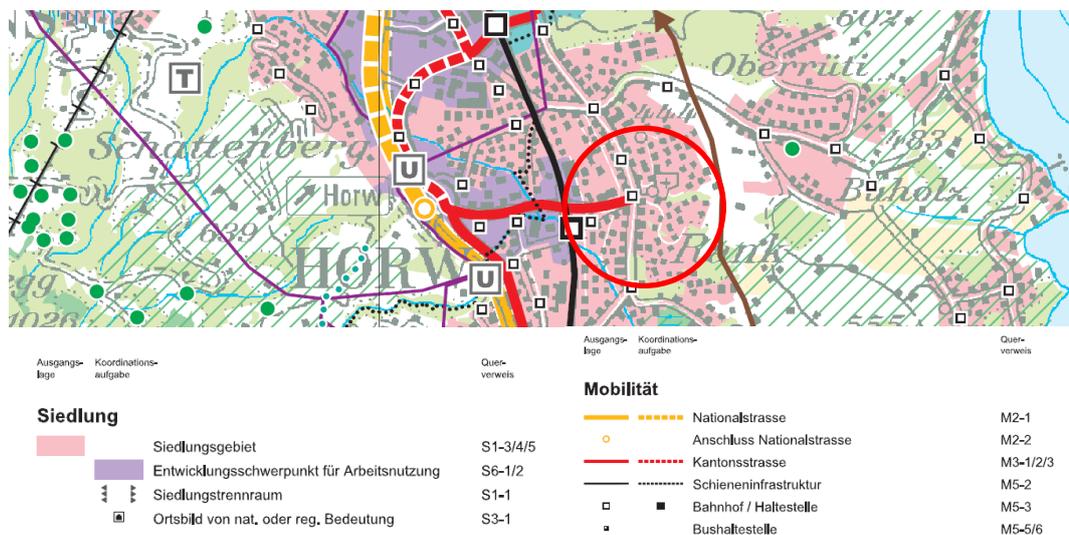


Abbildung 1: Ausschnitt kantonalen Richtplan Luzern, 2009

2.2 Kommunale Nutzungsplanung

Zonenplan A

Der Planungsperimeter befindet sich vorwiegend in der Kernzone Dorf, welche mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert ist. Zusätzlich mit einbezogen sind einige Parzellen in der Zone für öffentliche Zwecke (u.a. Kirche) sowie zwei Parzellen in der zweigeschossigen Wohnzone 0.35 und eine Parzelle in der dreigeschossigen Wohnzone 0.55.

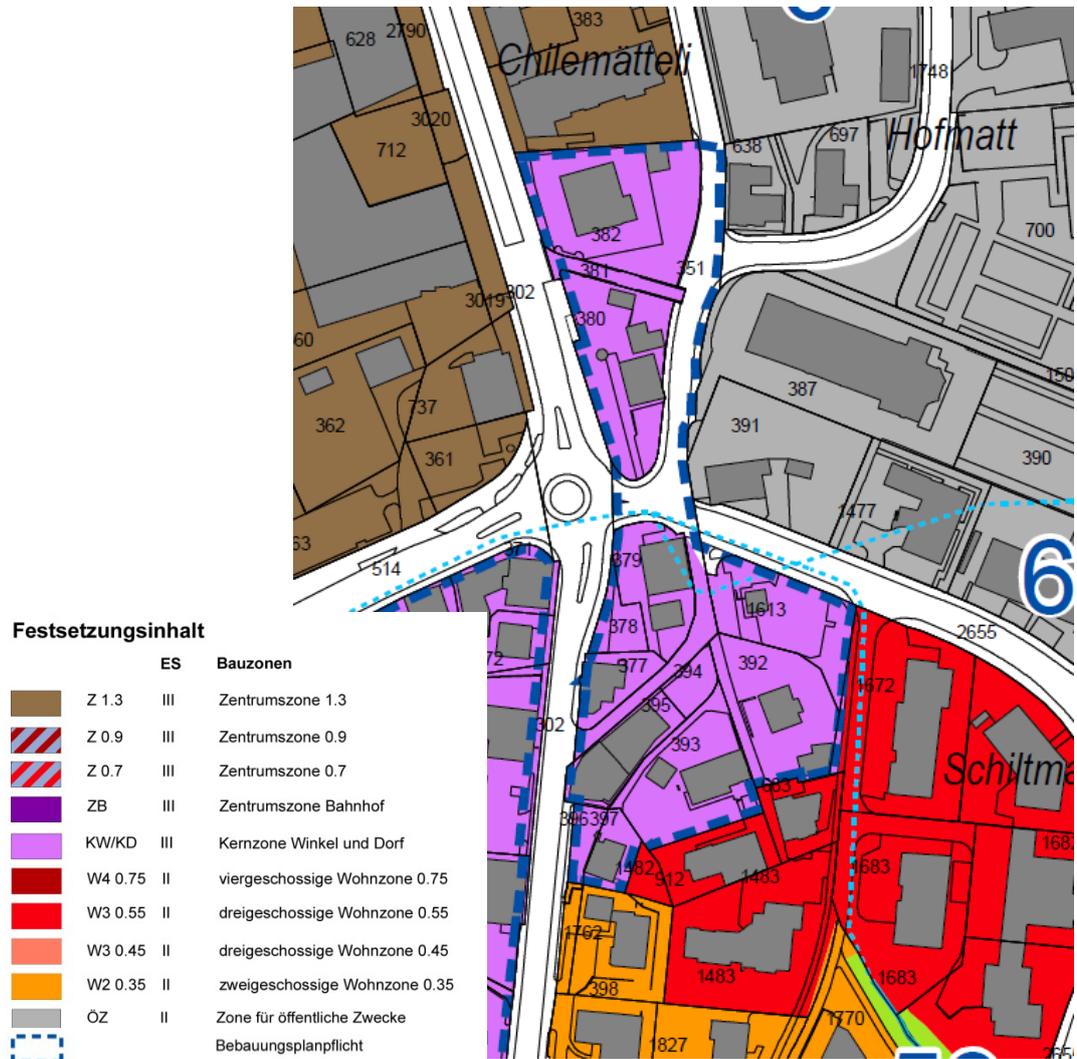


Abbildung 2: Rechtskräftiger Zonenplan A (Ausschnitt Dorfkern Ost)

Bau- und Zonenreglement

Art. 8 Wohnzonen

Gemäss Art. 8 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw vom 26.09.2010 dienen die Wohnzonen für Wohnzwecke. Nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe und Gastgewerbe sind gestattet, sofern sie sich baulich in den Zonencharakter einfügen. Für die zweigeschossige Wohnzone 0.35 gilt eine max. Ausnutzungsziffer von 0.35, erlaubt sind max. zwei Vollgeschosse. Für die dreigeschossige Wohnzone 0.55 gilt eine max. Ausnutzungsziffer von 0.55, erlaubt sind max. drei Vollgeschosse.

Art. 9 Kernzonen Winkel und Dorf

Gemäss Art. 9 dient die Kernzone Dorf dem Schutz und der massvollen Weiterentwicklung des historischen Ortsteils. Es sind Wohnbauten, nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie öffentliche Bauten und Anlagen zulässig.

In einem Bebauungsplan werden die Rahmenbedingungen für eine einheitliche Weiterentwicklung und Wahrung des historischen Charakters, insbesondere Abmessungen Bauvolumen, maximale Gebäudehöhe, Dachformen, schützenswerte Bauten, öffentliche Freiräume, Verkehrsanlagen und öffentliche Fuss- und Veloverbindungen festgehalten.

Zone für öffentliche Zwecke (6)

Gemäss Anhang des Bau- und Zonenreglements dient die Zone für öffentliche Zwecke Nr. 6 für kirchliche Bauten, Friedhof, Schulanlagen sowie kulturelle Nutzungen.

3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

3.1 Anpassung Zonenplan A

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Umzonung einzelner Parzellen im Bebauungsplanperimeter. Die Anpassung basiert auf den Erkenntnissen der Vorarbeiten bzw. dem Bebauungsplan. Die Umzonung ermöglicht die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans, welche im Planungsbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt werden.

Hierfür sind die Zonen im Planungssperimeter wie folgt anzupassen:

- **Parzellen Nr. 1762 und 398**
Umzonung zweigeschossige Wohnzone 0.35 (W2 0.35) in Kernzone Dorf (KD)
- **Parzellen Nr. 1482**
Umzonung dreigeschossige Wohnzone 0.55 (W3 0.55) in Kernzone Dorf (KD)
- **Parzellen Nr. 391 und 638**
Umzonung Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) in Kernzone Dorf (KD)

Die im Bebauungsplanperimeter liegenden Parzellen Nr. 1762, 398 und 1482, welche einer Wohnzone zugewiesen sind, wurden in die Entwicklungsüberlegungen zum Dorfkern Ost miteinbezogen um einen entsprechenden Dorfkern "Eingang" zu schaffen. Zudem soll der Dorfkernüberbauung auf der gegenüberliegenden Kantonsstrassenseite Rechnung getragen werden. Diese Grundstücke sind ebenfalls der Kernzone Dorf zugewiesen. Sie sollen daher dieselben Grundvoraussetzungen aufweisen wie diejenigen Parzellen in der Kernzone Dorf.

Die Wohnbauten der Parzellen Nr. 391 und 638 befinden sich in der Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ). Sie werden für öffentliche Bedürfnisse nicht benötigt, weshalb im Sinne der Zonenkonformität eine Umzonung in die Kernzone Dorf (KD) sinnvoll ist.

Aus diesen genannten Gründen werden die aufgeführten Parzellen der Kernzone Dorf (KD) zugewiesen.

Nebst den Umzonungen wird die überlagerte Festlegung 'Bebauungsplanpflicht' so angepasst, dass sie dem Perimeter gemäss Bebauungsplan "Dorfkern Ost" entspricht. Die Zonenplananpassung wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.



Abbildung 3: Rechtskräftiger Zonenplan A (links), Teiländerung Zonenplan A (rechts)

4 Interessenabwägung

Die vorgesehene Umzonung ist Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans, welcher aufgrund diverser Analysen und dem Planungsbericht umfassend begründet wird.

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets "Dorfkern Ost" lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Der Bebauungsplan entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Luzern.
- Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Er trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine Verdichtung sowie eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung des Dorfkerns ermöglicht.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs sowie des übergeordneten Strassennetzes (MIV) wird Rechnung getragen, indem im Rahmen des Bebauungsplans:
 - die Anzahl Parkplätze der Nutzung entsprechend soweit wie möglich reduziert werden
 - die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums im Bereich des Dorfkerns Ost ermöglicht wird
- Den Anliegen der Umwelt wird mit folgenden Massnahmen Rechnung getragen:
 - Erhalt und qualitätsvolle Gestaltung der privaten Gartenanlagen
 - Extensive Begrünung von Flachdächern (standorttypisch und ökologisch wertvoll)
 - Pflicht zur Erstellung von energieeffiziente Neubauten
 - notwendige Massnahmen zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte

Mit dem Bebauungsplan wird dafür gesorgt, dass eine qualitätsvolle bauliche Erneuerung und Weiterentwicklung des Dorfkerns Ost erreicht wird, welche mit allen Vorgaben (kantonale, kommunale) vereinbar ist. Die Teiländerung des Zonenplans entspricht in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung des Kantons Luzern bzw. des Bundes. Die Umzonung ist daher zu befürworten.

5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung

5.1 Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung

Der Kanton prüfte die Vorlage von Dezember 2015 bis Juni 2016. Mit Bericht vom 8. Juni 2016 erfolgte die Vorprüfung und Freigabe für die öffentliche Auflage. Die wesentlichen Vorbehalte und Änderungsanträge wurden in der Weiterbearbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Auf Antrag des Kantons wurde der Perimeter der Bebauungsplan-Abgrenzung überprüft.

Die Mitwirkung erfolgte vom 18. Januar bis 19. Februar 2016. Der Auftakt dazu fand im Rahmen einer öffentlichen Infoveranstaltung am 20. Januar 2016 statt. Während der Mitwirkung hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, schriftlich zum Bebauungsplanentwurf, zur Teiländerung des Zonenplans A sowie zur Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans Stellung zu nehmen.

Während der Mitwirkungsaufgabe ist insgesamt eine Eingabe zur Teiländerung des Zonenplans A eingegangen. Es handelt sich um ein Umzonungsbegehren von der Zone für öffentliche Zwecke in die Kernzone Dorf und eine entsprechende Erweiterung des Bebauungsplanperimeters. Die Mitwirkungseingaben sowie deren Entscheid des Gemeinderates können dem separaten Mitwirkungsbericht vom 18. August 2016 entnommen werden.

5.2 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit

Der Bebauungsplan, die Teiländerung des Zonenplans A sowie die Teiländerung des Strassen- und Baulinienplans (Plan zur Aufhebung der Baulinie) sind während 30 Tagen, vom 3. Oktober bis 2. November 2016, öffentlich aufgelegt worden.

Während der öffentlichen Auflage ist eine Einsprache zur Teiländerung des Zonenplans A eingereicht worden. Die Einsprache wurde geprüft und im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde versucht, eine gütliche Einigung zu finden. Eine Einigung erfolgte nicht.