B A U D E P A R T E M E N T
Hochbau

Ortskern Horw

Anpassung Bebauungsplan und Zonenplanänderung

Planungsbericht

Stand vor der Beschlussfassung Einwohnerrat

Planungsbüros:	Geissbühler Venschott Architekten, Spitalstrasse 29, 6004 Luzern
	und
	Lengacher & Emmenegger, Dipl. Architekten ETH SIA BSA, Landenbergstrasse 36, 6005 Luzern
Juristische Beratung:	Bernhard Stadelmann, Rechtsanwalt und Notar, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw
GIS-Pläne:	Emch+Berger WSB AG, Daniel Näpflin, Rüeggisingerstrasse 29, 6020 Emmenbrücke

26. Mai 2011

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung 3
2 Ausgangslage 3
3 Bebauung 3
4 Freiraum 4
5 Verkehr 4
6 Qualitätssicherung 4
7 Planänderungen 5
8 Planungsverfahren 5

Beilage 1: Parkplatzbedarf aus Bebauungsplananpassung
Beilage 2: Baudichte
Beilage 3: Räumliche Zuordnung der materiellen Änderungen

1 Einleitung

Das Grundkonzept der bestehenden Überbauung im Ortskern basiert auf einem Ideenwettbewerb um 1970. 1994 erfolgte im Rahmen eines weiteren Wettbewerbsverfahrens eine Überprüfung und Neujustierung. Das Ergebnis wurde im Bebauungsplan Ortskern geregelt. Dieser wurde am 18. Oktober 2001 vom Einwohnerrat Horw erlassen und am 18. Januar 2002 durch den Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigt. Aufgrund verkehrstechnischer Notwendigkeiten und um eine zweckmässige Überbauung für den Baubereich J3 erzielen zu können, wurde am 13. März 2003 eine Teiländerung durch den Einwohnerrat Horw angenommen. Diese betraf den östlichen Teil des Bebauungsplangebietes.

2 Ausgangslage

Nach der Teiländerung von 2003 wurden sowohl ostseitig wie auch westseitig die grossen Bauvolumen entlang der Fussgänger-Verbindungsachse Dorfplatz/Kantonsstrasse bis zum Kreisel Bahnhof realisiert. Ab 2008 wurde der am 14. April 2011 durch den Einwohnerrat erlassene Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw erarbeitet, welcher westseitig an den Bebauungsplan Ortskern anschliesst und städtebaulich eine massgebende Abhängigkeit aufbaute. Dies führt dazu, dass der Perimeter des Bebauungsplans Ortskern den geänderten Voraussetzungen angepasst werden muss. So ist das Baufeld am Kreisel Bahnhof neu anstatt dem Bebauungsplan Ortskern dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw zugeschlagen. Andererseits wird der Perimeter des Bebauungsplans Ortskern im nordwestlichen Bereich entlang der Allmendstrasse bis zur Horwerhalle um die drei älteren Wohnbauten Allmendstrasse 12, 14 und 16, die vor 10 Jahren durch die Gemeinde erworben wurden, erweitert.

Zu diesen den Perimeter betreffenden Änderungen gilt es auch, die veränderten Bedürfnisse und Ansprüche der Öffentlichkeit an den Ortskern aufzunehmen. Im Rahmen des Prozesses "Konzept Zentrum Nord" wurden in den Jahren 2007 bis 2009 die Bedürfnisse und Ansprüche der verschiedenen Nutzer und Interessenvertreterinnen (Schule, Jugend und Freizeit, Wohnen im Alter, Gewerbe und Ökologie) in einem partizipativen Verfahren erhoben. Fontana Landschaftsarchitektur Basel entwarf gestützt auf diese Erkenntnisse und in Koordination mit der laufenden Überarbeitung des Bebauungsplans Ortskern in der ersten Jahreshälfte 2010 mittels dem "Grün- und Freiraumkonzept Zentrumszone Mitte" eine räumliche Gliederung und übergeordnete Einbindung der verschiedenen Bereiche. Das "Grün- und Freiraumkonzept Zentrumszone Mitte" bestätigte die Richtigkeit der angedachten Bebauungsplananpassung bezüglich der Baustandorte und des Freiraums im Norden des Perimeters.

3 Bebauung

3.1 Siedlungsstrukturen

Die Siedlungsstruktur wurde im Gesamtkonzept beibehalten. Im Übergangsbereich Ortskern zum Schulareal wurde aber die Zahl der Bauten zugunsten einer erhöhten Freiraumqualität reduziert und in entsprechend grössere Bauvolumen zusammengefasst. Die grösseren Einzelvolumen bieten aber auch wirtschaftliche und energetische Vorteile. Das Baufeld E kommt in den Bereich der Bebauungsplanerweiterung im Nordwesten zu stehen und bildet in seiner Abmessung eine angemessene und massstäbliche Reaktion auf die neuen grossen Gebäudevolumen gemäss Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw auf der gegenüberliegenden Seite der Allmendstrasse. Kleinere Anpassungen wurden für den Bereich K (Möglichkeit für einen Pavillon auf dem Gemeindehausplatz) vorgesehen und der Bereich O ermöglicht einen kleinen Bau als Entsorgungs-, Abstell- und Veloeinstellraum.

3.2 Nutzungsstrukturen

Die Nutzungsstrukturen erhielten in den Baufeldern F1 und F2 eine geringfügige Anpassung, um die gewünschten öffentlichen Nutzungen (kleiner Saal, Mediothek, Ludothek, Kindertages-

stätte) unterbringen zu können. Anderseits entfällt das Baufeld G3 mit der Gemeindehauserweiterung.

3.3 Baufelder

Angepasst wurden die Baufelder E, Verschiebung Richtung Norden - Einbezug des Areals der drei heutigen Wohnbauten an der Allmendstrasse - und Weglassen des Bereiches Kopfbau zum Kreisel Allmendstrasse, der neu dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw zugeschlagen wurde. Die drei Baufelder F1 bis F3 sowie das Baufeld G3 sind neu zu den 2 Baufeldern F1 und F2 zusammengefasst.

3.4 Gebäudehöhen

Bei den Gebäudehöhen wurden in den veränderten Baufeldern Anpassungen vorgenommen, um auf heutige Standards bezüglich Deckenaufbau eingehen zu können. Zudem soll ermöglicht werden, dass mit dem Hochziehen der Fassade auf dem Dach eine begeh- und benutzbare Dachterrasse erstellt werden kann. Die Qualität der Lage auf dem Flachdach stellt für die Bewohner einen zusätzlichen Mehrwert dar.

3.5 Baudichte

Die in der "Zentrumszone 1.3" zulässige Ausnützungsziffer beträgt 1.3. Die mit dem Bebauungsplan mögliche Dichte beträgt ca. 1.15. (s. Beilage 2). Diese etwas geringere Dichte rührt einerseits daher, dass sich die "Zentrumzone 1.3" im Norden und entlang dem Dorfbach über grössere der Öffentlichkeit dienende, nicht zu überbauende Freiräume erstreckt und andererseits der Baubereich mit dem Hochhaus am Kreisel Bahnhof mit hoher Dichte aus städtebaulichen Überlegungen neu dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof zugeordnet ist.

4 Freiraum

Basis für die Anpassungen im Freiraum bildet das "Grün- und Freiraumkonzept Zentrumszone Mitte" vom Büro Fontana Landschaftsarchitektur Basel. Baulich wird hier insbesondere vorgeschlagen, dass die beiden Baukörper F1 und F2 mit einem eingeschossigen Verbindungsdach als bauliche Einheit in Erscheinung treten und dass mit dem Dach ein räumlicher Abschluss des Schulareales zum Areal des Ortskerns Horw gebildet werden kann.

5 Verkehr

Das Verkehrskonzept bleibt für alle Teilnehmer unverändert. Für die heute teilweise unbefriedigende Anlieferungslösung auf dem Deckel der Tiefgarage wird ein Betriebsreglement erstellt, das aber nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

5.1 Parkierung

Die Parkierung in der grossen Einstellhalle auf der Westseite des Bebauungsplangebiets wird der neuen Baustruktur angepasst und erhält im Endausbau damit eine geringere Anzahl von Parkplätzen (neu ca. 314 anstatt 407) als im rechtskräftigen Bebauungsplan genehmigt. Damit sind die heutigen Ein- und Ausfahrten weiterhin ausreichend zur Bewältigung der Anzahl Fahrzeugbewegungen. Das Baufeld E erhält im Untergeschoss eine selbständig erschlossene Parkierungsanlage für 60 bis 80 Fahrzeuge. Mit diesen beiden Massnahmen kann das notwendige Parkplatzangebot gemäss geltendem Parkplatzreglement sichergestellt werden.

6 Qualitätssicherung

Zur Sicherstellung der Qualität der architektonischen Gestaltung wird ein Fachgremium die Bauprojekte beurteilen und den Projektverfassern beratend zur Seite stehen.

7 Planänderungen

7.1 Teilzonenplanänderung

Die konzeptionelle Änderung bedingt im Übergangsbereich zum Schulareal eine Erweiterung der "Zentrumszone 1.3" um ca. 1312 m2 zu Lasten der "Zone für öffentliche Zwecke". Mit dieser Anpassung stimmt die Zonengrenze dann auch mit der Bebauungsplanabgrenzung überein. Die Erweiterung der Zentrumszone wird durch die Ausweitung des Freiraums zwischen den beiden Bauten F1 und F2 kompensiert.

7.2 Bebauungsplan

Aufgrund der geplanten Änderungen am bestehenden Bebauungsplan Ortskern war es erforderlich, die alten Plangrundlagen digital aufzuarbeiten, da sie elektronisch nur als gescannte Pläne vorlagen. Die Geometrien mussten basierend auf den alten Plänen neu erfasst werden. Die Planaufarbeitung wurde gemäss den Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne des Kantons Luzern vorgenommen.

Einige geringfügige Änderungen haben sich aufgrund der realisierten Situation und der Erweiterung im Norden und Westen des Bebauungsplangebiets ergeben. Die materiellen Änderungen des Bebauungsplans werden anhand der Gegenüberstellung des rechtsgültigen und des neu erstellten Situationsplans (inkl. Änderungen) dargestellt (s. Beilage 3).

7.3 Bebauungsplanvorschriften

Die Bebauungsplanvorschriften sind bezüglich der geänderten Plangrundlagen anzupassen. Materiell sind die Änderungen in Art. 8 sowie die beiden neu eingefügten Art. 12a "Energieeffizienz" und Art. 27a "Qualitätssicherung" zu erwähnen. Mit den beiden neuen Artikeln 12a und 27a soll gewährleistet werden, dass an die Neubauten im Bebauungsplan Ortskern in etwa dieselben Anforderungen gestellt werden wie an die Neuüberbauung im angrenzenden Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw.

8 Planungsverfahren

8.1 Vorprüfung

Die Planänderungen sind durch das Bau- Umwelt- und Wirtschaftsdepartement vorgeprüft worden. Im Vorprüfungsbericht vom 20. Dezember 2010 ist festgehalten, dass die Änderungen mehrheitlich im kommunalen Ermessen liegen.

Der Kanton weist darauf hin, dass für die öffentliche Auflage, für den Beschluss und die Genehmigung aus den Dokumenten eindeutig erkennbar sein muss, welche Elemente geändert und damit beschlossen und genehmigt werden. Die Unterlagen seien diesbezüglich bei den Plänen zu ergänzen.

Dieser Hinweis wird berücksichtigt. Wesentliche Änderungen haben sich aufgrund der realisierten Situation und der Erweiterung im Norden und Westen des Bebauungsplangebiets ergeben. Die materiellen Änderungen des Bebauungsplans werden anhand der Gegenüberstellung des rechtsgültigen und des neu erstellten Situationsplans (inkl. Änderungen) dargestellt (s. Beilage 3). Dabei geben Nummern einen Überblick, wo sich etwas geändert hat. Anhand der zugehörigen Erläuterungen ist ersichtlich, was sich geändert hat.

Da die Bebauungspläne digital komplett neu aufgearbeitet werden mussten, soll mit dem Genehmigungsantrag dem Regierungsrat entgegen dem Hinweis im Vorprüfungsbericht eine Gesamtgenehmigung beantragt werden, wodurch dann die Gemeinde und die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wieder über eine einwandfreie Plangrundlage verfügen würden.

Zusammenfassend stellt der Kanton fest, dass die vorgesehenen Änderungen des Zonenplans und des Bebauungsplans im Ortskern der Gemeinde Horw recht- und zweckmässig sind und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden können.

8.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Die Planänderungen lagen vom 31. Januar bis 1. März 2011 öffentlich auf. Am 9. Februar 2011 wurden die Interessierten zu einer öffentlichen Informationsveranstaltung eingeladen.

Zur Zonenplanänderung sind keine Einsprachen erhoben worden.

Zur Anpassung des Bebauungsplans sind drei Einsprachen eingereicht worden.

- Eine Einsprache konnte ohne Änderungen am Bebauungsplan gütlich erledigt werden.
- Eine Einsprache konnte mittels einer geringfügigen Ausweitung der Manövrierfläche für das Andocken an Baubereich D**4** gütlich erledigt werden.
- Eine Einsprache konnte nicht gütlich erledigt werden und wird zur Abweisung beantragt.

8.3 Änderungen zwischen öffentlicher Auflage und Beschlussfassung

- Art 13: gelockert und primäre Bezugnahme auf SIA-Norm, Minergielabel dient als alternative Norm.
- Manövrierfläche östlich Baubereich E um 1 m verbreitert
- Baubereich O bis an Grünfläche westlich Baubereich F1 um ca. 1.3 m verbreitert.

8.4 Beschlussfassung

Es ist vorgesehen, dass der Einwohnerrat an der Sitzung vom 16. Juni 2011 über die Planänderungen beschliessen kann. Die Zonenplananpassung ist, da die Umzonungsfläche weniger als 2'000 m2 beträgt, gemäss Art. 9 Gemeindeordnung mit der Möglichkeit des fakultativen Referendums ebenfalls durch den Einwohnerrat zu beschliessen.

8.5 Genehmigung

Mit den beabsichtigten Anpassungen am Bebauungsplan ändern sich materiell nur einzelne Bestandteile. Grundsätzlich führt eine Bebauungsplananpassung dazu, dass einzig die Änderungen vom Regierungsrat zu genehmigen sind. Im vorliegenden Fall rechtfertigt die Neuerstellung des Bebauungsplans (komplett neu digitalisiert) mit den damit einhergehenden Unschärfen jedoch eine Gesamtgenehmigung durch den Regierungsrat. Dadurch wird die Gemeinde wieder über eine einwandfreie Plangrundlage verfügen.

Die Anpassungen des Bebauungsplans und des Zonenplans erwachsen mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Rechtskraft.