

GEMEINDERAT**Bericht und Antrag**

Nr. 1584
vom 15. Februar 2017
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Ortsplanung: Teilrevision Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt"
(Art. 4, 8a, 30), Grundstücke Nrn. 1546, 2516, 471 und Genehmigung eines Infrastrukturvertrags

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Einleitung

Sie haben 2010 im Rahmen der Beschlussfassung zur Gesamtrevision der Ortsplanung für zwei Areale, Grundstücke Nrn. 1546, 2516 und eine Teilfläche von Nr. 471, eine andere Zonenzuweisung beschlossen, als der Gemeinderat beantragte. Im Ihnen zur Beschlussfassung vorgelegten Plan waren die Grundstücke Nrn. 1546 und 2516 der 4-geschossigen Wohnzone W 0.75 und die Teilfläche des Grundstücks Nr. 471 der Arbeitszone zugewiesen. Sie beschlossen, dass diese Areale künftig der Arbeits- und Wohnzone zugeteilt sein sollen. In der Folge musste, zwecks Gewährleistung des rechtlichen Gehörs, für die beiden Areale die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten zurückgestellt werden. Nach der Durchführung der öffentlichen Auflage mit der von Ihnen beantragten Zuweisung zur Arbeits- und Wohnzone, dem Vorliegen des Vorprüfungsberichts des Kantons und der Durchführung der Einspracheverhandlungen, haben wir Ihnen das Geschäft mit Bericht und Antrag Nr. 1488 vom 31. Mai 2012 erneut unterbreitet. Am 21. Juni 2012 haben Sie das Geschäft in 1. Lesung beraten. In der Folge stellte Ihnen die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1546 in Aussicht, sich an einer zukünftigen neuen Gleisquerung zu beteiligen. Wir haben Ihnen daher an der Sitzung vom 18. Oktober 2012 beantragt, die 2. Lesung des B+As Nr. 1488 abzutraktandieren. Sie sind diesem Antrag mit 26:0 Stimmen gefolgt. Nun liegt ein neuer Zonierungsentwurf zusammen mit einer Vereinbarung zwischen der Schappe AG und der Gemeinde Horw zur Beschlussfassung vor.

2 Ausgangslage

Zonenrechtlich gelten für die zwei Areale noch stets die Bestimmungen gemäss Art. 4 des Bau- und Zonenreglements vom 1. Dezember 1995. Für die Grundstücke Nrn. 1546 und 2516 ist dies die Gewerbe- und Wohnzone, für die Teilfläche des Grundstücks Nr. 471 ist es die Industriezone. Die nun zur Beschlussfassung vorliegenden Zonenzuweisungen gelten gestützt auf § 85 Planungs- und Baugesetz (PBG) als Planungszone.

Weiter unterstehen die Grundstücke Nrn. 1546, 1547, 3102 und 3111 dem Gestaltungsplan Wegmatt vom 20. Dezember 2001, abgeändert mit Entscheid vom 28. April 2005 und 28. Mai 2009. Die drei Mehrfamilienhäuser auf den Grundstücken Nrn. 1547, 3102 und 3111 sind seit mehreren Jahren realisiert. Für das noch unbebaute Grundstück Nr. 1546 enthält der Gestaltungsplan einen 100 m langen fünfgeschossigen Gewerbebau mit einer maximalen Firsthöhe von 460.94 m.ü.M. und einer LKW-tauglichen Strassenerschliessung rund um das Gebäude.

de herum. Im obersten leicht zurückversetzten Geschoss ist noch ein kleiner Anteil Wohnen möglich.

3 Planungsablauf

Die Schappe AG, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1546, hat im Winter 2012/13 das Vorprojekt für eine Überführung ausgearbeitet. Im Frühjahr 2013 kontaktierte die Zentralbahn die Gemeinde wegen der Häufung von Reklamationen wegen zu langer Schliesszeiten bei den beiden Niveauübergängen Krienserstrasse und Wegmattstrasse und stellte eine eigene Studie für einen Ersatz der beiden Niveauübergänge durch eine Unterführung an der Krienserstrasse vor. Dies war für uns Anlass, 2013/14 die Querungsnachfrage auf dem Abschnitt Bahnhof Horw bis Bahnhof Mattenhof im Rahmen eines Richtkonzepts grundsätzlich zu klären. Nach dem weiteren Angebotsausbau (7 ½-Minutentakt zu den Hauptverkehrszeiten) ab ca. 2021 ist nicht nur von zusätzlichen, sondern auch von längeren Schliesszeiten auszugehen..

Die Empfehlung aus dem Richtkonzept, eine neue Unterführung für den Fuss- und Radverkehr im Gebiet Wegmatt zu erstellen, haben wir 2015 mit einer Machbarkeitsstudie geprüft und Sie mit dem Bericht und Antrag Nr. 1552 vom 10. September 2015 (Kap. 12.5.3) darüber in Kenntnis gesetzt.

2016 haben wir mit der Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1546, Schappe AG, die Landabtretung für die Erstellung der Unterführung, den Ausbau des Brünigwegs und einen Baukostenbeitrag an die Erstellung der Unterführung verhandelt. Das Ergebnis ist im Infrastrukturvertrag zwischen der Schappe AG und der Einwohnergemeinde Horw vom 18. November 2016 festgeschrieben. Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag soll der nutzungsplanrelevante Teil dieses Vertrags umgesetzt werden.

4 Ergebnis

Über die Grundstücke Nrn. 1546, Schappe AG, und 2516, Einwohnergemeinde Horw, wird eine Wohn- und Arbeitszone ausgeschieden. Die Schappe AG hat parallel zu den Verhandlungen mit uns eine Überbauungsstudie erarbeitet. Gestützt auf die Beratung und der Anregungen der gemeinderätlichen Planungs- und Baukommission hat die Schappe AG das im Planungsbericht integrierte Richtkonzept erstellt. Die neu auf dem Grundstück Nr. 1546 zulässige Nutzung verteilt sich mit ca. 2/3 auf das Wohnen, 1/3 ist für Gewerbe und Dienstleistung reserviert. Im Weiteren gibt die Schappe AG der Einwohnergemeinde Horw die für die Erstellung der Unterführung und den Ausbau des Brünigwegs notwendige Landfläche von insgesamt 765 m² ab. Die Einwohnergemeinde Horw gibt der Schappe AG eine Fläche von 123 m² ihres Grundstücks, auf welchem das Gleis der Industriegleisgenossenschaft Horw-Kriens liegt, für Retentionszwecke ab. Die Ausnützungsziffer über die neue reduzierte Grundstückfläche von 5'063 m² der Schappe AG wird bei 1.05 festgelegt. Über das Grundstück Nr. 1546 in heutiger Abmessung von 5'705 m² würde dies einer Ausnützungsziffer von 0.93 entsprechen.

Die Abklärungen hinsichtlich Ausführung und Finanzierung der Unterführung und Verbreiterung des Brünigwegs mit der Zentralbahn, der Gemeinde Kriens und den anstossenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern laufen. Das Projekt wurde durch den Kanton auch ins Agglomerationsprogramm 3. Generation aufgenommen und Ende 2016 dem Bund eingereicht. Der Entscheid des Bundes ist noch ausstehend. Die Gelder des Agglomerationsprogramms 3. Generation können ab 2019 beansprucht werden. Wir werden Ihnen zu einem späteren, im Moment noch nicht bestimmbareren Zeitpunkt einen Planungsbericht dazu vorlegen.

Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 471 im Eigentum der Korporation Horw wird, wie bereits 2010 durch Sie beantragt, der Arbeits- und Wohnzone zugewiesen.

Die detaillierten Bestimmungen zu den beiden Arealen und die spezifischen Gestaltungsplananforderungen sind dem Papier "Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement Weg-

matt" des Planungsbüros Metron zu entnehmen. Der Planungsbericht der Metron enthält weitere raumplanungsrelevante Informationen.

Der Erlass oder die Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements unterliegen gemäss Art. 8 Abs. 1 lit. c der Gemeindeordnung (GO) dem obligatorischen Referendum. Der Beschluss der Stimmberechtigten ist durch den Regierungsrat zu genehmigen. Dieser entscheidet mit der Genehmigung auch über allfällige Verwaltungsbeschwerden.

5 Vertrag

Gemäss § 38a PBG kann die Gemeinde mit interessierten Grundeigentümern Verträge über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde abschliessen. Wir haben gestützt darauf mit der Schappe AG die gegenseitigen Aufgaben und Verpflichtungen sowie einen Baukostenbeitrag an die neue Fussgänger- und Veloerschliessung verhandelt. Für die Ermittlung der verschiedenen Landwerte haben wir die im Immobilienwesen versierte Kuoni Mueller & Partner Consulting AG, Zürich, beigezogen. Das Ergebnis der erfolgreichen Verhandlungen ist im Infrastrukturvertrag vom 18. November 2016 festgehalten. Dieser bildet den Vorvertrag für den nach der Genehmigung der Nutzungsplanung Wegmatt abzuschliessenden Hauptvertrag, mit welchem der Landabtausch und die grundbuchliche Bereinigung der Grundstücke vollzogen wird. Zur Erlangung seiner Gültigkeit muss der Vorvertrag analog dem späteren Hauptvertrag öffentlich beurkundet sein.

Der Vorvertrag regelt:

- die Verpflichtung, Ihnen die vorliegende Teilrevision Wegmatt zur Beschlussfassung vorzulegen,
- den entschädigungslosen Landabtausch für die Realisierung von Unterführung und Verbreiterung Brünigweg gegen die Fläche des Industriegleises ab Grundstück Nr. 2516,
- das unentgeltliche Zurverfügungstellen der notwendigen Installationsfläche auf Grundstück Nr. 1546 während der Erstellung der Unterführung,
- die Verpflichtung der Schappe AG zur Eingabe des Gestaltungsplans innert vereinbarter Frist,
- die Leistung eines Infrastrukturkostenbeitrags an die Realisierung der Unterführung und den Ausbau des Brünigwegs nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplans,
- die Verpflichtung zur Realisierung der Gewerbebaute innert vereinbarter Frist,
- die Verpflichtung zur vollständigen Realisierung der Gesamtüberbauung innert vereinbarter Frist,
- die Hinterlegung einer Bankgarantie zugunsten der Einwohnergemeinde für den Fall der Nichterfüllung der Bauverpflichtung,
- den Abschluss des Hauptvertrags, nachdem die Teilrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements in Rechtskraft erwachsen sind.

Aus Art. 9 lit b GO ergibt sich, dass öffentlich-rechtliche Verträge - unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums - der Genehmigung durch den Einwohnerrat unterliegen. Die Regelung von Auf- und Umzonungen, der Tausch von Grundstückteiflächen zwecks Realisierung von Infrastrukturprojekten und die Leistung von Infrastrukturbeiträgen sind typischerweise Gegenstand von öffentlich-rechtlichen Verträgen, weshalb der abgeschlossene Vorvertrag von Ihnen zu genehmigen ist. Ihr Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

6 Kantonale Vorprüfung

Mit Bericht vom 20. Oktober 2016 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern mitgeteilt, dass die vorgesehene Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Wegmatt und der Art. 4, 8a und 30 des Bau- und Zonenreglements (BZR) recht- und zweckmässig ist und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden kann.

7 Öffentliche Auflage

Die Teiländerung im Zonenplan A und des Bau- und Zonenreglements, der zugehörige Planungsbericht und der kantonale Vorprüfungsbericht lagen vom 28. November bis 27. Dezember 2016 zur Einsicht auf. Die Auflageakten wurden gleichzeitig auch auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet.

Die Auflage wurde im Kantonsblatt und im Blickpunkt vom Dezember 2016 bekannt gemacht. Den direkt betroffenen und den angrenzenden Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde die Auflage zudem schriftlich per Post angezeigt.

8 Einsprachen

Innert der Auflagefrist sind zwei Einsprachen eingereicht worden. Wir haben die Einsprachen geprüft und versucht, diese im Rahmen einer Einspracheverhandlung gütlich zu erledigen. Zu unserem Bedauern konnten die Einsprachen aber nicht gütlich erledigt werden.

8.1 Einsprache Reinhard Heinrich, Schiltmatthalde 11, 6048 Horw

Heinrich Reinhard ist Eigentümer des Grundstücks Nr. 2291, Wegmattring 13. Dieses liegt nur durch den Brünigweg getrennt im Norden von Grundstück Nr. 1546. Die Einsprache ist fristgerecht erfolgt. Die Einsprachelegitimation ist gegeben.

Antrag 1: Im Bereich gegen das Grundstück Nr. 2291 hin seien nur 5 Vollgeschosse zu gestatten

Der Einsprecher macht geltend, dass die Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 1546 in früheren Plänen zuerst eine Baute mit 5 Vollgeschossen geplant habe.

Grundsätzlich haben wir den Volksauftrag umzusetzen, die bestehenden Bauzonen gut zu nutzen und dadurch eine weitere Ausdehnung der Siedlungsfläche zu vermeiden. Dazu ist insbesondere an zentralen, gut erschlossenen Lagen konzentriert und verdichtet zu bauen. Die noch geltende Zonierung und der Gestaltungsplan Wegmatt vom 20. Dezember 2001 würden auf dem Grundstück Nr. 1546 eine vorwiegend gewerblich genutzte Baute mit einer maximalen Höhe von 460.94 m.ü.M. zulassen. Die Fassadenhöhe gegenüber dem Grundstück des Einsprechers dürfte 457.20 m.ü.M. betragen. Neu ist eine Baute mit einer max. Kote von 463.50 m.ü.M. zulässig. Die Grundeigentümerin rückt daher die Baute gemäss Richtkonzept im Vergleich zum Gestaltungsplan Wegmatt um zusätzliche 3 m weiter von der Grenze weg. Grundsätzlich darf aber festgestellt werden, dass die Einhaltung des gesetzmässigen Grenzabstands absolut kein Problem darstellt, wie im Nachfolgenden noch dargelegt wird. Zudem besteht gemäss Praxis des Bundesgerichts kein Recht auf Aussicht und es ist bei der Regelbauweise davon auszugehen, dass wenn die gesetzmässigen Grenzabstände eingehalten werden, keine übermässige Beeinträchtigung benachbarter Grundstücke z.B. durch Sonnenlichtentzug erfolgt. Die detaillierte Situierung und Gestaltung der Bauvolumen ist im nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren aufzuzeigen und zu entscheiden.

Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag 2: Es sei sicherzustellen, dass zwischen der Baute auf Grundstück Nr. 1546 und dem Grundstück Nr. 2516 (Brünigweg) mindestens ein Grenzabstand von 14 m eingehalten und dieser Bereich als Grünraum ausgeschieden wird.

Der Einsprecher regt an, den Gestaltungsplan möglichst bald aufzulegen, damit er beurteilen kann, ob die Überbauung seine Anliegen berücksichtige.

Vorab stellen wir fest, dass Ortsplanung und Gestaltungsplan grundsätzlich unterschiedliche Verfahren bezüglich der Auflage, der Beschlussfassungskompetenz und der Rechtsmittel sind.

Es macht daher Sinn, die Verfahren getrennt durchzuführen. Ein Richtkonzept, welches für die weitere Planung wegleitende Funktion hat, ist im Planungsbericht aber bereits hinterlegt.

Zum Antrag ist festzuhalten, dass zwischen dem Grundstück des Einsprechers und dem Grundstück Nr. 1546 noch das separate Grundstück Nr. 2516 der Einwohnergemeinde Horw mit dem Brünigweg liegt. Der gesetzmässige Grenzabstand hat gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG § A1-122) die Hälfte der Fassadenhöhe zu betragen. Die Fassadenhöhe einer Neubaute südlich dem Grundstück der Einsprecherin kann rund 20 m betragen, was einen Grenzabstand von 10 m bedingen würde. Der Abstand zur Grenze des Brünigwegs beträgt gemäss Richtkonzept 12 m, zur Grenze des Grundstücks des Einsprechers sind es ca. 14.5 m. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass wenn bei der Regelbauweise der gesetzmässige Grenzabstand eingehalten ist, keine weiteren Abklärungen bezüglich Immissionen wie Schattenwurf notwendig sind. Zu beachten ist, dass die Umgebung wesentlich wohlfreundlicher daherkommt als im rechtskräftigen Gestaltungsplan Wegmatt (keine LKW-Rundumfahrten mehr), gestützt auf die noch geltende Zonenfestsetzung.

Die Gestaltung des Grenzabstandsbereichs ist in den nachfolgenden Gestaltungsplan- und Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen und zu entscheiden.

Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Wir beantragen Ihnen, gestützt auf die obigen Ausführungen zu den Teilanträgen, die Einsprache von Heinrich Reinhard vollumfänglich abzuweisen.

8.2 Einsprache Immobilien AG Allmend, Töpferstrasse 5, 6004 Luzern

Die Immobilien AG Allmend ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1236 an der Allmendstrasse. Das Grundstück Nr. 1236 ist als Baufeld A im Perimeter des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw ("horw mitte") enthalten. Es liegt auf der Ostseite des Bahntrassees. Gegenüber, auf der Westseite des Bahntrassees, liegt das Grundstück Nr. 1546. Die Einsprache ist fristgerecht erfolgt. Die Einsprachelegitimation ist gegeben.

Antrag 1: Die Einsprache sei gutzuheissen und die Teiländerung Nutzungsplanung Wegmatt, Grundstücke Nrn. 1546, 2516 und 471 (teilweise) sei abzuweisen.

Die Einsprecherin erklärt, dass die seinerzeitige Rückstellung der Zonierung Wegmatt erfolgte, weil zuerst noch Pendenzen betreffend der Erschliessung und der Gleisquerung zu klären waren. Mit der Einsprecherin, welche von der Gleisquerung (Unterführung) ebenfalls betroffen sei, seien diese aber noch nicht geklärt worden.

Wir haben in der Einleitung zum vorliegenden Bericht und Antrag den Grund für die Rückstellung im Jahr 2010 bereits erläutert. Die Verhandlungen für den Landabtausch mit der Schappe AG wurden erst im vergangenen Jahr, gestützt auf die erarbeitete Machbarkeitsstudie für eine Unterführung, geführt. Auch mit der Einsprecherin haben wir die diesbezüglichen Verhandlungen bereits aufgenommen. Immerhin hat die Einsprecherin im Rahmen eines informellen Austauschs bereits 2013 verlauten lassen, dass sie anstelle einer Gleisüberführung eine Unterführung wünscht. Planungsrechtlich ist auf dem Grundstück der Einsprecherin aber die Gleisquerung bereits mit dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw vom 14. April 2011 mittels Plansignatur "öffentliches Fuss- und Radwegrecht" und Art. 30 "Fuss- und Radverkehr" geregelt.

Weiter begründet die Einsprecherin ihren Antrag mit dem fehlenden Bedarf an Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe bzw. einem bereits bestehenden diesbezüglichen Überangebot im Raum LuzernSüd. Damit widerspreche die Zonenplanung dem Gebot von Art. 15 Abs. 1 Raumplanungsgesetz (RPG), wonach Bauzonen so festzulegen seien, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf der nächsten 15 Jahre entsprechen.

Wir haben eingangs dargelegt, dass der Einwohnerrat stets ausdrücklich für das Grundstück Nr. 1546 eine Gewerbenutzung gefordert hat. Das Raumplanungsgesetz verlangt keinen Nachweis des Bedarfs für eine Gewerbenutzung. Ein Bedarfsnachweis ist dann zu erbringen, wenn Bauland neu eingezont werden soll. Dies ist vorliegend nicht der Fall, beinhaltet doch die bisherige Gewerbe- und Wohnzone noch einen wesentlich höheren Gewerbeanteil, als die nun vorliegende Wohn- und Arbeitszone. Vielmehr geht es vorliegend darum, der seit 2014 in Kraft stehenden Teilrevision des RPG vom 15. Juni 2012 nachzuleben, mit welcher der Zersiedelung und dem Kulturlandverlust entgegengewirkt werden soll. Um diese Zielsetzung zu erreichen, verlangt Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG eine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag 2: Die Grundstücke Nrn. 1546, 2516 und 471 (teilweise) seien der 4-geschossigen Wohnzone 0.75 zuzuteilen.

Die Einsprecherin erklärt, die Nutzungsplanung widerspreche den Planungszielen von Art. 3 Abs. 3 RPG, der zweckmässigen Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten. Das historisch gewachsene Wohnquartier soll nicht mittels einem Gewerbebau gestört und die Umgebung mit zusätzlichen schädlichen oder lästigen Einwirkungen belastet werden.

Wir stellen fest, dass eine gewerbliche Nutzung zwischen den reinen Wohnbauten im Norden, der reinen Gewerbenutzung (Arbeitszone) im Süden und der gemischten Arbeits- und Wohnnutzung im Westen aus raumplanerischer Sicht sinnvoll ist. Historisch gesehen war das Grundstück Nr. 1546 sogar stets rein gewerblich-industriell genutzt. Das Grundstück Nr. 1546 ist rechtskräftig stets noch der Gewerbe- und Wohnzone (gemäss BZR 2010 heisst diese nun Arbeits- und Wohnzone), welche einen viel höheren Gewerbeanteil zulassen würde, zugewiesen. Die Teilfläche des Grundstücks Nr. 471 ist rechtskräftig sogar der Industriezone (gemäss BZR 2010 Arbeitszone) zugewiesen. Die aufgelegte Zonierung ermöglicht nun eine zweckmässige Abstimmung bzw. Übergang von der reinen Arbeitszone im Süden zu den reinen Wohnzonen im Norden.

Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Antrag 3: Die beantragten Änderungen des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Horw (Art. 8a und Art. 30 BZR) seien abzuweisen.

Die Einsprecherin begründet, dass die Bauhöhen von 21.2 m (Gewerbebau) und 19.2 m (Wohnbauten) zu einem Massstabssprung und unzulässiger Beschattung bereits überbauter Wohngebiete führten. Mitunter seien die Bauten höher als diejenigen im Baubereich A. Die Festlegungen seien aus rein finanziellen Überlegungen der Gemeinde erfolgt.

Im Rahmen der Entwicklung des Richtkonzepts über Grundstück Nr. 1546 hat die gemeinderätliche Planungs- und Baukommission das mit der Arealentwicklung beauftragte Architekturbüro motiviert, einerseits klar strukturierte Baukörper aufzuzeigen und andererseits den Gewerbebau im Süden von den Wohnbauten im Norden mittels höherer Geschosse zu differenzieren. Damit wird eine flexiblere gewerbliche Nutzung möglich und der gewerbliche Charakter des Gebäudes auch ablesbar. Bei der Festsetzung der Höhenkoten handelt es sich um die Maximalwerte. Von ihnen darf mit dem Gestaltungsplan nach unten, aber nicht nach oben abgewichen werden. Wir überlassen es dem Investor bzw. der Nutzernachfrage, zu entscheiden, ob für ihn eine schlanke höhere Baute oder eine etwas niedrigere Baute mit grösserer Grundfläche für die zwingend zu realisierende gewerbliche Nutzung geeigneter ist. Die weiteren Details sind im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu beurteilen und zu entscheiden. Auch von einem Massstabssprung kann mit Blick auf die zulässige Firsthöhe von 23 m in Baufeld A keine Rede sein. Viel-

mehr runden die zulässigen Bauvolumen auf Grundstück Nr. 1546 die gestützt auf den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw zulässige dichte Bebauung in geeigneter Weise ab. Die Zonenvorschriften von Art 8a leisten einen geeigneten Beitrag für die Verfolgung der Ziele der Raumplanung (RPG Art. 1 Abs. 2: Bund, Kantone und Gemeinden unterstützen mit Massnahmen der Raumplanung insbesondere die Bestrebungen: "...die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität; kompakte Siedlungen zu schaffen..."), das Siedlungsgebiet gut zu nutzen.

Die Einsprache ist in diesem Punkt abzuweisen.

Wir beantragen Ihnen gestützt auf die obigen Ausführungen zu den Teilanträgen, die Einsprache der Immobilien AG Allmend vollumfänglich abzuweisen

9 Würdigung

Die vorliegende Planung berücksichtigt mit dem Landabtausch für die Unterführung, einem Infrastrukturbeitrag an deren Erstellung und der Verpflichtung zur Realisierung einer Gewerbebaute auf Grundstück Nr. 1546, die politischen und öffentlichen Interessen. Sie befriedigt aber auch die Interessen nach einem wohnlichen Umfeld der Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Wohnbauten. Mit den vorgelegten Zonenzuweisungen werden geeignete Voraussetzungen für nutzungsmässig und baulich gut gestaltete Übergänge zwischen reinen Arbeits- und reinen Wohnzonen geschaffen. Die Nutzungsplanung Wegmatt ermöglicht insgesamt eine raumplanerisch zweckmässige Nutzung und Baudichte.

10 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" über die Grundstücke Nrn. 1546, 2516 und 471 zu genehmigen.
- die Einsprache Reinhard Heinrich, Schiltmatthalde 11, 6048 Horw, gegen die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- die Einsprache der Immobilien AG Allmend, Töpferstrasse 5, 6004 Luzern, gegen die Teilrevision des Zonenplans A und des Bau- und Zonenreglements "Wegmatt" abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.
- den Infrastrukturvertrag (öffentliche Urkunde) vom 18. November 2016 zwischen der Schappe AG und der Einwohnergemeinde Horw zu genehmigen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Teiländerung Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt", 8. November 2016
- Teiländerung Nutzungsplanung Wegmatt, Planungsbericht, 10. Februar 2017
- Vorprüfungsbericht Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, 20. Oktober 2016
- Öffentliche Urkunde, Infrastrukturvertrag, 18. November 2016

EINWOHNERRAT
Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1584 des Gemeinderates vom 15. Februar 2017
- gestützt auf den Antrag der Geschäftsprüfungskommission und der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 8 Abs. 1 lit. c, Art. 9 lit. b und Art. 29 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

Ortsplanung: Teilrevision Zonenplan A und Bau- und Zonenreglement "Wegmatt" (Art. 4, 8a, 30), Grundstücke Nrn. 1546, 2516, 471 und Genehmigung eines Infrastrukturvertrags

Das Geschäft wird an den Gemeinderat zurückgewiesen.

Horw, 16. März 2017



Jürg Luthiger
Einwohnerratspräsident



Beat Gähwiler
Gemeinbeschreiber

Publiziert: 17. MRZ. 2017