

GEMEINDERAT**Bericht und Antrag**

Nr. 1386
vom 16. Oktober 2008
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Bebauungsplan Dorfkern Süd

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der Aufnahme des Hotels Pilatus ins kantonale Denkmalverzeichnis liess uns das Justiz-, Gemeinde- und Kulturdepartement wissen, dass von der Gemeinde Horw eine aktivere Haltung bezüglich der Erhaltung noch vorhandener Substanz im historischen Ortskern erwartet werde.

Mit Unterstützung der gemeinderätlichen Kommissionen und dem beigezogenen Berater Hansueli Remund vom Planteam S AG, Sempach-Station, wurden verschiedene Vorgehensweisen geprüft. Wir entschieden uns anstelle der vorgängigen Durchführung eines Studienauftragsverfahrens für ein Direktverfahren unter Beizug einer Beratergruppe, bestehend aus vier externen Fachleuten.

2 Vorgehen

Die Beratergruppe erhielt den Auftrag über das Gebiet des historischen Ortskerns planungsrechtliche Schutzmassnahmen und bauliche Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung der vorhandenen Baustruktur zu studieren.

In die Beratergruppe wurden folgende Fachleute berufen:

- André Meyer, Dr. lic. phil., Tribschenstrasse 7, 6005 Luzern, Vorsitz
- Monika Jauch-Stolz, dipl. Architektin ETH/SIA, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern
- Pierre Feddersen, dipl. Architekt ETHZ/SIA, Feddersen & Klostermann, Städtebau Architektur Landschaft, Neumarkt 6, 8001 Zürich
- Hansueli Remund, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU/RegA, Planteam S AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach-Station

3 Ziel

Die Planungsarbeiten hatte zum Ziel, dass

- die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in Etappen zu verschiedenen Zeiten bauen können.
- die Fragen der Erschliessung und Parkierung gelöst werden.
- eine Überbauung von hoher Qualität entsteht, die den Zentrums- und Ortsbildansprüchen gerecht wird.

4 Planungsablauf

Die Beratergruppe nahm im Juni 2003 die Arbeit auf. Die Projektleitung lag beim Baudepartement. Dieses holte bei uns die erforderlichen Entscheide ein und orientierte periodisch über den Stand und Verlauf der Arbeiten.

Gemäss unserem Auftrag war in erster Priorität ein städtebauliches Bebauungskonzept über das Gebiet Süd zu erarbeiten. Grund für diese Prioritätensetzung war der allgemein desolate Zustand der Gebäude Ringstrasse 3 und 5 sowie die Bestrebungen von Herrn und Frau Voegtli, das baufällige Wohn- und Geschäftshaus auf Grundstück 376 (ehemalige Bäckerei) durch einen Neubau an neuem Standort zu ersetzen.

Im Übrigen kann auf den Planungsbericht des Planteam S AG verwiesen werden.

5 Verfahren

Bebauungspläne werden gemäss Art. 30 Bst. g der Gemeindeordnung durch Sie erlassen und unterstehen keinem Referendum. Ausgenommen davon sind Bebauungspläne für Einkaufs- und Fachmarktzentren.

Bebauungspläne sind gemäss § 69 Planungs- und Baugesetz (PBG) in Verbindung mit § 64 PBG durch den Regierungsrat zu genehmigen. Sie treten mit der Genehmigung in Rechtskraft.

Der Bebauungsplanentwurf lag erstmals vom 29. Mai bis 27. Juni 2006, zusammen mit dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments vom 11. Mai 2008, öffentlich auf. Dagegen wurden fünf Einsprachen erhoben, welche die Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs zur Folge hatten.

Der abgeänderte Bebauungsplanentwurf lag dann nochmals vom 4. August bis 2. September 2008, zusammen mit dem 2. Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartments vom 24. Juni 2008, öffentlich auf. Dagegen wurden drei Einsprachen erhoben.

Von den fünf Einsprachen aus dem Jahr 2006 konnten vier gütlich erledigt und eine infolge Wegzugs als erledigt abgeschrieben werden. Von den drei Einsprachen aus der zweiten Auflage 2008 sind zwei zurückgezogen und somit gütlich erledigt worden. Die gütliche Erledigung hat keine Planänderungen zur Folge. Eine Einsprache wird stehen gelassen.

6 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprache

Herr Alfred Rhein-Würsch, Feldstrasse 1, 6362 Stansstad, Miteigentümer an den Grundstücken Nr. 374 und 401, Kantonsstrasse 114, hat zur zweiten Auflage Einsprache erhoben. Die Einsprache ist jedoch nicht fristgerecht erfolgt, weshalb auf die Einsprache gemäss nachfolgender Begründung nicht einzutreten ist:

Die Einspracheerhebung ist in § 61 Abs. 5 Planungs- und Baugesetz wie folgt geregelt:

⁵ Die Einsprachen sind während der Auflagefrist mit einem Antrag und dessen Begründung schriftlich bei der in der öffentlichen Bekanntmachung und in der Zustellung an die Grundeigentümer und an die Haushaltungen angegebenen Stelle einzureichen.

Die Fristeinhaltung ist im Gesetz über die Verwaltungsrechtspflege (VRG), § 33 wie folgt geregelt:

¹ Handlungen, für die eine Frist gesetzt ist, sind spätestens an ihrem letzten Tag vorzunehmen.

² Eingaben sind spätestens am letzten Tag der Frist der zuständigen Behörde selbst oder zu ihren Händen der schweizerischen Post zu übergeben.

³ Wenn die Partei ihre Eingabe rechtzeitig an eine unzuständige Behörde richtet, gilt die Frist als eingehalten.

Der Bebauungsplan lag vom 4. August bis 2. September 2008 zur öffentlichen Einsichtnahme auf. Wir stellen fest, dass gemäss Zustellkuvert die Einsprache erst am 3. September 2008, 19.14 Uhr in Luzern der schweizerischen Post übergeben wurde. Die Einsprache ist daher nicht fristgerecht erfolgt, weshalb gestützt auf § 107 Abs. 2 lit e VRG auf die Sache nicht einzutreten ist.

Wir haben dem Einsprecher gemäss § 62 Abs. 2 PBG die Begründung, weshalb wir Ihnen beantragen, auf die Einsprache nicht einzutreten, schriftlich mitgeteilt.

7 Antrag

Wir beantragen Ihnen

- den Bebauungsplan Dorfkern Süd mit zugehörigem Reglement zu erlassen.
- auf die Einsprache von Alfred Rhein-Würsch, Stansstad, vom 2. September 2008 nicht einzutreten.

Markus Hool
Gemeindepräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

- Bebauungsplan Dorfkern Süd, verkleinerter Plan und Reglement (Originalplan liegt in der Gemeindekanzlei auf)
- Planungsbericht Dorfkern Süd vom 30. September 2008, Planteam
- Vorprüfungsbericht Bebauungsplan Dorfkern Süd vom 24. Juni 2008, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Vorprüfungsbericht Bebauungsplan Dorfkern Süd vom 11. Mai 2006, Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

EINWOHNERRAT

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1386 des Gemeinderates vom 16. Oktober 2008
 - gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
 - in Anwendung von Art. 30 Bst. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

1. Der Bebauungsplan Dorfkern Süd mit zugehörigem Reglement wird erlassen.
2. Auf die Einsprache von Alfred Rhein-Würsch, Stansstad, vom 2. September 2008 wird nicht eingetreten.

Horw, 20. November 2008

Reto Deschwanden
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Publiziert:

Bebauungsplan Dorfkern Süd

Situationsplan

vom 30. September 2008 für die Beratung im Einwohnerrat

Öffentliche Auflage vom 29. Mai 2006 bis 27. Juni 2006
Zweite öffentliche Auflage vom 4. August 2008 bis 2. September 2008

Beschlossen vom Einwohnerrat am

Der Einwohnerratspräsident: Der Gemeindeschreiber:

Reto Deschwanden Daniel Hunn

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum

Unterschrift



Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 469 44 44- Fax 041 469 44 45- sempach@planteam.ch - www.planteam.ch
Dat: 17.10.2008 Gez: esc Datei: hor_BP_Süd_EwR_080930_korrex081017.vwx Grundlagen: AV-Daten vom Juni 2008

Legende

Perimeter auf Parzellengrenzen

Baubereiche

- Baubereich Schutzobjekt
- Baubereich mit 3 - 4 Vollgeschossen
- Baubereich Lärmschutzmassnahmen, Passarellen oder Überdachungen
- D (3) Bezeichnung des Baubereichs mit max. Vollgeschosszahl
- (3+) zusätzliches Dach- oder Attikageschoss zulässig
- (VE) Volumenerhaltung

Baulinien

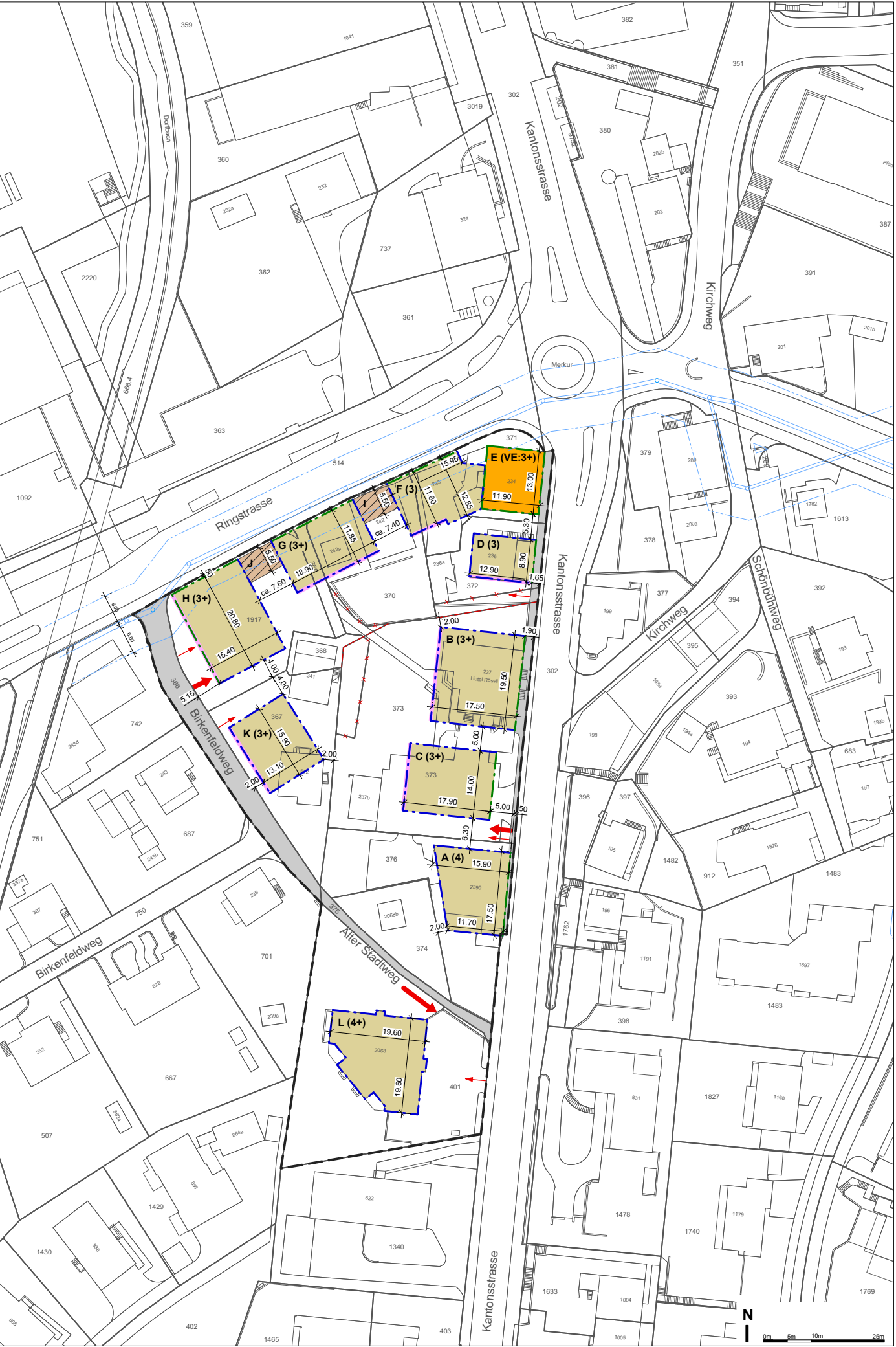
- Baulinie A (begrenzt den Strassenraum und hat die Bedeutung einer **zwingenden** Gestaltungsbaulinie)
- Baulinie B (begrenzt die Gebäude und sichert die erwünschten Zwischenräume; Bauen auf oder hinter die Baulinie)
- Baulinie C (max. 2 m auskragende offene oder verglaste Balkone zulässig)

Erschliessung

- Zu-/ Wegfahrtsbereich zu Sammelgarage
- Zufahrtsbereich zu oberirdischer Kurzparkierung
- Öffentliche Verkehrsflächen

Orientierender Planinhalt

- unterirdischer Bachlauf
- Gewässerabstand (Gewässerraum nach § 5 kant. Wasserbaugesetz)
- geplante Parzellengrenzen
- aufzuhebende Parzellengrenzen



***BEBAUUNGSPLAN
DORFKERN SÜD
VOM ...***



ENTWURF

...

I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Bestandteile des Bebauungsplanes	3
II. BAUVORSCHRIFTEN	3
Art. 4 Baubereiche	3
Art. 5 Baubereiche I, J	4
Art. 6 Gestaltung	4
Art. 7 An- und Nebenbauten	4
Art. 8 Baulinien (Baubereichsbegrenzungen)	4
Art. 9 Erdgeschoss-Niveau, Terrainhöhen	4
Art. 10 Abbruch von Gebäuden, Grenzbereinigungen	5
Art. 11 Hochwasserschutz	5
III. ERSCHLIESSUNG	5
Art. 12 Erschliessung, oberirdische Parkierung	5
Art. 13 Garagierung	5
Art. 14 Strassenraum an der Kantonsstrasse	6
Art. 15 Kehrrichtentsorgung	6
IV. LÄRMSCHUTZ	6
Art. 16 Lärmschutznachweis	6
V. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN	6
Art. 17 Erdgeschoss-Nutzungen	6
VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN	6
Art. 18 Ausnahmen	6
Art. 19 In-Kraft-Treten	6
ANHANG 1	7
Plan ... (siehe Separatdruck)	7

Der Einwohnerrat von Horw beschliesst

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. des Gemeinderates vom 2008
- gestützt auf § 17 Abs. 1 Ziff. b und 65 ff des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989
- gestützt auf Art. 30 Abs. 1 Bst. g der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

I. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1

Zweck

Der Bebauungsplan Dorfkern Süd 1:500 schafft die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Erneuerung des Dorfkerns Süd, regelt die Bebaubarkeit und die Erschliessung der einzelnen Parzellen.

Art. 2

Geltungsbereich

1 Der Bebauungsplan Dorfkern Süd umfasst die Parzellen Nr. 366 und 375 (Strassenparzellen), sowie Nr. 367 - 374, 376, 401 und 1917 (Stand der Parzellierung: 01.06.2008).

2 Massgebend für die Begrenzung des Bebauungsplanes ist der Perimeter gemäss Bebauungsplan 1:500.

Art. 3

Bestandteile des Bebauungsplanes

1 Verbindliche Bestandteile sind:

- Bebauungsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

2 Orientierende Bestandteile sind:

- Modell 1:500
- Planungsbericht

II. BAUVORSCHRIFTEN

Art. 4

Baubereiche

1 Das Mass der Bebauung richtet sich ausschliesslich nach der Darstellung im Plan 1:500 mit:

- Gebäudegrundfläche (Baubereiche)
- und zulässiger Geschosszahl.

2 Hochbauten sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Dachvorsprünge, Balkone, Veranden, Erker, Treppen usw. gemäss § 120 Abs. 3 PBG dürfen die Baubereichsbegrenzungen um 1 m überragen. Entlang der Baulinien C gemäss Plan beträgt der zulässige Vorsprung durch offene oder verglaste Balkone 2 m (jedoch nicht in den öffentlichen Strassenraum hineinragend).

3 Für jeden Baubereich ist die zulässige Zahl der Geschosse bestimmt:

- Baubereich A: 4 Geschosse (Voll-, Dach- oder Attikageschosse)
- Baubereiche B, C, G, H, K: 3 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss
- Baubereiche D, F: 3 Geschosse (Voll-, Dach- oder Attikageschosse)

-
- Baubereich E: bestehendes Bauvolumen (Schutzobjekt)
 - Baubereiche I, J: Lärmschutzmassnahmen / Passarellen / Überdachungen, jedoch keine geschlossenen Bauten
 - Baubereich L: 4 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss (ausbaubar auf 85 % der Vollgeschossfläche).

4 Ausbauten von Gauben am Schutzobjekt E sind so vorzunehmen, dass die Dachfläche sicht- und erkennbar bleibt. Der Rücksprung vom Dachfirst muss mind. 0.5 m betragen.

5 Im Baubereich F ist als Verbindungselement zum Schutzobjekt E ein eingeschossiger Leichtbau (Glasbau) zulässig, dessen Anschluss ans Schutzobjekt E im Bereich der bestehenden Gaube liegt.

Art. 5 Baubereiche I, J

Die Baubereiche I und J sind für Lärmschutzmassnahmen, offene oder verglaste Passarellen oder Überdachungen bestimmt. Geschlossene Bauten sind nicht zulässig.

Art. 6 Gestaltung

1 Die Bauten müssen höheren architektonischen Qualitätsanforderungen genügen.

2 Farben und Fassadenmaterialien sollen auf die bestehende Situation im Dorfkern Bezug nehmen.

3 Zulässig sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer.

Art. 7 An- und Nebenbauten

Ausserhalb der Baubereiche sind nur kleinere An- und Nebenbauten sowie Schwimmbäder, Gartenhäuschen, Zweiradunterstände und dergleichen zulässig.

Art. 8 Baulinien (Baubereichsbegrenzungen)

Im Plan werden folgende Baulinien unterschieden:

1 Baulinie A:

Die Baulinie A regelt die Stellung der Bauten zum Strassenraum (Gestaltungsbaulinie) oder bezeichnet den Baubereich eines schützenswerten Gebäudes. Von der Baulinie A darf nicht oder nur unwesentlich abgewichen werden.

2 Baulinie B:

Die Baulinie B begrenzt die Gebäudegrundfläche. Es besteht ein Recht, auf diese Baulinie zu bauen; sie geht den allgemeinen kant. Abstandsvorschriften vor.

3 Baulinie C:

Entlang der Baulinie C sind max. 2 m auskragende offene oder verglaste Balkone zulässig.

Art. 9 Erdgeschoss-Niveau, Terrainhöhen

1 Das EG der Baubereiche A - H richtet sich nach dem Niveau des angrenzenden Trottoirs. Das EG darf nicht tiefer liegen, aber auch nicht mehr als 60 cm höher als das Trottoir.

2 Das Terrain im Bebauungsplanareal darf nicht wesentlich verändert werden; die Umgebung ist auf dem gewachsenen Terrain oder vereinzelt bis max. 1.00 m höher zu gestalten.

Art. 10
Abbruch von Gebäuden, Grenzbereinigungen

Voraussetzung für die Erstellung eines Neubaus sind der Abbruch der Gebäude ausserhalb der Baubereiche -

- in den Baubereichen G oder H der Abbruch des Gebäudes GV-Nr. 241 auf Parz. 368,
- im Baubereich K der Abbruch der Gebäude GV-Nr. 241 und 572 auf Parz. 367 und 368,
- im Baubereich C der Abbruch des Gebäudes GV-Nr. 237b auf Parz. 373 -

sowie bei den Baubereichen B - K die erforderlichen Grenzbereinigungen (siehe geplante Parzellengrenzen).

Art. 11
Hochwasserschutz

Die Baubereiche H und K weisen gemäss Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Hochwasser auf. Vor den Baugesuchen sind die nötigen Massnahmen abzuklären und in den Projekten zu berücksichtigen.

III. ERSCHLIESSUNG

Art. 12
Erschliessung, oberirdische Parkierung

1 Die Zufahrt zu den Parzellen direkt ab angrenzender Strasse ist als Notzufahrt und für höchstens einen Besucher-PP pro Baubereich zulässig (Baubereich B: 20 Besucher-PP, Baubereich L: 9 bestehende, ab der Kantonsstrasse erschlossene offene PP), Zufahrtsbereiche gemäss Plandarstellung.

2 Über den Birkenfeldweg dürfen keine verkehrsintensiven Nutzungen erschlossen werden.

Art. 13
Garagierung

1 Mit Ausnahme von Art. 12 sind die erforderlichen PP unterirdisch in Sammelgaragen zu erstellen.

2 Zusammen mit den Baugesuchen ist die unterirdische Garagierung zum entsprechenden Baubereich zu bewilligen.

Die Pläne der unterirdischen Garagierung haben nachzuweisen, wie die Erweiterungsmöglichkeiten zu den Nachbargrundstücken sichergestellt werden (Durchfahrtsbereiche).

3 Eine Baubewilligung wird erst erteilt, wenn das Anschluss- resp. Erweiterungsrecht zugunsten der Nachbarparzellen grundbuchlich gesichert ist.

4 Es sind folgende unterirdische Sammelgaragen vorgesehen:

- - Parkierung Baubereiche A, B, C
- - Parkierung Baubereiche D, E, F, G, H, K
- - Parkierung Baubereich L

Die im Plan festgelegten Zu-/Wegfahrten sind abschliessend.

5 Bei den Baubereichen A, D, H und K ist eine oberirdische individuelle Parkierung (Garage-Anbauten) für je max. 2 PP zulässig.

6 Für den Baubereich B sind für Dienstleistungsnutzungen (Hotel-/Restaurationsbetrieb) oberirdische PP zulässig.

7 Die Garagierung zum Baubereich L erfolgt über den Birkenfeldweg.

Art. 14

Strassenraum an der Kantonsstrasse

Die Strassenfläche der Kantonsstrasse, das Trottoir und private Vorplatzbereiche sollen möglichst einheitlich gestaltet werden.

Art. 15

Kehrichtentsorgung

Die Kehrichtentsorgung darf nicht über die Ringstrasse erfolgen.

IV. LÄRMSCHUTZ

Art. 16

Lärmschutznachweis

Im Rahmen der Baubewilligungen in den lärmbelasteten Baubereichen (insb. Bereiche E - H) ist ein Lärmschutznachweis vorzulegen, der die Einhaltung der Grenzwerte für die ES III, Immissionsgrenzwert, nachweist.

V. NUTZUNGSBESTIMMUNGEN

Art. 17

Erdgeschoss-Nutzungen

In den Erdgeschossen der an die Ringstrasse resp. Kantonsstrasse angrenzenden Bauten sind zentrumsbildende Nutzungen (Dienstleistungen, Verkauf, Kleingewerbe, Büros) anzustreben.

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 18

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen zu den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn die Abweichung zu einer gesamthaft mindestens gleichwertigen Lösung führt und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 19

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan Dorfkern Süd tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat durch die Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Horw, ...

Reto Deschwanden
Einwohnerratspräsident

Daniel Hunn
Gemeindeschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern mit Entscheid Nr. vom
genehmigt.

A n h a n g 1

PLAN ... (SIEHE SEPARATDRUCK)

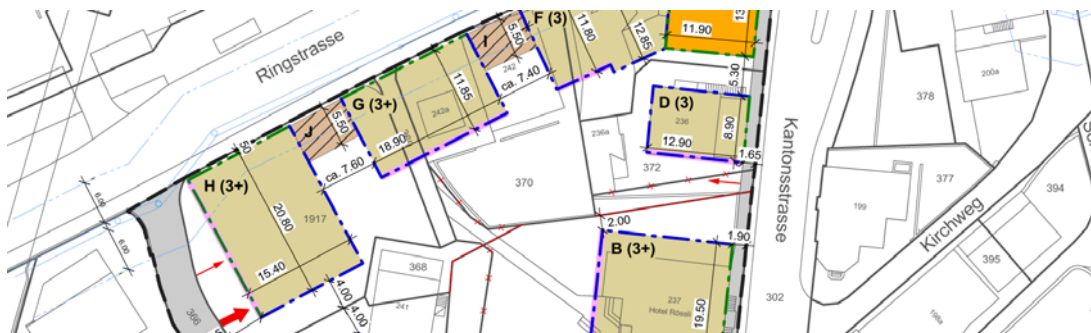
T a b e l l e

Änderungen des Bebauungsplans Dorfkern Süd vom ...

Nr. der Änderung	Datum	Geänderte Stellen	Art der Änderung
NUMMER	DATUM	Keine	TEXT

Gemeinde Horw

Bebauungsplan Dorfkern SÜD



Planungsbericht vom 30. September 2008 für die Beratung im Einwohnerrat

Gemeinde Horw

Bebauungsplan Dorfkern Süd

Planungsbericht vom 30. September 2008 für die Beratung im Einwohnerrat

Auftrag	Bebauungsplan Dorfkern Süd: Planungsbericht
Auftraggeber	Gemeinde Horw
Auftragnehmer	Planteam S AG; Bahnhofstrasse 19a, Postfach, 6203 Sempach-Station Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 sempach@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999
Projektleitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer BSP/FSU
Mitarbeit	Kerstin Veit dipl. Ing. für Städtebau BTU, Planerin FSU
Referenz	hor_BP Süd_EwR_080930.doc

Inhalt

1	Rechtsgrundlage, Anlass	1
1.1	Ortsplanung	1
1.2	Arealstatistik	1
1.3	Anlass zum Bebauungsplan	1
1.4	Vorgehen	2
1.5	Ergebnisse der Planungsarbeit	3
2	Konzeptbeschreibung	3
2.1	Ausgangslage	3
2.2	Lösungsansatz	4
2.3	Bebauungsplan Dorfkern-Süd	4
2.4	Baulinien / Baubereiche	5
3	Mitwirkung und Kant. Vorprüfung	6
3.1	Eigentümerbesprechungen	6
3.2	Vorprüfungsbericht	6
4	Erste öffentliche Auflage	6
5	Neue Eigentumsverhältnisse	6
6	Die überarbeiteten Konzeptvorschläge	7
6.1	Baudichte	7
6.2	Kulturobjekt	7
6.3	Zulässige Gesamtausnützung	8
7	Städtebauliche Konzeption	8
8	Erschliessung	9
9	Zweite kantonale Vorprüfung	9
10	Zweite öffentliche Auflage	9
	Anhänge	10
	Anhang A: Neuparzellierung und Nachweis von AZ und aGF	
	Anhang B: Landumlegung	

1 Rechtsgrundlage, Anlass

1.1 Ortsplanung

Das vom Bebauungsplan erfasste Areal liegt gemäss Zonenplan in der 4-geschossigen Wohn- und Geschäftszone WG4.

Die Ausnützungsziffer beträgt 0,90 (total) resp. 0,75 (Wohnen).

1.2 Arealstatistik

Es werden folgende Parzellen einbezogen:

Parzelle Nr. 1917:	665 m ²
Parzelle Nr. 367:	657 m ²
Parzellen Nr. 368/ 369:	373 m ²
Parzellen Nr. 370/ 371:	1'057 m ²
Parzelle Nr. 372:	320 m ²
Parzellen Nr. 373/ 376:	2'486 m ²
Parzelle Nr. 374:	284 m ²
Parzelle Nr. 401:	1'437 m ²
Total:	7'279 m²

Im Weiteren gehören zwei Strassenparzellen zum Areal:

Parzelle Nr. 366	Birkenfeldweg
Parzelle Nr. 375	Alter Stadtweg

1.3 Anlass zum Bebauungsplan

Die kant. 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 lieferte die Planteam S AG ihre Arbeit ab, die Auskunft gibt über

- den Perimeter des Dorfkerns.
- die Schutzkategorien der Einzelobjekte (gemäss Ortsbildinventar).
- die Gebietsunterteilung für die weitere Bearbeitung des Dorfkerns.

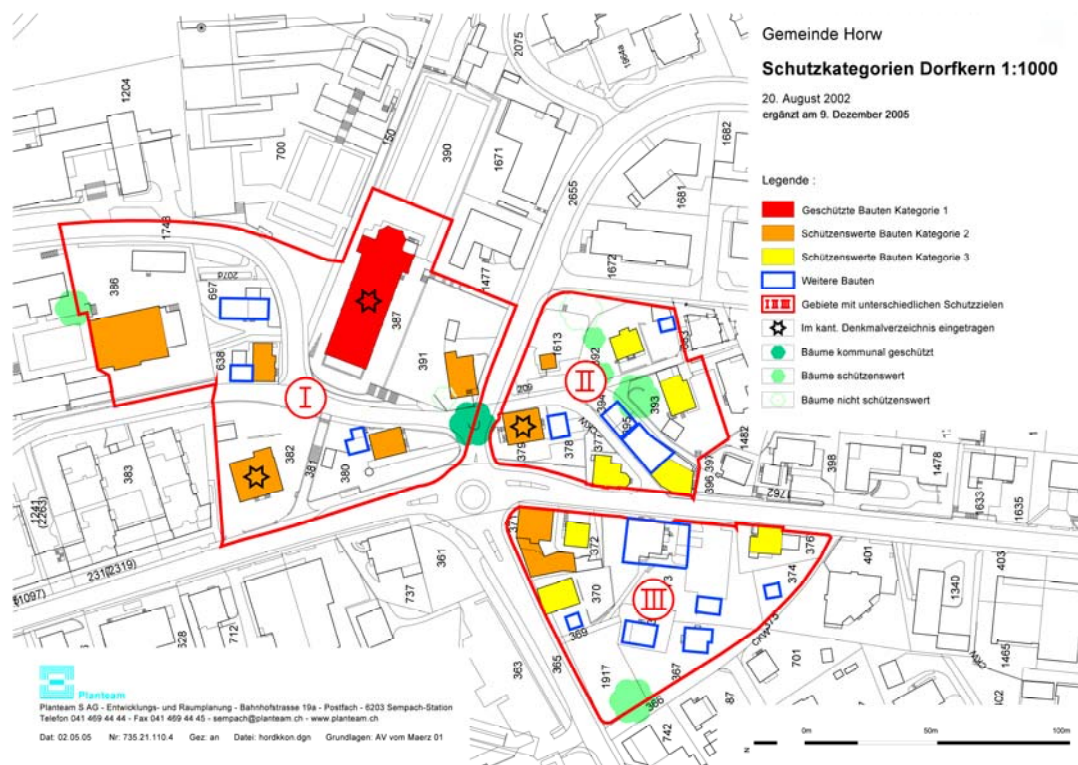


Abb.1: Plan der Gebietsaufteilung Horw

1.4 Vorgehen

Eine erste Idee, über das Gebiet einen Studienauftrag auszuschreiben, wurde fallengelassen. Der Gemeinderat entschied sich für ein durch einen Fachausschuss begleitetes Verfahren, das intensive Beratungen und Gespräche besser gewährleistet.

Es wurde folgendes Gremium gebildet:

- Dr. André Meyer, Büro für Architektur und Denkmalpflege (Vorsitz)
- Monika Jauch-Stolz, dipl. Arch. ETH/ SIA
- Pierre Feddersen, dipl. Arch. ETH/ SIA
- Hansueli Remund, Planteam S AG, dipl. Arch. ETH/ SIA, Planer FSU

Der Ausschuss wurde im Juni 2003 beauftragt, für das Gebiet III ein Gesamtentwicklungskonzept zu erarbeiten, das in Etappen realisierbar ist.

1.5 Ergebnisse der Planungsarbeit

Im Rahmen der Bearbeitung wurde deutlich, dass eine städtebaulich gute Lösung mit entsprechend platzierten und dimensionierten Baukörpern nur mit einem verbindlichen Planungsinstrument gesichert und umgesetzt werden kann.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan können insb. folgende Aspekte resp. Planungsinhalte geregelt werden:

- Die zulässige Ausnützung kann gemäss Konzept in unterschiedlicher Dichte auf die einzelnen Parzellen verteilt werden. Die sehr unterschiedlichen Parzellengrössen verunmöglichen ohne Ausnützungsumlagerung eine zweckmässige städtebauliche Struktur.
- An wichtigen Orten werden Parzellengrenzen verschoben oder verschiedene Eigentümer zu einem gemeinsamen Baubereich zusammengefügt.
- Das Schutzobjekt GB Nr. 371 wird durch Baulinien gesichert.
- Zu-/ Wegfahrt, Parkierung und Erschliessung müssen im Rahmen einer gemeinsamen Konzeption gelöst werden.
- Baulinien als Baubegrenzungslinien weichen von den allgemeinen kant. Abstandsvorschriften ab und müssen verbindlich geregelt werden.

Am 31. März 2004 verabschiedete das Fachgremium ein erstes Konzept inkl. Bebauungsplan zu Hd. des Gemeinderates und der Mitwirkung (Eigentümerbesprechungen).

2 Konzeptbeschreibung

2.1 Ausgangslage

Horw entstand als typische Streusiedlung um die erstmals in Jahre 1234 erwähnte Pfarrkirche. Das dörfliche Zentrum blieb über Jahrhunderte ausgesprochen klein. Noch 1798 gruppieren sich erst zehn Wohnhäuser um die Pfarrkirche. Mit dem Bau der Kantonsstrasse 1859 bis 1861 begann der Ausbau des Dorfes mit einer für diese Zeit typischen aufgelockerten, verstreuten Siedlungsstruktur. Eine etwas dichtere Bebauung, und damit ein engerer Dorfkern, entstand gegen Ende des 19. Jahrhunderts zwischen der Kirche und dem Schulhaus auf der Pfrundmatten, den Gasthäusern Rössli (1886) und Pilatus (1897), dem Aegerterhof (Kirchweg 2), dem Krämerhaus (Kantonsstrasse 110) und dem Haus Merkur (alte Post).

Heute beschränkt sich der historische Ortsteil auf das Gebiet um die Pfarrkirche, um das Dorfhaus und um die Häuser Krämerhaus und Gasthaus Rössli. Gemäss der Beilage "Dorfkern" werden alle Bauten bis auf das "Rössli" einer Schutzkategorie I bis III zugewiesen.

Die Bebauungsstruktur ist eine dichte aber offene Bauweise. Die Bauten entlang der Kantonsstrasse stehen unmittelbar am Strassenrand und bringen eine optische Verengung. Diese markiert den eigentlichen Bereich des Ortskerns und ist für eine weitere Planung von grundlegender Bedeutung. Unter diesem Gesichtspunkt kommt dem Haus Kantonsstrasse 110 (Krämerhaus) ein ausserordentlich hoher Situationswert zu. Hart an der Strasse gelegen, markiert es den Anfang des historischen Ortskerns. Ein Zurückweichen dieser Baute hätte den Ortskern bis praktisch auf das Haus Merkur bzw. auf die Häuser Kirchweg 1 und 2 reduziert.

2.2 Lösungsansatz

Entlang der Kantonsstrasse ist der historische Ortskern auf den Bereich zwischen dem Hotel Pilatus und dem Krämerhaus zu beschränken. Diesem historisch gewachsenen Bereich steht mit der Neugestaltung der Kantonsstrasse im Norden der neue Ortskern gegenüber. Beide Ortskerne, der neue wie der alte, sind gleichwertig zentrumsorientiert zu behandeln. Die offene Bebauungsstruktur, ein Merkmal des historischen Kernes, ist generell beizubehalten.

Entlang der Kantonsstrasse sind die Bauten im Bereich Merkur - Krämerhaus möglichst hart an die Strasse zu setzen. Dies gilt zwingend für die Bauten, welche diesen Bereich im Sinne von Eckpunkten definieren, das heisst für die Häuser Merkur, Kirchweg 1 und 2 und für das Krämerhaus. Dazwischen sind Abweichungen, wie sie bereits heute bestehen, möglich.

Allfällige Neubauten entlang der Ringstrasse sind in offener Bauweise und unter Respektierung der bestehenden Körnigkeit ebenfalls möglichst hart an den Strassenrand zu setzen. Aus Lärmschutzgründen können diese Bauten aber durch besondere Bauelemente miteinander verbunden werden.

2.3 Bebauungsplan Dorfkern-Süd

Der Perimeter umfasst das Gebiet, gerahmt von der Kantonsstrasse, der Ringstrasse, dem Birkenfeldweg und dem Alten Stadtweg, wobei letztere beiden ebenfalls Teil des Bebauungsplanes bilden. In diesem Gebiet werden Baubereiche ausgetrennt, die zum Zweck haben, die ortsbauliche Qualität des Bebauungsplangebietes zu sichern, auch wenn Ersatzbauten vorgenommen werden sollten.

Dem Strassenraum ist eine wichtige Bedeutung zuzumessen. Zu diesem Zwecke werden entlang der Ringstrasse und Kantonsstrasse Gestaltungsbaulinien eingeführt, die die Position der Bauten zu den Verkehrsachsen definieren und sichern. Zudem sollen die Erdgeschosse in diesen Bereichen nicht tiefer als die jeweilige Strassenkote zu liegen kommen. Den 3 "Eckbauten" Merkurhaus, Krämerhaus und dem Gebäude an der Ecke Ringstrasse /Birkenfeldweg kommen eine besondere Bedeutung zu, die von den Gestaltungsbaulinien besonders definiert werden. Das

Krämerhaus liegt mit einer Trottoirbreite von 2 m dicht an der Strasse und ist somit ortsbaulich sehr präsent. Zudem verfügt es über 4 Vollgeschosse.

Besonders schwierig zu lösen war die Überbauung der kleineren Parzellen im Inneren des Planungssperimeters; ihre Lage, Form und Grösse verunmöglichten eine dem Zentrum entsprechende Baustruktur.

Die Parkierung soll generell unterirdisch stattfinden. Dabei sind gesamthaft 3 Garagenblöcke vorgesehen.

Die Strassenfläche der Kantonsstrasse und des Trottoirs sollen möglichst homogen gestaltet werden.

Die Parzelle Nr. 401 wird in den Bebauungsplan einbezogen, weil sie betreffend der Erschliessung mit dem Birkenfeldweg und der Parzelle Nr. 374 verbunden ist.

2.4 Baulinien / Baubereiche

Die Gebäudestandorte werden durch Baubereiche begrenzt. Die Baubegrenzungslinien haben je nach Situation unterschiedliche Bedeutungen.

Baulinie A:

Die Baulinie A begrenzt den Strassenraum und hat die Bedeutung einer **zwingenden Gestaltungsbaulinie**. Dabei spielen verschiedene Gebäudestellungen eine wichtige Rolle im Ortsbild oder als „Eingangspforte“ zum Dorfkern.

Dazu gehören:

- das Schutzobjekt am Kreisel (Parz. Nr. 371)
- und der Ersatzbau auf Parz. Nr. 376 als Eingangstor zum Dorfkern.

Baulinie B

Die Baulinien B begrenzen die Gebäude seitlich und sichern die erwünschten Zwischenräume. Das Bauen **auf** die Baulinie ist **erwünscht** (wünschbare Grösse des Bauvolumens).

Baulinie C

Die Baulinie schliesst den Baubereich; von dieser Baulinie kann **abgewichen** werden; sie kann jedoch nicht überschritten werden.

3 Mitwirkung und Kant. Vorprüfung

3.1 Eigentümerbesprechungen

Aufgrund der Entwürfe zum Bebauungsplan wurde das Gebäude A in enger Zusammenarbeit mit dem Architekten bereits realisiert.

Mit den übrigen Eigentümerschaften wurden Gespräche geführt. Für die Baubereiche E, F, F und H bestanden kurzfristige Realisierungserwartungen.

Der Eigentümer der Parzelle 368 stand allen Planungsmassnahmen vorerst ablehnend gegenüber.

Die Zufahrt zur unterirdischen Parkieranlage wurde vorerst zwischen den Baubereichen B und D platziert, was zu verschiedenen Einwendungen führte.

3.2 Vorprüfungsbericht

Mit Bericht vom 11. Mai 2006 nahm das Kant. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zum Bebauungsplan Stellung.

Die wenigen Ergänzungsvorschläge, u.a. auch Art. 11 (Hochwasserschutz) wurden berücksichtigt. Der Bebauungsplan wurde vom BUWD als recht- und zweckmässig beurteilt.

4 Erste öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage erfolgt vom 29. Mai bis 27. Juni 2006.

Es wurden sechs Einsprachen eingereicht.

Gleichzeitig mit den Einspracheverhandlungen wurden auch Verkaufsverhandlungen einzelner Eigentümer geführt, so dass der Gemeinderat beschloss, die Bearbeitung des Bebauungsplans zu sistieren, bis die Eigentumsverhältnisse geklärt waren.

5 Neue Eigentumsverhältnisse

Nach Abschluss der Verkaufsverhandlungen präsentierten sich die Eigentumsverhältnisse wie folgt (siehe Anhang: Eigentümer farblich differenziert):

- Die Parzellen Nr. 368, 369, 370, 371, 372, 1917 gehören heute ein und demselben Eigentümer: Friedrich Infanger.
- Der neue Eigentümer führte Verhandlungen mit den Eigentümern der benachbarten Parzellen Nr. 367 und 373 und erreichte mit diesen eine Grenzbereinigung im Interesse einer besseren Bebauung der Grundstücke.

Die engen, kleinräumigen Parzellenverhältnisse gemäss bisherigem Bebauungsplan-Entwurf wurden damit gesprengt. Eine Rücksichtnahme der Neubauten auf die bestehenden kleinen Baukörper im Innern des Areals entfällt.

Mit der aus der Arrondierung hervorgegangenen neuen Parzellierungsstruktur können die beiden grösseren Grundeigentümer ihre Bauvolumen nun freier platzieren und höhere Baudichten ausschöpfen. Beide Eigentümer bezeichneten in der Folge je einen beratenden Architekten, welcher den aus Architektur- und Planungsfachleuten zusammengesetzten Fachausschuss mit konkreten Vorschlägen in Form von Skizzen und Projektentwürfen bedienten.

6 Die überarbeiteten Konzeptvorschläge

6.1 Baudichte

Gemäss geltendem Zonenplan gilt im Perimetergebiet eine AZ von 0,9.

Eine Abweichung von dieser Bestimmung im Rahmen eines Bebauungsplans wird im PBG wie folgt umschrieben: „Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan und vom Bau- und Zonenreglement abweichen, soweit sich Änderungen bei näherem Studium von Einzelproblemen als notwendig erweisen“.

Aufgrund der Projektstudien der begleitenden Architekten, der neuen grosszügigen Parzellierungsstruktur und der vorstädtischen Situation an Ort erachtet der Fachausschuss eine **durchschnittliche AZ von ca. 1,15 über das Bebauungsplangebiet** als angemessen (siehe auch Kap. 6.3.).

6.2 Kulturobjekt

Das Gebäude auf Parzelle Nr. 371 gilt als erhaltenswertes Kulturobjekt. Seine Lage erschwert eine zweckmässige Nutzung des Gebäudes erheblich; nahezu sämtliche Räume sind Nord- und Ost-orientiert und dem Strassenlärm stark ausgeliefert; das Haus hat Richtung Westen und Süden wenig Entwicklungspotential und wird zudem noch durch die Treppenanlage eingeschränkt.

Die Erhaltung des Gebäudes rechtfertigt sich insbesondere aus der Gesamtsituation heraus. Der Fachausschuss spricht sich darum für dieses Objekt für einen AZ-Bonus aus; diese aus der städtebaulichen Konzeption entlang der Ringstrasse resultierende etwas erhöhte Ausnützung vermag die denkmalpflegerischen Mehrleistungen teilweise zu kompensieren. Der Grundeigentümer hat sich gegenüber der Gemeinde vertraglich verpflichtet, das Objekt zu erhalten.

6.3 Zulässige Gesamtausnützung

Aufgrund der obigen Erwägungen soll im Rahmen des Bebauungsplans Dorfkern Süd der Bebauung folgende Ausnützung zugrunde gelegt werden (vgl. Anhang, Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Grenzbereinigungen):

- Parzellen 368, 369, 370, 371, 372, 1917: **AZ 1,15**. Zudem wird die Erhaltung des Kulturobjekts auf Parz. 371 mit einem **AZ-Bonus von 0.22** honoriert (bezogen auf Gesamtfläche Parzellen 368, 369, 370, 371, 372, 1917).
- Parzellen 373, 376: **AZ 1,15**.
- Parzelle 367 (Kleinparzelle): **AZ 1,17**.
- Parzellen 401, 374: **AZ 0.82** (Parzelle 401: **AZ 0.98**, Parzelle 374: **AZ 0.00**).

7 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan Dorfkern Süd bildet das Bindeglied zwischen dichter Wohnüberbauung im südwestlich angrenzenden Gebiet, dem neuen Ortskern im Norden und dem ältesten Siedlungsansatz auf der Ostseite der Kantonsstrasse. Das Konzept reagiert auf diese spezielle Situation wie folgt:

- An der Einzelbauweise wird festgehalten. Damit orientiert sich die Struktur der Bauvolumen am alten Ortskern.
- Die Bebauung entlang der Ringstrasse (Dorfzentrum) rechtfertigt aber eine höhere Dichte; die Baukörper variieren zwischen 3 und 4 Geschossen.
- Durch eine konsequente Anordnung der Bauten am Rande des Planungsperimeters entsteht ein gemeinsam erlebbarer, unbebauter Innenhof, der die Wohnqualität erheblich steigert.
- Die Baukörper werden als geschlossene „murale“ Bauten ausgebildet; Massstab für kubische und architektonische Gestaltung ist der bereits realisierte Baukörper auf Parzelle 376.
- Angrenzend ans Kulturobjekt mit Schrägdach bleiben die Neubauten auf 3 Vollgeschosse beschränkt. Die übrigen Bauten weisen zudem ein Dach- oder Attikageschoss auf. Die Neubauten werden durch Zwischenbauten resp. Lärmschutzmassnahmen gegen den Lärm von der Ringstrasse geschützt.
- Entlang der alten Kantonsstrasse werden die Baukörper in der Tiefe gestaffelt; einzelne Bauten werden bewusst vom Strassenraum abgesetzt.

8 Erschliessung

Erschliessung und Parkierung wurden ebenfalls stark verändert:

- Für die Parzellen entlang der Ringstrasse sowie die Parzelle 367 wird eine separate Einstellhalle geplant, die über den Birkenfeldweg gemäss Darstellung im Plan erschlossen wird.
- Für die Parzellen entlang der alten Kantonsstrasse wird eine Einstellhalle geplant, die in einer ersten Etappe zusammen mit dem Gebäude Parzelle 376 bereits erstellt wurde und Richtung Norden erweitert werden kann.
- Offene, ebenerdige Parkierungsflächen sind nur für Besucher als Kurzzeitparkflächen vorgesehen. Der grosse Innenhof bleibt verkehrsfrei.
- Aufgrund von mehreren Einsprachen wird auf die zweite Parkierungsebene bei der Parzelle 401 mit einer Einfahrt über die Parzelle 374 verzichtet.
- Das Konzept sieht ab der Ringstrasse keine direkten Zu-/Wegfahrten mehr vor. Die bestehenden Zu-/Wegfahrten für die Parz. 368 und 372 entfallen.

9 Zweite kantonale Vorprüfung

Aufgrund der wesentlichen Veränderungen gegenüber der ersten kantonalen Vorprüfung wurde das überarbeitete Konzept nochmals zur Vorprüfung eingereicht. Im Rahmen der Vorprüfung sollte insb. auch die aufgrund der Detailstudien festgelegte Baudichte (Ausnützung) und der spezielle AZ-Bonus für das Kulturobjekt beurteilt werden.

Mit Bericht vom 24. Juni 2008 nahm das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zum überarbeiteten Bebauungsplan Dorfkern Süd Stellung:

- Der Bebauungsplan wird als wertvolle Grundlage zur Erhaltung des Charakters des heutigen Ortsbilds sowie zur Ermöglichung einer beschränkten baulichen Verdichtung erachtet.
- Aus raumplanerischer Sicht werden keine Vorbehalte angebracht.

Die Anliegen der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie sowie der Dienststelle vif sind bei der Überarbeitung des Bebauungsplans Dorfkern Süd für die zweite öffentliche Auflage berücksichtigt worden.

10 Zweite öffentliche Auflage

Die zweite öffentliche Auflage erfolgte vom 4. August – 2. September 2008. Es wurden drei Einsprachen eingereicht.

Die Behandlung und Erledigung der Einsprachen sind im Bericht und Antrag an den Einwohnerrat dargelegt.

Anhänge:

Anhang A: Neuparzellierung und Nachweis von AZ und aGF

Anhang B: Landumlegung

Anhang A

Neuparzellierung und Nachweis von AZ und aGF

Neuparzellierung

	bestehende Parzellengrenzen
	geplante neue Parzellengrenzen
	aufzuhebende Parzellengrenzen
	aufgehobende Parzellengrenzen

Zugrunde gelegte AZ mit Verteilung der aGF (Richtwert)

Parzellen	Grundstücks- fläche	durchschnitt- liche AZ	gesamte aGF	aGF je Baube- reich (Richtwert)
376, 373 neu	2'486 qm	1.15	2'859 qm	A 865 qm B 1'149 qm C 845 qm
372 neu, 371, 370 neu, 369, 1917 neu, 368 neu	2'368 qm	1.15	2'723 qm	D 317 qm F 580 qm G 752 qm H 1'074 qm I, J -
AZ Bonus für Schutzobjekt E:		0.22	520 qm	
367 neu	657 qm	1.17	762 qm	K 762 qm
374	284 qm	0.00	-	-
401	1'437 qm	0.98	1'408 qm	L 1'408 qm
Summe / Ø:	7'232 qm	1.144	8'272 qm	

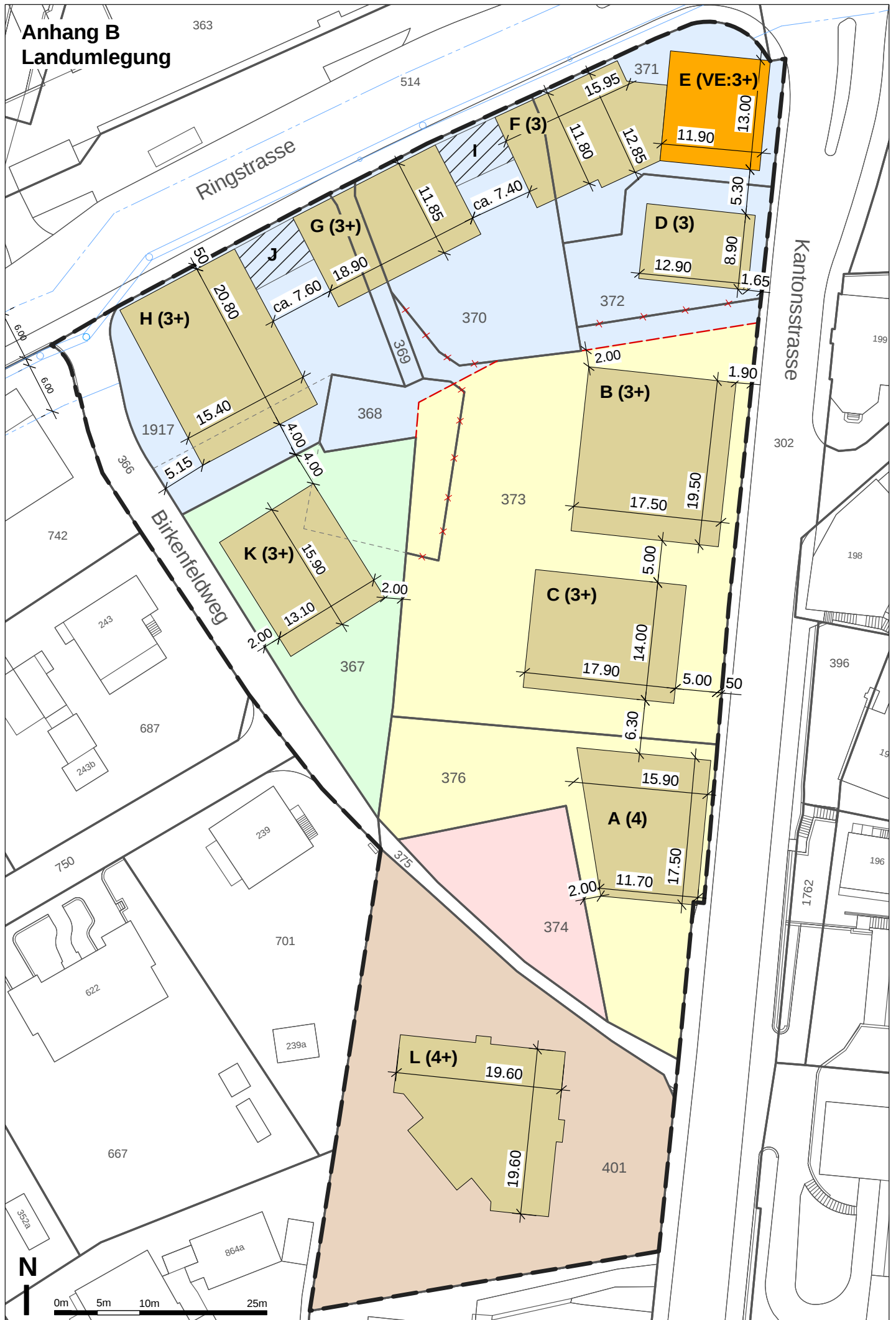
AZ Ausnützungsziffer
aGF anrechenbare Geschossfläche



Planteam S AG - Entwicklungs- und Raumplanung - Bahnhofstrasse 19a - Postfach - 6203 Sempach - Station
Telefon 041 469 44 44- Fax 041 469 44 45- sempach@planteam.ch - www.planteam.ch

Dat: 30.09.2008 Gez: esc Datei: hor_BP Süd__EwR_080930.vwx Grundlagen: AV-Daten vom Juni 2008

Anhang B Landumlegung



Departementssekretariat

Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Auflageplan

vom 29. MAI 2006 bis 27. JUNI 2006

Auflageplan

vom 4. Aug. 2008 bis 2. Sep. 2008

Gemeinderat Horw
Gemeindehausplatz
Postfach
8 Horw

Gemeindekanzlei Horw					
E	15. Mai 2006				90
GR	PD	FD	BD	SoD	SID
X			AM		

Luzern, 11. Mai 2006
2006/1137 / PD

**Gemeinde Horw; Bebauungsplan Dorfkern Süd
Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 6. Februar 2006 ersuchen Sie das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement um die Vorprüfung des Bebauungsplans Dorfkern Süd und der zugehörigen Sonderbauvorschriften. Zur Beurteilung liegen vor:

- Ihr Schreiben vom 6. Februar 2006;
- Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Dorfkern Süd vom 9. Dezember 2005;
- Bebauungsplan Dorfkern Süd 1:500 vom 9. Dezember 2005;
- Planungsbericht Bebauungsplan Dorfkern Süd vom 9. Dezember 2005;
- Landumlegungsvorschlag Baubereich D – J vom 9. Dezember 2005.

A. AUSGANGSLAGE

Die Gemeinde hat über den historischen Ortskern Horw zwei Bebauungspläne erarbeiten lassen, die Bebauungspläne Dorfkern Ost und Dorfkern Süd. Die Vorprüfung des erstgenannten Bebauungsplans wurde mit Bericht vom 10. April 2006 abgeschlossen. Der Bebauungsplan Dorfkern Süd wird mit dem vorliegenden Bericht vorgeprüft.

Im Jahre 2002 setzte die Gemeinde eine Arbeitsgruppe ein, welche die Veränderungsmöglichkeiten speziell im Ortskern von Horw untersuchen sollte. Neben den verschiedenen Parteien und Interessierten der Gemeinde waren auch das Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie die heutige Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation daran beteiligt. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie empfahl damals, die Entwicklung und Gestaltung des Ortskerns losgelöst von der übrigen Ortsplanung zu bearbeiten. Die Ortskernplanung wurde unter anderem durch konkrete Bauvorhaben ausgelöst.

Folgende, von der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (zuständiger Gebietsmanager: Peter Deuber, Tel. 041 228 51 85) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich zum Bebauungsplan geäussert:

- Amt für Denkmalpflege und Archäologie, am 5. und 13. April 2006;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur, am 10. April 2006.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die Meinungsäusserungen sind, soweit es sich um wichtige, übergeordnete raumplanerische Anliegen handelt, in diesen Bericht integriert.

B. BEURTEILUNG

1. Raumplanerische Bedeutung

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Dorfkern Süd stellt eine wertvolle Grundlage zur Erhaltung des Charakters des heutigen Ortsbildes auf der einen Seite und zur Ermöglichung einer beschränkten baulichen Verdichtung auf der anderen Seite dar. Die Ortskernplanung nimmt die Anliegen des Ortsbildschutzes unseres Erachtens gut auf. Die Ausgestaltung des Bebauungsplans liegt primär im Planungsermessen der Gemeinde. Aus kantonaler Sicht sind raumplanerisch keine Vorbehalte anzubringen. Die Stellungnahme der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur ist jedoch zu beachten.

2. Denkmalpflege

Die Denkmalpflege ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan Ortskern Süd einverstanden und hat keine Einwände vorzubringen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf nimmt Rücksicht auf die Lage und das Bauvolumen der bestehenden Altbauten und ermöglicht eine differenzierte bauliche Erhaltung und Weiterentwicklung im Bereich des alten Ortskerns. Mit diesem Bebauungsplan kann eine kommunale Planungslücke geschlossen werden.

3. Erschliessung

Gemäss der Stellungnahme der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur ist der Bebauungsplan Dorfkern Süd wie folgt zu bereinigen:

- Für die alte Kantonsstrasse wird die Ausbauvariante 3 mit Tempo 30 km/h empfohlen (Sichtweiten beim Parkplatz Rössli / Neubau Parzelle Nr. 376).
- Im Bereich des Kreisels Merkur darf die alte Kantonsstrasse nicht verändert werden.
- Die Grenze des Bebauungsplangebiets ist generell bei der Hinterkante der Trottoirs und nicht bei den Übergängen Fahrbahn / Trottoir festzulegen.
- Von der Kantonsstrasse K 19a (Ringstrasse) darf nur von Westen her kommend in die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 368 und 370 eingefahren und nur in Richtung Osten auf die K 19a ausgefahren (keine Linksabbiegebeziehung) werden.

Unter diesen Randbedingungen ist der Landumlegungsvorschlag Baubereiche D – J mit detaillierter Regelung der Feinerschliessung jedes einzelnen Grundstücks zu überprüfen. Bei Konflikten sind der Bebauungsplan und der Landumlegungsvorschlag entsprechend anzupassen.

4. Öffentliche Gewässer

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) vom 20. Juli 2003 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanperimeters der Hofmattbach (oder Kirchtobelbach), der ab dem Kreisel entlang der Südseite der Ringstrasse zum offenen Dorfbach verläuft. Im GEP wird eine Bachöffnung empfohlen (Prüfung der Bachöffnung bei Ersatz der bestehenden Eindedkungen im Siedlungsbereich). Demzufolge sind die Lage der eingedeckten Gewässer und Baulinien oder der gesetzliche Gewässerabstand zur Freihaltung des Gewässerraums im Bebauungsplan einzutragen. Zudem sind die Massnahmen des Bachkonzepts vom Januar 2003 einzuplanen und es ist aufzuzeigen, in welchen Abschnitten im Bebauungsplanperimeter die genannten Gewässer künftig geöffnet werden können und sollen. Die Abschnitte, wo heute eine Bachöffnung noch möglich ist, dürfen nicht „verbaut“ werden. Die entsprechenden Ergänzungen sind im Bebauungsplan vorzunehmen.

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Dorfkern Süd und die zugehörigen Sonderbauvorschriften unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Auflagen, Korrekturen und Hinweise recht- und zweckmässig sind. Die Vorlage bedarf nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat Horw der Genehmigung des Regierungsrats.

Freundliche Grüsse



Max Pfister
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopien an:

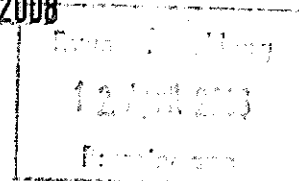
- Amt für Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (2)
- Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (4, inkl. Akten)

**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

Arsenalstrasse 43
6010 Kriens
Telefon 041 318 12 12
Telefax 041 311 20 22
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Auflageplan

vom 29. MAI 2006 bis 27. JUNI 2006



Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raum- und Regionalentwicklung
Herr Peter Deuber, Gebietsmanager
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 10. April 2006 RBa
ID 06_215

2006/1137, Gemeinde Horw
Bebauungsplan Dorfkern Süd; Vorprüfungsverfahren

Sehr geehrter Herr Deuber

Wir beziehen uns auf die mit Ihrem Schreiben vom 3. April 2006 erhaltenen Vorprüfungsunterlagen und teilen Ihnen mit, dass wir dem vorliegenden Bebauungsplan aus den folgenden Gründen noch nicht zustimmen können:

Kantonsstrasse etc.

Die in unserer Stellungnahme vom 27. Februar 2006 zum Bebauungsplan Dorfkern Ost vorgebrachten Punkte behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Im Weiteren gilt es Folgendes zu beachten:

- ⇒ Der Grundbuchplan, welcher als Basis für den Bebauungsplan Süd verwendet wurde, ist nicht aktuell.
- ⇒ Für die alte Kantonsstrasse wird die Ausbauvariante 3 mit Tempo 30 km/h empfohlen (Sichtweiten beim Parkplatz Rössli / Neubau Parzelle 376).
- ⇒ Im Bereich des Kreisels Merkur (30 m) darf die alte Kantonsstrasse nicht verändert werden.
- ⇒ Die Bebauungsplangrenze ist generell auf die Hinterkanten der Trottoirs und nicht auf die Übergänge Fahrbahn / Trottoir zu legen.
- ⇒ Von der Kantonsstrasse K 19a darf nur von Westen kommend in die Zufahrt zu den Parzellen Nrn. 368 / 370 eingefahren und nur in Richtung Osten auf die K 19a weggefahren werden.

Öffentliches Gewässer

Gemäss GEP, ZB Gewässer vom 20. Juli 2003, befindet sich innerhalb des Bebauungsplanperimeters der Hofmattbach (oder Kirchtobelbach); Verlauf ab Kreisel entlang Südseite Ringstrasse zum offenen Dorfbach. Im GEP wird eine Bachöffnung empfohlen; Massnahmen gemäss Bachkonzept Januar 2003, Priorität C (Prüfung Bachöffnung bei Ersatz der bestehenden Eindeckungen im Siedlungsbereich).

Gestützt auf diesen Sachverhalt ist im Bebauungsplan Dorfkern Süd die Lage des eingedeckten Gewässers mit Baulinien / gesetzlichem Gewässerabstand einzutragen. Zudem sind die Massnahmen gemäss Bachkonzept Januar 2003 einzuplanen (keine „Verbauung“ von heute noch bestehenden Möglichkeiten zur Bachöffnung). Es ist aufzuzeigen, in welchen Abschnitten im Bebauungsplanperimeter das erwähnte Gewässer künftig geöffnet werden kann oder soll.

Wir bitten um Kenntnisnahme unserer Erwägungen.

Freundliche Grüsse

E. Deubelbeiss

Ernst Deubelbeiss

Abteilungsleiter Planung Wasserbau/Kunstabauten

Beat Hofstetter

Beat Hofstetter

Abteilungsleiter Planung Strassen

Auflageplan

Deuber Peter

vom 29. MAL 2006 bis 27. JUNI 2006

An: Deuber Peter; rawi, Abteilung Raumentwicklung
Betreff: WG: Horw Bebauungsplan Dorfkern Süd Vorprüfung.DOC

Luzern, 13. April 2006

Stellungnahme Denkmalpflege und Archäologie

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wir haben die Anfrage zu dieser Planungsvernehmlassung mit dem vorgedruckten Formular am 5. April 2006 schriftlich beantwortet und darin die Antwort "aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber" angekreuzt.

Mit freundlichen Grüßen

Claus Niederberger, dipl. Arch.
Kantonaler Denkmalpfleger-Stv.
Telefon 041 228 53 02
claus.niederberger@lu.ch

Auflageplan

vom 4. Aug. 2008 bis 2. Sep. 2008

Departementssekretariat
Bahnhofstrasse 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Auflageplan
vom ~~4. Aug.~~ 2. Sep. 2008 bis - 2. Sep. 2008

Gemeindekanzlei Horw					
27. Juni 2008					SG
GR	PD	PD	ED / SoD	SiD	
X			X		

Gemeinderat Horw
Gemeindehausplatz
Postfach
8048 Horw

Luzern, 24. Juni 2008 / EL
2008/1437 / IC

Gemeinde Horw; Bebauungsplan Dorfkern Süd

2. Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 24. April 2008 ersuchen Sie das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement um eine ergänzende Vorprüfung des Bebauungsplans Dorfkern Süd und der zugehörigen Sonderbauvorschriften. Zur Beurteilung liegen vor:

- Ihr Schreiben vom 24. April 2008;
- Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Dorfkern Süd vom 24. April 2008;
- Bebauungsplan Dorfkern Süd 1:500 vom 24. April 2008;
- Zweiter Planungsbericht Bebauungsplan Dorfkern Süd vom 24. April 2008.

A. AUSGANGSLAGE

Im Jahre 2002 setzte die Gemeinde eine Arbeitsgruppe ein, welche die Veränderungsmöglichkeiten speziell im Ortskern von Horw untersuchen sollte. Neben den verschiedenen Parteien und Interessierten der Gemeinde waren auch das damalige Amt für Denkmalpflege und Archäologie sowie die heutige Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geo-information daran beteiligt. Das Amt für Denkmalpflege und Archäologie empfahl damals, die Entwicklung und Gestaltung des Ortskerns losgelöst von der übrigen Ortsplanung zu bearbeiten. Die Ortskernplanung wurde unter anderem durch konkrete Bauvorhaben ausgelöst.

Die Gemeinde hat über den historischen Ortskern Horw zwei Bebauungspläne erarbeiten lassen, den Bebauungsplan Ortskern Ost und den Bebauungsplan Ortskern Süd. Der Bebauungsplan Ortskern Ost konnte am 10. April 2006 vorgeprüft werden. Der Bebauungsplan Ortskern Süd wurde mit dem Bericht vom 11. Mai 2006 vorgeprüft.

Aufgrund von mehreren Einsprachen während der öffentlichen Auflage mussten verschiedene Änderungen an den beiden Bebauungsplänen (Ost und Süd) vorgenommen werden. Zu-

dem führte die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse im Bebauungsplanperimeter Süd ebenfalls zu Änderungen in den Plänen.

Die vorgenommenen Änderungen im Bebauungsplanperimeter Ost erachtet der Gemeinderat als geringfügig und reicht diesen nicht zur nochmaligen Vorprüfung ein. Die Änderungen im Bebauungsplan Süd jedoch sind bedeutender und erfordern eine zweite kantonale Vorprüfung.

Folgende, von der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (zuständiger Gebietsmanager: Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich zum Bebauungsplan geäußert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 9. Juni 2008;
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie, am 20. Juni 2008 (per E-Mail).

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die Meinungsäusserungen sind, soweit es sich um wichtige, übergeordnete raumplanerische Anliegen handelt, in diesen Bericht integriert.

B. BEURTEILUNG

1. Raumplanerische Bedeutung

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Dorfkern Süd stellt eine wertvolle Grundlage einerseits zur Erhaltung des Charakters des heutigen Ortsbildes und andererseits zur Ermöglichung einer beschränkten baulichen Verdichtung dar. Die Ortskernplanung nimmt die Anliegen des Ortsbildschutzes gut auf. Die Ausgestaltung des Bebauungsplans liegt primär im Planungsermessen der Gemeinde. Aus kantonaler Sicht sind raumplanerisch keine Vorbehalte anzubringen, zu berücksichtigen sind aber die Stellungnahmen der kantonalen Denkmalpflege und Archäologie sowie der Dienststelle vif.

2. Denkmalpflege

Die Denkmalpflege ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan Ortskern Süd im Wesentlichen einverstanden und hat keine grundsätzlichen Einwände vorzubringen. Sie beantragt Ihnen jedoch, mit geeigneten Mitteln die architektonische Qualität der künftigen Neu- und Ergänzungsbauten sicherzustellen. Die Bebauungsplanvorschriften tragen diesem Anliegen zu wenig Rechnung, da keine qualitativen Aussagen in den Vorschriften gemacht werden. Die Denkmalpflege schlägt Ihnen daher vor, die Bebauungsplanvorschriften bezüglich der Anforderungen an die architektonische Qualität zu ergänzen oder im Rahmen der Gesamtüberarbeitung des Bau- und Zonenreglementes Art. 34 entsprechend zu präzisieren (vgl. Vorabklärungsbericht zur Gesamtrevision der Ortsplanung Horw vom 26. Mai 2008).

3. Erschliessung

Die Dienststelle vif stimmt dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes grundsätzlich zu. Sie macht jedoch folgende Vorbehalte, die in der künftigen Planung in geeigneter Form zu berücksichtigen sind:

- Der Baukörper H darf die Sichtzone gemäss der VSS Norm 640 273 nicht einschränken.
- Über den Birkenfeldweg dürfen keine verkehrsintensiven Nutzungen erschlossen werden.
- Im Einmündungsbereich des Birkenfeldwegs in die Kantonsstrasse müssen sich zwei Personenwagen ohne gegenseitige Behinderung kreuzen können.
- Damit der öffentliche Verkehr nicht behindert wird, darf die Kehrrichtentsorgung nicht über die Ringstrasse erfolgen.

4. Öffentliche Gewässer

Gemäss dem generellen Entwässerungsplan (GEP) vom 20. Juli 2003 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanperimeters der Hofmattbach (oder Kirchtobelbach) mit einem Verlauf ab dem Kreisel entlang der Südseite der Ringstrasse zum offenen Dorfbach. Im GEP wird eine Bachöffnung empfohlen (Prüfung der Bachöffnung bei Ersatz der bestehenden Eindeckungen im Siedlungsbereich).

Entgegen der Aussage aus dem ersten Vorprüfungsbericht vom 11. Mai 2006 stellt die Dienststelle vif nun fest, dass eine Öffnung des Kirchtobelbaches in der vorliegenden Situation technisch schwierig, teuer und daher unverhältnismässig sei. Eine Öffnung des Baches ist nicht zu verunmöglichen, aber im vorliegenden Fall auch nicht zwingend.

C. ERGEBNIS

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Dorfkern Süd und die zugehörigen Bebauungsplanvorschriften unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Auflagen, Korrekturen und Hinweise recht- und zweckmässig sind. Die Vorlage bedarf nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat Horw der Genehmigung des Regierungsrats.

Freundliche Grüsse



Max Pfister
Regierungsrat

Beilagen:

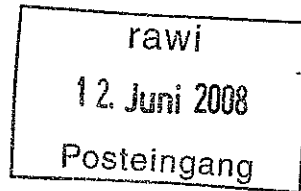
- Kopien aller Stellungnahmen

Kopien an:

- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (3, inkl. Akten)

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
6010 Kriens
Telefon 041 318 12 12
Telefax 041 311 20 22
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch



Auflageplan
vom 27. Juni bis 26. Aug. 08

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raum- und Regionalentwicklung
Herr Cüneyd Inan, Gebietsmanager
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 09. Juni 2008 RBa
ID 08_359

**2008/1437, Gemeinde Horw
Bebauungsplan Dorfkern Süd (2. Vorprüfung)**

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die mit Ihrem Schreiben vom 27. Mai 2008 erhaltenen Vorprüfungsunterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

Aus verkehrlicher Sicht

Dem vorliegenden Bebauungsplan können wir aus verkehrlicher Sicht unter den folgenden Voraussetzungen zustimmen:

- ⇒ Der Baukörper H darf die Sichtzone gemäss VSS Norm 640 273 nicht einschränken.
- ⇒ Es dürfen keine verkehrsintensive Nutzungen über den Birkenfeldweg erschlossen werden.
- ⇒ Im Einmündungsbereich des Birkenfeldweges in die Kantonsstrasse müssen sich zwei Personenwagen ohne gegenseitige Behinderungen kreuzen können.
- ⇒ Die Kehrrichtentsorgung darf nicht ab der Ringstrasse erfolgen (keine Behinderungen des ÖV's).

Aus Sicht öffentliches Gewässer

Eine allfällige Offenlegung des eingedeckten Kirchtobelbaches (Hofmattbach), wie dies im GEP 2003 angedeutet wurde, ist in dieser Situation schwierig und wäre sehr teuer (die Bachleitung liegt in der Ringstrasse/Zubringer A2).

Wir bitten Sie, unsere verkehrlichen und gewässerseitigen Erwägungen in Ihrem Vorprüfungsbericht zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Ernst Deubelbeiss
Abteilungsleiter Planung Kunstbauten/Wasserbau

Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Inan Cueneyd

DA

Von: Niederberger Claus
Gesendet: Freitag, 20. Juni 2008 12:02
An: Inan Cueneyd
Betreff: AW: 2008/1437 BP Dorfkern Süd in Horw

Hallo Cüneyd

Im Rahmen der Vorprüfung des Bebauungsplanentwurfes können wir Ihnen zu handen der Gemeindebehörden folgendes mitteilen:

Nach Durchsicht und Überprüfung des Bebauungsplanes Dorfkern Süd in Horw, haben wir einen wesentlichen Vorbehalt, der in der Genehmigungsfassung noch zu berücksichtigen ist:

* Für den alten Dorfkern ist die siedlungsbauliche und architektonische Qualität mit der künftig Altbauten integriert und mit der Neubauten ergänzt werden, von entscheidender Bedeutung. Mit den vorgesehenen Sonderbauvorschriften allein kann diese anspruchsvolle Zielsetzung leider nicht gewährleistet werden.

* Wenn diese Zielsetzung als verpflichtender Auftrag ernst genommen wird, muss dafür die fachliche und politische Bereitschaft bestehen, an diesem Ort den entsprechende fachlichen Qualitätsnachweis in den Bauprojekten auch zu verlangen. Vermag ein Projektvorschlag diesen fachlichen Nachweis nicht zu erfüllen, so sind dafür alternative Projektierungsverfahren einzufordern.

* Dazu braucht es entweder im BZR eine ergänzende Bestimmung (siehe unser Antrag 4.1. zu Art. 34) oder (falls kurzfristig eine Rechtsbasis geschaffen werden muss) sinngemäss eine ergänzende Bestimmung in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes.

Im Weiteren haben wir keine wesentlichen Einwände zum vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.

Freundliche Grüsse

KANTON LUZERN
Bildungs- und Kulturdepartement

Denkmalpflege und Archäologie
Claus Niederberger, dipl. Arch.
Kantonaler Denkmalpfleger-Stv.
Libellenrain 15
6002 Luzern
+41 41 228 53 02
claus.niederberger@lu.ch
www.da.lu.ch

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: Inan Cueneyd
Gesendet: Dienstag, 17. Juni 2008 09:09
An: Niederberger Claus
Betreff: WG: 2008/1437 BP Dorfkern Süd in Horw

Hallo Claus

Konntet Ihre die SN zum Geschäft 2008/1437 BP Dorfkern Süd in Horw bereits erstellen.

Freundliche Grüsse