

Nr. 1694
vom 3. März 2022
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw - Phase 1
Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw
Festsetzung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw - Teil Ost
Festsetzung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw - Teil West

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Mit dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011, durch den Regierungsrat genehmigt am 10. Januar 2012, wurde das Ergebnis des städtebaulichen Studienauftrages 2007/2008 sowohl planungs- als auch baurechtlich gesichert. Er ermöglicht die bauliche Entwicklung beidseitig der Gleise um den Bahnhof Horw. Das gewerblich geprägte Gebiet entlang der Allmend- und der Ebenastrasse sowie das Ziegeleiareal werden in ein Wohn- und Geschäftsgebiet an zentraler Lage, nahe dem Zentrum von Horw, transformiert.

Rund die Hälfte der möglichen Bebauungen sind in den vergangenen 10 Jahren realisiert oder bewilligt worden oder befinden sich im Bau. Aus den Erfahrungen dieser ersten Realisierungsphase ergibt sich sowohl seitens der Gemeinde als auch seitens der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer Anpassungsbedarf am Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan sichert aufgrund seiner Planbeständigkeit einerseits die Planungssicherheit für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Andererseits verlangt der gesetzliche Auftrag zur regelmässigen Überprüfung nach 10 bis 15 Jahren die Anpassung an geänderte gesetzliche Grundlagen oder an gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen und Ansprüche. Dabei sind auch neue und veränderte Bedürfnisse der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu berücksichtigen.

2 Vorgehen und Zielsetzung

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw in zwei Etappen (Phasen) überarbeitet werden soll:

Phase 1: Formelle Vorbereitung

- Aufhebung des Bebauungsplanes und damit einhergehend eine Entlassung der Grundstücke auf dem Gebiet der Stadt Kriens aus dem Bebauungsplanperimeter. Damit wird eine Verfahrensentlastung erreicht.

- Festsetzung der Bebauungspläne Zentrumszone Bahnhof Horw Teil West und Teil Ost, ohne materielle Anpassungen. Damit kann die Weiterentwicklung westlich und östlich der Bahnlinie unabhängig voneinander und mit unterschiedlicher Geschwindigkeit erfolgen.

Phase 2: Materielle Bearbeitung, nach Inkraftsetzung der Bebauungsplanaufteilung

- Überarbeitung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw - Teil Ost
- Überarbeitung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw - Teil West

3 Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw - Phase 1

Die vorliegende erste Phase sieht die formelle Aufteilung des Perimeters in einen Teil Ost und einen Teil West vor. Gleichzeitig wird das in Realisierung stehende Baufeld N1 auf Krienser Stadtgebiet aus dem Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw entlassen.

3.1 Organisation

Für die Bearbeitung dieser ersten Phase wurde eine Projektgruppe eingesetzt. Die Arbeiten wurden mit dem Bau- und Umweltdepartement der Stadt Kriens (BUD Kriens) koordiniert.

Projektgruppe:

- Thomas Zemp, Gemeinderat Baudepartement Horw (BD Horw)
- Erika Schläpfer, Stv. Leiterin Raumplanung und Baubewilligung, BD Horw
- Beat Mühlebach, Rechtsanwalt, Kanzlei für Baurecht, Luzern
- Jeantine Viebrock, Raumplanerin, Zeitraum Planungen AG, Luzern
- Patricia Buchwald, Projektleiterin Planung, Planungs- und Baudienste Kriens, BUD Kriens

3.2 Planungsablauf

Zeitraum	Vorgang	Beteiligte	Dokumente
Januar – März 2021	Erarbeitung Entwurf Änderung Bebauungsplan	Projektgruppe	
22. Februar 2021	Information der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Geltungsbereich des Bebauungsplanes	BD Horw	Brief
22. April 2021	Eingabe zur kantonalen Vorprüfung	BD Horw und BUD Kriens	Vorprüfungs-dossier
2. Juni 2021	Eingang Vorprüfungsbericht Kanton	BUWD	Vorprüfungsbericht Kanton
26. August 2021	Freigabe für öffentliche Auflage / Mitwirkung	Gemeinderat Horw, Stadtrat Kriens	Auflage-exemplar
29. September – 28. Oktober 2021	Öffentliche Auflage / Mitwirkung	BD Horw und BUD Kriens	Publikation

Dezember 2021 – Februar 2022	Einspracheverhandlungen, Einspracheerledigung, Auswertung Mitwirkungs- eingaben	BD Horw	Protokolle Ein- sprachever- handlungen Mitwirkungsbe- richt
3. März 2022	Verabschiedung Bebau- ungsplan zum Beschluss durch Einwohnerrat Horw	Gemeinderat Horw	Bericht und An- trag an Einwoh- nerrat
31. März 2022	Beschluss	Einwohnerrat Horw	
April 2022	Verabschiedung Bebau- ungsplanaufhebung zum Beschluss durch Einwoh- nerrat Kriens	Stadtrat Kriens	Bericht und An- trag an Einwoh- nerrat
19. Mai 2022	Beschluss	Einwohnerrat Kriens	Beschluss
Ende Juli 2022	Fristablauf fakultative Re- ferenden abwarten (60 Tage), anschliessend Ein- gabe zur Genehmigung an Regierungsrat	BD Horw, BUD Kriens	Bebauungs- planaufhebung, neuer Bebau- ungsplan Ost und West

3.3 Bestandteile der Planung

Gegenstand der Beschlussfassung sind:

- Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Situationsplan 1:1000 vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011 Anhang 1
- Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Sonderbauvorschriften vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011 Anhang 2
- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Situationsplan 1:1000 Anhang 3
- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Sonderbauvorschriften Anhang 4
- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West, Situationsplan 1:1000 Anhang 5
- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West, Sonderbauvorschriften Anhang 6

Folgende Dokumente haben orientierenden Charakter:

- Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Situationsplan 1:1000 vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011, Parzellen Nrn. 1276 (Teil), 4066, 5724, 6071, 6072, alle GB Kriens Anhang 7
- Planungsbericht zur Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Stadt Kriens Anhang 8
- Planungsbericht zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost Anhang 9
- Planungsbericht zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West Anhang 10
- Vorprüfungsbericht Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern (BUWD) vom 2. Juni 2021 Anhang 11
- Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost und West – Stellungnahmen zu den Mitwirkungseingaben (Mitwirkungsbericht) Anhang 12

3.4 Kantonale Vorprüfung

Es wurden die Aufhebung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof Horw und die Entwürfe der Bebauungspläne Zentrumszone Teil West und Teil Ost, umfassend die Situationspläne und die Sonderbauvorschriften, dem Kanton eingereicht. Sie wurden von den zuständigen kantonalen Dienststellen geprüft. Die Auflagen und Hinweise für die darauffolgende materielle Überarbeitung der Bebauungspläne Zentrumszone Bahnhof Horw Teil Ost und Teil West (Phase 2) sind zur Kenntnis genommen worden und werden in den folgenden Planungsschritten berücksichtigt.

Zusammenfassend stellt das BUWD fest, dass die Vorlage weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden kann. Nach der Verabschiedung sind die Bebauungspläne dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen. Den Vorprüfungsbericht finden Sie als Anhang 10.

3.5 Mitwirkungsaufgabe

Die Mitwirkungsaufgabe fand gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage vom 29. September bis 28. Oktober 2021 statt.

Während dieser Frist sind zwei Einwendungen eingereicht worden. Es sind dies:

- die Stellungnahme der Dienststelle Immobilien Kanton Luzern vom 28. Oktober 2021
- das Schreiben der zb Zentralbahn AG, Stansstad, vom 7. Oktober 2021

Die Beantwortung der Mitwirkungseingaben finden Sie im Mitwirkungsbericht, Anhang 11.

3.6 Öffentliche Auflage

Während der öffentlichen Auflage vom 29. September bis 28. Oktober 2021 sind drei Einsprachen eingegangen.

Gegen den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West:

- PHH, Pro Halbinsel Horw, vom 10. Oktober 2021

Gegen den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost

- Gebr. Amberg Bauunternehmung AG, vertreten durch RA Bernhard Stadelmann, Horw, vom 27. Oktober 2021
- Etienne AG und Steinibach-Immobilien AG, vertreten durch RA Dr. Beat Hess, Sursee, vom 19. Oktober 2021

Gegen die Aufhebung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof Horw wurden keine Einsprachen erhoben.

3.7 Bericht zur Behandlung der Einsprachen

Es sei vorbemerkt, dass alle drei Einsprachen materielle Änderungen der Bebauungspläne beantragen. Mit Schreiben vom 24. November 2021 macht das Baudepartement die Einsprechenden darauf aufmerksam, dass materielle Anpassungen nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sind, weshalb auf die materiellen Einspracheanträge nicht eingetreten werden könne. Trotzdem wurde den Einsprechenden die Möglichkeit einer Einspracheverhandlung angeboten.

3.7.1 Einsprache PHH

Die PHH teilt am 26. November 2021 mit, dass sie die Einsprache zurückziehe.

Infolge des Rückzuges wird die Einsprache als erledigt erklärt.

3.7.2 Einsprache Gebr. Amberg

Mit der Einsprecherin wurde am 14. Januar 2022 eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit der Zusicherung, dass die materiellen Einspracheanträge im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West aufgenommen werden, konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Mit Schreiben vom 16. Februar 2022 zog RA Bernhard Stadelmann die Einsprache namens der Gebr. Amberg zurück.

Infolge des Rückzuges wird die Einsprache als erledigt erklärt.

3.7.3 Einsprache Etienne AG und Steinibach-Immobilien AG

Mit den Einsprecherinnen wurde am 13. Dezember 2021 eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit der Zusicherung, dass die materiellen Einspracheanträge im Rahmen der Überarbeitung des Bebauungsplans Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West aufgenommen werden, konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Mit Schreiben vom 6. Januar 2022 zog RA Dr. Beat Hess die Einsprache namens der Etienne AG und der Steinibach-Immobilien AG zurück.

Infolge des Rückzuges wird die Einsprache als erledigt erklärt.

4 Vorgehen für Phase 2

In der Weiterbearbeitung sollen die beiden Bebauungspläne Zentrumszone Bahnhof Horw Teil Ost und Teil West unabhängig voneinander materiell überarbeitet werden. Die Überarbeitungen umfassen im Wesentlichen:

- Anpassungen aufgrund der übergeordneten planungs- und baurechtlichen Grundlagen, insbesondere des Bau- und Zonenreglements, der Naturschutzverordnung, des Planungs- und Baugesetzes und der Planungs- und Bauverordnung, des kantonalen Energiegesetzes, des räumlichen Entwicklungskonzepts 2040 Horw etc.
- Auflagen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht BUWD vom 2. Juni 2021
- Berücksichtigung veränderter Bedürfnisse und Entwicklungsabsichten der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer
- Anpassungen aufgrund von Veränderungen im Umfeld, wie der Entwicklung Campus Horw, HSLU Technik & Architektur und Pädagogische Hochschule Luzern (PHLU)
- Abstimmung auf geänderte betriebliche und gestalterische Ansprüche bei der Ringstrasse

4.1 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost

Das Bebauungsplangebiet zwischen Bahnhof und Zentrum zeichnet sich aus durch eine heterogene Grundeigentümerschaft, die unterschiedliche Entwicklungsziele und Planungshorizonte verfolgt.

Folgender Ablauf ist seitens des Gemeinderats vorstellbar:

	Zeitraum
Zielformulierung Gemeinderat	1.-2. Quartal 2022
Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost; Round Table, partizipativer Prozess	2.-3. Quartal 2022
Planungsvereinbarungen mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern treffen.	4. Quartal 2022
Kick-off für Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost	3. Quartal 2023
Entwurf, Mitwirkungsaufgabe, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschluss- und Genehmigungsverfahren (geschätzte Bearbeitungsdauer)	4. Quartal 2023 – 3. Quartal 2025

4.2 Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West

Das Bebauungsplangebiet westseitig des Bahnhofs ist bis auf das Baufeld Nord im Besitz der AGZ Ziegeleien AG. Das Baufeld Nord zwischen Ringstrasse und Steinibach wird zurzeit bebaut.

Die AGZ Ziegeleien AG hat dem Gemeinderat schon länger signalisiert, dass sie an einer Überarbeitung des Bebauungsplanes, insbesondere der Baufelder Mitte und Süd interessiert ist. Für sie ist wesentlich, dass die ursprüngliche Idee des städtebaulichen Konzeptes, das im Baufeld Mitte eine höhere Dichte vorsieht als im Baufeld Süd, mit der Erweiterung und Erneuerung Campus Horw überprüft werden muss. Sie hat deshalb in Zusammenarbeit mit ihrem Projektentwickler, einem Architektur- und einem Landschaftsarchitekturbüro die Erarbeitung städtebaulicher Varianten gestartet.

	Zeitraum
Erarbeitung städtebauliches Konzept im Varianzverfahren	1. -3. Quartal 2022
Kick-off für Änderung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West	4. Quartal 2022
Entwurf, Mitwirkungsaufgabe, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage und Beschluss- und Genehmigungsverfahren (geschätzte Bearbeitungsdauer)	1. Quartal 2023 – 4. Quartal 2024

5 Fachkommission «horw mitte»

Für die Begleitung und fachliche Unterstützung von Bauwilligen steht die Fachkommission «horw mitte» zur Verfügung. Sie verfolgt das Ziel, mit ihrer Tätigkeit die gemäss Art. 34 Abs. 2 Sonderbauvorschriften geforderte hohe städtebauliche und architektonische Qualität sicherzustellen. Aktuell setzt sie sich wie folgt zusammen:

- Monika Jauch-Stolz, dipl. Architektin ETH SIA, Luzern, Vorsitz
- Tomaso Zaroni, dipl. Architekt ETH SIA SWB, Zürich, Mitglied
- Esther Deubelbeiss, dipl. Architektin ETH SIA BSA, Luzern, Mitglied
- Alexander Schuech, dipl. Ing. Architektur FH / dipl. Arch. Univ. KHB, Mitglied, Vertreter Landschaftsarchitektur
- Thies Brunken, dipl. Arch. ETH, Associate Landscape Architect, Mitglied, Vertreter Landschaftsarchitektur

Je nach Aufgabenstellung und in Absprache mit der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller kann sie verschiedene Funktionen wahrnehmen, wie:

- Bei Studienaufträgen: Unterstützung der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers bei der Programmentwicklung
- Bei Variantenstudien: Eine enge Begleitung bis zur Vorlage der Bestvariante
- Stellungnahme zur planungs- und baurechtlichen Fixierung in den geänderten Bebauungsplänen

Die Beantwortung der dringlichen Motion Nr. 2020-311, Evaluation Fachkommission «horw mitte», erfolgt voraussichtlich im Juni 2022. Allfällige daraus resultierende Erkenntnisse und Massnahmen fliessen in die Überarbeitung der Bebauungspläne ein.

6 Würdigung

Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw ist mit Beschluss des Regierungsrats vom 10. Januar 2012 in Rechtskraft getreten. Seither sind 10 Jahre vergangen. Rund 50 % der Baufelder respektive der bebaubaren Fussabdrücke wurden in den letzten Jahren realisiert. Ebenso konnten der Bahnhof Horw erneuert und das Bahnangebot ausgebaut werden. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen (insbesondere Teilrevision Nutzungsplanung, Projekt Campus Horw, Umgestaltung Ringstrasse, aber auch verschiedenen Anliegen der Grundeigentümerschaft) ist eine Überarbeitung des Bebauungsplans angezeigt. Um die Komplexität zu reduzieren und damit die Überarbeitung westlich und östlich der Bahnlinie inhaltlich und zeitlich unabhängig erfolgen kann, hat der Gemeinderat entschieden, vorerst den bisherigen Bebauungsplan durch zwei neue, aber materiell unveränderte Bebauungspläne zu ersetzen. Gleichzeitig kann die Stadt Kriens aus den künftigen Verfahren entlassen werden, was den Verfahrensaufwand wesentlich vereinfacht.

7 Strategiereferenz

Diese Massnahme dient der Umsetzung der folgenden Leitsätze in der Gemeindestrategie:

- 1 Lebensraum gestalten
- 2 Natur schützen und Erholungsraum sichern
- 3 Gesellschaftlicher Zusammenhalt stärken
- 5 Mobilität zukunftsgerichtet bewältigen

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Aufhebung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof Horw vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, zu beschliessen.
- den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, zu beschliessen.
- den Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, zu beschliessen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

- Anhang 1: Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Situationsplan 1:100 vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011,
- Anhang 2: Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Sonderbauvorschriften vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011
- Anhang 3: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Situationsplan 1:1000
- Anhang 4: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost, Sonderbauvorschriften
- Anhang 5: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West, Situationsplan 1:1000
- Anhang 6: Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West, Sonderbauvorschriften
- Anhang 7: Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Situationsplan 1:1000 vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011, Parzellen Nrn. 1276 (Teil), 4066, 5724, 6071, 6072, alle GB Kriens (orientierend)
- Anhang 8: Planungsbericht zur Aufhebung Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw, Stadt Kriens (orientierend)
- Anhang 9: Planungsbericht zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil Ost (orientierend)
- Anhang 10: Planungsbericht zum Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof Horw – Teil West (orientierend)
- Anhang 11: Vorprüfungsbericht BUWD Kanton Luzern vom 2. Juni 2021
- Anhang 12: Mitwirkungsbericht vom 3. März 2022



Einwohnerrat

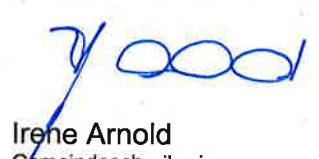
Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1694 des Gemeinderates vom 3. März 2022
- gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission
- in Anwendung von Art. 30 lit. g bzw. Art. 9 lit. i der Gemeindeordnung vom 25. November 2007

-
1. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Zentrumszone Bahnhof Horw vom 14. April 2011 / 26. Mai 2011, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, wird beschlossen.
 2. Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil Ost, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, wird beschlossen.
 3. Der Bebauungsplan Zentrumszone Bahnhof – Teil West, Situationsplan und Sonderbauvorschriften, wird beschlossen.
 4. Die Beschlüsse unterliegen gemäss Art. 9 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10 Abs. 1 lit. b der Gemeindeordnung).

Horw, 31. März 2022


Stefan Maissen
Einwohnerratspräsident


Irene Arnold
Gemeindeschreiberin

Publiziert: **- 1. April 2022**