

Bebauungsplan Kernzone Winkel Unerledigte oder nur teilweise erledigte Einsprachen

Beilage zum Bericht und Antrag Nr. 1689 an den Einwohnerrat Horw



Inhaltsverzeichnis

1	Einsprache Khaled und Eveline Zakaria, Dormenstrasse 2, Postfach 474, 6048 Horw.....	3
2	Korporation Horw, Hans-Reinhard-Strasse 11, 6048 Horw.....	5
3	Ulrike und Ian Warbrick, Dormenstrasse 4, 6048 Horw, teilweiser Rückzug	7
4	Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV), Postfach 3207, 6002 Luzern.....	8

1 Einsprache Khaled und Eveline Zakaria, Dormenstrasse 2, Postfach 474, 6048 Horw

Antrag 1:

Aufgelegte Sonderbauvorschriften	Antrag
<p style="text-align: center;">Art. 9 Baubereich Süd</p> <p>1 Innerhalb der Baubereiche Süd gelten für die Neubauten die maximale Höhenkote des massgebenden Terrains von 435.00 m ü. M und eine maximale Gesamthöhenkote von 449.00 m ü. M.</p> <p>2 Neubauten dürfen maximal über 3 Vollgeschosse verfügen und haben ein Sockelgeschoss mit einer Höhe von mindestens 0.80 m ab dem neu gestalteten Terrain aufzuweisen.</p> <p>3 In den Baubereichen Süd sind nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad in der im Plan vermerkten Firstrichtung zulässig. Dachaufbauten (Lukarnen) sind nicht zulässig.</p> <p>4 Entsorgungseinrichtungen und Veloabstellplätze sind entlang der Winkelstrasse, ausserhalb des Freihaltebereichs zu platzieren.</p>	<p>Die Sonderbauschriften, allgemeine Bestimmungen, Art. 9, sehen eine maximale Gesamthöhenkote von 449 m ü. M., maximal drei Vollgeschosse und ein Sockelgeschoss von mindestens 0.80 m vor. Es wird eine Reduzierung auf maximal zwei Vollgeschosse oder im Minimum die Reduktion des Sockels von 0.80 m beantragt.</p>

Erwägung Gemeinderat:

Für den Bebauungsplan wurden aus einer detaillierten Analyse und aus einem qualitätssichernden Verfahren für die Baubereiche Süd (Wettbewerb) Grundsätze für die verträgliche Weiterentwicklung erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Dialogprozesses weiter präzisiert und bilden eine fundierte Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung.

Nachdem ein erster Bebauungsplan an der Volksabstimmung 2016 abgelehnt wurde, hat die Gemeinde den nun vorliegenden Bebauungsplan unter Einbezug der verschiedenen Interessengruppen partizipativ erarbeitet.

Der Kanton hat den Bebauungsplan in seiner Vorprüfung als stimmig beurteilt und keine Vorbehalte bezüglich der vorgesehenen Bebauung geäussert. Der Bebauungsplan enthält zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone (z. B. betreffend die ökologische Vernetzung oder den Freiraum).

In Art. 9 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass in den Baubereichen Süd nur Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 25 Grad in der im Plan vermerkten Firstrichtung zulässig sind. Im letzten Bebauungsplan (2016) waren Flachdächer vorgesehen. Um einen mehrheitsfähigen Kompromiss zu finden, resultierte eine Erhöhung der maximalen Höhenkote gegenüber dem 2016 abgelehnten Bebauungsplan um 1 m. Durch das neu vorgeschriebene Satteldach sind die Höhenkoten des aktuellen und des 2016 abgelehnten Bebauungsplan allerdings nur begrenzt vergleichbar.

Antrag 2:

Mit dem Bebauungsplan werde die Wahrung des historischen Charakters des Ortsteils Winkel nicht respektiert. Die projektierten Bauten würden sich von den umliegenden Bauten in Abmessungen und Bauvolumen differenzieren und verstiessten somit gegen Art. 9.1, 9.3, 9.5 und Art. 35 des Bau- und Zonenreglements Horw.

Es wird beantragt, dass Grösse und Volumen der Gebäude reduziert und in das bestehende Bild der Kernzone Winkel eingegliedert werden müssen, um den Charakter und das Ortsbild zu wahren und einen Mehrverkehr in dieser Ruhe- und Erholungszone zu vermeiden.

Erwägung Gemeinderat:

Bei der Kernzone Winkel handelt es sich grundsätzlich um eine Bauzone und der Bebauungsplan hat zum Ziel, diese massvoll weiterzuentwickeln, wie dies in der Bau- und Zonenordnung gefordert wird. Der Bebauungsplan enthält zudem zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone (z. B. zur ökologischen Vernetzung oder dem Freiraum). Gemäss Art. 1 und 3 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken und die Flächen in der Bauzone sind auszunutzen. Im Winkel steht dabei nicht eine Verdichtung im Vordergrund, sondern die Konzentration des Volumens auf wenige, dafür grössere Baukörper, damit Freiflächen erhalten und die Durchsicht gewährleistet werden kann.

Antrag 3:

Die Menge an Neuanwohnern sei zu reduzieren. Die Bebauung sollte kleinmasstäblich und körnig, im Stil von Einfamilien-, Doppel- oder höchstens Dreifamilienhäusern erfolgen, wie es in dieser Umgebung üblich sei. Der Fussabdruck der geplanten Gebäude würde nicht ohne Belastung für die Umwelt und die gesamte Kernzone Winkel erfolgen. Lärm, Verkehrschaos, an einer gerade neu verkleinerten engen Strasse, die jetzt schon am Anschlag sei. Luft, Abwasser, Energie usw., direkt angrenzend ans Naturschutzgebiet und den See. Die Einsprechenden hätten die Gemeinde auf die Konsequenzen aufmerksam gemacht. Die Folgen dieses Bebauungsplans würden in den nächsten Jahren spürbar werden. Falls dies eintritt, würden sich die Einsprechenden das Recht vorbehalten, Schadenersatz geltend zu machen.

Erwägung Gemeinderat:

Die Bebauungsplanpflicht ergibt sich aus der Ortsplanungsrevision. Das Bauvolumen wird durch die Bebauungsplanpflicht nicht vergrössert, sondern eine massvolle Weiterentwicklung des historischen Ortsteils mit spezifischen Festlegungen gesichert. Die Körnigkeit der Bebauung hat nicht zwingend einen Einfluss auf die Ausnutzung oder die Anzahl Einwohnende. Für den Bebauungsplan wurden aus einer detaillierten Analyse und aus einem qualitätssichernden Verfahren für die Baubereiche Süd (Wettbewerb) Grundsätze für die verträgliche Weiterentwicklung erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Dialogprozesses weiter präzisiert und bilden eine fundierte Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung. Der Bebauungsplan enthält zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone (z. B. betreffend die ökologische Vernetzung oder den Freiraum).

Die Sichtdurchlässigkeit ist eines der wesentlichen Merkmale der Kernzone Winkel, diese wird durch wenige, präzise angeordnete Baubereiche gewährleistet. Entsprechend einer gesamt-räumlichen Betrachtung wurden Freihaltebereiche definiert.

Antrag des Gemeinderates an den Wohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen.

2 Korporation Horw, Hans-Reinhard-Strasse 11, 6048 Horw

Antrag 1:

<p>Aufgelegte Sonderbauvorschriften Art. 11 Bereich Hotel Sternen und Nebennutzfläche Hotel Sternen</p> <p>1 Eine untergeordnete Erweiterung des Gebäudes ist über das bestehende Volumen hinaus unter Vorbehalt von Abs. 3 einzig für den Zweck des Gastgewerbes und des Hotelbetriebes zulässig.</p> <p>2 Im Erdgeschoss und im Aussenbereich zwischen Gasthaus und See müssen vorwiegend publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen sein. Die Ausgestaltung des Aussenbereichs hat in Abstimmung mit Art. 20 zu erfolgen.</p> <p>3 Eine Umnutzung des Gebäudes oder ein Um- oder Neubau verbunden mit einer Nutzungsänderung ist nur mit der Anpassung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig.</p> <p>4 Auf den Parzellen Nr. 452 und 457 darf eine eingeschossige Infrastrukturbauwerke für Veloabstellplätze, Entsorgung und Ähnliches für den Hotelbetrieb Sternen erstellt werden. Diese Infrastrukturbauwerke muss in Abstimmung mit Art. 20 erstellt werden und darf die Qualität der Freiraumsituation der Umgebung Kapelle und des historischen Ortskerns nicht beeinträchtigen.</p>	<p>Antrag</p> <p>Art. 11 Abs. 1 Sonderbauvorschriften sei so zu ändern, dass auch eine nicht untergeordnete Erweiterung des Gebäudes als zulässig bezeichnet werde.</p>
---	--

Erwägung Gemeinderat:

Der Gemeinderat bekennt sich mit Nachdruck zum Standort Hotel Sternen als Ort für das Gastgewerbe sowie als Hotelbetrieb. Ein Hauptziel des Bebauungsplans Kernzone Winkel ist die Sicherstellung von Rahmenbedingungen für eine langfristige Weiterführung des Betriebes. Vor diesem Hintergrund sollen untergeordnete Erweiterungen gemäss § 178 Planungs- und Baugesetz (PBG) möglich sein, die insbesondere den Betrieb sichern. Dies können beispielsweise Anpassungen aufgrund übergeordneter Vorgaben (Arbeitssicherheit, hindernisfreier Zugang, etc.) sein oder betriebliche Erweiterungen, um die Wirtschaftlichkeit des Betriebs zu sichern. Mit Artikel 11 möchte man jedoch verhindern, dass eine Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgt. Das im Volumen dominierende Gebäude direkt am See soll der Öffentlichkeit langfristig zugänglich bleiben.

Antrag 2:

<p>Aufgelegte Sonderbauvorschriften Art. 17 Nachgelagertes Verfahren zur Freiraumgestaltung</p> <p>Die Freiraumgestaltung im Bereich Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern, im Bereich Sternengärtli und im Riedpark mit öffentlichem Zugang ist durch die Gemeinde in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren auszuarbeiten. Für die Projektierung sind Fachpersonen beizuziehen.</p>	<p>Antrag</p> <p>Art. 17 und 18 Sonderbauvorschriften sind so zu ändern, dass die bestehenden Parkplätze nördlich der Kapelle nicht aufgehoben werden und im Weiteren der Bestandesschutz zu gewährleisten ist.</p>
---	--

Art. 18 Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern	
1 Bei baulicher Veränderung ist die Umgebung der Kapelle mit Blickbezug zum historischen Ortskern auszugestalten. Die bestehenden Bäume sind nach Möglichkeit in die Gestaltung zu integrieren.	
2 Die Anordnung der Parkierung erfolgt in Abstimmung mit der Freizeitgestaltung.	
3 Die See- und Winkelstrasse sind im Bereich der Umgebung der Kapelle und dem historischen Kern als Mischverkehrsflächen auszugestalten.	

Erwägung Gemeinderat:

Folgende Präzisierung der Sonderbauvorschriften wurden aufgrund der Einspracheverhandlungen vorgenommen:

Art. 17 SBV Nachgelagertes Verfahren zur Freiraumgestaltung

Die Freiraumgestaltung im Bereich Umgebung Kapelle / Bezug historischer Kern, im Bereich Sternengärtli und im Riedpark mit öffentlichem Zugang ist durch die Gemeinde in einem dem Bebauungsplan nachgelagerten Verfahren auszuarbeiten. Für die Projektierung sind Fachpersonen beizuziehen und die Bedürfnisse des bestehenden Gastgewerbes und Hotelbetriebes zu berücksichtigen.

Auch das nachgelagerte Verfahren hat sich nach den gesetzlichen Grundlagen zu richten. Der Bestandsschutz (§ 178 PBG) gilt als übergeordnete Regelung. Aufgrund der Besitzverhältnisse kann ein Projekt zur Aussenraumgestaltung nur in Zusammenarbeit mit der Korporation umgesetzt werden. Ziel ist es eine Lösung zu finden, welche die Interessen der beteiligten Parteien berücksichtigt. Deshalb wird die Präzisierung in Art. 17 aufgenommen, um die Anliegen der Korporation aufzunehmen.

Antrag 3:

Aufgelegte Sonderbauvorschriften Art. 21 Riedpark mit öffentlichem Zugang	Antrag
1 Der Riedpark dient als Übergang des Steinbachrieds und ist standortgerecht und ökologisch aufzuwerten.	Art.21 Sonderbauvorschriften ist so zu ändern, dass der Zugang zum Riedpark nicht über das Grundstück Nr. 457 GB Horw geführt wird.
2 Die Erstellung von Infrastruktur für das Naturerlebnis und die extensive Erholungsnutzung durch die Öffentlichkeit ist unter Berücksichtigung von Art. 22 und Art. 25 zulässig, wenn dies dem Zweck des Riedparks und der ökologischen Aufwertung nicht entgegenwirkt.	
3 Der Zugang zum Riedpark ist dauernd für die Öffentlichkeit und den Unterhalt zu gewährleisten. Der Zugang erfolgt von der Winkelstrasse über Parzelle Nr. 439 (Baurecht Nr. 2857) und vom Hotel Sternen über die Parzellen Nrn. 452 oder 457.	

Erwägung Gemeinderat:

Der öffentliche Zugang zum Riedpark ist im Plan lediglich schematisch dargestellt. Eine schematische Darstellung ist deshalb sinnvoll, weil noch kein konkretes Projekt zur Gestaltung und Umsetzung des Riedparks vorliegt. Die Festlegung und Ausgestaltung der Zugänge hat u. a. in Abstimmung mit der Umgebungsgestaltung (nachgelagertes Verfahren) zu erfolgen. Daraus kann sich dannzumal eine neue Situation ergeben. Selbstverständlich ist der Sicherheit der Parkbesuchenden und der Verkehrsteilnehmenden ein grosses Gewicht beizumessen. Die entsprechenden Vorgaben sind einzuhalten und der Betrieb der Hotelanlage soll dadurch nicht eingeschränkt werden. Deshalb und aufgrund der Eigentümerverhältnisse sind mit der Korporation Horw die konkrete Ausgestaltung und die benötigte Wegrechte zu verhandeln.

Gemäss Art. 21 Abs. 3 der SBV erfolgt der Zugang zum Riedpark über die Parzellen Nrn. 452 oder 457. Dies eröffnet verschiedene Varianten, was mit der Lage des Pfeil-Symbols entsprechend impliziert wird. Eine durchgehende Verbindung vom Hotel Sternen bis zur Winkelstrasse trägt wesentlich zur Attraktivität des Ortes bei, zudem können damit gefangene Räume (Sackgassen, Angsträume) verhindert und ein Mass an sozialer Kontrolle ermöglicht werden. Aufgrund der Rückmeldungen der Korporation Horw und der aktuellen Situation vor Ort ist eine Wegführung über die Parzelle Nr. 452 wohl zu bevorzugen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen.

3 Ulrike und Ian Warbrick, Dormenstrasse 4, 6048 Horw, teilweiser Rückzug

Antrag:

Die Gesamthöhenkote der Baubereiche seien zu hoch. Die Aussicht auf das Naturschutzgebiet werde damit beeinträchtigt. Der spezielle Ort Winkel sei zu erhalten.

Erwägung Gemeinderat:

Für den Bebauungsplan wurden aus einer detaillierten Analyse (S. 22 ff. Planungsbericht) und aus einem qualitätssichernden Verfahren für die Baubereiche Süd (Wettbewerb) Grundsätze für die vertragliche Weiterentwicklung erarbeitet. Diese wurden im Rahmen des Dialogprozesses weiter präzisiert und bilden eine fundierte Grundlage für die bauliche Weiterentwicklung. Der Bebauungsplan enthält zahlreiche qualitätssichernde Vorgaben zur Weiterentwicklung der Kernzone (2.8. betreffend die ökologische Vernetzung oder den Freiraum).

Der Kanton hat den Bebauungsplan in seiner Vorprüfung als stimmig beurteilt und keine Vorbehalte bezüglich der vorgesehenen Bebauung geäussert. Zudem besteht kein grundsätzliches Recht auf Aussicht.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen.

4 Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee (LSVV), Postfach 3207, 6002 Luzern

Antrag:

Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 15. April 2021 sei festgehalten, dass als Ergebnis des Dialogprozesses u. a. folgender Hauptpunkt unbestritten gewesen sei: Das Hotel Sternen soll als öffentlich genutzter Gastronomiebetrieb erhalten werden, eine untergeordnete Erweiterung des Volumens sei möglich (Seite 30). Weiter würde auf Seite 39 (Ziff. 6.2.4.) dargelegt, dass das bestehende Gebäude in seinen Dimensionen und seiner Erscheinung dem heutigen Zweck der Gastro- und Hotelnutzung angemessen sei. Sollte das Gebäude umgenutzt oder neu gebaut werden, sei dies nur mit der Anpassung des vorliegenden Bebauungsplans zulässig. Damit werde die gute Gesamtwirkung an der prominenten Lage am See gewährleistet.

In Art. 11 Abs. 1. der Sonderbauvorschriften sei für das Hotel Sternen die Nutzung für Gastgewerbe und Hotelbetrieb erwähnt. Diese Bestimmung würde allerdings nur bei untergeordneten Erweiterungen des Gebäudes über das bestehende Volumen hinaus gelten. Es würde jedoch nicht explizit festgehalten, dass für das Hotel Sternen nur die Nutzung als Gastgewerbe und Hotelbetrieb zulässig sei. Dies ergäbe sich lediglich indirekt aus Abs. 3., wonach eine Umnutzung des Gebäudes oder ein Um- oder Neubau verbunden mit einer Nutzungsänderung nur mit der Anpassung des Bebauungsplans zulässig sei. Dies reiche nicht aus.

Die Nutzung als Gastgewerbe- und Hotelbetrieb müsse zwingend in den Sonderbauvorschriften vorgesehen werden. Wie nämlich im Planungsbericht nach Art. 47 RPV richtig ausgeführt würde, sei das bestehende Gebäude in seinen Dimensionen und seiner Erscheinung nur angemessen mit dem heutigen Zweck der Gastro- und Hotelnutzung. Für eine andere Nutzung, beispielsweise für Wohnungen, wäre ein Gebäude in der heutigen Grösse viel zu gross an dieser exponierten Lage am See, zumal damit auch die zumindest halböffentliche Nutzung als Gastro- und Hotelnutzung privatisiert würde. Dies sei unzulässig.

Art. 11 der Sonderbauvorschriften sei daher insoweit zu ergänzen, als für das Hotel Sternen nur die Nutzung als Gastro- und Hotelbetrieb zulässig sei. Daher sollten klare Verhältnisse geschaffen werden, damit in einem späteren Zeitpunkt kein Interpretationsspielraum aufkommt. Der Einsprecher lässt der Gemeinde offen, wie die Präzisierung formuliert werden soll.

Erwägung Gemeinderat:

Grundsätzlich ist es die Intention des Bebauungsplans, das Hotel Sternen im Rahmen der heutigen Nutzung zu bewahren.

Eine Umnutzung ist nur mit der Anpassung des Bebauungsplans möglich, dies ist mit Art. 11 Abs. 3 SBV abschliessend geregelt. Somit ist der Antrag bereits in den Sonderbauvorschriften klar geregelt. Auf eine weitere Präzisierung wird deshalb verzichtet.

Es wird auf die Erwägung des Gemeinderats zum Antrag 1 der Korporation verwiesen.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Die Einsprache ist abzuweisen.