

Bericht zur öffentlichen Mitwirkung

Stand 19. Juni 2019

Nr.	Gebiet	Antrag	Berücksichtigung / Begründung
1 - 8	Hofacher / Oberfeld	Die 8 Antragsteller beantragen, die Parz.-Nrn. 5, 6 und 766 (Oberfeld) ebenfalls der W1a-Zone zuzuordnen. Sie erachten die zulässige Gesamthöhe in der W2a als nicht quartierverträglich.	<p>Die Ortsplanungskommission geht nach intensiver Beratung und Interessenabwägung auf den Antrag der acht Antragssteller des Quartiers Hofacher / Oberfeld ein und ordnet die Parz. Nrn. 5, 6 und 766 der Wohnzone W1a anstelle der W2a zu.</p> <p>Für ein Festhalten an der ursprünglich vorgeschlagenen Zonierung sprachen folgende Gründe:</p>
9	Oberfeld	Die Antragsteller beantragen, an der W2a-Zone für die Parz.-Nrn. 5, 6 und 766 festzuhalten.	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Revision der Nutzungsplanung wurde angestrebt, die geltenden Bauvorschriften ins neue Recht zu übertragen, ohne das Nutzungspotenzial einzuschränken. Im geltenden Recht wären talseitige Gebäudehöhen bis zu 11.7 m (Flachdach mit Attika) bzw. 13.7 m (Satteldach) möglich. Diese Höhen wurden in der W2B am Westhang nirgends realisiert. Die max. zulässige AZ wurde auf vielen Grundstücken nicht ausgeschöpft oder aber in die Fläche genutzt. - Auch mit der Zuordnung der genannten Parzellen zur W2a-Zone werden die max. zulässigen Gesamthöhen gegenüber den heutigen Bauvorschriften verringert. Die Antragsteller werden gegenüber geltendem Recht nicht schlechter gestellt. Die Plafonierung der max. zulässigen Gesamthöhe in der W2a auf 9 bzw. 11 m kommt ihrem Antrag bereits entgegen. - Mit Ausnahme des Quartiers Baumacher, weicht die Siedlungsstruktur entlang der Egolzwilerstrasse von derjenigen der dahinter liegenden EFH-Quartiere ab. Im Bereich Dorf und Chäppelichacher ist dies im Zonenplan mit ein bis zwei Reihen in den Zonen W3, DZ und AW abgebildet. D.h. die Bebauung entlang der Strasse ist dichter und schirmt die dahinter liegende EFH-Bebauung ab. Dies macht sowohl aus ortsbaulicher wie auch aus lärmtechnischer Sicht Sinn. Dieser siedlungsplanerische Ansatz kann gut in Richtung Süden weitergezogen werden. - Die betroffenen Parzellen Nr. 5, 6 und 766 sind heute stark unternutzt und stellen mittelfristige Entwicklungspotenziale dar. Das Siedlungs- und Strassenraumbild wird in diesem Bereich aktuell vom heckenartigen Baumbestand dominiert. Dieses Bild wird sich im Falle einer Entwicklung auf den betroffenen Parzellen ohnehin ändern. Fraglich ist, ob sich die Bebauungsstruktur dann zwingend dem dahinter liegenden Bestand angleichen muss? Bisher war dies in der geltenden Nutzungsplanung nicht zwingend so festgelegt. - Zwischen den beiden (ursprünglich vorgeschlagenen) Zonen besteht ein leichter Terrainunterschied. Die zulässigen Gesamthöhen in den Zonen W1a und W2a differieren um 1.5 m. Diese Differenz wird durch die Topographie wettgemacht. Der Zonenübergang an dieser Stelle wäre aus topographischer Sicht vertretbar.

			<p>Dagegen sprechen insbesondere folgende Argumente, welche am Gespräch mit den Antragstellern am 23. November 2018 sowie nach einer erneuten Beratung in der Ortsplanungskommission erörtert wurden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mit der W1a wird eine Zone geschaffen, welche eine um 1.5 m geringere Gesamthöhe aufweist. Damit soll die Dachsilhouette im Quartier +/- erhalten bleiben, was wesentlich zur Erhaltung des Quartiercharakters beiträgt. Dies zielt auf das bestehende, gebaute Quartier ab. In der öffentlichen Wahrnehmung liegt die Quartiergrenze an der Egolzwilerstrasse und nicht weiter oben am Hang im Bereich der vorgeschlagenen Bauzonengrenze. Konsequenterweise ist die gewählte Erhaltungs-Strategie bis hinunter an die Strasse zu verfolgen und die Zonengrenze an dieser Stelle zu setzen. - Mit den Bau- und Nutzungsmassen in der W1a bleibt das bisherige Nutzungspotenzial erhalten. Es wird lediglich bezgl. Gebäudehöhe beschränkt, d.h. ist entsprechend der vorherrschenden Typologie eher in die Fläche zu nutzen. - Aufgrund der zahlreichen negativen Rückmeldungen zur ursprünglich vorgeschlagenen Zonengrenze zeigt sich, dass das öffentliche Interesse an einer Erhaltung der bestehenden Siedlungsstruktur in diesem Gebiet gegenüber einer Verdichtung in die Höhe deutlich überwiegt. - Die drei Parzellen Nr. 5, 6 und 766 liegen zusammen über der Mindestgrösse von 3'000 m², welche für einen freiwilligen Gestaltungsplan gem. Art. 32, Abs. 3 BZR gilt. Der Grundeigentümerschaft bleibt die Option mit einem freiwilligen Gestaltungsplan und einem qualitativvollen Projekt einen Bonus von max. 10 % einzufordern.
10	Oberfeld	verlangen gleiche Bebauungsmöglichkeiten wie "Nachbarparzelle" im Westen.	Das Grundstück der Antragssteller befindet sich in der W2a-Zone, welche eine Bebauung analog zum genannten Nachbargrundstück zulässt.
11, 20	Stägerain, Sammeleingabe	Anpassung der Grünzone auf Parz. Nrn. 50, 751 und 756.	<p>Dem Antrag entspricht die Ortsplanungskommission wie folgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Parz. 751 wird vollständig der W2a-Zone zugeordnet - Parz. 50 wird ausserhalb der bestockten Fläche der W2a-Zone zugeordnet und mit der Grünzone Freiraum überlagert. Die bestockte Fläche ist im Gestaltungsplan als "bestehende Hecke" ausgewiesen, was dem Eintrag im Zonenplan entspricht. Dieser Bereich ist nicht bebaubar und wird daher der Grünzone zugeordnet. - Parz. 756 ist im Gestaltungsplan als "Spielfläche" ausgewiesen. Sie wird ebenfalls der Grünzone zugeordnet. - Bei der Grünzone handelt es sich um eine Bauzone. D.h. bei einer allfälligen zukünftigen Siedlungserweiterung in Richtung «Chöcheli» kann diese Fläche einer Wohnzone zugewiesen werden. - Nicht bebaubare Wohnzonen rechnet der Kanton in die Bauzonen-Kapazitätsberechnung mit ein. Sie belasten damit die Bilanz und verhindern, dass andernorts gebaut werden kann. Flächen, welche längerfristig nicht bebaubar sind, sollten daher der Grünzone zugewiesen werden.
12	Farnäcke	Die Parz. Nrn. 288 und 367 sollen innerhalb der Siedlungsbegrenzungslinie bleiben, die überlagerte Landschaftsschutzzone soll aufgehoben werden.	<ul style="list-style-type: none"> - Im Siedlungsleitbild wurden die Siedlungsbegrenzungslinien belassen, wie sie im regionalem Entwicklungsplan Willisau-Wiggertal eingetragen sind. Die genannten Grundstücke liegen innerhalb. D.h. dem Antrag wurde im Rahmen der Erstellung des Siedlungsleitbildes bereits entsprochen.

			- Die Landschaftsschutzzone sichert die gem. INR geschützten geologisch-geomorphologischen Objekte. Eine Aufhebung müsste sehr gut begründet werden. Aktuell besteht kein Handlungsbedarf. Die Kommission lehnt eine Aufhebung deshalb ab.
13	Blattenacher	Zuordnung des GP-Teilperimeters Blattenacher zur W1a- statt zur W2a-Zone.	Die Gesamthöhen werden in der W2a-Zone im Vergleich zu den Möglichkeiten gem. rechtsgültigem Zonenplan (W2A) bereits reduziert. Eine weitere Reduktion durch das Zuordnen zur W1a-Zone ist aus Sicht der Ortsplanungskommission nicht sinnvoll. Der Antrag wird abgelehnt.
14	Schürgasse	Zuweisung aller Parzellen der Schürgasse zur Wohnzone W3a.	Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Die Schürgasse ist seit jeher der Arbeitszone zugeteilt. Der Zonenplan macht eine saubere Trennung zwischen Wohn- und Arbeitszonen, welche bei Berücksichtigung des Antrags aufgehoben würde. Dies würde einem wichtigen raumplanerischen Grundsatz widersprechen. Zudem wäre eine reine Wohnzone aufgrund der Lärmimmissionen der angrenzenden Kantonsstrasse sowie der Arbeitszone im Süden nicht geeignet. Eine Verbesserung der heutigen Situation wird bereits herbeigeführt, indem die Arbeitszone IV in die AIIIb umgewandelt wird.
15	Bahnhofstrasse	Gesamte Parzelle Nr. 146 oder mind. alle Gebäude in die Wohn- und Arbeitszone III umzonen.	Die Kommission tritt nicht auf den Antrag ein. An der Arbeitszone Grossmatt soll grundsätzlich festgehalten werden. Die gemischte Zone entlang der Bahnhofstrasse soll gemäss Strategie auf eine Bautiefe begrenzt werden. Dadurch soll eine Entwicklung entlang der Bahnhofstrasse in Mischnutzung gefördert werden, ohne dass die Arbeitsnutzung im Süden bedrängt wird. In der zweiten Reihe ist keine Wohnnutzung erwünscht. Eine zu breite Mischzone würde diesen Grundsatz gefährden. Die Strategie ist zukunftsgerichtet. Für die Umsetzung im Zonenplan sind die aktuelle Bebauung und Parzellierung zweitrangig.
16	Bahnhofstrasse	Keine Vorgaben für die EG-Nutzung in der Kernzone A.	Die Ortsplanungskommission lehnt den Antrag ab. Die Bahnhofstrasse soll in ihrer Zentrumsfunktion gestärkt werden. Dazu leisten publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss einen wichtigen Beitrag. Investoren getriebene Immobilienprojekte tendieren zu einer Maximierung der Wohnnutzung. Aus diesem Grund ist es wichtig, dass die öffentliche Hand an wichtigen Zentrumsanlagen minimale Gewerbeanteile einfordert. Dies gilt insbesondere beim Ersatz von Bauten, welche diese Anforderung bisher erfüllt haben.
17	Dorf	Zuweisung der Parz. Nr. 13 und 798 zur Wohnzone W3a.	Aufgrund der sehr hohen Überbauungsziffer wären die Grundstücke in der W3a massiv übernutzt und damit in ihrer weiteren Entwicklung gehindert. Die Kernzone A macht keine Beschränkung in der ÜZ und bietet die grösste Flexibilität sowohl hinsichtlich Gewerbe- als auch Wohnnutzungen. Die Ortsplanungskommission hält an der Zuordnung fest.
18	Vorstatt	Das Gebiet Vorstatt soll nicht in die Arbeitszone IIIa umgezont werden und stattdessen weiterhin in der gemischten Zone bleiben.	Die Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung sind schwierig. Der Strassenraum ist eng, Verkehrsaufkommen und Lärmbelastung sind hoch. Die Grundstücke sind schmal, die Bebaubarkeit aufgrund der Abstände (Strasse, Gewässer) stark beschränkt. Diesen Umständen wurde bereits in den geltenden Zonenvorschriften Rechnung getragen. So gelten gem. rechtsgültigem BZR Art. 15 in der gemischten Zone bei Neubauten und Umzonungen die Vorschriften der Arbeitszone III. Entsprechend würde die vorgesehene Zuordnung zur Arbeitszone AIIIa nichts an der Ausgangslage für Neubauten ändern. Die Kommission entscheidet sich, trotzdem an der gemischten Zone für das Gebiet Vorstatt festzuhalten, wobei entlang der Kantonsstrasse (Vorstatt und Altishoferstrasse) eine gewerbliche EG-Nutzung gegen die Kantonsstrasse hin vorgeschrieben wird. Im Vergleich zu den bisherigen Vorschriften werden die Vorgaben bei

			Neubauten und Umzonungen damit gelockert. Es wird Sache des Eigentümers sein, mit entsprechenden Nachweisen aufzuzeigen, wie und in welchem Ausmass eine Wohnnutzung innerhalb der gesetzlichen Vorgaben realisiert werden kann.
19 / 20	Wydematt	Reduktion Gewässerraum im Bereich der Reservezone Wydematt auf die heutige Bebauung.	Die Kommission ist auf den Antrag eingetreten. Die Gemeinde hat im November 2018 einen Vorschlag mit einem auf die heutige Bebauung reduzierten Gewässerraum beim Kanton zur Vorprüfung nachgereicht. Aus dem Vorprüfungsbericht der rawi vom 20. Februar 2019 geht hervor, dass eine Verschmälerung des Gewässerraums auf Parz. Nrn. 245, 739 und 740 den rechtlichen Vorgaben zum Gewässerraum und der bundesgerichtlichen Rechtsprechung widerspricht. Sie ist entsprechend rückgängig zu machen.
20	Geissacher	W1b-Zone auf Parz. Nr. 223	Eine Zuordnung zur Wohnzone W1b (Terrassenhaus) hätte eine massive Verdichtung zur Folge und würde zu einer Inselzone innerhalb des W1a-Gebiets «Westhang» führen. In Anbetracht des einzuhaltenden Waldabstands kann auch in der Wohnzone W1a eine ansprechende Bebauung erzielt werden. Die Kommission lehnt den Antrag ab.
	Rüsle / Feldacher	ÜZ-Berechnung für Parz. Nr. 512 und Terrassenhäuser Rüsle prüfen.	Die Berechnungen wurden geprüft und bereinigt. Für die Terrassenhäuser wird die ÜZ über den GP-Perimeter ohne Parz. Nr. 196 angegeben. Im BZR wurden die ÜZ-Werte (ÜZ-a, -b und -c) für die W1b-Zone auf 0.51 (statt 0.47) angepasst und zur kantonalen Vorprüfung nachgereicht.
	Grossmatt	Verzicht auf Verkehrszone im Areal der Wüest & Cie AG.	Auf den Antrag wird eingetreten. Die Verkehrszone wird ab der Bahnhofstrasse über die Parz. Nr. 380 bis zur Zonengrenze der gemischten Zone ausgeschieden, so dass die Erschliessung der AIIIb-Zone öffentlich-rechtlich sichergestellt ist. Innerhalb der AIIIb-Zone wird auf die Verkehrszonen-Ausscheidung verzichtet.
21	Bahnhof Ost	Anfrage der Eigentümerschaft, ob die Parz. Nrn. 21 und 327 zur Kernzone A zugeordnet werden können, damit ein Gebäude mit den in der mitgelieferten Studie vorgesehenen Dimensionen realisiert werden kann.	Die Kommission tritt auf den Antrag ein. Die Parz. Nrn. 21 und 327 werden der Kernzone A statt der Kernzone B zugeordnet. Der Gewerbeanteil von mind. der Hälfte des Erdgeschosses wird neben der Bahnhofstrasse auch für die Parz. Nr. 21 übernommen. Gleichzeitig wird die Parz. Nr. 20 ebenfalls der Kernzone A zugeordnet, jedoch ohne Gewerbeanteil. Der in der Bebauungsstudie vorgeschlagene Bau respektiert den öffentlichen Raum im Bereich der Fussgänger-Verbindung zwischen der Bahnhof-Unterführung und der Egolzwilerstrasse. Aus Sicht des öffentlichen Interesses ist auf diese Verbindung ein grösseres Augenmerk zu richten, als auf die Gesamthöhe des Gebäudes – vorausgesetzt der Bau gliedert sich gut in die Umgebung ein. Die Bebauungsstudie orientiert sich bzgl. der Gesamthöhe am Neubau «Lebikon» auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnlinie (Parz. Nr. 52). Das oberste Geschoss soll als rückversetztes Attika-Geschoss realisiert werden, wodurch sich die Gesamthöhe auch auf Seite Egolzwilerstrasse an den bestehenden Gebäuden orientiert. Die Gesamthöhen gem. Bebauungsstudie können in der bisher vorgesehenen Kernzone B nicht realisiert werden. In der Kernzone A sind hingegen keine Gesamthöhen vorgeschrieben, die Volumen müssen sich allerdings gut in die Umgebung eingliedern.