

INWIL.



GEMEINDE INWIL
TEILREVISION OBRIST



PLANUNGSBERICHT

Öffentliche Auflage vom 16. September bis 15. Oktober 2024

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUSGANGSLAGE	3
1.1.	Einleitung	3
1.2.	Richtprojekt CREO	5
1.3.	Ablauf	7
2.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1.	Kantonale und regionale Planungen	8
2.2.	Kommunale Planungen	8
3.	ÄNDERUNGEN	10
3.1.	Anpassung Zonenplan	10
3.2.	Anpassung Bau- und Zonenreglement	10
3.3.	Beurteilung	12
3.4.	Fazit	14
4.	VERFAHREN	14

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Slamanig Planung & Design AG
Industriestrasse 69
6034 Inwil
www.obrist-interior.ch

BEARBEITUNG

stadtlandplan AG
Baselstrasse 21
6003 Luzern
www.stadtlandplan.ch

GEMEINDE

Gemeindeverwaltung Inwil
Hauptstrasse 38
6034 Inwil
www.inwil.ch

STAND

Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung:
Öffentliche Auflage:
Beschlussfassung:
Genehmigung:

Februar – September 2024
15. September – 15. Oktober 2024

INFORMATION

Projektnummer: 92317
Bearbeitet durch: Elena Wiss

1. AUSGANGSLAGE

1.1. Einleitung

Stand der
Ortsplanung

Die Nutzungsplanung der Gemeinde Inwil wurde 2017 – 2020 einer Gesamtrevision unterzogen. Die Teilrevision Ausscheidung Gewässerräume ausserhalb Bauzone und die Ausscheidung der Freihaltezone Wildtierkorridor wurde im Jahr 2022 durch die Gemeindeversammlung beschlossen und Ende 2023 durch den Regierungsrat genehmigt.

Ausgangslage

Die bereits 129-jährige Firma OBRIST interior AG ist spezialisiert auf hochwertige Interieurs im Laden- und Innenausbau und seit 2017 in Inwil ansässig. Das bestehende Arbeitsgebäude wurde für ca. 60 Mitarbeitende erstellt. Bereits heute arbeiten 110 Personen aus verschiedenen Berufen in der Firma und es können sechs Lehrstellen angeboten werden. In den bestehenden Bauten kommt der Betrieb an seine Infrastrukturgrenze. Aus diesem Grund möchte die Firma OBRIST interior AG zwei neue Gebäude angrenzend an die bereits bestehenden Geschäftsgebäude erstellen. Neben Produktions-, Lager- und Dienstleistungsräumen sollen auch ein Restaurant, ein Businesshotel und Wohnungen entstehen. Das Projekt ist auf der Parzelle Nr. 707 geplant. Da diese Parzelle heute in einer Arbeitszone III liegt und in dieser Zone Wohnnutzungen nur in einem sehr begrenzten Mass möglich sind, braucht es eine Umzonung des Grundstücks Nr. 707 in eine gemischte Arbeits- und Wohnzone. Da es heute in Inwil keine Arbeits- und Wohnzone gibt, wird das Bau- und Zonenreglement mit der neuen Zone und ihren Baumassen ergänzt.

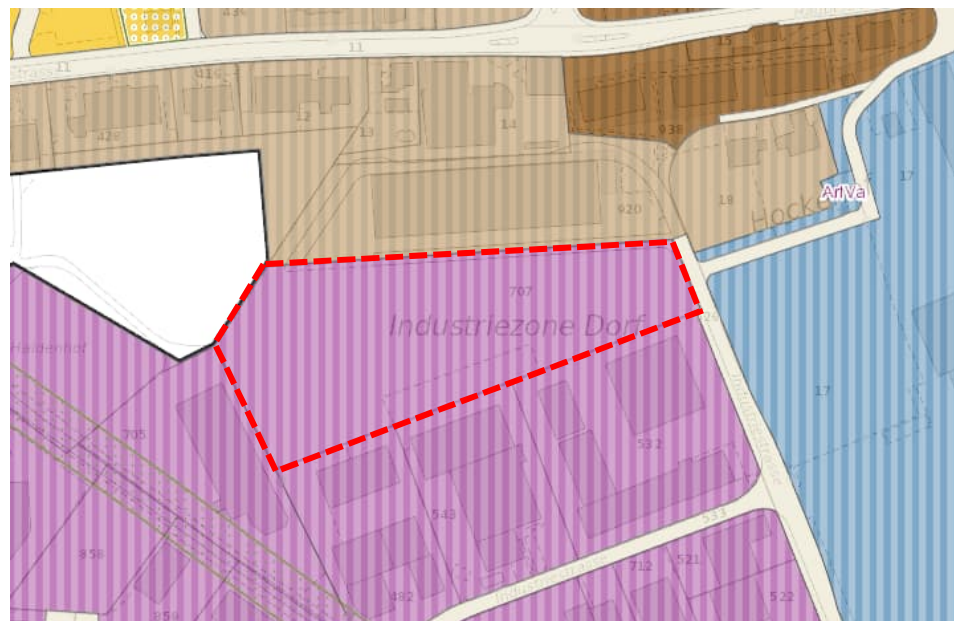


Abb. 1: Ausschnitt Zonenplan heute rechtsgültig mit Planungserimeter

Ziele

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans soll das Grundstück Nr. 707 in die Arbeits- und Wohnzone umgezont werden. Das geplante Projekt mit einer hohen Nutzungsdurchmischung soll ermöglicht und damit ein spannender Übergang von der Arbeits- in die Zentrumszone geschaffen werden.

Raumplanerische Einbettung

Die Gemeinde hat im Siedlungsleitbild 2016 bereits definiert, dass der direkte Übergang von Arbeitszone IV und Dorfzone im Zentrum langfristig nicht günstig ist. Aus diesem Grund wurde für den nördlichen Bereich im Gebiet Hockehof eine «Zentrumszone 2. Priorität» eingezeichnet, mit der Absicht diese Umzonung langfristig vorzunehmen.

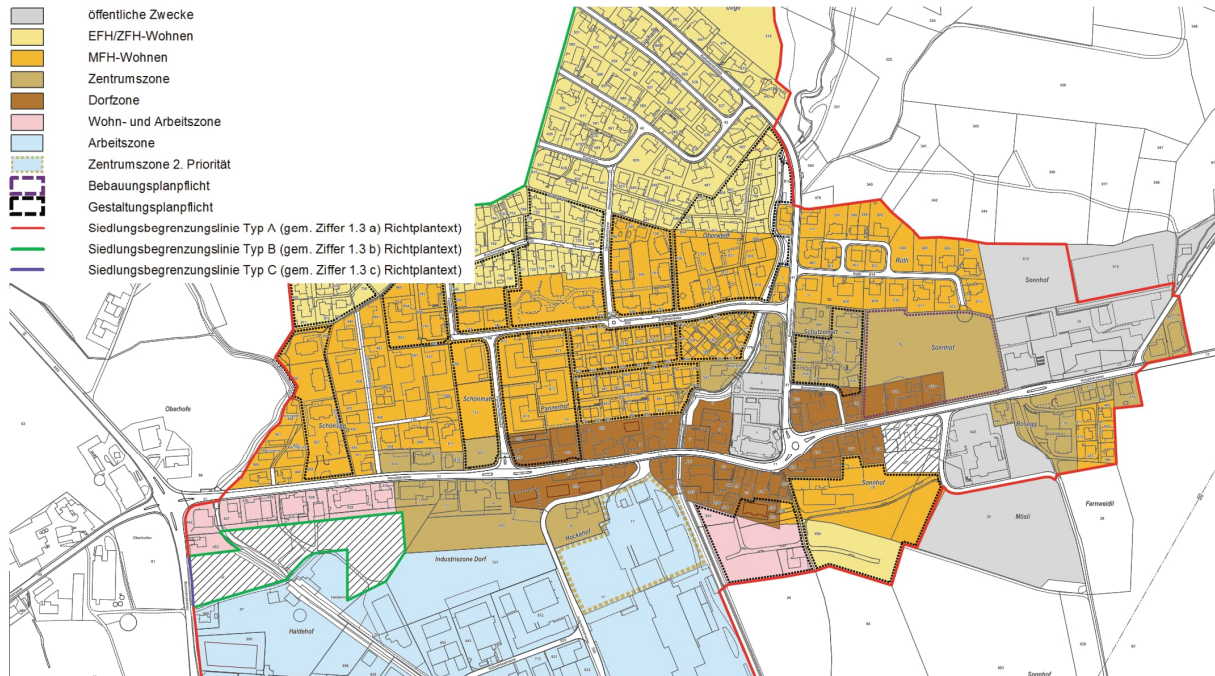


Abb. 2: Ausschnitt Plan Umsetzung Nutzungsplanung aus Siedlungsleitbild

Zeitliche Abfolge

Mit dem Projekt Obrist musste diese Strategie in Bezug auf die zeitliche Etappierung leicht angepasst werden. Neu sieht die Gemeinde folgende Etappierung vor:

1. Etappe: Umzonung Obrist
2. Etappe: Umzonung Arbeitszone in Zentrumszone
3. Etappe: Umzonung Arbeitszone in Arbeits- und Wohnzone analog Projekt Obrist

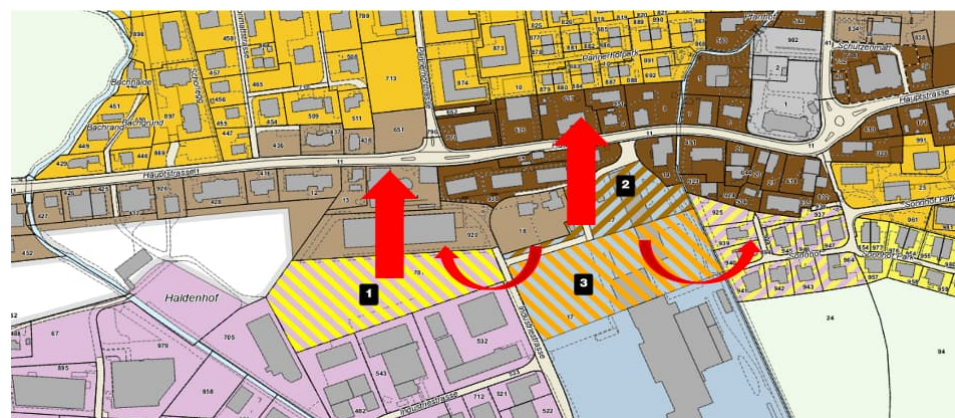


Abb. 3: Räumliche Einbettung und Abfolge der Entwicklungen

Begründung

Mit dieser Strategie stellt die Gemeinde sicher, dass der Übergang von der Arbeitszone ins Zentrum und zum Wohnquartier Sonnhof sanft verläuft. Die neu geschaffene Arbeits- und Wohnzone setzt ihren Fokus klar weiterhin auf die Nutzung Arbeiten, gibt aber auch einen kleinen Spielraum für weitere Nutzungen

und Bedürfnisse. Diese Strategie lässt sich langfristig auch auf die Reservezonen im Gebiet Haldenhof anwenden.

1.2. Richtprojekt CREO

Vorhaben/
Etappierung

Das Richtprojekt CREO sieht für das Grundstück Nr. 707 zwei neue Hauptbauten im Rahmen von zwei Bauetappen vor. Die erste Etappe erfolgt direkt an der Industriestrasse. Die zweite Etappe ist die Bebauung der westlichen Fläche des Grundstücks Nr. 707. Details können dem separaten Dokument Richtprojekt entnommen werden.

Nutzungen

Das Richtprojekt sieht im Endzustand für die ersten zwei Geschosse die Nutzungen Produktion, Lagerung, Restaurant und Hotel vor. In den Geschossen drei und vier befinden sich vermehrt die Nutzungen für Büros, Studios und Wohnen. Die meisten Gewerbeflächen werden firmenintern benötigt. Es wird jedoch Platzmöglichkeiten für weiteres lokales Gewerbe geben. Das Restaurant dient den Hotelgästen und den Mitarbeitenden firmenintern. Das kleine Businesshotel verfügt gemäss Richtprojekt über 18 Doppelzimmer. Die 12 Studios werden zum Teil für interne Mitarbeitende (Praktikanten) genutzt, können aber auch fremd vermietet werden. Weiter können 5-6 Kleinstwohnungen und 8 normale Wohnungen auf den obersten zwei Geschossen des Gebäudes der ersten Etappe entstehen.



Abb. 4: Visualisierung Projekt CREO, cerutti partner

Architektur/
Energie

Die Neubauten orientieren sich durch ihre Gestaltung, die Volumen und die Ausrichtung am bestehenden Gewerbebau auf dem Grundstück Nr. 920 und gliedern sich dadurch gut in die bestehende und bebaute Situation ein. Die Bauten besitzen ein Sockelgeschoss und werden auf den ersten Geschossen im Massivbau und in den erhöhten Geschossen im Hozbau ausgeführt. Die Flachdächer werden entweder begrünt oder zur Energienutzung verwendet. Neben der PV-Anlage werden Wärmepumpen eingesetzt und die Abwärme der Produktion genutzt. Das Hauptgebäude wird über eine Passerelle mit dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 920 verbunden und stellt so einen optimalen Verarbeitungs- und Produktionsablauf sicher. Die Anlieferung und die ersten Verarbeitungsschritte erfolgen wie bisher auf dem Grundstück Nr. 920. Die Fertigstellung, Verpackung

und Auslieferung erfolgt im neuen Gebäude auf dem Grundstück Nr. 707. Das fertige Produkt kann im Süden über fünf Rampen für Lastwagen ausgeliefert werden. Auch eine zweite Etappe im Westen zu einem späteren Zeitpunkt soll mit einer Passerelle an das Gebäude aus der 1. Etappe auf dem Grundstück Nr. 707 angeschlossen werden können.

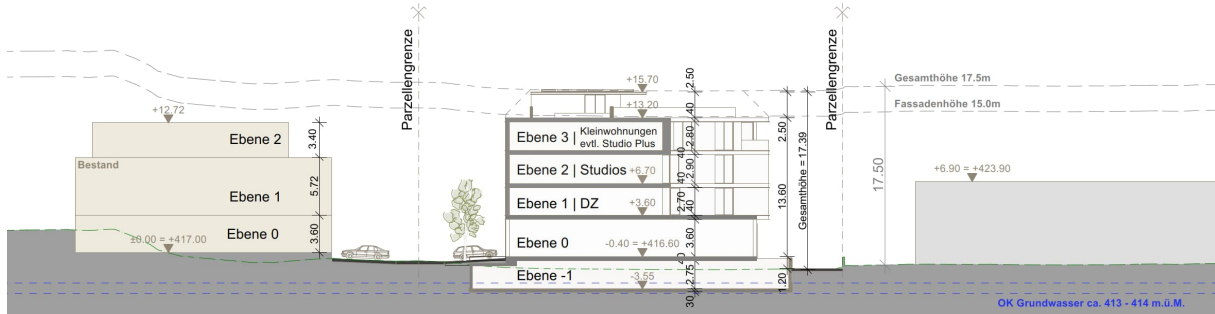


Abb. 5: Querschnitte aus Projektplanung, cerutti partner

Erschliessung/ Parkierung

Die Erschliessung erfolgt über die Industriestrasse. Während die Erschliessung der Personenwagen über die Rückseite des neuen Gebäudes und die mit Bäumen gesäumte Strasse im Einbahnverkehr erfolgt, können Lastwagen über die Strasse im Süden auf das Areal gelangen, über eine Wendeschleife im Westen auf dem eigenen Grundstück wenden und die Rampen im Süden resp. im Westen anfahren. Das Projekt ergibt einen Bedarf an 164 Veloabstellplätze und 110 Parkplätze für Autos wobei der Richtwert für die Parkierung der Autos von 164 im Sinne der VSS-Norm auf 67 % des Normbedarfs gesenkt wurde. Die 110 grossmehrheitlich unterirdischen Parkplätze lösen pro Tag rund 330 Fahrten aus. Mit dem Verkehrsgutachten gemäss separatem Dokument kann nachgewiesen werden, dass der Knoten Industriestrasse/Buchrainstrasse die zusätzlichen Fahrten mit der heutigen Dimensionierung fassen kann. Mit dem Neubau entstehen zusätzliche 100 - 200 LKW Fahrten pro Jahr, welche die 5 - 7 neuen Rampen anfahren.

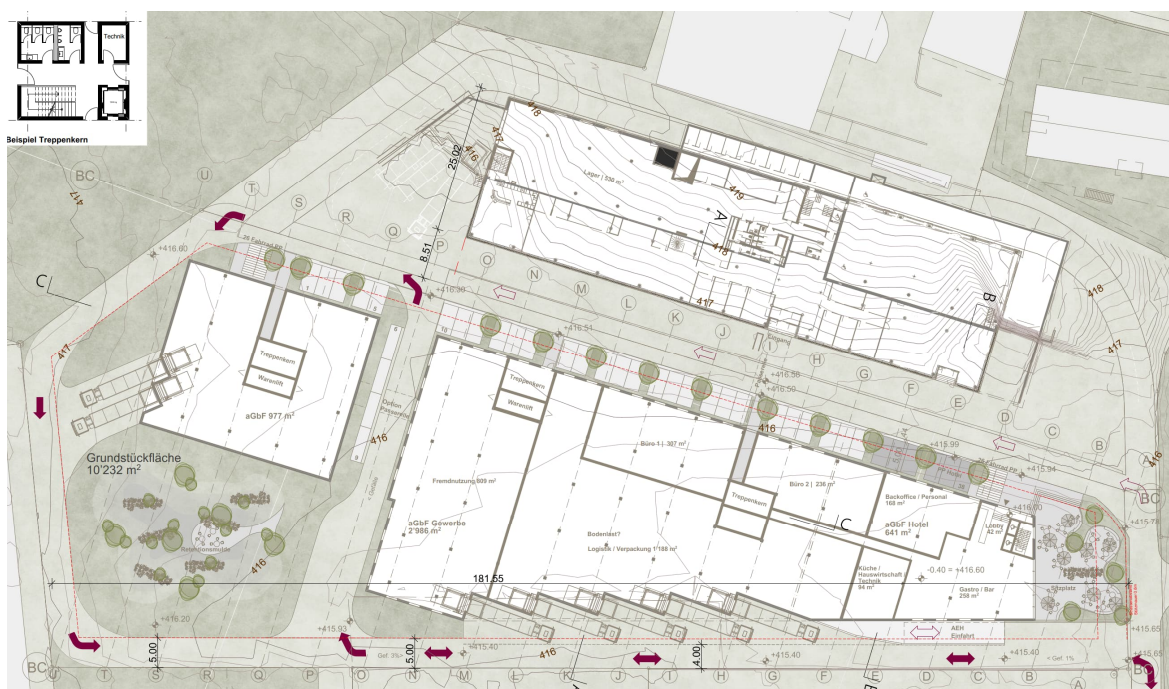


Abb. 6: Ebene 0 und Aussenraum Projekt CREO, cerutti partner

Aussenraum

Der Auftakt an der Industriestrasse macht ein begrünter Sitzplatz für die beiden Betriebsgebäude. Neben der Nutzung als Aussenraum für die Gastro soll es hier die Möglichkeit geben die Pausen zu verbringen oder Anlässe der Firma Obrist durchzuführen. Zwischen dem bestehenden Gebäude und dem Neubauprojekt soll eine attraktive Durchfahrtsstrasse mit einer Baumreihe entstehen. Hier sollen Kunden/Besuchende ihre Autos und Fahrräder abstellen können. Nach der Realisierung der zweiten Etappe erfolgt im Südwesten eine Retentionsmulde, welche eine weitere Möglichkeit zur Begrünung und für Aufenthaltsflächen bietet.

1.3. Ablauf

Verfahren

Für die Ausarbeitung der Teilrevision ist folgender Ablauf vorgesehen:

Arbeitsphase	Termine
Erarbeitung Teilrevision (stadtlandplan AG) Erarbeitung Nachweise Verkehr (Verkehrsplaner) Überarbeitung/Präzisierung Richtprojekt (Architekturbüro)	September - Dezember 2023
Information Gemeinderat und Gemeindeversammlung	November 2023
Ortsplanungskommissionssitzung	Januar 2024
Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Januar - September 2024
Überarbeitung Teilrevision	Sommer 2024
Öffentliche Auflage Teilrevision	16. September - 15. Oktober 2024
Allfällige Einsprachebehandlung/Bereinigung Teilrevision	November 2024
Einreichung Baugesuch zur Vorprüfung durch regionales Bauamt und BUWD Kanton Luzern (gemäss Auskunft regionalem Bauamt ist Voraussetzung, dass keine Einsprachen bei der Teilrevision eingegangen sind)	November 2024
Gemeindeversammlung Teilrevision	November 2024
Genehmigung Teilrevision durch Regierungsrat	Frühjahr 2025
Rückmeldung Vorprüfung regionales Bauamt zu Baugesuch	Frühjahr 2025
Überarbeitung Baugesuch	Frühling 2025
Öffentliche Auflage Baugesuch	Frühling 2025
Allfällige Einsprachebehandlung/Überarbeitung	Frühling - Sommer 2025
Bewilligung Baugesuch	Sommer 2025

2. GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1. Kantonale und regionale Planungen

Grundlagen

Die übergeordneten Planungsinstrumente kantonaler Richtplan und die regionalen Teilrichtpläne ergeben keine spezifischen Vorgaben für das Areal.

Gefahren

Die Parzelle Nr. 770 weist in der Gefahrenkarte eine Restgefährdung und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser auf. Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes erfolgt durch bauliche Massnahmen im Rahmen des Bauprojekts.

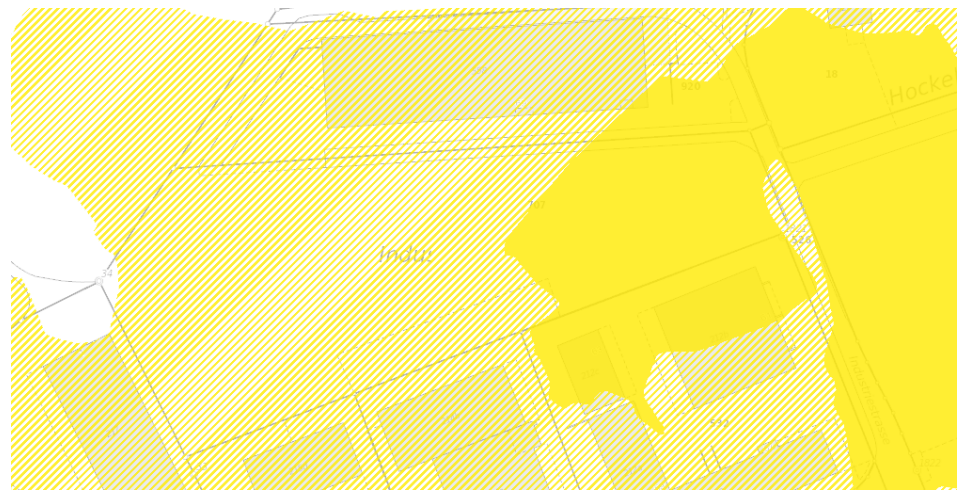
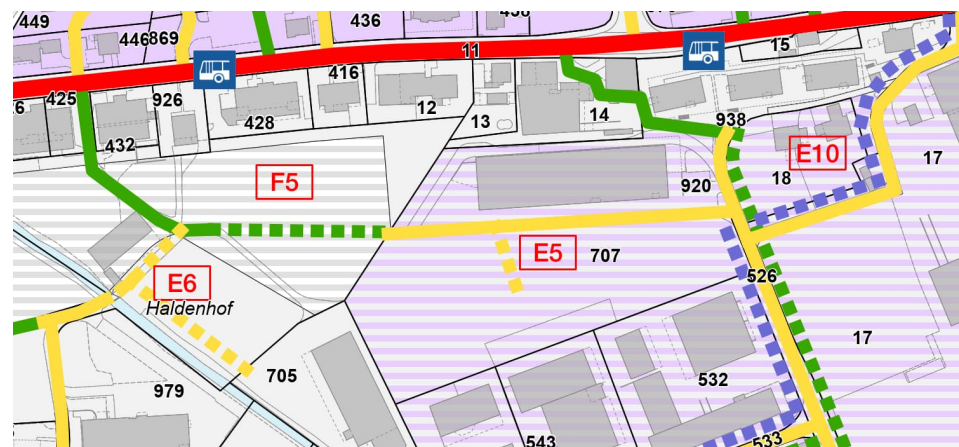


Abb. 7: Auszug aus der Gefahrenkarte des Kantons Luzern

2.2. Kommunale Planungen

Verkehrsrichtplan

Gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan muss bei einer Entwicklung im Gebiet Haldenhof ein Fussweg-Anschluss sichergestellt werden können. Die Anbindung kann durch die vorliegende Teilrevision sichergestellt werden.



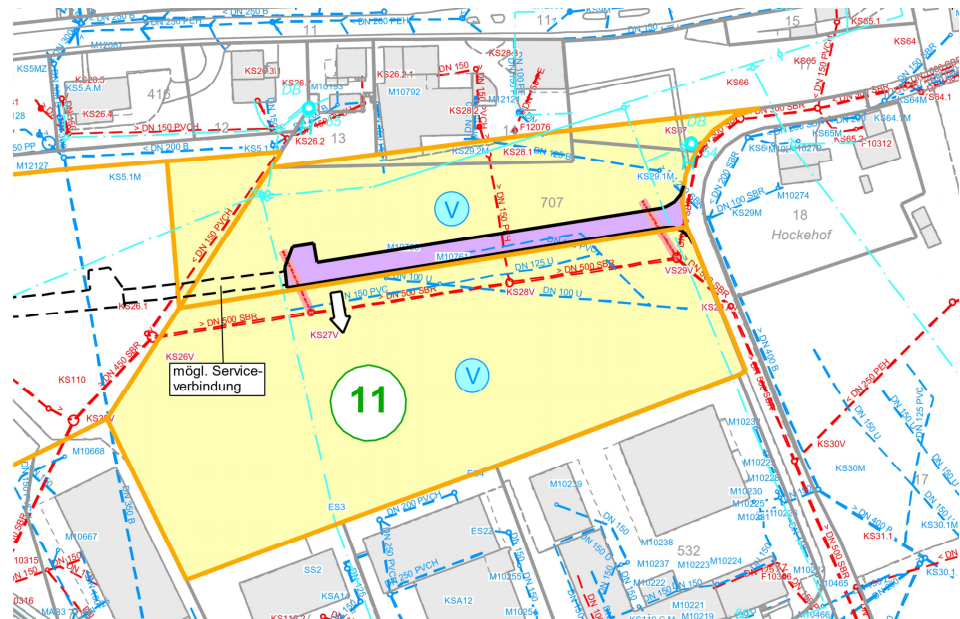
Hockehof

Erschliessung der Arbeitszone. Sicherstellung einer Fussweg-Verbindung zum angrenzenden künftigen Arbeitsentwicklungsgebiet Haldenhof.

Abb. 8: Auszug aus dem Verkehrsrichtplan

Erschliessungsrichtplan

Das Grundstück Nr. 770 wird im Massnahmenblatt des Erschliessungsrichtplans aus der Ortsplanungsrevision 2008 in Inwil, dem Teilgebiet 11 zugeordnet. Die Eigentümerschaft muss die Kosten der Erschliessung selbst tragen.



Werkleitungen:

<u>bestehend</u>	<u>projektiert</u>	
		Wasser
		Schmutzwasser
		Meteorwasser
		Versickerungsanlage
		Retentionsanlage
		Anschlusspunkt an best. Leitungssystem
		Bauzone 1. Etappe
		Bauzone 2. Etappe
		Spätere Etappe (ÜG)
		Nummerierung Teilgebiet

Strassen / Wege

	Gemeindestrasse 2. Klasse
	Gemeindestrasse 3. Klasse
	Privatstrasse
	Provisorische Zufahrt
	Gebietsübergreifende Erschliessungsmassnahme
	Gehweg
	Radweg
	Erschliessungsrichtung
	Später mögliche Fortsetzung der Strasse

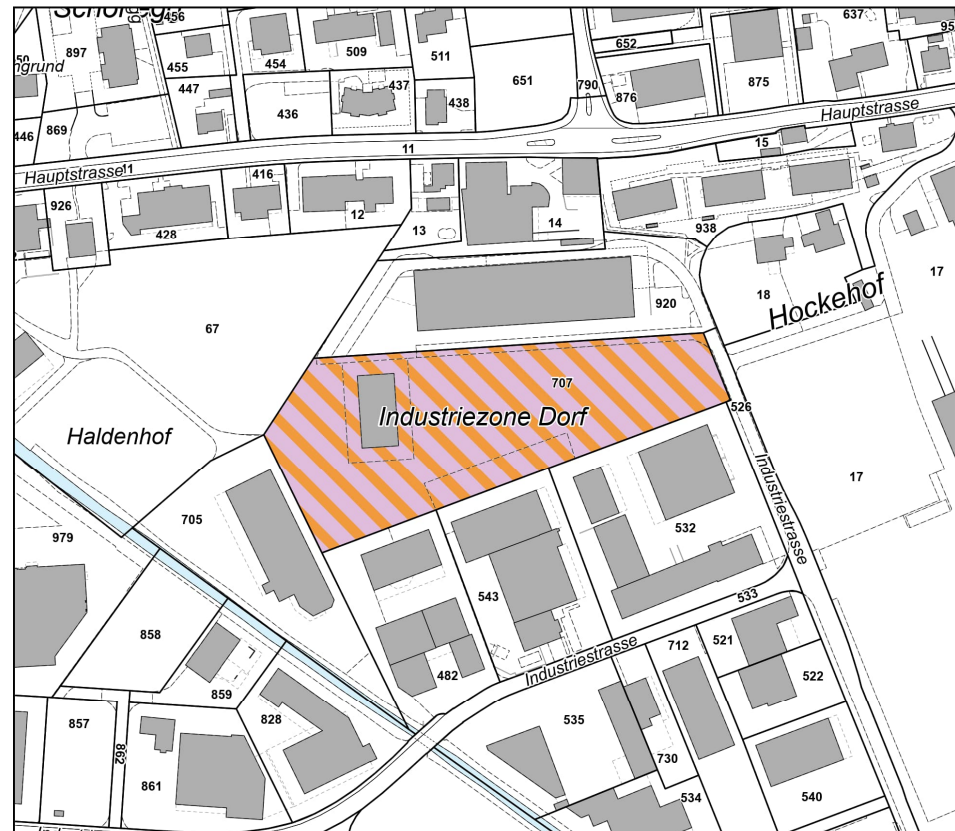
Abb. 9: Auszug aus dem Erschliessungsrichtplan

3. ÄNDERUNGEN

3.1. Anpassung Zonenplan

Anpassung
Zonenplan

Die Arbeitszone auf der Parzelle Nr. 707 wird im Umfang von 10'229 m² in eine Arbeits- und Wohnzone umgezont.



Bauzonen
AW Arbeits- und Wohnzone

Änderung am Zonenplan:
Umzonung von 10'229 m² von der Arbeitszone III (ArIII) in die Arbeits- und Wohnzone (AW).

Abb. 10: Ausschnitt Zonenplanänderung Stand «Differenz»

3.2. Anpassung Bau- und Zonenreglement

Anpassung BZR

Durch die Neuschaffung der Arbeits- und Wohnzone wird nach dem Artikel 14 «Wohn- und Arbeitszonen» der Artikel «Arbeits- und Wohnzone» mit der Nummer 14 a ergänzt. In Artikel 10 und in Anhang 1 wird die neue Zone zusätzlich ergänzt.

Artikel 14 a Arbeits- und Wohnzone (AW)

- 1) In der Arbeits- und Wohnzone sind Wohnnutzungen unter besonderer Beachtung eines genügenden Immissionsschutzes sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe zulässig.
- 2) Die maximal zulässigen Überbauungsziffern und Gesamthöhen sind in Anhang 1 dieses Reglements festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung, Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung.
- 3) Ein Transfer von Wohnnutzung zu Bauten gemäss Typ 2 ist zulässig, wenn im gleichen Umfang Arbeitsnutzung in den Bauten gemäss Typ 1 realisiert wird (siehe Skizze in Anhang 6). Die Kompensationsmöglichkeit besteht nur für oberirdische Geschossflächen und muss flächengleich erfolgen. Die oberirdische Geschossfläche errechnet sich nach SIA 416, abzüglich der Flächen von Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten gemäss § 125 PBG.
- 4) Die Zone dient dem Übergang von der Arbeits- in die Zentrumszone. Es gelten die folgenden ergänzenden Vorschriften:
 - Maximale Erstellung Hauptnutzfläche (HNF nach SIA 416) für Nutzung Hotel: 1'300 m², für Nutzung Wohnen Spezial/Studios: 500 m² und für Nutzung Wohnen: 1'650 m²
 - Aufzeigen Etappierbarkeit, Lärmschutz, Erschliessungsmöglichkeit Haldenhof, Parkierung in Einstellhalle, architektonischer Ausdruck, Energiemix und attraktive und ökologisch wertvolle Aussenraumgestaltung (Aufenthaltsbereich, Retention, Baumreihe).
- 5) Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Anhang 1:

Übersicht über die Grundmasse und Lärmempfindlichkeitsstufen (verbindlich)

Zone	Abk.	Lage/Typ	ÜZ Hauptbauten ¹⁾				ÜZ Nebenbauten	Gesamthöhe Grundwert	min.	max.	Gebäude- länge max.	Fassaden- höhe max.	Lärm- ES ³⁾
			min.	Typ A	Typ B	Typ C							
Dorfkernzone	Do	Do	--	--	--	--	--	--	--	13.0 m	25.0 m	9.5 m ²⁾	III
Zentrumszone	Ze	Ze	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	III
Wohnzone 2	W2a	W2 niedrig	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	8.0 m	10.0 m	25.0 m	--	II
	W2b	W2 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	II
	W2c	W2 dicht	0.18	0.27	0.30	0.33	0.08	--	10.0 m	12.0 m	25.0 m	--	II
Wohnzone 3	W3a	W3 niedrig	--	0.21	0.24	0.27	0.06	--	11.0 m	13.0 m	25.0 m	--	II
	W3b	W3 normal	--	0.21	0.24	0.27	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m	--	II/III ⁴⁾
	W3c	W3 dicht	0.18	0.24	0.27	0.30	0.06	9.0 m	13.0 m	15.0 m	30.0 m ⁵⁾	--	II
Wohn- und Arbeitszone 2	WA2	WA2	--	0.24	0.27	0.30	0.08	--	9.0 m	11.0 m	25.0 m	--	III
Wohn- und Arbeitszone 3	WA3	WA3	--	0.24	0.27	0.30	0.08	9.0 m	13.0 m	15.0 m	25.0 m	--	III
Arbeits- und Wohnzone	AW	Typ 1	--	0.39	0.39	0.39	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
		Typ 2	--	0.06	0.06	0.06	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
Arbeitszone III	ArIII	ArIII	--	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	III
Arbeitszone IV	ArIVa	ArIV normal	--	0.60	0.60	0.60	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	IV
	ArIVb	ArIV dicht	--	--	--	--	--	9.0 m	--	17.5 m	--	15.00 m	IV

¹⁾ Siehe Skizzen Anhang 3

²⁾ Maximale Fassadenhöhe traufseitig, zur Kantonsstrasse hin

³⁾ Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 43 LSV

⁴⁾ Differenzierung der Lärmempfindlichkeitsstufen: siehe Zonenplan

⁵⁾ Für die östliche Bebauung der Pannerhofstrasse gilt eine maximale Gebäudelänge von 37.0 m

Abb. 11: Änderungen in Anhang 1 des Bau- und Zonenreglements

Zwei ÜZ-Typen in der Wohn- und Arbeitszone

In Anpassung an das neue System ist die Nutzungsverteilung von Arbeiten und Wohnen neu zu regeln. Dazu werden in der Arbeits- und Wohnzone zwei Überbauungsziffern (Typ 1 und Typ 2) festgelegt. Typ 1 definiert die Werte für Hauptbauten mit ausschliesslicher Arbeitsnutzung. Typ 2 definiert die Werte für zusätzliche Hauptbauten auf demselben Grundstück mit Wohn-, Arbeits- oder gemischter Nutzung. Das heisst die max. zulässige Wohnnutzung auf dem Grundstück wird durch die ÜZ und Gesamthöhe gemäss Typ 2 festgelegt.

Flexible Nutzungsanordnung

Die Umsetzung erfordert nicht zwingend die Erstellung von zwei Bauten. Die Werte nach Typ 1 und Typ 2 können auch auf eine Baute angewendet werden, in welcher die Nutzungen frei angeordnet werden können. So kann z. B. ein Gebäude erstellt werden, dessen Fussabdruck der Summe aus Typ 1 und Typ 2 entspricht und dessen EG komplett der Arbeitsnutzung dient. Die Wohnnutzung kann in den Obergeschossen kompensiert werden (vgl. folgende Abbildung).

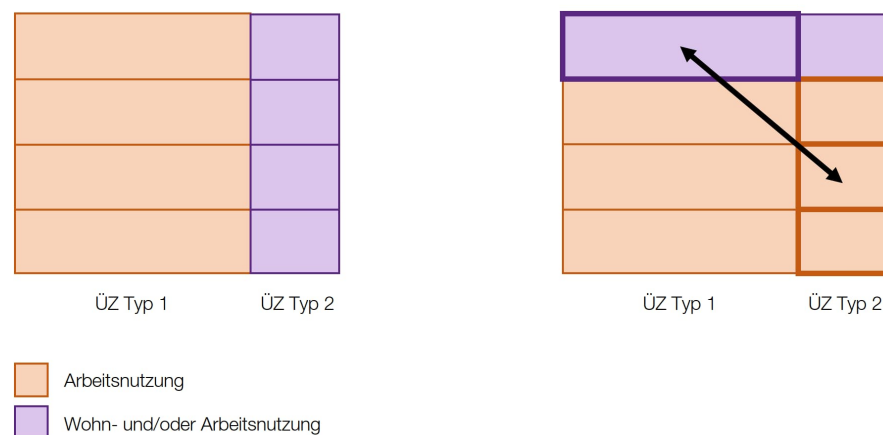


Abb. 12: Nutzungsverteilung zwei ÜZ-Typen für Arbeiten und Wohnen sowie der Möglichkeit zum Übertrag

3.3. Beurteilung

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Haushälterische Bodennutzung		x	3.3.1
Eingliederung in die Landschaft/Ortsbild		x	
Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen	x ¹⁾		
Schutzobjekte Denkmalpflege	x ²⁾		
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		x	3.3.2
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	
Wald und bestockte Flächen	x ³⁾		
Wildtierkorridore	x ⁴⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	x ⁵⁾		
Grundwasserschutz/Siedlungsentwässerung	x ⁶⁾		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)	x ⁷⁾		
NIS-Verordnung	x ⁸⁾		
Störfallverordnung	x ⁹⁾		
Altlasten und Energie	x ¹⁰⁾		
Mehrwertausgleich		x	-

- 1) Es ist keine Landwirtschaftszone oder Fruchtfolgefläche betroffen.
- 2) Es ist kein Schutzobjekt betroffen.
- 3) Es ist keine Waldfläche betroffen.
- 4) Es ist kein Wildtierkorridor betroffen.
- 5) Es ist kein Gewässer betroffen.
- 6) Der Grundwasserschutz oder die Siedlungsentwässerung sind nicht betroffen.
- 7) Es erfolgt keine Änderung in Bezug auf den Schutz vor Naturgefahren.
- 8) Die NIS-Verordnung ist nicht betroffen.
- 9) Die Störfallverordnung ist nicht betroffen.
- 10) Es sind keine Altlasten bekannt auf dem Areal. Der Umgang mit dem Thema Energie bleibt unverändert.

3.3.1. Bodennutzung und Eingliederung

Haushälterische
Bodennutzung

Mit der neuen Arbeits- und Wohnzone kann ergänzend zum Ortskern und dem Zentrum ein gemischtes Angebot an Gewerbe-, Dienstleistungsflächen und Flächen für weitere Nutzungen (Gastro/Hotellerie/Wohnen) geschaffen werden. Das Grundstück wird bereits in einer ersten Etappe gut ausgenutzt. Eine zweite Etappe ist angedacht und kann ohne weiteres aufgezeigt und effizient bebaut werden. Im Sinne der Innenentwicklung kann das Grundstück optimal vom Hockehof in Richtung Haldehof entwickelt und bebaut werden.

Eingliederung in die
Landschaft/Ortsbild

Die betroffene Parzelle Nr. 707 liegt direkt neben der heutigen Zentrumszone. In der Zentrumszone können alle Nutzungen, sofern sie die Vorgaben zu den Emissionen und Immissionen einhalten, erstellt werden. Mit den beiden neu geplanten Hauptgebäuden und ihren rückversetzten Attikas kann die Typologie der umliegenden Bauten aufgenommen und weiterentwickelt werden. Zwischen den Grundstücken Nrn. 707 und 920 entsteht eine Gasse, welche Kunden so wie auch Besucher durch den grosszügigen Aussenraum mit einer Baumreihe und dem Vorgarten auf dem Grundstück Nr. 707 auf das Areal der Firma OBRIST interior AG führt. Die bei einer zweiten Etappe angedachte Retentionsmulde wertet das Gebiet zusätzlich auf.

3.3.2. Mobilität und Lärm

Verkehrsaufkommen,
Erschliessung
und Parkierung

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens kann die Erschliessung, das Verkehrsaufkommen sowie die Parkierung aufgezeigt werden. Der Neubau in einer ersten Etappe generiert 63 neue Parkplätze. Dadurch ist mit zusätzlichen 189 Fahrten auf der Verzweigung Industrie- und Buchrainstrasse zu rechnen. Die Fahrten können durch das Verkehrssystem aufgenommen werden. Auch eine allfällige zweite Etappe mit 47 Parkplätzen und abgeschätzten 141 zusätzlichen Fahrten kann das System aufnehmen und bewältigen. Mittels Reduktion des Richtwerts von 164 auf 110 Parkplätze für Personenwagen, der unterirdischen Parkierung, Langsamverkehrsverbindungen in alle Richtungen und attraktiven Veloparkplätzen, kann aufgezeigt werden, dass der Verkehr nachhaltig und verträglich abgewickelt wird. 67 % des Normbedarfs an Parkplätzen an dieser Lage und für die Unternehmung ist ein angemessener Wert. Die zusätzlichen 100 - 200 LKW Fahrten pro Jahr kann das Verkehrssystem aufnehmen. Langfristig wünschenswert wäre auf dem heute bereits bebauten Grundstück Nr. 920 eine Reduktion der oberirdischen Parkplätze und damit einhergehend eine Entsiegelung der Flächen, welche dem Dorfzentrum einen qualitativen Mehrwert im Bereich des Aussenraums geben würde.

Lärmschutz (Emissionen und Immissionen) Die Lärmempfindlichkeitsstufe ändert sich durch die Umzonung nicht. Da aber sensible Nutzungen wie Wohnen und Hotellerie neu erstellt werden können, bedingt es, dass diese Nutzungen genügen vor Lärmemissionen geschützt werden. Im Rahmen des Richtprojekts kann aufgezeigt werden, dass lärmempfindliche Räume durch bauliche Massnahmen geschützt werden können.

3.4. Fazit

Zusammenfassung Durch die Erstellung der neuen Bauten entstehen nicht nur spannende Nutzungen, sondern es entstehen auch attraktive Arbeitsplätze an zentraler Lage. Das Gebäude schafft durch seine Architektur und den Aussenraum den Übergang von der Arbeitszone ins Dorfzentrum und gliedert sich gut in den Bestand ein. Das Unternehmen OBRIST interior AG kann sich durch die Umzonung am Standort Inwil weiterentwickeln und der Bedarf für die kommenden 30 Jahre abdecken.

Infrastrukturvertrag Die Gemeinde erarbeitet zusammen mit der Eigentümerschaft einen Infrastrukturvertrag, um die Qualitäten aus dem Richtprojekt verbindlich zu sichern.

4. VERFAHREN

Mitwirkung Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ist eine Mitwirkung eingegangen. Die Mitwirkung wurde schriftlich beantwortet. Sie führte zu keinen Veränderungen der Unterlagen.

Kantonale Vorprüfung Der Kanton prüfte die Unterlagen vom 14. Februar bis am 6. September 2024. In seinem Schreiben würdigt er die vorliegende Teilrevision. Sie kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Folgende zwei Anträge wurden verfasst:

1. Die angestrebte räumliche Entwicklung zwischen Arbeits- und Zentrumszone ist im ganzen betroffenen Abschnitt bis zur nächsten Ortsplanungsrevision im Siedlungsleitbild aufzuzeigen. Die strategische Ausrichtung der Arbeitsplatzgebiete soll generell präzisiert werden: Wo kann eine Vermischung von Arbeiten und Wohnen stattfinden, wo nicht, und wo sollen bspw. verkehrsintensive Betriebe angesiedelt werden?
→ Der Antrag wird zur Kenntnis genommen und zu einem späteren Schritt ins Siedlungsleitbild eingearbeitet.
2. Da es sich vorliegend um eine Betriebserweiterung handelt, eine gute öV-Erschliessung vorhanden ist und nur begrenztes Potential für eine zukünftige Um- oder Mehrfachnutzung der Parkplätze besteht, erachten wir eine Reduktion der Anzahl Parkplätze weiterhin als sinnvoll und angezeigt. Die Flächen könnten anderweitig als Aufenthaltsfläche oder ähnliches genutzt werden, was wiederum dem Ziel der Gemeinde, einen attraktiven Zonenübergang zu gestalten, entsprechen würde. Weiter beantragen wir, zukünftige Parkieranlagen im Gebiet «Industriezone Dorf» so zu planen, dass eine gemeinschaftliche und nachhaltige Nutzung der Flächen möglich ist.
→ Der Antrag wird zur Kenntnis genommen und soll im Rahmen des Baugesuchs nochmals aufgezeigt und überprüft werden.