

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail
Gemeinde Inwil

Luzern, 6. September 2024 ZID/JAD
2024-145

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Inwil, Teilrevision Obrist und Rosegg, 2024

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 14. Februar 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung in den Gebieten Obrist und Rosegg. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Nachgelagert zur am 4. März 2020 mit Regierungsratsentscheid Nr. 304 genehmigten Gesamtrevision der Ortsplanung stehen in der Gemeinde Inwil zwei Entwicklungen an, die je eine Anpassung der Nutzungsplanung erfordern.

Umzonung Rosegg

In der Gesamtrevision der Ortsplanung 2020 zeichnete sich eine Überbauung der Nutzungsreserven im Quartier Rosegg ab, weshalb im entsprechenden Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt wurde. Die betroffenen Parzellen Nrn. 30, 984 und 985 befanden sich bereits damals in der Zentrumszone und waren erschlossen, wodurch eine Bebauung bereits damals zulässig gewesen wäre.

Die Parzellen- und Erschliessungsstruktur liess allerdings nur eine bedingt sinnvolle Bebauung des Gebiets zu, weshalb die Gemeinde zusammen mit den Grundeigentümerschaften in einem Workshopverfahren ein Richtprojekt erarbeitete. Im Richtprojekt wurde eine Erschliessungslösung festgelegt, welche mit der vorliegenden Teilzonenplanrevision umgesetzt werden soll. Mit der angepassten Erschliessung (Verlegung Erschliessungsstrasse Nord nach Osten, Verlegung Erschliessungsstrasse Süd nach Süden) wird eine optimierte Bebauung des Gebiets ermöglicht.

Umzonung Obrist

Der Sitz und die Produktion der OBRIST interior AG befinden sich seit 2017 an der Industriestrasse 69 in Inwil. Das Unternehmen ist in den vergangenen Jahren stark gewachsen, weshalb es in den heutigen Räumlichkeiten an seine Kapazitätsgrenze stösst. Die OBRIST interior AG beabsichtigt deshalb, ihren Standort auf der Nachbarsparzelle Nr. 707 zu erweitern. Mit dem Projekt sollen nebst Produktions-, Lager- und Dienstleistungsflächen auch ein Restaurant, ein Businesshotel und Wohnungen entstehen. Das geplante Vorhaben erfordert eine Umzonung von der Arbeitszone III in eine Arbeits- und Wohnzone.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; bis 30. Juni 2024 zuständige Projektleiterin Patricia Buchwald, ab 1. Juli 2024 Junior-Projektleiter David Zihlmann, 041 228 71 56) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäußert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Verkehrsverbund Luzern (vvl),
- Luzerner Wanderwege (LWW),
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus.

An der Bereinigungsbesprechung vom 24. Mai 2024 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 19. Juni 2024.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Sowohl die Entwicklung im Gebiet Rosegg als auch jene der OBRIST interior AG erfolgte in einem partizipativen Prozess mit den betroffenen Grundeigentümerschaften. Insbesondere bei der «kleineren» Quartierentwicklung Rosegg ist der durchgeführte Workshop zur Qualitätssteigerung der Bebauung lobenswert. Durch die dialogische Herangehensweise im Bereich Rosegg konnte eine optimale und gesamtheitlich geplante Lösung für die Quartierentwicklung erreicht werden. Das von der Gemeinde durchgeführte Planungsverfahren bestätigt das kommunale Interesse an einer qualitätsvollen Quartierentwicklung unter Berücksichtigung der Aspekte der Innenentwicklung.

Mit der Unterstützung des Anliegens der OBRIST interior AG werden Interessen einer lokalen Arbeitgeberin berücksichtigt und gleichzeitig Mehrwerte für die Allgemeinheit geschaffen. Das erarbeitete Richtprojekt vermag grundsätzlich mit hoher Qualität zu überzeugen. Es bietet attraktive Arbeitsplätze und spannende Nutzungen, die eine Bereicherung für das Inwiler Zentrum darstellen. Allerdings wäre aus übergeordneter Sicht im Sinne von Abstimmung Siedlung und Verkehr die Reduktion der Anzahl Parkplätze weiterhin angezeigt. Dadurch liesse sich mitunter die Qualität der Umgebungsflächen steigern. Der umliegende Gebäudebestand wurde bei der Erarbeitung des Neubauprojekts berücksichtigt, wodurch die städtebauliche Eingliederung funktioniert. Das Projekt vermag bestehende Konflikte zwischen Arbeits- und Wohnnutzung zu reduzieren, was letztlich die Attraktivität des Zentrums und der angrenzenden Wohnnutzung steigert.

2 Umzonung Rosegg

Mit der Umzonung Rosegg soll die Erschliessung an den Rand des Gestaltungsplanperimeters verlegt werden, was eine sinnvollere Anordnung der Baukörper ermöglicht. Auch wird durch die neue Verkehrsführung weniger Erschliessungsfläche benötigt. Gesamthaft können rund 220 m² von der Verkehrszone in die Zentrumszone überführt werden. Diese Massnahmen erlauben eine optimierte Bebauung der Parzellen und führen zu einer dichteren Nutzung der Baulandreserve und somit zur erwünschten inneren Verdichtung der Bauzone. Mit der Zonenplananpassung wird die Bauzone nicht ausgedehnt. Die Teilzonenplanänderung Rosegg ist recht- und zweckmässig, weshalb für die Genehmigung keine weiteren Punkte zu beachten sind.

3 Umzonung Obrist

Die Parzelle Nr. 707 soll von der Arbeitszone III in die neu zu schaffende Arbeits- und Wohnzone umgezont werden.

Bislang gab es in der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Inwil keine Arbeits- und Wohnzone. Im Rahmen der Umzonung Obrist soll das Bau- und Zonenreglement (BZR) daher entsprechend ergänzt werden. Konkret soll die neue Arbeits- und Wohnzone (AW) in Art. 10 BZR aufgenommen werden. Weiter sollen in einem neuen Art. 14a BZR die Nutzungs- und Bauvorschriften festgelegt werden. Im Anhang 1 zum BZR werden die Grundmasse und im Anhang 6 orientierend die erläuternden Skizzen zur neuen Zone ergänzt.

Die Teilrevision der Ortsplanung entspricht den gesetzlichen Vorgaben und das zu Grunde liegende Richtprojekt erscheint plausibel und umsetzbar. Für die weitere Bearbeitung sind folgende Punkte zu beachten:

Weiterentwicklung Arbeitszonen

In Inwil liegen die Arbeits- und Wohnnutzungen nahe beieinander. Mit der Umzonung von der Arbeitszone in die Arbeits- und Wohnzone werden nebst der Schaffung eines harmonischen Zonenübergangs auch die Wohnmöglichkeiten ausgeweitet bzw. das reine Arbeitsplatzgebiet wird verkleinert. Der Konflikt zwischen Zentrums- und Arbeitszone wurde im Siedlungsleitbild 2016 erkannt, jedoch war eine Transformation nur für das östlich gelegene Ziegelei-Areal vorgesehen.

Antrag: 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?

Parkierung

Der Normbedarf für das erarbeitete Richtprojekt beträgt laut VSS-Normen 164 Parkplätze. Gemäss Normen ist allerdings an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage (Angebotsstufe 3) eine Realisierung von 50 – 80 % des Normbedarfs angemessen. Im Richtprojekt sind effektiv 110 Parkplätze geplant, was 67 % des Normbedarfs entspricht. Der aktuelle Betrieb verfügt über rund 105 Parkplätze, wodurch nach Realisierung des Projekts gesamthaft rund 215 Parkplätze vorhanden wären. Die Parkplätze sind jeweils entlang des Parzellenrandes angeordnet, wodurch eine zukünftige Umnutzung oder eine Mehrfachnutzung mit anderen Betrieben schwierig sein dürfte. Zudem wird damit die Qualität der Umgebungsflächen stark geschmälert. Der RET LuzernPlus beantragte in seiner Stellungnahme denn auch eine Reduktion der gesamthaften Anzahl Parkplätze.

Antrag: 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 Parkierungsanlagen im Gebiet «Industriezone Dorf» so zu planen, dass eine gemeinschaftliche und nachhaltige Nutzung der Flächen möglich ist.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision der Ortsplanung in den Gebieten Obrist und Rosegg kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilagen:

- Bereinigungstabelle

Kopie an (inkl. Beilagen):

- stadtländplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Kultur, Denkmalpflege und Archäologie
- Luzerner Wanderwege
- RET LuzernPlus
- Verkehrsverbund Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Teilzonenplan Rosegg 1:1'000 vom 25. Januar 2024;
- Änderungen am Zonenplan Obrist 1:2'000 vom 25. Januar 2024;
- Änderung am Bau- und Zonenreglement vom 6. Juni 2024.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Antrag der Gemeinde Inwil vom 14. Februar 2024;
- Planungsbericht Zonenplanänderung Rosegg vom 6. Juni 2024;
- Gestaltungsplan Rosegg, Sonderbauvorschriften vom 6. Dezember 2023;
- Gestaltungsplan Rosegg, Situationsplan 1:500 vom 6. Dezember 2023;
- Gestaltungsplan Rosegg, Schnittplan 1:250 vom 6. Dezember 2023;
- Gestaltungsplan Rosegg, Richtprojekt 1:300 vom 6. Dezember 2023;
- Gestaltungsplan Rosegg, Erschliessungs- und Umgebungsplan 1:500 vom 28. November 2023;
- Gestaltungsplan Rosegg, erläuternder Bericht vom 28. März 2023;
- Gestaltungsplan Rosegg, Verkehrs- und Mobilitätsplanung vom 1. Dezember 2023;
- Planungsbericht Teilrevision Obrist vom 6. Juni 2024;
- Richtprojekt Obrist CREO vom 7. Dezember 2023;
- Verkehrsgutachten Obrist RAPP vom 5. Dezember 2023.