



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 18. Januar 2006 (StB 54)

B+A 1/2006

Reussinsel

**Änderungen im Zonenplan
und im Bebauungsplan B 135
Baselstrasse/Bernstrasse**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
16. März 2006**

Bezug zur Gesamtplanung 2006–2010

- Leitsatz D:** Luzern stärkt sich finanziell.
- Stossrichtung D2:** Die Stadt verbessert die planerischen Rahmenbedingungen für wertschöpfungsintensive Unternehmen im Dienstleistungssektor.
- Fünfjahresziel D2.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Dienstleistungsbetriebe.
- Stossrichtung D3:** Die Stadt unterstützt den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum. Die zeitgemässe Pflege alter Bausubstanz wird ermöglicht.
- Fünfjahresziel D3.1:** Die Stadt schafft Entwicklungsmöglichkeiten für zusätzliche Wohnnutzungen und strebt ein attraktives Wohnangebot für alle Bevölkerungsschichten an.

Übersicht

Die Grundstücke 999 und 3143, Reussinsel, sollen von der Gewerbezone in die Wohn- und Geschäftszone umgeteilt werden. Die Zuteilung zur Gewerbezone im Zonenplan vom 5. Mai 1994 erfolgte aufgrund der damaligen Bebauung und Nutzung als Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Obrist Ladenbau. Diese Ausgangslage hat sich seit 1994 grundlegend verändert. Die Firma Obrist wurde von den bisherigen Besitzern veräussert, eine Betriebserweiterung steht nicht zur Diskussion. Mit einer Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone soll eine Wohnbebauung mit einem allfälligen Anteil an Dienstleistungsnutzungen ermöglicht werden. Die erwähnten Grundstücke erhalten dabei dieselben planungsrechtlichen Bestimmungen, wie sie für das benachbarte Grundstück 1994 gelten. Auf dieser Parzelle wird zurzeit eine Wohnbebauung realisiert.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	4
2 Zonenplan vom 5. Mai 1994	5
3 Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse vom 14. Mai 1998	7
4 Begründung der Umzonung	9
4.1 Gesuch der Grundeigentümerschaft	9
4.2 Festsetzungen im Zonenplan	9
4.3 Festsetzungen im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse	10
5 Vorprüfung	11
6 Öffentliche Planauflage	12

**Der Stadtrat von Luzern
an den Grossen Stadtrat von Luzern**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Allgemeines

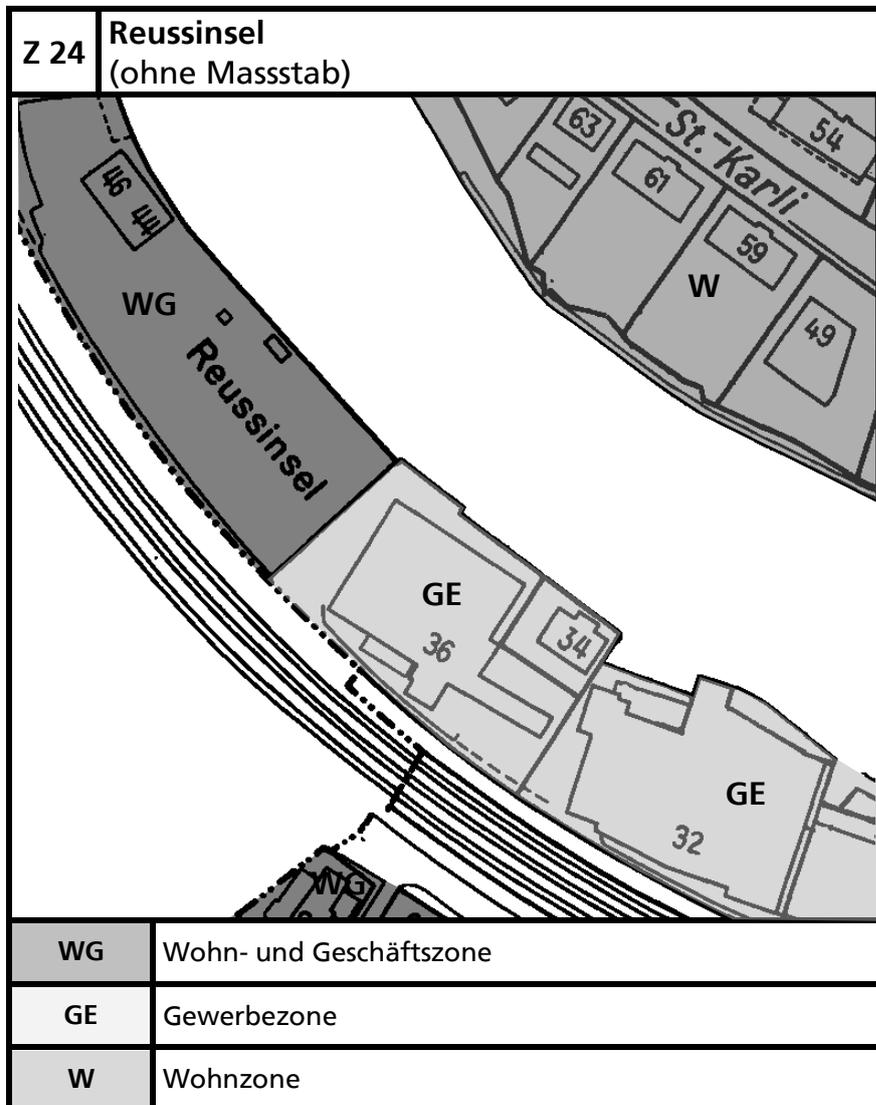
Der Zonenplan (Grundnutzungsplan und Wohnanteilplan) der Stadt Luzern wurde zusammen mit dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vom Grossen Stadtrat am 5. Mai 1994 aufgestellt und am 25. September 1994 von den Stimmberechtigten gutgeheissen.

Der Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse wurde vom Grossen Stadtrat am 14. Mai 1998 beschlossen und vom Regierungsrat am 22. September 1998 genehmigt.

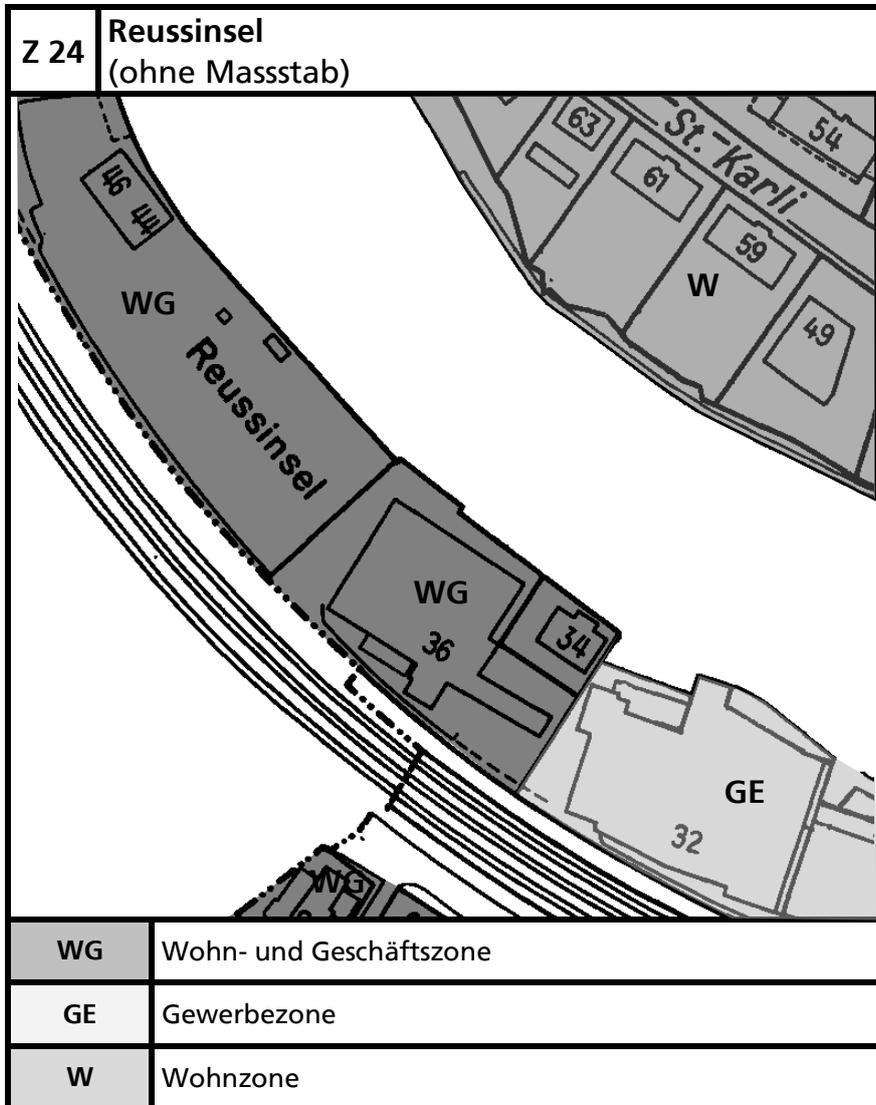
Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Änderung des Zonenplans sowie des Bebauungsplans B 135 auf den Grundstücken 999 und 3143, Reussinsel, beantragt. Für ausführliche Angaben verweisen wir Sie auf die Begründung der Umzonung (Kap. 4).

2 Zonenplan vom 5. Mai 1994

Zonenplan bisher

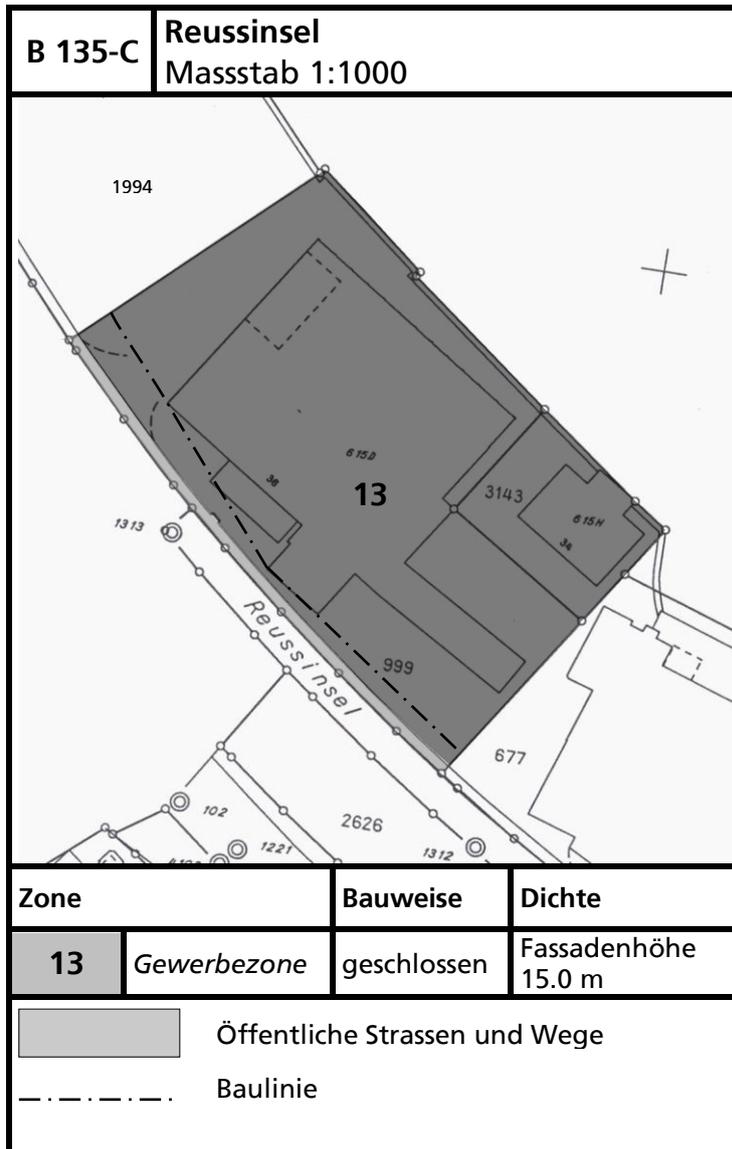


Zonenplan neu

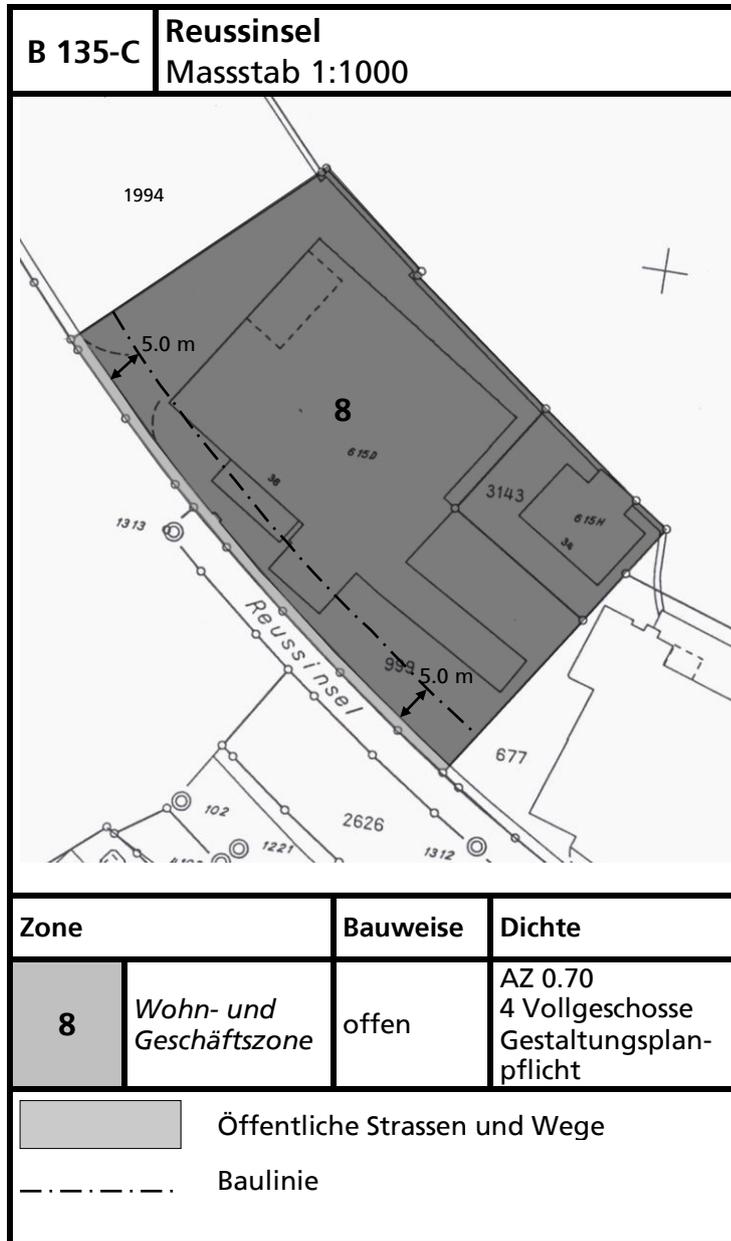


3 Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse vom 14. Mai 1998

Bebauungsplan B 135 bisher



Bebauungsplan B 135 neu



Bauvorschrift 10 (neu):

Auf den Grundstücken 999 und 3143, Reussinsel, sind bei Neubauten unter einer Kote von 432,95 m ü. M. keine Gebäudeöffnungen zulässig. Davon ausgenommen ist die Einfahrt in die Einstellhalle.

4 Begründung der Umzonung

4.1 Gesuch der Grundeigentümerschaft

Mit Schreiben vom 26. Januar 2005 hat lic. iur. Urs Mattmann im Namen der Grundeigentümerschaft um die Umzonung der Grundstücke 999 und 3143 von der Gewerbezone in die Wohn- und Geschäftszone ersucht. Das Mass der Nutzung sei entsprechend dem Gestaltungsplan G 311 Reussinsel vom 10. Dezember 2003 festzulegen.

Mit Beschluss 506 vom 18. Mai 2005 hat sich der Stadtrat grundsätzlich bereit erklärt, das Umzonungsverfahren für die beiden Grundstücke einzuleiten. Entsprechend den veränderten Nutzungsmöglichkeiten sei das zulässige Dichtemass jedoch nicht aus dem Gestaltungsplan G 311 Reussinsel zu übernehmen, sondern der benachbarten Wohn- und Geschäftszone anzupassen (Begründung gemäss 4.3 Festsetzungen im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse).

4.2 Festsetzungen im Zonenplan

Die Grundstücke 999 und 3143, Reussinsel, befinden sich heute gemeinsam mit den weiteren, Reuss-aufwärts gelegenen Grundstücken 250, 677 und 678 in der Gewerbezone. Die Zuteilung zur Gewerbezone im Zonenplan vom 5. Mai 1994 erfolgte aufgrund der damaligen Bebauung und Nutzung als Erweiterungsmöglichkeit für die Firma Obrist Ladenbau. Diese Ausgangslage hat sich seit 1994 grundlegend verändert. Die Firma Obrist wurde von den bisherigen Besitzern veräussert, eine Betriebserweiterung steht nicht zur Diskussion. Gemäss Art. 14 Abs. 1 des Bau- und Zonenreglements sind in Gewerbezone Büroräumlichkeiten für Dienstleistungsbetriebe im Ausmass von 50 % der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zulässig. Die Wohnnutzung ist – ausser für Betriebsinhaber sowie für betrieblich an den Standort gebundenes Personal – nicht zulässig.

Die Grundstücke 999 und 3143 befinden sich unmittelbar benachbart zur im Bau befindlichen Wohnüberbauung Reussinsel auf dem Grundstück 1994. Dieses Grundstück wurde im Zonenplan vom 5. Mai 1994 der Wohn- und Geschäftszone zugeteilt. Mit der vorgesehenen Umzonung der Grundstücke 999 und 3143 soll eine Erweiterung der Wohnbebauung Reussinsel mit einem allfälligen Anteil an Dienstleistungsnutzung realisiert werden können. Gemäss Gesamtplanung 2006–2010 will der Stadtrat unter anderem den Bau von attraktivem, urbanem Wohnraum ermöglichen. Auf der Reussinsel besteht die Chance zur Umsetzung dieses Ziels. Möglich ist auch die Realisierung von Dienstleistungsnutzungen.

An einer qualitativ hochstehenden Überbauung an der bevorzugten Lage unmittelbar an der Reuss besteht auch aus Sicht des Projekts „BaBeL“, nachhaltige Quartierentwicklung Basel-/Bernstrasse, ein Interesse. Mit einer Neubebauung auf den Grundstücken 999 und 3143 kann

zudem die Weiterführung des Fussweges entlang der Reuss realisiert werden. An einer weiterhin ausschliesslich gewerblichen Nutzung auf den beiden Grundstücken besteht heute weder ein übergeordnetes öffentliches Interesse der Stadt Luzern noch ein ökonomisches Interesse der heutigen Eigentümerschaft.

4.3 Festsetzungen im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse

Auf den Grundstücken 999 und 3143 in der heutigen Gewerbezone ist keine Dichtebestimmung fixiert. Die mögliche Bebauung ergibt sich aus der im Bebauungsplan B 135 definierten, maximal zulässigen Fassadenhöhe von 15,0 Metern sowie aus der Baulinie und den gesetzlichen Grenz-, Gebäude- und Gewässerabständen.

Mit der vorliegenden Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone wird für die Grundstücke 999 und 3143 die Dichte der benachbarten Wohn- und Geschäftszone übernommen. Demnach wird eine Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,70 mit maximal 4 Vollgeschossen sowie Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Gegenüber den heutigen Bestimmungen im Bebauungsplan B 135 über die Grundstücke 999 und 3143 bedeuten diese neuen Festsetzungen eine Verringerung des zulässigen Bauvolumens. Mit einer Umzonung in die Wohn- und Geschäftszone, analog zur benachbarten Bebauung, sind jedoch die Voraussetzungen für das bisher vorgesehene städtebauliche Grundprinzip einer deutlichen volumetrischen Differenzierung zwischen der Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung nicht mehr gegeben.

Zudem sind in der Wohn- und Geschäftszone mit der vorgesehenen, überwiegenden Wohnnutzung höhere Ansprüche an die Grösse und Gestaltung der Freiflächen zu stellen als in der Gewerbezone. Gemäss Bauvorschrift 6 im Bebauungsplan B 135 ist bei Neuüberbauungen in den Zonen 8 und 13 im Gebiet der Reussinsel das Reussufer für die Erstellung eines öffentlichen Fusswegs freizuhalten. Somit wird ein wesentlicher Teil der Freiflächen nicht der Nutzung als Spielfläche angerechnet werden können. Die benachbarte, im Bau stehende Wohnüberbauung wird auf Basis einer Ausnutzungsziffer von 0,80 (inkl. Gestaltungsplanbonus) realisiert. Dabei zeigt sich, dass die Sicherstellung der Spielflächen bei dieser Ausnutzung am vorgesehenen Ort anspruchsvoll ist. Bei wesentlich höherer Dichte (wie sie in der heutigen Gewerbezone zulässig ist) würde es schwieriger oder unmöglich sein, die gesetzlich erforderlichen Spielflächen zu realisieren.

Für die Umzonung der Grundstücke 999 und 3143 gelten bezüglich der Lage identische Grundvoraussetzungen wie für das benachbarte Grundstück 1994. Auch aus Sicht der rechtlichen Gleichbehandlung ist die Festsetzung einer identischen Dichte (Ausnutzungsziffer AZ 0,70, 4 Vollgeschosse, Gestaltungsplanpflicht) für die umzuzonenden Grundstücke deshalb angebracht.

Für die beiden Grundstücke 999 und 3143 wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der bestehende Gestaltungsplan G 311 Reussinsel vom 10. Dezember 2003 ist nach Rechtskraft der vorliegenden Umzonung den veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

5 Vorprüfung

Die Zonen- und Bebauungsplanänderung Reussinsel wurde mit Stadtratsbeschluss 696 vom 29. Juni 2005 dem kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht vom 23. September 2005 wird festgehalten, dass die vorgesehenen Änderungen recht- und zweckmässig seien.

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wird darauf hingewiesen, dass eine Wohnbebauung auf den Grundstücken 999 und 3143 einen hohen Wohnwert aufweisen werde, sofern es gelänge, die Lärmimmissionen durch die Bahn mit gestalterischen und baulichen Massnahmen zu reduzieren. Im Weiteren wird empfohlen, auf den umzuzonenden Grundstücken eine Kote festzulegen, die durch Gebäudeöffnungen nicht unterschritten werden darf. Diese Empfehlung erfolgt aufgrund der Neubeurteilung der Gefahrensituation im Nachgang zum Hochwasser vom August 2005. Die Stadtplanung Luzern hat aufgrund dieser Empfehlung das für die Erstellung der kantonalen Gefahrenkarte zuständige Ingenieurbüro beauftragt, auf Basis einer Modellrechnung unter Einbezug des Wasserstandes vom August 2005 eine minimale Kote für Gebäudeöffnungen zu errechnen. Diese Kote von 432,95 m ü. M. wird mit der Änderung des Bebauungsplans B 135 Baselstrasse/Bernstrasse festgeschrieben (gemäss Bauvorschrift 10 neu).

6 Öffentliche Planauflage

Die vorliegenden Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse wurden vom 24. Oktober bis 22. November 2005 öffentlich aufgelegt. Innert dieser Frist sind keine Einsprachen eingegangen.

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, die vorliegend beschriebenen Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 18. Januar 2006

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 1 vom 18. Januar 2006 betreffend

Reussinsel Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I.
 1. Die Änderungen im Zonenplan und im Bebauungsplan B 135 Baselstrasse/Bernstrasse werden beschlossen.
 2. Der Beschluss gemäss Ziffer I.1 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- II.
 1. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 16. März 2006

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Guido Durrer
Ratspräsident

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stellvertreter