



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 7. April 2004

B+A 11/2004

**Bebauungsplan B 138
Wesemlin/Dreilinden und
Änderungen im Zonenplan
vom 5. Mai 1994
(Z 14 bis Z 17)
mit Einsprachebehandlung**

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
3. Juni 2004**

Übersicht

In den Jahren 1980–1982 wurde im Gebiet Wesemlin/Dreilinden die erste offene Quartierplanung in der Stadt Luzern durchgeführt. Aufgrund der Vorschläge der Wesemlin-Planung stellte der Grosse Stadtrat am 17. März 1983 den Bebauungsplan B 124 Wesemlin/Dreilinden auf.

Verschiedene Elemente des B 124 sind inzwischen in den Zonenplan bzw. ins Bau- und Zonenreglement (BZR) übernommen worden, welche die Stimmberechtigten am 24. September 1994 beschlossen haben. Aus diesem Grund – und weil nach § 22 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Nutzungspläne alle zehn Jahre zu überprüfen sind – ist eine Revision des mittlerweile gut 20 Jahre alten B 124 angezeigt.

Der neue Bebauungsplan B 138 basiert auf den bewährten und weiterhin gültigen Zielsetzungen und wesentlichen Inhalten des B 124. Die Siedlungsstruktur des beliebten, wohnlichen und durchgrüntem Quartiers soll erhalten und – wo es möglich und sinnvoll ist – gezielt und quartierverträglich verdichtet werden. Der B 138 enthält in erster Linie Anpassungen an die veränderte Rechtslage (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan). In einigen Gebieten wird zudem die Zoneneinteilung verändert; vor allem wird die Volumenerhaltungszone ausgedehnt. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan das zulässige Ausmass der Bauten fest, sichert rechtlich die im Richtplan R 1 Fusswege enthaltenen Verbindungen, bezeichnet die öffentlichen und privaten Strassen und legt Baulinien fest.

Der B 138 wurde im Sommer 2000 erstmals öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden mehrere Planänderungen vereinbart, für die eine zweite bzw. dritte öffentliche Auflage durchgeführt wurde. Gegen den Inhalt des B 138 wurden insgesamt 50 Einsprachen eingereicht. 40 Einsprachen konnten gütlich erledigt werden. Über 10 unerledigte Einsprachen hat der Grosse Stadtrat zu entscheiden.

Die im Rahmen der Einspracheverhandlungen vereinbarten Planänderungen betreffen in vier Gebieten zusätzlich den Zonenplan. Die entsprechenden Zonenplanänderungen (Z 14 bis Z 17) werden dem Grossen Stadtrat gleichzeitig mit dem B 138 zum Beschluss vorgelegt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Revision des Bebauungsplans B 124 Wesemlin/Dreilinden	5
2 Vorprüfung	6
3 Öffentliche Auflage	7
4 Inhalt des Bebauungsplans B 138 Wesemlin/Dreilinden	7
4.1 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan B 124 bei den Bauvorschriften	7
4.2 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan B 124 bei der Zoneneinteilung	9
5 Änderungen im Zonenplan vom 5. Mai 1994	11
5.1 Kinderheim Wesemlin Luzern (Z 14)	11
5.2 Kinderheim Titlisblick (Z 15)	12
5.3 Gebiet Kreuzmattweg (Z 16)	13
5.4 Siedlung Rufflisbergstrasse 10–40 (Z 17)	14
6 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates	15
6.1 Eingegangene Einsprachen	15
6.2 Als erledigt zu erklärende Einsprachen	17
6.3 Vom Grossen Stadtrat zu entscheidende Einsprachen	18
6.3.1 Einsprache 15	19
6.3.2 Einsprache 30	20
6.3.3 Einsprache 2	24
6.3.4 Einsprachen 31, 36, 37, 38, 39, 40 und 41	27
7 Aufhebung von bau- und planungsrechtlichen Grundlagen	29
8 Antrag	30

Anhang

- Richtplan R 1 Fusswege vom 28. November 1996 (Ausschnitt)
- Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden
- Bebauungsplan B 124 Wesemlin/Dreilinden vom 17. März 1983 / 28. Januar 1999

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Revision des Bebauungsplans B 124 Wesemlin/Dreilinden

In den Jahren 1980–1982 wurde im Gebiet Wesemlin/Dreilinden als Pilotstudie die erste offene Quartierplanung in der Stadt Luzern durchgeführt. Die vom Stadtrat beauftragten Planer erarbeiteten zusammen mit einer engagierten Quartierbevölkerung einen Entwurf zum Quartierbebauungsplan. Die Wesemlin-Planung war nicht nur im Vorgehen eine Pionierleistung, sondern zeigte auch bezüglich der Planinhalte neue Wege auf, um die Entwicklung eines bereits weit gehend überbauten Stadtteils in die von der Quartierbevölkerung gewünschten Bahnen zu lenken. Die von der Quartierplanung vorgeschlagenen neuen Zonen zum Ortsbildschutz, zur Volumenerhaltung und zur Strukturhaltung (Baubereiche) wurden von den nachfolgenden Quartierplanungen übernommen und fanden schliesslich in leicht modifizierter Form Eingang in das Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern.

Aufgrund der Vorschläge der Wesemlin-Planung stellte der Grosse Stadtrat am 17. März 1983 den Bebauungsplan B 124 Wesemlin/Dreilinden auf. Seit diesem Zeitpunkt wurden alle baulichen Veränderungen im Quartier gestützt auf den B 124 überprüft.

Die Revision dieses mittlerweile über 20 Jahre alten Bebauungsplans drängt sich heute nicht nur auf, weil nach § 22 Planungs- und Baugesetz (PBG) die Nutzungspläne alle zehn Jahre zu überprüfen sind, sondern vor allem, weil die umfangreichen Bauvorschriften zum B 124 später, teilweise modifiziert, ins Bau- und Zonenreglement (BZR) aufgenommen worden sind. Dies hat zu Widersprüchen und Rechtsunsicherheiten geführt. Verschiedene Elemente des Bebauungsplans B 124 sind auch in den Zonenplan übernommen worden, den die Stimmberechtigten am 25. September 1994 beschlossen haben. Während der Zonenplan die Nutzungsart (Wohnzone, Wohn- und Geschäftszone, Zone für öffentliche Zwecke usw.), die Wohnanteile, die Schutzzonen und die Empfindlichkeitsstufen festlegt, bestimmen die Bebauungspläne die zulässige Baudichte (Nutzungsziffern, Baubereiche, Zahl der Vollgeschosse, Volumenerhaltung), die öffentlichen und privaten Strassen und Wege sowie die Abstände von Strassen und Wegen (Baulinien).

Beim neuen Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden (Anhang) entfallen deshalb die Bezeichnung der Nutzungsart (Wohnzone, Wohn- und Geschäftszone usw.) und die Ortsbildschutzzonen als Rechtsinhalt. Sie werden in der Legende zum Bebauungsplan in kursiver Schrift aufgeführt, sind jedoch im vorliegenden Verfahren nicht mehr anfechtbar.

Der neue Bebauungsplan B 138 basiert auf den bewährten und weiterhin gültigen Zielsetzungen und wesentlichen Inhalten des B 124. Die Siedlungsstruktur des beliebten, wohnlichen und durchgrüntem Quartiers soll erhalten und – wo es möglich und sinnvoll ist – gezielt und quartierverträglich verdichtet werden. Der B 138 enthält in erster Linie Anpassungen an die veränderte Rechtslage (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan). In einigen Gebieten wird zudem die Zoneneinteilung verändert; vor allem wird die Volumenerhaltungszone (bisherige Wohnzone 9) ausgedehnt. Darüber hinaus legt der Bebauungsplan das zulässige Ausmass der Bauten fest, sichert rechtlich die im Richtplan R 1 Fusswege (Anhang) enthaltenen Verbindungen, bezeichnet die öffentlichen und privaten Strassen und legt Baulinien fest.

Der Stadtrat hat die Änderungen gegenüber dem B 124 insgesamt als nicht sehr tief greifend eingestuft und deshalb auf eine breite Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne der offenen Quartierplanung verzichtet. Am 12. September 2000 wurde im Rahmen einer Informationsveranstaltung der Stadt Luzern und des Quartiervereins Wesemlin-Dreilinden u. a. über den Bebauungsplan B 138 informiert. Die zahlreichen Reaktionen im Verlauf des Auflage- und Einspracheverfahrens haben aber gezeigt, dass die Bedeutung der Revision des B 124 unterschätzt worden ist. Besonders zur Volumenerhaltungszone bestand ein grosser Informationsbedarf. Die Baudirektion hat deshalb am 29. August 2002 gemeinsam mit dem Quartierverein eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zum B 138 durchgeführt. Die Erfahrungen mit dem B 138 haben gezeigt, dass in künftigen Bebauungsplanverfahren Information und Mitwirkung der Bevölkerung verbessert werden müssen.

2 Vorprüfung

Der Entwurf des Bebauungsplans B 138 wurde am 22. Dezember 1999 dem kantonalen Baudepartement zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 19. April 2000 stellt fest, dass der Bebauungsplan recht- und zweckmässig sei. Das Forstamt macht auf die Einhaltung des gesetzlichen Waldabstandes von 20 m aufmerksam. Jede Unterschreitung bedarf entweder einer Stellungnahme des zuständigen Kreisforstamtes oder einer Sonderbewilligung des Kantonsforstamtes. Das Verkehrs- und Tiefbauamt weist auf die Problematik des Hochwasserschutzes hin. Im ganzen Plangebiet ist der Hochwasserschutz mit geeigneten Massnahmen zu gewährleisten. Die Gewässer sind in ihrem natürlichen Zustand zu erhalten. Bachöffnungen sind in Gestaltungsplanungen einzubeziehen.

3 Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan B 138 wurde vom 26. Juni bis 25. Juli 2000 öffentlich aufgelegt. Während der Einsprachefrist wurden 30 Einsprachen eingereicht (siehe Kapitel 6).

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden in mehreren Gebieten Planänderungen in Aussicht gestellt, wobei diese Änderungen in einigen Fällen auch den Zonenplan betrafen. Für sämtliche Planänderungen wurde ein zweites Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 62 Abs. 2 PBG durchgeführt.

Die zweite öffentliche Auflage fand vom 10. Februar bis 11. März 2003 statt. Während der Auflagefrist wurden 20 weitere Einsprachen eingereicht (siehe Kapitel 6). Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde in zwei Gebieten erneut eine Planänderung vereinbart. Für diese Änderungen wurde ein drittes Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 62 Abs. 2 PBG durchgeführt.

Die dritte öffentliche Auflage fand vom 24. November bis 23. Dezember 2003 statt, wobei keine weiteren Einsprachen erfolgten.

4 Inhalt des Bebauungsplans B 138 Wesemlin/Dreilinden

4.1 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan B 124 bei den Bauvorschriften

Die umfangreichen **Bauvorschriften des alten B 124** (Anhang) sind durch die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements (BZR) und des Planungs- und Baugesetzes (PBG) weitgehend überholt worden. Diese Bauvorschriften sind deshalb aufzuheben oder neu zu formulieren. Vom Inhalt her ergeben sich dadurch folgende Änderungen:

- Die **Vorschrift a: Erhaltenswerte Siedlungsbilder** wird ersetzt durch Art. 20–23 BZR *Ortsbild-Schutzzonen*.
- Die **Vorschrift b: Wahrung des bestehenden Bauvolumens** wird ersetzt durch Art. 4 BZR *Volumenerhaltung*.
- Die **Vorschrift c: Erhaltung der Gärten und Vorgärten** wird ersetzt durch Art. 5 BZR *Baubereich* und Art. 40 BZR *Umgebungsgestaltung*. Zum Schutz der Vorgärten wird neu die Bauvorschrift 5 mit folgendem Wortlaut aufgestellt: „*In den Vorgartenbereichen sind offene Parkplätze nur ausnahmsweise gestattet. Verkehrsflächen sind auf ein Minimum zu beschränken.*“

- Die **Vorschrift d: Grösse des Gartenanteils** wird ersetzt durch Art. 40 BZR *Umgebungsgestaltung*. Der vorgeschriebene Gartenanteil bleibt dabei ungefähr gleich wie bisher.
- Die **Vorschrift e: Bonus für Quartierzentrum** wird ersetzt durch die neue Bauvorschrift 3 mit folgendem Wortlaut: „*In der Wohn- und Geschäftszone 12 kann der Stadtrat für Flächen der Quartiersversorgung (Läden, Restaurant usw.) zusätzliche anrechenbare Geschossflächen gestatten. Er berücksichtigt dabei die örtliche Baustruktur.*“
- Die **Vorschrift f: Dachausbau, Dachgestaltung** wird weit gehend durch Art. 33 BZR *Dachgeschoss bei Schrägdachbauten, Dachnorm* ersetzt. Die zulässige Firsthöhe erhöht sich dabei von 4,5 m auf 5,0 m. Um den Gebieten mit einheitlicher Dachgestaltung neben der Eingliederungspflicht gemäss § 140 PBG zusätzlichen Schutz zu gewähren, wird neu die Bauvorschrift 4 mit folgendem Wortlauf aufgestellt: „*Die Gebiete mit einheitlicher Dachgestaltung sind grundsätzlich in ihrer äusseren Erscheinungsform zu erhalten.*“
- Die **Vorschrift g: Haus- und Garagenzufahrten** wird durch die Bauvorschrift 5 (siehe oben) ersetzt.
- Die **Vorschrift h: AZ-Bonus für Gestaltungsplan** wird ersetzt durch § 75 PBG und durch Art. 28 BZR *Gestaltungsplan-Anforderungen*. Der maximale Bonus für eine hohe Siedlungsqualität steigt dabei von 10 % auf 15 % an; die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan sinkt von 3000 m² auf 1200 m².
- Die **Bauvorschrift i: Bauvorschriften für die Zone für öffentliche Zwecke** wird ersetzt durch Art. 6 BZR *Spezialzonen*, der faktisch gleich lautend ist.
- Die **Bauvorschrift k: Rückwärtige Baulinie in der Kernzone** wird ersatzlos gestrichen, nachdem im neuen Bebauungsplan auf die Festlegung einer rückwärtigen Baulinie bei der Wohn- und Geschäftszone verzichtet wird.
- Die **Bauvorschrift l: Erdgeschosshöhe** wird ersatzlos gestrichen, weil § 138 Abs. 1 PBG die Höhenlage der Bauten festlegt und sich die Sonderregelung im Bebauungsplan nicht bewährt hat.
- Die **Bauvorschrift m: Ausnahmen** wird ersetzt durch die neue Bauvorschrift 6 mit folgendem Wortlaut: „*Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten.*“

4.2 Änderungen gegenüber dem Bebauungsplan B 124 bei der Zoneneinteilung

Die Wesemlin-Planung der 1980er-Jahre hat als Pionierleistung neben den üblichen Ausnützungsziffern die Ortsbild-Schutzzone, die Volumenerhaltungszone und die Zone mit Baubereich eingeführt. Es zeigte sich in der Folge, dass diese drei neuen Planungsinstrumente für bereits überbaute Stadtteile grosse Vorteile aufweisen. Die Festlegung von Ausnützungsziffern erwies sich hingegen für bereits überbaute Gebiete als problematisch. Da in überbauten Gebieten die einzelnen Grundstücke oft sehr unterschiedliche Dichten (Ausnützungsziffern) aufweisen, werden bei einer gebietsweisen Festlegung von Ausnützungsziffern immer eine grössere Anzahl von Grundstücken abgezont, d. h., nach einem Abbruch könnten Neubauten nicht mehr in der gleichen Grösse erstellt werden. Dieser Umstand hat bereits bei der öffentlichen Auflage des B 124 zu einigen Einsprachen geführt, denen mit der Zuweisung zur Volumenerhaltungszone entsprochen werden konnte. In der Zwischenzeit ist die Berechnungsweise der Ausnützungsziffer durch den Regierungsrat geändert worden. Insbesondere in Hanglagen kann ihre Auswirkungen nur noch anhand konkreter Projekte beurteilt werden. Im B 138 werden deshalb die verschiedenen Zonen mit Ausnützungsziffern nach Möglichkeit durch eine andere Dichteregelung ersetzt. Dies hat zur Folge, dass neu ein wesentlich grösseres Gebiet der Zone 1 mit **Volumenerhaltung** zugeteilt wird.

Bereits im bisherigen B 124 waren grosse Gebiete der Zone mit **Baubereich** zugeteilt (alte Zonen 4 und 7). Der Baubereich legt mit zwei Baulinien, der Gebäudelänge, den gesetzlichen Grenzabständen und der zulässigen Stockwerkzahl Lage und Ausmass der Bauten fest. Er gewährleistet damit die Beibehaltung der bisherigen städtebaulichen Ordnung. Die bisherigen Zonen mit Baubereich bleiben mit einer Ausnahme erhalten. In der Siedlung Ruffisbergstrasse 10–40 werden die bestehenden Baubereiche ersatzlos gestrichen. Im Gegenzug wird die Siedlung der Ortsbild-Schutzzone C zugewiesen (siehe Kapitel 5.4) und der Gestaltungsplanpflicht unterstellt. Neu werden die Grundstücke Wesemlinstrasse 71–85 (ungerade Nummern) sowie das Grundstück Dreilindenhöhe 5 der Zone mit Baubereich zugeteilt.

In den Zonen mit Baubereich wird die Gebäudelänge von 25 m auf 20 m reduziert. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die bestehenden Bauten – mit ganz wenigen Ausnahmen – weniger als 20 m Gebäudelänge aufweisen und die Grenzverhältnisse bzw. Baubereiche kaum je Gebäudelängen über 20 m zulassen. Eine Gebäudelänge von 20 m entspricht somit den gewachsenen Verhältnissen sowie den baulichen Möglichkeiten besser.

Zonen mit **Ausnützungsziffern** werden mit Ausnahme der Zone im Quartierzentrum (Wohn- und Geschäftszone 12) nur noch in unbebauten oder sehr locker bebauten Gebieten ausgeschrieben. Es betrifft dies vor allem die Gebiete Oberlöchli und Unterlöchli. Das Gebiet Oberlöchli war bereits im alten Bebauungsplan der Wohnzone zugewiesen. Das Gebiet Unterlöchli wurde mit dem Zonenplan neu eingezont und zum grössten Teil ebenfalls der Wohnzone zugewiesen. Im B 138 wird das bestehende Alterszentrum der Sonderbauzone SO 1 zugeteilt, das der Stadt gehörende Areal teilweise der Grünzone und teilweise der Zone für öffentliche

Zwecke. Hier soll dereinst eine Schule erstellt werden. Für die Wohnzone Unterlöchli legen die Gestaltungsplanpflicht und die Bauvorschrift 2 das weitere Vorgehen fest: Mit einem wettbewerbsähnlichen Verfahren muss eine städtebaulich gute Lösung gefunden werden, bevor mit Teil-Gestaltungsplänen die Bebauungsmöglichkeiten festgelegt werden. In der Zwischenzeit wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Dieser hat gezeigt, dass die vorgesehene Ausnützungsziffer (AZ) von 0,4 eine durchgrünte Siedlung mit guter Wohnqualität gewährleistet. Aufgrund der zentrumsnahen Lage wird die Zone mit Ausnützungsziffer im Bereich Dreilindenstrasse 22–29 (ehemals Wohnzone 3, neu Wohnzone 7) beibehalten. Zur Kompensation der neuen Berechnungsweise der Ausnützungsziffer wird die AZ von 0,5 auf 0,45 reduziert.

Die **Zone für öffentliche Zwecke**, die **Zone für Sport- und Freizeitanlagen**, die **Grünzone** und die **Sonderbauzonen** wurden 1994 im Zonenplan verbindlich festgelegt. Sie gehören nicht zum Rechtsinhalt des Bebauungsplans. Neu werden im Zonenplan das Areal des Kinderheims Wesemlin Luzern (Kapuzinerweg 33–39) sowie das Areal des Kinderheims Titlisblick (Wesemlinring 7) der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen (siehe Kapitel 5.1 und 5.2). Auf Dichtebestimmungen in den genannten Zonen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da nach Art. 6 BZR der Stadtrat das zulässige Bauvolumen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der öffentlichen Interessen von Fall zu Fall festlegt.

Auch die **Ortsbild-Schutzzonen** wurden bereits 1994 im Zonenplan verbindlich festgelegt. Sie gehören ebenfalls nicht zum Rechtsinhalt des Bebauungsplans. Neu werden im Zonenplan die Grundstücke Kreuzmattweg 7 und Kapuzinerweg 15 sowie die Siedlung Ruflisbergstrasse 10–40 der Ortsbild-Schutzzone C zugewiesen (siehe Kapitel 5.3 und 5.4). Auf Dichtebestimmungen in den Ortsbild-Schutzzonen kann im Bebauungsplan verzichtet werden, da für diese Zonen die Vorschriften gemäss Art. 20–23 BZR massgebend sind.

Auf dem Areal der Familiengärten an der Landschau-Terrasse wird eine **Unterniveau-Bauzone** geschaffen, um die Erstellung einer Einstellhalle für die Anwohnerschaft zu ermöglichen.

Strassen, Fusswege

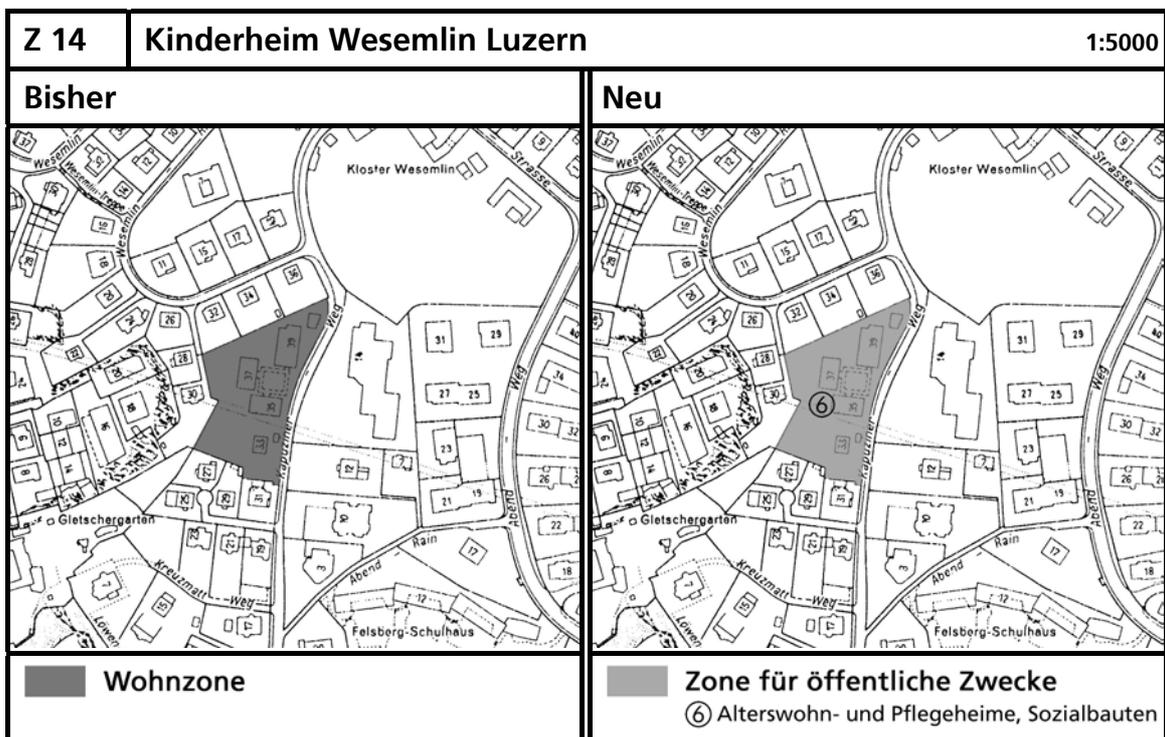
Der Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden übernimmt bezüglich der Ergänzung bestehender Strassen durch zusätzliche Trottoirs die Festlegungen des bisherigen Bebauungsplans B 124. Damit soll die Fussgängersicherheit im Quartier längerfristig verbessert werden. Mit dem Bebauungsplan wird auch ein zusammenhängendes **Fusswegnetz** sichergestellt, wie es die eidgenössische und kantonale Gesetzgebung über Fuss- und Wanderwege verlangt. Gestützt auf den vom Grossen Stadtrat am 29. Mai 1996 beschlossenen kommunalen Richtplan R 1 Fusswege wird mit dem Bebauungsplan die Rechtsgrundlage geschaffen, um die Begehbarkeit dieses Netzes sicherzustellen. Die öffentlichen Strassen und Wege sind im Originalplan ausgeschieden. Für sie wird mit der Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat das Enteignungsrecht erteilt (§ 70 Abs. 1 PBG).

5 Änderungen im Zonenplan vom 5. Mai 1994

Im Rahmen der Einsprachebehandlung zum B 138 wurde in vier Teilgebieten eine Änderung des Zonenplans vom 5. Mai 1994 in Aussicht gestellt. Diese Zonenplanänderungen (Z 14 bis Z 17) werden gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans B 138 beantragt. Sie werden nachfolgend erläutert.

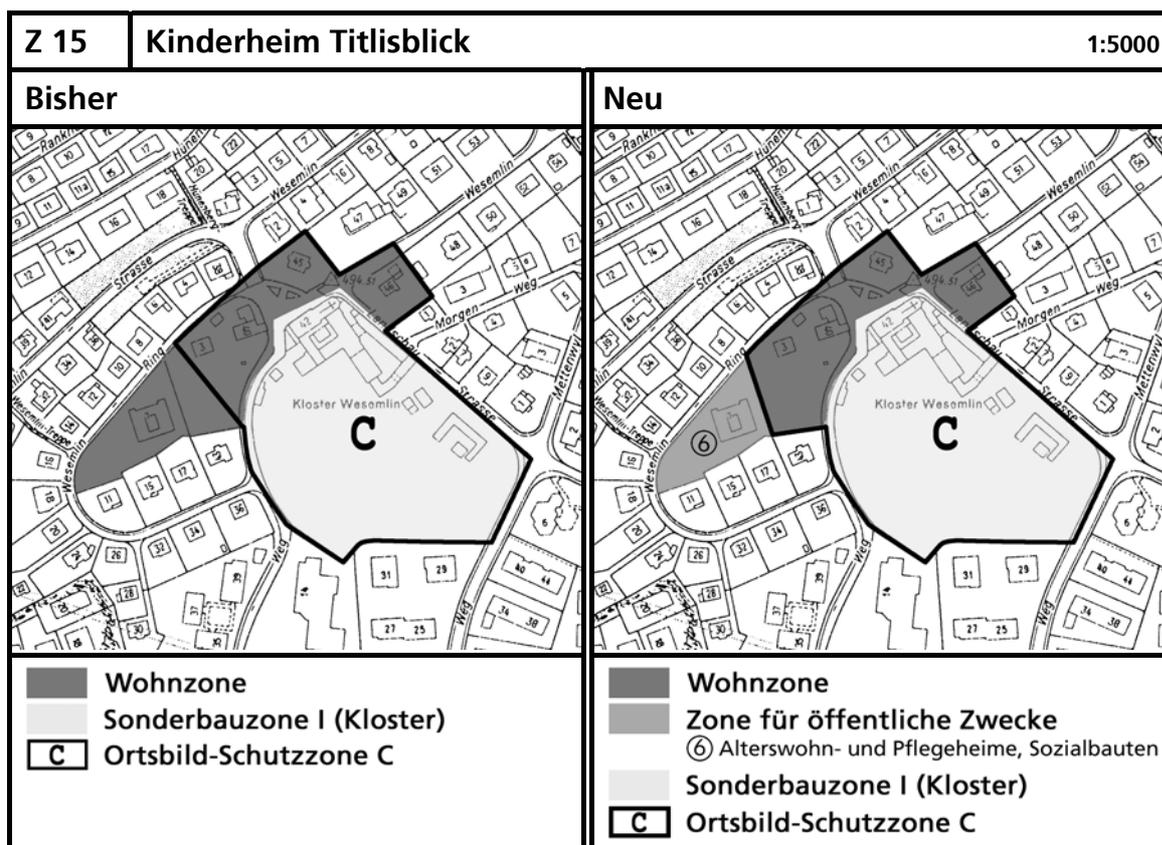
5.1 Kinderheim Wesemlin Luzern (Z 14)

Die Grundstücke 938, 944 und 945 (Kapuzinerweg 33–39) befinden sich im Besitz des Seraphischen Liebeswerks, das auf dem Areal Kapuzinerweg 35–39 das Kinderheim Wesemlin betreibt. Die Grundstücke sind im Zonenplan der Wohnzone und im Bebauungsplan B 124 der Zone 3 mit Ausnützungsziffer 0,5 zugewiesen. Im ersten Entwurf des B 138 wurde eine Zuweisung der Grundstücke in die Zone 1 mit Volumenerhaltung vorgeschlagen. Dagegen hat das Kinderheim Wesemlin Luzern mit der Begründung Einsprache erhoben, dass die Volumenerhaltung die Entwicklungsmöglichkeiten des Kinderheims einschränke (Einsprache 29). Eine Überprüfung durch die Baudirektion hat ergeben, dass das Kinderheim zwar in der Volumenerhaltungszone noch über beträchtliche Ausnützungsreserven verfügt, dass aber angesichts der heutigen Nutzung und der für die Zukunft geplanten Ausrichtung eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke gerechtfertigt ist. Das Kinderheim Wesemlin wird dadurch vergleichbaren Institutionen im öffentlichen Interesse, wie z. B. das benachbarte Altersheim Wesemlin, gleichgestellt. Im Sinne einer langfristigen Nutzungsreserve wird auch das Grundstück 938 (Kapuzinerweg 33) der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen.



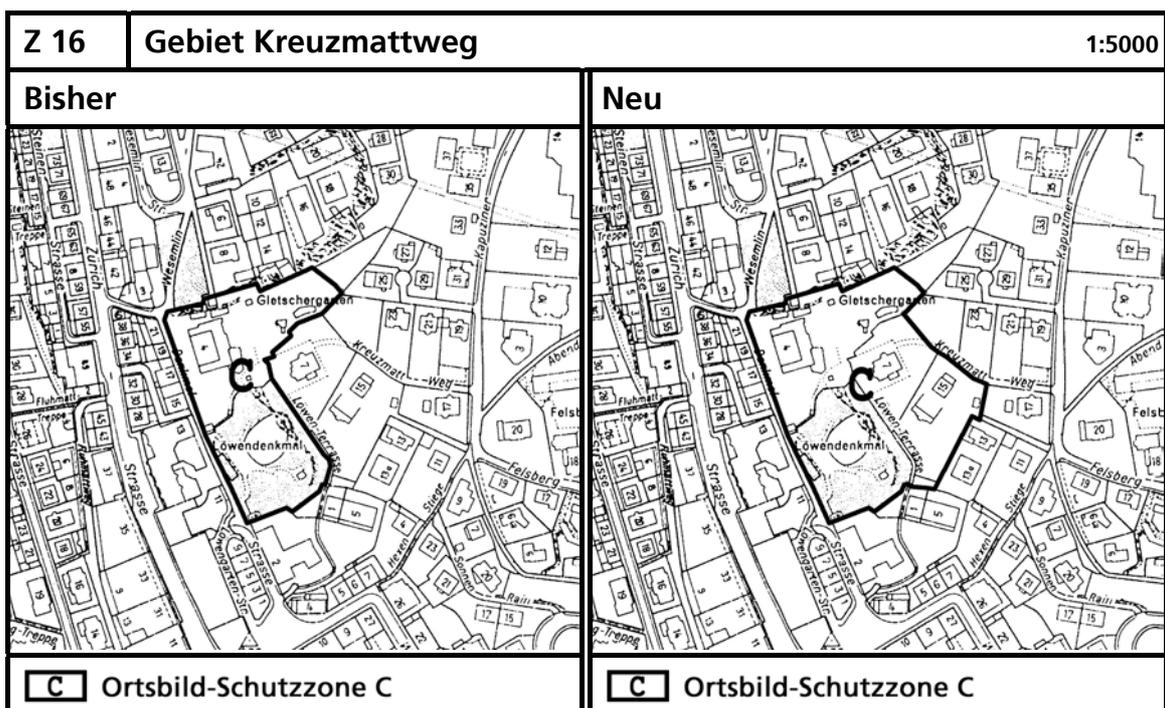
5.2 Kinderheim Titlisblick (Z 15)

Das Areal des Kinderheims Titlisblick (Wesemlinring 7) ist im Zonenplan der Wohnzone und im Bebauungsplan B 124 der Zone 6 mit Ausnützungsziffer 0,65 zugewiesen. Im ersten Entwurf des B 138 wurde eine Zuweisung des Areals in die Zone 1 mit Volumenerhaltung vorgeschlagen. Dagegen hat der Verein Kinderheim Titlisblick Einsprache erhoben mit der Begründung, die Volumenerhaltung schränke die Entwicklungsmöglichkeiten des Kinderheims ein (Einsprache 28). Eine Überprüfung durch die Baudirektion hat zum Schluss geführt, dass angesichts der im öffentlichen Interesse liegenden Tätigkeit des Kinderheims analog zum Kinderheim Wesemlin Luzern (siehe Kapitel 5.1) eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke gerechtfertigt ist. Das Kinderheim Titlisblick wird dadurch vergleichbaren Institutionen im öffentlichen Interesse, wie z. B. das Altersheim Wesemlin, gleichgestellt. Gleichzeitig wird die bestehende Ortsbild-Schutzzone C (Kloster Wesemlin und Umgebung) ausgeweitet. Sie erstreckt sich neu über das ganze Grundstück 3917 und schliesst damit die im Jahr 2003 errichteten Wohnbauten im westlichen Teil ein.



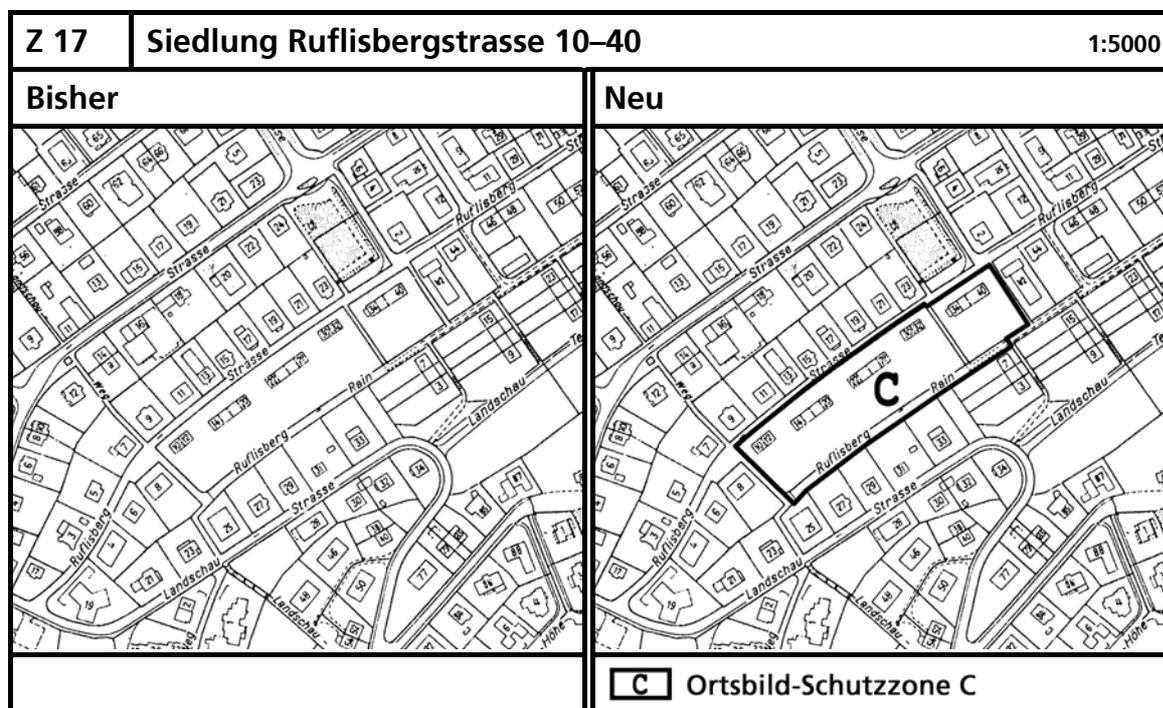
5.3 Gebiet Kreuzmattweg (Z 16)

Die beiden Grundstücke 561 (Kapuzinerweg 15) und 562 (Kreuzmattweg 7) sind im Zonenplan der Wohnzone und im Bebauungsplan B 124 der Zone 1 (bisher) mit Ausnutzungsziffer 0,3 zugewiesen. Im ersten Entwurf des B 138 wurde eine Zuweisung der beiden Grundstücke in die Zone 1 (neu) mit Volumenerhaltung vorgeschlagen. Dagegen hat der Eigentümer des Grundstücks 562 Einsprache erhoben (Einsprache 7). Gestützt auf die Einsprache hat die Bau-
 direktion den Sachverhalt noch einmal geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass die Zuweisung in die Volumenerhaltungszone für die beiden Grundstücke 561 und 562 ungeeignet ist. Beide Liegenschaften sind architektonisch und bauhistorisch wertvoll. Das Gebäude Kapuzinerweg 15 steht unter kantonalem Denkmalschutz. Die beiden Grundstücke liegen zudem direkt über dem Löwendenkmal (unter Schutz der Eidgenossenschaft) und dem Gletschergarten (unter kantonalem Denkmalschutz), die beide der Ortsbild-Schutzzone C zugewiesen sind. Aus diesen Gründen ist es gerechtfertigt, die Grundstücke 561 und 562 ebenfalls der Ortsbild-Schutzzone C zuzuweisen.



5.4 Siedlung Rufflisbergstrasse 10–40 (Z 17)

Die Siedlung Rufflisbergstrasse 10–40 (Grundstücke 1801, 1802, teilweise 1914 und 1915) ist im Zonenplan der Wohnzone und im Bebauungsplan B 124 der Zone 4 mit Baubereich / Gebäudelänge 25 m / 2 Vollgeschosse zugewiesen. Im ersten Entwurf des B 138 wurde eine Zuweisung der Siedlung in die Zone 6 mit Ausnützungsziffer 0,4 und Gestaltungsplanpflicht vorgeschlagen. Dagegen hat die Baugenossenschaft SBB-Mitarbeiter Luzern als Eigentümerin Einsprache erhoben (Einsprache 12). Gestützt auf die Einsprache hat die Baudirektion den Sachverhalt noch einmal geprüft und ist zum Schluss gekommen, die Siedlung angesichts ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Ortsbild-Schutzzone C zuzuweisen.



6 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates

6.1 Eingegangene Einsprachen

Während der ersten öffentlichen Auflage des B 138 vom 26. Juni bis 25. Juli 2000 wurden 30 Einsprachen eingereicht:

- 1 Josef Hutter, Wesemlinstrasse 34, 6006 Luzern
- 2 Martin Zurmühle, Büttenenthalde 49, 6006 Luzern
- 3 Helen Reinhard Schärli und Markus Schärli-Reinhard, Dreilindenstrasse 62, 6006 Luzern
- 4 Andrea Cometti-Schärli, Dreilindenstrasse 87, 6006 Luzern
- 5 Walter Gmür, Dreilindenhöhe 3, 6006 Luzern
- 6 Gesellschaft Altersheim Unterlöchli, Adligenswilerstrasse, 6006 Luzern
- 7 Prof. Dr. Jean-Pierre Schobinger, Höschgasse 29, 8008 Zürich. Rechtsnachfolgerin: Erben-gemeinschaft Jean-Pierre Schobinger, vertreten durch Rechtsanwältin Antigone Schobin-ger, Gartenhofstrasse 15, Postfach 9819, 8036 Zürich
- 8 Marianne Lampart-Meier und Werner Lampart-Meier, Kapuzinerweg 6, 6006 Luzern
- 9 Bürgergemeinde Luzern, Bau- und Liegenschaftsdirektion. Rechtsnachfolgerin: Einwoh-nergemeinde Luzern, vertreten durch die Liegenschaftenverwaltung der Stadt Luzern, Hirschengraben 17, 6002 Luzern
- 10 Erben-gemeinschaft Dr. Hermann Kessler, vertreten durch Dr. med. Daniel Kessler, Schwimmbadstrasse 2, 8353 Elgg, und Armin Felber, Parkstrasse 3, 6286 Wolfenschiessen
- 11 Hans U. Gübelin, Sonnenrain 20, 6006 Luzern, und Ernst K. Renner, 8574 Martinsburg Road, Mount Vernon, OH 43050 USA, beide vertreten durch Rechtsanwalt Marco Bazzani, Postfach 4150, 6002 Luzern. Rechtsnachfolgerin: Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Sonnenrain 20, vertreten durch Marianne Kälin Müller, Sonnenrain 20, 6006 Luzern
- 12 Baugenossenschaft SBB-Mitarbeiter Luzern, Ruflisbergstrasse 14, 6006 Luzern
- 13 Regula Spörri-Klapproth und Rolf T. Spörri, Titlisstrasse 2, 6006 Luzern, sowie Edith Keller-Wehrli und Fritz Keller-Wehrli, Titlisstrasse 4, 6006 Luzern
- 14 Ruth Rigert und Andreas Rigert, Dreilindenstrasse 85, 6006 Luzern
- 15 Rudolf Eggstein, Habsburgerstrasse 36, 6003 Luzern
- 16 Francisca Segesser von Brunegg für sich und für Carole de Castellan-Segesser von Brunegg sowie Dominique Segesser von Brunegg, Kapuzinerweg 6A, 6006 Luzern
- 17 Anton Holenweger, Adligenswilerstrasse 90, Postfach 7453, 6000 Luzern 7
- 18 Dr. Franz Brunner, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Urs Hess-Odoni, Bellerivematte 5, 6006 Luzern
- 19 Susanne Schürmann-Lüthy, vertreten durch Rechtsanwalt Bernhard Stadelmann, Schöneggstrasse 6, Postfach 336, 6048 Horw
- 20 Dr. Doris Suter-Gut, vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw
- 21 Dr. Doris Suter-Gut, vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess, Kirchweg 16, Postfach 136, 6048 Horw

- 22 Erbgemeinschaft Gebr. Ammann, vertreten durch Konrad Ammann, Dreilindenstrasse 66, 6006 Luzern, Walter Ammann, Rebstockhalde 33, 6006 Luzern, und Adolf Ammann, Dreilindenstrasse 68, 6006 Luzern
- 23 Konrad Ammann, Dreilindenstrasse 66, 6006 Luzern
- 24 Adolf Ammann, Dreilindenstrasse 68, 6006 Luzern
- 25 Thomas Schärli, Dreilindenstrasse 73, 6006 Luzern
- 26 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Wesemlinrain 9, vertreten durch Kurt John und Markus Britschgi, Wesemlinrain 9, 6006 Luzern
- 27 Quartierverein Wesemlin-Dreilinden, vertreten durch Andreas Ruch, Präsident, sowie Andreas Ruch und Barbara Ruch-Widmer, Gartenheimstrasse 27, 6006 Luzern
- 28 Verein Kinderheim Titlisblick, Wesemlinring 7, 6006 Luzern
- 29 Kinderheim Wesemlin Luzern, Kapuzinerweg 39, 6006 Luzern
- 30 Joe A. Neidhart-Fürer und Rita Neidhart-Fürer, Dreilindenstrasse 67, 6006 Luzern

Die Baudirektion stellte im August 2002 allen Einsprecherinnen und Einsprechern eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwänden zu. Die lange Bearbeitungszeit zwischen öffentlicher Auflage und Stellungnahme war dadurch bedingt, dass sich ein grosser Teil der eingegangenen Einsprachen auf die Bestimmung der Volumenerhaltung und deren Auswirkung auf einzelne Grundstücke bezog. Die Prüfung dieser Einsprachen erforderte umfangreiche Abklärungen und zum Teil aufwändige Volumenberechnungen. Mehrere Einsprachen zur Volumenerhaltungszone wurden zurückgezogen, nachdem die Baudirektion den Einsprechern schriftlich bestätigt hatte, dass auf den betreffenden Grundstücken gemäss Art. 4 Abs. 5 BZR ein zusätzliches Bauvolumen realisiert werden kann. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurden in elf Gebieten Planänderungen in Aussicht gestellt, wobei diese Änderungen in einigen Fällen auch den Zonenplan betrafen. Für sämtliche Planänderungen wurde ein zweites Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 62 Abs. 2 PBG durchgeführt.

Während der zweiten öffentlichen Auflage des B 138 vom 10. Februar bis 11. März 2003 wurden 20 weitere Einsprachen eingereicht:

- 31 Pia Raeber-Humbel und Josef Raeber, Stauffacherweg 12, 6006 Luzern
- 32 Lic. iur. Urs Korner, Rechtsanwalt und Notar, Pilatusstrasse 32, 6002 Luzern
- 33 Mona Sailer und Robert Sailer, Sonnbühlstrasse 3, 6006 Luzern
- 34 Eva Schwegler-Schaller und Heinrich Schwegler, Sonnbühlstrasse 5, 6006 Luzern
- 35 Peter H. Gunkel, Stauffacherweg 8, 6006 Luzern
- 36 Katharina Wyrsh und Dr. Armand Wyrsh, Stauffacherweg 8, 6006 Luzern
- 37 Adolf Bachmann, Stauffacherweg 8, 6006 Luzern
- 38 Margrit Oetterli-Bucheli und Martin Oetterli-Bucheli, Stauffacherweg 8, 6006 Luzern
- 39 Otto Stocker und Elisabeth Stocker-Kink, Stauffacherweg 8, 6006 Luzern. Rechtsnachfolgerin: Kathrin Hofer-Stocker, Sonnbühlstrasse 18a, 6006 Luzern
- 40 Susanne Buholzer-Meier, Bruderholzrain 42e, 4102 Binningen
- 41 Röbi Birrer, vertreten durch Rechtsanwalt Mathias Birrer, Zürichstrasse 12, 6004 Luzern

- 42 Veri Vonarburg-Völk und Johanna Vonarburg-Völk, Abendweg 23, 6006 Luzern
- 43 Bernhard Aregger-Krapf, Abendweg 23, 6006 Luzern
- 44 Erbgemeinschaft Adolf Pisani-Schärli, vertreten durch Agnes Pisani, Abendweg 23, 6006 Luzern, neu vertreten durch Rechtsanwalt Pius Kreiliger, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern
- 45 Eigentümergeinschaft Villa Hochheim: Hedy Kreier, Hirtenstrasse 20, 9010 St. Gallen, vertreten durch Karl Schiessl, Kapuzinerweg 10, 6006 Luzern, Doris Staubli-Ambühl, Hans Durrer, Hedi Durrer-Haas, Susanne Meyer-Blaser, Beat Vogt, Naama Tsfati Vogt, Hansjörg Vonarburg, Urs Hunkeler, Christoph Vaillant-Zai, alle Kapuzinerweg 10, 6006 Luzern, sowie Ulrich Meyer, St. Anna-Strasse 50, 6006 Luzern
- 46 Pius und Doris Kreiliger, Aloys und Maya Wyss, Agnes Pisani, Hannes und Elisabeth Lüdin, Bruno und Rita Capol, Xaver und Johanna Vonarburg, alle Abendweg 23, 6006 Luzern, sowie Hubert und Heidi Harry, Rudolf und Christine Freimann, Adolf und Rozalia Bucher, Marc Guye, Elsa Kammermann, Nina Disler, alle Abendweg 21, 6006 Luzern, alle vertreten durch Rechtsanwalt Pius Kreiliger, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern
- 47 Heinrich Zihlmann, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Beat Schumacher, Kapellplatz 1, 6004 Luzern
- 48 Franz von Moos, Dreilindenstrasse 43, 6006 Luzern
- 49 Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft Kapuzinerweg 45–49, vertreten durch Dr. Kurt Zwimpfer, Wesemlinring 32, 6006 Luzern, und Dr. med. Christoph Merlo, Kapuzinerweg 31, 6006 Luzern
- 50 Anton Holenweger, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Thomas Willi, Postfach, 6020 Emmenbrücke 2

Die Baudirektion stellte allen Einsprecherinnen und Einsprechern der zweiten öffentlichen Auflage eine Stellungnahme zu den vorgebrachten Einwänden zu. Mit der Mehrheit der Einsprecherinnen und Einsprechern konnte eine gütliche Einigung gefunden werden. In zwei Gebieten wurde im Rahmen der Einspracheverhandlungen eine Planänderung in Aussicht gestellt. Für diese Änderungen wurde ein drittes Auflage- und Einspracheverfahren gemäss § 62 Abs. 2 PBG durchgeführt. Dagegen gingen keine weiteren Einsprachen ein.

6.2 Als erledigt zu erklärende Einsprachen

Folgende Einsprachen wurden aufgrund der Stellungnahme der Baudirektion bzw. aufgrund der in den Einspracheverhandlungen vereinbarten Planänderungen ganz oder teilweise zurückgezogen:

- Einsprachen 1, 3, 4 (Anträge 1 und 2), 5, 6, 7 (Antrag betr. Grundstück 1836), 8, 11, 12 (Anträge 1 und 3), 13, 14 (Antrag 2), 16, 17 (Antrag betr. Grundstück 3946), 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 35, 40 (Antrag 1), 41 (Antrag 2), 47, 48, 49 und 50

Die vereinbarten Planänderungen sind im vorliegenden B 138 enthalten. **Die Einspracheverfahren können somit infolge Rückzugs als erledigt erklärt werden.**

Folgende Einsprachen wurden aufgrund von Planänderungen im Rahmen der zweiten bzw. dritten öffentlichen Auflage des B 138 ganz oder teilweise gegenstandslos:

- Einsprachen 4 (Antrag 3), 7 (Antrag betr. Grundstück 562), 9, 10, 12 (Antrag 2), 14 (Anträge 1 und 3), 17 (Antrag betr. Grundstück 1204), 21, 28, 29, 42, 43, 44, 45 und 46

Die Einspracheverfahren können somit infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt erklärt werden.

Der Einsprecher 18 verlangte, auf dem Grundstück 3401 (Dreilindenhöhe) sei die bisherige baurechtliche Regelung, namentlich die gemäss Gestaltungsplan G 208 zulässige Bruttogeschossfläche, beizubehalten. Dem Anliegen des Einsprechers wurde durch die Feststellung der zulässigen Ausnützung auf dem Grundstück 3401 mittels Stadtratsbeschluss entsprochen (StB 350 vom 2. April 2003). Dieser Entscheid wurde in einem Punkt vom Einsprecher mittels Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten. Mit StB 661 vom 11. Juni 2003 nahm der Stadtrat den irrtümlich in den Beschluss aufgenommenen Punkt ersatzlos zurück. Mit Verfügung vom 18. Juni 2003 hat das Verwaltungsgericht in der Folge das Beschwerdeverfahren als erledigt erklärt. **Das Einspracheverfahren kann demnach infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt erklärt werden.**

6.3 Vom Grossen Stadtrat zu entscheidende Einsprachen

Über folgende zehn unerledigte Einsprachen hat der Grosse Stadtrat zu entscheiden:

- Einsprachen 2, 15, 30, 31, 36, 37, 38, 39, 40 (Antrag 2) und 41 (Antrag 1)

Anträge und Begründung des Stadtrates wurden den Einsprecherinnen und Einsprechern gemäss § 62 Abs. 3 PBG schriftlich mitgeteilt.

6.3.1 Einsprache 15

Anträge und Begründung des Einsprechers:

- 1 Mit der Zuteilung der Liegenschaft Gartenheimstrasse 3 in die Ortsbild-Schutzzone B werde die Erstellung einer Autogarage mit Vorplatz-Zufahrt verunmöglicht.
- 2 Mit der ersatzlosen Aufhebung der Parkplätze im Strassen-Stummel der Hünenbergstrasse (neue Zwyszigstrasse) entfalle die Parkmöglichkeit für Besucher, z. B. einen Arzt.
- 3 Das Problem der „geschützten“ Birke im Garten des Einsprechers müsse jetzt gelöst werden. Die Baumkrone befinde sich grösstenteils über öffentlichem Grund (Zwyszigstrasse), d. h. über der zukünftigen Trolleybus-Oberleitung. Der Einsprecher lehne die Verantwortung für jede Gefährdung und alle daraus erwachsenden Folgen ab. Ein Baumunterhalt über der Trolleybusleitung könne ihm nicht zugemutet werden.
- 4 Durch die Verlegung des Fussgängerweges in der neuen Zwyszigstrasse auf die Westseite würden dessen Benützer – hauptsächlich Anwohner der oberen Hünenbergstrasse und deren Kinder – gezwungen, die Zwyszigstrasse zu überqueren, was eine zusätzliche Unfallgefahr bedeute. Würde der Fussweg auf der Ostseite belassen, entfielen diese Gefahr.

Stellungnahme und Anträge des Stadtrates:

- Zu 1: Das Grundstück des Einsprechers ist bereits im geltenden B 124 der Schutzzone zugewiesen. Die Zuweisung zur Ortsbild-Schutzzone B (ganze Gartenheimsiedlung) stellt somit lediglich eine Anpassung an das gültige Bau- und Zonenreglement (BZR) bzw. eine entsprechende Präzisierung der Schutzbestimmungen des B 124 dar. Gemäss B 124 und B 138 haben sich Neubauten und Veränderungen bezüglich Lage, Volumen usw. in das Quartierbild einzufügen. Diese Formulierung schliesst die Erstellung einer Garage, insbesondere einer Garage unter Niveau, wie sie der Einsprecher plant, nicht von vornherein aus. Eine solcher Bau hat sich jedoch in das Gesamtbild zu integrieren. Abschliessend kann ein solches Bauvorhaben erst im Baubewilligungsverfahren beurteilt werden.
Antrag 1 ist somit abzuweisen.
- Zu 2: Es trifft zu, dass durch die zu erstellende Verbindungsstrasse (ab Gartenheimstrasse bis Hünenbergstrasse) öffentliche Parkplätze auf dem bestehenden Strassenstück wegfallen. Es besteht jedoch kein Anspruch auf öffentliche Parkplätze. Zudem ist diese Frage nicht im Bebauungsplanverfahren zu regeln, sondern allenfalls im Genehmigungsverfahren für das Strassenprojekt. Gegen das aufgelegte Strassenprojekt hat der Einsprecher keine Einsprache erhoben.
Auf Antrag 2 ist nicht einzutreten.

Zu 3: Auch beim Problem der Birke handelt es sich nicht um eine Angelegenheit, die im Bebauungsplanverfahren geregelt werden kann. Diesbezüglich hätte der Einsprecher beim Strassenprojekt seine Einsprache wiederholen sollen. Dies hat er jedoch unterlassen, bzw. dazu hatte er keinen Anlass, denn das aufgelegte Strassenprojekt nimmt auf die Birke gebührend Rücksicht (Wegschieben der Strassenachse vom Grundstück des Einsprechers soweit möglich).

Auf Antrag 3 ist nicht einzutreten.

Zu 4: Die Führung des Fussgängerweges in der neuen Zwysigstrasse ist ebenfalls nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Sie wäre allenfalls im Genehmigungsverfahren für das Strassenprojekt zu regeln. Gegen das aufgelegte Strassenprojekt hat der Einsprecher keine Einsprache erhoben.

Auf Antrag 4 ist nicht einzutreten.

6.3.2 Einsprache 30

Anträge der Einsprecherin und des Einsprechers:

- 1 Der vorliegende Entwurf des B 138 sei zurückzuweisen.
- 2 Die Volumenerhaltungszone verhindere als entwicklungshemmende Bauzone eine massvolle Verdichtung des Quartiers und sei abzulehnen.
- 3 Die Darstellung des Bebauungsplans sei für Fachleute und Laien kaum lesbar. Sie sei durch eine farbige Darstellung zu ersetzen, damit Grundeigentümer und Bewohner die vom Stadtrat vorgeschlagenen Veränderungen überhaupt verstehen und nachvollziehen könnten.
- 4 Die Planaufgabe und die Einsprachemöglichkeit seien ein legitimes demokratisches Recht, welches durch die Terminierung in den Sommerferien nur theoretisch bestehe. Die Auflage verletze die Informations- und Mitsprachepolitik der „offenen Stadtplanung“. Sie sei neu anzusetzen.
- 5 Eventualiter: Die bisher offizielle Politik des Stadthauses, wonach die „Stadtplanung im Gleichgewicht“ zusammen mit den Stadt- resp. Quartierbewohnern erfolge, sei öffentlich zu widerrufen.

Begründung:

Die Einsprecher halten fest, die Wichtigkeit der Revision des B 124 werde heruntergespielt und das Prinzip der offenen Quartierplanung bzw. der Einbezug der interessierten Kreise verletzt. Ein Bebauungsplan könne nicht ohne Akzeptanz und Transparenz willkürlich und kurzfristig verordnet werden. Moniert werden u. a.: Auflageverfahren in den Sommerferien; keine zusätzliche Information der Bevölkerung; beschönigende und unrichtige Hinweise im Bericht des Stadtrates; schwarzweisse Plandarstellung; Einteilung der Hälfte des Quartiers in

die Volumenerhaltungszone; Verunmöglichen der Attraktivitätssteigerung für Familien; kein haushälterischer Umgang mit dem Boden in einem beinahe überbauten Quartier; massive Veränderungen gegenüber dem B 124 ohne Begründung. Der B 138 sei mit der städtischen Entwicklungspolitik unvereinbar.

Entgegen dem Bericht des Stadtrates, wonach der B 138 nur geringfügige Änderungen enthalte (in diesem Falle wäre eine Anpassung des alten B 124 zumindest fragwürdig gewesen), sind die Einsprecher der Ansicht, es seien wesentliche Veränderungen geplant. Sie weisen auf das Unterlöchli, das Oberlöchli, das Gebiet Dreilinden, die neuen Schutzzonen und die Zonenzuweisung verschiedener Wohnzonen in die Volumenerhaltung hin. Vor allem bezüglich der Baulandreserven Unter- und Oberlöchli wären frühzeitige Informationen der Bevölkerung gerechtfertigt gewesen. Weiter weisen sie auf diverse „Kuriositäten“ im B 138 hin. Problematisch sei insbesondere die Zuweisung der Gartenheimsiedlung in die Ortsbild-Schutzzone B. Zudem seien die notwendigen Infrastrukturen für die neuen Wohnquartiere Oberlöchli und Unterlöchli im B 138 nicht aufgezeigt.

Die Einsprecher stellen weiter fest, dass in etwa der Hälfte bis drei Viertel des Quartiers die Volumenerhaltung gelten solle, wofür eine Begründung fehle. Die Volumenerhaltungszone werde gegenüber der Wohnzone 9 im B 124 (Vorläuferin der Volumenerhaltungszone) um rund das Sechsfache vergrössert. In der Zone 9 im B 124 sei die Volumenerhaltung berechtigt, da auf den entsprechenden Grundstücken keine Baulandreserven mehr vorhanden seien und eine Veränderung der Bauten (Mehrfamilienhäuser) nicht erforderlich sei. Anders verhalte es sich in den neu der Volumenerhaltung zugewiesenen Flächen, wo durch die Volumenerhaltung eine Verdichtung verunmöglicht werde. Gerade dies sei aber im Quartier erwünscht, seien doch vermehrt auch jüngere Familien ins Quartier gezogen, die einen grösseren Raumbedarf hätten.

Zudem sei die Rechtssicherheit in der Volumenerhaltungszone in Frage gestellt, da kein klares Dichtemass mehr ersichtlich sei. Dieses würde von Fall zu Fall von der Bewilligungsbehörde festgelegt. Besonders verheerend sei die Volumenerhaltungszone für Institutionen im öffentlichen Dienst (z. B. Kinderheime Titlisblick und Wesemlin). Dasselbe gelte für die kleinen Geschäftsbauten in der Wohnzone 5 gemäss B 124. Zusammenfassend erwarten die Einsprecher vom Stadtrat, die Volumenerhaltungszone als stadtfreundlich und entwicklungshemmend zu erkennen und die bisherigen Wohnzonen beizubehalten.

Stellungnahme und Anträge des Stadtrates:

Die Baudirektion hat mit Schreiben vom 26. August 2002 ausführlich zu der Einsprache Stellung genommen. Die Einsprecher wurden darauf hingewiesen, dass im Fall eines Aufrechterhaltens der Einsprache noch abzuklären sei, ob sie in jedem einzelnen aufgeworfenen Einsprachepunkt legitimiert seien. Mit Schreiben vom 23. September 2002 hat der Einsprecher auf die Stellungnahme der Baudirektion reagiert und eine Einspracheverhandlung gewünscht. Die Verhandlung fand am 26. November 2002 unter Leitung von Baudirektor Kurt Bieder statt und brachte keine Einigung.

Nach § 207 Abs. 1 lit. a PBG ist auf dem Gebiet des Planungs- und Baurechts zur Erhebung einer Einsprache befugt, wer an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheides, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse hat. Diese Formulierung bringt zum Ausdruck, dass nicht jedermann zur Einsprache legitimiert sein soll, sondern nur, wer eine besondere, beachtenswert nahe Beziehung zum Streitgegenstand hat. Der Einsprecher muss von einer Verfügung mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit betroffen sein (LGVE 1991 II Nr. 3). Das massgebende Interesse kann nicht nur rechtlicher, sondern auch tatsächlicher, wirtschaftlicher oder ideeller Natur sein. In Lehre und Rechtsprechung ist allgemein anerkannt, dass durch das Kriterium des schutzwürdigen Interesses die Popularbeschwerde vermieden werden soll. Die Abgrenzung zur Popularbeschwerde erfolgt durch das Erfordernis einer substantiierten Darlegung eines eigenen konkreten Rechtsschutzinteresses. Im Bebauungsplanverfahren wird der Eigentümerin oder dem Eigentümer eines im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücks die erforderliche beachtenswert nahe Beziehung zum Streitgegenstand und damit auch die Einsprachebefugnis grundsätzlich zuerkannt. Das gilt jedoch nicht generell, sondern nur so weit, als ein solches Interesse an der Beachtung der als verletzt bezeichneten Norm belegt werden kann. Ob ein Einsprecher zu jedem vorgebrachten Einwand legitimiert ist, ist deshalb einzeln zu prüfen (LGVE 1982 II Nr. 38).

Im vorliegenden Fall wird der Einsprecherin und dem Einsprecher als Stockwerkeigentümerin und Stockwerkeigentümer an einem im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstück die Einsprachelegitimation bezüglich der Anträge 2, 3 und 4 zuerkannt. Die Anträge 1 und 5 beziehen sich auf Sachverhalte, von denen die Einsprecher nicht mehr als Dritte oder die Allgemeinheit betroffen sind, weshalb ihnen in diesen Punkten die Einsprachelegitimation abzusprechen ist. Es handelt sich in diesen Punkten um unzulässige Popularbeschwerden.

Materiell nimmt der Stadtrat zu den Anträgen wie folgt Stellung:

Zu 2: Es trifft zu, dass im neuen Bebauungsplan B 138 die Volumenerhaltungszone gegenüber dem B 124 ausgedehnt wird. Unter anderem wird neu auch das Grundstück (Stockwerkeigentum) der Einsprecher der Zone mit Volumenerhaltung zugewiesen. Die Stadt hat mit der Volumenerhaltungszone in verschiedenen Quartieren der Stadt gute Erfahrungen gemacht. Vorwiegend in bereits überbauten Gebieten, seien diese homogen oder heterogen bebaut, hat sich die Volumenerhaltung als geeignetes Instrument erwiesen. Sie erlaubt, die baulichen Strukturen eines Quartiers zu erhalten, lässt zugleich eine quartierverträgliche Verdichtung zu und sichert den Bestand für überdurchschnittlich dicht bebaute Grundstücke (ausser in Extremfällen). Gerade in einem beliebten Wohnquartier wie dem Wesemlin ist diese städtebauliche Zielsetzung richtig. Die Erfahrung zeigt, dass bei zahlreichen Grundstücken in der Volumenerhaltung bauliche Anpassungen oder Erweiterungen zulässig sind. Es handelt sich somit bei

der Volumenerhaltungszone weder um eine entwicklungshemmende noch um eine stadtfeindliche Zone.

Der Einwand der fehlenden Rechtssicherheit ist nicht stichhaltig. Die Volumenerhaltung wird in Art. 4 Bau- und Zonenreglement (BZR) geregelt. In Abs. 1–4 wird festgehalten, dass grundsätzlich das bestehende oberirdische Gebäudevolumen nicht überschritten werden darf bzw. dass massvolle Volumenvergrößerungen und gewisse Ergänzungsbauten zulässig sind. In Abs. 5 wird geregelt, welches Gebäudevolumen auf unbebauten Grundstücken sowie auf Grundstücken, die im Vergleich zur Umgebung weniger dicht überbaut sind, realisiert werden darf. In diesen Fällen legt der Stadtrat das zulässige oberirdische Gebäudevolumen fest. Gemäss stadträtlicher Praxis stellt die Stadtplanung durch vergleichende Volumenberechnungen fest, welche Grundstücke unter die Bestimmung von Abs. 5 fallen. Dabei wird von Fall zu Fall und gestützt auf einen Augenschein vor Ort festgelegt, welche Grundstücke für die Berechnung miteinbezogen werden. Als Vergleichsgrösse und Dichtemass dient die Volumenziffer VZ (Verhältnis zwischen oberirdischem Gebäudevolumen und Grundstückfläche). Verwaltungsinterne Richtlinien sorgen für ein einheitliches Vorgehen bei der Beurteilung. Das Ergebnis der Berechnungen wird den Grundeigentümern in Form einer schriftlichen Bauauskunft mitgeteilt. Die detaillierten Berechnungen sind auf Wunsch einsehbar. Die Erfahrung zeigt, dass die Grundeigentümer in der Regel mit der Umsetzung der Volumenerhaltung auf ihrem Grundstück keine Probleme haben. Auch im Rahmen der Einsprachebehandlung zum B 138 hat man sich mit fast allen Einsprechern einigen können. In den meisten Fällen handelte es sich um im Vergleich zur Umgebung weniger dicht überbaute Grundstücke, auf welchen gemäss Art. 4 Abs. 5 BZR zusätzliches Volumen realisiert werden kann.

Das Grundstück (Stockwerkeigentum) der Einsprecher ist im Vergleich zur Umgebung überdurchschnittlich dicht überbaut. Somit kann kein zusätzliches Volumen realisiert werden. Das bestehende Volumen darf jedoch im Fall eines Neubaus wieder realisiert werden. Dies im Gegensatz zur geltenden Regelung des B 124, wonach das Grundstück in der Wohnzone 2 mit Ausnützungsziffer AZ 0,4 liegt und die heute bestehende AZ von 0,49 im Fall eines Neubaus auf 0,4 reduziert werden müsste.

Im Gegensatz zur Volumenerhaltung ist die Ausnützungsziffer AZ in überbauten Gebieten häufig ein wenig geeignetes Dichtemass. Dies gilt verstärkt, seit der Kanton neue Vorschriften zur Berechnung der Ausnützung (AGF) erlassen hat. Besonders in Gebieten am Hang – ein grosser Teil des Wesemlin-/Dreilindenquartiers ist Hanggebiet – kann die neue Berechnungsweise weit reichende Folgen haben (Untergeschosse werden nicht zur Ausnützung gerechnet). Die Auswirkungen der neuen Berechnungsweise sind im Wesemlin-Quartier bisher noch kaum spürbar, weil der grösste Teil der Bebauung früher erstellt worden ist. Die bisherige Entwicklung unter dem B 124 ist aus Sicht des Stadtrates gut verlaufen, mit der neuen AGF könnte die Entwicklung aber entgleiten. Dem will der Stadtrat mit dem B 138 vorbeugen. Der Kanton bzw. das Verwaltungsgericht hat den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, ihre Nutzungsplanung an die neue Berechnungsweise der Ausnützung anzupassen. Die Reduktion der AZ stellt eine Mög-

lichkeit dar. Sie ist aber in überbauten Gebieten mit häufig sehr unterschiedlichen Dichten schwierig umzusetzen, da durch eine gebietsweise Festlegung einer AZ immer eine Anzahl von Grundstücken abgezont wird. Will man dies vermeiden, muss die AZ so hoch angesetzt werden, dass daraus ein generelles und sehr oft zu grosses Verdichtungspotenzial resultiert, das dem Quartiercharakter nicht mehr entspricht. Die Volumenerhaltung ist demgegenüber wesentlich flexibler, jedoch nicht im Sinne von Willkür, sondern im Sinne einer situationsgerechten und quartierverträglichen Verdichtung. Es ist unbestritten, dass die Umsetzung der Volumenerhaltung für die Grundeigentümer gewisse Nachteile mit sich bringt (Abklärung durch die Verwaltung, Zeitaufwand). Zudem hat sich gezeigt, dass ein grosser Informationsbedarf zur Umsetzung der Volumenerhaltung besteht. Um Information und Transparenz zu verbessern, hat die Stadtplanung ein Merkblatt erarbeitet, das Auskunft über die Baumöglichkeiten in der Volumenerhaltung und das Vorgehen bei der Volumenberechnung gibt.

Antrag 2 ist abzuweisen.

Zu 3: Im Bericht des Stadtrates zur öffentlichen Auflage des B 138 vom 7. Juni 2000 (StB 686) wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der farbige Originalplan im Massstab 1:1000 während der Auflagefrist im Planauflagebüro der Stadtplanung eingesehen werden kann. Auch auf dem verkleinerten, den Grundeigentümern abgegebenen Plan ist deutlich vermerkt, dass der Originalplan 1:1000 verbindlich ist. Es liegt in der Verantwortung der Betroffenen, sich anhand des Originalplans Gewissheit zu verschaffen. Der Versand von farbigen Originalplänen, in denen alle Details ersichtlich sind, ist aus Kostengründen nicht möglich. Bei sämtlichen Bebauungsplanverfahren wurde bisher das gleiche Planmaterial verschickt.

Antrag 3 ist abzuweisen.

Zu 4: In rechtlicher Hinsicht bestehen bezüglich Ausschreibungstermine keine Vorschriften. Der Stadtrat wird aber in Zukunft vermehrt darauf achten, öffentliche Auflagen von grösserer Bedeutung nach Möglichkeit ausserhalb der Ferienzeit anzusetzen.

Antrag 4 ist abzuweisen.

6.3.3 Einsprache 2

Der Einsprecher ist Eigentümer des Grundstücks 3208 (Geisterweg 5). Das bestehende Gebäude wurde um 1877 rechtmässig als Wohn- und Werkstattgebäude erbaut. Es befindet sich heute im Gartenbereich der Reihe Stauffacherweg 4–18, die zum grössten Teil später errichtet wurde. Das Grundstück liegt gemäss geltendem B 124 in der Wohnzone 4 (Baubereich). Dem Gebäude ist jedoch kein eigener Baubereich zugeordnet, d. h., es geniesst lediglich Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG.

Der erste Entwurf des B 138 sah als Neuerung gegenüber dem B 124 einen Baubereich um das Gebäude Geisterweg 5 vor. Der Eigentümer erhob dagegen Einsprache und beantragte eine markante Vergrösserung des Baubereichs. Die Baudirektion ist dem Antrag teilweise gefolgt und hat im Einverständnis mit dem Grundeigentümer in der zweiten öffentlichen Auflage des

B 138 einen geringfügig vergrösserten Baubereich vorgesehen. Mit Schreiben vom 30. November 2002 wurde darauf die Einsprache zurückgezogen.

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurde in der Folge von mehreren Anstössern Einsprache gegen den Baubereich auf dem Grundstück 3208 erhoben. Gestützt auf diese Einsprachen hat die Baudirektion den Sachverhalt erneut geprüft. Dabei hat sich gezeigt, dass ein Baubereich in der zweigeschossigen Wohnzone auf dem Grundstück 3208 ein im Vergleich zum heutigen Bestand deutlich grösseres Bauvolumen ermöglichen würde, was in der Gartensituation am Geisterweg nicht verträglich wäre. Zudem würde dies der angestrebten städtebaulichen Ordnung widersprechen. Die heutige Anordnung der Wohnhäuser am Stauffacherweg folgt einem klaren Muster. Die Häuserreihe entlang des Stauffacherwegs bildet mit den grossen, vorgelagerten Gärten im südlichen, leicht abfallenden Gelände zum Geisterweg eine städtebauliche Einheit. Dieses Siedlungsmuster wurde seinerzeit in den Bebauungsplan B 124 übernommen und mit entsprechenden Bauvorschriften öffentlich-rechtlich gesichert. Die bebaubare Fläche der Grundstücke am Stauffacherweg wurde auf einen Baubereich entlang des Stauffacherwegs eingeschränkt, um den Gartenbereich von Hochbauten freizuhalten. An diesem Grundsatz soll auch weiterhin festgehalten werden. Vor diesem Hintergrund ist die Baudirektion zum Schluss gekommen, dass die Einrichtung eines Baubereichs auf dem Grundstück 3208 sachlich falsch ist. Anders als in der ersten und zweiten öffentlichen Auflage vorgesehen, soll demnach im B 138 auf dem Grundstück 3208 kein Baubereich ausgeschrieben und die geltende Regelung gemäss B 124 (Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG) beibehalten werden.

Dem Einsprecher wurde die revidierte Haltung der Baudirektion am 25. April 2003 mündlich eröffnet und mit Schreiben vom 10. Juni 2003 ausführlich begründet. Als betroffener Grundeigentümer und Einsprecher wurde ihm das rechtliche Gehör gewährt.

Antrag und Begründung des Einsprechers:

Anlässlich der Besprechung vom 25. April 2003 stellte sich der Einsprecher auf den Standpunkt, dass ihm mindestens der Baubereich gemäss erster öffentlicher Auflage zustehe, da gegen diesen keine Einsprache (ausser seiner eigenen) eingegangen sei. Ein nachträgliches Abrücken vom Inhalt des ersten Entwurfs des B 138 würde einen Verstoss gegen Treu und Glauben und eine Ungleichbehandlung gegenüber allen anderen Grundeigentümern bedeuten. Weiter verwies der Einsprecher auf eine frühere Aussage von Vertretern der Baudirektion, wonach ein rechtmässig bewilligtes Gebäude Anrecht auf eine Zonenzuweisung habe, die über die blosse Bestandesgarantie hinaus gehe. Aus diesem Grund sei der Baubereich für das Gebäude Geisterweg 5 in den ersten Entwurf des B 138 aufgenommen worden.

In seiner schriftlichen Stellungnahme vom 4. Juli 2003 hält der Einsprecher fest, dass er die sachlichen Argumente der Baudirektion nachvollziehen könne, jedoch von der Vorgehensweise schockiert sei. Die Verwaltung habe ihm zunächst einen sehr kleinen Baubereich zugewiesen, diesen dann aufgrund seiner Einsprache erweitert und schliesslich aufgrund der Einsprachen von Anstössern den Baubereich ganz gestrichen. Ohne seine Einsprache wäre der im

ersten Entwurf des B 138 vorgesehene Baubereich eingeführt worden, was nichts anderes bedeute, als dass er für die Ergreifung eines Rechtsmittels bestraft werde. Weiter macht er geltend, er habe sich zu den Einsprachen der Anstösser nicht äussern können, womit ihm das rechtliche Gehör nicht gewährt worden sei.

Stellungnahme und Antrag des Stadtrates:

Was die städtebaulichen Gründe betrifft, die gegen die Einrichtung eines Baubereichs auf dem Grundstück 3208 sprechen, wird auf oben stehende Erläuterungen verwiesen. Aus planungsrechtlicher Sicht ist zu ergänzen, dass das Wohnhaus Geisterweg 5 heute – obwohl rechtmässig bewilligt und zeitlich vor den meisten umgebenden Bauten erstellt – im Widerspruch zu der angestrebten städtebaulichen Ordnung und im Widerspruch zu den geltenden Bau- und Nutzungsvorschriften steht. Das Gesetz schützt solche Bauten durch die Bestandesgarantie nach § 178 PBG. Sie dürfen erhalten, weiterhin genutzt und angemessen erweitert werden, ihre Rechtswidrigkeit bleibt aber grundsätzlich bestehen. Mit der Schaffung eines Baubereichs auf dem Grundstück 3208 würde zum Vorteil einer einzelnen Parzelle von der angestrebten städtebaulichen Ordnung abgewichen, was unter dem Aspekt der Gleichbehandlung nicht vertretbar wäre und ein Präjudiz mit nicht absehbaren Folgen schaffen würde.

Die vom Einsprecher angeführte frühere Aussage von Vertretern der Baudirektion, wonach ein rechtmässig bewilligtes Gebäude Anrecht auf eine Zonenzuweisung habe, die über die blossе Bestandesgarantie hinaus gehe, ist nicht aktenkundig. Wie dargelegt, ist jedoch aus sachlichen Gründen von der Ausscheidung eines Baubereichs auf dem Grundstück 3208 abzu sehen.

Die Forderung des Einsprechers, es sei im Sinne von Treu und Glauben mindestens der Baubereich gemäss erster öffentlicher Auflage in den B 138 aufzunehmen, ist aus rechtlicher Sicht nicht haltbar. Es besteht für betroffene Grundeigentümer kein Rechtsanspruch auf die Inhalte einer Planungszone. Der Inhalt des B 138 galt ab Beginn der öffentlichen Auflage als Planungszone gemäss § 85 Abs. 2 PBG. Mit Beginn der zweiten öffentlichen Auflage des B 138 galt neu deren Inhalt als Planungszone. Die Planinhalte gemäss der ersten öffentlichen Auflage verloren dadurch in den von Änderungen betroffenen Gebieten ihre Wirkung (§ 85 Abs. 2 PBG). Es steht der Planungsbehörde frei, im Rahmen des Planungsverfahrens Planinhalte abzuändern und, falls erforderlich, die Änderungen öffentlich aufzulegen. Auf eine dritte öffentliche Auflage konnte in diesem Fall verzichtet werden, da die Änderung der bisher geltenden Regelung entspricht und dem betroffenen Grundeigentümer das rechtliche Gehör gewährt wurde.

Der Einsprecher wurde über die Einsprachen der Anstösser gegen die Vergrösserung des Baubereichs und die darin vorgebrachten Argumente mündlich orientiert. Das rechtliche Gehör wurde ihm gewährt.

Schliesslich ist festzuhalten, dass sich für den Einsprecher mit dem Verzicht auf die Ausscheidung eines Baubereichs auf seinem Grundstück gegenüber den geltenden Bestimmungen im

B 124 keine Änderung ergibt. Der Einsprecher erleidet somit durch den B 138 keinen Nachteil gegenüber dem Status quo.

Die Einsprache ist abzuweisen.

6.3.4 Einsprachen 31, 36, 37, 38, 39, 40 und 41

Anträge der Einsprecherinnen und Einsprecher:

- 1 Auf Parzelle 3208, Geisterweg 5, sei auf die Schaffung einer zweigeschossigen Wohnzone mit einem Baubereich entlang des Geisterweges von 10 m Länge und einer Baubereichslinie im Abstand von ca. 1 m zur Parzelle 906 zu verzichten und die Situation gemäss dem geltenden Bebauungsplan B 124 mit bestehendem Ökonomiegebäude und Vorgarten zu den Gebäuden am Stauffacherweg (lit. c) beizubehalten. (Einsprachen 31, 36, 37, 38, 39 und 41)
- 2 Auf Parzelle 906 sei die Baulänge von 25 m gemäss Bebauungsplan B 124 beizubehalten und nicht auf 20 m zu reduzieren. (Einsprachen 36, 37, 38, 39 und 40)

Begründung:

Die Einsprecher machen in formeller Hinsicht geltend, die öffentliche Auflage des B 138 sei ihnen im Sommer 2000 nicht persönlich angezeigt worden. Sie hätten damals keine Möglichkeit zur Einsprache gehabt und würden deshalb ihre Anträge erst anlässlich der zweiten öffentlichen Auflage des B 138 vorbringen. Im Übrigen sei die gemäss § 83 PBG zweijährige Geltungsdauer des ersten Entwurfs des B 138 bereits vor Beginn der zweiten öffentlichen Auflage verstrichen.

Zum Antrag 1 halten die Einsprecher fest, mit der geplanten Erweiterung des Baubereichs könne auf dem Grundstück 3208 ein zweigeschossiger Neubau mit rund dem dreifachen Bauvolumen des bestehenden Gebäudes errichtet werden. Die heutige Situation mit den Wohnhäusern am Stauffacherweg, deren Gärten sich bis zum Geisterweg erstreckten, würde dadurch zerstört. Ein Baubereich auf dem Grundstück 3208 würde die bestehende Bebauung zu stark verdichten und durch Immissionen den Wohnwert der angrenzenden Liegenschaften schmälern. Die geltenden Bestimmungen im B 124 würden den gewachsenen Verhältnissen entsprechen, wogegen der im B 138 vorgesehene Baubereich einzig Sonderinteressen des Grundeigentümers berücksichtige, welche in keinem öffentlichen Interesse lägen. Auch die Abparzellierung des Grundstücks 3208 sei kein Grund für eine planerische Sonderbehandlung. Weiter verweisen die Einsprecher auf privatrechtliche Dienstbarkeiten (Baubeschränkung und Fusswegrecht), welchen der vorgesehene Baubereich widerspreche. Ferner halten sie fest, eine Wohnzone auf dem Grundstück 3208 entbehre einer genügenden Erschliessung und die zusätzliche Verkehrsbelastung führe zu Gefährdungen und Behinderungen im Bereich der Einmündung des Geisterwegs in den Abendweg.

Antrag 2 wird damit begründet, dass das bestehende Gebäude Stauffacherweg 8 eine Gebäudelänge von 23,30 m aufweise. Bereits der B 124 habe durch die Reduktion von drei auf zwei Vollgeschosse eine Verringerung des zulässigen Volumens auf dem Grundstück 906 zur Folge gehabt, wobei die Einsprecher seinerzeit von dieser Änderung keine Kenntnis gehabt hätten. Zusammen mit der nun im B 138 vorgesehenen Reduktion der Gebäudelänge auf 20 m ergebe sich insgesamt eine Verminderung des zulässigen Volumens um rund 40 %. Dies sei unzumutbar und ungerechtfertigt.

Stellungnahme und Anträge des Stadtrates:

Zu 1: Wie in Kapitel 6.3.3 ausführlich dargelegt, ist die Baudirektion nach eingehender Prüfung zum Schluss gekommen, dass der Antrag der Einsprecher aus städtebaulichen Überlegungen berechtigt ist. Mit dem Verzicht auf die Schaffung eines Baubereichs auf dem Grundstück 3208 und dem Beibehalten der Bestimmungen gemäss B 124 (Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG für das Gebäude Geisterweg 5) wird das Anliegen der Einsprecher erfüllt.

Antrag 1 ist gutzuheissen. Die Einsprachen sind in diesem Punkt als erledigt zu erklären.

Zu 2: Die Festsetzung der Gebäudelänge in den Wohnzonen mit Baubereich war Gegenstand der ersten öffentlichen Auflage des B 138 im Sommer 2000. Die Einsprachen wurden im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage des B 138 im Frühjahr 2003 und somit nach Ablauf der Einsprachefrist eingereicht. Zum Einwand, die erste öffentliche Auflage des B 138 sei den Einsprechern im Sommer 2000 nicht persönlich angezeigt worden, weshalb sie die Einsprachefrist nicht hätten einhalten können, ist Folgendes festzuhalten: Die Baudirektion hat die öffentliche Auflage des B 138 im Sommer 2000 gemäss gängiger Praxis allen betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern angezeigt. Da dies aus Aufwand- und Kostengründen üblicherweise nicht per Einschreiben erfolgt, kann nicht nachgewiesen werden, ob alle Adressaten die Anzeige tatsächlich erhalten haben. Aus rechtlicher Sicht ist für die Eröffnung der Einsprachefrist aber nicht die Zustellung der Anzeige massgebend, sondern die Publikation der öffentlichen Auflage. Am 24. Juni 2000 wurde die öffentliche Auflage des B 138 im Kantonsblatt publiziert und auf die Einsprachefrist vom 26. Juni bis 25. Juli 2000 hingewiesen.

Die von den Einsprechern angeführte zweijährige Geltungsdauer von Planungszonen gemäss § 83 Abs. 1 PBG bezieht sich auf die Frist zwischen der öffentlichen Auflage einer Planungszone sowie der öffentlichen Auflage des für diese Planungszone zu erarbeitenden Nutzungsplans. Der B 138 wurde vom 26. Juni bis 25. Juli 2000 öffentlich aufgelegt. Gemäss § 85 Abs. 2 PBG gilt er seit Beginn der öffentlichen Auflage als Planungszone. Die Frist gemäss § 83 Abs. 1 PBG entfällt somit bzw. wurde gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage erfüllt.

Auf Antrag 2 ist deshalb nicht einzutreten.

Im Übrigen würde der Stadtrat Abweisung beantragen, wenn auf den Antrag eingetreten werden könnte. Dies aus folgenden Gründen: Der geltende Bebauungsplan B 124

sieht in den Zonen mit Baubereich (Wohnzonen 4 und 7) eine Gebäudelänge von 25 m vor. Im B 138 wurde die Gebäudelänge in den Zonen mit Baubereich (neu Wohnzonen 2 und 3) auf 20 m reduziert. Dies erfolgte im Hinblick darauf, dass die in den Wohnzonen 4 und 7 des B 124 liegenden Bauten – mit wenigen Ausnahmen – weniger als 20 m Gebäudelänge aufweisen. Von den nur gerade sieben Gebäuden, deren Gebäudelänge 20 m übersteigt, wurde nur eines gestützt auf den B 124 bewilligt; die anderen sechs stammen aus der Zeit davor. Während der zwanzigjährigen Geltungsdauer des B 124 wurde somit nur ein Gebäude mit mehr als 20 m Gebäudelänge errichtet. Offensichtlich lassen die Grenzverhältnisse bzw. die Baubereiche keine grössere Gebäudelänge zu. Diese Erfahrung bestätigt, dass eine maximale Gebäudelänge von 25 m den gewachsenen Verhältnissen im Quartier nicht entspricht und folglich als Dichtebestimmung ungeeignet ist. Der Stadtrat hält deshalb die Reduktion der Gebäudelänge auf 20 m in den Wohnzonen 2 und 3 des B 138 für richtig. Die wenigen Gebäude in diesen Zonen, welche heute mehr als 20 m Gebäudelänge aufweisen, geniessen Bestandesgarantie nach § 178 PBG.

7 Aufhebung von bau- und planungsrechtlichen Grundlagen

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans B 138 Wesemlin/Dreilinden wird folgender Gestaltungsplan mit den dazugehörenden Bauvorschriften durch den Stadtrat aufgehoben und die im Grundbuch erfolgte Anmerkung gelöscht:

- Gestaltungsplan G 208 Liegenschaft Dreilinden und besondere Bauvorschriften über das Grundstück 883 vom 27. September 1968 mit Änderungen vom 24. April 1969 und vom 13. April 1972.

Der neue Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden ersetzt folgende, bisher rechtsgültige Bebauungspläne:

- Bebauungsplan B 59 „Obermairhof/Rufliisberg“ vom 12. Juli 1944 / 5. Februar 1945 (RRE vom 14. Juli 1945)
- Bebauungsplan B 124 Wesemlin/Dreilinden vom 17. März 1983 (RRE vom 9. Juli 1985 / 20. August 1985)

8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprachen im Sinne der Erwägungen zu entscheiden und den Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden sowie die Zonenplanänderungen Z 14, Z 15, Z 16 und Z 17 in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 7. April 2004

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11/2004 vom 7. April 2004 betreffend

Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden und Änderungen im Zonenplan vom 5. Mai 1994 (Z 14 bis Z 17) mit Einsprachebehandlung,

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 Einsprachen 1, 3, 4 (Anträge 1 und 2), 5, 6, 7 (Antrag betr. Grundstück 1836), 8, 11, 12 (Anträge 1 und 3), 13, 14 (Antrag 2), 16, 17 (Antrag betr. Grundstück 3946), 19, 20, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 32, 33, 34, 35, 40 (Antrag 1), 41 (Antrag 2), 47, 48, 49 und 50 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.

Die Einsprachen 4 (Antrag 3), 7 (Antrag betr. Grundstück 562), 9, 10, 12 (Antrag 2), 14 (Anträge 1 und 3), 17 (Antrag betr. Grundstück 1204), 18, 21, 28, 29, 42, 43, 44, 45 und 46 werden infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt erklärt.

Die Einsprache 2 wird abgewiesen.

Die Einsprache 15 wird bezüglich Antrag 1 abgewiesen. Auf die Anträge 2, 3 und 4 wird nicht eingetreten.

Die Einsprache 30 wird bezüglich der Anträge 2, 3 und 4 abgewiesen. Auf die Anträge 1 und 5 wird nicht eingetreten.

Die Einsprache 31 wird gutgeheissen.

Die Einsprachen 36, 37, 38 und 39 werden bezüglich Antrag 1 gutgeheissen. Auf Antrag 2 wird nicht eingetreten.

Auf Antrag 2 der Einsprache 40 wird nicht eingetreten.

Antrag 1 der Einsprache 41 wird gutgeheissen.

2. Der Bebauungsplan B 138 Wesemlin/Dreilinden wird beschlossen.
3. Die Zonenplanänderungen Z 14, Z 15, Z 16 und Z 17 werden beschlossen.

4. Der Bebauungsplan B 124 Wesemlin/Dreilinden vom 17. März 1983 (RRE vom 9. Juli 1985 / 20. August 1985) wird aufgehoben.
 5. Der Bebauungsplan B 59 „Obermaihof/Ruflisberg“ vom 12. Juli 1944 / 5. Februar 1945 (RRE vom 14. Juli 1945) wird aufgehoben.
 6. Die Beschlüsse gemäss Ziffern I.2. und I.3. treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I. unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 3. Juni 2004

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Helen Haas-Peter
Ratspräsidentin

Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.

