



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 4. September 2002

B+A 41/2002

Tribschenstrasse

**Änderung im Bebauungsplan
B 132 Tribschen / Bahnhof**

Mit Einsprachebehandlung

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 21. November 2002
--

Übersicht

Die CSS Versicherung AG plant auf ihrem Grundstück im Dreieck Tribschenstrasse/Werkhofstrasse/Rösslimatt einen Neubau. Sie will darin Dienstleistungsflächen (mehrheitlich für den Eigenbedarf und zu einem kleineren Teil für Dritte) sowie Wohnungen erstellen. Das Neubauprojekt, das in einem qualifizierten Wettbewerbsverfahren ermittelt wurde, weicht in einigen Punkten vom Bebauungsplan B 132 Tribschen / Bahnhof ab. Damit das Projekt, das eine hohe architektonische und städtebauliche Qualität aufweist, realisiert werden kann, ist eine entsprechende Änderung im Bebauungsplan erforderlich.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Allgemeines	4
2 Vorprüfung	4
3 Planauflage	5
4 Änderung im Bebauungsplan B 132 vom 12. Dezember 2000	6
4.1 Bisher (Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen)	6
4.2 Neu (Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen)	7
4.3 Bauvorschriften	8
5 Begründung der Änderung	10
6 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates	11
7 Antrag	16

Beilage: **Übersichtsplan 1:10'000**

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan B 132 Tribschen / Bahnhof wurde vom Grossen Stadtrat am 23. März 2000 beschlossen und vom Regierungsrat am 12. Dezember 2000 genehmigt.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird eine Änderung des Bebauungsplans B 132 im Gebiet Tribschenstrasse/Werkhofstrasse/Rösslimatt beantragt. Für ausführliche Angaben verweisen wir Sie auf die Änderungsbegründung (Kap. 5).

2 Vorprüfung

Die Bebauungsplanänderung B 132 sieht eine neue Wohn- und Geschäftszone 6c mit entsprechenden Dichtebestimmungen vor. Dadurch wird die Wohn- und Geschäftszone 6a flächenmässig verkleinert. Durch die geplante Änderung werden auch einige Anpassungen der Bauvorschriften zum B 132 notwendig.

Die Bebauungsplanänderung B 132 wurde dem kantonalen Bau- und Verkehrsdepartement zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht vom 22. März 2002 hält fest, dass die beantragten Änderungen recht- und zweckmässig sind und keinen übergeordneten Interessen widersprechen.

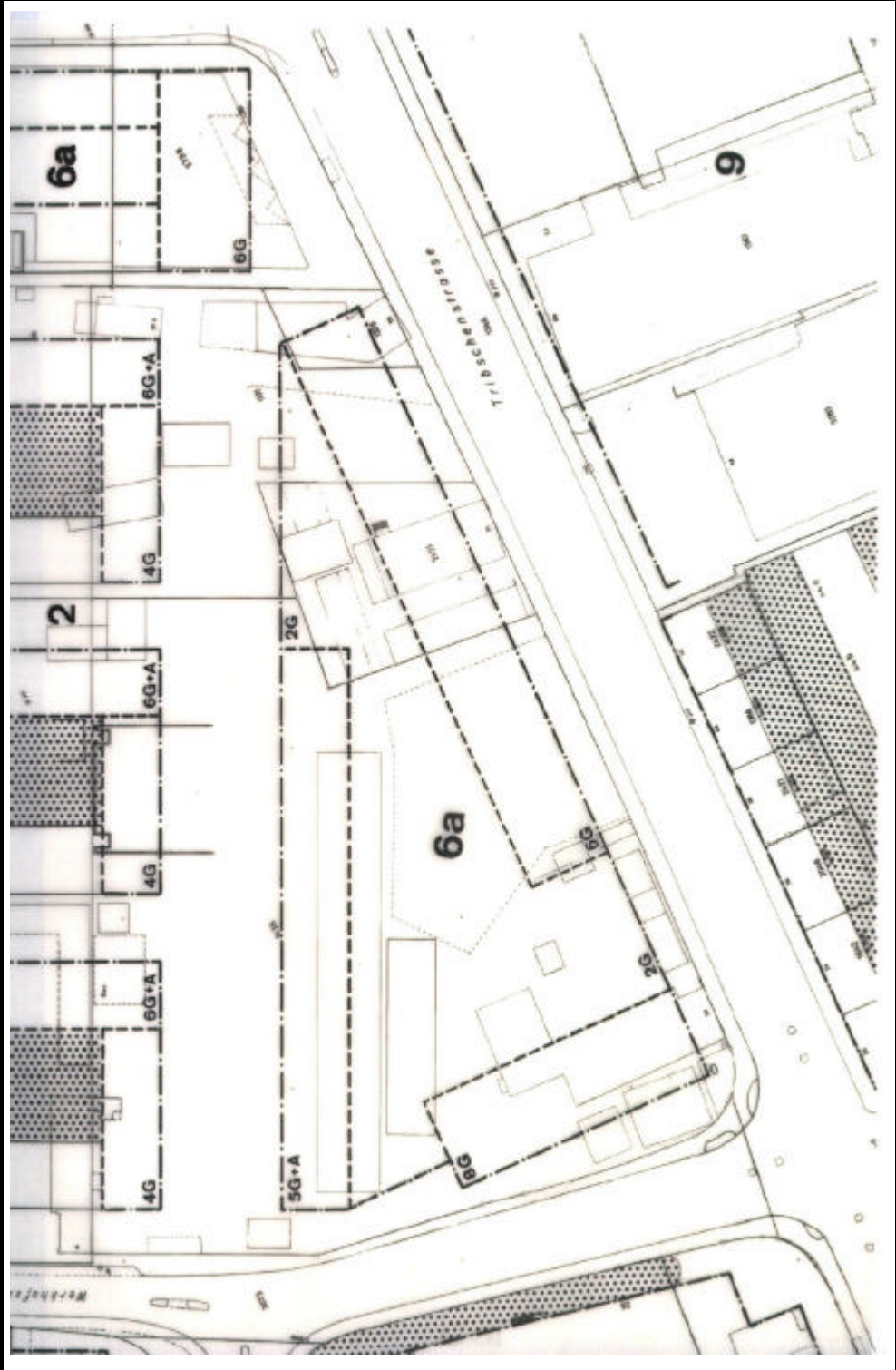
3 Planauflage

Die öffentliche Planauflage erfolgte vom 21. Mai bis und mit 19. Juni 2002. Während dieser Frist sind folgende Einsprachen eingereicht worden:

1. Gertrud Goll, Tribschenstrasse 30, 6005 Luzern, vertreten durch Dr. Jürg Goll, 7537 Müstair
2. Stockwerkeigentümergeinschaft Landenbergstrasse 14/14A, vertreten durch City Immobilien Management AG, Pilatusstrasse 50, 6052 Hergiswil,
Stockwerkeigentümergeinschaft Landenbergstrasse 16/16A, vertreten durch City Immobilien Management AG, Pilatusstrasse 50, 6052 Hergiswil,
Hanspeter Berüter, Landenbergstrasse 14A, 6005 Luzern,
Liselotte Schmid, Landenbergstrasse 16, 6005 Luzern,
Esther und Stefan Stamm, Landenbergstrasse 14A, 6005 Luzern,
Hans-Erich Theiler, Landenbergstrasse 16A, 6005 Luzern,
alle vertreten durch Rechtsanwalt Franz Hess, Kirchweg 16, 6048 Horw

4 Änderung im Bebauungsplan B 132 vom 12. Dezember 2000

4.1 Bisher (Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen)

B 132	Gebiet Tribschenstrasse / Werkhofstrasse / Rösslimatt	Bisher		6a	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Geschlosszahl gemäss Angaben im Originalplan
-------	---	--------	---	----	-------------------------	-------------	--

4.2 Neu (Zone, Bauweise, Dichtebestimmungen)

B 132		Gebiet Tribschenstrasse / Werkhofstrasse / Rösslimatt		
Neu				
6a	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Geschosszahl gemäss Angaben im Originalplan	
6c	Wohn- und Geschäftszone	geschlossen	Maximale Dachrandkoten gemäss Angaben im Originalplan	

4.3 Bauvorschriften

Die Bauvorschriften werden wie folgt geändert und ergänzt (*kursiv = neu*):

Bauvorschrift 3	
Bisher	Neu
In der Wohn- und Geschäftszone 6a längs der Tribschenstrasse ist eine Hoffläche von mindestens 1150 m ² auszusparen und mit öffentlich begehbaren Zu- und Durchgängen zu erschliessen. Parkplätze sind nur unter Niveau gestattet.	<i>In den Wohn- und Geschäftszonen 6a und 6c längs der Tribschenstrasse sind Parkplätze nur unter Niveau gestattet. In der Wohn- und Geschäftszone 6c sind durch den punktgerasterten Hofbereich öffentlich begehbare Zu- und Durchgänge von der Tribschenstrasse zur Rösslimatt vorzusehen.</i>

Bauvorschrift 4	
Bisher	Neu
In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 6, 6a, 6b und 7 ist die zulässige Geschosshöhe im Plan festgehalten (G = Vollgeschosse, A = Attika). Wo acht Vollgeschosse zulässig sind, darf die maximale Fassadenhöhe von 20 m (Art. 36 BZR) überschritten werden. Dies gilt auch für 7-geschossige Hotelbauten.	<i>In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 6, 6a, 6b und 7 ist die zulässige Geschosshöhe im Plan festgehalten (G = Vollgeschosse, A = Attika). In der Wohn- und Geschäftszone 6c ist die zulässige Dachrandhöhe in m ü.M. im Plan festgehalten. In den Wohn- und Geschäftszonen 6 und 7 darf bei 7-geschossigen Hotelbauten die maximale Fassadenhöhe von 20 m (Art. 36 BZR) überschritten werden. In der Wohn- und Geschäftszone 6c darf die maximale Fassadenhöhe von 20 m (Art. 36 BZR) partiell überschritten werden, wobei maximal 6-geschossige Bauten erstellt werden dürfen.</i>

Bauvorschrift 6	
Bisher	Neu
In der Wohnzone 2 und in der Wohn- und Geschäftszone 6a sind Attikageschosse und Aufbauten in ihrer Fläche beschränkt: Bei den 5- und 6-geschossigen Bauten auf 1/2, bei den übrigen Bauten auf 1/5 der darunter liegenden Vollgeschossfläche. Sie weisen in der Regel Flachdächer auf. Im Übrigen sind in diesen Zonen nur Flachdächer zulässig. Sie sind in der Regel zu begrünen oder den Bewohnern zugänglich zu machen.	In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 6a <i>und</i> 6c sind Attikageschosse und Aufbauten in ihrer Fläche beschränkt: Bei den 5- und 6-geschossigen Bauten auf 1/2, bei den übrigen Bauten auf 1/5 der darunter liegenden Vollgeschossfläche. Sie weisen in der Regel Flachdächer auf. Im Übrigen sind in diesen Zonen nur Flachdächer zulässig. Sie sind in der Regel zu begrünen oder den Bewohnern zugänglich zu machen.

Bauvorschrift 7	
Bisher	Neu
In der Wohnzone 2 und in der Wohn- und Geschäftszone 6a sind Balkone und Erker vor den Baulinien nicht gestattet. Die Fassaden entlang der Tribschen- und der Werkhofstrasse sind davon ausgenommen. Attikageschosse sind samt allfälligem Dachvorsprung von den Baulinien um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.	In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 6a <i>und</i> 6c sind Balkone und Erker vor den Baulinien nicht gestattet. Die Fassaden entlang der Tribschen- und der Werkhofstrasse sind davon ausgenommen. <i>In der Wohnzone 2 und in der Wohn- und Geschäftszone 6a sind Attikageschosse samt allfälligem Dachvorsprung von den Baulinien um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.</i> <i>In der Wohn- und Geschäftszone 6c sind Attikageschosse samt allfälligem Dachvorsprung in der Regel von den Baulinien um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.</i>

Bauvorschrift 8	
Bisher	Neu
In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 4, 5B, 6, 6a, 6b und 7 dürfen in Erdgeschossen längs Strassen keine Einzelgaragen oder Parkplätze erstellt werden.	In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 4, 5B, 6, 6a, 6b, 6c und 7 dürfen in Erdgeschossen längs Strassen keine Einzelgaragen oder Parkplätze erstellt werden.

Bauvorschrift 10 (neu)	
	Neu
	<i>In der Wohn- und Geschäftszone 6c dürfen über der Dachrandkote 458,00 m ü.M. Dachaufbauten für Haustechnikinstallationen mit einer maximalen Dachrandkote von 462,00 m ü.M. erstellt werden. Die Aufbauten dürfen maximal 1/4 der darunter liegenden Vollgeschossfläche betragen und sind in der Regel um mindestens 8,0 m von den Fassaden am öffentlichen Strassenraum zurückzusetzen.</i>

Bauvorschrift 10 (bisher) wird zu Bauvorschrift 11 (neu)

5 Begründung der Änderung

Die heute im Bebauungsplan B 132 enthaltenen Bestimmungen für die Wohn- und Geschäftszone 6a (Baubereiche, Geschoszahl und Bauvorschriften) gehen zurück auf den WIT-Wettbewerb (Wohnen im Tribtschen). Dieser umfasste die Planung des gesamten ehemaligen Werkhofareals der Stadt Luzern an der Werkhofstrasse und wurde Ende 1998 abgeschlossen. Der im Rahmen dieses Wettbewerbs entwickelte Bebauungsvorschlag für das Grundstück Ecke Tribtschenstrasse/Werkhofstrasse wurde damals in seinen Grundzügen in den Bebauungsplan B 132 aufgenommen. Dies, obwohl zu jenem Zeitpunkt die künftige Nutzung des Grundstücks und damit die genauen räumlichen und funktionalen Anforderungen noch nicht festgelegt waren.

Am 29. Mai 2000 hat die CSS Versicherung AG das Grundstück im Dreieck Tribtschenstrasse/Werkhofstrasse/Rösslimatt von der Stadt erworben, um an diesem zentrumsnahen und verkehrsgünstig gelegenen Standort Dienstleistungsflächen (mehrheitlich für den Eigenbedarf sowie zu einem kleineren Teil für Dritte) und Wohnungen zu erstellen. Für dieses anspruchsvolle Bauvorhaben hat die CSS Versicherung AG einen zweiten Projektwettbewerb durchgeführt. Grundlage für die Wettbewerbsarbeiten waren der Bebauungsplan B 132 einerseits und die räumlichen Anforderungen eines Dienstleistungsunternehmens andererseits. Die CSS Versicherung AG strebte dabei ein auf ihre Bedürfnisse massgeschneidertes Projekt an. Dabei übernahm die Bauherrschaft aber auch eine städtebauliche Verantwortung im Rahmen der Realisierung der Tribtschenstadt. Der Projektwettbewerb wurde im August 2001 abgeschlossen.

Das Wettbewerbsprojekt weicht in verschiedenen Punkten von den Bestimmungen im Bebauungsplan B 132 ab (vgl. Kap. 4). Die Abweichungen betreffen die Geschosszahl der Baukörper an der Ecke Tribschenstrasse/Werkhofstrasse, die Bauvorschriften Nrn. 3, 4, 6, 7 und 8 sowie eine neue Bauvorschrift Nr. 10. Zudem werden die Baukörper räumlich anders angeordnet. Die markanteste Änderung betrifft den Baukörper an der Ecke Tribschenstrasse/Werkhofstrasse, der neu noch sechs Geschosse aufweist – statt wie bisher vorgesehen acht bzw. zwei Geschosse. Im Übrigen darf die Fassadenhöhe entlang der Tribschen- und der Werkhofstrasse neu maximal 21 m betragen, wobei maximal 6-geschossige Bauten erstellt werden dürfen.

Die Abweichungen des Wettbewerbsprojekts vom Bebauungsplan B 132 erfordern aus planungsrechtlicher Sicht eine Anpassung des Bebauungsplans. Mit der vorgesehenen Änderung wird die auf dem Grundstück der CSS Versicherung AG maximal realisierbare Geschossfläche um zirka 8 % vergrössert. Aufgrund des gewählten architektonischen Konzepts mit grosszügigem innen liegendem Kommunikationshof, Arkaden usw. schöpft das Neubauprojekt der CSS Versicherung AG die planungsrechtlichen Möglichkeiten jedoch nicht voll aus. Das Projekt (Stand April 2002) sieht gegenüber dem WIT-Wettbewerbs-Projekt (Stand Februar 2000) eine um zirka 6,5 % vergrösserte anrechenbare Geschossfläche (aGF) vor.

Die vorgeschlagene Bebauungsplanänderung ist aufgrund der hohen Qualität des Neubausprojekts der CSS Versicherung AG sachlich gerechtfertigt. Der geplante Neubau vermag die Bedürfnisse der Bauherrschaft zu erfüllen und überzeugt zugleich in architektonischer und städtebaulicher Hinsicht. Die Integration in das Konzept der Tribschenstadt ist gut gelungen und bringt Vorteile für das ganze Quartier. Mit dem Neubauprojekt der CSS Versicherung AG wird ein wichtiger Grundstein für die schrittweise Verwirklichung der Tribschenstadt gelegt.

6 Einsprachebehandlung / Erwägungen des Stadtrates

Die Einsprecherin 1 stellt folgende Anträge betr. Bauvorschrift 10:

1. *Die Dachaufbauten für Haustechnikinstallationen seien auf eine maximale Dachrandkote von 460,00 m ü.M. zu beschränken.*
2. *Die Aufbauten seien um mindestens 8,0 m von den Fassaden der Werkhofstrasse und der Tribschenstrasse zurückzusetzen.*

Die Einsprecherinnen und Einsprecher 2 stellen folgende Anträge:

1. *Die Änderung des Bebauungsplanes B 132 Tribschen / Bahnhof sei nicht zu genehmigen.*
2. *Eventualiter seien die Bauvorschriften Ziff. 4 und Ziff. 7 nicht zu genehmigen.*

Unter Leitung des Baudirektors fand am 2. Juli 2002 eine Einspracheverhandlung mit der Einsprecherin 1 und am 9. Juli 2002 eine Einspracheverhandlung mit den Einsprecherinnen und Einsprechern 2 statt.

Gestützt auf die Einspracheverhandlung vom 2. Juli 2002 und die im Anschluss daran erzielte privatrechtliche Vereinbarung zwischen der CSS Versicherung AG und der Einsprecherin 1 zog diese ihre Einsprache mit Schreiben vom 6. August 2002 zurück.

Mit Schreiben vom 31. Juli 2002 teilte der Vertreter der Einsprecher 2 mit, dass seine Klientenschaft die Einsprache nicht zurückziehe. Als Begründung wird angegeben, dass es nicht nachvollziehbar sei, wieso es überhaupt einen Bebauungsplan brauche, wenn dann für einzelne Bauprojekte immer noch Anpassungen erfolgen müssten. Zudem seien die von der Stadtplanung im Rahmen der Einspracheverhandlung vorgeschlagenen Änderungen in den Bauvorschriften 4 und 7 wesentlich und müssten daher neu aufgelegt werden. Die Formulierung „in der Regel“ in Bauvorschrift 7 sei zu unpräzise. Letztlich seien die entscheidenden Höhenkoten im Bebauungsplan festzulegen, da die zugesicherten privatrechtlichen Vereinbarungen mit anderen Grundeigentümern bezüglich Höhenkoten nicht vorliegen würden.

Im Folgenden ist über die Einsprache 2 zu entscheiden.

I. Zur Legitimation

Die Einsprecher sind zur Einsprache legitimiert. Sie sind zwar nicht Direktanstösser an das Areal der CSS Versicherung AG (die Distanz beträgt zirka 250 m). Von den Bauvorschriften, wie sie im aufgelegten Plan formuliert waren, wären die Einsprecher jedoch in dem Sinne betroffen gewesen, als die Bauvorschriften 4 und 7 auch die Wohnzone 2 (direkt an das Areal der Einsprecher angrenzend) betroffen hätten. Zudem sind sie als Stockwerkeigentümer der Landenbergstrasse 14/14A und 16/16A vom Bebauungsplan B 132 betroffen bzw. ihre Liegenschaften liegen im Gebiet des B 132.

II. Materielles

Zur Planbeständigkeit

Die Einsprecher machen geltend, im Interesse der Planbeständigkeit verlangten Bundesrecht und kantonales Recht für eine Überprüfung und eine allfällige Anpassung von Nutzungsplänen eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse. Eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse liege dann vor, wenn das Gemeinwesen nach der allgemeinen Erfahrung andere Festlegungen getroffen hätte, sofern die neuen Gegebenheiten zur Zeit der Ausarbeitung des Planes massgeblich gewesen wären. Im Übrigen dürfe umso mehr mit dem Bestand des Planes gerechnet werden, je neuer er sei. Diese Voraussetzungen würden unbestrittenermassen nicht vorliegen. Entscheidend sei in diesem Zusammenhang, dass der B 132 vom Regierungsrat am 12. Dezember 2000 genehmigt worden sei. Es gehe nicht an, aufgrund von Wünschen eines Bauherrn Pläne nach so kurzer Zeit zu Lasten anderer Grundstücke zu ändern. Abgesehen davon, dass überhaupt keine gewichtigen Gründe vorliegen würden, müssten nach bun-

desgerichtlicher Rechtsprechung für eine Änderung nach zwei Jahren ganz besonders wichtige Gründe gegeben sein. Nach bloss 1,5 Jahren würden jedoch nicht einmal ganz besonders wichtige Gründe eine Änderung eines Nutzungsplanes rechtfertigen. Die nachgesuchte Bebauungsplanänderung dürfe daher nicht genehmigt werden.

Grundsätzlich ist die Feststellung der Einsprecher richtig, dass sowohl das Bundesrecht wie auch das kantonale Recht der Planbeständigkeit im Sinne der Rechtssicherheit ein grosses Gewicht beimessen. Das Bundesgericht hat denn auch in verschiedenen Entscheiden darauf hingewiesen, dass insbesondere „junge“ Pläne nicht ohne Not geändert werden dürfen bzw. dass dazu wichtige Gründe vorliegen müssen. Im Falle des Areals der CSS Versicherung AG liegen solche wichtigen Gründe vor. Das Grundstück der CSS Versicherung AG liegt gemäss rechtskräftigem Bebauungsplan B 132 in der Wohn- und Geschäftszone 6a. Im Plan sind Baubereiche ausgeschieden, die u. a. entlang der Werkhofstrasse einen 8-geschossigen und entlang der Tribschenstrasse einen 2- bzw. 6-geschossigen Bau zulassen. Wie in Kap. 5 dargestellt, stützt sich der B 132 auf den WIT-Wettbewerb (Wohnen im Tribschen) ab. Das Bauungskonzept dieses Wettbewerbes wurde damals in den Bebauungsplan übernommen, obwohl zu jenem Zeitpunkt die künftige Nutzung des Grundstückes und die damit zusammenhängenden räumlichen und funktionalen Anforderungen noch nicht festgelegt waren.

Nachdem die CSS Versicherung AG das Grundstück von der Stadt übernommen hatte, stellte sie fest, dass das Bauungskonzept des B 132, welches sich auf den WIT-Wettbewerb abstützte, ihren Bedürfnissen nicht mehr vollumfänglich entsprach. Sie führte daher einen zweiten Projektwettbewerb durch. Das aus diesem Wettbewerb hervorgegangene Neubauprojekt erfordert in einigen Teilen die Anpassung des B 132. Die Änderungen sind nach Ansicht des Stadtrates nicht sehr wesentlich. Zudem weist das Neubauprojekt eine hohe städtebauliche Qualität auf, wodurch die Änderung auch sachlich gerechtfertigt ist. Im Weiteren hätte der Stadtrat die nun neu vorgesehenen Festlegungen im B 132 schon bei dessen Aufstellung berücksichtigt, wenn er damals vom Wettbewerbsergebnis gewusst hätte. Es hätte nämlich keine Argumente gegeben, die gegen diese Festlegungen gesprochen hätten.

Es ist auch festzuhalten, dass die vorgesehene Änderung nur eine kleine Fläche des gesamten B 132 umfasst. Es wird also nicht der ganze B 132 geändert. Die Einsprecher sind im Übrigen von der Änderung nur sehr marginal betroffen. Die vorgesehenen Änderungen der Bauvorschriften 4 und 7, die von den Einsprechern ebenfalls angefochten sind, werden nämlich, wie noch zu zeigen sein wird, im Sinne der Einsprecher angepasst.

Letztlich bleibt noch darauf hinzuweisen, dass Bebauungspläne insofern notwendig sind, als sie das Mass der Dichte festlegen. Änderungen müssen aber unter gewissen Umständen möglich bleiben. Nur so kann bei Bedarf situationsgerecht reagiert werden. In seinen Hauptausagen ist jedoch ein Bebauungsplan, so auch der B 132, notwendig und im Prinzip auf Dauer angelegt.

Der Einspruchepunkt betreffend Planbeständigkeit ist abzuweisen.

Zur Änderung der Bauvorschrift 4

Die Einsprecher halten fest, dass die Änderung der Bauvorschrift 4 auf die von dieser Vorschrift tangierten Zonen massive Auswirkungen hätte. Gemäss Ansicht der Einsprecher würde es möglich, auch in der Wohnzone 2 Hotelbauten mit 7 Geschossen zu erstellen. Einerseits würde dies § 45 Abs. 2 PBG widersprechen, und andererseits würden die Grundstücke der Einsprecher durch die sanktionierte Überschreitung der maximalen Fassadenhöhe von 20 m zu stark tangiert. Die fragliche Änderung der Bauvorschrift 4 sei mit der Planbeständigkeit nicht vereinbar.

Gestützt auf die Einsprache hat die Stadtplanung die Bauvorschrift 4 nochmals überprüft. Sie hat dabei festgestellt, dass der Wortlaut zu Interpretationsschwierigkeiten führen kann. Entgegen der Ansicht der Einsprecher war es aber zu keiner Zeit die Meinung der Stadtplanung, dass in der Wohnzone 2 Hotelbauten mit 7 Geschossen ermöglicht werden sollten. Auch bestand nie die Absicht, in der Wohnzone 2 Bauten mit mehr als 20 m Fassadenhöhe zuzulassen. Aufgrund der möglichen Interpretationsschwierigkeiten hat die Baudirektion die Bauvorschrift 4 präzisiert (vgl. Kap. 4.3) und den Text den Einsprechern anlässlich der Einspracheverhandlung unterbreitet. Die Bauvorschrift 4 lautet neu wie folgt:

In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 6, 6a, 6b und 7 ist die zulässige Geschosshöhe im Plan festgehalten (G = Vollgeschosse, A = Attika). In der Wohn- und Geschäftszone 6c ist die zulässige Dachrandhöhe in m ü.M. im Plan festgehalten.

In den Wohn- und Geschäftszonen 6 und 7 darf bei 7-geschossigen Hotelbauten die maximale Fassadenhöhe von 20 m (Art. 36 BZR) überschritten werden. In der Wohn- und Geschäftszone 6c darf die maximale Fassadenhöhe von 20 m (Art. 36 BZR) partiell überschritten werden, wobei maximal 6-geschossige Bauten erstellt werden dürfen.

Mit dieser Bauvorschrift wird dem Anliegen der Einsprecher vollumfänglich Rechnung getragen. In diesem Punkt kann die Einsprache als erledigt betrachtet werden.

Gemäss Schreiben vom 31. Juli 2002 stellen sich die Einsprecher jedoch auf den Standpunkt, die neue Formulierung sei eine wesentliche Änderung und müsse daher erneut öffentlich aufgelegt werden. Diesem Einwand muss widersprochen werden. Zum einen handelt es sich, wie erwähnt, lediglich um eine Präzisierung der Bauvorschrift. Zum anderen ist der B 132 nach wie vor in Rechtskraft. Somit haben sich die betroffenen Grundeigentümer im Falle eines Bauvorhabens nicht nur an die bestrittene Bauvorschrift, sondern auch an die Bauvorschrift 4 des rechtsgültigen B 132 zu halten. Gemäss dieser Bauvorschrift ist aber in der Wohnzone 2 weder ein 7-geschossiges Hotel noch ein Gebäude mit mehr als 20 m Fassadenhöhe zugelassen. In diesem Sinne hat sich für die betroffenen Grundeigentümer, d. h. auch für die Einsprecher, nichts geändert. Auf eine erneute öffentliche Auflage kann verzichtet werden.

Zur Änderung der Bauvorschrift 7

Die Einsprecher argumentieren grundsätzlich gleich wie betreffend Bauvorschrift 4. Sie halten fest, dass mit der Bauvorschrift 7, entgegen der ursprünglichen Meinung, Attikageschosse auch fassadenbündig zugelassen würden. Dies bewirke eine Erhöhung der zulässigen Fassadenhöhe, was sich sehr einschneidend auf die Grundstücke der Einsprecher auswirken würde.

Gestützt auf die Einsprache hat die Stadtplanung auch die Bauvorschrift 7 nochmals überprüft. Sie hat dabei festgestellt, dass es gemäss Wortlaut der Bauvorschrift 7 tatsächlich möglich wäre, auch in der Wohnzone 2 Attikageschosse fassadenbündig zu errichten. Die Formulierung „in der Regel“ lässt eine solche Interpretation zu. Den Einsprechern ist in diesem Punkt zuzustimmen.

Dass in der Wohnzone 2 und in der Wohnzone 6a Attikageschosse nur „in der Regel“ um 2 m zurückzusetzen seien, entsprach jedoch nicht der ursprünglichen Absicht der Stadtplanung. Die Baudirektion hat deshalb die Bauvorschrift 7 präzisiert (vgl. Kap. 4.3) und den Text den Einsprechern anlässlich der Einspracheverhandlung unterbreitet. Die Bauvorschrift 7 lautet neu wie folgt:

In der Wohnzone 2 und in den Wohn- und Geschäftszonen 6a und 6c sind Balkone und Erker vor den Baulinien nicht gestattet. Die Fassaden entlang der Tribschen- und der Werkhofstrasse sind davon ausgenommen.

In der Wohnzone 2 und in der Wohn- und Geschäftszone 6a sind Attikageschosse samt allfälligem Dachvorsprung von den Baulinien um mindestens 2,0 m zurückzusetzen. In der Wohn- und Geschäftszone 6c sind Attikageschosse samt allfälligem Dachvorsprung in der Regel von den Baulinien um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.

Mit dieser Bauvorschrift wird dem Anliegen der Einsprecher vollumfänglich Rechnung getragen. In diesem Punkt kann die Einsprache als erledigt betrachtet werden.

Gemäss Schreiben vom 31. Juli 2002 stellen sich die Einsprecher auch hier auf den Standpunkt, die neue Formulierung sei eine wesentliche Änderung und müsse daher erneut öffentlich aufgelegt werden. Diesem Einwand muss auch in diesem Falle widersprochen werden. Auch hier gilt, dass der B 132 nach wie vor in Rechtskraft ist. Somit haben sich die betroffenen Grundeigentümer im Falle eines Bauvorhabens nicht nur an die bestrittene Bauvorschrift, sondern auch an die Bauvorschrift 7 des rechtsgültigen B 132 zu halten. Gemäss dieser Bauvorschrift sind aber in der Wohnzone 2 die Attikageschosse um 2 m von den Baulinien zurückzusetzen. In diesem Sinne hat sich für die betroffenen Grundeigentümer, d. h. auch für die Einsprecher, nichts geändert. Auf eine erneute öffentliche Auflage kann verzichtet werden.

Zur Frage der Ermittlung der zulässigen Fassadenhöhe

Die Einsprecher weisen darauf hin, dass sich die Stadt im Rahmen der Einsprache gegen das Bauprojekt der Immobilien- und Anlagewerte AG (Baufeld 3, direkt an die Grundstücke der Einsprecher anstossend) verpflichtet habe, bezüglich Ermittlung der zulässigen Fassadenhöhe auf die Ausgangshöhe gemäss Strassenprojekt abzustellen. Es sei versprochen worden, bei

einer allfälligen Änderung des B 132 diese Verpflichtung als öffentlich-rechtliche Vorschrift einfließen zu lassen. Dies sei vorliegend aber nicht erfolgt. Mit der Bauvorschrift 4 werde im Gegenteil wieder ermöglicht, dass die maximale Fassadenhöhe von 20 m gemäss Art. 36 BZR überschritten werden könnte. Ein solches Vorgehen sei nicht akzeptierbar.

Vorerst wird auf die Erwägungen zu Bauvorschrift 4 verwiesen. Die abgeänderte Bauvorschrift 4 lässt demnach keine Bauten zu, die eine Fassadenhöhe von mehr als 20 m aufweisen. Der Stadtrat hat sich zudem durch die Unterzeichnung der gütlichen Erledigung einer Einsprache vom 11. Juni 2002 verpflichtet, bei einem Baugesuch auf Baufeld 3 die zulässige Fassadenhöhe ab der anschliessenden Strasse gemäss Strassenprojekt festzulegen. Der Stadtrat stellt sich auf den Standpunkt, dass die von den Einsprechern geforderte Rechtssicherheit durch diese Vereinbarung gewährleistet ist. Die Aufnahme einer entsprechenden Bauvorschrift in den B 132 ist demnach nicht notwendig.

Dieser Einsprechepunkt ist abzuweisen.

7 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache im Sinne der Erwägungen zu entscheiden und die Änderung im Bebauungsplan B 132 Tribschen / Bahnhof in der vorgelegten Form zu beschliessen. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 4. September 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 41/2002 vom 4. September 2002 betreffend

Tribschenstrasse Änderung im Bebauungsplan B 132 Tribschen / Bahnhof Mit Einsprachebehandlung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 und Art. 28 Abs. 1 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

I.

1. Die Einsprache 1 wird infolge Rückzuges als erledigt erklärt.
Die Einsprache 2 wird im Sinne der Erwägungen entschieden.
2. Die Bebauungsplanänderung B 132B wird beschlossen.
3. Der Beschluss gemäss Ziffer I.2 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

II.

Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 21. November 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber



Übersichtsplan 1:10'000

