



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 10. Juli 2002

B+A 32/2002

Schönbühl

**Erweiterung Einkaufszentrum –
Verzicht auf Erlass eines speziellen
Bebauungsplanes**

Vom Grossen Stadtrat beschlossen am 19. September 2002
--

Übersicht

Die Bewilligung eines Gestaltungsplanes bzw. die Erteilung einer Baubewilligung für die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums Schönbühl bedingt eine Festsetzung in einem Bebauungsplan. Eine solche Festsetzung ist gemäss § 170 Abs. 2 PBG bei einer Nettofläche von 3000 m² erforderlich. Im Weiteren sind Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) zu unterziehen. Dies gilt auch für Parkieranlagen mit über 300 Parkplätzen. Das dazu notwendige Verfahren ist bei Parkieranlagen das Baubewilligungsverfahren, bei Einkaufszentren mit mehr als 5000 m² Verkaufsfläche grundsätzlich das Bebauungsplanverfahren. Auf den Erlass eines Bebauungsplanes kann jedoch verzichtet werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen gemäss den Paragraphen 170 und 171 PBG aufgrund der geltenden Vorschriften oder aufgrund eines Nutzungsplanes sichergestellt sind. Dies ist beim Einkaufszentrum Schönbühl der Fall. Mit dem vorliegenden B+A beantragt der Stadtrat dem Grossen Stadtrat deshalb, auf den Erlass eines speziellen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Einkaufszentrums Schönbühl zu verzichten.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	4
1.1 Planungs- und baurechtliche Situation	4
1.2 Gestaltungsplan G 305 Schönbühl Center	5
1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)	8
2 Voraussetzungen für den Verzicht auf einen speziellen Bebauungsplan	8
3 Antrag	10

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ausgangslage

1.1 Planungs- und baurechtliche Situation

Die Schönbühl Immobilien AG plant eine Erweiterung des Einkaufszentrums Schönbühl. Das bestehende Zentrum in seiner heutigen Form wurde gestützt auf den vom Grossen Stadtrat genehmigten B+A 11/1987 vom 18. Februar 1987: Festlegung der zulässigen Grösse für das Einkaufszentrum Schönbühl im Baubauungsplan B 120 Schönbühl-Vorderrain, ermöglicht. Dieser besagte, dass der damals rechtskräftige Bebauungsplan B 120 Schönbühl-Vorderrain mit einer zusätzlichen Bauvorschrift ergänzt werden soll, gemäss welcher am heutigen Standort ein Einkaufszentrum von maximal 10'000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) bzw. 5538 m² Nettoladenfläche (gemäss neuer Terminologie = Nettofläche) realisiert werden dürfe. Die entsprechende Bebauungsplanänderung wurde vom Regierungsrat mit Entscheid vom 7. März 1995 genehmigt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) war zu diesem Zeitpunkt noch nicht notwendig. Mit der jetzt geplanten Erweiterung des Einkaufszentrums um 2500 m² anrechenbarer Geschossfläche (AGF) bzw. 1350 m² Nettofläche werden die beiden erwähnten Flächen überschritten. Nach § 170 PBG darf eine Baubewilligung für eine Erweiterung jedoch nur aufgrund einer diesbezüglichen Festsetzung in einem rechtsgültigen Bebauungsplan mit Angabe der maximal zulässigen Nettofläche erteilt werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan B 134 Langensand legt für das betreffende Areal eine Wohn- und Geschäftszone mit geschlossener Bauweise und der Dichtebestimmung „Volumenerhaltung“ fest. Es fehlt jedoch der notwendige Hinweis auf ein Einkaufszentrum und die erforderliche Festlegung der maximal zulässigen Nettofläche.

Gemäss § 172 PBG kann auf den Erlass eines Bebauungsplanes verzichtet werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen gemäss den Paragrafen 170 und 171 PBG aufgrund der geltenden Vorschriften oder aufgrund eines anderen Nutzungsplanes sichergestellt sind. Der Verzichtentscheid ist durch die für den Erlass des Planes zuständige Instanz zu treffen und ist durch den Regierungsrat zu genehmigen. Zudem kann der Entscheid an das Verwaltungsgericht weitergezogen werden. Eine öffentliche Planauflage sieht das PBG für diesen Fall nicht vor.

Nachdem der Grosse Stadtrat für die Aufstellung von Bebauungsplänen zuständig ist, die Einkaufszentren mit mehr als 6000 m² Nettofläche beinhalten (§ 170 Abs. 2 PBG), muss auch der Verzicht auf den Erlass eines speziellen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Einkaufszentrums Schönbühl durch den Grossen Stadtrat beschlossen werden.

1.2 Gestaltungsplan G 305 Schönbühl Center

Seit Ende 1998 ist die Baudirektion darüber informiert, dass im Bereich des Einkaufszentrums Schönbühl und seiner direkten Umgebung diverse Überbauungen vorgesehen sind. Unter anderem plant die Familie von Schumacher als Grundeigentümerin die Überbauung des Schönbühlhügels (Gestaltungsplan G 299 in Bearbeitung) des Areals Vorderrain vis-à-vis des Schönbühl-Centers (Gestaltungsplan G 260 bzw. Überarbeitung desselben) und eine Erweiterung des Schönbühl-Centers. Die Erweiterung des Schönbühl-Centers ist jedoch nicht ohne weiteres möglich. Gemäss B 134 Langensand liegt das Schönbühl-Center nämlich in der Wohn- und Geschäftszone mit Volumenerhaltung als Dichtebestimmung. Beim Grundstück, auf welchem das Center steht, handelt es sich **nicht** um ein unternutztes Grundstück im Sinne von Art. 4 Abs. 5 Bau- und Zonenreglement (BZR). Das bestehende Volumen darf also grundsätzlich nicht erweitert werden (Art. 5 Abs. 1 BZR). Zudem geht aus der Baubewilligung vom 14. November 1990 betreffend Erweiterung Shoppingcenter Schönbühl hervor, dass die gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates vom 21. März 1987 zulässige Nettoladenfläche von 5538 m² bzw. die zulässige BGF für den Detailhandel von 10'000 m² bereits konsumiert sind. Gestützt auf diese Tatsachen wurde die Baudirektion durch den Rechtsvertreter der Schönbühl Immobilien AG angefragt, ob es trotzdem möglich sei, das Schönbühl-Center um zirka 2000 m² Verkaufsfläche für den Interessenten Coop zu erweitern. In ihrem Antwortschreiben vom 8. September 2000 hielt die Baudirektion zu den Problemen Volumenerhaltung und Verkaufsfläche fest, dass unter gewissen Voraussetzungen eine Erweiterung denkbar wäre. So könnte einerseits ein Nutzungsübertrag vom Areal Schönbühlhügel und andererseits ein Verkaufsflächenübertrag vom Areal Vorderrain auf das Areal des Schönbühl-Centers erfolgen. Der Gestaltungsplan G 260 Vorderrain müsste in dem Sinne geändert werden, dass auf dem Areal Vorderrain **keine** Verkaufsfläche realisiert werden darf. Die Reduktion der entsprechenden Nutzfläche auf dem Areal Schönbühlring und das Verbot der Erstellung von Verkaufsflächen auf dem Areal Vorderrain würden gleichzeitig grundbuchlich sichergestellt.

Gestützt auf die Aussagen der Baudirektion begann die Schönbühl Immobilien AG den Gestaltungsplan G 305 „Schönbühl Center“ auszuarbeiten. Der G 305 wurde am 3. April 2002 beim Stadtrat zur öffentlichen Auflage eingereicht. Der Gestaltungsplan beinhaltet im Wesentlichen die Erweiterung des Schönbühl-Centers um eine AGF von 2500 m², davon eine Beschränkung der zusätzlichen Nettoverkaufsflächenfläche auf 1350 m² (neue Gesamtnettofläche im Einkaufszentrum Schönbühl 6888 m²) sowie die Reduktion von heute 316 auf 303 Parkplätze. Die Stadtbau-Kommission hat dem geplanten Vorhaben aus architektonisch-städtebaulicher Sicht zugestimmt. Das Gestaltungsplanverfahren wurde vom Stadtrat sistiert, da

weder ein rechtskräftiger Bebauungsplan mit den notwendigen Flächenangaben zu Grunde liegt noch der vorliegende B+A rechtskräftig ist.

Situationsplan

(Ausschnitt aus Bebauungsplan B 134 Langensand, vom Regierungsrat genehmigt am 19. Mai 1998)



1.3 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Nachdem bisher im Zusammenhang mit dem Schönbühl-Center noch nie ein Umweltverträglichkeitsbericht erstellt wurde, ordnete die Baudirektion während des Gestaltungsplanverfahrens an, dass die Gesuchsteller einen entsprechenden Bericht erstellen müssen. Ein solcher liegt, ausgearbeitet von der Roos + Partner AG mit Datum vom 25. März 2002, vor. Das kantonale Amt für Umweltschutz (AfU) hat dem Bericht mit Datum vom 14. Juni 2002 unter Auflagen und Bedingungen, welche in den Gestaltungsplan aufzunehmen sind, provisorisch zugestimmt. Die definitive Umweltverträglichkeitsprüfung kann erst nach Auflage des Gestaltungsplanes erfolgen. Der Stadtrat ist jedoch der Ansicht, dass damit trotzdem die rechtlichen Vorgaben erfüllt sind, auch wenn dazu grundsätzlich das Bebauungsplanverfahren massgebend wäre. Es wird auf Kapitel 2 verwiesen. Im Weiteren handelt es sich beim Gestaltungsplan ebenfalls um einen Nutzungsplan, der zudem noch wesentlich detailliertere Angaben beinhaltet als ein Bebauungsplan.

2 Voraussetzungen für den Verzicht auf einen speziellen Bebauungsplan

Nach § 172 PBG kann auf den Erlass eines speziellen Bebauungsplanes verzichtet werden, wenn die Erfüllung der Anforderungen der Paragraphen 170 und 171 aufgrund der geltenden Vorschriften oder eines anderen Nutzungsplanes sichergestellt ist.

Gemäss den Paragraphen 170 und 171 PBG müssen verschiedene Voraussetzungen für die Erstellung eines Einkaufszentrums erfüllt sein.

§ 170 Abs. 3 lautet:

„Der Gestaltungs- oder der Bebauungsplan hat insbesondere

- a. ein Einkaufs- oder ein Fachmarktzentrum mit der maximal zulässigen Nettofläche vorzusehen,
- b. die Nutzung des Zentrums aufzuzeigen,
- c. die bestehenden sowie die mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums neu zu erstellenden oder zu ändernden Erschliessungsanlagen anzuführen,
- d. die Verwirklichung der neu zu erstellenden oder zu ändernden Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.“

Sämtliche dieser Voraussetzungen sind erfüllt. Es handelt sich vorliegend lediglich um die Erweiterung eines bereits bestehenden Einkaufszentrums. Im Gestaltungsplan G 305 wird die maximal zulässige zusätzliche Nettofläche auf 1350 m² festgelegt. Damit wird auch die gesamte maximal zulässige Nettofläche von 6888 m² neu fixiert. Eine weitere Vergrösserung ist nicht zulässig. Gleichzeitig ist festzuhalten, dass im Gebiet des Gestaltungsplanes G 260 keine

Verkaufsfläche mehr realisiert werden darf. Im G 305 wird weiter die neu gestaltete Parkierungsanlage dargestellt. Die Parkplatzzahl wird um 13 Parkplätze auf 303 Parkplätze reduziert. Die Zu- bzw. Wegfahrt erfolgt nach wie vor über den Schönbühlring. Eine bauliche Anpassung ist nicht notwendig. Durch den vom Stadtrat zu bewilligenden Gestaltungsplan wird somit die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums Schönbühl rechtlich möglich.

Gemäss § 170 Abs. 4 PBG wird verlangt, dass Aussagen über notwendige Erschliessungsanlagen ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplanperimeters erfolgen müssen, sofern dies notwendig ist. Vorliegend sind keine Erschliessungsanlagen ausserhalb des Gestaltungsplangebietes neu zu erstellen oder anzupassen.

§ 170 Abs. 5 lautet:

„Bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren mit gemeindeübergreifenden Auswirkungen bestimmt das für die Vorprüfung von Bebauungsplänen zuständige Departement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der Regionalplanungsverband oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können etwa in Richt- und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.“

Im Regionalentwicklungsplan REP 21 ist unter dem Kapitel Detailhandelsstandorte unter anderem festgehalten, dass das bestehende Shopping-Center Schönbühl in einem Siedlungszentrum liege und deshalb keiner Festsetzung im Regionalentwicklungsplan bedürfe. Die in § 170 Abs. 5 geforderte Koordination zwischen Gemeinden wird dadurch hinfällig, bzw. es sind keine bestimmten Massnahmen vorzusehen. Demnach stellt sich lediglich noch die Frage, ob aus Sicht der Stadtplanung etwas gegen die vorgesehene Vergrösserung des Centers um zirka 25 % spricht. Das Schönbühl-Center liegt in der Wohn- und Geschäftszone, inmitten eines Siedlungszentrums. Durch die geplante Erweiterung wird das Warenangebot im Schönbühl vergrössert bzw. verbessert. Es erfolgt eine Konzentration der Verkaufsflächen auf eine, heute schon bestehende Überbauung. Auch die Tatsache, dass auf dem Vorderrainareal keine Verkaufsflächen mehr toleriert werden, wirkt sich vor allem auch in verkehrstechnischer Hinsicht positiv aus (durch das Einkaufen hervorgerufene Fahrzeugbewegungen erfolgen lediglich auf der Seite Schönbühl-Center). Zudem wird die Zahl der Parkplätze mit der vorgesehenen Erweiterung reduziert. Mit seinem hohen Anteil an Kunden, die den ÖV benutzen, erfüllt das Einkaufszentrum Schönbühl die Forderungen nach einer qualitätsvollen Stadtentwicklung.

Auch die gemäss § 171 PBG geforderten besonderen Anforderungen an Einkaufszentren werden vorliegend erfüllt. Dies wird auch in der provisorischen Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichtes durch das AfU festgestellt. Insbesondere ist das Schönbühl-Center gut mit dem öffentlichen Verkehrsmittel erreichbar.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Voraussetzungen der Paragraphen 170 und 171 PBG aufgrund der geltenden Vorschriften, des noch in Rechtskraft zu tretenden Gestaltungsplanes G 305, des durch das AfU geprüften und als in Ordnung befundenen Umweltverträglichkeitsberichtes sowie ganz allgemein aus stadtplanerischer Sicht sichergestellt sind. Auf den Erlass eines speziellen Bebauungsplanes kann deshalb verzichtet werden.

3 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb, gestützt auf § 172 PBG, auf den Erlass eines speziellen Bebauungsplanes zu verzichten. Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 10. Juni 2002

Urs W. Studer
Stadtpräsident



Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 32/2002 vom 10. Juli 2002 betreffend

Schönbühl

Erweiterung Einkaufszentrum – Verzicht auf Erlass eines speziellen Bebauungsplanes,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 3, § 172 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes 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. Auf die Aufstellung eines speziellen Bebauungsplanes für die Erweiterung des Einkaufszentrums Schönbühl um eine Nettofläche von 1350 m² (Gesamtnettofläche von 6888 m²) wird verzichtet.
- II. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

Luzern, 19. September 2002

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Ruedi Schmidig
Ratspräsident

Toni Göpfert
Stadtschreiber

