



rawi
- 6. Juli 2012
Posteingang

Regierungsrat

Luzern, 5. Juli 2012 (Versanddatum)

ENTSCHEID

Protokoll-Nr.: 774
Sitzung vom: 03. Juli 2012

Genehmigung: Nutzungsplanung: Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans B 127 Bramberg / St. Karli sowie neuer Bebauungsplan B 139 Kantonsspital der Stadt Luzern

Waldrecht: Bewilligung einer Rodung nach Art. 5 des Bundesgesetzes über den Wald (WaG)

Gesuchstellerin: Einwohnergemeinde Luzern, vertreten durch den Stadtrat

Vorinstanz: Grosser Stadtrat Luzern

Instruktion: Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Sachverhalt:

Am 15. Dezember 2011 hiess der Grosse Stadtrat Luzern eine Änderung des Zonenplans Z 34, die Teilaufhebung B 127-C im Bebauungsplan B 127 Bramberg / St. Karli und einen neuen Bebauungsplan B 139 Kantonsspital gemäss Bericht und Antrag Nr. 25/2011 des Stadtrats vom 26. Oktober 2011 gut. Die beschlossenen Planänderungen blieben unangefochten. Der Stadtrat Luzern stellt, nach unbenutztem Ablauf der Referendumsfrist, mit seiner Eingabe vom 2. März 2012 das Gesuch, die Änderungen der Nutzungsplanung zu genehmigen.

Erwägungen:

1. Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Dabei sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen (§ 20 Abs. 2 PBG).
2. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern setzt sich im Wesentlichen aus einem Grundnutzungs- und einem Wohnanteilplan sowie dem Bau- und Zonenreglement (BZR) zusammen. Im Grundnutzungsplan werden vorweg die einzelnen Nutzungszonen – insbe-

sondere Bau-, Landwirtschafts- und Schutzzonen, wie dies Art. 14 des Raumplanungsgesetzes verlangt – festgelegt und gegenseitig abgegrenzt. Die Schutzzonen (Ortsbild-, Archäologie-, Natur- und Landschaftsschutzzonen) sind als überlagerte Zonen konzipiert. Der Wohnanteilplan setzt darüber hinaus für die Wohnzonen durch entsprechende Vorschriften im Bau- und Zonenreglement (Art. 12 Abs. 1 BZR) und für Teile der Wohn- und Geschäftszonen durch deren Zuweisung zu den Wohnanteilszonen A, 2 und 3 (vgl. Art. 12 Abs. 2 - 5 BZR) Mindestwohnanteile fest. Grundnutzungsplan, Wohnanteilplan sowie Bau- und Zonenreglement genehmigte der Regierungsrat mit Entscheid Nr. 337 vom 9. Februar 1996.

Grundnutzungsplan, Wohnanteilplan sowie Bau- und Zonenreglement schaffen noch keine abschliessende und umfassende baurechtliche Ordnung. Vielmehr beschränken sie sich für weite Teile des Stadtgebietes auf die Regelung der Art der Nutzung, währenddem die massliche Beschränkung der Überbaubarkeit – ausgenommen sind Schutzzonen und Sonderbauzonen – durch (Quartier-) Bebauungspläne im Sinn von Art. 10 Abs. 3 BZR festgelegt wird. Diese für das Baugebiet zwingend vorgeschriebenen Bebauungspläne bestimmen für Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszonen, Gewerbezone und Industriezone das Mass der baulichen Nutzung. Der geschilderte planungsrechtliche Zusammenhang zwischen der Bau- und Zonenordnung und den (Quartier-) Bebauungsplänen gebietet, über die Genehmigung der vom Grossen Stadtrat Luzern am 15. Dezember 2011 beschlossenen Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans Bramberg / St. Karli (Teilaufhebung) sowie des neuen Bebauungsplans B 139 Kantonsspital gleichzeitig im nun vorliegenden Entscheid zu befinden.

3. Das Luzerner Kantonsspital ist als Zentrumsspital Zentralschweiz eine bedeutende öffentliche Einrichtung der Region Luzern. Sie soll in den nächsten Jahren und Jahrzehnten schrittweise saniert und ausgebaut werden. Mit der vorliegenden Zonenplan- und Bebauungsplanänderung soll die Weiterentwicklung des Kantonsspitals für die nächsten Jahrzehnte planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Vorteil der Erstellung eines neuen Bebauungsplanes B 139 Kantonsspital ist, dass das Planungsverfahren grundsätzlich unabhängig von der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Luzern vorangetrieben werden und somit für die Planung der Spitalbauten allenfalls früher eine rechtsverbindliche Planungsgrundlage erreicht werden kann. Zudem sind spezifische Festlegungen für das Areal Kantonsspital möglich, und es können insbesondere gestalterische Vorgaben erlassen werden. Aus kantonaler Sicht ist das gewählte Vorgehen zweckmässig, um für das Kantonsspital die notwendigen Entwicklungsspielräume zu schaffen. Das Hauptziel der Planungen ist somit die möglichst rasche Schaffung von Rechtssicherheit für die weiteren Bauvorhaben auf dem Areal des Kantonsspitals. Es stehen diverse dringende Bauvorhaben an, die mit der maximalen Fassadenhöhe von 20 m gemäss Art. 36 BZR in Konflikt geraten. Die heute bestehenden Bebauungspläne sollen mit der Genehmigung der Revision der BZO aufgehoben werden. Somit ist der neue Bebauungsplan B 139 Kantonsspital der erste Bebauungsplan nach dem neuen Planungssystem der Stadt Luzern.

4. Die Zonenplanänderung betrifft die Waldbestockung unterhalb des Spitalareals an der Friedentalstrasse. Auf den Grundstücken Nrn. 1106 und 1109 sollen gesamthaft 1'746 m² Wald zur Erweiterung der Zone für öffentliche Zwecke gerodet werden. Die Zuweisung von Wald zu einer Nutzungszone bedarf einer Rodungsbewilligung (vgl. E. 6.).

5. Der Erlass des neuen Bebauungsplans B 139 Kantonsspital hat zur Folge, dass der Bebauungsplan B 127 Bramberg / St. Karli bezüglich seiner Festlegungen für das Gebiet des Kantonsspitals teilweise aufgehoben wird. Der neue Bebauungsplan B 139 Kantonsspital besteht aus einem Plan im Massstab 1:2'000 und den zugehörigen Vorschriften. Im Plan sind der Perimeter des Bebauungsplans, die Baubereiche A - G, die Baulinien und die Baumzonen Süd und Nord ersichtlich. Orientierend dargestellt sind der Wald und die schützenswerten Bauten gemäss provisorischem Bauinventar der Stadt Luzern. Ausserhalb der erwähnten Baubereiche gilt die Regelbauweise gemäss BZO der Stadt Luzern (Bebauungsplanvorschriften Ziff. 2).

Mit dem neuen Bebauungsplan B 139 Kantonsspital wird für das Areal des Luzerner Kantonsspitals differenziert festgelegt, welche Bebauung künftig möglich sein soll. Wie in der Arealstudie und im Erläuterungsbericht dargelegt, besteht bereits heute bezüglich der Bebauung zwischen dem westlichen alten Spitalareal und dem östlichen neueren Spitalareal eine grosse Differenz bezüglich Gebäudehöhe und -länge. Grundsätzlich wird die bestehende Massstäblichkeit im städtebaulich exponierten westlichen Spitalareal beibehalten. Hier soll, mit Ausnahme der bereits früher angedachten Erhöhung des Psychiatriegebäudes, weiterhin die maximale Fassadenhöhe gemäss BZO gelten. Das Haupterweiterungspotenzial für das Kantonsspital besteht somit im östlichen Teil des Areals. Hier sind unter Berücksichtigung der Nutzungsbedürfnisse, der städtebaulichen Aspekte, der Topografie und Geländekammerung differenzierte Baubereiche (A-G) festgelegt worden.

In den Baubereichen A und B1 wird die Gebäudehöhe auf die Höhe des heutigen Sockelbaus um das Bettenhochhaus beschränkt. Im Baubereich B sollen auf einer beschränkten Fläche bis zu 12 m höhere Gebäudeteile zugelassen werden. Im Baubereich C wird eine zulässige bergseitige Fassadenhöhe von 21 m definiert, damit das gegen Osten abfallende Terrain baulich aufgenommen werden kann. Im Baubereich D gilt grundsätzlich die maximale Fassadenhöhe gemäss BZO. Für punktförmige Bauten von maximal 600 m² Grundfläche sind jedoch Gebäude in der Höhe des östlichen Personalhauses zulässig. Im Baubereich E sollen nur Erschliessungs-, Verbindungs- und Technikbauten bis zur Höhe des Sockelgeschosses zulässig sein, da dieser Baubereich landschaftlich exponiert ist. Im Baubereich F wird eine Aufstockung der Onkologie bis 4 m über den heutigen Sockelbau zugelassen. Im Baubereich G wird die bereits früher vorgesehene Aufstockung des Psychiatriegebäudes um ein Geschoss ermöglicht. Ausserhalb der definierten Baubereiche gilt die Regelbauweise gemäss BZO. Zudem wird im Bebauungsplan eine Baumzone Nord für eine Ergänzung der bestehenden Begrünung entlang der Friedentalstrasse mit einem laubwaldähnlichen Charakter und eine Baumzone Süd für eine offene Baumhain-Wiesenlandschaft festgelegt. Für die Freihaltung der Bauzonen und der Strassen sowie die Regelung des Waldabstandes sind Baulinien festgelegt. Mit Ausnahme der Baulinie entlang der Friedentalstrasse wurden die Baulinien vom heutigen Bebauungsplan B 127 übernommen. Entlang der Friedentalstrasse wird die Baulinie weiter zurückversetzt, um eine angemessene Baumzone gewährleisten zu können. Nebst den Festlegungen gemäss Bebauungsplan wird in den dazugehörigen Vorschriften die städtebauliche Qualität sichergestellt.

6. Am 2. November 2010 reichte die Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern das Gesuch für eine Rodung von 1'746 m² Wald für eine mögliche Erweiterung des Luzerner Kantonsspitals auf den Parzellen Nr. 1106 und 1109, Grundbuchkreis und Gemeinde Luzern, ein. Das Rodungsgesuch lag vom 18. August bis 16. September 2011 bei der Stadtverwaltung Luzern zur öffentlichen Einsichtnahme auf (Kantonsblatt Nr. 32 vom 13. August 2011, S. 2162 und 2163). Innerhalb dieser Frist gingen gemäss Mitteilung der Stadtverwaltung Luzern vom 31. Mai 2012 keine Einsprachen gegen das Rodungsgesuch ein. Die involvierten kantonalen Dienststellen haben keine Einwände gegen das Rodungsgesuch.

6.1 Nach Art. 5 Abs. 1 WaG sind Rodungen verboten. Nach Art. 5 Abs. 2 WaG darf eine Ausnahmegewilligung für eine Rodung erteilt werden, wenn die Gesuchstellerin nachweist, dass für die Rodung wichtige Gründe bestehen, die das Interesse an der Walderhaltung überwiegen und zudem die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- a) Das Werk, für das gerodet werden soll, muss auf den vorgesehenen Standort angewiesen sein;
- b) Das Werk muss die Voraussetzungen der Raumplanung sachlich erfüllen;
- c) Die Rodung darf zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt führen.

Dem Natur- und Heimatschutz ist Rechnung zu tragen (Art. 5 Abs. 4 WaG) und die Rodungsbewilligungen sind zu befristen (Art. 5 Abs. 5 WaG). Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 5 WaG erteilen die kantonalen Behörden, wenn sie über die Errichtung oder die Änderung eines Werkes, für das gerodet werden soll, entscheiden (Art. 6 Abs. 1b WaG).

6.2 Das kantonale Spitalzentrum Luzern muss erweitert werden. Die Platzverhältnisse sind stark eingeschränkt. Damit für den Wettbewerb zur Erweiterung des Spitalzentrums Rechtssicherheit bezüglich Waldabstand geschaffen werden kann und die Planungsvarianten nicht zu stark eingeschränkt werden, war das vorliegende Rodungsgesuch erforderlich. Die notwendige Erweiterung des Spitalzentrums ist von hohem öffentlichem Interesse. Somit sind wichtige Gründe vorhanden, welche das Interesse an der Walderhaltung zu überwiegen vermögen (Art. 5 Abs. 2 WaG). Ob die Rodung tatsächlich ausgeführt wird, hängt letztlich vom Resultat des Projektierungswettbewerbs ab. Die Rodung darf erst ausgeführt werden, wenn sie auf Grund eines Bauvorhabens zwingend notwendig ist bzw. wenn eine rechtskräftige Baubewilligung für das die Rodung verursachende Bauwerk vorliegt.

6.3 Vorliegend wird das bestehende Spitalzentrum erweitert. Deshalb und wegen der sehr eingeschränkten Platzverhältnisse ist die zumindest relative Standortgebundenheit für die Erweiterung gemäss Art. 5 Abs. 2a WaG ausgewiesen. Die Voraussetzungen der Raumplanung sind ebenfalls erfüllt (Art. 5 Abs. 2b WaG). Die Rodung führt zu keiner erheblichen Gefährdung der Umwelt (Art. 5 Abs. 2c WaG). Dem Natur- und Heimatschutz wird genügend Rechnung getragen (Art. 5 Abs. 4 WaG).

6.4 Dem Rodungsgesuch können keine Angaben bezüglich Rodungersatz entnommen werden. In erster Linie ist für Rodungen Realersatz an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Umgebung zu leisten. In Absprache mit der Dienststelle Landwirtschaft und Wald hat die Gesuchstellerin deshalb nachträglich sobald als möglich und zwingend vor Ausführung einer Rodung die notwendigen Unterlagen für die Sicherstellung des Rodungersatzes einzureichen.

6.5 Für die Erweiterung des Spitalzentrums sind Änderungen im Zonen- und Bebauungsplan notwendig. Bei den zu genehmigenden Planänderungen ist die beantragte Rodung bereits berücksichtigt worden. Die noch nicht bewilligte Rodungsfläche ist der geplanten Bauzone zugewiesen worden. Falls für die Spitalerweiterung keine Rodung erforderlich wird, muss bezüglich des Waldeintrags auf dem Bebauungs- und Zonenplan wieder der ursprüngliche Zustand eingetragen werden.

7. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die beschlossene Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans Bramberg / St. Karli (B 127) sowie der Bebauungsplan B 139 Kantonsspital im öffentlichen Interesse liegen. Sie sind, wie schon im Vorprüfungsbericht des instruierenden Departementes vom 27. Juni 2011 festgehalten, recht- und zweckmässig und daher zu genehmigen. Damit sind auch die Voraussetzungen für die Erteilung einer Rodungsbewilligung unter den erwähnten Bedingungen und Auflagen erfüllt.

8. Der Stadtrat Luzern hat die Genehmigung der Änderung des Zonenplans und des Bebauungsplans Bramberg / St. Karli (B 127) sowie des Bebauungsplans B 139 Kantonsspital im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen (§ 21 Abs. 1a PBG). Die Nutzungsplanänderungen sind in Papierform und digital der Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation einzureichen (§ 4 Abs. 2 und 3 der Planungs- und Bauverordnung). Die Einzelheiten sind mit dieser Dienststelle abzusprechen.

9. Für das Genehmigungsverfahren sind der Stadt Luzern praxisgemäss keine amtlichen Kosten zu überbinden (RRE Nr. 337 vom 9. Februar 1996).

Rechtsspruch:

1. Die Änderung des Zonenplans der Stadt Luzern vom 15. Dezember 2011 im Gebiet des Kantonsspitals (Grundstücke Nrn. 1105 und 1109) wird genehmigt.
2. Die Änderung des Bebauungsplans Bramberg/St. Karli (B 127) der Stadt Luzern vom 15. Dezember 2011 für das Areal Kantonsspital (Grundstück Nr. 1105) wird genehmigt.
3. Der Bebauungsplan B 139 Kantonsspital vom 15. Dezember 2011 (Grundstück Nr. 1105) wird genehmigt.
4. Die Rodung von 1'746 m² Wald auf den Parzellen Nr. 1106 und 1109, Grundbuchkreis und Gemeinde Luzern, für die Erweiterung des Luzerner Kantonsspitals wird generell unter folgenden Bedingungen und Auflagen bewilligt:
 - 4.1 In Absprache mit der Dienststelle Landwirtschaft und Wald hat die Gesuchstellerin nachträglich sobald als möglich, spätestens aber vor Ausführung einer Rodung die notwendigen Unterlagen für die Sicherstellung des Rodungsersatzes einzureichen bzw. den Ersatz zu leisten.
 - 4.2 Die Freigabe der generell bewilligten Rodung ist nach der verbindlichen Regelung des Realersatzes und nach Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung für ein Bauwerk, welches die Rodung zwingend erfordert, schriftlich bei der Dienststelle Landwirtschaft und Wald zu beantragen. Zusammen mit der Freigabe der Rodung wird dannzumal auch die erforderliche Nutzungsbewilligung erteilt.
 - 4.3 Falls für die Erweiterung des Spitalzentrums keine Rodung erforderlich ist, ist im Bebauungsplan und im Zonenplan bezüglich Waldeintrag wieder der ursprüngliche Zustand einzutragen. Die gesamte Rodungsfläche muss wieder als Wald ausgewiesen werden.
 - 4.4 Die bewilligte Rodungsfläche gemäss dem Rodungsplan 1:1'000 vom 29. Oktober 2010 rev. am 29. März 2011 ist auf Kosten der Gesuchstellerin im Gelände gut sichtbar und dauernd, d.h. bis zum Abschluss des Werkes, für welches gerodet wird, zu verpflocken.
 - 4.5 Die Nutzungsbewilligung kann erst nach Absteckung der bewilligten Rodungsfläche erteilt werden.
 - 4.6 Vor Baubeginn ist auf der Rodungsgrenze ein auffälliger und wirksamer Zaun (z.B. Peflex- oder Tegutexzaun) zum Schutz des Waldes zu erstellen. Dieser Zaun muss während der gesamten Bauzeit vollständig funktionsfähig sein und ist nach Abschluss der Bauarbeiten sofort vollständig zu entfernen. Vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ist die erfolgte Installation dieser Schutzmassnahme der Dienststelle Landwirtschaft und Wald schriftlich zu melden.
 - 4.7 Die Rodungsbewilligung ist bis 31. Dezember 2014 befristet. Ist die bewilligte Zweckentfremdung von Waldareal bis zum genannten Zeitpunkt nicht ausgeführt, so fällt die vorliegende Bewilligung dahin.
 - 4.8 Ausserhalb der bewilligten Rodungsfläche darf Waldboden weder für die Zwischenlagerung oder Ablagerung von Aushubmaterial und von Baumaterialien noch für Baustelleneinrichtungen aller Art beansprucht werden. Der verbleibende Bestand ist - soweit notwendig - mit geeigneten Massnahmen vor Beschädigungen zu schützen.
5. Für das Genehmigungsverfahren werden keine amtlichen Kosten erhoben.
6. Gegen diesen Entscheid kann, soweit er die Rodungsbewilligung betrifft, innert 20 Tagen seit dessen Zustellung beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern, Verwaltungsrechtliche

Abteilung, Obergrundstrasse 46, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Im Übrigen kann innert 30 Tagen seit Zustellung nach den Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten eingereicht werden. Die Beschwerdeschrift ist im Doppel einzureichen. Sie muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die Beweisurkunden sind beizulegen.

Zustellung an:

- Stadtrat Luzern, 6002 Luzern (R)
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Dienststelle Immobilien, Abteilung Immobilienbewertung
- Gebäudeversicherung
- Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (2)
- Dienststelle Umwelt und Energie (2)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (1 DS, 2 RD, 1 CFI)

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Staatsschreiber:

