

***Postulat Thalmann: Planungszone für das Grundstück Nr. 4824
Mattenhof***

Eingang: 21. September 2010

Zuständiges Departement: Baudepartement

Überweisung

An der Sitzung des Einwohnerrates vom 24. September 2009 wurde das Postulat dem Gemeinderat zur Berichterstattung überwiesen.

Bericht

An der Sitzung vom 09. September 2009 beschloss der Gemeinderat Kriens eine Planungszone gemäss §§ 81 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) über die Grundstücke Nrn. 65, 66, 2088, 2988, 3831, 4518, 4553, 4824, 5517, 5518, 5760, 5761 und 5808, Gebiet Mattenhof, Kriens, mit folgenden provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften:

"Für die Parzellen Nrn. 65, 66, 2088, 2988, 3831, 4518, 4553, 4824, 5517, 5518, 5760, 5761 und 5808 GB Kriens im Gebiet Mattenhof gilt auch bei baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen eine Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen eines Gestaltungsplanes ist ein städtebaulich attraktives Projekt mit einer hohen Verdichtung für personenintensive Nutzungen anzustreben. Es sind nur Bauten mit mindestens vier Geschossen zulässig. Ladenflächen im Erdgeschoss sind zulässig."



Der Plan mit den provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften wurde während 30 Tagen, vom 14. September 2009 bis 13. Oktober 2009, öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Kantonsblatt Nr. 37 vom 12. September 2009 publiziert (§ 84 Abs. 1 PBG). Den betroffenen Grundeigentümern wurde die Bestimmung der Planungszone Mattenhof mit Schreiben vom 09. September 2009 bekannt gegeben (§ 84 Abs. 2 PBG). Während der Auflagefrist wurden zwei Einsprachen gegen die Planungszone eingereicht. Diese Einsprachen haben keine aufschiebende Wirkung (§ 84 Abs. 3 PBG). Der Gemeinderat Kriens hat die Planungszone Mattenhof bestimmt. Er ist damit auch zuständig für den Erlass des Einspracheentscheids (§ 84 Abs. 4 PBG).

Mit Entscheid vom 31. März 2010 wies der Gemeinderat Kriens die beiden Einsprachen ab. Die beiden Grundeigentümer können gegen den Entscheid des Gemeinderates beim Verwaltungsgericht des Kantons Luzern eine Beschwerde einreichen.

Mit der Planungszone Mattenhof wird die städtebauliche Aufwertung des Planungsgebietes angestrebt. Dieses Planungsziel ist zulässig. Die städtebauliche Aufwertung ist mit Anforderungen verbunden, deren Erfüllung im Rahmen eines Gestaltungsplanes nachgewiesen werden müssen. Mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht für Neubauten, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen kann sichergestellt werden, dass ein städtebaulich attraktives Projekt mit einer hohen Verdichtung für personenintensive Nutzungen realisiert wird. Die Gestaltungsplanpflicht kann auch in Arbeitszonen angezeigt sein, wenn in Arbeitszonen städtebauliche Anforderungen gestellt werden. Der Erlass der Planungszone stützt sich gleichwertig auf den Richtplan ESP Eichhof-Schlund-Bahnhof Horw, auf das Strategiepapier „Kriens konkret: Gemeindepolitik 2010 – 2014“ und auf das Leitbild Stadtentwicklung Luzern Süd – Horw – Kriens ab.

Die städtebauliche Aufwertung des Planungsgebietes Mattenhof setzt voraus, dass Neubauten mit mindestens vier Geschossen realisiert werden. In einem Neubau mit mindestens vier Geschossen kann eine hohe Verdichtung für personenintensive Nutzungen gewährleistet werden. Mit dieser Vorgabe für Neubauten kann das Planungsziel, die städtebauliche Aufwertung des Planungsgebietes Mattenhof, erreicht werden. Die Planungszone ist geeignet, diese Zielsetzung zu erreichen. Nachdem die in die Planungszone einbezogenen Grundstücke verkehrstechnisch sowohl über das Strassen- als auch das Bahnnetz ausserordentlich gut erschlossen sind und eine entsprechende Attraktivität aufweisen, kann davon ausgegangen werden, dass das Gebiet Mattenhof baulich nicht „eingefroren“ bleibt, sondern Investoren für Neubauten mit mindestens vier Geschossen gefunden und wirtschaftlich interessante Projekte realisiert werden können.

Der Gemeinderat steht dazu, dass das am 16. Dezember 2008 eingereichte Baugesuch von Heinrich Heggli für den Umbau und die Nutzungsänderung der Werkhalle auf Grundstück Nr. 4824 für den Betrieb eines Lebensmittelmarktes durch LIDL Anlass für den Erlass der Planungszone gegeben hat. Allerdings richtet sich die Planungszone weder gegen den Gesuchsteller noch die Betreiberin, sondern gegen das mit dem Baugesuch verbundene Defizit einer städtebaulichen Aufwertung der Grundstücke im Bereich des Kreisels Mattenhof. Auch ein anderes Baugesuch im mit der Planungszone belegten Gebiet, mit dem keine Verdichtung und keine Zentrums-Bildung verbunden gewesen wären, hätte Anlass für den Erlass der Planungszone geben können. Hinzu kommt, dass der Richtplan ESP Eichhof-Schlund-Bahnhof Horw am 26. Juni 2003 durch den Einwohnerrat Kriens erlassen wurde und den Gesuchstellern bereits vor Einreichung des Baugesuchs bekannt war. An der Sitzung vom 09. Mai 2009 wurden die Gesuchsteller durch Vertreter des Gemeinderats und des Baudepartements zudem

über die seit Jahresbeginn erarbeiteten Planungsgrundlagen, Strategiepapier „Kriens konkret: Gemeindepolitik 2010 – 2014“, und Leitbild Stadtentwicklung Luzern Süd – Horw – Kriens, orientiert. Dass die Planungszone erst längere Zeit nach Einreichung des Baugesuchs erlassen wurde, ist darauf zurückzuführen, dass an den zwischen Gemeinde, Gesuchsteller und Betreiberin geführten Besprechungen keine einvernehmlichen Lösungen im Hinblick auf eine städtebauliche Aufwertung des Baugrundstücks gefunden werden konnten. An diesen Besprechungen hat die Gemeinde klar festgehalten, dass gerade im Gebiet Mattenhof ein Lebensmittelmarkt durch LIDL geführt werden könne, falls gleichzeitig ein Beitrag zu Verdichtung und Zentrums-Bildung geleistet, mithin eine städtebauliche Aufwertung erreicht werde.

Der Gemeinderat ist unter Berücksichtigung aller Erwägungen nach wie vor der Auffassung, dass alle Grundstücke in der Planungszone belassen werden müssen und in der Ortsplanungsrevision 2009 – 2012 grundeigentümergebundene Bau- und Nutzungsvorschriften festgelegt werden sollen. Der Gemeinderat wird in seiner Botschaft zur Ortsplanungsrevision dem Einwohnerrat entsprechende Vorschriften beantragen. In der Folge steht es dem Einwohnerrat zu, über diese Anträge zu befinden. Der Erlass der Ortsplanungsrevision obliegt dem Einwohnerrat. Falls das Referendum zustande kommt, befinden die Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens über die Ortsplanungsrevision.

Erledigung

Nachdem der Gegenstand des Postulats im Kompetenzbereich des Gemeinderates liegt, gilt es mit diesem Bericht als erledigt.

Kriens, 31. März 2010

