KANTON
LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Per E-Mail an:
Gemeinderat Dierikon
Rigistrasse 15
6036 Dierikon

Luzern, 19. März 2021 WB/JAD
2020-944

Gemeinde Dierikon; Gesamtrevision der Ortsplanung; Stellungnahme in Ergänzung zum Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2020 ersuchen Sie um die Prüfung der bereinigten Unterlagen zur gesamthaft revidierten Richt- und Nutzungsplanung. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Rückblick auf den Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat im Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020 die im Entwurf eingereichte Gesamtrevision der Ortsplanung als weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt. Die geplante Umzonung in die Zentrumszone, die Art. 13, 14, 17 und 22 des Bau- und Zonenreglements (BZR), der Umgang mit dem Bebauungsplan Möbel Märki sowie der Erschliessungsrichtplan sollten jedoch vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) zur nochmaligen Stellungnahme eingereicht werden. In der vorliegenden Stellungnahme werden lediglich die oben erwähnten Aspekte beurteilt. Für die übrigen Inhalte der Gesamtrevision der Ortsplanung verweisen wir auf den Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020.

Aufgrund der Überarbeitung der Unterlagen wurde die Definition der Zonen überprüft und wie folgt angepasst (vgl. Seite 30 des Raumplanungsberichts):
- Die Zentrumszone wird neu zur Erhaltungszone Zentrum (E-Z);
- Die Wohnzonen C und D werden neu zur Erhaltungszone Schönenboden (E-Sch);
- Die Wohnzonen E bzw. F werden neu zu den Wohnzonen C (W-C) bzw. D (W-D).

Zur neu geschaffenen Zentrumszone Zentralstrasse (Z-Z) äussern wir uns in einem separaten Vorprüfungsbericht. Auf eine Würdigung der im Raumplanungsbericht neu ausgeführten

Planungsabsichten im Gebiet der Pilatusstrasse verzichten wir vorliegend, weil diese noch nicht ausreichend konsolidiert sind und keine kantonale Prüfung zulassen.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:
- Zonenplan (1:4'000), Entwurf vom 1. Oktober 2020;
- Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 24. November 2020;
- Erschliessungsrichtplan, Entwurf vom 20. November 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dient der Raumplanungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 3. März 2021. Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann der Ziffer B. entnommen werden.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi (zuständiger Projektleiter: William Barbosa, 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:
- Gemeindeverband LuzernPlus, am 12. Januar 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Archäologie, am 1. Februar 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege, am 2. Februar 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 5. Februar 2021.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Im vorliegenden Bericht sind die darin enthaltenen Anträge integriert sowie die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde festgehalten und begründet. Wo notwendig, wird auf die beiliegenden Stellungnahmen verwiesen. Für die Nachvollziehbarkeit des vorliegenden Berichts sind die eingereichten Prüfungsdokumente der Gemeinde und die Stellungnahmen der kantonalen Stellen heranzuziehen.

B. BEURTEILUNG

1. Umzonung Erhaltungszone Zentrum (ehem. Zentrumszone) und Art. 14 BZR

1.1. Allgemeines

Die Erhaltungszone Zentrum orientiert sich stark an der bestehenden Bebauung. Diese ist das Ergebnis eines qualifizierten Verfahrens, das in den Bebauungsplänen Zentrum I und II gesichert ist. Die Bebauungspläne sind fast vollständig realisiert. Einzig die Baufelder B (Parzelle Nr. 235) und G2 (Parzelle Nr. 339) sind noch nicht abschliessend bebaut. Die Aufhebung der Bebauungspläne und die Vorgaben in Art. 14 BZR sind grundsätzlich zweckmässig. Im Sinne einer geordneten Fertigstellung der ortsbaulichen Idee erachten wir es als wichtig, auch die Baufelder B und G2 im Sinne der Bebauungspläne, fertigzustellen.

Wir beantragen zudem, die Baufelder B und G2 gemäss den Bebauungsplänen Zentrum I und II als Baubereiche (§ 30 PBG) im Zonenplan zu sichern.

Mit dem Verzicht auf eine Bebauungsplanpflicht sind die Ausführungen im Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020 zur Mehrwertabgabe obsolet geworden.

1.2. Art. 14 BZR

Abs. 3: Mit der Festlegung des Baubereichs (Baufeld B gemäss Bebauungsplan Zentrum I) auf der Parzelle Nr. 235 im Zonenplan ist der zweite Satz zu streichen.

Für den Baubereich G2 gemäss Bebauungsplan Zentrum II ist die Gesamthöhe ebenfalls im Bau- und Zonenreglement festzulegen. Zudem beantragen wir auch hier die Festlegung eines Baubereichs im Zonenplan (s. vorangehend) oder alternativ einer ÜZ im BZR. Gemäss Bebauungsplan Zentrum II kann das Grundstück bei Aufgabe des Gärtnereibetriebes überbaut werden.

Abs. 4: Wir empfehlen, den Absatz in zwei separate Absätze aufzuteilen und Absatz 4 wie folgt zu präzisieren:

> *[4] Neu-, Ersatzneu- und allfällige Erweiterungsbauten haben sich optimal in den städtebaulichen Kontext der bestehenden Bebauung einzuordnen.*
> *[5] Veränderungen bezüglich Bepflanzung, Möblierung, Beleuchtung, Materialisierung und Anpassung der Topografie sind […] und von der Gemeinde beschlossen wird.*

2. Weitere Festlegungen im Bau- und Zonenreglement

Die kantonale Denkmalpflege hält an ihren Anträgen gemäss Stellungnahme vom 26. Juni 2019 zu den Artikeln 3 und 4 fest und erachtet diese als zwingend. Falls sie nicht berücksichtigt werden, ist dies im Planungsbericht zu begründen.

Art. 13 Dorfkernzone D

Abs. 4: Wie im Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020 festgehalten, ist eine Erhöhung der Gesamthöhe um sechs Meter (Abs. 4 Satz 2) in dieser ortsbaulich sensiblen und heterogenen Zone unzweckmässig. Abweichungen in dieser Grössenordnung von der Grundordnung können in der Regel nur mittels Sondernutzungsplanung gewährt werden. Die kantonale Denkmalpflege stellt fest, dass die Bestimmung im Widerspruch zu den Schutzzielen des ISOS steht und beantragt die Streichung des letzten Satzes vom Abs. 4.

Wir unterstützen den Antrag der kantonalen Denkmalpflege. Weiter weisen wir darauf hin, dass bei einer max. Höhe von 16,5 Meter der in Art. 12 BZR vorgesehene Grenzabstand von vier Metern nicht sachgerecht ist. Aus dem Raumplanungsbericht geht nicht hervor, ob es sich dabei um einen gestützt auf § 122 Abs. 2 PBG verringerten Grenzabstand handelt. Die Bestimmung ist in vorliegender Form nicht genehmigungsfähig. Auf die Erhöhung der Gesamthöhe um 6 m ist zu verzichten.

Aufgrund des ortsbaulich und denkmalerisch sensiblen Charakters der Zone ist ein Konkurrenzverfahren, wie in Art. 2 Abs. 2 und Art. 4 BZR vorgesehen, bei Neu- und Ersatzbauten zwingend durchzuführen. Weiter ist die Bestimmung so zu ergänzen, dass sich Neu- und Ersatzbauten am Bestand zu orientieren haben.

Art. 17 Erhaltungszone Schönenboden E-Sch (ehem. Wohnzonen C und D)

Vorliegend wird die Bestimmung der ehemaligen Wohnzone D übernommen und präzisiert. Neu soll die Parzelle Nr. 401 der Erhaltungszone Schönenboden anstelle der Wohnzone C zugewiesen werden. Das am 27. März 2018 bewilligte Bauvorhaben wird derzeit realisiert. Im Hinblick auf die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sowie des Gestaltungsplans Chlihus 2 ist die Erweiterung der Erhaltungszone Schönenboden auf die Parzelle Nr. 401 zur Sicherung der bewilligten und realisierten Baumasse recht- und zweckmässig.

Abs. 2: Im Sinne der Transparenz und der Gleichbehandlung beantragen wir Ihnen, für die Parzelle Nr. 195 eine quartierübliche ÜZ im BZR oder im Zonenplan einen Baubereich festzulegen. Wir verweisen diesbezüglich auch auf unsere Ausführung zu Art. 14 BZR betreffend die Baubereiche B und G2 der Bebauungspläne Zentrum I und II (vgl. Kap. B.1.2).

Art. 20 Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen (ehem. Art. 22)

Der Gemeindeverband LuzernPlus kommt in seinen Stellungnahmen vom 23. November 2020 und 12. Januar 2021 zum Schluss, dass die angepasste Bestimmung mit den Vorgaben des regionalen Teilrichtplans Detailhandel vom 7. April 2020 übereinstimmt. Wir verweisen auf die Stellungnahme von LuzernPlus. Die Bestimmung ist recht- und zweckmässig.

3. Bebauungsplan Möbel Märki (Parzelle Nr. 146)

Neu wird der Bebauungsplan Möbel Märki aufgehoben und die Parzelle Nr. 146 der Arbeitszone 3 zugewiesen. Die gemäss Bebauungsplan zulässigen maximalen Verkaufs- und Ausstellungsflächen werden in Art. 20 Abs. 2b und 2c BZR verankert. Die Massnahme steht gemäss Stellungnahme von LuzernPlus im Einklang mit dem Teilrichtplan Detailhandel.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans gilt neu die maximale Gesamthöhe der Arbeitszone 3 von 30.0 m. Gemäss Bebauungsplan war eine Gebäudehöhe von 11 m zulässig (Art. 11 Abs. 1). Die neu zulässige Gesamthöhe steht im Widerspruch zu den maximal zulässigen Nettoflächen gemäss Art. 20 Abs. 2c BZR. Gemäss Raumplanungsbericht entscheidet der Gemeinderat im Einzelfall über die zulässigen Baumasse. Die Begründung stimmt allerdings nicht mit dem BZR überein, wonach die zuständige Stelle in der Arbeitszone 3 lediglich die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge festlegt. Das BZR ist in diesem Sinne zu überprüfen und anzupassen. Sollte an der maximalen Gesamthöhe von 30 m festgehalten werden, ist im BZR eine Regelung aufzunehmen, wonach bei der Festlegung der Gesamthöhe auf der Parzelle Nr. 146 die maximal zulässigen Nettoflächen gemäss Art. 20 Abs. 2c einzuhalten sind.

Die Dienststelle vif hat gegen die Aufhebung des Bebauungsplans Möbel Märki keine Einwände. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die Abstimmung Siedlung und Verkehr in der Arbeitszone zu gewährleisten ist. Die ersatzlose Streichung der bestehenden Bestimmung zur Abstimmung Nutzung und Verkehr in der Arbeitszone (Art. 12a BZR) ist daher nicht nachvollziehbar und aus heutiger Sicht nicht genehmigungsfähig. Die Bestimmung ist beizubehalten. Weiter weisen wir darauf hin, dass in den Arbeitszonen Massnahmen zur Steuerung der Mobilität gemäss Gesamtverkehrskonzept LuzernOst (bspw. Mobilitätsmanagement bei Unternehmen, Ausfahrtsdosierung, Parkplatzbewirtschaftung) umgesetzt werden sollen.

4. Erschliessungsrichtplan

Im Erschliessungsrichtplan wird neu lediglich das strategische Entwicklungsgebiet an zentraler Lage «Müligüeter Nord» (Nr. 3) aufgeführt. Wir begrüssen die Anpassung des Erschliessungsrichtplans. Im Weiteren stellen wir fest, dass die im Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020 beantragten Bereinigungen vorgenommen werden. LuzernPlus ist mit den Ergänzungen zu den Planungen der Wanderwege und dem Gleisweg einverstanden.

Das strategische Entwicklungsgebiet «Müeligüeter Nord» grenzt an das ISOS-Gebiet des historischen Dorfkerns Dierikons und berührt dadurch kantonale Interessen, weshalb er der Genehmigung des Regierungsrats bedarf. Die kantonale Denkmalpflege beurteilt die kommunale Planungsabsicht im Widerspruch mit den Schutzzielen des ISOS, wonach die Freifläche zu erhalten ist, und beantragt, auf eine Einzonung im Gebiet Müligüeter zu verzichten. Für Einzonungen im ISOS-Bereich ist im Übrigen nach Art. 7 NHG ein Gutachten

der eidgenössischen Natur- und Heimatschutzkommission (ENHK) erforderlich. Vorliegend verzichten wir auf eine Beurteilung der Planungsabsichten im Gebiet Müligüeter, da diese noch nicht ausreichend konsolidiert sind und keine kantonale Prüfung zulassen. Der Eintrag Nr. 3 im Erschliessungsrichtplan ist nicht genehmigungsfähig. Wie im Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020 festgehalten, ist bei einer allfälligen Einzonung in jedem Fall ein konkretes Bebauungskonzept auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens zu erarbeiten und die Vorbehalte der Denkmalpflege sind zu berücksichtigen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Gesamtrevision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten und zu bereinigen:

- Art. 14 BZR-Entwurf ist gemäss den Ausführungen im Kapitel B.1.2 zu überarbeiten;
- Art. 13 Abs. 4 BZR-Entwurf ist zu überarbeiten (Kapitel B.2.1);
- Die Gesamthöhe auf der Parzelle Nr. 146 ist zu überprüfen (Kapitel B.3);
- Die bestehende Bestimmung gemäss Art. 12a BZR ist wiederaufzunehmen (Kapitel B.3);
- Auf Eintrag Nr. 3 «Müligüeter Nord» im Erschliessungsrichtplan ist zu verzichten (Kapitel B.4)

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten (Nutzungsplanung) und den Gemeinderat (Richtplanung) vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Nutzungsplanung und der Erschliessungsrichtplan dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon

LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, CH-6031 Ebikon

Per Mail an:
Cüneyd Inan
Raum und Wirtschaft (rawi)
cueneyd.inan@lu.ch

Ebikon, 12.01.2021 / Bam

Stellungnahme LuzernPlus:
Gemeinde Dierikon – Gesamtrevision der Ortsplanung (Bereinigung)

Sehr geehrte Herr Inan, lieber Cüneyd
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Bereinigung) der Gemeinde Dierikon zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Unsere Stellungnahme basiert auf folgenden Unterlagen, die uns in digitaler Form zugestellt worden sind:

+ Zonenplan Dierikon,13.11.2020
+ BZR Dierikon, 24.11.2020
+ Planungsbericht nach Art. 47 RPV, 19.11.2020
+ Erschliessungsrichtplan, 20.11.2020

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus.

Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen

Die Vorbehalte, welche LuzernPlus in der Stellungnahme vom 01.07.2019 bzgl. der Konformität der Gesamtrevision mit dem Regionalen Teilrichtplan Detailhandel (TRP DH) äusserte, wurden behoben. Dazu verweisen wir auf die Stellungnahme von LuzernPlus vom 23.11.2020, welche wir Ihnen in der Beilage erneut zustellen. Folglich gibt es aus regionaler Sicht keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.

Erschliessungsrichtplan

Der Erschliessungsrichtplan wurde mit den Planungen der Wanderwege und dem Gleisweg abgeglichen und ergänzt. Die Wegführung des Radweges entspricht dem aktuellen Planungsstand. Aufgrund der geplanten Abstellanlage der SBB im Zusammenhang mit dem Durchgangsbahnhof kann sich die Linienführung Richtung Ebikon allenfalls noch ändern.

Zentrumszone Zentralstrassen

Zu der geplanten Umzonung „Zentralstrasse“ inklusive Gestaltungsplan verweisen wir auf die Stellungnahme zur separat laufenden Vernehmlassung, welche wir Ihnen fristgerecht bis zum 29.01.2021 zustellen werden.

Planungsabsichten Pilatusstrasse

Im Kapitel 5.5. des Planungsberichtes wird erwähnt, dass die Gemeinde Dierikon längerfristig beabsichtigt, das Gebiet Pilatusstrasse von der heutigen Arbeitszonen in eine dichte Mischzone umzuzonen. Auch wenn dieses Vorhaben in der aktuellen Zonenplanrevision nicht vollzogen wird möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass eine allfällige Umzonung in eine Misch- oder Zentrumszone nicht zu einer Umgehung der Grundsätze des TRP DH führen darf. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dieser Thematik wurde in der Stellungnahme vom 10.06.2020 vorgenommen, welche wir Ihnen in der Beilage ebenfalls erneut zustellen.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

Armin Camenzind
Geschäftsführer

Mario Baumgartner
Projektleiter
m.baumgartner@luzernplus.ch

LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, CH-6031 Ebikon

Per Mail an:
Roger Michelon
Planteam
roger.michelon@planteam.ch

Ebikon, 23.11.2020 / Bam

Stellungnahme LuzernPlus:
Gemeinde Dierikon – Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen

Sehr geehrte Herr Michelon, lieber Roger
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus bezüglich des angepassten Artikels „Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen“ des Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde Dierikon zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Unsere Stellungnahme basiert auf folgenden Unterlagen, die uns in digitaler Form zugestellt worden sind:

+ Vorschlag BZR Dierikon: Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen, 10.11.2020

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus.

Bisherige Entwicklung und Ausgangslage

In der Stellungnahme vom 01.07.2019 zur Gesamtrevision der Ortsplanung machte LuzernPlus darauf aufmerksam, dass gewisse Festlegungen des Art. 22 des BZR nicht mit dem damals noch rechtskräftigen Regionalentwicklungsplan (REP 21) sowie dem zukünftigen Regionalen Teilrichtplan Detailhandel (TRP DH) vereinbar sind. Der TRP DH wurde mit dem Regierungsratsentscheid Nr. 377 am 07.40.2020 genehmigt und ist nun rechtskräftig. Im Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern zur Gesamtrevision der Ortsplanung vom 03.07.2020 wird festgehalten, dass der Art. 22 Abs. 2 des BZR aufgrund des Widerspruchs zum TRP DH nicht genehmigungsfähig ist. Der Kanton regte an, dass die Gemeinde Die-

rikon der angepassten BZR Artikel mit LuzernPlus vorbespricht. Sobald eine Stellungnahme von LuzernPlus zum genannten Artikel vorliegt, ist dieser zur nochmaligen kurzen Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft einzureichen.

Beurteilung

Im Absatz 1 des genannten BZR-Artikels wird festgehalten, dass in den Arbeitszonen neue Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen von mehr als 300 m^2 nicht zulässig sind. Damit wird die zentrale Vorgabe des TRP DH auf kommunaler Stufe umgesetzt.

Die Ausnahmeregelungen im Absatz 2 lit. a) bis lit. c) beziehen sich auf die sinngemässe Übernahme der bereits rechtskräftigen Bestimmungen aus dem bisherigen BZR (10.01.2017), sowie dem Bebauungsplan Möbel Märki (10.03.2015). Im TRP DH wird explizit erwähnt, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses realisierte oder bewilligte Nutzungen weiterhin Bestand haben. Massgebend dafür sind die kommunalen Zonen zum Zeitpunkt des Beschlusses. Deshalb gibt es aus regionaler Sicht keine Einwände gegen diese Bestimmungen.

Bei den Bestimmungen im Absatz 2 lit. d) bis lit. f) handelt es sich ebenfalls um Übernahmen aus dem bisherigen BZR. Da es sich dabei um Festlegungen handelt, welche der TRP DH weiterhin in den Arbeitszonen zulässt, gibt es hier keine Diskrepanz zu den regionalen Vorgaben.

Im Absatz 3 wird explizit auf die Bestandesgarantie für Nutzungen, welche nicht dem TRP entsprechen, hingewiesen. Weiter wird festgehalten, dass Erweiterungen über die heute realisierte resp. bewilligte Nettofläche hinaus nicht zulässig sind. LuzernPlus begrüsst diese Festlegung.

Demzufolge ist der BZR Artikel „Verkaufsnutzungen in den Arbeitszonen“ mit den regionalen Grundlagen vereinbar.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

Armin Camenzind
Geschäftsführer

Mario Baumgartner
Projektleiter
m.baumgartner@luzernplus.ch

Kopie (per Mail):
- Gemeinde Dierikon, Gemeindepräsident Max Hess
- Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi), André Duss

LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, CH-6031 Ebikon

Per Mail an:
Gemeinde Dierikon
Gemeindepräsident
Herr Max Hess
max.hess@dierikon.ch

Ebikon, 10.06.2020 / bam

Stellungnahme LuzernPlus: Gemeinde Dierikon – Umzonung der Arbeitszone

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, lieber Max
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus bezüglich der Umzonung der Arbeitszone in eine Mischzone mit Bebauungsplanpflicht zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus.

Bisherige Entwicklung

Mit Schreiben vom 31.10.2019 teilte die Gemeinde Dierikon mit, dass die neue Sonderbauzone Versorgung geschaffen werden soll. Diese umfasst die bisher in der Arbeitszone 1 liegende Parzelle Nr. 184 GB Dierikon. In dieser Sonderbauzone sollen Verkaufsflächen für Waren für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf von total max. 1‘000 m^2 Nettofläche insgesamt zulässig sein. LuzernPlus hat bereits in der Stellungnahme vom 01.07.2019 darauf aufmerksam gemacht, dass die festgelegte Nettofläche von 1‘000 m^2 für Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs für die gesamte Arbeitszone 1 nicht mit dem damals noch rechtskräftigen Regionalentwicklungsplan (REP 21) sowie dem zukünftigen Regionalen Teilrichtplan (TRP) Detailhandel vereinbar ist. Eine Umzonung in eine Sonderbauzone ändert nichts daran, dass die Lage sowie auch die Dimensionierung des Vorhabens im Widerspruch zu den Grundsätzen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen TRP Detailhandels steht. Dies äusserte LuzernPlus in einer zweiten Stellungnahme vom 09.12.2019.

Ausgangslage

Die Gemeinde Dierikon beabsichtigt nun die gesamte Arbeitszone südlich der Kantonsstrasse in eine Mischzone umzuzonen. Gemäss dem Leitbild LuzernOst aus dem Jahr 2015 liegt dieser Perimeter im Entwicklungsschwerpunkt Siedlung, in welchem eine sehr dynamische Entwicklung mit hoher Dichte ermöglicht und auch erwünscht wird. Weiter wird im Leitbild LuzernOst für den besagten Perimeter das Aufgabenfeld P5 formuliert. Dieses hält fest, dass eine Machbarkeitsstudie mit der Definition einer Strategie für den gesamten Perimeter P5 erfolgen soll. Darin soll der genaue Perimeter, die gewünschte Nutzung, eine qualitätsvolle Verdichtung und eine Aufwertung der Aufenthaltsqualität des Perimeters sowie der Kantonsstrasse aufgezeigt werden. Für den Ebikoner Gebietsteil wurde der Masterplan Ebikon ausgearbeitet.

LuzernPlus anerkennt das Potential dieses Gebietes für die Umsetzung der übergeordneten Zielsetzungen wie der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Transformation von gut erschlossenen Gebieten zu urbanen Quartieren.

Übergeordnete Entwicklung

LuzernPlus regt an, als Grundlage für das ganze Gebiet zuerst eine Entwicklungsvorstellung (z.B. Masterplan) analog zum Aufgabenfeld P5 des Leitbildes LuzernOst zu erarbeiten. Diese Entwicklungsvorstellung ist mit dem Masterplan Ebikon abzustimmen. Somit kann den Vorgaben des Leitbildes LuzernOst nachgekommen und eine Perspektive für dieses Gebiet aufgezeigt werden. In dieser Entwicklungsvorstellung soll unbedingt auch der Umgang mit dem historischen Ortskern, welcher im Leitbild LuzernOst als Ortszentrum als Begegnungsort definiert ist, geklärt werden. Es besteht die Gefahr von Nutzungskonflikten und somit Schwächung des historischen Ortskernes.

Damit diese Entwicklungsvorstellung gesichert werden kann, ist eine Bebauungsplanpflicht sowie ein qualitätssicherndes Verfahren (Wettbewerb / Studienauftrag) festzulegen. Weiter weisen wir darauf hin, dass eine Umzonung in eine Misch- oder Zentrumszone nicht zu einer Umgehung der Grundsätze des TRP Detailhandels führen darf.

TRP Detailhandel

Der TRP Detailhandel hat zum Ziel, die regionale Versorgung in den Agglomerations- und Ortszentren zu erhalten und zu stärken. In der Arbeitszonen ist der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zulässig.

Die bestehende Einkaufsnutzung auf der Parzelle Nr. 184 hat in seiner jetzigen Form Bestandesgarantie. Eine reine Erweiterung dieser Einkaufsnutzung ohne übergeordnete Entwicklungsvorstellung und parzellenübergreifende Abstimmung ist gemäss dem TRP Detailhandel nicht zulässig. Eine reine Umzonung zu einer Misch- oder Zentrumszone ändert nichts daran, dass die aktuelle Gegebenheit im Widerspruch zu den Grundsätzen des TRP Detailhandels steht. Schliesslich besitzt dieses Gebiet aktuell keinen Charakter eines Ortskernes oder Quartierzentrums.

Aus Sicht von LuzernPlus braucht es eine klare Vorstellung für die Transformation dieses Gebietes, in welcher die Parzelle Nr. 184 ein integraler Bestandteil sein soll. Ein eingeschos-

siger Bau mit zahlreichen oberirdischen Parkplätzen und kaum Aufenthaltsqualität erachten wir nicht als Bestandteil eines zukünftigen und attraktiven Quartiers.

Eine künftige Erhöhung der Einkaufsflächen in diesem Gebiet erscheint aus unserer Sicht durchaus plausibel und zielführend. Eine Abstimmung mit der Entwicklungsvorstellung des gesamten Gebiets ist dabei zentral. Darin ist der Bedarf für diese Flächen und wie dieselben in das künftige Quartier integriert werden sollen aufzuzeigen. Die Einkaufsnutzungen sollen sich städtebaulich und freiraumplanerisch in das geplante Gebiet integrieren. Aus der Sicht von LuzernPlus kann dies nur geschehen, wenn die Einkaufsnutzungen in einem mehrgeschossigen Gebäude untergebracht werden und die Mehrheit der Parkplätze in eine Tiefgarage verlegt werden, um dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung gerecht zu werden. Weiter können attraktive Aussenräume im Zusammenhang mit publikumsorientierter Nutzung die Bedeutung des öffentlichen Raumes als Ort der Begegnung sowie als Identitätsraum stärken.

GVK LuzernOst

Bei der Weiterentwicklung dieses Gebietes sind auch die Stossrichtungen und Massnahmen des Gesamtverkehrskonzeptes (GVK) LuzernOst zu berücksichtigen. So zum Beispiel die Langsamverkehrsmassnahmen 8 (Querverbindung zwischen Hangweg und Gleisweg) und 19 (Neuorganisation Langsamverkehrsnetz Gewerbegebiet Dierikon). Auch das Potential der guten ÖV-Anbindung soll genutzt und die zusätzlichen Fahrten des MIV auf ein Minimum beschränkt werden.

Weiteres Vorgehen

Uns ist bewusst, dass durch dieses Vorgehen die zügige Entwicklung einzelner Parzellen erschwert wird. Es darf aber nicht vergessen werden, dass durch die geplanten Um- und Aufzonungen ein Mehrwert für die einzelnen Parzellen aber auch für das ganze Gebiet entstehen wird.

Die auszuarbeitende Entwicklungsvorstellung, die Teilzonenplanrevision (BZR Bestimmungen und Zonenplan) sowie auch die nachfolgenden Bebauungspläne sind zwingend LuzernPlus zur Stellungnahme zuzustellen.

Mit Einhaltung der aufgeführten Bedingungen und stringenter Anwendung in den folgenden Planungsschritten kann LuzernPlus dem Vorhaben zustimmen. LuzernPlus ist bezüglich des genauen Prozesses gesprächsbereit, um die prosperierende Entwicklung dieses Gebietes voranzutreiben.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

Armin Camenzind
Geschäftsführer

Mario Baumgartner
Projektleiter
m.baumgartner@luzernplus.ch

Kopie (per Mail):
- André Duss, rawi

KANTON LUZERN
Bildungs- und Kulturdepartement

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur
Archäologie
Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
z.H. Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 1. Februar 2021

Gemeinde Dierikon; Gesamtrevision der Ortsplanung – Eingabe gemäss kant. Vorprüfungsbericht vom 3. Juli 2020; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung in der Gemeinde Dierikon.

Seitens der Kantonsarchäologie bestehen keine Einwände gegenüber der vorgeschlagenen Gesamtrevision der Ortplanung.

Freundliche Grüsse

Angela Bucher
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU
041 228 71 78
angela.bucher@lu.ch

KANTON
LUZERN
Bildungs- und Kulturdepartement

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur
Denkmalpflege und Archäologie
Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
www.da.lu.ch

INTERN
Raum und Wirtschaft (rawi)
Raumentwicklung
z.H. Herr William Barbosa
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 2. Februar 2021

Gemeinde Dierikon; Gesamtrevision der Ortsplanung (Bereinigung) 2021

Sehr geehrter Herr Barbosa

Vielen Dank für die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung Dierikon. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung dazu:

Am 26. Juni 2019 haben wir in der Gesamtrevision der Ortsplanung (2. Eingabe), Vorprüfung, verschiedene Anträge gestellt, die nur zum Teil in die vorliegende Bereinigung eingeflossen sind. Die Nichtaufnahme eines Teils unserer Anträge wird nicht begründet.
Wir erachten unsere Anträge als zwingend und stellen deshalb die nicht eingeflossenen Anträge vor diesem Hintergrund erneut:

1. Zum Planungsbericht vom 3. Juli 2020

5 Müligüeter

Die Kantonale Denkmalpflege hat sich aufgrund des Widerspruchs zu den Schutzzielen des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS gegen die Einzonung des Gebiets «Müligüter» ausgesprochen. Im ISOS wird das Gebiet der Umgebungszone I zugeordnet, welche mit dem höchsten Erhaltungsziel a belegt ist. Für eine Umgebungszone mit Erhaltungsziel a gilt: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder als Freifläche sowie der für das Ortsbild wesentlichen Vegetation und Altbauten». Somit steht eine Einzonung im Widerspruch zu den Schutzzielen des ISOS.

Im aktuellen Zonenplanentwurf wird auf die Einzonung des Gebiets «Müligüter» verzichtet. Unter 5.5 wird auf eine Planungsabsicht «Müligüter» hingewiesen. In diesem Zusammenhang weisen wir nochmals auf unsere grundsätzliche Ablehnung der Einzonung des Gebiets «Müligüter» hin.
Wir beantragen, auf das Weiterverfolgen einer möglichen Einzonung dieses Gebietes zu verzichten.

2. Bau- und Zonenreglement

Art. 3 Fachgremium Ortsentwicklung

Die Zusammensetzung des Fachgremiums wurde gegenüber der 1. Eingabe präzisiert, ohne den Fachbereich Denkmalpflege jedoch zu berücksichtigen. Die Kantonale Denkmalpflege hält an der Formulierung fest, dass sich das Fachgremium Ortsentwicklung aus Mitgliedern der Fachbereiche Denkmalpflege, Architektur und Landschaftsarchitektur zusammensetzen muss.

Antrag:
Abs. 2 ist wie folgt zu ändern: Das Fachgremium Ortsentwicklung besteht aus mindestens je einer sachverständigen Person der Disziplinen Architektur, ***Denkmalpflege***, Städtebau und Freiraumplanung.

Begründung:
Das Fachgremium Ortsentwicklung beurteilt bauliche Vorhaben im ISOS-Ortsbild von nationaler Bedeutung und in der Schutzzone Götzental. Vor diesem Hintergrund ist das Denkmalpflegefachwissen in der Besetzung des Fachgremiums zwingend zu berücksichtigen.

Art 4: Konkurrenzverfahren (zuvor Art. 28)

Die Anträge der Denkmalpflege wurden nicht berücksichtigt. Die Ordnungen SIA 142/143 sind in der 2. Eingabe für die Konkurrenzverfahren nicht massgebend. Die Kantonale Denkmalpflege hält an ihren Anträgen zu Abs. 1 fest:

Antrag:
Abs. 1: Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

a) die Ordnungen SIA 142/143 eingehalten werden und

b) wenigstens drei jurierbare Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen. ~~und~~

~~b c) eine qualifizierte Fachjury, die Gemeinde und allenfalls weitere von ihm bestimmte Fachgremien an der Vorbereitung des Konkurrenzverfahrens und an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.~~

Begründung:
Die Ordnungen SIA 142/143 sind erprobt und bauen auf Erfahrungen. Das erhöht die Rechtssicherheit und den Erfolg des Verfahrens. Mit dem Verweis auf die SIA-Ordnungen wird Transparenz geschaffen und die Qualitätsansprüche werden sichergestellt.

Art. 13 Dorfkernzone D

Dierikon ist ein ISOS-Ortsbild nationaler Bedeutung. Das Gebiet 1, das mit dem höchsten Erhaltungsziel A belegt ist wird wie folgt umschrieben: «Bäuerlicher Ortskern längs der alten Landstrasse am Hangfuss, Bauten 16.–19. Jh.». Für das Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz und integrales Erhalten aller Bauten, Anlageteile und Freiräume, Beseitigung störender Eingriffe.

Antrag:
Abs. 2 ist wie folgt zu ergänzen:
Ersatz- und Neubauten sind in einer qualitätsvollen Verbindung von ortsbildtypischen Eigenarten und zeitgenössischer architektonischer Gestaltung zu erstellen. Das Durchführen eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 2 Abs. 2 b ist zwingend.
Abs. 4 ist wie folgt zu ändern: Die Gemeinde legt das zulässige Bauvolumen sowie allfällige Schutz- und Gestaltungsanliegen gestützt auf eine Stellungnahme des Fachgremiums Ortsentwicklung und der Kantonalen Denkmalpflege fest, wobei eine Gesamthöhe von 10.5 m gilt. ~~Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypische Umgebung kann die Gemeinde bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren~~.

Begründung:
Bei Neubauten in einem Gebiet, das unter dem Erhaltungsziel A im ISOS von nationaler Bedeutung verzeichnet ist, ist sehr hohe städtebauliche und architektonische Qualität gefordert. Die Denkmalpflege hat grösste Bedenken, im ISOS-Ortsbild bis zu 6 m höhere Gesamthöhen zu zulassen. Der Zusatz «Bei besonders guter Gestaltung und Eingliederung in die quartiertypische Umgebung kann die Gemeinde bis zu 6 m höhere Gesamthöhen gewähren» läuft Gefahr, im Widerspruch zu den Zielen des ISOS zu stehen.

Wir bitten Sie unsere Anträge vollumfänglich zu berücksichtigen.

Freundliche Grüsse

Benno Vogler, dipl. Restaurator FH
Gebietsdenkmalpfleger
041 228 53 08
benno.vogler@lu.ch

KANTON LUZERN
Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Verkehr und Infrastruktur (vif)
Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon +41 41 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr William Barbosa
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 5. Februar 2021 zeu/MUD/End/Ho/ah/DBI
ID 21_138 / 2112.1380 / 2021-135

GEMEINDE DIERIKON
Vernehmlassung; Gesamtrevision der Ortsplanung (Bereinigung)

Sehr geehrter Herr Barbosa
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 3. Februar 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSEN
Was bisher im Bebauungsplan geregelt war, wird neu im Bau- und Zonenreglement geregelt, gemäss Raumplanungsbericht. Damit wird auch sichergestellt, dass bisher zulässige Nutzungen nicht widerrechtlich werden. Das heisst eine ähnliche Nutzung wie anhin angenommen eher gewährleistet sein wird. Somit dürften auch die prognostizierten Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen sich nicht massgebend verändern.

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrassen bestehen keine Einwände zur «Aufhebung des Bebauungsplans Möbel Märki (Parzelle Nr. 146)» gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse

Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

i.V.
Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren