

4. Anpassung der Ortsplanung

4.1 Zonenplananpassungen

(siehe auch separaten Teilzonenplan Erweiterung Sonnegarte Luzerner Psychiatrie im Format A3)

Ein 8'956 m² grosser Teil der Parzelle Nr. 1363 wird aus dem Übrigen Gebiet B (UeG-B) in die Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 6 umgezont.

Ein 4'013 m² grosser, nicht unmittelbar für öffentliche Zwecke benötigter Teil der Parzelle Nr. 1363 wird aus der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) Nr. 6 in das Übrige Gebiet B (UeG-B) umgezont.



Abb. 3 Zonenplan St. Urban, bisheriger und neuer Zustand

Insgesamt wächst die Bauzonenfläche im Rahmen der vorliegenden Teilrevision um 4'943 m² [Zwischenergebnis; definitive Fläche ergibt sich aus Projektwettbewerb].

4.2 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement sind keine Anpassungen nötig.

Gemäss rechtskräftigem BZR (Art 33, lit. 12, Abs. 4) legt der Gemeinderat Abstände, Gebäudedimensionen und Gebäudegestaltung im Einzelfall fest. Er hat dabei die öffentlichen und privaten Interessen an einer schonenden Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung gebührend zu berücksichtigen.

Die baulichen Masse und die schonende Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung sollen aus dem Projektwettbewerb hervorgehen. Der Gemeinderat legt die baulichen Masse für den Neubau gestützt auf das Wettbewerbsergebnis fest.

5. Auswirkungen der Teilrevision

5.1 Orts- und Landschaftsbild

Der Neubau resp. die Neubauten für das Wohnheim Sonnegarte sollen das bestehende Klinikareal baulich ergänzen und sich landschaftlich gut integrieren. Die Überbauung hat deutlich wahrnehmbare Auswirkungen auf das unmittelbare Landschaftsbild. Durch den Projektwettbewerb soll eine bestmögliche Qualität erreicht werden, insbesondere unter besonderer Rücksichtnahme auf das Ortsbild. In der Ausschreibung des Projektwettbewerbs wird deshalb festgehalten, dass der wichtigen Fernsicht auf die historische Klosteranlage gebührend Rechnung zu tragen ist. So wird eine maximale Dachfirstkote von 471.50 m.ü.M. vorgegeben. Die Materialisierung und Farbgebung von Fassaden- und Dachgestaltung sind zurückhaltend und in Bezug auf ihr ländliches Umfeld zu wählen. Insbesondere sind glänzende oder reflektierende Materialien zu vermeiden.

Die gebührende Berücksichtigung der Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild soll (auch) durch die Vertretung entsprechender Fachjuroren/Jurorinnen im Preisgericht zum Projektwettbewerb sichergestellt werden (vergleiche Kap. 3.2).

5.2 Verkehr

Durch die Verkehrsplaner AKP Verkehrsingenieure AG wurde im Frühling/Sommer 2017 ein Parkierungs- und Mobilitätskonzept erarbeitet. Die Auslegeordnung führte zur Erkenntnis, dass das bestehende Parkplatzangebot bereits heute an seine Grenzen stösst und es durch die zukünftigen Entwicklungen zu vermehrten Engpässen kommen kann. Mit steigender Auslastung wird auch der Parksuchverkehr zunehmen. An Knotenpunkten sind keine Engpässe zu erwarten; es sind jedoch bereits heute einige Konfliktstellen vorhanden.

Im Parkierungs- und Mobilitätskonzept wird eine Reihe von Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens vorgeschlagen:

- Neubau von rund 90 Parkplätzen im Bereich der bestehenden Parkplätze Nr. 6 (Richtung Osten), Nr. 4 (Richtung Westen) und auf dem Wiesenland südlich der Folientunnels;
- Behebung der Konfliktstellen, z.B. mit Änderung Verkehrs- und Temporegime, Strassenraumgestaltung, Verkehrsberuhigung;
- Optimierung der Arealeinfahrten und des Verkehrsflusses mit Einbahnverkehr;
- Ausbau Parkierungsangebot mit Teil- oder Vollausbau Autoparkplätze, Ergänzung Veloparkierung für das Personal;
- Massnahmen Mobilitätsmanagement mit verbesserten ÖV- und Busangeboten Velopumpstation, Stromanschluss für E-Bikes, Mitfahrplattform.

Die AKP Verkehrsingenieure AG vertiefen im Herbst 2017 das Parkierungs- und Verkehrskonzept und gleichen die aufgezeigten Massnahmenvorschläge mit den geplanten Neubauten und Nutzungen ab. *Die Erkenntnisse des Konzepts werden vor der öffentlichen Auflage an dieser Stelle ergänzt.*

5.3 Umwelt: Fruchtfolgeflächen

Der Kanton Luzern verpflichtet die Gemeinden bei Einzonungen, die beanspruchten Fruchtfolgeflächen (FFF) zu kompensieren. Laut Gutachten der Firma Vogt Planer erfüllt die gesamte unbebaute Fläche der Parzelle Nr. 1363 die Qualitätskriterien für Fruchtfolgeflächen.

Das Netto-Bauzonenwachstum durch die Umzonungen beträgt 4'943 m². *[Zwischenergebnis; definitive Fläche ergibt sich aus Projektwettbewerb]* Für die als Fruchtfolgeflächen wegfallenden Fruchtfolgeflächen *[Zwischenergebnis; definitive Fläche ergibt sich aus Projektwettbewerb]* sind Ersatzflächen zu suchen.

Abklärungen mit der Dienststelle rawi des Kantons Luzern ergaben, dass als Kompensation für die beanspruchten Fruchtfolgeflächen ein mindestens flächengleicher Teil der Grünzone auf den Parzellen Nr. 18 und/oder Nr. 337 zwischen Rot und Kantonsstrasse ausgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen werden kann. Voraussetzung ist, dass der Boden die Anforderungen an Fruchtfolgeflächen erfüllt. Die Dienststelle rawi hat die entsprechende Anfrage mit dem Mail vom 14. Juli 2017 wie folgt beantwortet:

«Grundsätzlich sehen wir durchaus die Möglichkeit, einen Teil der Parzelle Nr. 18 als Kompensationsfläche anzurechnen. Wir haben Aufschlüsse aus früheren Jahren, dass die Fläche zu einem grossen Teil die Qualität „gut geeignet“ habe. Ich weise aber darauf hin, dass der Gewässerraum noch auszuscheiden sein wird.»

Mit dem bodenkundlichen Gutachten (Entwurf: siehe Beilage) kann davon ausgegangen werden, dass mindestens ein Teil der Parzellen die Qualität

für Fruchtfolgeflächen erfüllen. *Der definitive Nachweis erfolgt im Herbst 2017, wenn die vorhandene Maiskultur geerntet ist.*

Da im Bereich der Parzellen Nr. 18 und/oder Nr. 337 eine Reihe von weiteren Abhängigkeiten zur laufenden Ortsplanungsgesamtrevision besteht (Festlegung Gewässerräume, allenfalls Überlagerung mit neuer Freihaltezone) soll darauf verzichtet werden, die Grünzone bereits jetzt auszuweisen. Die Gemeinde Pfaffnau wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung eine Gesamtbetrachtung über alle Bauzonen (inkl. Grünzonen) vornehmen. Die Grünzone soll in diesem Zusammenhang in die Landwirtschaftszone ausgezont werden. Die Gemeinde geht davon aus, dass das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern die entsprechende Verpflichtung in den Berichten zur Vorprüfung und später der Genehmigung der Teilrevision lups festhält und später bei der Gesamtrevision der Ortsplanung einfordert.

5.4 Waldareal / Hecke

Gemäss aktuellen AV-Daten besteht zwischen einzuzonender Grundstücksfläche und Groppenbach ein Waldareal. Es schliesst an die bereits festgestellte Waldfläche weiter Bachabwärts an.

Im Rahmen der Vorabklärungen mit dem zuständigen Revierförster hat sich herausgestellt, dass es sich bei der betreffenden Vegetation um eine Hecke handelt. Im Zonenplan wird die Hecke mit der entsprechenden Signatur einzutragen und es ist ein baulicher Abstand von 6 m einzuhalten.

5.5 Kapazität des neuen Zonenplans

Mit dem Neubau werden 64 Heimplätze und 50 Arbeitsplätze geschaffen. Die Zonenflächen verändern sich wie folgt:

Parzelle Nr. 1363	Zone für öffentliche Zwecke	übriges Gebiet
«bisher»	92'338 m ²	20'861 m ²
«neu»	97'281 m ²	15'918 m ²
Differenz	+ 4'943 m ²	- 4'943 m ²

Abb. 4 Flächenbilanz Zonenplan, Teil Luzerner Psychiatrie (noch def. zu verifizieren)

Die zukünftige Nutzung der nicht mehr benötigten Flächen der bisherigen drei Standorte des Wohnheims Sonnegarte ist noch nicht definitiv bestimmt. Von Seiten der Luzerner Psychiatrie steht eine Nutzung für Seminarzwecke im Raum. Die Frage der zukünftigen Nutzung ist Gegenstand weiterer Abklärungen.

6. Verfahrensablauf, Terminplan

6.1 Übersicht Verfahren

Der Gemeinderat strebt einen Verfahrensablauf mit untenstehenden Terminen an.

Datum	Schritt
28. Juni 2017	Vorberatung in Ortsplanungskommission
22. August 2017	Gemeinderat beschliesst Freigabe zur Mitwirkung und Vorprüfung
Sept. – Okt. 2017	Mitwirkungsverfahren (30 Tage)
Anfang Sept. – Ende Nov. 2017	Kantonale Vorprüfung
Mitte Dez. 2017	Anpassung Planungsinstrumente an Ergebnis Wettbewerb
Dez. 2017	Überarbeitung der Planungsinstrumente; Entwurf Auflagebotschaft
Anfang Jan. 2018	Ortsplanungskommission verabschiedet Planungsinstrumente und Auflagebotschaft
Mitte Jan. 2018	Gemeinderat beschliesst öffentliche Auflage
Ende Jan. – Feb. 2018	Öffentliche Auflage (30 Tage)
bis Mitte März 2018	Einsprachenverhandlungen (bei Bedarf)
-	Option 2. Auflage (Verzögerung um ca. 3 Monate)
Anfang April 2018	Gemeinderat verabschiedet Botschaft zur Gemeindeversammlung
Mitte April 2018	Versand Botschaft zur Gemeindeversammlung an Haushaltungen
Mai 2018	Gemeindeversammlung
anschliessend	Genehmigung Regierungsrat