



Gemeinderat

Botschaft

des Gemeinderates Ermensee an die
Stimmberechtigten der Gemeinde
Ermensee zur **Teilrevision des
Zonenplanes und des Bau- und
Zonenreglementes «Tampitäller»**

Diese separate Botschaft beinhaltet die Informationen zum Traktandum 4 Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller» der **Gemeindeversammlung vom Montag, 25. November 2019, 19.30 Uhr, in der Aula des Schulhauses Ermensee**. Wir bitten Sie, diese Botschaft ebenfalls an die Gemeindeversammlung mitzunehmen.

Vorwort des Gemeinderates Ermensee

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Wir unterbreiten Ihnen die Teilrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements «Tampitäller» zur Beschlussfassung und laden Sie zur Teilnahme an der Gemeindeversammlung vom 25. November 2019 ein.

Mit der Teilrevision der Ortsplanung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die gemeindeübergreifende Entwicklung des Granador-Areals geschaffen werden. Die bis anhin unbebauten, sowie die ehemals gewerblich genutzten und nun brachliegenden Flächen sollen für eine Überbauung und Nutzung vorbereitet werden. Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird auch ein Impuls für die Verdichtung in den Arbeitszonen gegeben.

Die Bevölkerung wurde an der Informationsveranstaltung vom 2. Mai 2017 über die Planung informiert. Die Veranstaltung bildete den Auftakt zur Mitwirkungsphase, die vom 3. Mai 2017 bis 2. Juni 2017 dauerte.

Mit Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2017 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern Stellung zur Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller» genommen. Die Planung wird insgesamt als recht- und zweckmässig beurteilt.

Das Dossier lag vom 8. Januar 2018 bis 6. Februar 2018 für 30 Tage öffentlich auf. Die Auflage wurde im Kantonsblatt vom 6. Januar 2018 publiziert. Während dieser Zeit gingen keine Einsprachen gegen die Teiländerung der Ortsplanung ein. Die Teilrevision der Ortsplanung wird deshalb ohne Änderungen zur Beschlussfassung unterbreitet.

Die revidierte Ortsplanung der Gemeinde Ermensee entspricht den im Jahr 2013 von Volk und Ständen angenommenen Änderungen des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Verdichtung, Entwicklung Industriebrachen, Schutz Kulturland), dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Ermensee wie auch der regionalen und kantonalen Richtplanung.

6294 Ermensee, 15. Oktober 2019

Gemeinderat Ermensee

Inhaltsverzeichnis

1	Traktanden	4
1.1	Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller»	4
2	Die Vorlage	4
2.1	Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandorts Ermensee-Hitzkirch	4
2.2	Ermensee und Hitzkirch planen gemeinsam	4
3	Organisation und Vorgehen	6
3.1	Verfahren	6
4	Erläuterung der Änderungen	7
4.1	Ausgangslage	7
4.2	Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller»	9
4.3	Zonenplan Entwurf	11
4.4	Mehrwertabschöpfung	11
5	Antrag des Gemeinderates	12

1 Traktanden

1.1 Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller»

Alle Unterlagen zu den Geschäften der Gemeindeversammlung liegen ab dem 4. November 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung Ermensee, Schulhausstrasse 16, auf oder können unter www.ermensee.ch eingesehen werden.

Stimmberechtigt an der Gemeindeversammlung sind Schweizerinnen und Schweizer, die das 18. Altersjahr zurückgelegt haben, stimmfähig sind und spätestens am 5. Tag vor der Versammlung ihren Wohnsitz in Ermensee begründet und gesetzlich geregelt haben. Stimmrechtsausweise werden für die Gemeindeversammlung keine versandt.

2 Die Vorlage

2.1 Stärkung des Wohn- und Arbeitsstandorts Ermensee-Hitzkirch

Die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch teilen sich den Regionalen Entwicklungsschwerpunkt Hitzkirch-Ermensee (Gebiet Tampitäller) und planen gemeinsam, um eine attraktive Nutzung dieses für beide Gemeinden wichtigen Gebiets zu ermöglichen.

Die wichtigsten Ziele

Die Teilrevision der Ortsplanung ist in den letzten drei Jahren in einem breit abgestützten Prozess erarbeitet worden. Die folgenden Ziele stehen dabei im Vordergrund:

- **Die Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller» stärkt den Wohn- und Arbeitsstandort Ermensee-Hitzkirch.**

Während der nördliche Teil der Arbeitszone 1 zugewiesen wird, soll im Südosten des Areals eine Mischnutzung (Arbeiten und Wohnen) möglich sein und attraktiver Wohn- und Lebensraum entstehen.

- **Ziele sind eine nachhaltige Nachnutzung und eine qualitätsorientierte Verdichtung des ehemaligen Granador-Areals.**

Die Umzonung in die Mischzone soll eine zukunftsfähige Entwicklung des zentralen, heute unternutzten Areals beim Bahnhof Hitzkirch in Gang setzen. Mit der Ansiedlung verschiedener Detailhändler wurde im Umfeld des Regionalen Entwicklungsschwerpunkts die Belebung des Gebiets bereits eingeleitet.

- **Ermensee positioniert sich mit der Entwicklung des Gebiets Tampitäller als starker und innovativer Standort für Klein- und Mittelbetriebe.**

Die Gemeinde will sich mit der Entwicklung als starker und innovativer Standort für Klein- und Mittelbetriebe positionieren.

2.2 Ermensee und Hitzkirch planen gemeinsam

Zugrunde liegt die Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit. Die Teiländerung der Ortsplanung entspricht den Zielen der übergeordneten Planungsinstrumente – namentlich dem regionalen Entwicklungsplan, dem Leitbild der Gemeinde Ermensee, dem Siedlungsleitbild sowie der Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch und dem kantonalen Richtplan. Die Umzonung im Gebiet Tampitäller setzt die Ziele des Regionalen Richtplans (REP) Seetal konsequent um. Solide Basis für die vorliegende Teiländerung der Ortsplanung sind die 2015 unterzeichnete Vereinbarung zur gemeindeübergreifenden Zusammenarbeit Ermensee und Hitzkirch sowie das anschliessend gemeinsam erarbeitete Gesamtkonzept.

Die Zonierung erfolgt gemeindeübergreifend. Während der nördliche Teil zur Gemeinde Ermensee gehört, liegt der südliche Teil auf dem Gemeindegebiet Hitzkirch. Weil das Areal grenzübergreifend entwickelt werden soll, haben Ermensee und Hitzkirch die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Gebiets Tampitäller in einem umsichtigen Prozess sorgfältig abgestimmt.

Die Ortsplanung Hitzkirch setzt die Teiländerung bereits um. Die Gemeinde Hitzkirch hat in der 2016 von der Gemeindeversammlung mit grossem Mehr angenommenen Gesamtrevision der Ortsplanung die zentralen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals gesetzt: Erfolgt ist die Umzonung des Geländes von der Arbeitszone in eine Mischzone (Wohn- und Arbeitszone). Sie wurde durch den Kanton 2017 genehmigt. Die Mischzone stellt für die zukünftige Nutzung eine möglichst grosse Flexibilität sicher. Mit der Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitätsbewusste innere Verdichtung gewährleistet, die der hervorragend erschlossenen, zentralen Lage des Gebiets entspricht.

Die Teilrevision ist mit der laufenden Ortsplanung Ermensee abgestimmt. Im Rahmen der Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller» sollen nun auch in Ermensee die entsprechenden Zonenbestimmungen definiert werden. Die Teilrevision ist mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung eng abgestimmt und entspricht ihren Zielsetzungen und Bestimmungen.

Eine Industriebrache wird aufgewertet.

Den grössten Teil bildet das Gelände mit den Betriebsanlagen der ehemaligen Granador AG. Diese Flächen befinden sich im Besitz der Areal Hitzkirch Zug AG. Seit der Schliessung des Produktionsstandorts wird das Areal nicht mehr als Arbeitsplatzgebiet genutzt. Das Areal ist über die Luzerner- bzw. die Bahnhofstrasse erschlossen. Im südlichen Bereich befindet sich der Bahnhof Hitzkirch.

Die Vorlage umfasst folgende Bestandteile:

- Teiländerung Zonenplan «Tampitäller» gemäss § 34 PBG vom 2.5.2017
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement «Tampitäller» gemäss § 34 PBG vom 2.5.2017
- Der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung dient der Erläuterung und ist nicht verbindlich.

3 Organisation und Vorgehen

3.1 Verfahren

Phase 1	2016, März – Mai	Analyse, Definition der Absichten und Ziele der beiden Gemeinden
Phase 2	bis September 2016	Erstellung des Gesamtkonzepts, Definition der Entwicklungsziele unter Einbezug der Grundeigentümer
Phase 3	2017 – 2019/2020	Teiländerung Ortsplanung Tampitäller (Teiländerung des Zonenplans und des BZR)

Die Zonenplanänderung Tampitäller ist breit abgestützt. Am 2. Mai 2017 haben der Gemeinderat Ermensee und die Fachplaner in einer öffentlichen Informationsveranstaltung alle Interessierten über die Teiländerung informiert. Vom 3. Mai bis am 2. Juni 2017 wurde die Teiländerung zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. In dieser Zeit sind keine Hinweise oder Begehren aus der Bevölkerung eingereicht worden. Auch im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 8. Januar bis 6. Februar 2018 gingen keine Einsprachen gegen die Teilrevision ein.

Grundeigentümer und Betroffene. Das Planungsgebiet ist im Eigentum von vier natürlichen respektive juristischen Personen. Die Gemeinde Ermensee hat mit den Grundeigentümern den Dialog aufgenommen, um sich mit ihnen über Ideen und Entwicklungsabsichten auszutauschen. Im Rahmen der Mitwirkung sowie der öffentlichen Auflage wurden die Grundeigentümer ausserdem zur Stellungnahme eingeladen.

Der Kanton beurteilt die Teiländerung Ortsplanung Tampitäller als recht- und zweckmässig. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 27. Juli 2017 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) Stellung zur Teiländerung Ortsplanung Tampitäller genommen. Die Stellungnahme enthält keine Änderungsanträge oder Genehmigungsvorbehalte, aus denen sich ein Bedarf zur Anpassung der Planung ergeben würde.

Die Teiländerung der Ortsplanung ist als Teil des Gesamtverfahrens zu betrachten. Grundlagen für die Planung wurden unter anderem im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung Hitzkirch geschaffen. Vor der in diesem Bericht abgehandelten Teiländerung fand in Phase 1 eine Analyse und Untersuchung der Rahmenbedingungen statt. Mit der Phase 2 wurden die Grundlagen für die Teiländerung der Ortsplanung gelegt. In Phase 3 erfolgt nun die konkrete, grundeigentümerverbindliche Umsetzung der Planung.

Die weiteren Schritte der Gebietsentwicklung

Im Fall einer Annahme der Teilrevision an der Gemeindeversammlung in Ermensee wird die Vorlage dem Kanton zur Genehmigung eingereicht. Anschliessend wird die Gebietsentwicklung in einem rechtsverbindlichen Gestaltungsplan konkretisiert. Über den Gestaltungsplan können unter anderem die Bebauung, die Nutzung sowie die Erschliessung des Areals geregelt werden.

Die Gemeinde Ermensee ist gemäss den Bestimmungen zur Baulandverflüssigung gemäss § 38 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern aufgefordert, für die Umsetzung der Gebietsentwicklung Tampitäller zu sorgen.

Die Gemeinde Ermensee und der Investor haben bereits einen Letter of Intent aufgesetzt. Der Planervertrag definiert die Rahmenbedingungen für alle Entwicklungsschritte. Auch im weiteren Verfahren wird die Gemeinde Ermensee die Entwicklung aktiv begleiten. Die Bevölkerung wird bei der Erarbeitung der Gestaltungspläne im Rahmen der öffentlichen Auflage in die weitere Entwicklung einbezogen.

4 Erläuterung der Änderungen

4.1 Ausgangslage

Gesamtkonzept und Entwicklungsziele

Wie im Kapitel 2 («Organisation und Vorgehen») erläutert, liegt der Teiländerung Ortsplanung ein Gesamtkonzept zugrunde, das die Gemeinden Ermensee und Hitzkirch unter Einbezug der Grundeigentümer erarbeitet haben. Es basiert auf umfassenden Analysen sowie einer Bebauungsstudie.

Anhand von Bedarfsabschätzungen und verschiedenen Überbauungsvarianten wurde zum einen mit der «Wohn- und Arbeitszone Tampitäller» eine neue Grundnutzungszone geschaffen. Zum anderen stellt die innerhalb des Perimeters definierte Abgrenzung zwischen Mischzone und reiner Arbeitszone eine zweckmässige, zukunftsorientierte Entwicklung des Areals sicher. Entwicklungsziele sind die nachhaltige Nachnutzung des ehemaligen Granador-Betriebsareals sowie eine qualitätsorientierte Verdichtung und Belebung dieses zentralen, gut erschlossenen Gebiets beim Bahnhof Hitzkirch. Die Entwicklung soll Ermensee als innovativen Standort für Klein- und Mittelbetriebe stärken. Auf dem Areal steht also weiterhin die Arbeitsnutzung im Vordergrund.

Hohe Flexibilität für eine zukunftsorientierte Nutzung

Die Stärke der vorgeschlagenen Teiländerung liegt in der Flexibilität. Sie lässt trotz schwieriger Parzellengeometrie eine sinnvolle Bebauung des grenzübergreifenden Areals zu. Bei einem Rückbau der bestehenden Bauten würde sich das Areal unter Einbezug des Bahnhofs Hitzkirch für eine ortsbaulich attraktive Gesamtüberbauung anbieten. Mit einem Anschluss an den südlich gelegenen Verkehrsknoten könnte der Knoten Tampitäller entlastet werden. Durch die Anbindung an bestehende Erschliessungsstrassen (Bahnhofstrasse) wird bei Bedarf eine unabhängige Entwicklung ermöglicht.

Situation heute

Die Parzellen Nrn. 323 und 1005 auf Seiten der Gemeinde Ermensee sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Arbeitszone 2 zugewiesen. Für das Gebiet liegt zudem ein genehmigter Gestaltungsplan vor. In Hitzkirch sind die Parzellen Nrn. 252 und 253 der Wohn- und Arbeitszone 1 mit überlagerter Gestaltungsplanpflicht zugewiesen. Die Nutzungsplanung der Gemeinde Hitzkirch wurde mit Änderungen und mit Ausnahme des Art. 57 BZR am 4. Juli 2017 genehmigt (Regierungsratsentscheid Nr. 772).

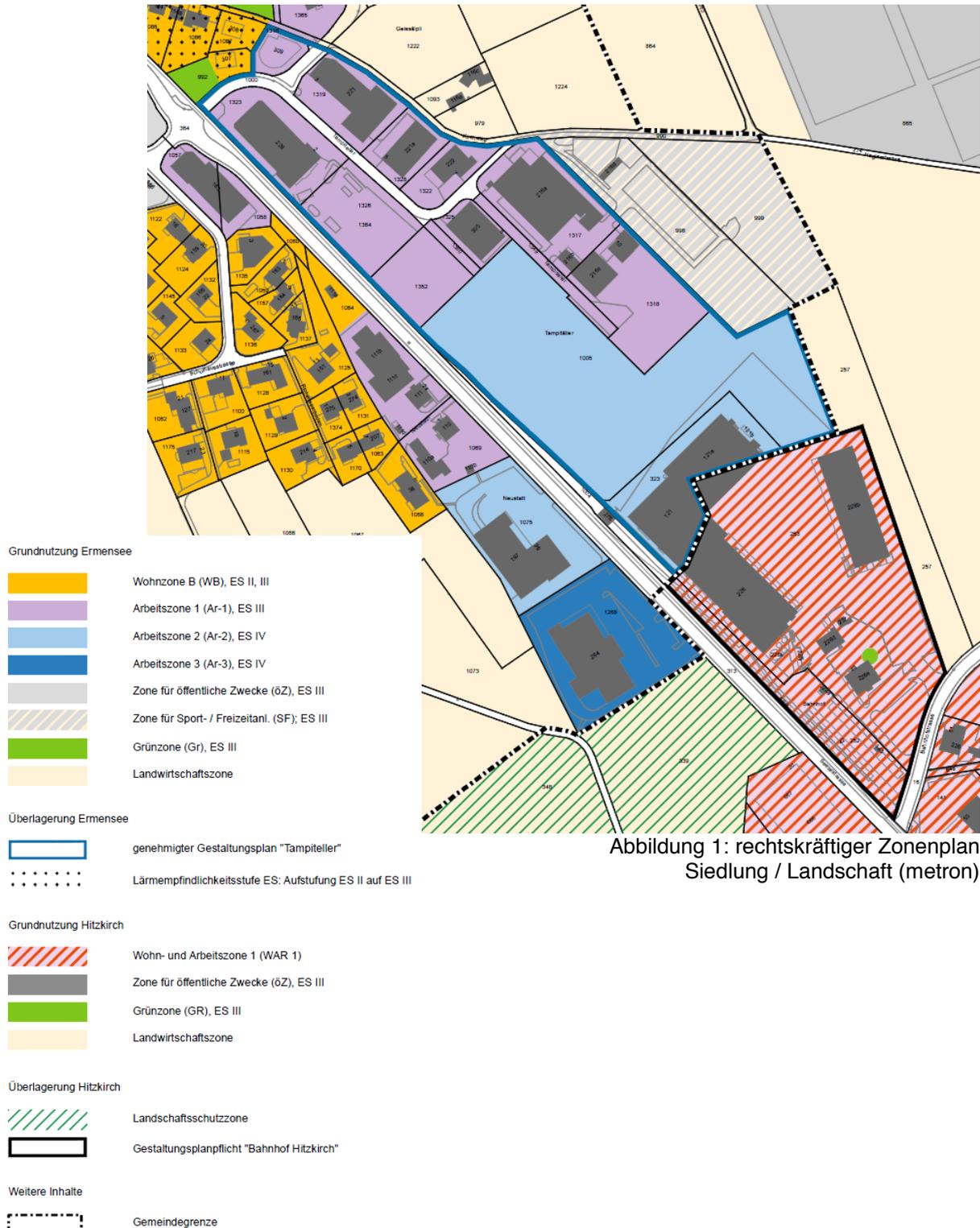


Abbildung 1: rechtskräftiger Zonenplan Siedlung / Landschaft (metron)

Mischzone (Wohn- und Arbeitszone «Tampitäller»)

Die Grundnutzungszone sowie die Zonenbestimmung werden an diejenigen der Gemeinde Hitzkirch angeglichen. Für das gesamte Gebiet werden somit die gleichen Bestimmungen gelten. Die Mischzone erweist sich aufgrund der flexiblen Nutzungsmöglichkeiten als ideale Grundnutzungszone. Grundsätzlich lässt die Mischzone sowohl den Bau von Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen als auch eine schwerpunktmässige Wohnnutzung zu. Gemäss Planungsgrundsätzen des Raumplanungsgesetzes sind Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten zu planen, die mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit dem Bahnhof Hitzkirch in unmittelbarer Nähe wird man diesem Grundsatz gerecht.

Arbeitszone 1

Mit der Zuweisung der Parzelle Nr. 1005 zur Arbeitszone 1 wird der ganze Schild in diesem Gebiet einer einheitlichen Grundnutzungszone zugewiesen. Mit der Arbeitszone 1 wird im Vergleich zur Arbeitszone 2 zudem ein sanfterer Übergang in die Mischzone ermöglicht.

Neue Gestaltungsplanpflicht «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch»

Die Ausnützungsziffer (AZ), die zulässige Gesamthöhe sowie der Wohnanteil ergeben sich aus der Zonenbestimmung, die von der Gemeinde Hitzkirch übernommen wird. Für das Gebiet der Mischzone wird im Bau- und Zonenreglement eine Gestaltungsplanpflicht erlassen (Gestaltungsplan «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch»). Der Gestaltungsplan schafft Spielräume für die künftige Entwicklung: Wird eine Überbauung realisiert, die ausschliesslich dem Wohnzweck dient, so reduziert sich die maximal zulässige Ausnützungsziffer auf 0.9. Werden schwerpunktmässig gewerbliche Nutzungen realisiert, so erhöht sich die Ausnützungsziffer auf 1.7. Zwischen dem Wohnanteil von 100 % und dem von <20 % wird die AZ im Verhältnis zum jeweiligen Wohnanteil angepasst. Der Gestaltungsplan an sich bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungstechnisch gute, der Umgebung angepasste Überbauung des Gebietes.

Teiländerung des heute rechtskräftigen Gestaltungsplan «Tampitäller»

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Tampitäller» wird in einem nachgelagerten und separaten Verfahren verkleinert und inhaltlich überprüft. Der neue Perimeter umfasst die unbebauten und für die Erschliessung notwendigen Parzellen und die Parzellen derjenigen Grundeigentümer, die ein Interesse an einem Gestaltungsplan respektive an den Inhalten des heute rechtskräftigen Gestaltungsplans haben.

Hinweis

Die Änderungen der Artikel 6, 8^{bis}, 9 und 23 des Bau- und Zonenreglements können den Unterlagen zur Teilrevision Zonenplan und Bau- und Zonenreglement «Tampitäller» entnommen werden, namentlich dem Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie dem Dokument «Teiländerung Bau- und Zonenreglement».

Die Unterlagen liegen ab dem 4. November 2019 zur öffentlichen Einsichtnahme auf der Gemeindeverwaltung Ermensee, Schulhausstrasse 16, auf oder können unter www.ermensee.ch eingesehen werden.

4.3 Zonenplan Entwurf

In der untenstehenden Abbildung ist der zukünftige Zonenplan dargestellt. Zum besseren Verständnis werden die Grundnutzungszonen beider Gemeinden dargestellt und die Gestaltungsplanpflicht «Tampitäller und Bahnhof Hitzkirch» wird als ein gemeinsamer Perimeter dargestellt. Das mit der Gestaltungsplanpflicht belegte, grenzübergreifende Areal umfasst eine Fläche von rund 34'100 m² / 3.4 ha.

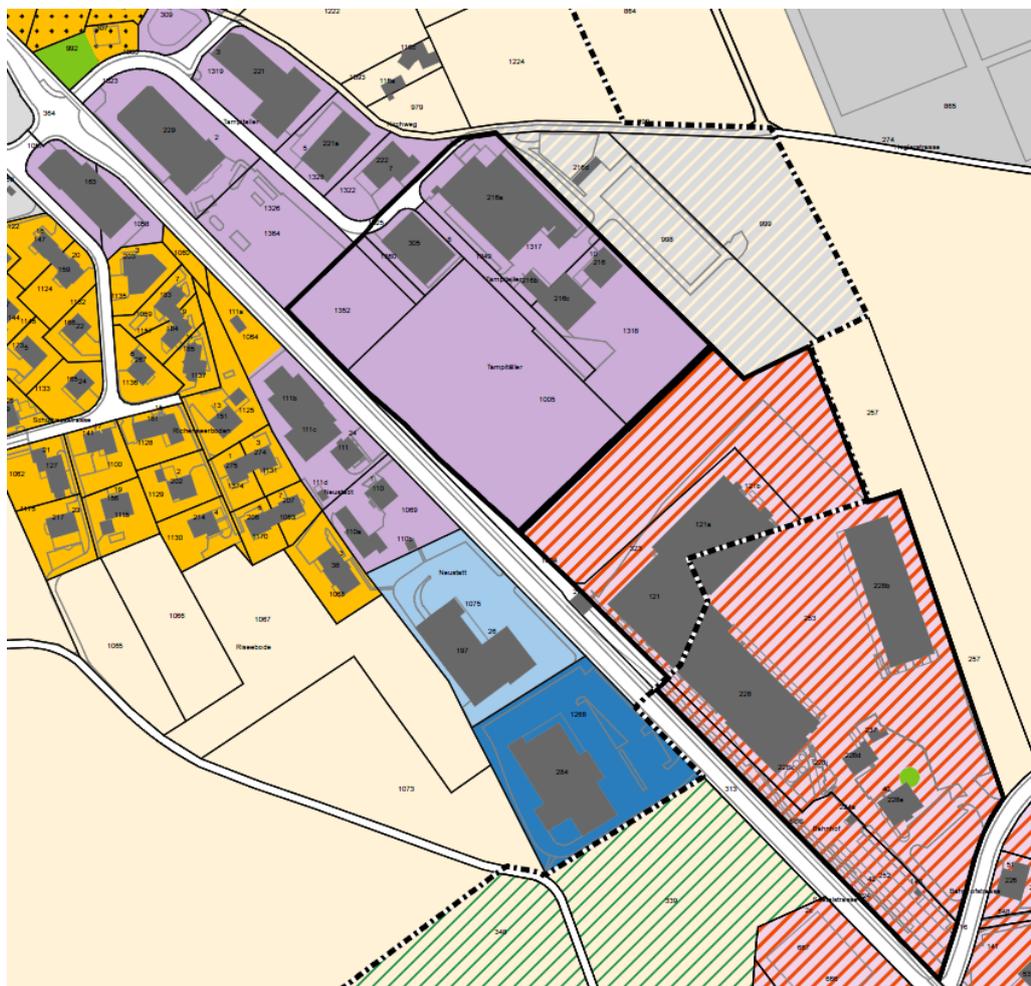


Abbildung 3: Zonenplan Entwurf (gemeindeübergreifende Darstellung)

4.4 Mehrwertabschöpfung

Das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG), das am 1. Januar 2018 in Kraft getreten ist, bildet die rechtliche Grundlage für die Mehrwertabgabe. Für die Teiländerung in der Gemeinde Ermensee (Umzonung mit Gestaltungsplanpflicht) entsteht die Pflicht zu einer Mehrwertabgabe von 20 %. In welcher Form (Vertrag oder Veranlagung) der Mehrwertausgleich erfolgt, ist Gegenstand der laufenden Verhandlungen zwischen Gemeinde und Investor.

5 Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt, der Teilrevision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglementes «Tampitäller» vom 2.5.2017 sei gemäss § 34 PBG zuzustimmen.