

Geschäft Nr. 4

Ortsplanung; Teilrevision Nutzungsplanung; Änderung Zonenplan Siedlung und Bau- und Zonenreglement (Buochserstrasse 4 und 6)

Allgemeines

Die Genossenkorporation realisiert zusammen mit der Röm. Kath. Kirchgemeinde und der Politischen Gemeinde einen neuen Dorfkern an der Buochserstrasse. Auf der Parzelle Nr. 48 (Buochserstrasse 4 und 6) und Teilen der Parzelle Nr. 514 (Buochserstrasse 8/Schule) und Parzelle Nr. 42 (Allmendstrasse) soll demnach ein neuer Wohn- und Zentrumsbau erstellt werden.

Zur Projektidee gehören der neue Kirchengemeindesaal und das Kirchensekretariat im Erdgeschoss. In den Obergeschossen sind neun Wohnungen geplant. Vorgelagert zur Buochserstrasse entsteht ein grosszügiger Platz als wichtiger Treffpunkt im Zentrum von Ennetbürgen. Die Gemeindeversammlungen der Politischen Gemeinde sowie der Röm. Kath. Kirchgemeinde haben die dazu erforderlichen Objektkredite im Herbst 2017 bereits erteilt.

Im Zusammenhang mit der Erteilung der Baubewilligung beanstandete der Kanton, dass sich die Liegenschaft in der öffentlichen Zone befindet. Er verlangt, dass für das zusätzliche Erstellen von Wohnungen eine Anpassung des Zonenplanes vorgenommen werden muss. Die künftige Parzelle Nr. 48 ist deshalb von der öffentlichen Zone in die Dorfzone umzuzonen. Dies zieht auch eine Änderung des Bau- und Zonenreglements nach sich. Am Bauprojekt erfolgt aufgrund der Umzonung keine Anpassung.

Änderung Zonenplan Siedlung

Die künftige Liegenschaft Nr. 48 (heutige Parzelle Nr. 48 und Teile der Parzellen Nr. 514 und 42) soll von der öffentlichen Zone in die Dorfzone umgezont werden. Der Gemeinderat Ennetbürgen übermittelte der Baudirektion Nidwalden diese Teilrevision der Nutzungsplanung anfangs November 2017 zur kantonalen Vorprüfung. In der Folge führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte am 1. Dezember 2017 und 19. Dezember 2017 ihren Bericht der Gemeinde Ennetbürgen zu.

Die Baudirektion hält fest, dass eine Genehmigung der Teilrevision unter Berücksichtigung der Vorprüfung durch den Regierungsrat in Aussicht gestellt werden kann.

Änderung Bau- und Zonenreglement

Die Umzonung zieht gleichzeitig eine Änderung der ergänzenden Zonenbestimmungen im Bau- und Zonenreglement nach sich. Der in Artikel 7 festgelegte Bonus für die Ausnützungsziffer zur Förderung kundenbezogener handwerklicher und anderer gewerblicher Nutzung wird ausgeweitet und soll neu auch für publikumsorientierte öffentliche Nutzungen gewährt werden. Diese Änderung bedingt auch die

Anpassung der Tabellenüberschrift in Artikel 4 des Bau- und Zonenreglements.

Das Bau- und Zonenreglement wird wie folgt geändert:

a) Anpassung der Tabellenüberschrift in Artikel 4 (Spalte 4):

Art. 4 Übersicht Grundmasse

Zone	Vollge- schoss- zahl	AZ ¹⁾ max. Wohnen Büros Ge- werbe WB + G	AZ ¹⁾ maximaler Bonus kundennahe gewerbliche Nutzung (Art. 7)	Gebäude- länge in m	Gebäude- höhe in m	First- höhe in m	Lärmem- pfindlich- keitsstufe gemäss LSV
...	...	...	...	...	...	...	...

b) Anpassung von Ziffer 3 der ergänzenden Zonenbestimmungen und Art. 7:

3. zu Wohn- und Gewerbezonen **und Dorfzone**
- zu Wohn- und Ge-
werbezonen **und**
Dorfzone

Art. 7 Bonus Ausnützung ~~kundenbezogene ge-
werbliche Nutzung~~

¹ Zur Förderung kundenbezogener handwerk-
licher und anderer gewerblicher Nutzung im
Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss (Pro-
duktion, Ausstellungsräume, Laden- und Ver-
kaufslagerflächen, Werkstätten usw.) wird ein
Bonus für die Ausnützungsziffer gewährt.

Bonus Ausnützung
kundenbezogene
gewerbliche Nut-
zung

² In der Dorfzone wird für publikumsorientierte
öffentliche Nutzungen ein Bonus für die Aus-
nützungsziffer gewährt.¹

Bonus Ausnützung
publikumsorientierte
öffentliche Nutzung
in der Dorfzone

³ Bei einer Kumulation der Boni gemäss Abs. 1
und Abs. 2 wird für diese Boni ein maximaler
Bonus gemäss Art. 4 gewährt.

Hinweis zum Verfahren

Die Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Änderung des Zonenplanes und mit der Änderung von Art. 4 und 7 des Bau- und Zonenreglements wurde vom 17. Januar 2018 bis 16. Februar 2018 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt (Art. 17 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz). Es sind keine Einwendungen eingegangen.

Schlussbemerkungen

Der Gemeinderat legt den Stimmberechtigten die Zonenplanänderung der Parzelle Nr. 48 und Teilen der Parzellen Nr. 514 und 42 von der öffentlichen Zone in die Dorfzone und die Anpassung der Artikel 4 und 7 des Bau- und Zonenreglements zur Zustimmung vor. Damit kann die rechtliche Grundlage für das Zentrumshaus geschaffen werden.

Öffentliche Auflage

Ab dem 4. Mai 2018 liegen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf:

- Zonenplan Siedlung
- Bericht
- Änderungen Bau- und Zonenreglement

Abänderungsanträge von Aktivbürgern zum Ausschnitt des Zonenplanes Siedlung sind bis spätestens 10 Tage vor der Gemeindeversammlung, das heisst bis am 16. Mai 2018, schriftlich an den Gemeinderat einzureichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 20 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung die Genehmigung der Umzonung der Parzelle Nr. 48 und Teile der Parzellen Nr. 514 und 42 von der Öffentlichen Zone in die Dorfzone (Teilrevision Nutzungsplanung durch Anpassung des Zonenplans Siedlung) und die Änderung der Artikel 4 und 7 des Bau- und Zonenreglements.

Legende

Kommunale Nutzungsplanfestlegung

Grundnutzung

Bauzonen

-  Wohnzone 3-geschossig a
-  Wohnzone 4-geschossig
-  Dorfzone
-  Zone für öffentliche Zwecke

Nichtbauzonen

-  übriges Gemeindegebiet

Überlagernde Nutzungsplaninhalte

Flächenbezogene Festlegungen

-  Gefahrenzone 2
-  Gefahrenzone 3

Punktbezogene Festlegungen

-  Naturobjekt

Rechtsgültiger Zustand: