

§ 170 *Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren*

¹ Für Einkaufszentren mit einer Nettogröße über 1500 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettogröße über 3000 m² ist ein Gestaltungsplan erforderlich.

² Für Einkaufszentren mit einer Nettogröße über 6000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettogröße über 10000 m² ist ein Bebauungsplan erforderlich. Die Gemeinde kann im Bau- und Zonenreglement tiefere Nettogrößen vorsehen.

³ Der Gestaltungs- oder der Bebauungsplan hat insbesondere

- a. ein Einkaufs- oder ein Fachmarktzentrum mit der maximal zulässigen Nettogröße vorzusehen,
- b. die Nutzung des Zentrums aufzuzeigen,
- c. die bestehenden sowie die mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums neu zu erstellenden oder zu ändernden Erschliessungsanlagen anzuführen,
- d. die Verwirklichung der neu zu erstellenden oder zu ändernden Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.

⁴ Soweit es mit Blick auf den Standort, die Grösse, die Gestaltung und das Einzugsgebiet des Zentrums weiterer Erschliessungsanlagen ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplanperimeters bedarf, sind

- a. die neu zu erstellenden oder die zu ändernden Anlagen gleichzeitig in einem Nutzungsplan, der auf den Gestaltungs- oder den Bebauungsplan abzustimmen und mit diesem zu erlassen ist, oder in anderer geeigneter Weise festzulegen,
- b. die Verwirklichung dieser Anlagen tatsächlich und rechtlich sicherzustellen.

⁵ Bei Einkaufs- oder Fachmarktzentren mit gemeindeübergreifenden Auswirkungen bestimmt das für die Vorprüfung von Bebauungsplänen zuständige Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, ob und wie die davon betroffenen Gemeinden untereinander, der regionale Entwicklungsträger oder der Kanton für eine ausreichende Abstimmung der im Einzelfall notwendigen Massnahmen zu sorgen haben. Dabei können in Richt- und Nutzungsplänen oder in anderer geeigneter Weise Aussagen insbesondere zu Standort, Grösse und Erschliessung solcher Zentren vorgesehen werden.

Erläuterungen

Absätze 1 und 2

Für grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren sind Sondernutzungspläne (Gestaltungs- oder Bebauungsplan) verlangt (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 53, in: GR 2001, S. 274).

Da Bebauungspläne heute immer von den Stimmberechtigten oder dem Gemeindeparlament zu erlassen sind (vgl. § 17 Abs. 1 PBG und die Erläuterungen dazu), sind die Grenzen der Bebauungsplanpflicht in § 170 Absatz 2 für

Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 6'000 m² und für Fachmarktzentren mit einer Nettofläche über 10'000 m² festgelegt worden. Die Gemeinden haben aber die Möglichkeit, für die Bebauungsplanpflicht tiefere Nettoflächengrenzen vorzusehen, was insbesondere in Gemeinden mit einem Parlament erwünscht sein kann (B 62 vom 25. Januar 2013, S. 60, in: KR 2013, S. 586).

Absätze 3 und 4

Die Sondernutzungspläne haben insbesondere die neu zu erstellenden oder zu ändernden Erschliessungsanlagen (innerhalb und ausserhalb des Gestaltungs- oder Bebauungsplanperimeters) vorzusehen und ihre Verwirklichung in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht sicherzustellen. Ergänzend anzugeben ist, ob ein Einkaufs- oder ein Fachmarktzentrum entstehen soll, welche Grösse die Nettoflächen höchstens aufweisen dürfen und wie das geplante Zentrum im Einzelnen genutzt werden soll.

Eine weiterreichende, eigentliche Positivplanung im kantonalen oder regionalen Richtplan ist unzweckmässig. Zwar werden sich auf dem Gebiet des Detailhandels auch in Zukunft die Bedürfnisse verändern und Neuerungen daher nicht oder nur schwer voraussehbar sein. Ein Bedarf für zusätzliche Grosszentren - neben den bekannten Standorten - aber dürfte kaum mehr vorhanden und die Entwicklung in der Branche weitgehend abgeschlossen sein. Hinzu kommt, dass mit einer Positivplanung in der genannten Art wertvolle, grössere Flächen an Lagen, die für die wirtschaftliche Entwicklung des Kantons von erheblicher Bedeutung sind, für eine einzige Nutzung reserviert blieben. Für die Ansiedlung anderer wichtiger Industrie- und Gewerbebetriebe dagegen stände solches, durch die Positivplanung überdies verteuertes Land nicht mehr zur Verfügung (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 53 f., in: GR 2001, S. 274 f.).

Absatz 5

Grössere Einkaufs- und Fachmarktzentren umfassen regelmässig ein über die Grenzen der Standortgemeinde hinausreichendes Einzugsgebiet und wirken sich folglich in verschiedener Hinsicht (Grundversorgung, Verkehr, Umwelt) und in mehr oder minder starkem Ausmass auch auf die umliegenden Gemeinden aus. In diesen Fällen bedarf es einer gemeindeübergreifenden Betrachtung und Abstimmung jener Massnahmen, die im Einzelfall notwendig sind, um die Auswirkungen solcher Zentren auf die Versorgungsstruktur, den Verkehr, die Umwelt u.a. gleichermassen in den benachbarten Gemeinden zu ordnen und in die gewünschten Bahnen zu lenken. Eine solche Regelung sieht die Bestimmung in Absatz 5 vor, welche die von neuen Einkaufs- und Fachmarktzentren betroffenen Gemeinden verpflichtet, die konkret notwendigen Massnahmen gegenseitig abzustimmen. Je nach Ausgangslage können hierfür auch ein Handeln und damit eine Koordination auf regionaler oder gar kantonaler Ebene geboten sein. Das BUWD legt im Rahmen der Vorprüfung der Bebauungspläne für die grösseren Einkaufs- und Fachmarktzentren fest, welche Massnahmen im Einzelfall zur Abstimmung der Auswirkungen dieser Zentren notwendig sind und in welcher Weise die Koordination zu erfolgen hat (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 54, in: GR 2001, S. 275).

<i>PBV</i>	<ul style="list-style-type: none"> – § 46 Nettofläche Die Bestimmung entspricht inhaltlich unverändert dem bisherigen § 53 aPBV. – § 47 Erschliessung Die vom Regierungsrat bei der Beurteilung von Einkaufs- und Fachmarktzentren angewandten Regeln zur Errechnung der zulässigen Zahl der Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind zur Verbesserung der Transparenz und zur Vermeidung unnötiger Streitigkeiten in die Verordnung aufgenommen worden.
<i>Urteile</i>	–
<i>Hinweise</i>	–
<i>Verweise</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Kantonaler Richtplan (Richtungsweisende Festlegung S8, Verkehrsintensive Einrichtungen) https://rawi.lu.ch/downloads/downloads_rp
<i>Skizzen</i>	–
<i>Muster BZR</i>	–