

KANTON  
LUZERN



---

Regierungsrat

Sitzung vom: 3. April 2001  
Protokoll-Nr. 487

## ENTSCHEID

Genehmigung:

Nutzungsplanung; Bebauungsplan "Fachmarkt  
Hornbach" der Gemeinde Littau

6.2.2001  
EINGEGANGEN

06. April 2001

Erl. ....

## V. ERSCHLIESSUNGSANLAGEN

1. Ein Bebauungsplan für ein Einkaufszentrum darf gemäss § 171 lit. a PBG nur genehmigt werden, wenn insbesondere die für die Erschliessung erforderlichen Anlagen für den Verkehr - etwa genügende verkehrsgerechte Zu- und Wegfahrten mit hinreichendem Stauraum oder eine ausreichende Zahl von Parkplätzen - entweder bereits vorhanden sind oder gleichzeitig mit dem Einkaufszentrum nach den Weisungen der zuständigen Behörden erstellt werden. Überdies ist gemäss § 171 lit. b PBG der notwendige Bau oder Ausbau von kantonalen oder kommunalen Strassen im angrenzenden Einzugsgebiet eines Einkaufszentrums auch ausserhalb des vom Bebauungsplan erfassten Bereichs durch verbindliche Pläne zu gewährleisten und deren Verwirklichung finanziell sicherzustellen.

2. Die zentrumsinterne Erschliessung, insbesondere die vorgesehene Aufteilung des Bebauungsplanareals in Bau- und Grünbereiche sowie Verkehrsflächen (vgl. dazu Umgebungsplan Nr. 299.101 [1:500] vom 6./13./15. März 2000), aber auch die Anbindung des geplanten Fachmarktes an das übergeordnete Verkehrssystem über den Kreislauf auf der Thorenbergstrasse sind zweckmässig. Die Kapazitätsreserven dieses Kreislaufs genügen dem Verkehrsaufkommen auch unter Berücksichtigung des durch das Fachmarktzentrum verursachten Mehrverkehrs. Obwohl sich zusätzliche Massnahmen im heutigen Zeitpunkt deshalb nicht unmittelbar aufdrängen, sind zur weitestmöglichen Vermeidung neuer Belastungen auf dem bestehenden übergeordneten Strassennetz und zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit wie auch der Umweltverträglichkeit des geplanten Zentrums gleichwohl schon heute jene weiteren Massnahmen vorzusehen, die das Aufkommen des motorisierten Verkehrs soweit als möglich eingrenzen. Dazu zählen - neben der im Bebauungsplan "Fachmarkt Hornbach" schon festgelegten Pflicht, die Abstellflächen für Motorfahrzeuge zu bewirtschaften und für deren Benützung eine Gebühr zu erheben - vorweg jene zusätzlichen Festsetzungen, auf welche sich die Beschwerdeführerin 1 auf dem Verhandlungsweg mit den Beschwerdeführern geeinigt hat (vgl. Vereinbarung vom 27. März 2001, Ziffern 6 und 7). Danach sind

- innerhalb des Bebauungsplanperimeters höchstens 440 Parkplätze (einschliesslich der Abstellplätze für Angestellte) gestattet;

- für die Parkplätze der Kunden während der ganzen Öffnungszeit ab der 61. Minute Gebühren zu erheben; die Gebühr beträgt für die erste gebührenpflichtige Stunde im Minimum 1.00 Franken und erhöht sich für jede weitere Stunde um mindestens 0.50 Franken.

Diese Festsetzungen, die der Gemeinderat Littau unterstützt, erfordern eine Korrektur und eine Ergänzung der Nutzungsbestimmungen in der Legende zum Bebauungsplan, die demnach in der wie folgt angepassten Fassung zu genehmigen ist:

"Nutzungen: *gemäss Bau- und Zonenreglement*

- *max. 440 PW-Abstellplätze, Kundenparkplätze während der ganzen Öffnungszeit ab der 61. Minute gebührenpflichtig (im Minimum 1 Franken für die erste gebührenpflichtige Stunde, mindestens ½ Franken für jede weitere Stunde), bewirtschaftet*
- *..."*

## VI. ÖFFENTLICHER VERKEHR

1. Gemäss § 170 Abs. 6 PBG müssen Einkaufszentren ab 3'000 m<sup>2</sup> Nettogröße, demzufolge also auch das geplante Fachmarktzentrum im Littauerboden mit einer maximalen Nettogröße von 12'000 m<sup>2</sup>, mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar sein.
2. Der Bebauungsplan enthält dazu keine besondere Vorschriften. Die Grösse des geplanten Zentrums lässt es jedoch angezeigt erscheinen, das für seine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr notwendige Mindestangebot bereits im Rahmen der Bebauungsplanung verbindlich vorzugeben. Dabei gilt es mit Blick auf eine gute Anbindung des Fachmarktes an das öffentliche Verkehrsnetz darauf hinzuwirken, das heute bestehende, gemäss Schweizer Norm 640 290 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS-Norm) knapp der Güteklasse D entsprechende Angebot (Distanz [Luftlinie] zur Haltestelle Littau-Bahnhof unter 500 m, Bedienung dieser Haltestelle an Wochentagen durch die Buslinie 13 im 15-Minuten-Takt, stündlicher Halt durch die Bahn; vgl. im Einzelnen Tabellen 6 und 7 der VSS-Norm 640 290) durch die Führung einer Buslinie bis an das geplante Zentrum heran zu verbessern und nach Möglichkeit einem Angebot der Güteklasse C im Sinn der genannten VSS-Norm anzunähern (vgl. in diesem Zusammenhang die vom Regierungsrat bei den Zentren Pilatusmarkt [RRE Nr. 1485 vom 13. Oktober 1998] und Meierhöfli [RRE Nr. 1394 vom 28. September 1999] verlangten Anforderungen an die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr). Dies entspricht im Übrigen auch der

zwischen den Beschwerdeführern und der Beschwerdegegnerin 1 getroffenen Vereinbarung vom 27. März 2001 (vgl. dazu Ziffer 9 der Vereinbarung). Dementsprechend ist der Bebauungsplan "Fachmarkt Hornbach" mit der Auflage zu genehmigen, dass die Gemeinde Littau veranlasst, das heutige Angebot der öffentlichen Verkehrserschliessung durch die Führung einer Buslinie bis an das projektierte Fachmarktzentrum heran zu verbessern, langfristig zu erhalten und - soweit angebracht - in ein Angebot der Güteklasse C gemäss der VSS-Norm 640 290 zu überführen.

3. Die konkrete Ausgestaltung des Angebots des öffentlichen Verkehrs im Einzelnen (Konzept, Angebotserweiterungen, Finanzierung) ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens näher zu bestimmen. Im Vordergrund dürften eine Verlängerung der bestehenden Buslinie 13 oder die Schaffung einer neuen Buslinie 32 (Littau-Bahnhof - Thorenbergstrasse - Staldenhof - Swiss Steel Areal - Emmenbrücke-Sonnenplatz - Emmenbrücke-Bahnhof) stehen, wie sie sowohl in der regionalen - namentlich in dem vom 18. September bis 17. Oktober 2000 öffentlich aufgelegenen neuen Regionalentwicklungsplan des Regionalplanungsverbands Luzern - wie auch in der kommunalen Verkehrsrichtplanung aufgezeigt ist. Dabei stellt die oben angeführte, an die Gemeinde gerichtete Auflage sicher, dass das Angebot des öffentlichen Verkehrs der gesetzlichen Anforderung genügt, wonach ein grösseres Einkaufszentrum mit dem öffentlichen Verkehrsmittel gut erreichbar sein muss.

## VII. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

1. Sowohl mit Blick auf die Grösse des geplanten Fachmarktzentriums der Firma Hornbach (mehr als 5'000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) wie auch angesichts der vorgesehenen Parkplatzzahl (über 300 Parkplätze) ist das Vorhaben einer formellen Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen (vgl. Anhang zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung [UVPV], Ziffern 11.4 und 80.5). Dabei bezeichnet die Umweltschutzverordnung bei den Parkplätzen das Baubewilligungsverfahren und bei den Einkaufszentren das Bebauungsplanverfahren als massgebliches Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung (vgl. Anhang zur Umweltschutzverordnung, wiederum Ziffern 11.4 und 80.5). Daraus ergibt sich, dass - entsprechend dem Vorgehen des Einwohnerrats Littau (vgl. Beschluss vom 13. September 2000, Ziffer 2) - bereits der Bebauungsplan "Fachmarkt Hornbach" als planungsrechtliche Grundlage zur Realisierung des geplanten Centers der formellen Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen ist.

2. Der Einwohnerrat Littau als die im Bebauungsplanverfahren zuständige Prüfbehörde kam in seinem Beschluss vom 13. September 2000 zum Ergebnis, dass der Bebauungsplan "Fachmarkt Hornbach" mit den im Rahmen der Umweltverträglich-

keitsprüfung festgelegten Bedingungen und Auflagen den Vorschriften über den Schutz der Umwelt entspricht (nochmals Ziffer 3 des Beschlusses). Dabei hatte der Einwohnerrat Littau insbesondere auf den Bericht zur Umweltverträglichkeit vom April 2000 sowie auf den Beurteilungsbericht und die Anträge der kantonalen Umweltschutzfachstelle abzustellen (Art. 17 lit. a, c und d UVPV). Kantonale Umweltschutzfachstelle, welche die Berichte zur Umweltverträglichkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Projekten zu beurteilen hat (Art. 12 Abs. 1 UVPV), ist das Amt für Umweltschutz. In seinem Beurteilungsbericht vom 4. Juli 2000 gelangte es zum Ergebnis, dass zur Umweltverträglichkeit des geplanten Zentrums im Littauerboden eine Reihe zusätzlicher Bedingungen und Auflagen erfüllt sein müssen, weshalb der Bebauungsplan "Fachmarkt Hornbach" in jedem Fall nur mit diesen Bedingungen und Auflagen genehmigt werden könne (Beurteilungsbericht, Seiten 17 ff.).

3. Mit den für das Bebauungsplanverfahren relevanten Bedingungen und Auflagen des Amtes für Umweltschutz (Beurteilungsbericht, Seite 18) setzte sich der Einwohnerrat Littau auf der Grundlage des Ergänzungsberichts des Gemeinderats vom 28. August 2000 zum Bericht und Antrag Nr. 126 vom 15. Juni 2000 detailliert auseinander (vgl. Ergänzungsbericht, Seiten 5 f.). Er übernahm - ganz oder teilweise - einzelne dieser Auflagen und Bedingungen und ordnete an, die entsprechenden Massnahmen im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren vorzusehen. Im Einzelnen verlangt der Einwohnerrat,

- die Erschliessung des geplanten Zentrums mit dem öffentlichen Verkehr (Verlängerung Buslinie 13, neue Buslinie 32) durch eine geeignete Regelung im Baubewilligungsverfahren im Sinn eines Versuchsbetriebs zu verbessern;
- die im Bebauungsplan vorgeschriebene Parkplatzbewirtschaftung und Gebührenpflichtigkeit der Abstellplätze im Baubewilligungsverfahren abgestimmt auf die Vorschriften bei den andern, in der Region bestehenden oder geplanten Zentren (Fachmarkt Meierhöfli, Center Seetalplatz, Einkaufszentrum Pilatusmarkt) konkret zu regeln; und
- im Baubewilligungsverfahren eine Ersatzpflanzung für die zu rodende Hecke sowie eine extensive Begrünung der Dächer der Hochbauten als zusätzliche ökologische Ausgleichsmassnahme vorzusehen.

Im Weiteren kam der Regierungsrat bereits in den vorangegangenen Erwägungen (vgl. oben E. V./2. und VI./2.) zum Ergebnis,

- innerhalb des Bebauungsplanperimeters höchstens 440 Parkplätze (einschliesslich der Abstellplätze für Angestellte) zuzulassen;
- für die Kundenparkplätze eine Gebührenerhebung ab der 61. Minute vorzusehen (im Minimum 1 Franken für die erste gebührenpflichtige Stunde, erhöht um mindestens ½ Franken für jede weitere Stunde); und
- eine Verbesserung des heutigen Angebots des öffentlichen Verkehrs zur Erschliessung des geplanten Fachmarktes zu verlangen, indem die Gemeinde Littau

- 15 -

darauf hinzuwirken hat, eine Buslinie bis an das projektierte Zentrum heranzuführen, langfristig zu erhalten und - soweit angebracht - in ein Angebot der Güteklasse C gemäss der VSS-Norm 640 290 zu überführen.

\* \* \*