

Bebauungsplan B 144 Reussbühl West Vorschriften

Öffentliche Auflage vom 24. November 2025 bis 23. Dezember 2025

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom x

Namens des Grossen Stadtrates

Der Präsident

Die Stadtschreiberin

.....

.....

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr. x vom x

.....

Datum

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1	Geltungsbereich und Bestandteile	5
Art. 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	5
Art. 3	Ziele	5
Art. 4	Qualität	6
II.	Bau- und Nutzungsvorschriften	6
Art. 5	Baubereiche Hochbauten	6
Art. 6	Unterirdische Bauten	7
Art. 7	Nutzweise	8
Art. 8	Gemeinnütziger Wohnungsbau	8
Art. 9	Pflichtbaulinie	8
Art. 10	Orientierung und Adressierung	8
Art. 11	Baufeld C7	9
Art. 12	Baubereich C7a	9
Art. 13	Baubereich C7b	9
Art. 14	Baubereich C7c	9
Art. 15	Baufeld C8	9
Art. 16	Baubereiche C8a-C8d	9
Art. 17	Baufeld C9	9
Art. 18	Baubereich C9b	10
Art. 19	Baufeld D1	10
Art. 20	Baubereiche D1a und D1b	10
Art. 21	Baufeld D2	10
Art. 22	Baufeld D3	11
Art. 23	Baufeld D4	11
III.	Freiraumgestaltung	11

Art. 24	Grundsätze	11
Art. 25	Spiel- und Aufenthaltsflächen	13
Art. 26	«Rothenknoten»	13
Art. 27	«Weidenhain»	13
Art. 28	«Reussbühlplatz»	13
Art. 29	«Wendeplatz»	13
Art. 30	«Zollhausplatz» und «Plätzli»	13
Art. 31	Zollhausstrasse / «Kanalweg»	14
IV.	Erschliessung und Mobilität	14
Art. 32	Mobilitätskonzept	14
Art. 33	Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr	14
Art. 34	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	15
Art. 35	Anlieferung	15
Art. 36	Autoparkierung und Motorradabstellplätze	15
Art. 37	Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr	16
Art. 38	Veloabstellplätze	16
Art. 39	Sharing	16
Art. 40	Notzufahrt	16
Art. 41	Entsorgung	16
V.	Umwelt	17
Art. 42	Lärmschutz	17
Art. 43	Störfallvorsorge	17
Art. 44	Energie	17
Art. 45	Hochwasser und Oberflächenabfluss	17
Art. 46	Altlasten	18
Art. 47	Entwässerung	18
Art. 48	Lichtemissionen und Reklamen	18

VI.	Etappierung	18
Art. 49	Etappierung	18
VII.	Schlussbestimmungen	19
Art. 50	Ausnahmen	19
VIII.	Anhang A	20

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan B144 Reussbühl West umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan B144 Reussbühl West, 1:500;
- Vorschriften B144 Reussbühl West.

² Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Bebauungsplan eingezeichneten Perimeter.

³ Folgende Dokumente haben wegleitenden Charakter:

- Planungsbericht Bebauungsplan B144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025;
- Städtebau- und Freiraumkonzept Reussbühl West vom August 2023;
- Überarbeitung Studienauftrag CKW-Areal vom 3. März 2023;
- Merkblatt zur sozialräumlichen Durchmischung der Stadt Luzern vom 22. Dezember 2014;
- Umweltbericht vom 29. September 2025.

⁴ Folgende weitere Bestandteile haben orientierenden Charakter:

- Geologisch-geotechnischer Vorbericht Reussbühl West vom 20. Oktober 2014, Keller + Lorenz AG, Luzern;
- Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010;
- Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord vom 6. Februar 2014;
- Leitfaden Mobilität Luzern Nord vom 30. September 2019;
- Schlussbericht zweistufiger Studienauftrag nach SIA 143 «Reussbühl West, CKW», Luzern vom 10. Juni 2022.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements der Stadt Luzern.

² Im Perimeter sind keine Gestaltungspläne zulässig.

Art. 3 Ziele

¹ Der Bebauungsplan Reussbühl West bezweckt die Aufwertung und Entwicklung zu einem belebten, gemischt genutzten und identitätsstarken Quartier.

² Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- a. Transformation des industriell geprägten Quartiers in ein dichtes, lebendiges Stadtquartier mit gemischter Nutzung;
- b. Teilerhalt der Shedhalle, Gebäude Nr. 49a, Grundstück Nr. 150 GB Littau, als identitätsstiftendes Element in Reussbühl und Umnutzung mit publikumsorientierten Nutzungen zur Förderung des Quartierlebens und Ergänzung des Freiraumnetzes;
- c. Schaffung von Wohnraum und Arbeitsflächen mit hoher Qualität;
- d. Schaffung eines Quartiers von hoher städtebaulicher, architektonischer, mikroklimatischer und ökologischer Qualität;
- e. Gute Eingliederung in die bauliche Umgebung;
- f. Energetisch vorbildliche Bebauung gemäss den Kriterien von SNBS-Areal oder Minergie-Areal;
- g. Schaffung von Strassen, Plätzen und Grünräumen als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume;
- h. Gute Gestaltung und Vernetzung der Freiräume;

- i. Schaffung eines Quartiers, das die Risiken des Klimawandels minimiert und die Anpassungsfähigkeit von Umwelt, Gesellschaft, Wirtschaft und Infrastruktur im Hinblick auf die Veränderungen des Klimas erhöht;
- j. Gute und sichere Velo- und Gehwegverbindungen.

Art. 4 Qualität

- ¹ Bauten, Anlagen und Freiräume sind im Ganzen und in ihren Teilen so zu gestalten, dass eine hohe städtebauliche, architektonische und ökologische Qualität entsteht und die Ziele nach Art. 3 erreicht werden.
- ² Für die Projekterarbeitung von Neubauten und neubauähnlichen Umbauten sind Konkurrenzverfahren durchzuführen.
- ³ Für das Konkurrenzverfahren gelten folgende Vorgaben:
 - Durchführung in Anlehnung an SIA 142 oder 143;
 - Bei Verfahren nach SIA 143 erarbeiten mindestens fünf interdisziplinäre Teams (Fachbereich Architektur (Lead) mit Freiraumplanung und Verkehrsplanung sowie weiteren Fachbereichen (bspw. Soziologie)) eine Lösung;
 - In der Fachjury ist mindestens ein Mitglied des städtebaulichen Begleitgremiums Luzern Nord und eine Vertretung der Stadt Luzern mit Stimmrecht vertreten. Weitere Expertinnen und Experten (nicht stimmberechtigt) können nach Bedarf beigezogen werden;
 - Das Programm ist zusammen mit der Stadt Luzern zu erarbeiten und durch die Jury zu genehmigen.
- ⁴ Für städtebaulich nicht relevante Umbauten sowie Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich.

II. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereiche Hochbauten

- ¹ Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche zu erstellen. Es gelten folgende maximale Höhenkoten:

Baubereich	Maximale Höhenkote Gebäude
C7a	Bestehende Höhe OK Dach.
C7b	Bestehende Höhe OK Dach.
C7c	459.00 m ü. M.
C8a	458.00 m ü. M.
C8b	473.00 m ü. M.
C8c	458.00 m ü. M.
C8d	446.00 m ü. M.
C9a	457.00 m ü. M.
C9b	445.00 m ü. M.
D1a	460.00 m ü. M.
D1b	460.00 m ü. M.
D2a-g	460.00 m ü. M.
D2h-j	Bestehende Höhe OK Dach.

D3a	452.00 m ü. M.
D3b	440.00 m ü. M.
D3c	452.00 m ü. M.
D4	458.50 m ü. M.

² Die maximale Höhenkote entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudes gemäss den erläuternden Skizzen zum Planungs- und Baugesetz. Sie darf nur durch technisch bedingte Aufbauten überschritten werden.

³ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept für die Fassaden- und Dachbegrünung einzureichen. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind zu 100% zu begrünen. Bezüglich Solar- und Photovoltaikanlagen sind die Vorgaben des Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern einzuhalten. Bei den Flachdächern der Baubereiche C8d, C9b und D3b (Sockelbauten) besteht keine Pflicht für die Erstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen.

⁴ Für Dachisolationen und die Erstellung von Solar- und Photovoltaikanlagen darf die bestehende Höhe OK Dach in den Baubereichen C7a, C7b, D2h-D2j um 1 m erhöht werden.

⁵ Für die Baufelder D1 und C8 gelten folgende maximale Geschossflächen oberirdisch (GFoi gemäss Abs. 6):

Baufelder	Maximal GFoi
D1	32'000 m ² .
C8	13'500 m ² .

⁶ Die Geschossfläche oberirdisch (GFoi) wird aus der Geschossfläche gemäss SIA 416 abzüglich folgender Bauteile berechnet:

- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen.
- Gemeinschaftliche Velo- und Kinderwagenabstellräume.

⁷ Erdgeschosse von Neubauten sind mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m auszubilden.

⁸ Neubauten sind, ausser in den Baubereichen D3a und D3c, mit Flachdächern zu erstellen.

⁹ Innerhalb der Baubereiche ist der Grenzbau zulässig. Es darf vom Gebäudeabstand abgewichen werden, wenn die schutzwürdigen privaten und öffentlichen Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

¹⁰ Balkone, Loggien bis zu 1.5 m über die Baubereiche hinaus sind nur in den im Plan eingezeichneten Bereichen mit Balkonregelung zulässig. In den Baufelder D1 bis D4 sind in Anwendung von § 30 Abs. 6 Lit. b im Erdgeschoss über dem Retentionsbereich ungedeckte Plattformen bis zu 2.5 m zulässig. Balkone, Loggien sowie Erdgeschossplattformen dürfen in Anwendung von § 30 Abs. 6 Lit. b 50% des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Entlang der Nachbargrundstücke ausserhalb des Bebauungsplanperimeters gilt ohne Näherbaurecht der ordentlichen Grenzabstand inklusive der Regelung bezüglich vorspringender Gebäudeteile gemäss PBG.

Art. 6 Unterirdische Bauten

¹ Unterirdische Bauten dürfen nur in den unterirdischen Baubereichen oder unter den Hochbauten erstellt werden. Ausgenommen sind Unterflurcontainer gemäss Art. 41 Abs. 2, welche auch ausserhalb dieser Bereiche gestattet sind. Unterirdische Verbindungen von Einstellhallen zwischen den Baubereichen

sind zulässig. Im Baubereich C7b (Patio) müssen mindestens 50% der Fläche nicht unterbaut und für die gemäss Studienauftrag vorgesehene Bepflanzung und Versickerung geeignet sein.

² Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und Bepflanzung gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 einschliesslich der erforderlichen Funktionen für Retention und Stadtklima möglich sind. Unterirdische Bauten, die nicht unter Hochbauten liegen, haben eine Überdeckung von mindestens 1 m aufzuweisen.

Art. 7 Nutzweise

¹ Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale, kulturelle und öffentliche Nutzungen, sofern bei den einzelnen Baubereichen nichts anderes geregelt ist.

² Verkehrsintensive Einrichtungen gemäss § 169 PBG sind nicht zulässig.

³ Pro Baufeld ist ein maximaler Anteil an der Geschossfläche oberirdisch (GFoi gemäss Art. 5 Abs. 6) von 85% Wohnen zulässig. Für die Baufelder C7 und D2 darf der maximale Anteil von 85% Wohnen über beide Baufelder nachgewiesen werden. Im Baubereich C7b wird nur die Fläche des Restaurationsbetriebs zu den Geschossflächen gezählt. Für die Baufelder D1 und D4 darf der maximale Anteil von 85% Wohnen über beide Baufelder nachgewiesen werden.

⁴ Für Wohnungen müssen nutzbare Aussenflächen wie Balkone, Loggien oder Sitzplätze im Umfang von mindestens 10% der Hauptnutzfläche Wohnen (HNF) zur Verfügung stehen.

⁵ Abweichend vom Reglement über die Kurzzeitvermietung der Stadt Luzern (SRSL Nr. 7.9.1.11) ist die Kurzzeitvermietung für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr ausschliesslich im Baufeld C9 auf den Grundstücken 159 und 169, GB Littau mit einer maximal zulässigen Geschossfläche oberirdisch (GFoi gemäss Art. 5 Abs. 6) von insgesamt 1'500 m² zulässig. Innerhalb des Baufelds ist die Kurzzeitvermietung an einem Standort zu konzentrieren. Die übrigen Bestimmungen des Reglements über die Kurzzeitvermietung bleiben vorbehalten.

⁶ In den im Plan als Arbeitsnutzungen EG bezeichneten Fassaden sind im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Wohnnutzungen sind in der ersten Raumtiefe nicht zulässig.

Art. 8 Gemeinnütziger Wohnungsbau

¹ Grundsätzlich ist in allen Baufeldern, mit Ausnahme des Baufelds D4, mindestens 20% der zusätzlich entstehenden Wohnfläche als gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die bestehenden und die neuen Wohnflächen nachzuweisen. Als bestehende Wohnflächen werden die rechtmässig bewilligten Wohnflächen am 1.1.2024 berücksichtigt.

² Die vorgeschriebene Erstellung des gemeinnützigen Wohnraums ist mit dem ersten Baugesuch des entsprechenden Baufeldes rechtlich zu sichern.

³ Die vorgeschriebenen Flächen für den gemeinnützigen Wohnraum können auf einem anderen Baufeld realisiert werden, wenn deren Erstellung gesichert ist. Eine Verschiebung ist vertraglich zu regeln und im ÖREB einzutragen.

Art. 9 Pflichtbaulinie

Wo Pflichtbaulinien vorhanden, sind die jeweiligen Fassaden an die Pflichtbaulinie zu stellen.

Art. 10 Orientierung und Adressierung

Die Zugänge von Neubauten entlang der Rothenstrasse, der Rothenbadstrasse, der Zollhausstrasse / dem «Kanalweg» und der Täschmattstrasse sind gegen die Strasse anzuordnen.

Art. 11 Baufeld C7

- ¹ Die Shedhalle, Gebäude Nr. 49a, Grundstück Nr. 150, GB Littau ist im kantonalen Bauinventar Luzern als erhaltenswert eingestuft und im Sinn der Überarbeitung des Studienauftrags der CKW vom 3. März 2023 zu erhalten. Die Erstellung eines Untergeschosses ist zulässig. Es ist bautechnisch sicherzustellen, dass die Hallenwände erhalten werden können.
- ² Die Umnutzung der Shedhalle ist spätestens mit der Bebauung des ersten Baubereichs im Baufeld D2 vorzunehmen.
- ³ Die Anlieferung erfolgt über die Zollhausstrasse mit Be- und Entladevorgang innerhalb der Shedhalle.

Art. 12 Baubereich C7a

- ¹ Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen (z. B. Verkaufsgeschäfte, Gastronomieeinrichtungen, Gewerbe mit Laufkundschaft, quartierbezogene Dienstleistungsbetriebe, Quartier-räume, und kulturelle Einrichtungen). Neben den publikumsorientierten Nutzungen sind Flächen für die Anlieferung, Lagerflächen und Veloabstellplätze zulässig.
- ² Im Baubereich C7a sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

Art. 13 Baubereich C7b

- ¹ Der Baubereich C7b ist als Patio auszugestalten.
- ² Im Baubereich C7b darf das Dach der Shedhalle teilweise geöffnet werden, die Tragkonstruktion ist zu erhalten. Es sind Bereiche auszuscheiden, die ohne Konsumationszwang beansprucht werden dürfen. Ein Einbau für eine Gastronomienutzung von rund 250 m² ist zulässig. Die Gestaltung hat gemäss dem Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 zu erfolgen. Eine nächtliche Schliessung des Patios ist nur auf Begründung und mit Zustimmung der Stadt Luzern zulässig. Beim Bau sind Schliessmöglichkeiten zu realisieren.

Art. 14 Baubereich C7c

- ¹ Der Baubereich C7c beginnt ab dem zweiten Obergeschoss oberhalb des Baubereichs C7a.
- ² Die Fassade ist horizontal zu gliedern.

Art. 15 Baufeld C8

Im Baufeld C8 ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Landumlegungsverfahren durchzuführen, sofern sich die Grundeigentümerschaften nicht auf eine gemeinsame Bebauung einigen.

Art. 16 Baubereiche C8a-C8d

- ¹ Die Baubereiche C8a-C8d sind als gestalterische Einheit zu konzipieren. Im Baubereich C8b ist ein höheres Gebäude als visueller Platzabschluss des Seetalplatzes (Gemeinde Emmen) mit einer adressbildenden Fassade zu realisieren.
- ² Innerhalb des Baubereichs C8d ist auf Niveau des «Kanalwegs» eine Spiel- und Aufenthaltsfläche von mindestens 180 m² zu realisieren. Die Anordnung der überlagerten Spiel- und Aufenthaltsfläche, kann verschoben werden und ist im Konkurrenzverfahren aufzuzeigen.
- ³ Die Dachfläche des Gebäudeteils im Baubereich C8d ist mindestens zu 50% als Dachgarten zu gestalten.

Art. 17 Baufeld C9

- ¹ Es ist eine geschlossene Bauweise zu realisieren.

² Die Wohnungszugänge und Briefkästen sind auf der Seite des Rothenwegs anzuordnen. Die Zugänge zu den Arbeitsnutzungen EG sind auf der Seite der Rothenstrasse anzuordnen, wobei die Anlieferung über die Rothenbadstrasse und den Rothenweg erfolgen muss.

³ Die Nordwestfassade muss den Grenzabstand gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) mittels einer Höhenabstufung einhalten, ausser es wurde zum Grundstück Nr. 174, GB Littau ein Näherbaurecht vereinbart.

Art. 18 Baubereich C9b

Innerhalb des Baubereichs C9b sind auf Niveau des Rothenwegs Spiel- und Aufenthaltsflächen von mindestens 170 m² zu realisieren. Die Lage der überlagerten Spiel- und Aufenthaltsfläche kann verschoben werden und ist im Konkurrenzverfahren aufzuzeigen.

Art. 19 Baufeld D1

¹ Im Baufeld D1 ist ein Doppelkindergarten mit mindestens 340 m² Geschossfläche im Rohbau sowie einen Aussenraum mit einer Fläche von mindestens 400 m² zu erstellen und der Stadt zum ortsüblichen Mietzins zur Miete zu überlassen. Die Stadt Luzern übernimmt den Mieterausbau. Ist der Bedarf nicht gegeben, sind die Räume einer anderen, nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung zuzuweisen.

² Es ist ein Gemeinschaftsraum von zirka 100 m² Fläche mit einer Küche und Toiletten zu erstellen. Dieser Raum dient primär den Bewohner des Baufeldes D1 und ist auch den übrigen Quartierbewohnenden zur Verfügung zu stellen. Dieser Raum zählt zu den Nicht-Wohnnutzungen.

Art. 20 Baubereiche D1a und D1b

¹ Die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen D1a und D1b sind dreiteilig zu gliedern. Zwei Sockelgeschosse sind mit einer anderen Materialisierung als die darüber liegenden Geschosse auszubilden. Die Geschosse ab einer Höhe von 16 m sind bei Riegelbauten mit einem zweiseitigen und bei Punktbauten mit einem allseitigen Gebäuderücksprung im Sinne des Städtebau- und Freiraumkonzepts vom August 2023 auszuführen und mit einer anderen Materialisierung als die darunterliegenden Geschosse auszugestalten. Bis zum Gebäuderücksprung von 16 m sind maximal 5 Geschosse zulässig.

² Im Baubereich D1a sind mindestens zwei voneinander getrennte Gebäude zu erstellen. Der Grenzabstand gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) gegenüber dem Grundstück 154, GB Littau ist grundsätzlich einzuhalten. Wenn für D1a zum Grundstück Nr. 154, GB Littau ein Näher- bzw. Grenzbau-recht vereinbart werden kann, wird der Baubereich D1a auf den Baubereich Näherbaurecht (D1a+) ausgedehnt und der Zusammenbau mit dem Gebäude im Baubereich D4 ist zulässig.

³ Im Baubereich D1b sind mindestens drei voneinander getrennte Gebäude zu erstellen, sofern die bestehende Shedhalle vollständig abgebrochen wird. Falls die Shedhalle erhalten bleibt, ist mindestens ein von der Shedhalle getrenntes Gebäude zu erstellen. Im Bereich des «Zollhausplatzes» ist eine Paket-Pick-Up-Stelle einzuplanen.

⁴ Die überlagerten übrigen Freiflächen dienen als Spielraum für die Setzung der Gebäude in den Baubereichen im Rahmen des Konkurrenzverfahrens. Diese Freiflächen dürfen verschoben und auf die Bebauung abgestimmt werden und sind gemäss Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 zu gestalten. Im Rahmen des Konkurrenzverfahrens und des Baugesuchs ist eine ausgewogene Aufteilung der Grünflächen für öffentliche und private Freiräume und ökologischen Flächen aufzuzeigen.

Art. 21 Baufeld D2

¹ Die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen D2a-D2g sind dreiteilig zu gliedern. Zwei Sockelgeschosse sind mit einer anderen Materialisierung als die darüber liegenden Geschosse auszubilden. Die

Geschosse ab einer Höhe von 16 m sind bei Riegelbauten mit zweiseitigen und bei Punktbauten mit einem allseitigen Gebäuderücksprung im Sinne des Städtebau- und Freiraumkonzepts vom August 2023 auszuführen und mit einer anderen Materialisierung als die darunterliegenden Geschosse auszugestalten. Bis zum Gebäuderücksprung von 16 m sind maximal 5 Geschosse zulässig.

² Die bestehenden Remisen in den Baubereichen D2h-D2j sind zu erhalten und dürfen für Wohnnutzungen, Arbeitsnutzungen oder Veloabstellplätze umgenutzt und baulich verändert werden.

³ Im Baufeld D2 oder C7 ist ein Gemeinschaftsraum von zirka 100 m² mit einer Küche und Toiletten zu erstellen. Der Raum dient primär den Bewohnenden der Baufelder D2 und C7 und ist auch den übrigen Quartierbewohnenden zur Verfügung zu stellen. Dieser Raum zählt zu den Nicht-Wohnnutzungen.

⁴ Die Westfassade der Baubereiche D2a und D2d muss die Grenzabstände gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) einhalten. Wenn für D2d zum Grundstück Nr. 186 GB Littau ein Näherbaurecht vereinbart werden kann, wird der Baubereich auf den Baubereich Näherbaurecht (D2d+) ausgedehnt.

Art. 22 Baufeld D3

¹ Die Westfassade des Baubereichs D3c muss zum Grundstück 1736, GB Littau den Grenzabstand gemäss § 122 Planungs- und Baugesetz (PBG) einhalten. Wenn ein tieferes Gebäudeteil mit einer Tiefe von 2.5 m und einer maximalen Höhenkote von 445.00 müM (Oberkante Dachkonstruktion) erstellt wird oder wenn zum Grundstück Nr. 1736, GB Littau ein Näherbaurecht vereinbart werden kann, wird der Baubereich D3c auf den Baubereich Näherbaurecht (D3c+) ausgedehnt.

² Bei einer etappierten Bebauung des Baubereichs D3c ist eine Brandmauer zu realisieren, damit der Anbau der zweiten Etappe gewährleistet ist.

Art. 23 Baufeld D4

¹ Die östliche Fassade des Baubereichs D4 ist als adressbildende Fassade auszugestalten.

² Im Erdgeschoss ist ein der Öffentlichkeit zugänglicher Raum von mindestens 100m² HNF inkl. einer Küche und Toiletten zu erstellen. Die Planung des Quartierraums sowie dessen Aussenräume ist mit der Stadt Luzern abzusprechen. Die Vermietung an die Stadt Luzern hat um einen 20% tieferen Tarif gegenüber dem ortsüblichen Tarif zu erfolgen. Besteht kein Bedarf der Stadt Luzern, kann der Raum für Arbeitsnutzungen vermietet werden.

³ Wenn zwischen den Grundstücken 154 und 1405, GB Littau eine Grenzregulierung vorgenommen wird oder allfällig notwendige Grenz- und Gebäudeabstände vereinbart sind, wird der Baubereich D4 auf den Baubereich Näherbaurecht (D1a+) ausgedehnt und es ist in grösseres Gebäude oder der Zusammenbau mit dem Gebäude im Baubereich D1a ist zulässig.

III. Freiraumgestaltung

Art. 24 Grundsätze

¹ Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht, die Sicherheit gewährleistet und eine mikroklimatisch, sowie ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen wird. Bei der Gestaltung sind die Bedürfnisse aller Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Ältere) zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere auch eine ausreichende Beschattung zu gewährleisten und Wasserelemente vorzusehen. Es sind die begleitenden Planungsinstrumente gemäss Art. 1 massgebend.

² Abgrabungen und Aufschüttungen sind für die Gewährleistung des Schwammstadtprinzips zulässig. Ansonsten sind sie auf das notwendige Minimum zu beschränken und müssen sich gut in die Umgebungsgestaltung einfügen. Kleinbauten sind, mit Ausnahme von gedeckten Veloabstellplätzen, nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

³ Es ist eine standortgerechte, vielfältige, mikroklimatisch optimierte und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen. Es sind grosskronige Baumarten zu verwenden, welche eine ausreichende Beschattung und Verdunstung von Wasser sicherstellen. Die Artenwahl ist in Absprache mit der Stadt Luzern zu bestimmen. Baumgruben sind als Retentionssickergruben zu dimensionieren. Gegenüber den Nachbargrundstücken ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind die Grenzabstände bei Gewächsen gemäss Bau- und Zonenreglement der Stadt Luzern einzuhalten. Innerhalb des Perimeters sind geringere Abstände zulässig, sofern die Pflege und der Unterhalt privatrechtlich geregelt sind.

⁴ Die minimale Bedeckung der Baumkronen im Verhältnis zur Fläche des Freiraums hat folgende Zielwerte zu erreichen. Die Erreichung dieser Zielwerte und deren Messzeitpunkte sind im Rahmen der Konkurrenzverfahren sowie im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen:

Baufeld	minimale Bedeckung durch Baumkronen im Verhältnis zur Fläche des Freiraums (Flächen ohne Hochbauten)
C7	14%
C8	27%
C9	35%
D1	37%
D2	40%
D3	23%
D4	35%

⁵ Spiel- und Aufenthaltsflächen, Plätze, der «Weidenhain» und die übrigen Freiflächen sind nach dem Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 zu gestalten.

⁶ Vom Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung in seiner Qualität erhalten bleibt oder verbessert wird.

⁷ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiräume mit den Veloabstellplätzen sowie den Velo- und Gehwegverbindungen, Erschliessungsflächen, Entsorgungsstellen und Notzufahrten macht.

⁸ Die Oberflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszugestalten, damit Niederschläge weitestgehend vor Ort versickern und gespeichert werden können (Schwammstadt-Prinzip). Ausgenommen sind die Verkehrsflächen Motorfahrzeuge sowie die Hauszugänge, wenn ein wasserdurchlässiger Belag nicht möglich ist und eine andere mikroklimatisch günstige Oberflächenmaterialisierung gewählt wird (z. B. ein heller Belag).

⁹ Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die Velo- und Gehwegverbindungen zu erstellen. Die Erstellungskosten dieser Freiräume und Wegverbindungen sowie deren Unterhaltskosten gehen zulasten der Grundeigentümerschaften.

Art. 25 Spiel- und Aufenthaltsflächen

- ¹ Die Spiel- und Aufenthaltsflächen sind für alle Quartierbewohnenden zugänglich zu gestalten.
- ² Die Spiel- und Aufenthaltsflächen des jeweiligen Baufeldes sind mit dem ersten Bauvorhaben zu realisieren.
- ³ Die Spiel- und Aufenthaltsfläche (inkl. Spiel- und Aufenthaltsfläche überlagert) in den Baufeldern C8 und D1 ist als gestalterische Einheit zu erstellen. Im Baufeld D1 ist sie als eine offene begrünte Spielfläche auszugestalten. Im Bereich des Baufelds C8 ist ein Quartierspielplatz zu erstellen.
- ⁴ Die Spiel- und Aufenthaltsfläche im Baufeld D2 ist als Quartier- und Spielplatz auszugestalten.
- ⁵ Die überlagerte Spiel- und Aufenthaltsflächen, im Baufeld C9, sind als wohnungsbezogene Aussenräume zu gestalten. Sie sind innerhalb des Baubereichs C9b verschiebbar, wenn die Qualität erhalten bleibt oder verbessert wird (vgl. Art. 18).

Art. 26 «Rothenknoten»

Der «Rothenknoten» ist als Quartiereingang einheitlich zu gestalten und mit Weiden zu bepflanzen.

Art. 27 «Weidenhain»

Der «Weidenhain» ist als zusammenhängende ortsspezifische, freiräumliche Fassade mit Weiden und einer Strauchschicht zu bepflanzen.

Art. 28 «Reussbühlplatz»

- ¹ Der «Reussbühlplatz» dient als öffentliche Freifläche. Er darf, ausser im Bereich der Entsorgungsstelle, nicht unterbaut sein und ist gemäss dem Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 auszugestalten.
- ² Der «Reussbühlplatz» ist spätestens mit der Umnutzung der Shedhalle zu erstellen.
- ³ Infrastrukturbauten, die der Belebung des Platzes dienen, sind zulässig. Der Personenunterstand für die Bushaltestelle sowie ein Veloabstellplatz für ÖV-Nutzer und Leihvelos von zirka 20 m² Grösse ist in die Platzgestaltung des «Reussbühlplatzes» zu integrieren. Der Personenunterstand ist gedeckt und mindestens im gleichen Standard wie die bestehende Bushaltestelle auszugestalten. Die Kosten für den Rückbau bzw. die Verschiebung, die Wiederherstellung und den Neubau des Personenunterstands trägt die CKW AG bzw. deren Rechtsnachfolger/in.
- ⁴ Der «Reussbühlplatz» ist in Absprache mit der Stadt Luzern auf Kosten der CKW AG oder deren Rechtsnachfolger/in zu realisieren und nach Fertigstellung entschädigungslos an die Stadt Luzern abzutreten. Die Anforderungen und Auflagen für die Übernahme werden gestützt auf konkrete Projekte mit detaillierten Verträgen und Vorbehalt formeller Verfahren geregelt.

Art. 29 «Wendeplatz»

Der «Wendeplatz» dient dem Wenden von Rettungs- und Anlieferungsfahrzeugen der Shedhalle (Gebäude Nr. 93a). Es ist eine ausreichende Fläche für das Wenden eines Lastwagens von mindestens 10 m Länge anzuordnen (Radius Wendekreis mindestens 6.5 m).

Art. 30 «Zollhausplatz» und «Plätzli»

- ¹ In der Mitte des «Zollhausplatzes» ist ein grosskroniger Baum zu pflanzen.
- ² Das «Plätzli» ist mit Sitzgelegenheiten auszustatten.

Art. 31 Zollhausstrasse / «Kanalweg»

- ¹ Die Zollhausstrasse bzw. der «Kanalweg» dient als zentrale Wegverbindung innerhalb des Perimeters. Der nördliche Bereich bis zum «Zollhausplatz» ist beidseits der Strasse mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Im südlichen Bereich zwischen den Baufeldern C7 und D2 ist der «Kanalweg» dem Velo- und Fussverkehr vorbehalten und mit einer strassenbegleitenden Baumreihe zu bepflanzen. Ergänzend zu den Baumreihen sind einheimische Strauchgruppen zu pflanzen.
- ² Das Bepflanzungskonzept, die Materialisierung, die Beleuchtung und das Mobiliar ist über die ganze Zollhausstrasse bzw. den gesamten «Kanalweg» einheitlich umzusetzen.
- ³ Die vorhandenen privatrechtlichen Fahrwegrechte und Unterhaltsabreden sind vor der Baubewilligung zu aktualisieren.

IV. Erschliessung und Mobilität

Art. 32 Mobilitätskonzept

- ¹ Pro Baufeld ist mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept über das ganze Baufeld vorzulegen. Das Mobilitätskonzept berücksichtigt den Leitfaden Mobilität Luzern Nord vom 30.09.19.
- ² Bei kleineren Umbauten kann die Baubewilligungsbehörde auf das Mobilitätskonzept verzichten.

Art. 33 Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr

- ¹ Das gesamte Aufkommen des induzierten Verkehrs darf in der Abendspitzenstunde (17 bis 18 Uhr) den Wert von 550 Motorfahrzeugen pro Stunde nicht überschreiten. Es ist nachzuweisen, dass innerhalb der Baufelder folgende Fahrtenzahlen in der Abendspitzenstunde nicht überschritten werden:

– Baufeld C7 und D2:	225
– Baufeld C8:	160
– Baufeld C9:	50
– Baufeld D1:	95
– Baufeld D3:	10
– Baufeld D4:	10
- ² Massgeblich für die Berechnung der Fahrtenzahlen sind die im Anhang aufgeführten Kennzahlen und das Mobilitätskonzept im Sinne von Art. 32. Sofern das Mobilitätskonzept einen geringeren Anteil des MIV als gemäss Kennzahlen des Anhangs ausweist und wirksame Lenkungsmassnahmen festgelegt werden, kann bei der Berechnung der Fahrtenzahlen der Anteil des MIV entsprechend reduziert werden.
- ³ Die Übertragung von Fahrten zwischen den Baufeldern ist zulässig. Sie sind vertraglich zu regeln, werden im Rahmen der Baubewilligung verfügt und müssen im ÖREB eingetragen werden.
- ⁴ Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Fahrtenzahlen überschritten werden, sind auf Verlangen des Stadtrats durch ein Fachbüro im Perimeter Verkehrszählungen durchzuführen und die Fahrtenzahlen nachzuweisen. Die Kosten sind durch die Grundeigentümerschaften zu tragen.
- ⁵ Werden die zulässigen Fahrtenzahlen nachweislich überschritten, so sind auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahlen umzusetzen.
- ⁶ Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümerinnen und Eigentümer der Grundstücke im Perimeter. Die Kostenaufteilung für die Grundeigentümerschaften erfolgt proportional zu den entsprechenden Fahrtenzahlen.

Art. 34 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

- ¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im Norden über die Rothenbadstrasse und die Zollhausstrasse innerhalb der Verkehrsfläche Motorfahrzeuge und im Süden über die Täschmattstrasse.
- ² Die Verkehrsfläche Motorfahrzeuge ist als Begegnungszone gemäss Art. 22b Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV, SR Nr. 741.21, Stand 15. Januar 2017) auszugestalten.
- ³ Dimensionen und Gestaltung der Erschliessungswege und Strassen sind in Absprache mit dem Tiefbauamt und nach den VSS-Normen auszuführen.
- ⁴ Die Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen sind an den vorgesehenen Stellen anzuordnen und sollen überdeckt und begrünt werden.

Art. 35 Anlieferung

Die Anlieferung erfolgt über die Rothenbadstrasse, Zollhausstrasse und die Täschmattstrasse. Die entsprechenden Logistikflächen für Be- und Entladevorgänge inklusive den notwendigen Schleppkurven für die Zu- und Wegfahrt sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens und des Baugesuchsverfahrens aufzuzeigen.

Art. 36 Autoparkierung und Motorradabstellplätze

- ¹ Die zulässige Anzahl Parkplätze und Motorradabstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern (PPR, SRSL Nr. 7.2.2.1.1).
- ² Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Einzelne Besucher-, Kunden- und Behindertenparkplätze können in den eingezeichneten Bereichen angeordnet werden. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterisch bessere Lösung, können die Bereiche verschoben werden.
- ³ Es sind bauliche Vorkehrungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge (E-Auto, E-Roller, E-Bikes) bei allen Parkplätzen vorzusehen, welche sich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden befinden (Ausbaustandard B gemäss SIA Merkblatt 2060). Die Ladestationen sind bei Bedarf zu realisieren.
- ⁴ Die Einstellhalleneinfahrt und Ausfahrt des Baufelds C9 erfolgt am Anfang des Rothenwegs auf dem Grundstück Nr. 159, GB Littau. Im Fall einer etappierten Bebauung können bei zwingendem Bedarf auf den Grundstücken Nr. 169, 170 und 171, GB Littau weitere Ein- und Ausfahrten bewilligt werden. Alternativ ist auch eine Ein- und Ausfahrt über die bestehende Rampe auf dem Grundstück Nr. 2296, GB Littau zulässig, sofern die Grundeigentümerschaft einer Mitbenutzung zustimmt.
- ⁵ Die unterirdische Parkierung des Baufeldes C8 erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt. Mit dem ersten Baugesuch ist nachzuweisen, dass eine Erweiterung der Einstellhalle für die weiteren Etappen möglich ist.
- ⁶ Die unterirdische Parkierung der Baufelder D1 und D4 erfolgt über eine Ein- und Ausfahrt beim Bau- feld D1. Mit dem ersten Baugesuch ist nachzuweisen, dass eine Erweiterung der Einstellhalle für die wei- teren Etappen möglich ist.
- ⁷ Die unterirdische Parkierung der Baufelder D2 und C7 ist mit dem ersten Baugesuch für beide Baufel- der aufzuzeigen.
- ⁸ Die Daten über die Belegung der öffentlichen Parkplätze (z.B. Angaben zur Anzahl freier Besucher- und Kundenparkplätze) sind der zuständigen Stelle für die übergeordnete Steuerung der Parkierung zu- gänglich zu machen.

Art. 37 Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr

- ¹ Die öffentlichen Velo- und Gehwegverbindungen sind mit dem ersten Bauvorhaben in den an die Verbindung angrenzenden Baubereichen durch die Grundeigentümerschaft zu realisieren. Der bauliche und betriebliche Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die öffentlichen Wegrechte werden nach der Genehmigung des Bebauungsplans im Grundbuch eingetragen.
- ² Die Gehwegverbindung durch die Shedhalle im Baubereich C7b ist zu erstellen. Diese Verbindung ist schematisch im Plan eingezeichnet. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterisch bessere Lösung, kann die Verbindung verschoben werden.
- ³ An den im Plan bezeichneten Stellen sind Anschlüsse an die Velo- und Gehwegverbindungen des Quartiers zu realisieren.

Art. 38 Veloabstellplätze

- ¹ Mit dem Konkurrenzverfahren und dem Baugesuch ist die Anzahl und die Lage der Veloabstellplätze gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern (PPR, SRSL Nr. 7.2.2.1.1) nachzuweisen.
- ² Die Abstellflächen sind sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten ist vor Witterung zu schützen und als abschliessbare Anlage oder mit einem Diebstahlschutz-Parkiersystem mit Anschliessmöglichkeit zu erstellen.
- ³ Mindestens 40 % der Veloabstellplätze sind innerhalb der Bauten zu platzieren.
- ⁴ 20% der Veloabstellplätze müssen für das Abstellen von Spezialfahrzeugen (Spezialvelos wie Anhängervelos, Behindertenvelos, Cargobikes oder ähnliches) dimensioniert sein.
- ⁵ Im Bereich des Reussbühlplatzes ist ein Veloabstellplatz für ÖV-Nutzer und Leihvelos von zirka 20 m² zu erstellen.

Art. 39 Sharing

In jedem Baufeld ist eine angemessene Anzahl von Car-Sharing-Fahrzeuge sowie die entsprechenden Parkierungsflächen zur Verfügung zu stellen. Die Car-Sharing-Angebote können baufeldübergreifend zusammengefasst werden, sofern sichergestellt ist, dass die notwendigen Plätze für die jeweilige Etappe bei Bezug der Bauten zur Verfügung stehen.

Art. 40 Notzufahrt

Notzufahrten sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens und des Baugesuchs nachzuweisen und haben die Anforderungen an Feuerwehruzufahrten gemäss der Richtlinie von Feuerwehr Koordination Schweiz (FKS) zu erfüllen.

Art. 41 Entsorgung

- ¹ Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümerschaften nach den Weisungen des Strasseninspektorats Containerstandplätze einzurichten.
- ² Für den Hauskehricht (UFC) sowie die Entsorgung von Papier und Karton (UFC-P) sind Unterflur-Presscontainer vorzusehen. Für die Grüngutentsorgung (G) sind Unterflurcontainer vorzusehen.
- ³ Die Containerstandplätze sind schematisch auf dem Plan eingezeichnet. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterisch bessere Lösung, können die Bereiche verschoben werden.

V. Umwelt

Art. 42 Lärmschutz

- ¹ Die Lärmschutzanforderungen innerhalb des gesamten Perimeters richten sich nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV, SR Nr. 814.41). Für Neubauten gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- ² Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm sowie Industrie- und Gewerbelärm ist im Rahmen der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren bzw. Architekturstudien aufzuzeigen. Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für den gesamten Perimeter detailliert nachzuweisen. Ausnahmen können im Rahmen der Baubewilligung nur mit Zustimmung der kantonalen Behörde genehmigt werden.
- ³ Lärmempfindliche Räume sind in den Baufeldern C8 und C9 in der Regel auf die strassenabgewandte Seite zu richten. Weitere Massnahmen bezüglich Lärmschutz sind in den nachfolgenden Planungsphasen vorzusehen und mit dem Bauvorhaben umzusetzen.
- ⁴ Im Sinne des Vorsorgeprinzips (Art. 11 USG) und zum Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen (Art. 3 RPG) ist Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Einhaltung der Planungswerte angestrebt wird.
- ⁵ Als Minimalanforderung ist Art. 31 LSV massgebend.

Art. 43 Störfallvorsorge

- ¹ Für die Personenbelegung in den Baufeldern C8 und C9 ist der Risikobericht (integriert in der Umweltbericht der suisseplan Ingenieure AG Zürich vom 29.09.2025) verbindlich. Die empfohlenen risikomindernden Massnahmen sind umzusetzen. Dies sind vor allem:
 - Anordnung von dauernd personenbelegten Räumen, von Begegnungszonen im Freien sowie Fluchtwegen in den Baufeldern C8 und C9 auf die von der Rothenstrasse abgewandten Seite;
 - hitzeresistente Fassaden entlang der Rothenstrasse;
 - nur technisch zwingend erforderliche Luftansaugstellen auf der Seite der Rothenstrasse.
- ² Ändern sich die dem Risikobericht zugrundeliegenden Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- ³ Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Art. 44 Energie

- ¹ Die Baufelder C7, C8, C9, D1 und D2 sind als Minergie-Areale oder SNBS-Areale mit SNBS-Hochbau zu zertifizieren.
- ² Neubauten und neubauartige Umbauten in den Baufeldern D3 und D4 sind mindestens als Minergie-P Eco oder SNBS-Hochbau zertifizieren zu lassen.
- ³ Die Energieversorgung der Bauten mit Elektrizität, Wärme und Kälte hat zu hundert Prozent mit erneuerbaren Energien zu erfolgen. Dabei orientiert sich die Wärme- und Kälteversorgung an den Verbund- und Eignungsgebieten der aktuellen Energieplanung der Stadt Luzern.

Art. 45 Hochwasser und Oberflächenabfluss

- ¹ Bei der Projektierung der Bauten ist zu berücksichtigen, dass eine Restgefährdung durch Hochwasser und eine Gefährdung bei Starkregen durch den Oberflächenabfluss besteht. Es sind Gefahrenmindernde Massnahmen zu treffen.

- ² Die Hausinstallationen sind bis auf die Terrainoberfläche gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern.

Art. 46 Altlasten

- ¹ Für die untersuchungsbedürftigen belasteten Standorte in den Baufelder D1 und C7 muss spätestens bei Baueingabe die altlastenrechtliche Voruntersuchung abgeschlossen sein.

Art. 47 Entwässerung

Die Entwässerung richtet sich nach dem Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023. Der Abflussbeiwert darf, mit Ausnahme von Baufeld C7, maximal 25% betragen. Beim Baufeld C7 sind alle verhältnismässigen Massnahmen zu treffen, damit ein möglichst geringer Abflussbeiwert erreicht wird.

Art. 48 Lichtemissionen und Reklamen

- ¹ Lichtemissionen sind auf das Minimum zu beschränken. Die Empfehlungen und Richtlinien zum Plan Lumière der Stadt Luzern sowie das Beleuchtungskonzept Stadtzentrum Luzern Nord als Teil des städtebaulichen Leitbildes Stadtzentrum Luzern Nord vom 25. März 2014 sind umzusetzen.
- ² Die Schaufensterfronten sind transparent und einsehbar zu gestalten. Die Beklebung der Schaufensterfronten mit Werbung darf maximal 1/3 der Schaufensterfläche einnehmen.
- ³ Die Beleuchtung, die Beschriftung und die Reklamen sind im Rahmen der Baugesuche aufzuzeigen und im ganzen Perimeter aufeinander abzustimmen.

VI. Etappierung

Art. 49 Etappierung

- ¹ Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baufelder ist unabhängig voneinander zulässig.
- ² Die Bebauung eines Baufelds kann in mehreren Etappen erfolgen, wenn mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe die Bebauung und weitere Etappierung für das gesamte Baufeld sowie der angrenzenden Umgebung aufgezeigt wird und sich durch die Etappierung eine städtebaulich verträgliche Zwischenlösung ergibt. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.
- ³ Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und Gestaltung der Bauten, der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das Gesamtkonzept gemäss dem Städtebau- und Freiraumkonzept Reussbühl West vom August 2023 einfügen.
- ⁴ Mit der Erstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die Velo- und Gehwegverbindungen zu erstellen.
- ⁵ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass die Nutzungsanteile eingehalten sind. Eine Abweichung bei den Nutzungsanteilen von $\pm 20\%$ der Geschossfläche oberirdisch ist während der Etappierung erlaubt. Mit der letzten Etappe sind die vorgeschriebenen Nutzungsanteile zu erfüllen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 50 Ausnahmen

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans im Sinne von § 37 PBG bewilligen, wenn diese geringfügig sind, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen. Bei der Beurteilung sind das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord oder die Stadtbaukommission einzubeziehen.

VIII. Anhang A

Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens

Gemäss Art. 33 Abs. 1

Methode Geschossfläche (GF)

Nutzung	GF pro EW/AP in m ²	Fahrten pro Tag	Modalsplit in %		
			LV	ÖV	MIV
Wohnen	50	3.5	35	25	40
Gewerbe	60	3.5	20	20	60
Industrie	60	2.7	20	20	60
Dienstleistung Büro	30	3.3	20	30	50
Dienstleistung publikumsorientiert	30	30.0	35	25	40
Dienstleistung Restaurant	50	30.0	30	20	50
Freizeit	60	25.0	10	20	70
Einkauf	60	40.0	20	10	70

Methode Kennwert

Nutzung	Wege pro 100 m ² GF	Anteil MIV in %
Wohnen	7	40
Gewerbe	5.8	60
Industrie	1.8	60
Dienstleistung Büro	13	50
Dienstleistung publikumsorientiert	90	40
Dienstleistung Restaurant	60	50
Freizeit	60	70
Einkauf	50	70

Der massgebende Wert in der Abendspitze gemäss Art. 33 Abs. 1 entspricht 10 % des mit den Kennwerten ermittelten durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV).

EW: Einwohner
AP: Arbeitsplatz
LV: Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer)
ÖV: Öffentlicher Verkehr
MIV: Motorisierter Individualverkehr