



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail
Stadt Luzern
Stadtrat

Luzern, 26. Juni 2025 ZID/LUE
2024-247

VORPRÜFUNGSBERICHT

Stadt Luzern, Bebauungsplan B 144 Reussbühl West, 2024

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 28. März 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung in titelerwähnter Sache.
Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Der Stadtraum Reussbühl West soll eine zentrale Rolle im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord einnehmen. Daher wurde der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord erarbeitet, begleitet von Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekten sowie dem Kantonsstrassenprojekt K13 am Seetalplatz. Der Masterplan bildet die Grundlage für die Koordination von Verkehr, baulicher Dichte, Nutzungen, Freiraum und Hochwasserschutz. Ergänzend wurde ein städtebauliches Leitbild mit Freiraum- und Beleuchtungskonzept erstellt.

Für Reussbühl West fand eine Testplanung statt, deren Ergebnisse den aktualisierten Vorgaben der Stadt Luzern und der Grundeigentümer nicht mehr entsprachen. Die CKW AG initiierte in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern von 2021 bis 2023 einen neuen Studienauftrag. Die Ergebnisse dienen als Basis für den vorliegenden Bebauungsplan.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter David Zihlmann, Tel. 041 228 71 56) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Bau-, Umwelt-, und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht,
- Verkehrsverbund Luzern (vvl),
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus (RET).

An der Bereinigungsbesprechung vom 23. September 2024 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Stadt besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Stadt wurden die Unterlagen von der Stadt bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 21. Februar 2025.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Die Arealentwicklung Reussbühl West stellt eine geeignete Verdichtung an zentraler Lage dar und trägt wesentlich zur qualitätsvollen Innenentwicklung der Stadt Luzern bei. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein weiterer Teil des Masterplans Luzern Nord umgesetzt, was die koordinierte Entwicklung des gesamten Gebiets unterstützt und stärkt. Dabei wird auch ein Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im städtischen Raum geleistet, indem bestehende Infrastrukturen besser genutzt und neue Wohn- und Arbeitsangebote geschaffen werden.

Die Höhenentwicklung zur Schonung des denkmalgeschützten Kirchhügels mit der Pfarrkirche St. Philipp Neri wurde im Rahmen der Überarbeitung des Studienauftrags sorgfältig geprüft und differenziert ausgestaltet. Zudem stellt die Shedhalle der CKW ein wesentliches Einzelobjekt dar. Das Ergebnis des Studienauftrags mit der Umnutzung dieses Gebäudes wird begrüsst und unterstützt.

Weiter sind die hohen städtebaulichen, architektonischen, mikroklimatischen und ökologischen Qualitätsanforderungen im Bebauungsplan lobenswert. Der tiefe

Versiegelungsgrad zur Optimierung des Stadtklimas und für eine lokale Versickerung des Regenwassers zeichnet das Projekt ebenfalls aus. Die sorgfältige Freiraumgestaltung fördert zudem die Aufenthaltsqualität und stärkt die ökologische Vernetzung im Quartier.

2 Sonderbauvorschriften

Art. 7 Abs. 6 Nutzweise

In der Bereinigugstabelle wurde darauf hingewiesen, dass die Bestimmungen von Art. 33 SBV und Art. 7 Abs. 6 widersprüchlich sind. Die Anpassung des Nutzungsmixes zur Reduktion der Fahrten ist eine sinnvolle Massnahme, wird jedoch durch Art. 7 Abs. 3, der den Wohnanteil auf 85 % limitiert, eingeschränkt. Das Weglassen von Art. 7 Abs. 6 ist grundsätzlich sinnvoll, behebt jedoch den Widerspruch in Kombination mit Art. 7 Abs. 3 nicht. Auch dieser Absatz sollte daher entweder gestrichen oder mit einer Ausnahmeregelung ergänzt werden, z. B.: «Der Anteil Wohnnutzung darf 85 % überschreiten, sofern dies zur Einhaltung der zulässigen Anzahl Fahrten gemäss Art. 33 SBV erforderlich ist.»

Antrag: Die Widersprüchlichkeit ist zu bereinigen.

3 Weitere Aspekte

3.1 UVP / Umweltnotiz

Mit dem Bebauungsplan Reussbühl West sollen ca. 390 Parkplätze realisiert werden. Angrenzend zum vorliegenden Bebauungsplan wurde 2023 der Bebauungsplan Reussbühl Ost mit ca. 275 Parkplätzen rechtskräftig. Damit werden rund 665 Parkplätze in nächster Umgebung erstellt, wodurch theoretisch eine UVP-Pflicht entsteht. Die Anzahl bestehender Parkplätze ist bei der Feststellung der UVP-Pflicht irrelevant.

Offen ist zurzeit noch die Frage der Abhängigkeit der beiden Areale. Die Dienststelle uwe einigte sich mit der Stadt darauf, dass auf eine UVP verzichtet wird, sofern die funktionale Unabhängigkeit der beiden Bebauungspläne plausibel nachgewiesen werden kann. In diesem Fall ist eine Umweltnotiz zu erstellen.

Die Begründung im Planungsbericht Kapitel 6.7 ist noch nicht ausreichend.

Antrag: Für den Bebauungsplan Reussbühl West ist eine Umweltnotiz zu erstellen, sofern die Unabhängigkeit zum Bebauungsplan Reussbühl Ost plausibel nachgewiesen werden kann. Die Umweltnotiz ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen positiv durch die Dienststelle uwe vorzuprüfen. Kann der Nachweis über die Unabhängigkeit nicht genügend plausibel dargelegt werden, ist entsprechend eine UVP durchzuführen. Die Voruntersuchung des UVB ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen positiv durch die Dienststelle uwe vorzuprüfen.

3.2 Bodenschutzkonzept

Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West umfasst mehr als 5000 m² natürlich gewachsenen Boden. Werden bei einem Bauvorhaben innerhalb Bauzone $\geq 5'000$ m² Boden beansprucht, ist ein Bodenschutzkonzept gemäss Merkblatt "Anforderungen an ein Bodenschutzkonzept" (<https://uwe.lu.ch> > Themen > Bodenschutz > Bauvorhaben und Bodenschutz) mit dem Bebauungsplan einzureichen. Zusätzlich befinden sich im Bauperimeter Hinweise auf chemische Belastungen.

Da auf Stufe Bebauungsplan noch keine präzisen Aussagen zum Aushubvolumen und zum Umgang mit dem Bodenschutz gemacht werden können, kann auf die Punkte 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 10 des Inhaltes eines Bodenschutzkonzeptes gemäss genanntem Merkblatt verzichtet werden. Zudem kann für den Punkt 9 der konkrete Verwertungsort weggelassen werden. Zusätzlich ist aufzuführen, wie das weitere Vorgehen des Projektes bezüglich Bodenschutz ist. Dieses Vorgehen entspricht der [Vollzugspraxis der Dienststelle](#) uwe.

Antrag: Das Bodenschutzkonzept ist unter Berücksichtigung der oben genannten Punkte bei der Dienststelle uwe einzureichen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Einreichung der Genehmigungsunterlagen positiv durch die Dienststelle uwe vorzuprüfen.

3.3 Archäologie

Im UVB von 28. Februar 2020 ist erwähnt, dass aus archäologischer Sicht bei der Fundstelle Nr. 576 nicht mehr viel zu erwarten sei. Dies entspricht nicht der tatsächlichen archäologischen Ausgangslage. Das Gebiet Reussbühl West ist bislang archäologisch kaum erforscht, weshalb jederzeit mit archäologischen Hinterlassenschaften zu rechnen ist.

Antrag: Die ausgeführte Anpassung ist im UVB oder in der Umweltnotiz entsprechend zu berücksichtigen.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Revision der Ortsplanung kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Anträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilage:

- Bereinigungstabelle

Kopie an (inkl. Beilage):

- Planungsbüro suisseplan Ingenieure AG, Theaterstrasse 15, 6003 Luzern
- Stadt Luzern, Baudirektion, Stadtplanung
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da)
- Verkehrsverbund Luzern (vvl)
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus (RET)

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Sonderbauvorschriften Bebauungsplan B 144 vom 10. Februar 2025;
- Bebauungsplan 1:500 vom 18. Februar 2025.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben Einreichung vom 28. März 2024 und 21. Februar 2025;
- Planungsbericht vom 10. Februar 2025;
- Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023;
- Überarbeitung Studienauftrag – Anpassung 3. Arbeitssitzung vom 3. März 2023;
- Schlussbericht Studienauftrag vom 10. Juni 2022;
- Merkblatt Soziale Durchmischung der Stadt Luzern vom 22. Dezember 2014;
- UVB Bebauungspläne B 143 Reussbühl Ost und B 144 Reussbühl West vom 28. Februar 2020;
- UVB Ergänzung Lärm zum Bebauungsplan Reussbühl West vom 24. November 2023;
- UVB Ergänzung Störfallvorsorge zum Bebauungsplan Reussbühl West vom 5. September 2023;
- Geologisch-geotechnischer Vorbericht vom 20. Oktober 2014.