

Bericht und Antrag 26 an den Grossen Stadtrat von Luzern

Bebauungsplan B 144 Reussbühl West

- Erlass
- Einsprachebehandlung

**Vom Stadtrat zuhanden des Grossen Stadtrates verabschiedet
mit StB 622 vom 19. August 2026**

Mediensperfrist: 12. Oktober 2026, 16.00 Uhr

Politische und strategische Referenz

Politischer Grundauftrag

Projektplan

I511006

Umsetzung Masterplan Stadtzentrum LuzernNord

In Kürze

Luzern Nord ist mitten im Wandel: Als wichtiges Entwicklungsgebiet im Kanton Luzern entsteht hier ein neues urbanes Zentrum. Der Kanton Luzern, die Gemeinde Emmen sowie die Stadt Luzern planen das Gebiet seit Jahren gemeinsam, koordiniert durch LuzernPlus. Für die Entwicklung der städtischen Areale wurde 2023 mit der ersten Etappe des Bebauungsplans Reussbühl Ost der Grundstein gelegt. Nun folgt mit dem Bebauungsplan Reussbühl West der nächste wichtige Schritt.

Der Bebauungsplan Reussbühl West umfasst ein Gebiet von 56'000 Quadratmetern. Rund die Hälfte der Fläche ist bereits bebaut, die andere Hälfte wird nun gezielt aufgewertet. Bis zu 800 neue Wohnungen, davon ein Fünftel im gemeinnützigen Segment, schaffen Wohnraum für alle. Gleichzeitig entstehen moderne Gewerbeflächen, die neue Arbeitsplätze und wirtschaftliche Impulse bringen. Um die Wohnqualität zu sichern, bleibt Kurzzeitvermietung auf die bereits heute vorhandene Fläche beschränkt.

Das Quartier verbindet unterschiedliche Nutzungsformen: Im Nordosten entstehen gemischt genutzte Gebäude, Plätze und Strassen, während der westliche Teil mit offenen Wohnbauten, Grünräumen und Wegen einladende Freiräume bietet. Mit einer breiten Wegführung entlang des ehemaligen Industriekanals werden die unterschiedlichen Teile verbunden. Die historische Shedhalle bleibt als identitätsstiftendes Element teilweise erhalten, während der Innenhof (Patio) künftig öffentlich zugänglich sein wird. Grüne Freiräume und autofreie Zonen bieten eine hohe Lebensqualität, und sichere Fuss- und Velowege gewährleisten eine gute Anbindung zu den Nachbarquartieren. Dem Klimaschutz wird u. a. durch das Schwammstadtprinzip und durch Vorgaben für die Beschattung der Freiräume Rechnung getragen. Die Umsetzung erfolgt etappenweise, um eine harmonische Entwicklung zu gewährleisten.

Der Bebauungsplan lag Ende 2025 öffentlich auf. Insgesamt gingen 17 Einsprachen ein. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, 14 Einsprachen im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist, auf eine Einsprache nicht einzutreten sowie zwei Einsprachen infolge Rückzugs als erledigt zu erklären. Zudem wird der Erlass des Bebauungsplans B 144 Reussbühl West mit den dazugehörigen Vorschriften beantragt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangslage	5
2 Zielsetzungen	6
3 Rahmenbedingungen	7
4 Vorhaben	7
4.1 Perimeter	7
4.2 Inhalt Bebauungsplan	8
4.2.1 Ziele und Qualitätssicherung	8
4.2.2 Maximaler Wohnanteil	8
4.2.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau	8
4.2.4 Energieanforderungen	8
4.2.5 Freiraumgestaltung	9
4.2.6 Mobilität	9
4.2.7 Teilerhalt der Shedhalle	9
4.3 Planungsablauf	9
4.3.1 Testplanung und Studienauftrag CKW	9
4.3.2 Städtebau- und Freiraumkonzept	10
4.3.3 Verfahrensschritte	11
4.4 Bebauungsplan B 144 Reussbühl West	12
4.4.1 Geltungsbereich und Bestandteile	12
4.4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften (vgl. Art. 4 bis Art. 23)	14
4.4.3 Freiraumgestaltung (Art. 24 bis Art. 31)	15
4.4.4 Erschliessung und Mobilität (Art. 32 bis Art. 41)	15
4.4.5 Umwelt (Art. 42 bis Art. 48)	16
4.4.6 Entwässerung (Art. 47)	16
4.4.7 Etappierung (Art. 11 und 49)	16
4.5 Einsprachebehandlung (§§ 62 und 63 PBG)	16
4.5.1 Einsprachen betreffend Umzonung Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone	17
4.5.2 Einsprachen betreffend die Beibehaltung der Arbeitszone Täschmatt	27
4.5.3 Einsprache mit fehlender Legitimation	28
4.5.4 Zurückgezogene Einsprachen	29
5 Auswirkungen auf das Klima	29
6 Finanzierung	29
7 Mehrwertabgabe	30
8 Abschreibung von politischen Vorstössen	30
9 Würdigung	30
10 Antrag	30

Beilagen

- 1 Bebauungsplan B 144 Reussbühl West, 1:500; vom 17. Oktober 2025
- 2 Vorschriften zum Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025
- 3 Planungsbericht Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vom 7. August 2026 (orientierend)
- 4 Städtebau- und Freiraumkonzept Reussbühl West vom August 2023 (orientierend)
- 5 Überarbeitung Studienauftrag CKW-Areal vom 3. März 2023 (orientierend)
- 6 Umweltbericht vom 29. September 2025 (orientierend)
- 7 Vorprüfungsbericht BUWD, Kanton Luzern vom 26. Juni 2025 (orientierend)

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Stadtrates

1 Ausgangslage

Im August 2005 führten intensive und langanhaltende Niederschläge zu grossflächigen Überschwemmungen am Seetalplatz. Aufgrund der immensen Schäden war klar, dass für die Kleine Emme und die Reuss dringend ein Hochwasserschutzprojekt erarbeitet werden muss. Da der Seetalplatz gleichzeitig die grösste Verkehrsdrehscheibe des Kantons Luzern ist und städtebauliche Defizite aufweist, kamen die Gemeinde Emmen, die damalige Gemeinde Littau und die Stadt Luzern überein, dass neben dem Hochwasserschutz auch die städtebauliche Gestaltung und die Verkehrssituation verbessert werden müssen, um Luzern Nord zu einem noch attraktiveren Wohn- und Arbeitsort zu entwickeln. Deshalb wurde von 2007 bis 2010 im Rahmen eines Testplanungsverfahrens eine städtebauliche Vision für diesen neuen Stadtteil gesucht. Auf der Basis des Zielprojekts der Testplanung wurde als Grundlage für die weiteren gemeindeübergreifenden Planungen der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord erarbeitet und 2011 verabschiedet ([B+A 1 vom 12. Januar 2011](#): «Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord»). Für die gestalterischen Festlegungen wurde anschliessend das städtebauliche Leitbild Luzern Nord erstellt ([B 3 vom 12. Februar 2014](#): «Stadtzentrum Luzern Nord: Städtebauliches Leitbild vom 6. Februar 2014»).

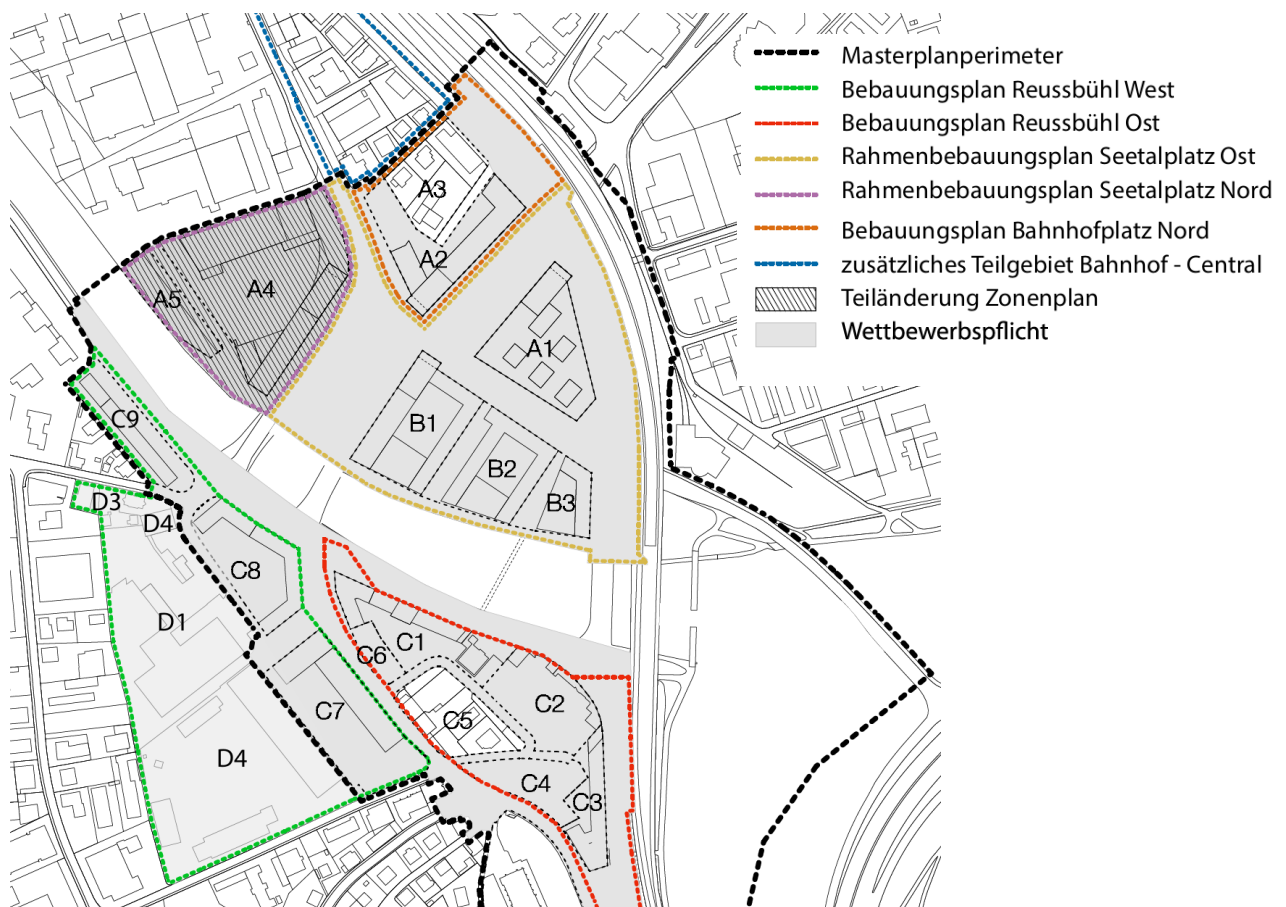


Abb. 1: Übersicht planungsrechtliche Umsetzung (Quelle städtebauliches Leitbild Luzern Nord)

Gestützt auf das Testplanungsergebnis erarbeitete der Kanton Luzern parallel zum Masterplan das Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt Kleine Emme sowie das Kantonsstrassenprojekt K 13

Knoten Emmen-Littau (Seetalplatz). Die Umsetzung dieser Projekte wurde mit dem Einweihungsfest vom 16. Juni 2018 gefeiert.

Seither werden die verschiedenen Areale von der Gemeinde Emmen und der Stadt Luzern etappenweise entwickelt. Die Bebauungspläne der Gemeinde Emmen (A1, A2/A3, A4/A5 und B1-B3) wurden 2017 genehmigt. Das Projekt 4Viertel (Baufelder A4/A5) ist bereits realisiert, und das kantonale Verwaltungsgebäude (Baufeld A1) wird 2026 bezogen.

In der Stadt Luzern wurde 2014 bis 2015 für Reussbühl Ost ein Erschliessungs- und Freiraumkonzept erarbeitet, um die Erschliessung gemäss Masterplan zu überprüfen und die Freiräume zu definieren. Da im Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord nur die erste Bautiefe der Zentrumszone Reussbühl West enthalten war und für die übrige Fläche eine städtebauliche Vision fehlte, wurde für Reussbühl West 2014 bis 2016 zusammen mit den Grundeigentümerschaften eine Testplanung durchgeführt. Gleichzeitig entstanden die ersten Entwürfe der beiden Bebauungspläne Reussbühl Ost und Reussbühl West. Im Verlaufe der Erarbeitung des Bebauungsplans zeigte sich immer mehr, dass das Siegerprojekt der Testplanung Reussbühl West sowohl die Grundeigentümerschaften als auch die Stadt Luzern nicht mehr zu überzeugen vermochte. Insbesondere waren die Themen der Klima- und Energiestrategie nicht ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan Reussbühl Ost separat weiterbearbeitet. Um den Inhalt des Bebauungsplans schärfen zu können, haben sich die Grundeigentümerschaften im nördlichen Teil von Reussbühl Ost (Baufelder C1 und C6) zur IG Reusszopf zusammengeschlossen und 2016 bis 2017 einen Studienauftrag durchgeführt. Gleichzeitig hat sich gezeigt, dass im südlichen Teil (Baufeld C3) bezüglich der notwendigen Landumlegung keine Einigung mit den Grundeigentümerschaften erreicht werden kann. Um die Bauvorhaben im nördlichen Teil nicht zu blockieren, wurde 2017 der Bebauungsplan Reussbühl Ost in zwei Etappen aufgeteilt. Die erste Etappe des Bebauungsplans B 143.1 Reussbühl Ost ist seit dem 13. Dezember 2023 rechtskräftig ([B+A 6 vom 17. März 2021](#): «Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)»). Die Bauvorhaben der IG Reusszopf (siehe [reusszopf.ch](#)) in den Baufeldern C1 und C6 wurden 2024 bewilligt und sind im Bau. Die zweite Etappe des Bebauungsplans Reussbühl Ost mit einer notwendigen Landumlegung wurde mit Schreiben vom 3. Juli 2026 dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Um in Reussbühl West das Testplanungsergebnis von 2016 nochmals zu überprüfen, hat die CKW AG für ihr Areal 2021 bis 2022 einen ergebnisoffenen Studienauftrag durchgeführt. Das [Projekt des Teams Salewski Nater Kretz mit Office of Living Thing und Büro Dudler](#) vermochte dabei sowohl städtebaulich als auch ökologisch zu überzeugen und wurde von der CKW zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet und im Auftrag der Stadt Luzern durch das gleiche Projektteam auf den nördlichen Teil von Reussbühl West übertragen. Damit war die Grundlage geschaffen für die Ausarbeitung des Bebauungsplans Reussbühl West, welcher der Stadtrat dem Grossen Stadtrat nun zum Beschluss vorliegt.

2 Zielsetzungen

Mit dem Bezug der Gebäude im 4Viertel, der Entwicklung in der Viscosistadt, dem Einzug der kantonalen Verwaltung und der Bebauung Reusszopf im Jahr 2027 zeigt sich, dass Luzern Nord auf dem Weg zu einem spannenden neuen Stadtzentrum ist. Mit dem Bebauungsplan Reussbühl West wird ein weiterer Baustein für die Entwicklung des Gebiets gelegt. Der Stadtrat will aus dem bisher mehrheitlich gewerblich-industriell genutzten Quartier ein belebtes, gemischt genutztes und identitätsstarkes Gebiet entwickeln. Besonders ist, dass historische Gebäude wie die Shedhalle und die CKW-Remisen teilweise erhalten bleiben und umgenutzt werden. Die neuen Wohnungen sind so geplant, dass sie vor Verkehrslärm geschützt sind. Dazu kommen vielfältige Wohnungsangebote und Gewerbeflächen, damit sich Menschen jeden Alters und mit unterschiedlichen Hintergründen wohlfühlen. Die Aussenräume werden so gestaltet, dass sie zu Aufenthalt und Begegnungen einladen und gleichzeitig ökologisch

wertvoll sind und einen positiven Beitrag zu den klimatischen Bedingungen im Quartier leisten. Die vorgesehenen Rad- und Gehwege sorgen für gute Verbindungen in die benachbarten Quartiere.

3 Rahmenbedingungen

Bereits im Jahr 2008 wurde mit dem Ziel der anstehenden Entwicklungen in Luzern Nord in der Bau- und Zonenordnung Littau (BZR Littau) für Reussbühl eine Zentrumszone mit folgenden Vorgaben festgelegt (Art. 8 Abs. 6 BZR Littau): «Die Zentrumszone Reussbühl darf nur im Rahmen von Bebauungsplänen überbaut werden. Östlich, resp. westlich der Hauptstrasse ist je ein Bebauungsplan über die gesamte Zentrumszone zu erstellen. Die beiden Bebauungspläne werden aufeinander abgestimmt. Der Masterplan ist zu berücksichtigen. Sie haben besonders hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen und die angestrebte Entwicklung des Dorfkerns Reussbühl zu unterstützen. Die Baumasse, insbesondere die Dichte und die Höhe werden in den Bebauungsplänen festgelegt. Hochhäuser sind zulässig.»¹ In Reussbühl West können somit grössere bauliche Veränderungen nur erfolgen, wenn ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt (§ 68 ff. Planungs- und Baugesetz [[PBG; SRL Nr. 735](#)]).

4 Vorhaben

4.1 Perimeter

Der Bebauungsplanperimeter umfasst die Grundstücke 150, 151, 153, 154, 159, 160, 162, 163, 169, 170, 171, 714, 1102, 1139, 1405, 1515, 1590, 1784, 1785, 1786, 1787, 1788, alle Grundbuch Luzern-Littau (GB Littau).

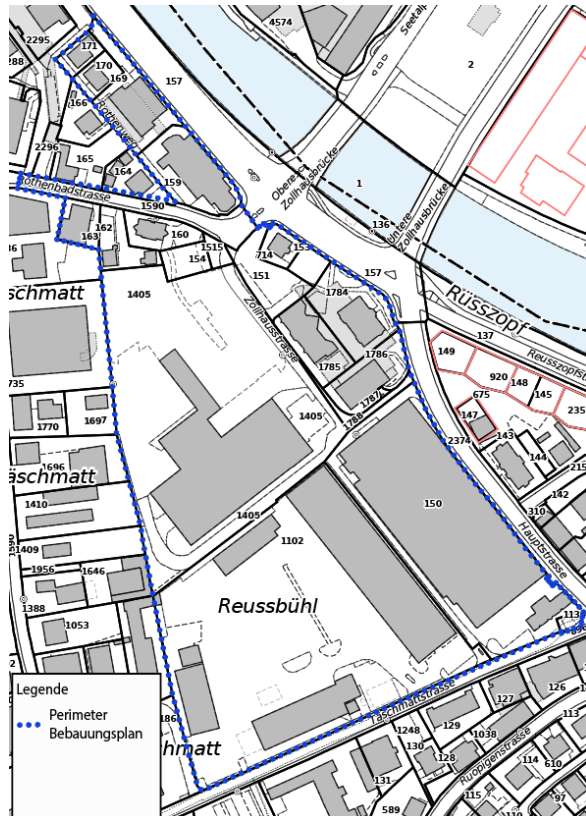


Abb. 2: Perimeter Bebauungsplan Reussbühl West

¹ Mit der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen der Stadtteile Littau und Luzern ist eine Überführung dieser Zone in eine Wohn- und Arbeitszone E mit Bebauungsplanpflicht vorgesehen.

4.2 Inhalt Bebauungsplan

4.2.1 Ziele und Qualitätssicherung

Der Bebauungsplan Reussbühl West bezweckt die Aufwertung und die Entwicklung zu einem belebten, gemischt genutzten und identitätsstarken Quartier mit folgenden Zielen:

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

Gestützt auf diese Zielsetzungen wurden im Jahr 2021 bei der Erarbeitung des Programms für den Studienauftrag der CKW AG von der Baudirektion nachfolgende weitere Vorgaben festgelegt. Diese gelten auch für den Bebauungsplan und wurde den anderen Grundeigentümerschaften im Rahmen der Grundeigentümergegespräche mitgeteilt.

4.2.2 Maximaler Wohnanteil

Reussbühl West soll zu einem gemischt genutzten Quartier werden. In Anlehnung an die Mischzonen der Stadt Luzern wird ein maximaler Wohnanteil von 85 Prozent festgelegt.

Gemäss Raumentwicklungskonzept der Stadt Luzern 2018 ist die Richtgrösse für 2035 ein ausgeglichenes Gesamtverhältnis von 1:1, d. h. von einer bzw. einem Beschäftigten pro Einwohnerin bzw. Einwohner. Neuste Studien in Bezug auf die Lebendigkeit von Stadtquartieren besagen, dass es einen genügend hohen Anteil an Wohnnutzungen braucht, damit die Arbeitsflächen funktionieren. Das Verhältnis sollte daher eher 2:1 sein. In Reussbühl West wird bei einem Vollausbau das Verhältnis zirka 3:1 sein. Der Überhang von Einwohnerinnen und Einwohnern im Perimeter wird jedoch mit der angrenzenden Arbeitszone und durch den Bau der kantonalen Verwaltung in Luzern Nord ausgeglichen.

4.2.3 Gemeinnütziger Wohnungsbau

Gestützt auf den [B+A 21 vom 3. Juli 2019](#): «Städtische Wohnraumpolitik III» wird ein Anteil von 20 Prozent gemeinnütziger Wohnungsbau bezogen auf die zu erstellenden zusätzlichen Wohnungen vorgeschrieben (vgl. auch Kapitel 4.4.2).

4.2.4 Energieanforderungen

Ursprünglich war eine Zertifizierung als 2000-Watt-Areal vorgegeben. Da dieses Label mittlerweile nicht mehr existiert, sind die Areale gemäss Bebauungsplan als Minergie-Areale oder SNBS-Areale mit SNBS-Hochbau zu zertifizieren. Da sich die Definition der Energielabel mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes zeitlich überschneiden hat, konnten die Details der Energieanforderungen in den Vorschriften zum Bebauungsplan nicht mehr eingefügt werden, ohne das Projekt zu verzögern. Im Planungsbericht, Kapitel 5.7.4, sind die Anforderungen detailliert aufgeführt (vgl. Beilage 3).

Im Rahmen der Erarbeitung des Städtebau- und Freiraumkonzepts wurde für das Gesamtareal Reussbühl West die Zertifizierbarkeit gemäss Standard «Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS-Areal Version 23) mittels SNBS-Pre-Check geprüft. Das Fazit des Pre-Checks war, dass das Areal bei einer Umsetzung des Städtebau- und Freiraumkonzepts Reussbühl West ohne relevante Änderungen mit dem Standard SNBS-Areal Version 23 zertifizierbar ist (vgl. Beilage 4, Seite 42 ff.). Bei der weiteren Projektbearbeitung ist ein spezieller Fokus auf die im vorliegenden Bericht knapp genügend bewerteten oder als kritisch eingestuften Indikatoren zu richten.

4.2.5 Freiraumgestaltung

Mit der Freiraumgestaltung sollen eine hohe Aufenthaltsqualität sowie die Sicherheit gewährleistet und eine mikroklimatisch, ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Bei der Gestaltung sind die Bedürfnisse aller Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Ältere) zu berücksichtigen. Dabei sind insbesondere eine ausreichende Beschattung zu gewährleisten und Wasserelemente vorzusehen.

4.2.6 Mobilität

Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern. Zusätzlich ist aufgrund der Vorgaben im Masterplan Stadtzentrum LuzernNord die Einhaltung der Fahrtenzahlen nachzuweisen.

4.2.7 Teilerhalt der Shedhalle

Es sind mindestens 50 Prozent der Shedhalle auf dem Grundstück 150, GB Littau, zu erhalten und mit Nutzungen zu bespielen, die dem Quartier einen Mehrwert bringen.

4.3 Planungsablauf

4.3.1 Testplanung und Studienauftrag CKW

Zur Vertiefung des Masterplans wurde in den Jahren 2015 bis 2016 für das Gebiet Reussbühl West mit einer Planungsvereinbarung zwischen der Mehrheit der Grundeigentümerschaften und unter Federführung der Stadt Luzern eine Testplanung mit vier Teams durchgeführt. Daraus hervorgegangen ist das Zielprojekt des Teams Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich, mit mavo Landschaften, Zürich. Es sollte die Grundlage für den Entwurf des Bebauungsplans Reussbühl West darstellen. Bei der Erarbeitung des Bebauungsplans zeigte sich aber, dass das Zielprojekt den aktualisierten Vorgaben sowohl von Seiten der Grundeigentümerschaften als auch von Seite der Stadt Luzern (z. B. bezüglich Klima- und Energiestrategie) nicht mehr genügte und eine Überarbeitung nicht sinnvoll möglich war. Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets Reussbühl West wurde deshalb noch einmal neu gedacht, indem die CKW AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern für ihre Grundstücke von Juni 2021 bis März 2023 einen ergebnisoffenen Studienauftrag durchführte.

Das Siegerprojekt des Studienauftrags war das Projekt «Habitat – Quartier im Hain» von Salewski Nater Kretz Architekten in Zusammenarbeit mit Office of Living Things LLC und Büro Dudler, Raum- und Verkehrsplanung. Das Siegerprojekt überzeugte in der Umdeutung und Weiterentwicklung der historischen Landschaft. Das Areal war früher geprägt von Auen und wassernutzender Industrie. Die Gestaltung nach dem sogenannten Schwammstadtprinzip nimmt diese historischen Bezüge geschickt auf und verbindet sie mit aktuellen städtebaulichen und ökologischen Anforderungen. Mit dem Schwammstadtprinzip soll das anfallende Regenwasser in Städten lokal aufgenommen und gespeichert werden, statt es lediglich zu kanalisieren und abzuleiten. Dadurch werden Überflutungen bei Starkregenereignissen vermieden, das Stadtklima verbessert und die Gesundheit von Stadtbäumen gefördert. Ebenfalls zeichnete sich das Projekt durch den geschickten Einbezug der historischen Shedhalle aus, die in ihrer ursprünglichen Abmessung sichtbar bleibt, jedoch für die Durchlässigkeit im südlichen Bereich geöffnet wird. Dadurch entsteht eine Verbindung zum Reussbühlplatz und zum Reusszopf (vgl. Abb. 3 bis Abb. 6, © CKW AG).



Abb. 3: Grundriss EG (Stand Studienauftrag CKW)



Abb. 4: Reussbühlplatz (Stand Studienauftrag CKW)



Abb. 5: Freifläche (Stand Studienauftrag CKW)



Abb. 6: Geöffnete Shedhalle (Stand Studienauftrag CKW)

4.3.2 Städtebau- und Freiraumkonzept

Im Auftrag der Stadt Luzern bearbeitete das Siegerteam des Studienauftrags die Idee auch für den restlichen Perimeter des Bebauungsplans Reussbühl West weiter und erstellte ein Städtebau- und Freiraumkonzept, das den gesamten Perimeter des Bebauungsplans umfasst (siehe Abb. 7). Das Städtebau- und Freiraumkonzept diente als Grundlage für den Bebauungsplan und ist wegleitend für die weiteren Planungsschritte.

Das städtebauliche Konzept besteht aus Strassen- und Platzräumen. Die Gebäude werden als Punkt- oder Zeilenbauten ausgestaltet und sind mit Sockelausbildung und Rücksprung der obersten Geschosse dreiteilig zu gliedern (vgl. Gebäude im Hintergrund in Abb. 4).

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen über den gesamten Perimeter zu gestalten. Es sollen eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht, die Sicherheit gewährleistet und eine mikroklimatisch sowie ökologisch wertvolle Nahumgebung geschaffen werden. Bei der Gestaltung sind die Bedürfnisse aller Altersgruppen (Kinder, Jugendliche, Erwachsene, Ältere) zu berücksichtigen. Dabei ist insbesondere auch eine ausreichende Beschattung zu gewährleisten, und es sind Wasserelemente vorzusehen.



Abb. 7: Umgebungsplan Städtebau- und Freiraumkonzept, August 2023

4.3.3 Verfahrensschritte

Für Bebauungspläne sind gemäss § 69 Planungs- und Baugesetz die Vorschriften über das Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach den §§ 61–64 Absätze 1–4 PBG sinngemäss anzuwenden. Nachfolgend werden die wichtigsten Planungsschritte kurz erläutert.

Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan wurde im Frühjahr 2024 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) ist vom 26. Juni 2025 datiert (vgl. Beilage 7). Darin wird summarisch festgehalten, dass die im Entwurf vorliegende Revision der

Ortsplanung insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden kann. Die Vorlage könne weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Die Vorprüfung hatte keine grösseren inhaltlichen Änderungen zur Folge. Es wurden nur einzelne Bestimmungen leicht angepasst und präzisiert.

Mitwirkung

Im Rahmen des Projekts «Luzern Nord gemeinsam entwickeln» wurden während mehreren Jahren verschiedene Workshops und Informationsveranstaltungen durchgeführt. Die Anregungen aus der Bevölkerung und deren Berücksichtigung sind in Kapitel 6.2.1 des Planungsberichtes aufgeführt (vgl. Beilage 3).

Bei folgenden weiteren Veranstaltungen hatte die Bevölkerung Gelegenheit, ihre Anliegen einzubringen:

Januar 2016	Vorstellung Resultate Testplanung Reussbühl West
November 2016	Öffentliche Informationsveranstaltung «Das neue Stadtzentrum Luzern Nord»
Juli 2022	Ausstellung Resultate Studienauftrag CKW-Areal

Zudem wurde der jeweilige Projektstand mehrfach an Anlässen des Quartiervereins Reussbühl, des Vereins Unternehmungen Littau Reussbühl (Neu «KMU Littau Reussbühl») sowie der Abendgesellschaft Reussbühl vorgestellt.

Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West lag vom 24. November 2025 bis am 23. Dezember 2025 öffentlich auf. Die Stadt Luzern hat via [Medienmitteilung vom 20. November 2025](#) über die öffentliche Auflage informiert, und es erfolgte eine Publikation im Kantonsblatt Nr. 47 vom 22. November 2025. Alle Grundeigentümerschaften sowie Anwohnenden im Umkreis von zirka 200 m wurden gemäss üblicher Praxis brieflich informiert und auf die Möglichkeit zur Einsprache hingewiesen. Alle Unterlagen wurden auf der städtischen Website aufgeschaltet und konnten im Stadthaus physisch eingesehen werden. Es sind 17 Einsprachen eingegangen (vgl. Kapitel 4.5).

4.4 Bebauungsplan B 144 Reussbühl West

4.4.1 Geltungsbereich und Bestandteile

Der Bebauungsplan Reussbühl West setzt sich aus zwei rechtsverbindlichen Bestandteilen zusammen (vgl. Beilagen 1 und 2):

- Bebauungsplan B 144 Reussbühl West 1:500 vom 17. Oktober 2025 (vgl. Abb. 8)
- Vorschriften zum Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025

Der Bebauungsplan im Massstab 1:500 und die zugehörigen Vorschriften sind grundeigentümerverbindlich. Sie sind gemäss §§ 63 und 64 PBG durch den Grossen Stadtrat zu beschliessen und durch den Regierungsrat zu genehmigen. Die Vorschriften des Bebauungsplans werden, wo möglich, durch eine Plandarstellung im Bebauungsplan lokalisiert. Die Artikelangabe bei den Elementen in der Planlegende verweist auf die zugehörige Vorschrift. Im Bebauungsplan wird zwischen verbindlichen, wegleitenden und orientierenden Dokumenten unterschieden.

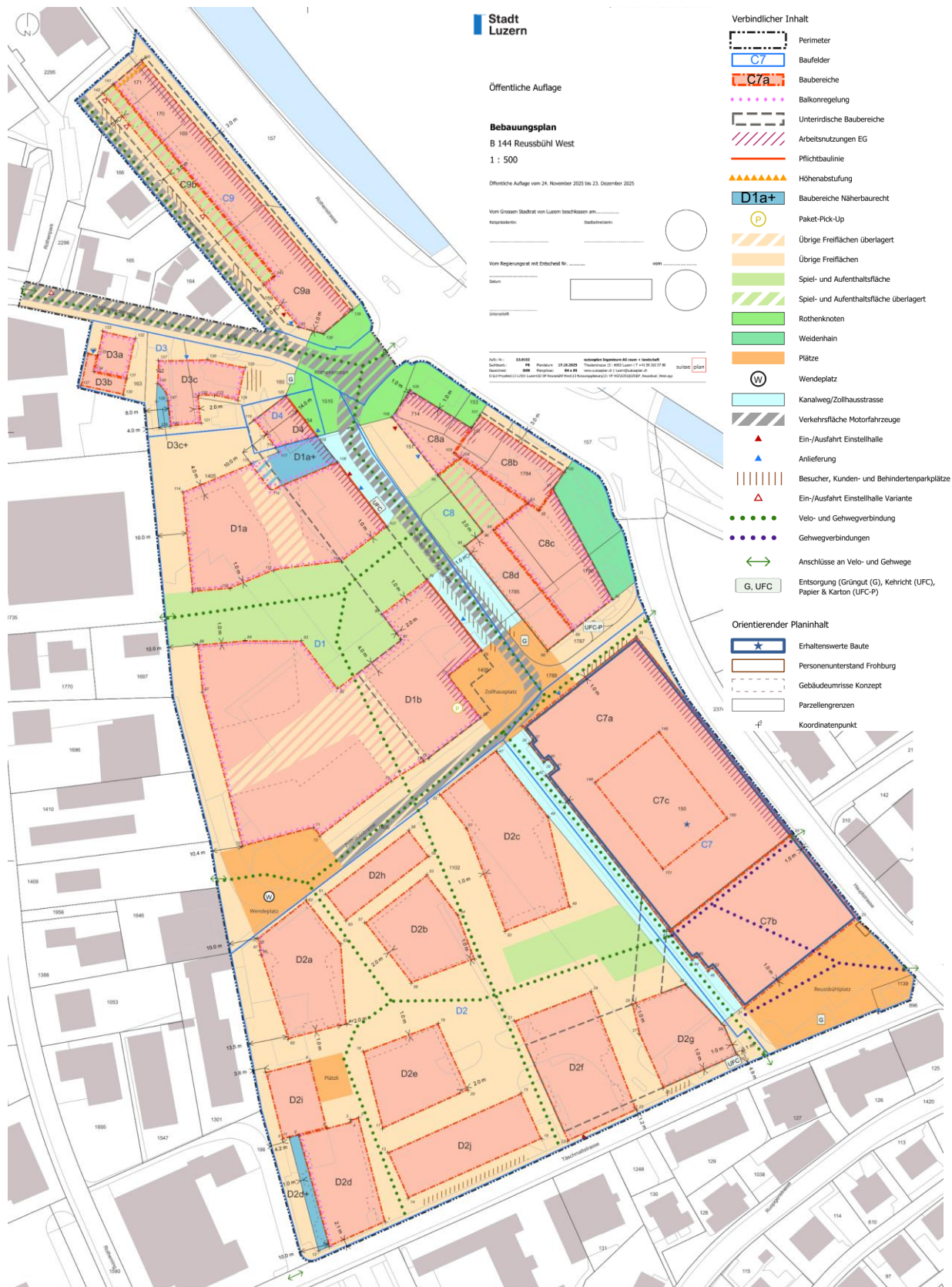


Abb. 8: Bebauungsplan B 144 Reussbühl West (nicht rechtsverbindlich und nicht massstabgetreu)

Folgende Dokumente liegen ergänzend vor und haben begleitenden Charakter für die weiteren Planungen:

- Planungsbericht Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vom 7. August 2026
- Überarbeitung Studienauftrag CKW-Areal vom 3. März 2023
- Städtebau- und Freiraumkonzept Reussbühl West vom August 2023
- Umweltbericht vom 29. September 2025

Folgende Dokumente haben orientierenden Charakter:

- Geologisch-geotechnischer Vorbericht Reussbühl West vom 20. Oktober 2014
- 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

Erläuterungen Inhalte

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans erklärt. Die in Art. 3 der Vorschriften zum Bebauungsplan festgehaltenen Ziele sind bereits in Kapitel 4.2 aufgeführt.

4.4.2 Bau- und Nutzungsvorschriften (vgl. Art. 4 bis Art. 23)

Baufelder, Baubereiche und Qualitätssicherung

Im Perimeter Reussbühl West treffen unterschiedliche Eigentümerschaften auf eine unterschiedliche städtebauliche Ausgangslage. Aus diesem Grund sind sieben Baufelder C7, C8, C9, D1, D2, D3 und D4 festgelegt, die separat entwickelt werden können (im Bebauungsplan blau umrandet und beschriftet, vgl. Abb. 8). Für alle Baufelder gilt dieselbe Nutzungsmischung von maximal 85 Prozent Wohnen. Hingegen variiert die Bebauungsdichte. Innerhalb der Baufelder sind Baubereiche definiert, in denen Hochbauten erstellt werden dürfen. Diese weisen unterschiedliche maximale Höhenkoten auf, und in den Baufeldern D1 und D2 sind zusätzlich eine dreiteilige Gliederung der Fassaden sowie Rücksprünge der obersten Geschosse vorgegeben. Die differenzierten Gebäudehöhen und die Fassadengliederung ermöglichen dabei die Integration von industriellen Bestandsgebäuden und Nachbarbauten, eine räumliche Tiefe im Quartier sowie auch stadträumliche Akzente an den wichtigsten Stellen. Zudem wurde die Unterbauung des Areals eingeschränkt und festgelegt, wo unterirdisch Bauten erstellt werden dürfen (vgl. Art. 6 der Vorschriften).

In Art. 4 der Vorschriften wird geregelt, dass im gesamten Perimeter für die Projekterarbeitung von Neubauten und neubauähnlichen Umbauten Konkurrenzverfahren durchzuführen sind. Für städtebaulich nicht relevante Umbauten sowie Nutzungsänderungen in bestehenden Gebäuden ist kein Konkurrenzverfahren erforderlich. Die CKW AG hat mit dem Studienauftrag die Pflicht für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens für ihre Grundstücke 150 und 1102, GB Littau, bereits erfüllt. Dadurch sind die Baubereiche in diesen Baufeldern detaillierter festgelegt als in den anderen Baufeldern. In den übrigen Baufeldern wurden die Baubereiche mit mehr Spielraum festgelegt und dafür zum Teil eine maximale oberirdische Geschossfläche vorgegeben, damit die exakten Gebäudestellungen im Rahmen der Konkurrenzverfahren bestimmt werden können, aber die Dichte nicht zu hoch wird.

Shedhalle auf dem Grundstück 150, GB Littau (Art. 11)

Mit der Shedhalle auf dem Grundstück 150, GB Littau, besitzt das Areal eine inventarisierte Baute, die das Ortsbild aktuell und auch künftig prägen soll. Mit Art. 11 der Vorschriften zum Bebauungsplan wird der Bestand und die Umnutzung der Shedhalle sichergestellt und ein Untergeschoss zugelassen. Die Hallenwände sind zu erhalten und die übrige Konstruktion kann abgebaut, saniert und wieder eingebaut werden. Als tragfähige Foundation für die Shedhalle ist ein Untergeschoss zulässig, das zur Parkierung genutzt werden kann. Zudem ist ein Aufbau vorgesehen, in dem Wohn- und Arbeitsflächen erstellt werden dürfen.

Kurzzeitvermietung (Art. 7 Abs. 5)

Die Stadt Luzern hat zum Schutz des Wohnraums für die Bevölkerung die Kurzzeitvermietung generell reguliert (Reglement über die Kurzzeitvermietung, [SRSL 7.9.1.1.1](#)). Die Vermietung von Räumlichkeiten für mehr als 90 Nächte pro Kalenderjahr ist in der Stadt Luzern grundsätzlich verboten, wenn dadurch bestehender Wohnraum verdrängt wird. Räumlichkeiten dürfen jedoch uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, wenn damit nachweislich kein Wohnraum verdrängt wird. Damit könnte gemäss dem Reglement über die Kurzzeitvermietung ein sehr grosser Teil der neu entstehenden Wohn- oder Arbeitsfläche in Reussbühl West uneingeschränkt kurzzeitig vermietet werden, da die Grundstücke heute

mehrheitlich gewerblich genutzt werden. Dies würde das Ziel eines lebendigen Stadtquartiers mit gemischter Nutzung von Wohn- und Arbeitsflächen gefährden. Es ist deshalb eine Verschärfung der aktuellen Regelung zur Kurzzeitvermietung vorgesehen. Kurzzeitvermietung bleibt nur im Rahmen des bereits bestehenden Umfangs von maximal 1'500 m² erlaubt. Falls das Reglement über die Kurzzeitvermietung nach Genehmigung des Bebauungsplans verschärft werden sollte, wie dies die teilweise erheblich erklärte [Motion 9](#), Christian Hochstrasser namens der GRÜNE/JG-Fraktion sowie Daniel Gähwiler und Yannick Gauch namens der SP/JUSO-Fraktion vom 27. September 2024: «Wohnzonen fürs Wohnen», verlangt, so wird die strengere Regelung auch im Bebauungsplanperimeter zur Anwendung kommen.

Gemeinnütziger Wohnungsbau (Art. 8)

Für die Durchführung des Studienauftrags der CKW wurden 2021 die Rahmenbedingungen definiert. Darin enthalten war unter anderem, dass gestützt auf den [B+A 21 vom 3. Juli 2019](#): «Städtische Wohnraumpolitik III» 20 Prozent der zu erstellenden zusätzlichen Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsbau sein muss. Der Anteil wurde vier Prozent über dem Zielwert von 16 Prozent (vgl. [B+A 21/2019](#)) festgelegt, damit die Bebauung zur Erreichung des Ziels aus der «Städtischen Wohnraumpolitik III» beiträgt. Diese Vorgabe wurde auch den übrigen Grundeigentümerschaften mitgeteilt und im Bebauungsplan mit Art. 8 grundeigentümergebunden gesichert.

Gemäss Art. 8 ist grundsätzlich in allen Baufeldern, mit Ausnahme des Baufelds D4, mindestens 20 Prozent der zusätzlich entstehenden Wohnfläche als gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen. Im Rahmen des Baugesuchverfahrens sind die bestehenden und die neuen Wohnflächen nachzuweisen. Für das Baufeld D4 wird anstelle von gemeinnützigem Wohnraum im Erdgeschoss ein der Öffentlichkeit zugänglicher Raum mit einer Küche und Toiletten vorgeschrieben. Die vorgeschriebene Erstellung des gemeinnützigen Wohnraums ist mit dem ersten Baugesuch des entsprechenden Baufeldes rechtlich zu sichern. Die vorgeschriebenen Flächen für den gemeinnützigen Wohnraum können auch auf einem anderen Baufeld realisiert werden, wenn deren Erstellung zeitlich gesichert ist und die Wohnungen gleichzeitig mit den übrigen Bauten bezugsbereit sind. Eine Verschiebung des Anteils gemeinnütziger Wohnraum ist vertraglich zu regeln und im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung (ÖREB-Kataster) einzutragen.

4.4.3 Freiraumgestaltung (Art. 24 bis Art. 31)

Wegleitend für die Freiraumgestaltung ist das Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023 (vgl. Kapitel 4.3.2 und Abb. 7: Umgebungsplan Städtebau- und Freiraumkonzept, August 2023, sowie Beilage 4). Die darin enthaltenen Vorgaben werden mit den Vorschriften zum Bebauungsplan grundeigentümergebunden gesichert.

4.4.4 Erschliessung und Mobilität (Art. 32 bis Art. 41)

Damit das Zentrum des Perimeters autofrei bleibt, erfolgt die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung möglichst am Rand des Perimeters. Mit dem ersten Baugesuch in einem Baufeld ist ein Mobilitätskonzept über das ganze Baufeld vorzulegen.

Für den Fuss- und Veloverkehr sind engmaschige Verbindungen festgelegt, welche die Verbindungen in die umliegenden Quartiere sicherstellen.

Das Verkehrsaufkommen wird aufgrund der Vorgaben im Masterplan Stadtzentrum LuzernNord mit maximalen Fahrtenzahlen eingeschränkt.

Die zulässige Anzahl Parkplätze und Motorradabstellplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern ([PPR; sRSL 7.2.2.1.1](#)). Reussbühl liegt aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr in der Zone 2 des PPR. In dieser Zone darf die Anzahl Parkplätze für Anwohnende und Besuchende sowie für die Kundschaft maximal 30 Prozent und für Beschäftigte maximal 20 Prozent des Normbedarfs betragen. Durch diese Einschränkung, die Festlegung der maximalen Fahrtenzahl pro Baufeld sowie die Vorschrift von Mobilitätskonzepten wird sichergestellt, dass der Modalsplit den Zielen

der Mobilitätstrategie entspricht und das übergeordnete Strassennetz nicht überlastet wird. Zudem ist eine angemessene Anzahl Car-Sharing-Fahrzeuge zur Verfügung zu stellen.

4.4.5 Umwelt (Art. 42 bis Art. 48)

Für Reussbühl West besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Deshalb wurden alle umweltrelevanten Themen im Umweltbericht vom 29. September 2025 abgehandelt (vgl. Beilage 6).

Lärmschutz (Art. 42)

Bezüglich Lärmschutz gelten für Neubauten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Es ist gemäss Art. 42 Abs. 4 der Vorschriften zum Bebauungsplan im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Einhaltung der Planungswerte angestrebt wird. Seit dem 1. April 2026 ist die geänderte Lärmschutz-Verordnung (LSV) in Kraft. Gemäss Information der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern muss bei der Umsetzung eines Bauprojekts, unabhängig von den Vorgaben im Sondernutzungsplan, durch die Bauherrschaft aufgezeigt werden, dass die Anforderungen aus Art. 22 USG sowie Art. 31 LSV der revidierten Gesetzgebung eingehalten werden können. Im Rahmen der weiteren Planungsschritte ist deshalb aufzuzeigen, dass alle verhältnismässigen Massnahmen ergriffen werden, um die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte zu erreichen.

Energie (Art. 44)

Die Baufelder C7, C8, C9, D1 und D2 sind als Minergie-Areale oder SNBS-Areale mit SNBS-Hochbau zu zertifizieren. Neubauten und neubauartige Umbauten in den Baufeldern D3 und D4 sind mindestens als Minergie-P Eco oder SNBS-Hochbau zertifizieren zu lassen. Die Versorgung der Bauten mit Elektrizität, Wärme und Kälte hat zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien zu erfolgen. Dabei orientiert sich die Wärme- und Kälteversorgung an den Verbund- und Eignungsgebieten der gegenwärtigen Energieplanung der Stadt Luzern.

4.4.6 Entwässerung (Art. 47)

Die Oberflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszugestalten, damit Niederschläge weitestgehend vor Ort versickern oder gespeichert werden können (Schwammstadtprinzip). Ausgenommen sind die Verkehrsflächen für Motorfahrzeuge sowie die Hauszugänge, wenn ein wasserdurchlässiger Belag nicht möglich ist. Dafür ist eine andere mikroklimatisch günstige Oberflächenmaterialisierung zu wählen (Art. 24 Abs. 8). Die Entwässerung richtet sich nach dem Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023.

4.4.7 Etappierung (Art. 11 und 49)

Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baufelder ist unabhängig voneinander zulässig. Die Bebauung eines Baufelds kann in mehreren Etappen erfolgen. Mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe müssen die weitere Etappierung und die Bebauungsmöglichkeiten für das gesamte Baufeld sowie die angrenzende Umgebung aufgezeigt werden. Zudem muss sich durch die Etappierung eine städtebaulich verträgliche Zwischenlösung ergeben. Bei einer etappierten Bauweise sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren.

Bei den Baufeldern C7 und D2 (CKW-Areal) ist festgelegt, dass die Umnutzung der Shedhalle spätestens mit der Bebauung des ersten Baubereichs im Baufeld D2 vorzunehmen ist (Art. 11 Abs. 2).

4.5 Einsprachebehandlung (§§ 62 und 63 PBG)

Der Bebauungsplan ist vom 24. November bis zum 23. Dezember 2025 öffentlich aufgelegt. Gegen den Bebauungsplan B 144 Reussbühl West wurden innert Frist 17 Einsprachen eingereicht. Von den 17 Einsprachen wird in 13 Einsprachen eine Umzonung der Arbeitszone Täschmatt/Rothenring (im Folgenden Arbeitszone «Täschmatt») und teilweise der Einbezug dieses Gebiets in den Bebauungsplan

verlangt (E 1 bis E 7, E 10 bis E 12 und E 14 bis E 17). In einer Einsprache wird die Garantie verlangt, dass die Arbeitszone Täschmatt mittel- bis langfristig eine Arbeitszone bleibt (E 9). Bei einer Einsprache fehlt die Einsprachelegitimation (E 8), und zwei Einsprachen betrafen direkt den Bebauungsplaninhalt, wurden jedoch zurückgezogen (E 11 und E 13). Nachfolgend sind die Einsprachen in dieser thematischen Reihenfolge und bei materiell gleichen Anträgen zusammenfassend abgehandelt. Bei Vorkommen von zusätzlichen materiellen Anträgen werden diese entsprechend separat aufgezeigt und abgehandelt.

4.5.1 Einsprachen betreffend Umzonung Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone

Die folgenden Einsprechenden verzichten gemäss Antwortformular von Ende Januar / Anfang Februar 2026 auf eine Einspracheverhandlung, halten jedoch an der Einsprache fest.

Einsprache 1: Carrosserie Zenklusen GmbH, Rothenring 9c, 6015 Luzern

Einsprachepunkt Die Arbeitszone Täschmatt sei in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone umzuzonen.

Begründung Dem Bebauungsplan B 144 Reussbühl West könne nicht zugestimmt werden. Der Verkehr werde immer intensiver, und die Mieten würden ins Unermessliche steigen. Die Arbeitszone Täschmatt sei ebenfalls in die gemischte Wohn- und Arbeitszone aufzunehmen, wie sie es gemäss BZO Littau bis 2008 gewesen sei. Die Umzonung der Arbeitszone in eine Wohn- und Arbeitszone würde den Grundeigentümern ermöglichen, ihren Mitarbeitenden Wohnungen zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen. Zudem würden einige Eigentümern den Anreiz finden, ihre Liegenschaften zu sanieren, was dem Quartier und der Umwelt zugutekommen würde.

Abhandlung Das Gebiet Täschmatt liegt bereits seit dem ersten raumplanungsgesetzkonformen Zonenplan von 1984 in einer Gewerbezone (vgl. Abb. 9). Bereits damals war festgelegt, dass Wohnungen nur für Arbeitnehmende und Arbeitgeber erstellt werden dürfen, deren Anwesenheit aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist. Daher trifft es nicht zu, dass das Gebiet Täschmatt vor 2008 in einer Wohn- und Arbeitszone war.

Zudem befindet sich die Arbeitszone Täschmatt ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplans B 144 Reussbühl West. Das vorliegende Verfahren bezweckt die planungsrechtliche Konkretisierung des innerhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Entwicklungsgebiets. Eine Änderung der Bau- und Zonenordnung ist damit nicht verbunden.

Die beantragte Umzonung der Arbeitszone Täschmatt in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone ist daher nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Eine solche Änderung wäre gegebenenfalls in einem separaten Nutzungsplanungsverfahren zu prüfen.

Aus materieller Sicht ist eine Umzonung der Arbeitszone in eine Mischzone gemäss Raumentwicklungsstrategie der Stadt nicht vorgesehen. Die Stadt Luzern verfolgt das Ziel, bestehende Arbeitszonen und insbesondere Flächen für produzierende sowie kleingewerbliche Betriebe zu sichern. Eine Öffnung der Arbeitszone für eine weitergehende Wohnnutzung würde den zulässigen Nutzungskatalog wesentlich erweitern und das Risiko erhöhen, dass bestehende gewerbliche Nutzungen mittel- bis langfristig durch renditestärkere Wohnnutzungen verdrängt würden. Die Sicherung der reinen Arbeitsflächen liegt deshalb im öffentlichen Interesse. Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

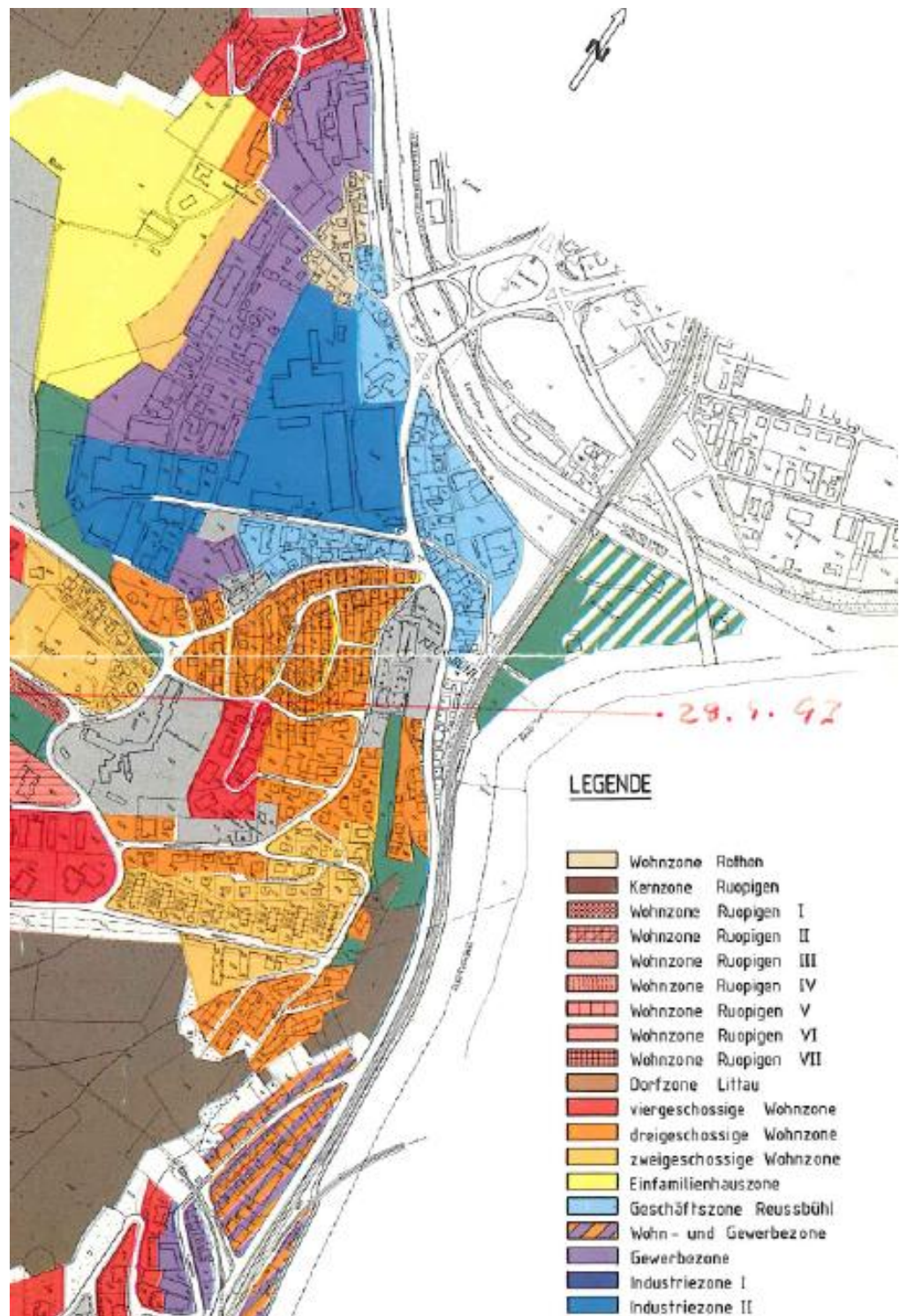


Abb. 9: Ausschnitt Zonenplan vom 3. Dezember 1984

Einsprache 2: Dr. iur. Jost Schumacher, Dr. Schumacher & Partner, Alpenstrasse 1, 6004 Luzern

- Einsprachepunkt**
1. Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West sei in der vorliegenden Form nicht zu genehmigen.
 2. Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West sei räumlich so auszudehnen, dass die Arbeitszone Täschmatt (Grundstücke Nr. 186, Nr. 1301, Nr. 1547, Nr. 1695, Nr. 1053, Nr. 1646, Nr. 1388, Nr. 1956, Nr. 1409, Nr. 1410, Nr. 1696, Nr. 1697, Nr. 1770, Nr. 1735, Nr. 1736, Nr. 1131, Nr. 1408, Nr. 2034, Nr. 1392, Nr. 2104, Nr. 2105, Nr. 1391, Nr. 1392, Nr. 1393, Nr. 2020, Nr. 1733, Nr. 1734, Nr. 1051, Nr. 1052, Nr. 1377, Nr. 1150, alle GB Littau) ebenfalls in die gemischte Wohn- und Arbeitszone einbezogen wird.

Begründung

Der Einsprecher macht geltend, dass aufgrund des Baus des kantonalen Verwaltungsgebäudes am Seetalplatz mit rund 1'800 Mitarbeitenden das im Bebauungsplan vorgesehene Wohnraumangebot ungenügend sei. Zudem bestünde ein Konfliktpotenzial, da die Arbeitszone Täschmatt vollständig von Wohnzonen und Wohn- und Arbeitszonen umgeben sei. Diese zonenplanerische Einordnung erscheine widersprüchlich und städtebaulich nicht zweckmässig. Mit der geplanten Erstellung von 700 bis 800 zusätzlichen Wohneinheiten würde sich diese Problematik weiter akzentuieren. Die Beibehaltung einer lärmintensiven Arbeitszone unmittelbar angrenzend an neue Wohnbauten würde deren Attraktivität und Vermarktbarkeit wesentlich mindern und widerspreche einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung. Zudem sei dem Gutachten von Dr. Binder vom 21. Juli 2024 zu entnehmen, dass es aus fachlicher Sicht sinnvoll ist, das Gebiet Täschmatt ebenfalls der Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen, um eine Inselbildung zu verhindern und das Gebiet in die umliegende Stadtstruktur einzubinden. Zudem werden dadurch die angrenzenden Wohnquartiere vor Schwerlastverkehr und Lärmimmissionen geschützt. Die kleinteilige Eigentumsstruktur begünstigt eine schrittweise Entwicklung zu einem gemischten Wohn- und Arbeitsquartier.

Abhandlung

Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 verwiesen.

Bezüglich des Wohnungsangebots ist zu betonen, dass in Luzern Nord (inklusive Reussbühl West) rund 1'800 bis 1'900 neue Wohnungen gebaut werden bzw. ein Teil bereits erstellt ist. Damit wird im Umfeld des Seetalplatzes ein erhebliches zusätzliches Wohnraumangebot geschaffen. Eine planerische Verpflichtung, für sämtliche Mitarbeitenden der kantonalen Verwaltung Wohnraum in unmittelbarer Nähe bereitzustellen, besteht nicht. Zudem ist nicht davon auszugehen, dass sämtliche Mitarbeitenden ihren Wohnsitz verlegen werden.

Reussbühl West wurde bereits im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung Littau 2008 einer Mischzone zugewiesen. In der Nutzungsplanung kommt es häufig vor, dass eine reine Arbeitszone an eine Mischzone angrenzt. Da sowohl die Arbeitszone Täschmatt als auch die angrenzende Mischzone der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind, besteht aus Sicht der Nutzungsplanung keine grundsätzliche lärmrechtliche Unvereinbarkeit. Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im jeweiligen Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Zudem sind bestehende und künftige Betriebe verpflichtet, dem Vorsorgeprinzip der Lärmschutzverordnung Rechnung zu tragen. Ein allfälliges Konfliktpotenzial wird deshalb durch den Erlass des Bebauungsplans nicht verschärft.

Soweit sich der Einsprecher auf das Gutachten Binder beruft, zeigt dieses eine mögliche städtebauliche Entwicklungsperspektive für das Gebiet Täschmatt auf. Daraus ergibt sich jedoch keine Pflicht, den Perimeter des vorliegenden Bebauungsplans zu erweitern oder die geltende Arbeitszone im Rahmen dieses Verfahrens in eine Mischzone umzuzonen.

Die Einsprachepunkte werden daher abgewiesen.

Einsprache 3: Ernst Lutz, Titlisstrasse 45, 6020 Emmenbrücke

Einsprachepunkt Die beidseits des Rothenrings gelegenen Flächen seien in den Bebauungsplan B 144 Reussbühl West einzubeziehen und einer gemischten Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Begründung

Der Einsprecher macht geltend, im Gutachten von Prof. Hans Binder (20. November 2024) werde aufgezeigt, dass Nutzungskonflikte zwischen der bestehenden Arbeitszone Täschmatt und den angrenzenden Wohn- bzw. Mischzonen vorprogrammiert seien.

Zudem habe das Gebiet Täschmatt über längere Zeit als Wohn- und Gewerbegebiet

funktioniert. Es sei deshalb nicht nachvollziehbar, weshalb das Gebiet weiterhin als Arbeitszone ausgeschieden bleibe, während Reussbühl West mit den Grundstücken der CKW AG als Mischzone entwickelt werde. Angesichts der Wohnungsnot und des politischen Anliegens, zusätzlichen preisgünstigen Wohnraum zu schaffen, sei die Täschmatt wieder einer Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen. Damit könnten Wohnen und Arbeiten am Ort ermöglicht und Wohnraum für Mitarbeitende der ansässigen Betriebe geschaffen werden.

Abhandlung

Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 und bezüglich der Berufung auf das Gutachten Binder auf Einsprache 2 verwiesen.

Die Flächen im Perimeter des Bebauungsplans Reussbühl West wurden bereits im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung Littau 2008 in eine Mischzone eingezont. Es handelt sich dabei nicht um eine Bevorzugung der CKW AG, sondern um eine raumplanerische Festlegung der damaligen Gemeinde Littau für die Entwicklung von Reussbühl, welche gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord bereits damals vorgesehen war. Die damalige Gemeinde Littau hat Reussbühl Ost und Reussbühl West in die Zentrumszone umgezont, damit diese Quartierteile zusammen mit den Arealen in der Gemeinde Emmen zu einem neuen Stadtzentrum heranwachsen können. Die Arbeitszone Täschmatt wurde beibehalten, damit die Gewerbebetriebe und die Arbeitsplätze nicht in Bedrängnis kommen.

Der Wohnungsnot wird mit den Planungen in Luzern Nord (Gemeinde Emmen und Stadt Luzern) ausreichend entgegengewirkt. In Luzern Nord werden rund 1'800 bis 1'900 neue Wohnungen gebaut bzw. sind teilweise bereits erstellt. Dieses Angebot dürfte für Luzern Nord ausreichend sein.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprache 4: Jose Antonio Gomez Vazquez, Oberhofstrasse 39, 6020 Emmenbrücke

Einsprachepunkt Die seit 2008 als Arbeitszone ausgeschiedene Fläche beidseitig des Rothenrings sei in die gemischte Wohn- und Arbeitszone umzuzonen und gleichzeitig verstärkt in den Bebauungsplan B 144 Reussbühl West einzubeziehen.

Begründung Der Einsprecher macht geltend, die Geländekammer zwischen Emme und Rothenhang mit den Quartieren Reusszopf, Hauptstrasse, Täschmatte, Rothenring, Rothenbad, Rothen sei zonenplanerisch als Einheit zu betrachten und somit auch äquivalent zu behandeln. Im vorliegenden Bebauungsplan B 144 Reussbühl West seien schliesslich schon zwei sinnvolle Velo- und Fussgänger-Verbindungswege in der Zone Rothenring vorgesehen. Zurzeit herrsche akute Wohnungsnot in der Stadt und Agglomeration Luzern. In der Arbeitszone Täschmatt gehe bestehender wertvoller Wohnraum verloren. Seit 2008 sei verdichtetes Bauen zur planerischen Pflicht geworden. Bei Neu- oder Umbauten könnten im Erdgeschoss mit Gewerbebetrieben Arbeitsplätze und in den oberen Etagen preiswerter Wohnraum geschaffen werden. Die dadurch gewonnenen Synergien würden das vorliegende Gestaltungskonzept aufwerten.

Abhandlung Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 verwiesen.

Soweit der Einsprecher geltend macht, in der Arbeitszone Täschmatt gehe bestehender Wohnraum verloren, ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West keine Änderung der Zonierung der Arbeitszone Täschmatt bewirkt und rechtmässig bewilligter bestehender Wohnraum durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben wird und Bestandsschutz gilt. Zudem dürfen auch bei Ersatzbauten gemäss § 46 Abs. 3 PBG Wohnungen für Betriebsinhaberinnen und Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden.

Die vom Einsprecher angesprochene gesamtheitliche Betrachtung der Geländekammer ändert nichts daran, dass die Arbeitszone Täschmatt nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanperimeters ist. Eine weitergehende Prüfung der Zonierung der Arbeitszone Täschmatt wäre einer Nutzungsplanungsrevision vorbehalten und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprache 5: F. Buchser AG, Rothenring 7, 6015 Luzern

Einsprachepunkt Das Gebiet Täschmatt sei in die gemischte Wohn- und Arbeitszone aufzunehmen.

Begründung Die Einsprecherin macht geltend, das Gebiet Täschmatt sei vollständig umgeben von Wohnzonen und von gemischten Zonen. Auch im Gebiet Täschmatt sei zumindest eine Mischzone, eine Arbeits- und Wohnzone zu schaffen. Einzig im Gebiet Täschmatt werde eine reine Arbeitszone ohne jede Entwicklungsmöglichkeit geschaffen. Das sei nicht nachvollziehbar und liesse sich raumplanerisch nicht begründen. Die Arbeitszone im Gebiet Täschmatt werde von der geplanten Entwicklung im Gebiet Reussbühl negativ betroffen sein, da die vielen neuen Bewohnerinnen und Bewohner in Reussbühl die Emissionen der Betriebe im Gebiet Täschmatt nicht dulden und sich juristisch dagegen zur Wehr setzen würden. Es sei die Aufgabe der Raumplanung, die Konflikte zwischen einzelnen Zonen zu vermeiden und solche Entwicklungen zu verhindern.

Abhandlung Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 und bezüglich des Konfliktpotenzials aufgrund der Emissionen aus der Arbeitszone auf die Ausführungen zu Einsprache 2 verwiesen. Ergänzend: Soweit die Einsprecherin geltend macht, der Bebauungsplan führe zu Einschränkungen bei der Nutzung ihrer Grundstücke, ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan die Zonierung und die zulässige Nutzung der ausserhalb des Perimeters gelegenen Grundstücke in der Arbeitszone Täschmatt nicht ändert. Die bestehenden gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben. Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprache 6: STWEG Rothenring 25 Luzern, c/o Jörg Bruggmann, Zwillikerstrasse 17, 8910 Affoltern am Albis

Einsprachepunkt Der Bebauungsplan Reussbühl West sei abzulehnen, oder falls er bewilligt würde, sei die Fläche beidseits des Rothenrings mindestens einer gemischten Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Begründung Die Einsprecherin bringt vor, durch den Bebauungsplan Reussbühl West entstünden massive Einschränkungen in der Nutzung ihrer Grundstücke. Das Gebiet Rothenring verbleibe in der Gewerbezone und sei in Zukunft auf allen Seiten von Gebieten umgeben, in denen mehrheitlich Wohnungen gebaut würden. Sämtliche Zufahrten für das Gewerbe werde über «Wohnzonen» stattfinden.

Abhandlung Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 verwiesen. Soweit die Einsprecherin geltend macht, der Bebauungsplan führe zu Einschränkungen bei der Nutzung ihrer Grundstücke, ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan die Zonierung und die zulässige Nutzung der ausserhalb des Perimeters gelegenen Grundstücke in der Arbeitszone Täschmatt nicht ändert. Die bestehenden gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Grundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben. Bezüglich des Konfliktpotenzials der Emissionen aus der Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 2 verwiesen. Auch aus dem Umstand, dass die

Zufahrten zur Arbeitszone teilweise durch angrenzende Quartierbereiche führen, ergibt sich keine Pflicht, die Arbeitszone im vorliegenden Verfahren einer gemischten Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen. Die bestehende Erschliessung der Arbeitszone wird durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben. Allfällige konkrete Fragen der Verkehrsführung und der Verkehrssicherheit sind im Rahmen der dafür vorgesehenen Verfahren bzw. bei konkreten Bauvorhaben zu prüfen. Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprache 7: Walter Senn, Via Pozzo 7, 6722 Corzoneso

Einsprachepunkt Identisch mit Einsprache 4 (Verweis auf Einsprache 4 «Einsprachepunkt»).

Begründung Identisch mit Einsprache 4 (Verweis auf Einsprache 4 «Begründung»).

Abhandlung Identisch mit Einsprache 4 (Verweis auf Einsprache 4 «Abhandlung»).

Einsprache 9: MMMC AG, Miles Rieder, Obergrundstrasse 26, 6003 Luzern

Einsprachepunkte Hauptantrag: Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West sei so zu überarbeiten bzw. zu ergänzen, dass das Gebiet Täschmatt nicht länger als reine Arbeitszone geführt wird, sondern ebenfalls als gemischte Wohn- und Arbeitszone mit einem angemessenen Anteil an Wohnnutzung aufgenommen wird.

Eventualiter: Für den Fall, dass der Bebauungsplan in der vorliegenden Form weiterbearbeitet werde, sei im Planungsbericht und in den weiteren Planungsunterlagen verbindlich festzuhalten, dass das Gebiet Täschmatt in einem nächsten Schritt in eine Wohn- und Arbeitszone mit erhöhtem Wohnanteil zu überführen ist.

Begründung Die Einsprecherin macht geltend, die mit Reussbühl West angestrebte Nutzungsmischung sei konsequent zu Ende zu denken. Das Gebiet Täschmatt müsse in die angestrebte Nutzungsmischung einbezogen werden, damit die Stadt der kurzen Wege funktionieren würde.

Die Täschmatt als reine Arbeitszone erzeuge absehbare Nutzungskonflikte bezüglich Lärmemissionen und Verkehr aus den Betrieben. Beschwerden und Einsprachen seien absehbar, wodurch bestehende Betriebe unter Druck geraten würden. Neuinvestitionen und eine geordnete Weiterentwicklung der Täschmatt werde erschwert, solange diese in einer reinen Arbeitszone läge.

Eine Umzonung in eine Wohn- und Arbeitszone bedeute nicht, dass Gewerbe generell verdrängt werde. Siedlungsverträgliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Büros oder stilles Gewerbe könnten in einer gemischten Zone weiterhin bestehen und würden die Wohnnutzung ergänzen. Betroffen wären primär lärmintensive und störende Nutzungen. Für diese bestünden im Gebiet Littauerboden weiterhin geeignete Flächen in klar definierten Arbeits- und Industriegebieten.

Unter Hinweis auf das Gutachten Binder macht die Einsprecherin geltend, eine Umzonung verhindere eine Inselbildung, reduziere Belastungen durch Schwerverkehr und Lärm, verbessere Durchwegungen und eigne sich aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur für eine schrittweise Entwicklung zu einer Mischzone.

Abhandlung Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 und bezüglich des Konfliktpotenzials aufgrund der Emissionen aus der Arbeitszone auf die Ausführungen zu Einsprache 2 verwiesen. Ergänzend: Auch der Forderung einer verbindlichen Festlegung in den Planungsunterlagen, wonach das Gebiet Täschmatt in einem nächsten Schritt in eine Wohn- und Arbeitszone zu überführen sei, kann im vorliegenden Verfahren nicht nachgekommen werden. Eine solche Zusicherung würde eine künftige Nutzungsplanungsrevision in unzulässiger Weise vorwegnehmen. Die Bau- und Zonenordnung ist jeweils gesamthaft zu prüfen; künftige Änderungen setzen eine umfassende Interessenabwägung, die gesetzlich vorgesehenen Mitwirkungs- und

Auflageverfahren sowie die entsprechenden Beschlüsse der zuständigen Organe voraus.

Soweit die Einsprecherin geltend macht, in einer Wohn- und Arbeitszone könnten gewerbliche Nutzungen durch Vorgaben erhalten werden, betrifft dies die Ausgestaltung einer möglichen neuen Nutzungsordnung. Eine solche Prüfung wäre Teil einer Nutzungsplanungsrevision. Im vorliegenden Bebauungsplanverfahren wird die Zonierung der ausserhalb des Perimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt jedoch nicht geändert.

Bezüglich der Berufung auf das Gutachten Binder wird auf die Ausführungen zu Einsprache 2 verwiesen.

Die kleinteilige Eigentümerstruktur in der Arbeitszone Täschmatt spricht nicht ohne Weiteres für eine einfache schrittweise Transformation. Vielmehr kann sie eine koordinierte Entwicklung erschweren, weil bei verschiedenen Grundstücken aufgrund der baurechtlichen Grenz- und Gebäudeabstände nur eingeschränkte bauliche Spielräume bestehen. Eine umfassende Transformation des Gebiets würde eine Gesamtbetrachtung und gegebenenfalls weitergehende bodenordnerische oder planerische Instrumente voraussetzen. Auch dies kann nicht im vorliegenden Bebauungsplanverfahren entschieden werden.

Diese Einsprachepunkte werden daher abgewiesen.

Einsprache 10: Weber Liegenschaften AG, Rothenring 9, 6015 Luzern

- Einsprachepunkte**
1. Die seit 2008 als Arbeitszone ausgeschiedenen Flächen im Rothenringquartier / beidseitig der Rothenringstrasse seien wieder in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone umzuzonen bzw. in diese aufzunehmen.
 2. Diese Flächen seien planerisch konsequent und verstärkt in den Bebauungsplan B 144 Reussbühl West einzubeziehen, damit eine kohärente, quatiervetragliche Entwicklung möglich wird.
 3. Eventualiter: Sollte dem Hauptantrag nicht vollumfänglich entsprochen werden, sei der Bebauungsplan so anzupassen, dass (a) Wohnnutzung wieder möglich wird und (b) Gewerbe im Erdgeschoss bzw. an geeigneten Lagen gesichert bleibt (Mischung statt Verdrängung).

Begründung

Die Einsprecherin macht geltend, die Geländekammer zwischen Emmen und Rothenhang (Quartiere u. a. Reusszopf, Hauptstrasse, Täschmatt, Rothenring, Rothenbad, Rothen) müssten zonenplanerisch als Einheit betrachtet und folgerichtig gleichwertig behandelt werden. Im Reusszopf bestünden vergleichbare Gewerbebetriebe wie im Rothenring, welche in einer Wohn- und Arbeitszone funktionierten. Zudem seien im vorliegenden Bebauungsplan bereits sinnvolle Velo- und Fusswegverbindungen Richtung Rothenring vorgesehen. Deshalb sei auch die Zonierung entsprechend abzustimmen.

Eine strikte Trennung von Wohnen und Gewerbe erzeuge erfahrungsgemäss Nutzungskonflikte und Verdrängungsdruck. Eine gemischte Wohn- und Arbeitszone schaffe dagegen klare Rahmenbedingungen: Gewerbe könne bestehen, Wohnen werde ermöglicht, und Emissionen könnten sachgerecht geregelt werden. Angesichts der Wohnungsnot und des politischen Anliegens nach zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum sei das Potenzial am Rothenring zu nutzen. Wo Wohnen und Arbeiten sinnvoll gemischt werde, liessen sich auch Pendler- und Arbeitswege reduzieren.

Abhandlung

Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 verwiesen.

Der Einwand, eine Verdrängung des Gewerbes könne durch Vorgaben wie Gewerbeanteile im Erdgeschoss oder weitere Nutzungsaufgaben verhindert werden, betrifft die Ausgestaltung einer möglichen neuen Nutzungsordnung. Eine solche Prüfung wäre Teil einer umfassenden Nutzungsplanungsrevision. Im vorliegenden

Bebauungsplanverfahren wird die Zonierung der ausserhalb des Perimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt jedoch nicht geändert. Dem Anliegen nach zusätzlichem Wohnraum wird mit den Planungen in Luzern Nord bereits in erheblichem Umfang Rechnung getragen. Eine weitergehende Prüfung der Zonierung der Arbeitszone Täschmatt wäre einer Nutzungsplanungsrevision vorbehalten und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die von der Einsprecherin angesprochene gesamtheitliche Betrachtung der Geländekammer ändert nichts daran, dass die Arbeitszone Täschmatt nicht Teil des vorliegenden Bebauungsplanperimeters ist. Ebenso begründen die im Bebauungsplan vorgesehenen Fuss- und Veloverbindungen Richtung Rothenring keine Pflicht, die ausserhalb des Perimeters liegenden Flächen einer anderen Nutzungszone zuzuweisen.

Bezüglich des Konfliktpotenzials aufgrund der Emissionen aus der Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 2 verwiesen.

Diese Einsprachepunkte werden daher abgewiesen.

Einsprache 12: Josef Moser-Bolfing, Seeburgstrasse 67, 6006 Luzern

Einsprachepunkte Identisch mit Einsprache 10 (Verweis auf Einsprache 10 «Einsprachepunkte»)

Begründung Identisch mit Einsprache 10 (Verweis auf Einsprache 10 «Begründung»)

Abhandlung Identisch mit Einsprache 10 (Verweis auf Einsprache 10 «Abhandlung»)

Einsprache 14: Danijel Stambolija, Hochdorferstrasse 12, 6020 Emmenbrücke

Einsprachepunkt Identisch mit Einsprache 4 (Verweis auf Einsprache 4 «Einsprachepunkt»)

Begründung Identisch mit Einsprache 4 (Verweis auf Einsprache 4 «Begründung»)

Abhandlung Identisch mit Einsprache 4 (Verweis auf Einsprache 4 «Abhandlung»)

Einsprache 16: Josef Jost, Höhenstrasse 7, 6015 Luzern, und Herbert Werner Jost, vertreten durch Rechtsanwalt Thomas Räber, Bolzern Haas & Partner AG, Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern

Einsprachepunkte 1. Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West sei mit dem Auftrag zur Überarbeitung zurückzuweisen.
2. Sämtliche Grundstücke des Teilgebiets Täschmatt, welche beidseitig der Strasse Rothenring liegen, seien im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung – analog dem Teilgebiet Reussbühl – der Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen.

Begründung Der Einsprecher macht geltend, der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West stütze sich auf die noch nicht rechtskräftige Revision der Bau- und Zonenordnung und verschärfe dadurch den Druck auf das produzierende und lärmintensive Gewerbe im Gebiet Täschmatt. Die Grenzziehung, die mitten durch ein bestehendes Quartier verlaufe, sei weder nachvollziehbar noch raumplanerisch sachgerecht. Vielmehr sei das ganze Gebiet Täschmatt einer Wohn- und Arbeitszone zuzuweisen, um Nutzungskonflikte zu verringern und zusätzlichen Wohnraum in Fusswegdistanz zum kantonalen Verwaltungsgebäude am Seetalplatz zu ermöglichen. Unter Hinweis auf das Lärmgutachten der Planteam S AG bzw. der suisseplan Ingenieure AG vom 20. Oktober 2016 bringen die Einsprecher vor, von den in der Täschmatt angesiedelten Gewerbebetrieben gingen übermässige Lärmimmissionen aus. Die künftigen Anwohnerinnen und Anwohner des Teilgebiets Reussbühl würden sich voraussichtlich gegen die Lärm- und Verkehrsimmissionen zur Wehr setzen. Eine Weiterentwicklung des Gebiets Täschmatt respektive des aktuell dort ansässigen Gewerbes werde dadurch verunmöglicht. Mit der mittels Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vorgesehenen Überbauung des Gebiets Reussbühl habe der Betrieb Jost AG, welcher auf dem Grundstück Nr. 1 301, GB Luzern (Littau) betrieben wird, daher keine Zukunft mehr. Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West verschärfe die mit der Umzonung absehbaren Nutzungskonflikte zusätzlich

durch die planerische Anordnung lärmempfindlicher Aussenräume, insbesondere der vorgesehenen Balkone der an die Arbeitszone grenzenden Wohnhäuser, welche direkt zur Arbeitszone und damit in Richtung der bestehenden Gewerbebetriebe des Teilgebiets Täschmatt ausgerichtet seien. Es sei Aufgabe einer vorausschauenden und sorgfältigen Ortsplanung, solche absehbaren Konflikte zu vermeiden. Im Rahmen der Präsentation des Bebauungsplans bei der CKW im Juni 2022 habe die Stadtplanung den Entwurf einer Schutzmauer an der Grenze zwischen den Zonen vorgestellt. Wieso von der Erstellung dieser Schutzmauer abgesehen wurde, sei nicht nachvollziehbar.

Durch das Versäumnis der Einsprachegegnerin, geeignete Massnahmen zu treffen, um das Konfliktpotenzial zu verringern, liege es künftig an den Einsprechern, Konflikte aufgrund der von ihrem Gewerbe auf den Grundstücken Nrn. 1301 und 1547, beide GB Luzern (Littau), ausgehenden Lärmimmissionen durch kostenintensive Sanierungsmassnahmen zu verringern. Solche Sanierungen würden erhebliche finanzielle Aufwendungen erfordern und in die betrieblichen Abläufe der genannten Gewerbe eingreifen. Es werde ausdrücklich festgehalten, dass die Einsprecher die allfälligen Sanierungskosten, die bei ihnen aufgrund der raumplanerischen Fehlplanung entstehen würden, der Einsprachegegnerin vollkommen in Rechnung stellen werden.

Schliesslich rügen sie eine ungenügende Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere wegen eines bestehenden Umschlagsplatzes für 40-t-Lastwagen in unmittelbarer Nähe der geplanten Wohnnutzung, sowie fehlende Abklärungen zu den künftigen Schulwegen.

Abhandlung

Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West stützt sich nicht auf die zukünftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, sondern auf die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung Littau. Die Flächen im Perimeter des Bebauungsplans Reussbühl West wurden bereits im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung Littau 2008 in eine Mischzone eingezont. Es handelt sich dabei um eine raumplanerische Festlegung der damaligen Gemeinde Littau für die Entwicklung von Reussbühl, welche im Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord bereits damals vorgesehen war. Die damalige Gemeinde Littau hat Reussbühl Ost und Reussbühl West in die Zentrumszone umgezont, damit diese Quartierteile zusammen mit den Arealen in der Gemeinde Emmen zu einem neuen Stadtzentrum heranwachsen können. Die Arbeitszone Täschmatt wurde beibehalten, damit die Gewerbebetriebe und die Arbeitsplätze nicht in Bedrängnis kommen.

Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 verwiesen.

Zum geltend gemachten Wohnraumbedarf und bezüglich des Konfliktpotenzials der Emissionen aus der Arbeitszone wird auf Einsprache 2 verwiesen.

Ergänzend ist zu sagen, dass es nicht sinnvoll ist, die Erstellung einer Lärmschutzwand am Übergang zur Arbeitszone zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Ob eine Lärmschutzwand oder andere städtebaulich verträglichere Massnahmen erforderlich und zweckmässig sind, ist im Rahmen der weiteren Projektierung bzw. der konkreten Baugesuchsverfahren zu beurteilen. Balkone und andere bauliche Elemente können je nach Ausgestaltung auch zur Abschirmung beitragen; massgebend bleibt der konkrete Nachweis der Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen.

Soweit die Einsprecher geltend machen, ihnen könnten infolge des Bebauungsplans Sanierungskosten entstehen, ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan die Zonierung der Arbeitszone Täschmatt nicht ändert und keine neue Nutzungsordnung für die Grundstücke der Einsprecher schafft. Ob und in welchem Umfang bei bestehenden Betrieben lärmrechtliche Massnahmen erforderlich sind, beurteilt sich nach den bundesrechtlichen Vorgaben des Umwelt- und Lärmschutzrechts und ist

nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Aus dem Erlass des Bebauungsplans ergibt sich keine Grundlage für eine Übernahme allfälliger betrieblicher Sanierungs- oder Anpassungskosten durch die Stadt. Allfällige vermögensrechtliche Ansprüche wären in einem separaten Verfahren zu prüfen. Mit den Festlegungen im Bebauungsplan ist die Verkehrssicherheit gewährleistet. Die durch den motorisierten Verkehr befahrenen Flächen sind auf das notwendige Minimum beschränkt und die Durchwegung für Fussgängerinnen und Fussgänger und für Radfahrende ist engmaschig gewährleistet. Die bespielten Freiräume, wie der Quartiergrünraum und der Quartierspielplatz, befinden sich im Quartierinnern und nicht angrenzend an die Arbeitszone (vgl. Städtebau- und Freiraumkonzept vom August 2023). In Art. 24 der Vorschriften zum Bebauungsplan ist unter anderem festgehalten, dass bei den Freiräumen die Sicherheit zu gewährleisten ist. Ein Zaun zur Abgrenzung gegenüber der Arbeitszone kann diese Sicherheit problemlos gewährleisten.

Die vorhandenen Schulwegverbindungen zum Schulhaus Staffeln, zum Schulhaus Ruopigen und zur Kantonsschule Reussbühl werden bereits heute genutzt und liegen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters. Die Schulwegsicherheit wird in der Stadt Luzern laufend geprüft und wo nötig verbessert. In Reussbühl wurde die Sicherheit bereits erhöht, indem die Hauptstrasse verkehrsentlastet und als Tempo-30-Zone ausgeschieden wurde. Zudem wurden auch die Täschmattstrasse und der Rothenring der Tempo-30-Zone zugewiesen.

Diese Einsprachepunkte werden daher abgewiesen.

Einsprache 17: Josef Käppeli, Auto Käppeli, Rothenring 8a, 6015 Luzern

Einsprachepunkte Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West sei nicht zu bewilligen.

Eventualiter seien, die seit 2008 als Arbeitszone ausgeschiedenen Grundstücke Nr. 1646, Nr. 1956 und Nr. 1388 und die ausgesparte Fläche beidseits der Rothenringstrasse wieder in eine gemischte Wohn- und Arbeitszone aufzunehmen und planerisch vollumfänglich in den Bebauungsplan B 144 Reussbühl West zu integrieren.

Begründung

Der Einsprecher macht geltend, ein vorhandenes Gutachten zeige auf, dass eine starre Gegenüberstellung von reiner Wohnzone und reiner Arbeitszone zu Nutzungskonflikten führe. Diese könnten reduziert werden, indem das Gebiet Täschmatt der gemischten Wohn- und Arbeitszone zugewiesen werde.

Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb ein bis 2008 bestehendes gemischtes Wohn- und Gewerbegebiet aufgespalten worden sei, obwohl dieses über lange Zeit funktioniert hätte. Die Rückführung in eine Wohn- und Arbeitszone würde ermöglichen, am Standort zusätzlichen Wohnraum zu realisieren, ohne das Gewerbe aus dem Quartier zu drängen.

Wohnmöglichkeiten in der Nähe zum Arbeitsplatz würden zudem Pendelverkehr reduzieren.

Im Rahmen der laufenden öffentlichen Auflage des Bebauungsplans B 144 Reussbühl West werde festgehalten, dass der im Bebauungsplan vorgesehene Velo- und Gehweg mit Anschluss an die Grundstücknummer 1409, welcher entlang unserer Grundstücke (Nr. 1946 und Nr. 1956) verlaufe, in dieser Form nicht bewilligt und die Beibehaltung des Verlaufs eine weitere Einsprache nach sich ziehen werde.

Abhandlung

Zur beantragten Umzonung der ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Arbeitszone Täschmatt in eine Wohn- und Arbeitszone wird auf die Ausführungen zu Einsprache 1 und bezüglich der Berufung auf das Gutachten Binder auf Einsprache 2 verwiesen.

Dem Anliegen nach zusätzlichem Wohnraum und kürzeren Wegen wird mit den Planungen in Luzern Nord bereits in erheblichem Umfang Rechnung getragen. Eine weitergehende Prüfung der Zonierung der Arbeitszone Täschmatt wäre einer

Nutzungsplanungsrevision vorbehalten und bildet nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Die im Bebauungsplan dargestellten Anschlüsse für Fuss- und Velowege im Bereich des Grundstücks 1409, GB Littau, zeigen auf, an welchen Stellen eine künftige Verbindung zum Rothenring zweckmässig wäre. Die Realisierung von Wegverbindungen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Sie müsste in einem separaten Bewilligungsverfahren geprüft werden, in welchem die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Rechte wahrnehmen können.

Diese Einspruchpunkte werden daher abgewiesen.

4.5.2 Einsprachen betreffend die Beibehaltung der Arbeitszone Täschmatt

Einsprache 15: Jato-Düsenbau AG, Täschmattstrasse 23, 6015 Luzern, vertreten durch

Rechtsanwalt Thomas Räber, Bolzern Haas & Partner AG, Winkelriedstrasse 35, 6002 Luzern

Die Einsprecherin verzichtet gemäss Antwortmail vom 10. Februar 2026 auf eine Einspracheverhandlung, hält jedoch an der Einsprache fest.

Einspruchpunkte 1. Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West sei mit dem Auftrag zur Überarbeitung zurückzuweisen.

2. Dem Einsprecher sei die Garantie abzugeben, dass die Grundstücke Nrn. 883 und 834, beide GB Luzern (Littau), in Zukunft weder der Arbeits- und Wohnzone noch der reinen Wohnzone zugeordnet werden.

Begründung

Die Einsprecherin macht geltend, der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West stütze sich auf die noch nicht rechtskräftige Revision der Bau- und Zonenordnung und verschärfe dadurch den Druck auf das produzierende und lärmintensive Gewerbe im Gebiet Täschmatt. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung seien erhebliche Nutzungskonflikte absehbar; künftige Anwohnerinnen und Anwohner würden sich gegen Lärm- und Verkehrsimmissionen der bestehenden Betriebe zur Wehr setzen, wodurch deren Weiterentwicklung erschwert würde.

Weiter rügt die Einsprecherin, der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West verschärfe die mit der Umzonung absehbaren Nutzungskonflikte zusätzlich durch die planerische Anordnung lärmempfindlicher Aussenräume, insbesondere der vorgesehenen Balkone der an die Arbeitszone grenzenden Wohnhäuser, welche direkt zur Arbeitszone und damit in Richtung der bestehenden Gewerbebetriebe des Teilgebiets Täschmatt ausgerichtet seien. Es sei Aufgabe einer vorausschauenden und sorgfältigen Ortsplanung, solche absehbaren Konflikte zu vermeiden. Im Rahmen der Präsentation des Bebauungsplans bei der CKW im Juni 2022 habe die Stadtplanung den Entwurf einer Schutzmauer an der Grenze zwischen den Zonen vorgestellt. Wieso von der Erstellung dieser Schutzmauer abgesehen wurde, sei nicht nachvollziehbar.

Schliesslich verlangt die Einsprecherin eine Zusicherung, dass die Grundstücke Nr. 883 und Nr. 834 dauerhaft in der Arbeitszone verbleiben und weder einer Wohn- und Arbeitszone noch einer Wohnzone zugewiesen werden.

Abhandlung

Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West stützt sich nicht auf die zukünftige Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern, sondern auf die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung Littau. Die Flächen im Perimeter des Bebauungsplans B 144 Reussbühl West wurde bereits im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung Littau 2008 einer Mischzone zugewiesen. Es handelt sich dabei um eine raumplanerische Festlegung der damaligen Gemeinde Littau für die Entwicklung von Reussbühl, welche im Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord bereits damals vorgesehen war. Die damalige Gemeinde Littau hat Reussbühl Ost und Reussbühl West in die Zentrumszone umgezont, damit diese Quartierteile zusammen mit den Arealen in der Gemeinde Emmen zu einem neuen Stadtzentrum heranwachsen können. Die Arbeitszone Täschmatt wurde beibehalten, damit die Gewerbebetriebe und die Arbeitsplätze nicht in Bedrängnis kommen. Der Bebauungsplan konkretisiert

damit eine bereits rechtskräftige nutzungsplanerische Festlegung.

Die Arbeitszone Täschmatt bleibt durch den Bebauungsplan unverändert. Der Bebauungsplan weist die Grundstücke 883 und 834, beide GB Littau, weder einer Wohn- und Arbeitszone noch einer Wohnzone zu. Die bestehenden gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten dieser ausserhalb des Bebauungsplanperimeters liegenden Grundstücke werden durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben.

Da sowohl die Arbeitszone Täschmatt als auch die angrenzende Mischzone der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind, besteht aus Sicht der Nutzungsplanung keine grundsätzliche lärmrechtliche Unvereinbarkeit. Die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte ist im jeweiligen Baugesuchsverfahren nachzuweisen. Dabei sind die konkrete Stellung der Bauten, die Anordnung lärmempfindlicher Räume und Aussenräume sowie allfällige bauliche oder gestalterische Lärmschutzmassnahmen zu prüfen. Bestehende und künftige Betriebe sind ihrerseits verpflichtet, dem Vorsorgeprinzip der Lärmschutz-Verordnung Rechnung zu tragen. Die Erstellung einer Lärmschutzwand beim Übergang zur Arbeitszone ist nicht zwingend im Bebauungsplan festzulegen. Ob eine Lärmschutzwand oder andere städtebaulich verträglichere Massnahmen erforderlich und zweckmässig sind, ist im Rahmen der weiteren Projektierung bzw. der konkreten Baugesuchsverfahren zu beurteilen. Balkone und andere bauliche Elemente können je nach Ausgestaltung durch ihre abschirmende Wirkung auch zur Lärmreduktion beitragen; massgebend bleibt der konkrete Nachweis der Einhaltung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen.

Eine Zusicherung, wonach die Grundstücke 883 und 834 auch in ferner Zukunft nie einer anderen Zone zugewiesen werden, kann nicht abgegeben werden. Nutzungspläne unterliegen zwar nach ihrer Rechtskraft dem Grundsatz der Planbeständigkeit. Eine künftige Anpassung kann jedoch bei wesentlich veränderten Verhältnissen oder überwiegenden öffentlichen Interessen nicht von vornherein ausgeschlossen werden. Über künftige Änderungen der Nutzungsordnung wäre in einem separaten Nutzungsplanungsverfahren mit den gesetzlich vorgesehenen Mitwirkungs- und Rechtsmittelmöglichkeiten zu entscheiden.

Die Einsprachepunkte werden daher abgewiesen.

4.5.3 Einsprache mit fehlender Legitimation

Einsprache 8: Mieterinnen- und Mieterverband Luzern NW OW UR (MV Luzern), Hertensteinstrasse 40, 6004 Luzern

Mit Vertretern des MV Luzern hat am 2. März 2026 eine Einspracheverhandlung stattgefunden. Gemäss Antwortformular vom 21. April 2026 hält der MV Luzern an der Einsprache fest.

Legitimation

Die Einsprache- und Beschwerdebefugnis richtet sich nach § 207 PBG. Danach ist zur Einsprache berechtigt, wer ein schutzwürdiges Interesse an der Änderung oder Aufhebung des Entwurfs oder Beschlusses hat (§ 207 Abs. 1 lit. a PBG). Eine Verbandslegitimation besteht darüber hinaus für Organisationen im Bereich Umwelt-, Natur- und Heimatschutz, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind (§ 207 Abs. 1 lit. d PBG). Andere Organisationen sind nur dann einsprache- bzw. beschwerdebefugt, wenn sie durch eine spezialgesetzliche Bestimmung ausdrücklich dazu ermächtigt werden. Der MV Luzern ist seinem statutarischen Zweck nach eine Interessenvertretung der Mieterinnen und Mieter und fällt nicht unter die in § 207 Abs. 1 lit. d PBG genannten Organisationen. Eine spezialgesetzliche Grundlage, die dem Verband im vorliegenden Zusammenhang eine eigenständige Verbandslegitimation einräumen würde, ist nicht ersichtlich. Eine Legitimation gestützt auf § 207 Abs. 1 lit. a PBG setzt voraus, dass der Verband durch den angefochtenen Bebauungsplan in eigenen schutzwürdigen Interessen besonders und spezifisch betroffen ist. Ein bloss allgemeines wohnpolitisches Interesse oder das generelle Anliegen, die Interessen von Mieterinnen und Mietern wahrzunehmen, genügt hierfür nicht, da dies auf eine

unzulässige Popularbeschwerde hinausliefe. Eine konkrete eigene Betroffenheit des Verbandes ist vorliegend nicht dargetan. Die Begründung des MV Luzern mit Stellungnahme vom 2. März 2026, dass stellvertretend für die als Anwohnende betroffenen Mieterinnen und Mieter, die Mitglieder des MV Luzern sind, Einsprache erhoben werde, vermag eine Legitimation nicht zu begründen. Konkrete Personen, für die der MV Luzern gestützt auf eine entsprechende Vollmacht Einsprache erhebt und deren besondere Betroffenheit dargelegt wäre, werden nicht bezeichnet. Auf die Einsprache wird mangels Einsprachelegitimation nicht eingetreten.

4.5.4 Zurückgezogene Einsprachen

Einsprache 11: Baverim AG, Seestrasse 50, 6354 Vitznau, vertreten durch Vollenweider Steiner Advokatur & Notariat, lic. iur. Sonja Vollenweider, Hirschengraben 33b, 6003 Luzern

Die Einsprecherin zieht die Einsprache gemäss Antwortformular vom 13. April 2026 unter Vorbehalt der Anpassung des Planungsberichtes zurück.

Die Einsprache ist als erledigt zu erklären.

Einsprache 13: CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern

Die Einspracheverhandlung mit der Einsprecherin hat am 5. März 2026 stattgefunden. Gestützt auf das Protokoll der Einspracheverhandlung vom 27. März 2026 wurde die Einsprache mit Antwortformular vom 28. April 2026 zurückgezogen.

Die Einsprache ist als erledigt zu erklären.

5 Auswirkungen auf das Klima

Gemäss Relevanzcheck im Tool Klimafolgenabschätzung der Stadt Luzern ist das Geschäft klimarelevant. Das heisst, dass durch das Projekt verschiedene Auswirkungen auf das Klima zu erwarten sind. Mit dem Tool wurden daher weitere Einschätzungen vorgenommen.

Der Bebauungsplan Reussbühl West trägt zur Erreichung der energie- und klimapolitischen Ziele der Stadt Luzern bei. Die Energieversorgung der Bauten mit Elektrizität, Wärme und Kälte hat zu 100 Prozent mit erneuerbaren Energien zu erfolgen, und bei den Neubauten wird mit einer Minimierung der grauen Energie bei der Erstellung von Gebäuden durch Zertifizierung von Neubauten mit Minergie-P Eco oder SNBS-Hochbau entgegengewirkt (vgl. Kapitel 4.4.5). Um die Hitzebelastung zu reduzieren, wird der Freiraum im Schwammstadtprinzip gestaltet (vgl. Kapitel 4.4.6), es ist eine minimale Bedeckung durch Baumkronen vorgeschrieben, und die Oberflächen sind grundsätzlich wasserdurchlässig auszugestalten.

6 Finanzierung

Die Gesamtkosten für den Bebauungsplan Reussbühl West belaufen sich bis Ende 2026 auf rund Fr. 330'000.–.

Gemäss § 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) trägt die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplans. Soweit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden. Da durch den Erlass des Bebauungsplans erhebliche Mehrwerte entstehen, werden gestützt auf § 66 Abs. 1 PBG die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplans inkl. des internen Aufwands nach Rechtskraft des Bebauungsplans vollständig den Grundeigentümerschaften überbunden. Die Kostenaufteilung erfolgt anteilmässig zu den Mehrwerten, die den einzelnen Grundeigentümerschaften entstehen.

7 Mehrwertabgabe

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben gestützt auf § 105 ff. PBG eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu entrichten. Gemäss § 105c PBG wird bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans die Mehrwertabgabe fällig

- a. bei Neubauten oder erheblichen Änderungen an bestehenden Bauten nach Rechtskraft der Baubewilligung,
- b. beim Verkauf des Grundstücks mit dem Eintritt der neuen Rechtslage.

Eine erste grobe Abschätzung der fälligen Mehrwertabgabe hat rund 10 Mio. Franken ergeben. Die definitive Abgabe hängt jedoch vom Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung ab. Die effektive Mehrwertabgabe wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans aufgrund des aktuellen Verkehrswerts ermittelt und mit einer separaten Entscheidung durch die Baudirektion verfügt.

8 Abschreibung von politischen Vorstössen

Mit diesem Bericht und Antrag werden keine politischen Vorstösse abgeschrieben.

9 Würdigung

Der vorliegende Bebauungsplan Reussbühl West ist das Ergebnis einer mehrjährigen, engagierten Zusammenarbeit zwischen der CKW AG, den privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Stadt Luzern. Durch diesen kooperativen Prozess ist es gelungen, eine solide und ausbalancierte planungsrechtliche Basis zu schaffen. Sie ebnet den Weg für die Realisierung des Siegerprojekts und trägt dazu bei, das Stadtgebiet im Norden Luzerns als lebenswerten und funktionalen Raum weiterzuentwickeln – im Einklang mit den Bedürfnissen der Bevölkerung und den städtebaulichen Zielen.

10 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen,

- die Einsprachen 1 bis 7, 9 und 10, 12 sowie 14 bis 17 im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;
- auf die Einsprache 8 nicht einzutreten;
- die Einsprachen 11 und 13 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- den Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025 mit den dazugehörigen Vorschriften (Beilagen 1 und 2) zu erlassen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 19. August 2026



Beat Züsli
Stadtpäsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 26 vom 19. August 2026 betreffend

Bebauungsplan B 144 Reussbühl West

- **Erlass**
- **Einsprachebehandlung,**

gestützt auf den Bericht der Bau-, Umwelt- und Mobilitätskommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 1 lit. a und § 63 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989 sowie Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999,

beschliesst:

- I. 1. Die Einsprachen 1 bis 7, 9 und 10, 12 sowie 14 bis 17 werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
 2. Auf die Einsprache 8 wird nicht eingetreten.
 3. Die Einsprachen 11 und 13 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 4. Der Bebauungsplan B 144 Reussbühl West vom 17. Oktober 2025 mit den dazugehörigen Vorschriften (Beilagen 1 und 2) wird erlassen.
 5. Der Beschluss gemäss Ziffer I.4 tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.
- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.