

Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

Vorschriften

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom
Namens des Grossen Stadtrates

Lisa Zanolla
Ratspräsidentin

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat mit Entscheid

Nr.

vom

Datum

Unterschrift

In der 1. Etappe werden nur die Vorschriften in schwarzer Schrift in Kraft gesetzt. Die Vorschriften in grauer Schrift dienen der Orientierung und werden mit der 2. Etappe in Kraft gesetzt.

Impressum

Verfasser: Gabriele Horvath

Auftraggeber: Stadt Luzern, Stadtplanung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
www.stadtplanung.stadtluern.ch

Datei: L:\Luzern Nord\05_TP_Raumentwicklung\C_Reussbuehl_Ost\07_RbO_Planungsverfahren\C_Planauflage\3_Auflageunterlagen\2_B143_1_Bebauungsplan_Reussbühl_Ost_1_Etappe

Auftragnehmer: suisseplan Ingenieure AG
raum + landschaft
Theaterstrasse 15
6003 Luzern
www.suisseplan.ch



AARAU · LUZERN · WOHLLEN · ZÜRICH

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
04.07.2018	Vorprüfung
15.07.2019	2. Vorprüfung 1. Etappe abschliessend
20.01.2020	2. Vorprüfung 1. Etappe abschliessend
31.01.2020	Öffentliche Auflage
27.11.2020	Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

I.	Allgemeine Bestimmungen	1
Art. 1	Geltungsbereich und Bestandteile	1
Art. 2	Verhältnis zum übergeordneten Recht	1
Art. 3	Ziele	1
Art. 4	Qualität	2
II.	Bau- und Nutzungsvorschriften	4
Art. 5	Baubereich Hochbauten	4
Art. 6	Unterirdische Bauten	5
Art. 7	Rückbau	6
Art. 8	Maximaler Strassenabstand	6
Art. 9	Pflichtbaulinie	6
Art. 10	Orientierung	6
Art. 11	Kulturobjekt	6
Art. 12	Archäologische Fundstelle	6
Art. 13	Nutzweise	7
Art. 14	Gemeinnütziger Wohnraum	7
III.	Freiraumgestaltung	8
Art. 15	Grundsätze	8
Art. 16	Privates Wohnumfeld	8
Art. 17	Vorzone Gebäude	8
Art. 18	Rückzugsbereich	9
Art. 19	Öffentlicher Aufenthaltsbereich	9
Art. 20	Randbereich Strasse	9
IV.	Erschliessung und Mobilität	10
Art. 21	Mobilitätskonzept	10
Art. 22	Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr	10
Art. 23	Erschliessung für den motorisierten Verkehr	11
Art. 24	Anlieferung	11
Art. 25	Autoparkierung und Motorradabstellplätze	11
Art. 26	Erschliessung für den Langsamverkehr	12

Art. 27	Abstellflächen für Velos	12
Art. 28	Containerstandplätze	13
V.	Umwelt	14
Art. 29	Lärmschutz	14
Art. 30	Störfallvorsorge	14
Art. 31	Energie	14
Art. 32	Hochwasser	14
Art. 33	Entwässerung	15
Art. 34	Lichtemissionen und Reklamen	15
VI.	Etappierung	16
Art. 35	Etappierung	16
VII.	Schlussbestimmungen	17
Art. 36	Ausnahmen	17

Anhang A

Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens

I. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan B 143 Reussbühl Ost umfasst die folgenden, rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe), 1:500
- ~~Bebauungsplan B 143.2 Reussbühl Ost (2. Etappe), 1:500~~
- Vorschriften B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)
- ~~Vorschriften B 143.2 Reussbühl Ost (2. Etappe)~~

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

³ Folgende Dokumente haben begleitenden Charakter:

- Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010;
- Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord vom 6. Februar 2014;
- Richtprojekt Umgebung vom 24. Mai 2019, freiraumarchitektur gmbh, Luzern;
- Merkblatt sozialräumliche Durchmischung der Stadt Luzern vom 22. Dezember 2014;
- Bericht des Beurteilungsgremiums, Studienauftrag Interessengemeinschaft Reussbühl Ost C1 vom 11. August 2017.

⁴ Weiter zu berücksichtigen sind:

- Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 31. Januar 2020, suisseplan Ingenieure AG Zürich;
- Geologisch-geotechnischer Vorbericht Reussbühl Ost vom 14. November 2014, Keller + Lorenz AG, Luzern;
- Umsetzung Masterplan Luzern Nord, Reussbühl West und Ost, Abschätzung der hydrogeologischen Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch Neubauten vom 8. November 2016, Keller + Lorenz AG, Luzern;
- Energiekonzept Luzern Nord vom 9. August 2016.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

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

² Im Bebauungsplanperimeter sind keine Gestaltungspläne zulässig.

Art. 3 Ziele

¹ Der Bebauungsplan Reussbühl Ost bezweckt die grundeigentümergebundene, etappenweise Umsetzung der Vorgaben aus dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord sowie dem städtebaulichen Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord für die Aufwertung und Entwicklung zu einem belebten, gemischt genutzten Quartier.

² Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung und Verdichtung des gewachsenen, gemischt genutzten Quartiers unter Bewahrung des Charakters des ursprünglichen Dorfzentrums Reussbühl in den Baubereichen C4, C5a, C5b, C6a und C6b;
- Hohe Lebensqualität für Wohnen und Arbeiten;
- Hohe städtebauliche, architektonische, mikroklimatische und ökologische Qualität des Quartiers;
- Gute Eingliederung in die bauliche Umgebung;
- Energetisch vorbildliche Bebauung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft;
- Hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum auch unter einem zukünftig wesentlich wärmeren Klima;
- Gute Gestaltung und Vernetzung der Freiräume;
- Gute und sichere Rad- und Gehwegverbindungen.

Art. 4 Qualität

¹ In den Baubereichen C1 und C3 sind für die Projekterarbeitung von Neubauten Konkurrenzverfahren durchzuführen.

² Im Baubereich C2 sind für den Ersatzbau des Hochhauses und für Aufstockungen des Gebäudesockels Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für geringfügige Änderungen am Gebäudesockel sind drei vergleichende Architekturstudien von voneinander unabhängigen Verfassern vorzulegen. Umbauten und geringfügige Gebäudeerweiterungen sind durch das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord oder die Stadtbaukommission zu beurteilen.

³ Die Verfahren gemäss Abs. 1 und 2 haben Aussagen zu den folgenden Inhalten zu liefern:

- Nutzungsverteilung und Wohnungsmix;
- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten;
- Gestalterische Qualität;
- Möglichen Etappierung sowie Verbindungen zu den benachbarten Baubereichen;
- Arealinterne Erschliessung inkl. Notzufahrten sowie Anschlüsse an die bestehenden Verkehrswege und Rad- und Gehwegverbindungen;
- Genaue Lage von Ein- und Ausfahrten der Einstellhallen;
- Anzahl, Lage und allenfalls Bewirtschaftung der Parkplätze;
- Lage, Grösse, Ausstattung, Bepflanzung sowie mikroklimatische und ökologische Qualität der Freiräume und Aussenräume;
- Raumsicherung der öffentlichen Freiräume;
- Siedlungsentwässerung nach dem Schwammstadt-Prinzip mit dem Ziel, die zukünftig intensivere Niederschläge weitestgehend vor Ort zu versickern bzw. zwischenzulagern;
- Erfüllung der Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft;
- Gewährleistung von Lärmschutz und Störfallvorsorge.

⁴ Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- das Verfahren nach SIA 142 oder 143 oder in Anlehnung daran durchgeführt wird;
- mindestens fünf Teams (Lead Fachbereich Architektur mit Freiraumplanung und Verkehrsplanung) eine Lösung erarbeiten;
- bei Verfahren in Anlehnung an SIA 142 (Wettbewerb) dem jeweiligen Siegerteam für einen substanziellen Teil der Planungsaufgabe ein Folgeauftrag (Planung und Ausführung) in Aussicht gestellt werden kann;
- die Jury aus mindestens fünf unabhängigen Fachexperten und Fachexpertinnen und maximal gleich vielen Sachexperten und Sachexpertinnen zusammengesetzt ist. In der Jury muss mindestens ein Mitglied des städtebaulichen Begleitgremiums Luzern Nord und eine Vertretung der Stadt Luzern mit Stimmrecht vertreten sein. Weitere Experten und Expertinnen (nicht stimmberechtigt) können nach Bedarf beigezogen werden.
- das Programm zusammen mit der Stadt Luzern erarbeitet und durch die Jury genehmigt wird.

⁵ Neubauten und städtebaulich relevante Umbauten sind durch das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord oder die Stadtbaukommission zu beurteilen, sofern sie nicht auf einem Konkurrenzverfahren basieren.

II. Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Baubereich Hochbauten

¹ Oberirdische Bauten dürfen innerhalb der Baubereiche erstellt werden. Es gelten folgende Grundmasse:

Baubereich	Maximale Höhenkote Flachdach	Maximale Höhenkote Steildach	Überbaubare Grundfläche
C1 West C1 Mitte C1 Ost	455,50 m ü. M. 455,00 m ü. M. 454,50 m ü. M. Gemäss Plan		
C2 Blockrand Hochhaus	454,50 m ü. M. 481,00 m ü. M.		
C3 Nord C3 Süd	454,50 m ü. M. 452,00 m ü. M. Gemäss Plan		
C4a		453,00 m ü. M.	
C4b Nord C4b Süd	447,50 m ü. M. Gemäss Plan	450,00 m ü. M. 453,00 m ü. M. Gemäss Plan	
C4c	447,50 m ü. M.	450,00 m ü. M.	
C5a	450,50 m ü. M.	453,00 m ü. M.	800 m ²
C5b Nord C5b Süd	447,50 m ü. M. Gemäss Plan	450,00 m ü. M. 453,00 m ü. M. Gemäss Plan	650 m ²
C6a		453,00 m ü. M.	
C6b		453,00 m ü. M.	

² Die maximale Höhenkote wird bei Steildächern oberkant Dachfläche und bei Flachdächern oberkant Dachrand bzw. Brüstung oder Geländer gemessen. Sie darf nur durch technisch bedingte Aufbauten und Solaranlagen sowie Aufbauten gemäss Abs. 3 überschritten werden.

³ In den Baubereichen C1 bis C3 darf die maximale Höhenkote bei begehbaren Flachdächern zusätzlich durch Aufbauten für die Erschliessung der Dachfläche, Stauraum für Gartenmöbel und -geräte, Dachgärten und für die Beschattung von Sitzplätzen in Leichtbauweise überschritten werden. Die Aufbauten für die Erschliessung der Dachfläche, Stauraum für Gartenmöbel und -geräte und für die Beschattung von Sitzplätzen dürfen pro Treppenhaus eine maximale Grundfläche von 85 m² aufweisen und nicht beheizbar sein. Sie sind gut einzugliedern und mindestens 2 m von der Fassade zurückzusetzen. Anlagen für Dachgärten mit maximal 1 m Höhe sind auf der ganzen Fläche zulässig. Die gemeinschaftliche Nutzung darf nicht durch Abgrenzungen oder Zwischenwände über 1 m Höhe beeinträchtigt werden.

4 Im Baubereich C2 ist im Baubereich Hochhaus ein Ersatzbau für das bestehende Hochhaus zulässig. Die maximale Höhenkote beträgt in dem Fall 481,00 m ü. M. Bei der Gestaltung ist eine gute Eingliederung in die bauliche Umgebung unter besonderer Berücksichtigung des Umgebungsschutzes der Pfarrkirche St. Philipp Neri zu gewährleisten.

5 Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen gemäss Art. 13 Abs. 3 sind mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m auszubilden.

6 Für die Baubereiche C1 bis C3 gelten folgende Regelungen:

- Neubauten entlang der Reusszopfstrasse bzw. der Reussbühlstrasse sind in geschlossener Bauweise und mit Flachdächern zu erstellen.
- Entlang der Reusszopfstrasse bzw. der Reussbühlstrasse ist der Erdgeschossboden auf Strassenniveau anzuordnen und das Erdgeschoss mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m auszubilden. Gegen das Quartierinnere kann innerhalb des Gebäudes ein Höhensprung auf das Niveau des bestehenden Terrains erfolgen.
- Der Abschluss von Baubereich C3 ist als repräsentativer Kopfbau auszugestalten.

7 Im Baubereich C3 ist ein Durchlass von mindestens 15 m Breite × 4,7 m lichte Höhe für Unterhaltsarbeiten am Täschmattkanal freizuhalten. Die Fläche darf für temporäre Nutzungen wie gewerbliche Ausstellflächen, Aussensitzplätze von Gastronomiebetrieben oder Ähnliches genutzt werden. Für notwendige Arbeiten am Täschmattkanal muss die jeweilige Nutzung entschädigungslos vorübergehend entfernt werden. Die Erschliessung von Gewerbebetrieben oder Parkplätzen darf nicht über diese Fläche erfolgen. Die Fassade entlang der Reussbühlstrasse ist aus Lärmschutzgründen zu schliessen. Die Fassade gegen den Reusszopf darf geschlossen werden, muss jedoch demontierbar sein.

8 Für die Baubereiche C4, C5a, C5b und C6a und C6b gelten folgende Regelungen:

- Innerhalb der Baubereiche C4a, C4b, C4c, C6a und C6b ist die geschlossene Bauweise zulässig. Ebenso darf innerhalb dieser Baubereiche der Gebäudeabstand im Sinne von § 133 Planungs- und Baugesetz vom 7. März 1989 (PBG, SRL Nr. 735, Stand 1. Dezember 2019) unterschritten werden, wenn die öffentlichen Interessen und die schutzwürdigen privaten Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- In den Baubereichen C5a und C5b ist kein geschlossener Blockrand zulässig. Es sind jeweils mindestens zwei Bauten voneinander abzusetzen.
- Neubauten und Umbauten sowie die Dachneigung und die Dachformen sind so zu gestalten, dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht und der Charakter des ursprünglichen Dorfkerns Reussbühl gewahrt bleibt.
- Entlang der Hauptstrasse sind in den Baubereichen C4, C5a, C5b, C6a und C6b keine Flachdächer zulässig.

Art. 6 Unterirdische Bauten

1 Unterirdische Bauten dürfen im gesamten Perimeter, ausser in den im Plan bezeichneten Ausschlussbereichen, erstellt werden. Sie sind so weit wie möglich unter den Gebäuden zu konzentrieren. Tiefgaragen sind zusammenzufassen. Unterirdische Verbindungen zwischen den Baufeldern sind zulässig. Die notwendigen Grunddienstbarkeiten sind grundbuchamtlich zu sichern.

2 Die Ausschlussbereiche für unterirdische Bauten sind, mit Ausnahme der Verkehrsfläche Motorfahrzeuge, wasserdurchlässig auszugestalten.

³ Die Tragkraft und die Mindestmächtigkeit der Überdeckung von unterirdischen Bauten ausserhalb der Hochbauten müssen so dimensioniert sein, dass die Gestaltung und die Bepflanzung gemäss Richtprojekt Umgebung einschliesslich der erforderlichen Funktionen für Retention und Stadtklima möglich sind. Unterirdische Bauten, die nicht unter Hochbauten liegen, haben eine Überdeckung von mindestens 0,50 m aufzuweisen.

⁴ Im Ausschlussbereich für unterirdische Bauten sind Unterflurcontainer gestattet, wenn eine andere Lösung unverhältnismässig ist. Die Fläche ist mit einer anderen nicht unterbauten Fläche zu kompensieren.

Art. 7 Rückbau

Um die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung im Baubereich C3 zu gewährleisten, ist der Rückbau des Gebäudes auf Grundstück 1057, GB Littau vorgesehen. Der Rückbau und der Wertausgleich für das Gebäude sind im Rahmen des Landumlegungsverfahrens bzw. der Grenzregulierung zu regeln.

Art. 8 Maximaler Strassenabstand

Die Fassaden der Gebäude entlang der Hauptstrasse dürfen höchstens bis zum im Situationsplan verzeichneten maximalen Strassenabstand zurückversetzt werden. Attikageschosse dürfen gegenüber der Hauptfassade weiter rückversetzt werden.

Art. 9 Pflichtbaulinie

¹ Die Gebäude sind auf die Pflichtbaulinien zu stellen.

² Vordächer über den Erdgeschossen auf Strassenniveau dürfen bis maximal 2,50 m über die Pflichtbaulinie herausragen, herausragende Balkone sind nicht zulässig.

³ Durchlässe für die Rad- und Gehwege sind im Erdgeschoss an den im Plan bezeichneten Stellen zu erstellen. Zusätzliche Durchlässe können bewilligt werden, wenn die Jury des Konkurrenzverfahrens, das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord oder die Stadtbaukommission diese positiv beurteilen.

Art. 10 Orientierung

Die Fassadenfront der Gebäude in den Baufeldern C1 bis C3 entlang der Reusszopfstrasse zum Fluss bzw. entlang der Reussbühlstrasse ist architektonisch hochwertig und als adressbildende Fassade zu gestalten. Die Erdgeschosse sind mit einem grossen Öffnungs-/ Fensterflächenanteil auszustatten, sofern Lärmschutz und Störfallvorsorge ausreichend gewährleistet werden können. Die Gebäude müssen für Fussgänger und Fussgängerinnen sowohl vom Reusszopf als auch von der Reusszopfstrasse bzw. der Reussbühlstrasse her zugänglich sein.

Art. 11 Kulturobjekt

¹ Die im Plan bezeichneten Gebäude, welche im kantonalen Bauinventar Luzern als schützenswert eingestuft sind, sind zu erhalten. Vor der Projektierung von Sanierungen, Baumassnahmen und Umbauten ist mit der Kantonalen Denkmalpflege frühzeitig Kontakt aufzunehmen.

² Der Umgebungsschutz dieser Gebäude gemäss § 142 Abs. 1 PBG ist zu gewährleisten.

Art. 12 Archäologische Fundstelle

Der Baubereich C3 sowie die Grundstücke 69, 70, 71 und 1057, GB Littau, liegen innerhalb des Perimeters einer archäologischen Fundstelle gemäss kantonalem Fundstelleninventar, oder es werden Funde vermutet. Vor künftigen Bodeneingriffen in diesen Gebieten ist die Kantonsarchäologie frühzeitig zu informieren und in den Planungsprozess einzubeziehen.

Art. 13 Nutzweise

- ¹ Zulässig sind Wohnnutzungen, nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie soziale und öffentliche Nutzungen.
- ² Verkehrsintensive Einrichtungen gemäss § 169 PBG sind nicht zulässig.
- ³ In den im Plan als publikumsorientierte Nutzungen bezeichneten Bereichen entlang der Hauptstrasse sind im Erdgeschoss publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen.
- ⁴ In den im Plan als Arbeitsnutzungen EG bezeichneten Bereichen sind im Erdgeschoss Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen vorzusehen. Wohnnutzungen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Bestimmungen bezüglich Wohnhygiene, Umweltschutz und Fahrtenzahlen eingehalten werden können.
- ⁵ Es gelten folgende Nutzungsverteilungen (vorbehältlich Abs. 3 und 4):

Baubereich	Schwerpunkt	Wohnanteil Anteil an GFoi (gemäss Art. 13 Abs. 6)
C1	Wohnen	mind. 50 %
C2	Wohnen	mind. 50 % max. 80 %
C3	Dienstleistung, Gewerbe	max. 20 %
C4	Wohnen	mind. 50 %
C5	Wohnen	mind. 50 %
C6	Wohnen	mind. 50 %

- ⁶ Die Geschossfläche oberirdisch (GFoi) wird aus der Geschossfläche gemäss SIA 416 abzüglich folgenden Bauteilen berechnet:
 - Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, wenn sie im Mittel nicht mehr als 1 m über das massgebende bzw. über das tiefer gelegte Terrain hinausragen;
 - Gemeinschaftliche Velo- und Kinderwagenabstellräume.
- ⁷ Die Übertragung von Nutzungsanteilen zwischen den Baubereichen bis maximal 10 % der zulässigen GFoi der jeweiligen Nutzung ist zulässig. Sie sind vertraglich zu regeln, werden im Rahmen der Baubewilligung verfügt und im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) eingetragen.
- ⁸ Der Nutzungsmix ist auf die zulässige Fahrtenzahl gemäss Art. 22 abzustimmen.

Art. 14 Gemeinnütziger Wohnraum

Im Baubereich C1 sind 4'000 m² GFoi gemäss Art. 13 Abs. 6 gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen.

III. Freiraumgestaltung

Art. 15 Grundsätze

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

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

³ Es ist eine standortgerechte, vielfältige und überwiegend einheimische Bepflanzung zu wählen. Es sind grosskronige Baumarten zu verwenden, welche eine ausreichende Beschattung und Verdunstung von Wasser sicherstellen. Die Mindestanzahl der im Bebauungsplan eingezeichneten Bäume ist verbindlich, deren Lage jedoch schematisch. Die Artenwahl ist in Absprache mit der Stadt Luzern zu bestimmen. Baumgruben sind als Retentionsickergruben zu dimensionieren.

⁴ Vom Richtprojekt Umgebung kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung in seiner Qualität erhalten bleibt oder verbessert wird.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept für die Fassaden- und Dachbegrünung einzureichen. Flachdächer sind gemäss dem «Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung» extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Dachgärten oder Dachterrassen genutzt werden oder für Solaranlagen vorgesehen sind. Um die ökologische und mikroklimatische Funktion der Flachdächer gewährleisten zu können, sind die durch Solaranlagen beanspruchten Flachdachbereiche auf maximal 50 % beschränkt. Solaranlagen sind qualitativ in die Bauten zu integrieren.

⁶ Zusammen mit dem Baugesuch ist ein Umgebungsplan einzureichen, der Aussagen über die Gestaltung und Bepflanzung der angrenzenden Freiräume mit den Grünflächen, den Spiel- und Ruheflächen, Veloabstellplätze sowie den Rad- und Gehwegverbindungen und Erschliessungsflächen macht.

⁷ Mit der Fertigstellung eines Bauvorhabens sind die angrenzenden Freiräume sowie die Rad- und Gehwegverbindungen zu erstellen. Die Erstellungskosten sowie die Unterhaltskosten gehen zulasten der Grundeigentümerschaften.

Art. 16 Privates Wohnumfeld

¹ Im privaten Wohnumfeld und innerhalb der angrenzenden Baubereiche sind gebäudebezogene Grünflächen anzulegen und mehrheitlich unversiegelte Hofsituationen zu schaffen.

² Als Puffer zu den öffentlichen Aufenthaltsbereichen sind Hecken oder Pflanzstreifen vorzusehen.

Art. 17 Vorzone Gebäude

¹ Die Vorzone Gebäude ist öffentlich zugänglich, dient jedoch hauptsächlich der Nutzung durch die Bewohnenden und die Beschäftigten der angrenzenden Gebäude. Sie besteht aus einer feinmaschigen Durchwegung und dazwischenliegenden Nutzungseinseln (ökologisch wertvolle Flächen, Aufenthaltsbereiche, Spielflächen usw.). Die Nutzungseinseln sind so zu realisieren, dass sie sich für die Versickerung oder als Retentionsflächen gemäss Art. 33 Abs. 3 eignen.

² Die Nutzungseinseln sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen einzeln oder in Gruppen zu bepflanzen.

³ Mit Ausnahme der Erschliessungsflächen für den motorisierten Verkehr und den Rad-/Gehwegverbindungen ist die Vorzone Gebäude grundsätzlich mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden.

⁴ Mindestens 20 % der Fläche der Vorzone Gebäude sind nach den Vorgaben der Stadt Luzern mikroklimatisch und ökologisch wertvoll zu gestalten. In Absprache mit der Stadt Luzern sind Kombinationen mit anderen Nutzungen (z. B. Spielflächen, Aufenthaltsbereiche) möglich.

Art. 18 Rückzugsbereich

¹ Der öffentlich zugängliche Rückzugsbereich ist als Grünraum mit strukturreichen Grünflächen mikroklimatisch und ökologisch wertvoll zu gestalten. Er ist mit grosskronigen Parkbäumen zu bepflanzen, deren Baumscheiben ebenfalls ökologisch wertvoll auszubilden sind.

² Der Rückzugsbereich ist zusammen mit der Bebauung des Baufeldes C3 zu erstellen.

³ Der Höhenunterschied zwischen Wohnumfeld und Rückzugsbereich kann über Mauern und Abtreppungen abgefangen werden, wenn diese gleichzeitig eine ökologische Funktion übernehmen und entsprechend ausgestaltet und bepflanzt werden (z. B. Trockensteinmauern und standortgerechte Staudenbepflanzungen).

Art. 19 Öffentlicher Aufenthaltsbereich

¹ Der öffentliche Aufenthaltsbereich ist als allgemein zugängliche und vielseitig nutzbare Begegnungs- und Erschliessungsfläche mit Platzcharakter zu realisieren.

² Der Aufenthaltsbereich bei der Zufahrt von der Hauptstrasse in den Reusszopf ist als Ankunftsreich zur Siedlung zu gestalten.

³ Entlang des Reusszopfs ist zwischen der Verkehrsfläche Motorfahrzeuge und dem privaten Wohnumfeld ein öffentlicher Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und Grünstrukturen zu gestalten. Dieser Bereich ist mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden. Besucherparkplätze sind in den bezeichneten Bereichen zulässig. In begründeten Fällen können diese Flächen verschoben werden.

⁴ Entlang des Aufenthaltsbereichs sind zwischen der Quartiererschliessung und dem privaten Wohnumfeld strassenbegleitend Hochstamm-bäume in einer linearen Anordnung zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind grundsätzlich zu erhalten. In begründeten Fällen können sie in Absprache mit der Stadt Luzern durch gleichwertige Bäume ersetzt werden.

Art. 20 Randbereich Strasse

Der Randbereich Strasse erstreckt sich zwischen den Strassenkanten und den strassenbegleitenden Gebäuden und wird über einen einheitlichen Hartbelag charakterisiert.

IV. Erschliessung und Mobilität

Art. 21 Mobilitätskonzept

¹ In den Baubereichen C1–C3 ist mit dem ersten Baugesuch ein Mobilitätskonzept über den ganzen Baubereich vorzulegen. Das Mobilitätskonzept ist zu überprüfen und allfällig anzupassen, wenn die Nutzungsanteile, die Parkplatz- und die Fahrtenzahlen verändert werden. Bei kleineren Umbauten kann der Stadtrat auf das Mobilitätskonzept verzichten.

² In den Baubereichen C4, C5a, C5b, C6a und C6b ist für Bauprojekte, die ein Verkehrsaufkommen von mehr als 100 Fahrten pro Tag erzeugen bzw. mehr als 25 Parkplätze umfassen, mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept vorzulegen.

Art. 22 Verkehrsaufkommen motorisierter Individualverkehr

¹ Das gesamte Aufkommen des induzierten Verkehrs darf in der Abendspitzenstunde (17 bis 18 Uhr) den Wert von 330 Fahrzeugen pro Stunde nicht überschreiten. Innerhalb der Baubereiche ist der Nutzungsmix so festzulegen, dass folgende Fahrtenzahlen in der Abendspitzenstunde nicht überschritten werden, oder es ist im Rahmen des Mobilitätskonzepts aufzuzeigen, dass die Fahrtenzahl eingehalten werden kann:

▪ Baubereich C1:	60
▪ Baubereich C2:	100
▪ Baubereich C3:	75
▪ Baubereich C4:	20
▪ Baubereich C5a:	20
▪ Baubereich C5b:	20
▪ Baubereich C6:	25
▪ Grundstücke 616 und 71, GB Littau:	10

² Massgeblich für die Berechnung der Fahrtenzahlen sind die im Anhang aufgeführten Kennzahlen und das Mobilitätskonzept im Sinne von Art. 21. Sofern das Mobilitätskonzept einen geringeren Anteil des MIV als in den Kennzahlen des Anhangs ausweist und wirksame Lenkungsmassnahmen festgelegt werden, kann bei der Berechnung der Fahrtenzahlen der Anteil des MIV entsprechend reduziert werden.

³ Die Übertragung von Fahrten zwischen den Baubereichen ist zulässig, sofern diese Baubereiche in rechtskräftig genehmigten Etappen des Bebauungsplans liegen. Sie sind vertraglich zu regeln, werden im Rahmen der Baubewilligung verfügt und im ÖREB eingetragen.

⁴ Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht ist, sind auf Verlangen des Stadtrates durch ein Fachbüro im Bebauungsplanperimeter Verkehrszählungen durchzuführen und die Fahrtenzahlen nachzuweisen. Die Kosten sind durch die Strassengenossenschaft zu tragen.

⁵ Werden die zulässigen Fahrtenzahlen nachweislich überschritten, so sind auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) Massnahmen zur Einhaltung der Fahrtenzahlen umzusetzen.

⁶ Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümer und Eigentümerinnen der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümerschaft leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.

Art. 23 Erschliessung für den motorisierten Verkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr wie auch die Anlieferung erfolgen über den Reusszopf innerhalb der Verkehrsfläche Motorfahrzeuge.

² Die Verkehrsfläche Motorfahrzeuge ist gemäss den Vorgaben für den Fahrbereich im Richtprojekt Umgebung als Begegnungszone gemäss Art. 22b Signalisationsverordnung vom 5. September 1979 (SSV, SR Nr. 741.21, Stand 15. Januar 2017) auszugestalten.

³ Dimensionen und Gestaltung der Erschliessungswege und Strassen sind in Absprache mit dem Tiefbauamt nach den VSS-Normen auszuführen.

⁴ Für den Bebauungsplanperimeter ist von sämtlichen Grundeigentümern, ausser jene der Grundstücke Nrn. 71, 74 und 616, GB Littau, eine Strassengenossenschaft gemäss § 60 Strassengesetz vom 21. März 1995 (StrG, SRL Nr. 755, Stand 1. Januar 2020) zu gründen. Die Flächen des im Plan eingezeichneten Perimeters Strassengenossenschaft werden durch die Strassengenossenschaft erworben. Baugesuche im Bebauungsplanperimeter können erst bewilligt werden, wenn der Stadtrat die Statuten der Strassengenossenschaft genehmigt hat. Die Umgestaltung des Reusszopfs hat in einer ersten Etappe mit der Bebauung des Baubereichs C1 (ohne Grundstück 1812, GB Littau) bis zur Grundstücksgrenze zwischen 1812 und 1580, GB Littau, zu erfolgen. Die zweite Etappe ist mit der Bebauung in den Baubereichen C2 oder C3 zu realisieren. Die Zufahrt zum Baubereich C5b ist jederzeit zu gewährleisten.

⁵ Die Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind an den vorgesehenen Stellen anzuordnen und können überdeckt werden.

Art. 24 Anlieferung

¹ Die Anlieferung erfolgt über den Reusszopf. Die Baubereiche C4a bis C4c sowie die Grundstücke 616 und 71, GB Littau, können direkt ab der Hauptstrasse beliefert werden. Vom Reusszopf ist entlang des Baubereichs C1 bis zum Baubereich C6a mit Anschluss an die Hauptstrasse eine Notzufahrt von mindestens 3,50 m Breite vorzusehen, die auch zur Anlieferung genutzt werden kann. Die Lage im Plan ist schematisch und verschiebbar. Sie ist zweckmässig in die Umgebungsgestaltung zu integrieren und grundbuchlich zu sichern

² Im Bereich des im Plan eingezeichneten Wendeplatzes ist eine ausreichende Fläche für das Wenden eines Lastwagens von mindestens 10 m Länge anzuordnen (Radius Wendekreis mindestens 6,50 m).

Art. 25 Autoparkierung und Motorradabstellplätze

¹ Der Normbedarf der Parkplätze richtet sich nach dem Parkplatzreglement für die Stadt Luzern vom 17. April 1986 (PPR, SRSL Nr. 7.2.2.1.1, Ausgabe vom 1. April 1994). Das Parkfeld-Angebot für Autos wird gemäss nachfolgenden Reduktionen des Normbedarfs bestimmt:

- Bewohnende: max. 50 % des Normbedarfs
- Besuchende und Kundschaft: max. 40 % des Normbedarfs
- Beschäftigte: max. 20 % des Normbedarfs

Es wird keine Mindestanzahl an Pflichtparkplätzen vorgeschrieben.

- ² Eine höhere Anzahl Parkplätze kann nur in Verbindung mit einem jährlichen Fahrtennachweis und der Erstellungspflicht einer Schrankenanlage auf Kosten der Grundeigentümerschaft bewilligt werden. Sobald die zulässige Fahrtenzahl gemäss Art. 22 überschritten wird, ist die Schrankenanlage durch die Grundeigentümerschaft zu erstellen und so zu betreiben, dass die zulässige Fahrtenzahl eingehalten wird.
- ³ Für Motorräder sind Abstellplätze im Umfang von 15 % der Anzahl Parkfelder für Autos zu erstellen.
- ⁴ Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Einzelne Besucher- und Behindertenparkplätze können in den eingezeichneten Bereichen für Besucherparkplätze angeordnet werden. Ergibt sich bei der Projektierung der Umgebung eine gestalterisch bessere Lösung, können die Bereiche verschoben werden.
- ⁵ Es sind bauliche Vorkehrungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge vorzusehen. Die Ladestationen sind bei Bedarf zu realisieren.
- ⁶ Die unterirdische Parkierung für die Baubereiche C1, C6a und C6b erfolgt über eine gemeinsame Ein-/Ausfahrt. Mit dem ersten Baugesuch ist nachzuweisen, dass eine Erweiterung der Einstellhalle für die weiteren Etappen möglich ist.
- ⁷ Die unterirdische Parkierung des Baubereichs C2 erfolgt über die bestehenden Einfahrten. Eine zusätzliche Einfahrt ist zulässig. Der Bau einer Einstellhalle unter dem Reusszopf ist zulässig. Mit dem ersten Baugesuch ist die Parkierung für den ganzen Baubereich aufzuzeigen.
- ⁸ Die unterirdische Parkierung der Baubereiche C4b, C5a und C5b erfolgt über eine Einfahrt pro Baubereich. Mit dem ersten Baugesuch ist nachzuweisen, dass eine Erweiterung der Einstellhalle für die weiteren Etappen möglich ist.
- ⁹ Die unterirdische Parkierung der Baubereiche C3 und C4c ist mit dem ersten Baugesuch für beide Baubereiche aufzuzeigen.

Art. 26 Erschliessung für den Langsamverkehr

- ¹ Die öffentlichen Rad- und Gehwegverbindungen sind im Plan dargestellt und gemäss Art. 19 zu gestalten. Sie sind mit dem ersten Bauvorhaben in den an die Verbindung angrenzenden Baufeldern durch die Grundeigentümerschaft zu realisieren. Der bauliche und betriebliche Unterhalt geht zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die öffentlichen Wegrechte werden nach der Genehmigung des Bebauungsplanes im Grundbuch eingetragen.
- ² Der Durchlass zur Reusszopfstrasse (Baufeld C1) und der Durchlass zur Reussbühlstrasse (Baufeld C3) sind als Verbindungen für den Rad-/Gehweg auszubilden. Sie sind öffentlich zugänglich, hindernisfrei, gut beleuchtet sowie sicher zu gestalten und lärmtechnisch zu optimieren.
- ³ Mit Erstellung des Blockrandes in den Baubereichen C1 bis C3 ist durch die Grundeigentümerschaften im Randbereich der Strasse das bestehende Trottoir entlang der Reusszopf-/Reussbühlstrasse zu erweitern und die Lärmschutzwand zurückzubauen.

Art. 27 Abstellflächen für Velos

- ¹ Mit dem Baugesuch ist die Anzahl der Abstellplätze für Velos gemäss der VSS-Norm SN 640 065 nachzuweisen. 75 % der Abstellplätze sind mit dem Bauvorhaben zu realisieren, und 25 % können später bedarfsabhängig realisiert werden.

- ² Die Veloabstellplätze sind entsprechend der VSS-Norm SN 640 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) auszuführen. Die Abstellflächen sind sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Sie sind, ausser bei Abstellplätzen entlang der Reusszopfstrasse und bei Kurzabstellplätzen, vor Witterung zu schützen und als abschliessbare Anlage oder mit einem Diebstahlschutz-Parkiersystem mit Anschliessmöglichkeit zu erstellen.
- ³ Mindestens 40 % der Veloabstellplätze sind innerhalb der Bauten zu platzieren.

Art. 28 Containerstandplätze

- ¹ Für die Entsorgung sind durch die Grundeigentümerschaften nach den Weisungen des Strasseninspektorats Containerstandplätze einzurichten.
- ² Sofern diese nicht innerhalb des Gebäudes oder unterirdisch angeordnet werden können, sind sie entlang des Reusszopfs vorzusehen. Sie müssen sich gut in die Umgebung eingliedern.

V. Umwelt

Art. 29 Lärmschutz

¹ Die Lärmschutzanforderungen innerhalb des gesamten Perimeters richten sich nach Art. 30 Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (LSV, SR Nr. 814.41, Stand 7. Mai 2019). Für Neubauten gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.

² Die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für Strassenverkehrslärm, Eisenbahnlärm sowie Industrie- und Gewerbelärm ist im Rahmen der qualitätssichernden Konkurrenzverfahren bzw. Architekturstudien aufzuzeigen und im Rahmen der Baubewilligungsverfahren detailliert nachzuweisen. Ausnahmen können im Rahmen der Baubewilligung nur mit Zustimmung der kantonalen Behörde genehmigt werden.

³ Lärmempfindliche Räume sind in den Baubereichen C1 bis C3 in der Regel auf die strassen- und bahnabgewandte Seite zu richten. Weitere Massnahmen bezüglich Lärmschutz sind in allen Planungsphasen vorzusehen und mit dem Bauvorhaben umzusetzen.

Art. 30 Störfallvorsorge

¹ Für die Personenbelegung ist der Risikobericht der suisseplan Ingenieure AG Zürich (integriert in den Umweltverträglichkeitsbericht vom 2. Februar 2017) verbindlich. Die empfohlenen risikomindernden Massnahmen sind umzusetzen. Dies sind vor allem:

- Anordnung von dauernd personenbelegten Räumen sowie von Begegnungszonen im Freien (inkl. Balkone) in den Baubereichen C1 bis C3 auf die von der Reusszopfstrasse und der Reussbühlstrasse abgewandte Seite;
- hitzeresistente Fassaden entlang der Reusszopfstrasse und Reussbühlstrasse;
- nur technisch zwingend erforderliche Luftansaugstellen auf der Seite der Reusszopfstrasse und der Reussbühlstrasse.

² Ändern sich die dem Risikobericht zugrundeliegenden Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ Die kantonale Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Art. 31 Energie

¹ Neubauten und neubauartige Umbauten haben die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, zu erfüllen. Die Erfüllung des SIA-Effizienzpfades Energie ist mit einem Qualitätssicherungssystem QS für Planung, Ausführung und Betrieb des Gebäudes nachzuweisen. Die Qualitätssicherung umfasst zudem die Prüfung durch eine unabhängige Fachperson. Der Nachweis erfolgt pro Gebäude und kann zusätzlich auf den Baubereich oder das gesamte Areal erweitert werden.

² Die Energieversorgung hat sich nach dem Energiekonzept Luzern Nord vom 9. August 2016 zu richten. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen.

Art. 32 Hochwasser

¹ Bei der Projektierung der Bauten ist zu berücksichtigen, dass eine Restgefährdung durch Hochwasser besteht. Gefahrenmindernde Massnahmen gemäss Bau- und Zonenreglement (BZR) sind zu prüfen.

² Zur Hochwasserentlastung im Überlastfall ist im Südteil des Perimeters an der tiefsten Stelle der Blockrandbebauung im Baubereich C3 ein offener Durchlass von mindestens 8 m Breite × 3 m lichte Höhe einzuplanen, der gleichzeitig als Rad- und Gehwegverbindung gemäss Art. 26 dient. Der Reusszopf und die Umgebung sind so zu gestalten, dass im Hochwasserfall das Wasser zum Durchlass hin abfliessen kann.

³ Die Hausinstallationen sind bis zur Terrainoberfläche gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern.

⁴ In den Baubereichen C2, C3, C4 und C5b sind unter der Höhe von 433,20 m ü. M. keine Gebäudeöffnungen vorzusehen. Eine Ausnahme bildet der Durchlass im Baubereich C3 gemäss Abs. 2.

Art. 33 Entwässerung

¹ Für das anfallende Regenwasser von Plätzen und Dächern ist pro Baubereich eine oberflächige Versickerung (Typ F/Typ H) anzustreben und so weit als möglich umzusetzen. Zur Zwischenspeicherung von Niederschlägen sind geeignete Massnahmen zur Retention zu treffen, wobei möglichst oberflächige Retentionsanlagen zu realisieren sind. Baumgruben sind als Retentionssickergruben auszugestalten.

² Kann das anfallende Regenwasser aufgrund der Geologie oder des Abstandes zum Hochgrundwasserspiegel nachweislich nicht versickert oder zwischengelagert werden, ist es als unverschmutztes Abwasser innerhalb der Liegenschaft getrennt vom Schmutzwasser abzuleiten. Die Ableitbedingungen aus dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) der Stadt Luzern sind einzuhalten.

³ Die oberflächigen Versickerungs- und Retentionsanlagen sind naturnah zu gestalten und mit Kleinstrukturen (Steinhaufen, Asthaufen usw.) und einheimischen Strauchgruppen zu ergänzen. Die Anlagen sind so realisieren, dass eine Vernetzung mit weiteren ökologisch wertvollen Grünflächen möglich ist.

Art. 34 Lichtemissionen und Reklamen

¹ Lichtemissionen sind auf das Minimum zu beschränken. Die Empfehlungen und Richtlinien zum Plan Lumière der Stadt Luzern sowie das Beleuchtungskonzept Stadtzentrum Luzern Nord als Teil des städtebaulichen Leitbildes Stadtzentrum Luzern Nord vom 25. März 2014 sind umzusetzen.

² Die Schaufensterfronten sind transparent und einsehbar zu gestalten. Grossflächige Beklebungen der Schaufensterfronten mit Werbung sind nicht gestattet.

³ Für Schaufensterbeleuchtungen und Reklamen ist mit dem Baugesuch ein Beleuchtungskonzept einzureichen.

⁴ Für die Beleuchtung, die Beschriftung und die Reklamen entlang der Reusszopfstrasse und der Reussbühlstrasse ist durch die Grundeigentümerschaften ein einheitliches Konzept zu erstellen.

VI. Etappierung

Art. 35 Etappierung

- ¹ Der Bebauungsplan wird in zwei Etappen aufgeteilt und etappiert in Kraft gesetzt.
- ² Die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche ist darüber hinaus unter folgenden Voraussetzungen unabhängig voneinander zulässig:
 - Die Bebauung des Baubereichs C1 kann etappiert erfolgen. Mit der ersten Etappe sind jedoch der Anschluss an die Bebauung für die weiteren Etappen sowie die Umgebungsgestaltung mit Parkierung inkl. Grundstücke 144 und 147, GB Littau, aufzuzeigen.
 - Die Bebauung des Baubereichs C3 kann etappiert erfolgen. Mit der ersten Etappe sind jedoch die Bebauung für die weiteren Etappen sowie die Umgebungsgestaltung mit Parkierung inkl. Grundstücke 72 und 1057, GB Littau, für den jeweiligen provisorischen Zwischenstand wie auch für den Endzustand aufzuzeigen.
 - In den Baubereichen C1, C2 und C3 ist mit dem Bauprojekt aufzuzeigen, wie die architektonische Einbindung in die Blockrandbebauung und die Verbindung zum jeweils benachbarten Baubereich gelöst wird.
- ³ Mit der Etappierung sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Bei der Realisierung der Etappen sind die schädlichen und störenden Auswirkungen für die ansässige Wohn- und Arbeitsbevölkerung vor allem bezüglich der Lärmbelastung zu minimieren. Die Lärmschutzanforderungen sind zu jedem Zeitpunkt der Etappierung einzuhalten. Wird die Lärmschutzwand aufgrund der Bauetappierung entfernt oder angepasst, so gehen Rückbau und Änderung zu Lasten des Verursachers.
- ⁴ Mit jeder Etappe ist aufzuzeigen, wie die Anordnung und die Gestaltung der Aussen- und Freiräume sowie die Erschliessung sich in das Richtprojekt Umgebung für das gesamte Bebauungsplangebiet einfügen.
- ⁵ Mit jeder Etappe ist nachzuweisen, dass die gemäss Art. 22 zulässigen Fahrtenzahlen im Endzustand nicht überschritten werden.
- ⁶ Bei etappenweiser Ausführung von Bauvorhaben sind die Bauten so zu realisieren, dass die Nutzungsanteile eingehalten sind. Eine Abweichung bei den Nutzungsanteilen von $\pm 20\%$ der GFoi ist während der Etappierung erlaubt. Mit der letzten Etappe sind die vorgeschriebenen Nutzungsanteile zu erfüllen.

VII. Schlussbestimmungen

Art. 36 Ausnahmen

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

Anhang A

Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens

Gemäss Art. 22 Abs. 1

Methode Geschossfläche (GF)

Nutzung	GF pro EW/AP in m ²	Fahrten pro Tag	Modalsplit in %		
			LV	ÖV	MIV
Wohnen	50	3,5	35	25	40
Gewerbe	60	3,5	20	20	60
Industrie	60	2,7	20	20	60
Dienstleistung Büro	30	3,3	20	30	50
Dienstleistung publikumsorientiert	30	30,0	35	25	40
Dienstleistung Restaurant	50	30,0	30	20	50
Freizeit	60	25,0	10	20	70
Einkauf	60	40,0	20	10	70

Methode Kennwert

Nutzung	Wege pro 100 m ² GF	Anteil MIV in %
Wohnen	7	40
Gewerbe	5,8	60
Industrie	1,8	60
Dienstleistung Büro	13	50
Dienstleistung publikumsorientiert	90	40
Dienstleistung Restaurant	60	50
Freizeit	60	70
Einkauf	50	70

Der massgebende Wert in der Abendspitze gemäss Art. 22 Abs. 1 entspricht 10 % des mit den Kennwerten ermittelten durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV).

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