



**Stadt
Lucern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Lucern
vom 17. März 2021 (StB 178)

B+A 6/2021

Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

Mit Einsprachebehandlung

**Vom Grossen Stadtrat
mit einer Protokollbemerkung
beschlossen
am 20. Mai 2021.**

(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)

Bezug zur Gemeindestrategie 2019–2028 und zum Legislaturprogramm 2019–2021

Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Sorgsamen Umgang mit den Lebensgrundlagen pflegen**
Leitsatz: Die Stadt Luzern und ihre Bewohnerinnen und Bewohner sorgen dafür, dass die Lebensgrundlagen für Menschen, Tiere und Pflanzen erhalten bleiben.
- **Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigern**
Leitsatz: In der Stadt Luzern sind Strassen, Plätze und Grünräume als attraktive Aufenthalts-, Begegnungs- und Bewegungsräume gestaltet.

Legislaturgrundsätze und -ziele gemäss Legislaturprogramm

Öffentliche Ordnung und Sicherheit

Legislaturgrundsatz L5 Die Stadt Luzern arbeitet mit den Nachbargemeinden und weiteren Staatsebenen im Hinblick auf eine lebendige und sichere Stadtregion konstruktiv zusammen.

Legislaturgrundsatz L7 In der Stadt Luzern wird eine friedliche Koexistenz der unterschiedlichen Nutzergruppen in den öffentlich zugänglichen Räumen gelebt.

Legislaturziel Z7.2 Bei Stadtentwicklungsprojekten und städtebaulichen Eingriffen mit Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sind die Vorgaben der städtebaulichen Kriminalprävention umgesetzt.

Soziale Sicherheit

Legislaturziel Z15.1 Zwischen 2019 und 2021 sind 300 zusätzliche gemeinnützige Wohnungen verfügbar oder im Bau.

Verkehr

Legislaturziel Z18.2 Die Stadt Luzern zeichnet sich durch eine attraktive Gestaltung der Strassenräume aus.

Legislaturziel Z19.5 Der Modalsplit entwickelt sich in Richtung der langfristigen Zielwerte der Mobilitätsstrategie, indem die Anteile des Fuss-, des Velo- und des öffentlichen Verkehrs weiter zunehmen. Der Anteil der autofreien Haushalte steigt, und Sharingangebote (Velo, Auto) werden vermehrt genutzt.

Umweltschutz und Raumordnung

- Legislaturziel Z20.1** Die Stadt Luzern strebt die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft an. Bis 2021 wird der Energieverbrauch (Leistungsbedarf) auf 4'000 bis 4'400 Watt pro Kopf und der Treibhausgasausstoss auf 4,7 Tonnen CO₂-Äquivalente pro Kopf und Jahr gesenkt.
- Legislaturziel Z20.4** Die urbanen Grünräume werden als attraktive Aufenthalts- und Begegnungsräume gestaltet und betrieben. Die naturnahen Freiräume bleiben sowohl innerhalb wie ausserhalb des Siedlungsraums erhalten, werden aufgewertet und besser vernetzt, die Biodiversität wird gefördert. Die Stadt Luzern ist Grünstadt Schweiz mit Gold-Level.
- Legislaturziel Z20.6** Mit einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung und vielseitig nutzbaren Freiräumen stärkt die Stadt Luzern die Lebensqualität.
- Legislaturgrundsatz L21**
(Leitsatz zum Schwerpunkt 2) Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.

Volkswirtschaft

- Legislaturziel Z22.2** Die Stadt sichert attraktive Wirtschaftsflächen für Produktion, Gewerbe und Dienstleistungen.
- Legislaturziel Z24** Die Stadt bewahrt ein Gesamtverhältnis von 1:1, d. h. von einer bzw. einem Beschäftigten pro Einwohnerin bzw. Einwohner.

Projektplan

- I511006 Umsetzung Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord

Übersicht

Luzern Nord als wichtiger Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Luzern wird sich in den nächsten Jahren markant verändern. Die Planung für das Gebiet rund um den Seetalplatz erfolgt seit mehreren Jahren durch die Gemeinde Emmen, die Stadt Luzern (vormals auch durch die Gemeinde Littau) und den Kanton Luzern, koordiniert durch den Gemeindeverband LuzernPlus. Mit dem Bebauungsplan Reussbühl Ost werden die bisherigen Planungsergebnisse grundeigentümerverbindlich festgelegt. Ziel ist, dass die Entwicklung in Reussbühl mit einer hohen städtebaulichen, architektonischen, mikroklimatischen und ökologischen Qualität erfolgt und dabei der Charakter des ursprünglichen Dorfkerns bewahrt bleibt.

Der Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost umfasst das Gebiet zwischen der Hauptstrasse, der Reusszopfstrasse und der Reussbühlstrasse. Betroffen sind 32 Grundstücke mit 45 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Da es sich um bereits bebautes Gebiet handelt und eine Vielzahl von Grundeigentümern betroffen ist, gestaltete sich die Erarbeitung des Bebauungsplanes als zeitaufwendig und herausfordernd. Es zeigte sich, dass sich die offenen Punkte im südlichen Teil des Perimeters nicht so schnell klären lassen. Um die Entwicklung im nördlichen Teil des Perimeters nicht zu verzögern, hat der Stadtrat entschieden, den Bebauungsplan zu etappieren. Der vorliegende Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) umfasst die Baubereiche C1, C5a, C6a und C6b. Die zweite Etappe wird dem Grossen Stadtrat voraussichtlich im Jahr 2022 vorgelegt. Für den Baubereich C1 wird im Bebauungsplan ein Konkurrenzverfahren vorgeschrieben, das durch die Grundeigentümerschaft (Baugenossenschaft Reussbühl) bereits durchgeführt wurde und dessen Resultate wiederum in die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen sind. Die Baugenossenschaft Reussbühl plant mit Partnerinnen und Partnern unter dem Projektnamen Reusszopf 80 neue Mietwohnungen sowie 1'300 m² Gewerbefläche. Insgesamt werden rund 20 Prozent der zusätzlich entstehenden Wohnungen im ganzen Perimeter des Bebauungsplanes Reussbühl Ost (1. und 2. Etappe) gemeinnützig sein. Weiter ist mit den Vorschriften im Bebauungsplan u. a. sichergestellt, dass sowohl Wohnungen als auch Flächen für Arbeitsnutzungen entstehen, dass Neubauten die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft erfüllen, dass eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen wird und dass die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie für den Fuss- und Veloverkehr mit Blick auf das gesamte Gebiet erfolgt. Für die zulässige Anzahl Parkplätze wird im Bebauungsplan sinngemäss die Zone II des Parkplatzreglements für die Stadt Luzern vom 17. April 1986 (sRSL 7.2.2.1.1) angewandt. Die generellen Artikel der Vorschriften zum Bebauungsplan Reussbühl Ost (1. Etappe) werden auch für die zweite Etappe gelten.

Gleichzeitig mit dem Erlass des Bebauungsplanes Reussbühl Ost (1. Etappe) ist eine Änderung der Bau- und Zonenordnung für das gesamte Gebiet nötig. Es wird eine Zentrumszone Reussbühl Ost geschaffen, die Verkehrszonen werden festgelegt, und ein Hochhausstandort wird definiert, um damit das heutige Hochhaus zu legitimieren.

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und der Bebauungsplan lagen vom 2. bis 31. März 2020 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind vier Einsprachen eingegangen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, die Änderung der Bau- und Zonenordnung Z 40 Reussbühl Ost und den Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) zu erlassen und die Einsprachen abzuweisen, soweit sie nicht als erledigt erklärt werden.

| Inhaltsverzeichnis | Seite |
|---|--------------|
| 1 Ziele des Stadtrates | 9 |
| 2 Ausgangslage | 10 |
| 2.1 Etap pierung des Bebauungsplanes Reussbühl Ost | 11 |
| 2.2 Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost | 13 |
| 3 Planungsablauf | 13 |
| 3.1 Planungsgrundlagen | 13 |
| 3.2 Mitwirkung und Monitoring | 14 |
| 3.3 Städtebauliche Begleitung | 14 |
| 3.4 Vorprüfung | 14 |
| 3.5 Öffentliche Auflage | 15 |
| 3.6 Abwägungen zum neuen Parkplatzreglement | 15 |
| 4 Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost | 18 |
| 4.1 Bestandteile | 19 |
| 4.2 Erläuterungen zum Zonenplan | 19 |
| 4.3 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement | 19 |
| 4.4 Zusammenführung Bau- und Zonenordnung Littau mit Luzern | 20 |
| 5 Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) | 21 |
| 5.1 Bestandteile | 21 |
| 5.1.1 Bebauungsplan und Vorschriften | 22 |
| 5.1.2 Richtprojekt Umgebung | 22 |
| 5.1.3 Bericht zur Umweltverträglichkeit | 22 |
| 5.1.4 Weitere Berichte | 22 |
| 5.2 Zielsetzungen und Qualitätssicherung | 22 |
| 5.3 Ausgewählte Inhalte | 23 |
| 5.3.1 Bebauung und Gestaltung | 23 |
| 5.3.2 Erschliessung | 25 |
| 5.3.3 Verkehr und Parkierung | 26 |
| 5.3.4 Energie | 27 |
| 5.3.5 Umweltverträglichkeitsbericht | 27 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.4 | Abweichung gegenüber dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord | 28 |
| 5.4.1 | Erschliessung | 28 |
| 5.4.2 | Anpassungen Baubereich C1 und C6 | 28 |
| 6 | Einsprachen | 30 |
| 6.1 | Einsprache 1: Dr. Schumacher & Partner AG betreffend Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost | 30 |
| 6.2 | Einsprache 2: Stadelmann Rechtsanwälte AG für Baugenossenschaft Reussbühl, Reusszopf Immobilien AG, Miteigentümergeinschaft Suter und Einfache Gesellschaft Kölliker betreffend Änderung der BZO Littau Z 40 und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (zwei Einsprachedokumente) | 31 |
| 6.3 | Einsprache 3: Kummer Engelberger Anwälte & Notare für Evfadast Immobilien AG, Auto Fuchs & Schmid AG, Adrian Schuler, Silvan Schuler, FZR Fahrzeug- Zubehör Reusszopf AG, Dr. Bernhard Schmid, Hans-Urs Hengartner betreffend Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost | 31 |
| 6.4 | Einsprache 4: Anwaltskanzlei Seidenhof für Auto Fuchs & Schmid AG betreffend Änderung der BZO Littau Z 40 und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (zwei Dokumente) | 31 |
| 7 | Kostensituation | 35 |
| 8 | Antrag | 36 |

Anhang

- 1 Änderung Zonenplan Stadtteil Littau Z 40 im Massstab 1:1'000 vom 31. Januar 2020
- 2 Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau Z 40 vom 31. Januar 2020
- 3 Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) 1:500 vom 31. Januar 2020
- 4 Vorschriften zum Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) vom 27. November 2020

Beilagen

- 1 Zonenplan Stadtteil Littau rechtsgültig, Massstab 1:1'000 (orientierend)
- 2 Zonenplan Stadtteil Littau nach Änderung, Massstab 1:1'000 (orientierend)
- 3 Richtprojekt Umgebung vom 24. Mai 2019 (orientierend)
- 4 Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. Januar 2021

- 5 Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28. Februar 2020
- 6 Verfahrensschritte und Beteiligte
- 7 Beurteilung städtebauliches Begleitgremium Luzern Nord
- 8 Nachhaltigkeitsbeurteilung Bebauungsplan B 143 Reussbühl Ost vom 6. Oktober 2016
- 9 Reussbühl Ost: Geologisch-geotechnischer Vorbericht vom 14. November 2014
- 10 Abschätzung der hydrogeologischen Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch Neubauten vom 8. November 2016

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Nebst den Gebieten Steghof/Rösslimatt und Längweiher/Grenzhof ist Reussbühl eines von drei Fokusgebieten aus dem Bericht B 11/2018 vom 25. April 2018: «Raumentwicklungskonzept» (REK). In diesen Gebieten werden in den nächsten 15 Jahren grosse städtebauliche Veränderungen stattfinden. Mit der ersten Etappe des Bebauungsplanes Reussbühl Ost wird der Grundstein gelegt, damit in Reussbühl eine Aufwertung und Verdichtung erreicht wird. Der Stadtrat setzt sich dafür ein, dass sich Reussbühl weiterentwickelt, ohne den Charakter des ursprünglichen Dorfkerns zu verlieren, und sich in einigen Jahren als attraktives urbanes Quartier im neuen Stadtteil Luzern Nord präsentiert.

Für die qualitätsvolle städtebauliche Entwicklung in Reussbühl ist die erste Etappe des vorliegenden Bebauungsplanes ein wichtiger Zwischenschritt und das Resultat langjähriger Verhandlungen mit zahlreichen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Der Stadtrat will mit dem Bebauungsplan die baldige Bebauung der heute teilweise brachliegenden und untergenutzten Flächen vorantreiben. Insbesondere das Projekt der Baugenossenschaft Reussbühl und ihrer Partnerinnen und Partner am nördlichen Rand des Perimeters sieht der Stadtrat als Chance. Einerseits wird dadurch das Eingangstor zur Stadt Luzern aufgewertet, andererseits unterstützen die geplanten gemeinnützigen Wohnungen die städtische Wohnraumpolitik und somit das Ziel eines vielfältigen Wohnraumangebots aus dem REK. Auch weitere Zielsetzungen aus dem REK wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt. So schreibt der Bebauungsplan nebst der Wohnnutzung auch Flächen für Arbeitsnutzungen vor, was zu einer attraktiven gemischten Nutzung führen wird, und verfolgt die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die erste Etappe des Bebauungsplanes ein Anstoss für weitere positive Entwicklungen im Gebiet sein wird und die gemeindeübergreifende Planung vorbildlich weiterführt.

2 Ausgangslage

Luzern Nord ist ein wichtiger Entwicklungsschwerpunkt des Kantons Luzern. Nach dem Hochwasserereignis im Jahr 2005 wurde für Luzern Nord eine Testplanung gestartet, um eine gute städtebauliche Lösung für die Abstimmung von Siedlung, Verkehr und Hochwasserschutz zu erreichen. Die Testplanung wurde in Zusammenarbeit vom Kanton Luzern, von der Gemeinde Emmen, von der Stadt Luzern (ursprünglich zudem von der Gemeinde Littau) und mit Unterstützung des Bundesamtes für Raumentwicklung (ARE) als Modellvorhaben erarbeitet. Das Resultat dieser Testplanung ist im Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord zusammengefasst. Der Grosse Stadtrat hat den B+A 1/2011 vom 12. Januar 2011: «Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord» genehmigt und den ergänzenden Bericht B 3/2014 vom 12. Februar 2014: «Stadtzentrum Luzern Nord: Städtebauliches Leitbild vom 6. Februar 2014» zustimmend zur Kenntnis genommen. Die Umsetzung des Masterplanes und des städtebaulichen Leitbildes erfolgt sowohl in der Gemeinde Emmen wie in der Stadt Luzern mit Bebauungsplänen.

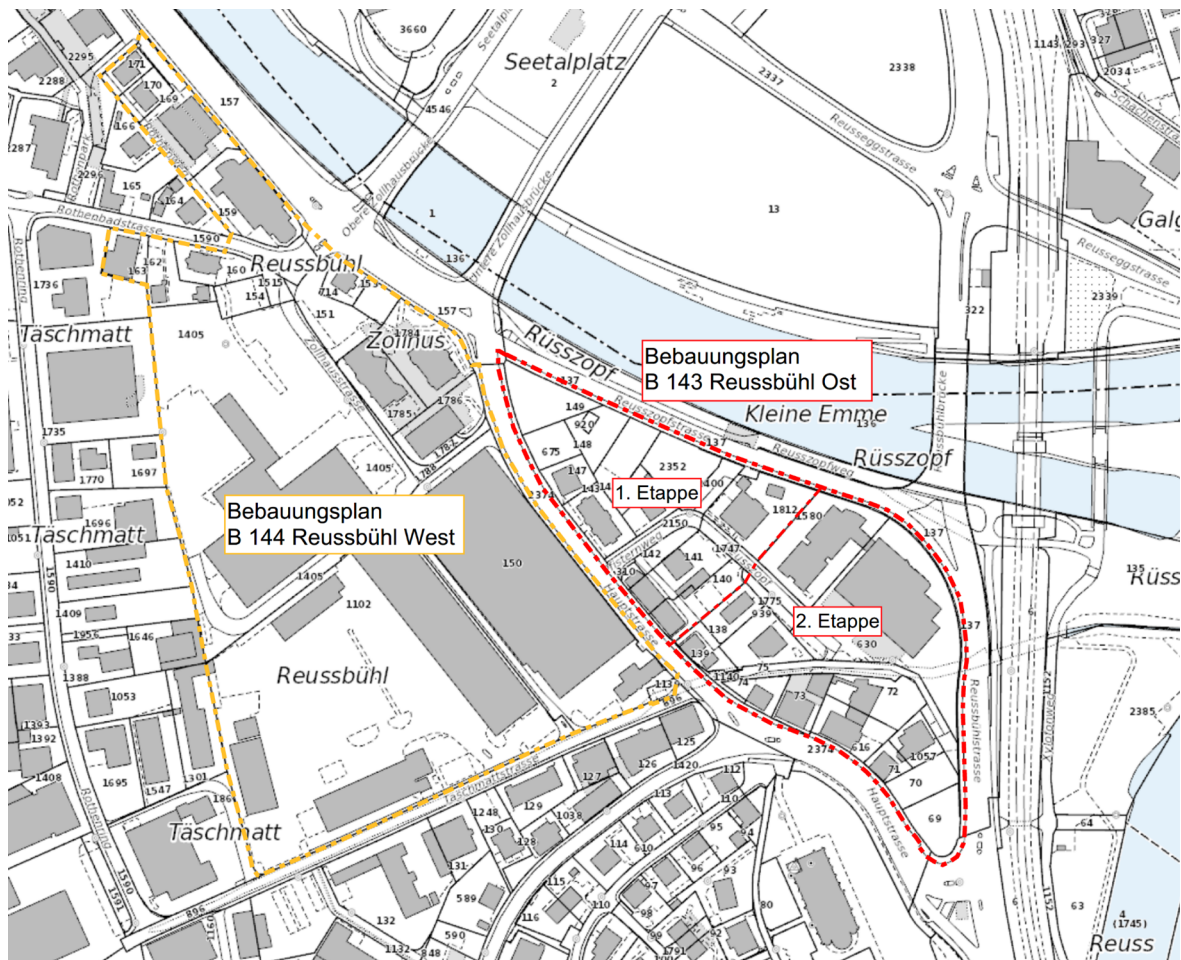


Abb. 1: Perimeter der Bebauungspläne Reussbühl

Auf Stadtgebiet Luzern gehören die Gebiete Reussbühl Ost und Reussbühl West zum geplanten neuen Stadtzentrum Luzern Nord. Der Bebauungsplan Reussbühl West wird voraussichtlich im ersten Halbjahr 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Für das Gebiet Reussbühl Ost wurde auf Basis des Masterplanes der Bebauungsplan B 143 erarbeitet, welcher die Baubereiche C1 bis C6 umfasst (vgl. Abb. 2).

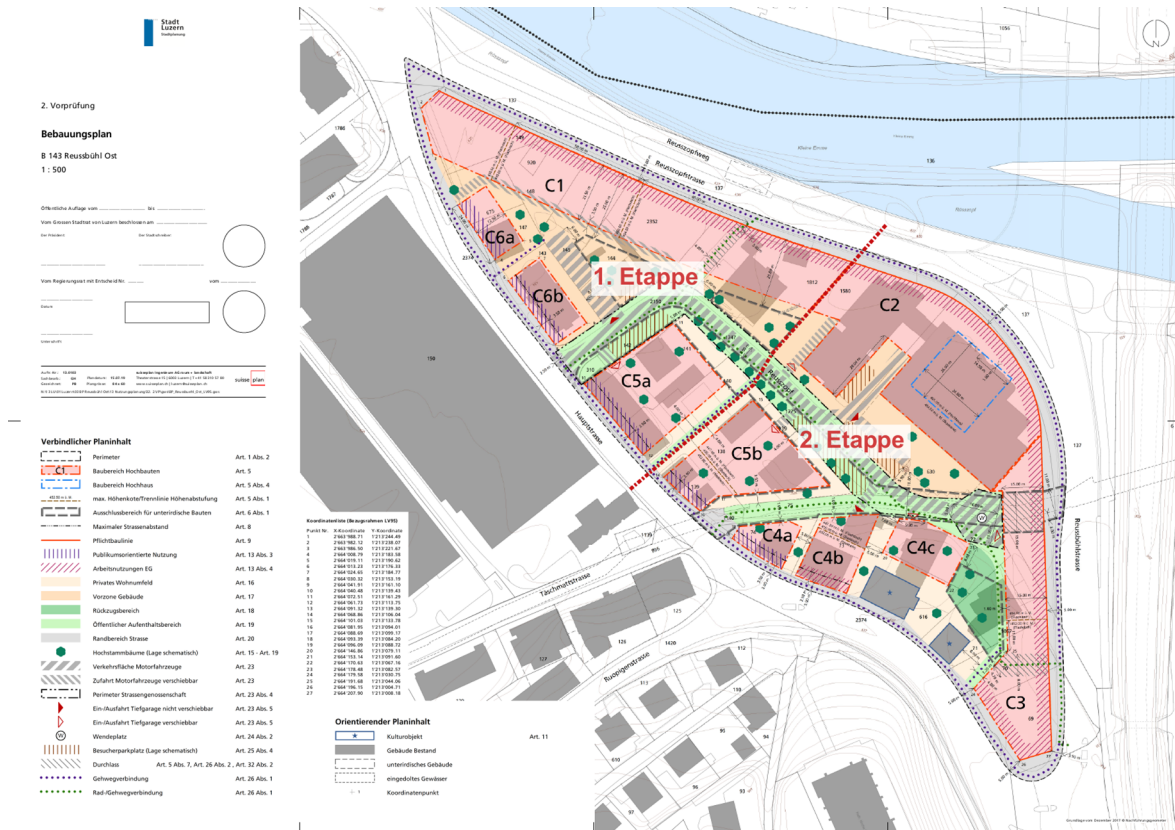


Abb. 2: Entwurf Bebauungsplan Reussbühl Ost (beide Etappen), Stand 15. Juli 2019

2.1 Etappierung des Bebauungsplanes Reussbühl Ost

Der Perimeter des gesamten Bebauungsplanes Reussbühl Ost (vgl. Abb. 2) umfasst das Gebiet zwischen der Hauptstrasse, der Reusszopfstrasse und der Reussbühlstrasse. Betroffen sind 32 Grundstücke mit 45 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, stellen sich grosse Herausforderungen an die Planung.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Baubereich C1 möchten so rasch als möglich bauen und haben für die Baubereiche C1 (ohne Grundstück 1812, GB Littau) und C6a ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) durchgeführt. Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes war eine Grundlage, und die entsprechenden Vorgaben bezüglich Verkehr, Parkierung und Energie wurden beim Konkurrenzverfahren berücksichtigt. Der Erlass des Bebauungsplanes B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag beantragt (vgl. Abb. 6 sowie Anhänge 3 und 4). Die Stadt Luzern hat grosses Interesse, dass die heutige Brache beim Stadteingang so rasch wie möglich bebaut werden kann (vgl. Abb. 3).

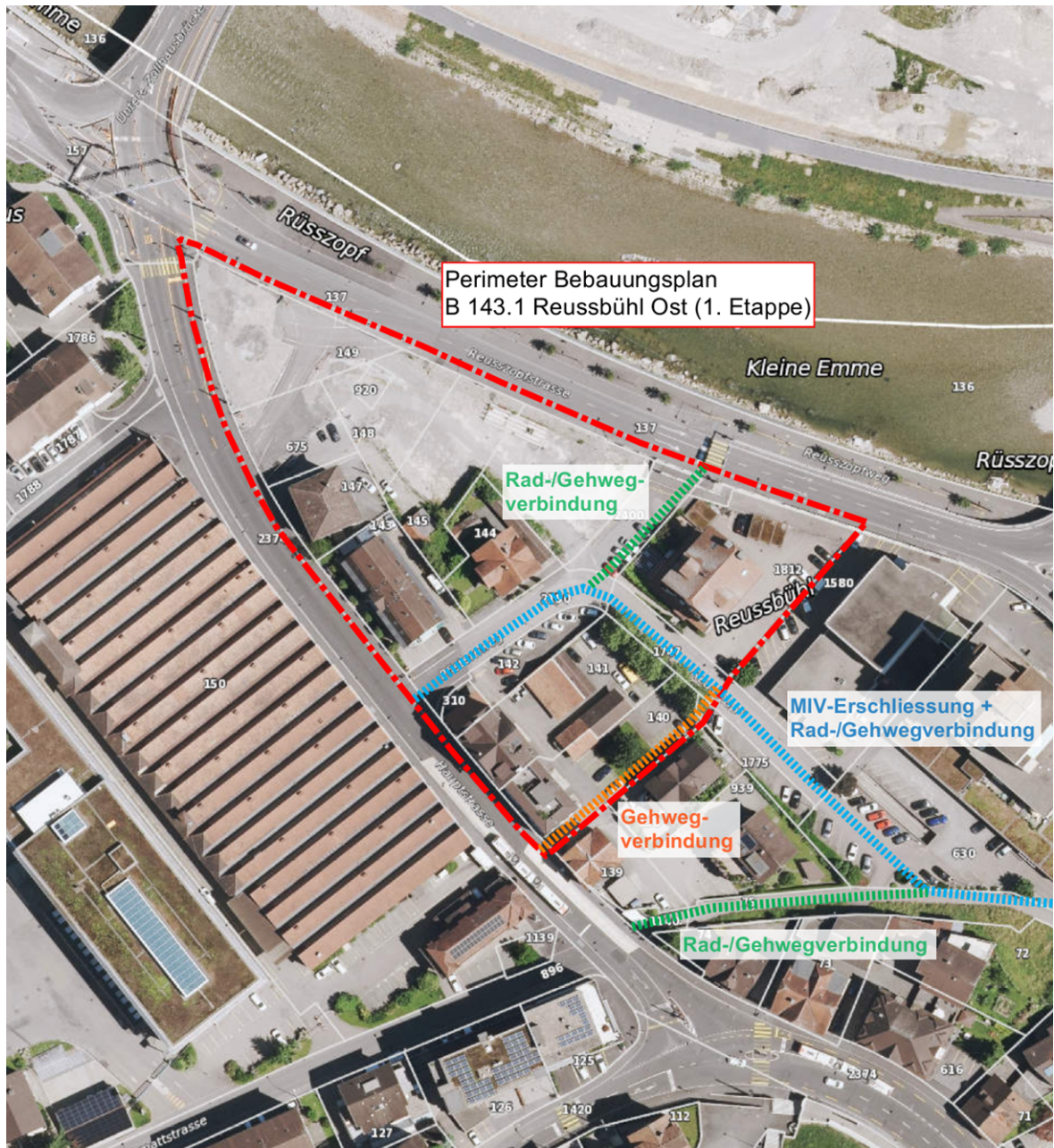


Abb. 3: Luftbild mit Perimeter Bebauungsplan B 143.1 (1. Etappe) und Erschliessung

Für die vorgesehene Bebauung des Baubereichs C3 (vgl. Abb. 2) ist eine Landumlegung notwendig, die gleichzeitig mit dem Bebauungsplan zu beschliessen ist. Da bezüglich der Landumlegung im Baubereich C3 und der Parkierung in den Baubereichen C2 und C3 mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern bislang keine Einigung erzielt werden konnte und aktuell keine kurzfristigen Bauabsichten bestehen, ist die Wahrscheinlichkeit für Beschwerdeverfahren gross.

Aus den oben genannten Gründen wird der Bebauungsplan in zwei Etappen aufgeteilt und nur die erste Etappe öffentlich aufgelegt (siehe Anhänge 3 und 4). Die Abgrenzung wurde so gewählt, dass der ganze Baubereich C1 sowie der bereits realisierte Gehweg zur Bushaltestelle Frohburg (Grundstück 140, GB Littau) in der ersten Etappe liegen (Gehwegverbindung in Abb. 3).

Für die zweite Etappe des Bebauungsplanes Reussbühl Ost und die Landumlegung werden weitere Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern geführt, um die bestehenden Differenzen zu bereinigen. Die zweite Etappe wird dem Grossen Stadtrat voraussichtlich 2022 vorgelegt. Der vorliegende Bericht und Antrag umfasst demnach nur die erste Etappe des Bebauungsplanes Reussbühl Ost, wobei die generellen Artikel der Vorschriften zum Bebauungsplan Reussbühl Ost (1. Etappe) auch für die zweite Etappe gelten werden. Im Rahmen der zweiten Etappe werden die hellgrauen Textteile der Vorschriften ergänzt.

2.2 Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost

Die heutige Zentrumszone stimmt gemäss Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008 (BZR Gemeinde Littau; sRSL 7.1.2.1.2) nicht mit der vorgesehenen Bebauung überein. Zudem ist eine Zonenbestimmung notwendig, die mit der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SRL Nr. 737) übereinstimmt. Diese Gründe erfordern, gleichzeitig mit dem Erlass des Bebauungsplanes Reussbühl Ost (1. Etappe), eine Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau.

Nach dem Beschrieb des Planungsablaufs werden in den folgenden Kapiteln die Details zur nötigen Zonenplanänderung sowie zur Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau und zum Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) aufgezeigt.

3 Planungsablauf

3.1 Planungsgrundlagen

Als Grundlage für den Bebauungsplan Reussbühl Ost dienen der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord (B+A 1/2011) sowie das ergänzende städtebauliche Leitbild (B+A 3/2014). Zusätzlich wurde ein Erschliessungs- und Freiraumkonzept Reussbühl Ost erstellt. Im Rahmen dieses Konzepts wurden verschiedene Erschliessungsvarianten geprüft, und es wurde aufgezeigt, wie die Freiraumgestaltung im Quartier differenziert werden kann. Auf Basis des Masterplanes und des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts wurden der Bebauungsplan Reussbühl Ost entworfen und das Richtprojekt Umgebung (mit den für den Bebauungsplan wichtigen Bestandteilen des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts) erstellt. Gleichzeitig haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Baubereiche C1 (ohne Grundstück 1812) und C6a ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) für die Bebauung ihrer Grundstücke durchgeführt. Die Resultate des Konkurrenzverfahrens (siehe www.reusszopf.ch) sind in die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Nachhaltigkeitsbeurteilung (NHB) durchgeführt (siehe Beilage 8). Die Verbesserungsvorschläge aus der NHB wurden in der Weiter-

bearbeitung berücksichtigt. Da nach der Realisierung der Verdichtung in den Bebauungsplanperimetern Reussbühl Ost und West insgesamt mehr als 500 Parkplätze vorhanden sein werden, wurde zudem ein Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) erstellt.

3.2 Mitwirkung und Monitoring

Um die Bevölkerung mitwirken zu lassen, wurde im Jahr 2012 gemeindeübergreifend und in Zusammenarbeit mit der Hochschule Luzern – Soziale Arbeit das Projekt «Luzern Nord gemeinsam entwickeln» gestartet. Im Rahmen dieses Projekts fanden mehrere Workshops und Informationsveranstaltungen statt, um die Meinung der Bevölkerung abzuholen (Details siehe Beilage 6). Um die sozioökonomische und soziodemografische Charakterisierung der angrenzenden Teilgebiete in der Gemeinde Emmen und der Stadt Luzern aufzuzeigen, wurde zudem im Jahr 2014 eine sozioökonomische Analyse erstellt. Damit die Auswirkungen des neuen Stadtzentrums Luzern Nord später beurteilt werden können, wurde zudem ein erster Monitoringbericht erstellt (siehe www.luzernnord.ch/ueber-uns/downloads). Dieses Monitoring soll wiederholt werden, sobald ein Teil der Planung umgesetzt ist.

3.3 Städtebauliche Begleitung

Damit die gestalterischen Beurteilungen in der Gemeinde Emmen und in der Stadt Luzern einheitlich erfolgen, ist in Luzern Nord nicht die Stadtbaukommission, sondern das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord zuständig. Das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord hat die Unterlagen mehrfach diskutiert. Im Fokus waren dabei v. a. folgende Themen, welche gemäss den Empfehlungen des städtebaulichen Begleitgremiums in den Bebauungsplan übernommen wurden:

- Erschliessung;
- Gebäudehöhe und Dichte;
- Form der Kopfbauten;
- Trottoirbreite entlang der Umfahrungsstrasse;
- Pflicht zu Konkurrenzverfahren.

Die wichtigsten Ergebnisse der Sitzungen sind in der Tabelle in der Beilage 7 zusammengetragen.

3.4 Vorprüfung

Die Unterlagen des Bebauungsplanes B 143 Reussbühl Ost, der Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost sowie des UVB Reussbühl West und Ost wurden im Februar 2017 beim Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat zu den Unterlagen im Juli 2017 eine erste Stellungnahme abgegeben. Danach fanden weitere Gespräche mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern statt, und im Juli 2018 wurde der Bebauungsplan nochmals in ergänzter Form zur Vorprüfung eingereicht. Die Einleitung des Landumlegungsverfahrens wurde im Mai 2018 durch den Stadtrat vorsorglich über den ganzen Perimeter des Bebauungsplanes Reussbühl Ost vorgenommen. In Gesprächen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zeigte sich, dass für die Landumlegung im Baubereich C3 keine gütliche Einigung gefunden werden kann

und das Prozessrisiko sehr hoch ist. Aus diesem Grund wurde der Bebauungsplan in zwei Etappen aufgeteilt und im Juli 2019 die erste Etappe des Bebauungsplanes Reussbühl Ost zur abschliessenden Vorprüfung eingereicht. Die Vorprüfung der 1. Etappe wurde mit dem Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 20. Januar 2020 abgeschlossen.

3.5 Öffentliche Auflage

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost und der Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) lagen vom 2. bis 31. März 2020 öffentlich auf (Unterlagen siehe www.reussbuehl-ost.stadt Luzern.ch). Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind vier Einsprachen eingegangen, welche hauptsächlich die Anzahl Parkplätze und die Fahrten betrafen. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden zwei Einsprachen zurückgezogen, eine Einsprache teilweise zurückgezogen, und eine Einsprache wird aufrechterhalten (Einsprachebehandlung siehe Kapitel 6).

3.6 Abwägungen zum neuen Parkplatzreglement

Gemäss aktuell noch gültigem Art. 25 Bau- und Zonenreglement Littau wären mindestens 1,5 Autoabstellplätze pro Wohnung zu erstellen, der Gemeinderat kann die Anzahl jedoch herabsetzen.

Im Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord wurde das zusätzliche Verkehrsaufkommen mittels zusätzlich zulässiger Fahrten in der Abendspitzenstunde auf alle Baufelder in Luzern Nord verteilt. Die zulässigen Fahrten hätten mit einer Reduktion gemäss Zone 3 des rechtskräftigen Parkplatzreglements eingehalten werden können.

Aufgrund der guten ÖV-Erschliessung hat die Stadt Luzern die Parkplätze im Bebauungsplan Reussbühl Ost weiter reduziert. Im Bebauungsplan wird sinngemäss die Zone II des Parkplatzreglements für die Stadt Luzern vom 17. April 1986 angewandt:

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 |

Nach Realisation der massiven Verdichtung in beiden Etappen können mit dieser Regelung theoretisch zusätzlich zirka 22 Parkplätze entstehen (Annahme Nutzungsverteilung und Berechnung siehe Nachweis Verkehrsaufkommen & Parkplatzbedarf im Anhang des Planungsberichts in Beilage 4). Die Parkplatzbilanz sieht wie folgt aus:

| PP | PP bestehend | PP max. heutiges PP- Reglement, Zone II öff. Auflage | PP zusätzlich Differenz |
|--------------|-----------------|--|----------------------------|
| C1 | 45 | 80 | 35 |
| C2 | 134 | 100 | -34 |
| C3 | 0 | 38 | 38 |
| C4 | 21 | 23 | 2 |
| C5 | 51 | 34 | -17 |
| C6 | 12 | 17 | 5 |
| Sch.G | 7 | 9 | 2 |
| Str. Gen. | 31 | 22 | -9 |
| Total | 301 | 323 | 22 |

Das neue Parkplatzreglement, welches voraussichtlich ab September 2021 in Kraft treten wird, würde in der Zone II eine weitergehende Reduktion des Normbedarfs für das Parkfeldangebot vorsehen:

- Bewohnende: max. 30 % des Normbedarfs
- Besuchende und Kundschaft: max. 30 % des Normbedarfs
- Beschäftigte: max. 20 % des Normbedarfs

Die bestehenden Parkplätze haben Bestandesgarantie. Bei einer vollständigen Neubebauung dürften insgesamt jedoch weniger Parkplätze erstellt werden als heute bestehend sind. Die Parkplatzbilanz mit den gleichen Nutzungsannahmen sähe dann wie folgt aus:

| PP | PP bestehend | PP max. Neues PP-Reglement | Differenz |
|--------------|-----------------|----------------------------------|------------|
| C1 | 45 | 54 | 9 |
| C2 | 134 | 68 | -66 |
| C3 | 0 | 33 | 33 |
| C4 | 21 | 15 | -6 |
| C5 | 51 | 23 | -28 |
| C6 | 12 | 13 | 1 |
| Sch.G | 7 | 7 | 0 |
| Str. Gen. | 31 | 22 | -9 |
| Total | 301 | 235 | -66 |

Die zulässigen Fahrtenzahlen gemäss Masterplan würden mit den neuen Vorgaben bei Weitem nicht mehr erreicht werden. Bereits im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes und der Einspracheverhandlungen war die Anzahl Parkplätze ein zentraler Diskussionspunkt, insbesondere auch mit Blick über die Gemeindegrenze hinweg, da die Fahrtenzahlen im gesamten Gebiet des Masterplanes gleichmässig in Bezug auf die Nutzflächen verteilt wurden, mit den Parkplatzvorgaben jedoch nicht voll ausgeschöpft werden können.

Die Grundeigentümerschaften im Baubereich C1 (ohne Grundstück 1812) und C6a haben bereits ein Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) durchgeführt und möchten möglichst schnell die Baueingabe einreichen. Voraussetzung dafür ist die Rechtskraft des Bebauungsplanes. Mit der Etappierung des Bebauungsplanes und der höchsten Priorisierung durch die Dienstabteilung Stadtplanung wurde in den letzten Jahren versucht, das Verfahren zu beschleunigen, dies nicht zuletzt auch im Sinne der Förderung von gemeinnützigen Wohnungen.

Die Mehrheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben im Rahmen der öffentlichen Auflage gegen die Parkplatzreduktion und die Fahrtenzahlen Einsprache erhoben. Nach langen Verhandlungen ist es gelungen, die Grundeigentümerschaft davon zu überzeugen, die Reduktion gegenüber dem Masterplan zu akzeptieren. Die Einsprechenden wurden im Rahmen der Einspracheverhandlungen darauf hingewiesen, dass eine Verschärfung des Parkplatzreglements in absehbarer Zeit vorgesehen ist. Dies war mitunter ein Argument, um Rückzüge von Einsprachen zu erreichen, da die Fahrten und die Anzahl Parkplätze aus Sicht der Grundeigentümerschaften sehr wesentliche Einsprachepunkte waren.

Der Stadtrat hat sich bewusst dafür entschieden, dass für den Bebauungsplan Reussbühl Ost noch nicht auf das künftige Parkplatzreglement abgestützt wird und die Vorschriften gemäss bereits erfolgter öffentlicher Auflage belassen werden. Dies aus den Gründen der Verlässlichkeit der Stadt gegenüber den Grundeigentümerschaften, der Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften und aufgrund der zeitlichen Auswirkungen. Würde man den Bebauungsplan an das zukünftige Parkplatzreglement angleichen, verzögerte sich das Projekt aufgrund grosser Beschwerderisiken um möglicherweise bis zu einem Jahr oder gar länger. Beschwerdeverfahren könnten die Bebauung der Brache sodann für Jahre verunmöglichen. Zudem müsste das weit fortgeschrittene Bauprojekt der Grundeigentümerschaften in den Baubereichen C1 (ohne Grundstück 1812) und C6a überarbeitet werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Baubereichs C1 haben ihre Gebäude zum Teil bereits 2014 zugunsten des Kantonsstrassenprojekts für die Umfahrung abgebrochen und die Fläche als Baustelleninstallationsplatz zur Verfügung gestellt. 2018 wurde das Kantonsstrassenprojekt abgeschlossen, und die Fläche steht seit dann zur Bebauung grundsätzlich bereit. Aufgrund des komplexen und langwierigen Planungsprozesses entstanden für die Grundeigentümerschaften seither nur Kosten. Gleichzeitig mussten sie einen Verlust der Marktposition hinnehmen, da auf der gegenüberliegenden Seite der Kleinen Emme (Gebiet der Gemeinde Emmen) bereits gebaut wird. Aus diesem Grund hat die Interessengemeinschaft Reusszopf C1 mit Schreiben an die Baudirektion vom 28. Februar 2021 angekündigt, dass sie sich weitere Verzugskosten nicht mehr leisten und auch nicht mehr kommentarlos hinnehmen werde.

Der Stadtrat hat den Entscheid bzgl. der Beibehaltung der Vorgaben zur Parkierung gemäss öffentlicher Auflage auch im Bewusstsein gefällt, dass damit auch in der zweiten Etappe des Bebauungsplanes Reussbühl Ost dieselben Vorschriften gelten werden. Der Bebauungsplan wurde nur etappiert und nicht in zwei Bebauungspläne aufgeteilt, da gemäss Art. 8 Abs. 6 BZR Gemeinde Littau östlich bzw. westlich der Hauptstrasse je ein Bebauungsplan über die gesamte Zentrumszone zu erstellen ist. Diese Vorgabe ist sinnvoll, weil die Bebauung des ganzen Gebietes mit einheitlichen Regeln, einer gemeinsamen Erschliessung und abgestimmten Gestaltungsvorgaben (Freiräume und Architektur) erfolgen soll. Aus diesem Grund wurde auch die Bestimmung für die neue Zentrumszone Reussbühl Ost wie folgt formuliert: Die Zentrumszone Reussbühl Ost darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes überbaut werden (siehe Anhang 2, Art. 8a Abs. 1 öffentliche Auflage mit dem Bebauungsplan).

4 Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost

Damit einerseits die Abweichungen im Bebauungsplan zulässig sind und andererseits die Bestimmung auch nach der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) für die Stadt Luzern den neuen Bestimmungen entspricht, ist eine Anpassung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglements Littau vom 29. Oktober 2008 notwendig.

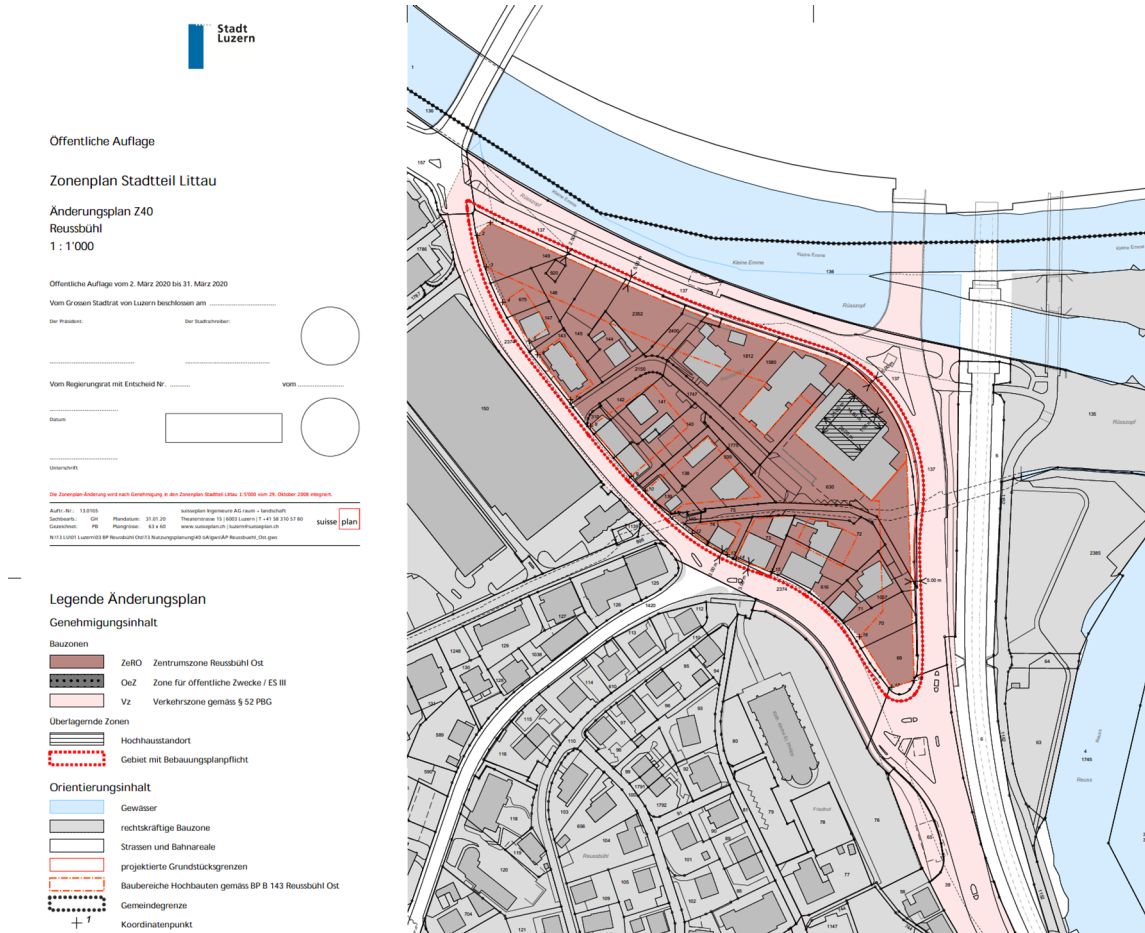


Abb. 4: Zonenplanänderung Z 40 Reussbühl Ost

Es wird eine Zentrumzone Reussbühl Ost (ZuRO) geschaffen. Zudem wird im Bereich des bestehenden Reusszopf-Hochhauses ein Hochhausstandort definiert, damit das heutige Hochhaus wieder legitimiert ist. Weiter werden bereits im gesamten Perimeter Reussbühl Ost die Verkehrszonen festgelegt. Die Zonenplanänderung erfolgt über ganz Reussbühl Ost und wird nicht etappiert, da es hierzu keine offenen Fragen gibt (vgl. Abb. 4).

4.1 Bestandteile

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen (siehe Anhänge 1 und 2):

- Änderung Zonenplan Stadtteil Littau Z 40 Reussbühl Ost, Massstab 1:1'000
- Änderung Z 40 Bau- und Zonenreglement Littau

Orientierend wurden zudem folgende Planungsgrundlagen erstellt (siehe Beilagen 1 und 2):

- Zonenplan Stadtteil Littau rechtsgültig, Massstab 1:1'000
- Zonenplan Stadtteil Littau nach Änderung, Massstab 1:1'000

4.2 Erläuterungen zum Zonenplan

Die Zonenplanänderung beinhaltet insbesondere die Festlegung der Zentrumszone Reussbühl und der Verkehrszone im Gebiet Reussbühl Ost (vgl. Abb. 4). Der Perimeter der Bebauungsplanpflicht wurde angepasst, und für das bestehende Reusszopf-Hochhaus wurde ein Hochhausstandort festgelegt. Damit wird ermöglicht, dass das heutige Hochhaus wieder ersetzt werden kann, was durch städtebauliche Studien legitimiert ist. Der Hochhausstandort weist aus statischen Gründen des Sockelbaus einen minim grösseren Fussabdruck auf als das bestehende Gebäude, und das Hochhaus darf rund 1,2 m höher werden als das bestehende (siehe Abb. 5).



Abb. 5: Luftbild Reusszopf-Hochhaus mit eingezeichnetem Hochhausstandort

4.3 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement Littau werden die Bestimmungen der Zentrumszone für Reussbühl Ost mit einer maximalen Höhenkote von 453,00 m ü. M. und einer Überbauungsziffer (ÜZ) von 0,6 neu definiert. Zudem wird die Zuständigkeit für den Erlass der Bebauungspläne dem Grossen Stadtrat zugewiesen, da bisher gemäss BZR Littau der Einwohnerrat zuständig war. Neu wird gestützt auf das Musterreglement des Kantons zum BZR ein Artikel für die Bebauungsplanpflicht eingefügt und auf Anraten des Kantons mit einem Absatz betreffend Etappierung von Bebauungsplänen ergänzt.

4.4 Zusammenführung Bau- und Zonenordnung Littau mit Luzern

Im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung Littau mit der Bau- und Zonenordnung Luzern (Zusammenführung BZO) wird die Zentrumszone Reussbühl Ost voraussichtlich in eine Wohn- und Arbeitszone mit einer ÜZ von 0,6 und einer maximalen Höhenkote von 453,00 m ü. M. übergeführt, und die Bebauungsplanpflicht wird übernommen. Aufgrund der Systematik in der Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern wird der Hochhausstandort im Rahmen der Zusammenführung der BZO nicht in den neuen Zonenplan eingezeichnet, sondern in der Tabelle der Zonen- und Dichtebestimmungen unter den weiteren Zonenbestimmungen wird die Zulässigkeit des Hochhauses mit Nennung des Grundstücks 630, GB Littau, und der maximalen Höhenkote verankert.

5 Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

5.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen (siehe Anhänge 3 und 4):

- Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe), Massstab 1:500
- Vorschriften zum Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

Orientierend wurde zudem folgende Grundlage erstellt (siehe Beilage 3):

- Richtprojekt Umgebung, Massstab 1:500

Ausserdem werden die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und der Bebauungsplan im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) erläutert (siehe Beilage 4).

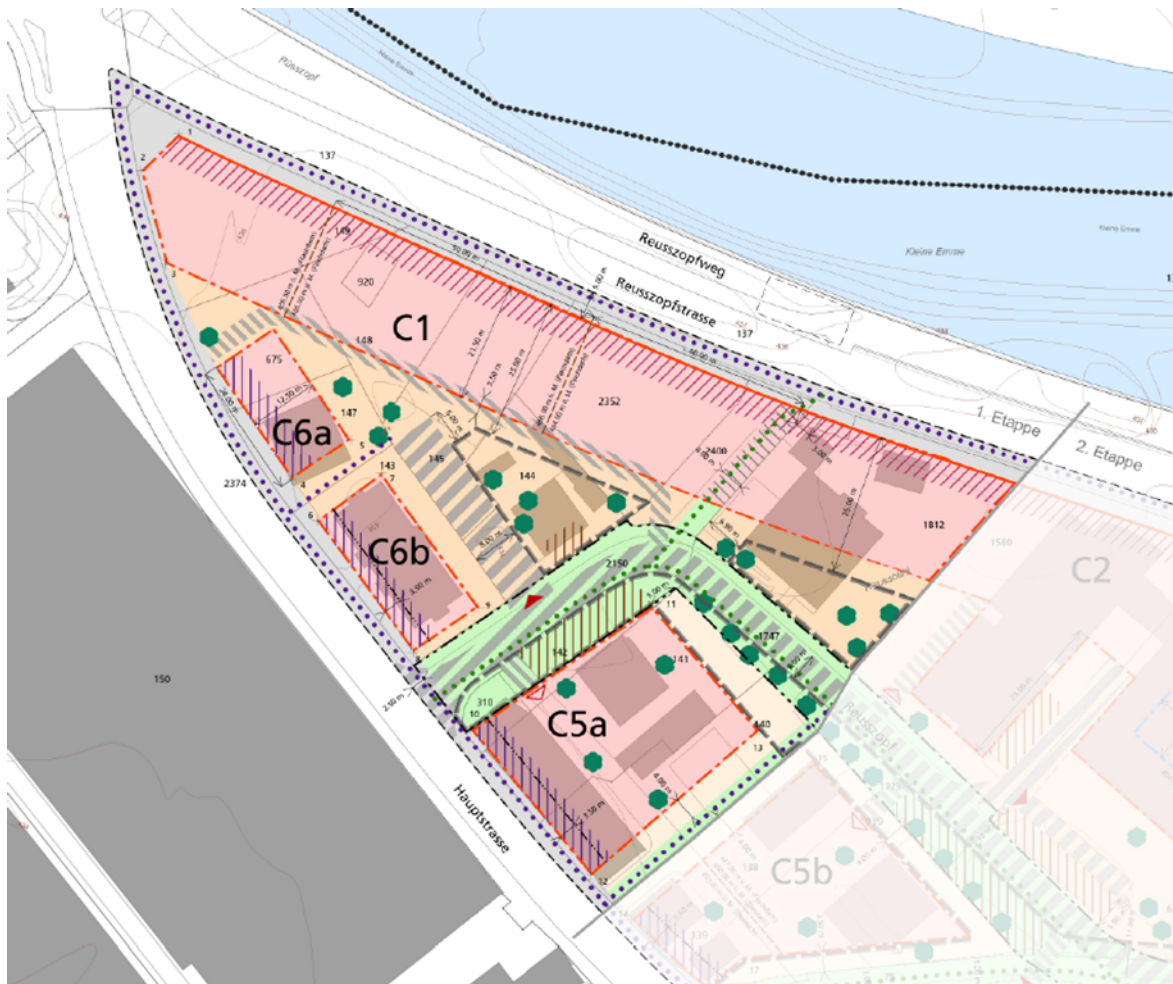


Abb. 6: Ausschnitt Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

5.1.1 Bebauungsplan und Vorschriften

Der Bebauungsplan im Massstab 1:500 und die zugehörigen Vorschriften sind grundeigentümerverbindlich. Sie sind gemäss §§ 63 und 64 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern vom 7. März 1989 (PBG; SRL Nr. 735) durch das Parlament zu beschliessen und durch den Regierungsrat zu genehmigen. Die Vorschriften des Bebauungsplanes 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 verbindlichem und orientierendem Planinhalt unterschieden. Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes werden die Elemente des verbindlichen Planinhalts grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Elemente des orientierenden Planinhalts sind lediglich als Hinweise zu verstehen.

5.1.2 Richtprojekt Umgebung

Das Richtprojekt Umgebung im Massstab 1:500 definiert die Erschliessung und das Konzept der Gestaltung und Bepflanzung der Aussenräume (siehe Beilage 3).

Im Richtprojekt wird festgelegt, wo die Verkehrsflächen, die Erschliessung und die Anlieferungen erstellt werden sollen. Zudem werden die Freiräume in öffentliche, halböffentliche und private Freiräume unterteilt und die Anforderungen daran sowie die Bepflanzung beschrieben.

5.1.3 Bericht zur Umweltverträglichkeit

Da nach der Realisierung der Verdichtung in den Bebauungsplanperimetern Reussbühl Ost und West insgesamt mehr als 500 Parkplätze vorhanden sein werden, ist für die Planungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Ein entsprechender Bericht, datiert auf den 28. Februar 2020, liegt vor. Die Umweltauswirkungen und die notwendigen Massnahmen können diesem Bericht entnommen werden (siehe Beilage 5 und Erläuterungen im Kapitel 5.3.5).

5.1.4 Weitere Berichte

Aufgrund des schwierigen Baugrundes im Gebiet Reussbühl und des vorhandenen Grundwassers wurden folgende Fachberichte erstellt (siehe Beilagen 9 und 10):

- Reussbühl Ost: Geologisch-geotechnischer Vorbericht vom 14. November 2014
- Abschätzung der hydrogeologischen Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch Neubauten vom 8. November 2016

Auch in diesen Berichten wird die Umsetzbarkeit der Projekte, unter entsprechenden Vornahmen von bautechnisch umsetzbaren Massnahmen, bestätigt.

5.2 Zielsetzungen und Qualitätssicherung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt (vgl. Art. 3 der Vorschriften):

- Aufwertung und Verdichtung des gewachsenen, gemischt genutzten Quartiers unter Bewahrung des Charakters des ursprünglichen Dorfkerns 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.

Für die Blockrandbebauung im Baubereich C1 wird die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens vorgeschrieben, und die Anforderungen an dieses Verfahren werden definiert (vgl. Art. 4 der Vorschriften). Für die Bebauung der übrigen Baubereiche ist nicht zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, da dort Einzelbauten mit einer geringeren Dichte entstehen werden.

Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer der Baubereiche C1 (ohne Grundstück 1812, GB Littau) und C6a haben das Konkurrenzverfahren im Jahr 2017 bereits durchgeführt, und das Ergebnis ist in den Bebauungsplan eingeflossen. In diesen Baubereichen muss somit nur noch das Baugesuch bewilligt werden, bevor die Bebauung des heute brachliegenden Areals erfolgen kann. Sollte wider Erwarten dieses Projekt nicht weiterverfolgt werden, so würde die Vorschrift für eine neue Projekterarbeitung wieder greifen.

5.3 Ausgewählte Inhalte

In den nächsten Kapiteln werden einzelne Vorschriften zum Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) detailliert vorgestellt. Für die Details wird auf den Anhang 4 verwiesen.

5.3.1 Bebauung und Gestaltung

→ vgl. Art. 5 der Vorschriften

Die maximalen Höhenkoten des Baubereichs C1 wurden aufgrund des Resultats des Studienauftrages differenziert (abgestuft) festgelegt. Im Quartierinnern sollen sechs Geschosse und entlang der Umfahrungsstrasse fünf Geschosse möglich sein. Die maximale Höhenkote der Baubereiche C6a und C6b entspricht ungefähr der Höhe des Gebäudes Hauptstrasse 50/52 und ermöglicht ein fünfstöckiges Gebäude mit Steildach. Flachdächer sind entlang der Hauptstrasse nicht zulässig. Beim Baubereich C5a gilt für Steildächer die gleiche Höhenkote wie in den Baubereichen C6, für Flachdächer gilt eine um 2,5 m reduzierte Höhenkote. Damit wird beiden Dachformen eine gleichwertige Nutzfläche ermöglicht.

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 | | |
| C5a | 450,50 m ü. M. | 453,00 m ü. M. | 800 m ² |
| C6a | | 453,00 m ü. M. | |
| C6b | | 453,00 m ü. M. | |

Erdgeschosshöhen und -nutzungen

→ vgl. Art. 5 Abs. 5 und Art. 13 Abs. 3 der Vorschriften

Im Baubereich C1 sind entlang der Reusszopfstrasse nur Arbeitsnutzungen zulässig. Zudem ist das Erdgeschoss auf Strassenniveau anzuordnen und hat eine Geschosshöhe von mindestens 4 m aufzuweisen. Zum Quartierinnern kann innerhalb des Gebäudes ein Höhengsprung auf das Niveau des bestehenden Terrains erfolgen. Dadurch kann sowohl entlang der Umfahrungsstrasse als auch im Quartierinnern eine adressbildende Fassade ausgestaltet werden, und die Raumhöhen eignen sich für verschiedene Arbeitsnutzungen.

Entlang der Hauptstrasse sind in den Baubereichen C5a, C6a und C6b publikumsorientierte Nutzungen und eine Erdgeschosshöhe von mindestens 4 m vorgeschrieben.

Gestaltung und Orientierung

→ vgl. Art. 8 bis 10 der Vorschriften

Für die Blockrandbebauung entlang der Reusszopfstrasse ist eine Pflichtbaulinie festgelegt, damit eine einheitliche Strassenfront über alle Grundstücke entsteht. Zudem wird dadurch eine Trottoirbreite von 5 m gewährleistet. Entlang der Hauptstrasse ist keine Pflichtbaulinie definiert, die Gebäude dürfen jedoch maximal 3,5 m vom Baubereichsrand zurückversetzt werden, damit die optische Fassung der Hauptstrasse erhalten bleibt.

Nutzweise/Dichte

→ vgl. Art. 5, 13 und 14 der Vorschriften

Reussbühl soll als gemischt genutztes Quartier weiterentwickelt werden und sowohl Wohnungen als auch Flächen für Arbeitsnutzungen bieten. Für die Baubereiche in der ersten Etappe sind gemäss der Tabelle in Art. 13 Abs. 5 der Vorschriften zwar nur minimale Wohnanteile festgelegt. Da die Vorschrift von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss (EG) entlang der Hauptstrasse und Arbeitsnutzungen im Erdgeschoss entlang der Reusszopfstrasse besteht, ist auch ein Arbeitsanteil gesichert.

Im Baubereich C1 sind 4'000 m² der oberirdischen Geschossfläche (GFoi) als gemeinnütziger Wohnraum zu erstellen. Dies entspricht rund 20 Prozent der zusätzlich entstehenden Wohnungen

im ganzen Perimeter des Bebauungsplanes Reussbühl Ost (1. und 2. Etappe). Die Baugenossenschaft Reussbühl gehört zu den Grundeigentümerinnen in diesem Baubereich und konnte vom Kanton zusätzliche Landflächen erwerben. Dadurch ist die Erstellung des gemeinnützigen Wohnraumes sichergestellt.

Art. 13 Nutzweise

| Baubereich | Schwerpunkt | Wohnanteil Anteil an GFoi (gemäss Art. 13 Abs. 6) |
|-------------------|--------------------|--|
| C1 | Wohnen | mind. 50 % |
| C5 | Wohnen | mind. 50 % |
| C6 | Wohnen | mind. 50 % |

Auf Anraten des Kantons wurde für die Baubereiche kein Dichtemass vorgeschrieben. Die Baubereiche C1, C6a und C6b sind eng genug gefasst, und im Baubereich C5a ist kein geschlossener Blockrand zulässig. Zudem ist auch vorgegeben, dass der Charakter des ursprünglichen Dorfzentrums Reussbühl gewahrt bleiben muss. Dadurch wird ausreichend gewährleistet, dass die Dichte nicht zu hoch wird.

5.3.2 Erschliessung

→ vgl. Art. 23, 24 und 26 der Vorschriften

Als Vorbereitung für den Bebauungsplan hat die Stadt Luzern mithilfe von externen Planern ein Erschliessungs- und Freiraumkonzept erstellt und diverse Erschliessungsvarianten geprüft. Als Bestvariante hat sich die Erschliessung über die bestehende Strasse Reusszopf (ehemals Pfisternweg) herausgestellt. Alle anderen Varianten, inkl. der im Masterplan vorgesehenen Variante über den Täschmattkanal, sind aufgrund der notwendigen Geometrien für die Anlieferungen zu den gewerblichen Nutzungen und der Höhendifferenzen des Terrains weniger gut geeignet und wurden daher nicht weiterverfolgt.

Der erste Teil des Reusszopfs (Grundstück 2150, GB Littau, vgl. Abb. 6) ist im Eigentum der Stadt Luzern, die übrigen Flächen sind im Eigentum von diversen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern. Um die Erschliessung dauerhaft zu sichern, ist von den Grundeigentümerschaften eine Strassengenossenschaft zu gründen. Die Vorgabe ist, dass die Strassenflächen inkl. der Flächen für öffentliche Besucher- und Kundenparkplätze durch die Strassengenossenschaft erworben und zusammen mit der ersten Bauetappe zu einer Begegnungszone umgestaltet werden (vgl. Art. 23 der Vorschriften zum Bebauungsplan). Da es sich um lediglich eine Erschliessungsstrasse und nicht um eine wesentliche Hauptverbindung handelt, wird die Stadt Luzern ihr Grundstück der Strassengenossenschaft verkaufen. Der Stadtrat hat im Oktober 2018 dem Verkauf zugestimmt, und die Geschäftsprüfungskommission hat am 21. Dezember 2018 diesbezüglich keine Einwände vorgebracht. Die Verkaufsverhandlungen erfolgen, wenn die Strassengenossenschaft gegründet ist.

Nebst der Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist im Baubereich C1 ein Durchlass als Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr und entlang dem Baubereich C5a ein Fussweg vorgeschrieben.

5.3.3 Verkehr und Parkierung

→ vgl. Art. 22, 25 und 27 der Vorschriften

Der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord regelt die zulässigen zusätzlichen Fahrten in der Abendspitzenstunde. Gemeinsam mit den zuständigen Stellen des Kantons Luzern wurden die bestehenden Fahrten ermittelt und im Art. 22 der Vorschriften pro Baubereich die zulässige Fahrtenzahl in der Abendspitzenstunde festgelegt:

- Baubereich C1: 60
- Baubereich C5a: 20
- Baubereich C6: 25

Diese Fahrtenzahlen wurde aufgrund der vorhandenen und später realisierbaren Nutzungen im gesamten Gebiet auf die Baubereiche aufgeteilt (Berechnungstabelle im Anhang des Planungsberichtes in Beilage 4). Zudem sind im Anhang der Vorschriften die Kennzahlen für die Fahrtenberechnungen aufgeführt.

Aufgrund der Parkplatzreduktion ist die zusätzliche Festlegung der Fahrtenzahl eigentlich nicht notwendig, da die zulässigen Fahrtenzahlen aufgrund der Parkplatzreduktion nicht ausgeschöpft werden. Um die Umsetzung der Vorgaben aus dem Masterplan sicherzustellen, wird die Fahrtenbeschränkung trotzdem beibehalten.

Nebst der Beschränkung der Fahrtenzahl sind auch die Parkplätze beschränkt. Gemäss Art. 25 Bau- und Zonenreglement Littau wären mindestens 1,5 Autoabstellplätze pro Wohnung zu erstellen, der Gemeinderat kann die Anzahl jedoch herabsetzen. Im Bebauungsplan wird sinngemäss die Zone II des Parkplatzreglements für die Stadt Luzern vom 17. April 1986 angewandt:

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.

In Art. 27 der Vorschriften sind zudem die Abstellflächen für Velos geregelt. Es sind die Anzahl Abstellplätze gemäss VSS-Norm SN 640 065 nachzuweisen. 75 Prozent der Abstellplätze sind mit dem Bauvorhaben zu realisieren, 25 Prozent können bedarfsabhängig realisiert werden. Mindestens 40 Prozent der Veloabstellplätze sind innerhalb der Bauten zu realisieren.

5.3.4 Energie

→ vgl. Art. 31 der Vorschriften

Neubauten und neubauartige Umbauten haben die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft, konkretisiert durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040, zu erfüllen. Eine 2000-Watt-Arealzertifizierung wird in Reussbühl Ost nicht vorgeschrieben, da die Flächen, die durch einzelne Grundeigentümerschaften zu realisieren sind, zu klein sind, die Bebauung etappiert erfolgen wird und ein grosser Teil des Perimeters bereits bebaut ist.

5.3.5 Umweltverträglichkeitsbericht

→ vgl. Art. 29 bis 34 der Vorschriften

Da nach der Realisierung der Verdichtung in den Bebauungsplanperimetern Reussbühl Ost und West insgesamt mehr als 500 Parkplätze vorhanden sein werden, ist für die Planungen eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Aus diesem Grund wurde für die Bebauungspläne B 143 Reussbühl Ost und B 144 Reussbühl West der Bericht zur Umweltverträglichkeitsprüfung vom 28. Februar 2020 erstellt. Der Bericht ergab folgende Relevanzmatrix:

Tab. 4 Relevanzmatrix für den Bau und Betrieb der geplanten Bebauungen in den Bebauungsplanperimetern Reussbühl Ost und West

| Umweltbereich | Ist-Zu-stand Z ₀ (2016) | Bau Z ₁ | Ausgangs- zustand Z ₂ (2030) | Betrieb Z ₃ (ab 2030) |
|---|---------------------------------------|-----------------------|---|--|
| Luft | x | x | x | x |
| Lärm | xx | x | xx | xx |
| Erschütterung | x | x | x | x |
| Nichtionisierende Strahlung | (x) | - | (x) | (x) |
| Grundwasser | (x) | x | (x) | (x) |
| Oberflächengewässer, aquatische Ökosysteme | x | x | x | x |
| Entwässerung | x | x | x | x |
| Boden | x | x | x | x |
| Belastete Standorte | (x) | (x) | (x) | (x) |
| Abfälle, umweltgefährdende Stoffe | - | - | - | - |
| Umweltgefährdende Organismen | - | - | - | - |
| Störfallvorsorge / Katastrophenschutz | x | - | xx | xx |
| Wald | - | - | - | - |
| Flora, Fauna, Lebensräume | x | - | x | x |
| Landschaft und Ortsbild (inkl. Lichtemissionen) | (x) | (x) | (x) | (x) |
| Kulturdenkmäler, archäologische Stätten | - | - | - | - |

xx grosse Auswirkungen/Vorbelastungen x mittlere Auswirkungen/Vorbelastungen
(x) geringe Auswirkungen/Vorbelastungen - keine Auswirkungen/Vorbelastungen

Abb. 7: Relevanzmatrix Umweltverträglichkeitsbericht

Der Bericht zeigt, dass in Reussbühl in verschiedenen Umweltbereichen Vorbelastungen vorhanden sind und auch nach der Realisierung der Bebauungen vorhanden sein werden (vgl. Betrieb Abb. 7). Für die Bebauung sind insbesondere bezüglich Lärm und Störfallvorsorge Massnahmen notwendig. Diese wurden in Art. 29 und 30 der Vorschriften zum Bebauungsplan verfügt.

5.4 Abweichung gegenüber dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord

5.4.1 Erschliessung

Gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord ist die Erschliessung des Gebietes Reussbühl über den Täschmattkanal vorgesehen. Aufgrund des Variantenstudiums im Rahmen des Erschliessungs- und Freiraumkonzepts Reussbühl Ost hat sich jedoch ergeben, dass die Beibehaltung der Erschliessung über den Reusszopf (ehemals Pfisternweg) sinnvoller ist. Insbesondere, weil bei bestehenden Betrieben im Baubereich C2 auch Anlieferungen mit Sattelschleppern erfolgen. Das städtebauliche Begleitgremium hat dieser Abweichung am 21. Oktober 2014 zugestimmt.

5.4.2 Anpassungen Baubereich C1 und C6

Aufgrund des bereits durchgeführten Studienauftrages über die Baubereiche C1 (ohne Grundstück 1812, GB Littau) und C6a hat sich gezeigt, dass im Baubereich C1 eine grössere Bautiefe erforderlich ist und der Kopfbau nicht um die Ecke gezogen werden soll. Aufgrund der grossen

Bautiefe müssen die Geschosshöhen leicht höher als üblich eingeplant werden. Entsprechend wird die Gebäudehöhe entlang der Reusszopfstrasse leicht erhöht.

Im Rahmen des Studienauftrags hat sich zudem ergeben, dass das Gebäude auf dem Grundstück 147, GB Littau (Baubereich C6a), auch ersetzt werden soll. Aus diesem Grund wurde der Baubereich C6 in einen Baubereich C6a und C6b unterteilt.

Das städtebauliche Begleitgremium hat am 18. August 2016 diesen Abweichungen und der entsprechenden Ausgestaltung zugestimmt.



Abb. 8: Zielprojekt Studienauftrag C1 und C6a

6 Einsprachen

Die Unterlagen der Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost und des Bebauungsplanes B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) lagen vom 2. bis 31. März 2020 öffentlich auf. Gegen die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und gegen den Bebauungsplan wurden innert Frist folgende vier Einsprachen eingereicht:

6.1 Einsprache 1: Dr. Schumacher & Partner AG betreffend Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost

Die Einspracheverhandlung hat am 23. Juni 2020 stattgefunden. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 3. August 2020 teilweise zurückgezogen. Nachfolgend wird nur noch der nicht zurückgezogene Einsprachepunkt abgehandelt.

| | |
|------------------------|--|
| Einsprachepunkt | Das Grundstück 1812 sei von einer Wettbewerbspflicht gemäss Art. 4 Abs. 1 der Bebauungsplanvorschriften zu entbinden. |
| Begründung | Es mache wenig Sinn und wäre unverhältnismässig, nur für ein relativ kleines, einzelnes Grundstück ein Wettbewerbsverfahren zu verlangen. Die Vorschriften und Regelungen des Bebauungsplanes seien bereits genügend detailliert, dass die Typologie und Qualität betreffend Harmonisierung mit anderen Gebäuden sichergestellt sei. Die Stadtbaukommission werde zudem das Projekt zu prüfen haben, wodurch die Zielsetzung der Harmonisierung mit entsprechenden Auflagen auch ohne einen Wettbewerb erreicht werden könne. |
| Abhandlung | Die Einsprecherin hat sich anfänglich am Studienauftrag im Baufeld C1 beteiligt, sich jedoch im Verlauf des Verfahrens zurückgezogen. Nachdem das Zielprojekt des Studienauftrages feststand, hat die Einsprecherin nochmals die Möglichkeit bekommen, sich nachträglich in den Studienauftrag einzukaufen und für ihr Grundstück eine Ergänzung in Auftrag zu geben. Dieses Angebot wurde ausgeschlagen. Aufgrund der sehr hohen Dichte und der städtebaulichen Wichtigkeit der Blockrandbebauung der Baubereiche C1 bis C3 ist die Durchführung von Konkurrenzverfahren für alle Bauvorhaben in diesem Bereich sinnvoll. Das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord hat am 16. November 2017 bestätigt, dass für das Grundstück 1812 ein Konkurrenzverfahren zu verlangen ist. Aufgrund der grossen Bautiefe bestehen erhöhte Anforderungen an die Grundrisse. Zudem müssen die seitlichen Anschlüsse an die nebenstehenden Gebäude und die innere Erschliessung optimiert werden. Es steht der Einsprecherin frei, das Konkurrenzverfahren zusammen mit den Grundeigentümerschaften des Baubereichs C2 durchzuführen. Der Einsprachepunkt wird daher abgewiesen. |

6.2 Einsprache 2: Stadelmann Rechtsanwälte AG für Baugenossenschaft Reussbühl, Reusszopf Immobilien AG, Miteigentümergeinschaft Suter und Einfache Gesellschaft Kölliker
betreffend Änderung der BZO Littau Z 40 und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (zwei Einsprachedokumente)

Die Einspracheverhandlung hat am 18. Juni 2020 stattgefunden. Im Rahmen der Einspracheverhandlung wurde zugesichert, die Formulierung eines der Ziele gemäss Art. 3 der Vorschriften zum Bebauungsplan wie folgt abzuändern: *«Aufwertung und Verdichtung des gewachsenen, gemischt genutzten Quartiers unter Bewahrung des ~~dörflichen~~ Charakters des ursprünglichen Dorfeszent-rums Reussbühl in den Baubereichen C4, C5a, C5b, C6a und C6b»*. Zudem wurde im Planungsbericht in Kapitel 10.3 diese Formulierung übernommen. In Kapitel 10.15 wurde im Planungsbericht bezüglich der Vorzone Gebäude folgende Ergänzung vorgenommen: *«Die Vorzone Gebäude ist eine Vielzweckfläche, die vor allem der Nutzung durch die Bewohner und die Beschäftigten der angrenzenden Gebäude dient, aber auch öffentlich zugänglich ist. Kleinere Ausstellungsflächen für die angrenzenden Gewerbebetriebe können zugelassen werden, wenn der Nachweis für die anderen Nutzungen (Spielplätze und Freizeitanlagen, Veloabstellplätze usw.) erbracht werden kann.»* und in Kapitel 10.18 folgender Satz präzisiert: *«Darüber hinaus ist die etappenweise Bebauung der einzelnen Baubereiche grundsätzlich zulässig, die Voraussetzungen sind in den Bestimmungen festgehalten. Es sind städtebaulich verträgliche Übergangslösungen aufzuzeigen. Eine Detailplanung für Grundstücke Dritter ist jedoch nicht notwendig.»*

Die Einsprache wurde aufgrund dieser Anpassungen mit Schreiben vom 9. September 2020 zurückgezogen.

6.3 Einsprache 3: Kummer Engelberger Anwälte & Notare für Evfadast Immobilien AG, Auto Fuchs & Schmid AG, Adrian Schuler, Silvan Schuler, FZR Fahrzeug-Zubehör Reusszopf AG, Dr. Bernhard Schmid, Hans-Urs Hengartner
betreffend Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost

Die Einspracheverhandlung hat am 2. Juli 2020 stattgefunden. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 23. November 2020 zurückgezogen.

6.4 Einsprache 4: Anwaltskanzlei Seidenhof für Auto Fuchs & Schmid AG
betreffend Änderung der BZO Littau Z 40 und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (zwei Dokumente)

Die Einspracheverhandlung hat am 30. Juni 2020 stattgefunden. Die Einsprecherin hält mit Schreiben vom 15. September 2020 an der Einsprache fest. Nachfolgend werden die Einwände abgehandelt.

| | |
|--------------------------|---|
| Einsprachepunkt 1 | Der Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) sei aufzuheben. |
| Begründung | <p>Bei der Einsprecherin, der Auto Fuchs & Schmid AG, handle es sich um eine Autogarage, die vor beinahe 40 Jahren gegründet worden sei. Der Betriebsstandort der Autogarage befinde sich auf dem Grundstück 630, GB Littau (<i>Anmerkung: In der zweiten Etappe des Bebauungsplanes Reussbühl Ost, Baubereich C2</i>). Gemäss dem Bebauungsplan sollen die beiden Grundstücke 310 und 142 Teil einer Strassengenossenschaft (gemäss § 60 Strassengesetz vom 21. März 1995, StrG; SRL Nr. 755) bzw. Teil eines öffentlichen Aufenthaltsbereichs werden. Die Einsprecherin sei Alleineigentümerin dieser Grundstücke, GB Littau. Die aus- und abgestellten Fahrzeuge würden die Einsprecherin in räumlicher Hinsicht entlasten und zeitigen nicht zuletzt erhebliche Publizitätswirkung gegen aussen. Beides drohe durch das hier zur Diskussion stehende, etappierte Projekt ersatzlos wegzufallen. Mit dem Bebauungsplan sei sicherzustellen, dass dieser Betrieb uneingeschränkt weitergeführt werden könne.</p> <p>Auch der Reusszopf sei als Zufahrt zur Autogarage für die Einsprecherin von grosser Wichtigkeit. Diese Zufahrt müsse während jeglicher Bauphasen jederzeit gewährleistet sein.</p> |
| Abhandlung | <p>Die Stadt Luzern ist gemäss Art. 8 Abs. 6 des Bau- und Zonenreglements Littau verpflichtet, für die Zentrumszone Reussbühl Bebauungspläne zu erstellen. An der Aufwertung und Verdichtung des Gebietes Reussbühl Ost im Sinne des Masterplanes Stadtzentrum Luzern Nord besteht ein grosses öffentliches Interesse. Eine Umgestaltung und Verdichtung innerhalb eines bebauten Quartiers birgt immer grosse Herausforderungen. Eine Aufwertung ist jedoch nur möglich, wenn genügend gut gestaltete Freiflächen entstehen und öffentliche Besucher- und Kundenparkplätze vorhanden sind. Die Beibehaltung des Status quo bezüglich der Grundstücke 142 und 310, GB Littau, ist nicht möglich, da der öffentliche Aufenthaltsbereich eines der zentralen Elemente des Freiraums ist und als Ergänzung der weiteren Freiräume zwingend notwendig ist.</p> <p>Zudem wird darauf hingewiesen, dass die grösste Veränderung bereits aufgrund des Baus der Umfahrung stattgefunden hat und die Beeinträchtigung der Publikumswirkung der Ausstellungsfläche durch den dadurch reduzierten Verkehr bereits erfolgte. Die Einsprecherin musste seit jeher mit Veränderungen rechnen, da seit 1967 eine Umfahrung geplant war.</p> <p>Der Stadt Luzern ist bewusst, dass eine Verdichtung für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer und insbesondere für bestehende Betriebe Aufwand erzeugt. Der Mehrwert, der durch das zusätzlich mögliche Volumen und die Aufwertung des Quartiers durch eine gute Aussenraumgestaltung entsteht, rechtfertigt jedoch den Aufwand.</p> <p>Bezüglich der Ausstellung der Verkaufsaautos kann sich die Stadt vorstellen, dass die Grundstücke bzw. Teile der Grundstücke 310 und 142 an die Strassengenossenschaft verkauft werden und die Umgestaltung der Strasse in der ersten Etappe vorgenommen wird. Die Ausstellungsplätze können von der</p> |

Strassengenossenschaft an die Garage Fuchs vermietet werden, bis im Baubereich C2 ein grösserer An- oder Umbau erfolgt. Die vertragliche Regelung kann jedoch erst mit der Gründung der Strassengenossenschaft und dem Verkauf der Grundstücke erfolgen. Die Entschädigung ist Verhandlungssache. Die Stadt ist an der Erarbeitung eines ersten Entwurfs für die Statuten der Strassengenossenschaft und wird diesen mit allen Grundeigentümerschaften in Reussbühl Ost diskutieren. Kommt die vertragliche Regelung mit der Strassengenossenschaft zustande, kann die Fläche weitergenutzt werden, bis im Baubereich C2 (2. Etappe des Bebauungsplanes) grössere An- oder Umbauten erfolgen. Das Verkaufslokal steht zum grössten Teil innerhalb des Baubereichs C5a, hat Bestandesgarantie und kann somit bestehen bleiben. Die Zufahrt inkl. Anlieferung zu den Baubereichen der zweiten Etappe ist mit der Sicherung der «Verkehrsfläche Motorfahrzeuge» auf der bestehenden Strasse gewährleistet. Im Rahmen der Baugesuche wird sichergestellt, dass diese durch die Umgestaltung der Strasse und Neubauten in der ersten Etappe gewährleistet bleibt und so wenig wie möglich beeinträchtigt wird. Der Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprachepunkt 2 Auf eine Etappierung des Bebauungsplanes Reussbühl Ost sei zu verzichten und es sei, in gegebenem Zustand der Spruchreife, ein Bebauungsplan über das gesamte Gebiet Reussbühl Ost öffentlich aufzulegen, zusammen mit der Zonenplanänderung.

Begründung Gemäss dem Bebauungsplan sollen die beiden Grundstücke 310 und 142 Teil einer Strassengenossenschaft (gemäss § 60 StrG) bzw. Teil eines öffentlichen Aufenthaltsbereichs werden. Die Einsprecherin könne nicht in einer ersten Etappe auf Raum verzichten bzw. enteignet werden, ohne zu wissen bzw. betriebswirtschaftliche und rechtliche Sicherheit darüber zu haben, wie sich die Sache im Rahmen der zweiten Etappe gestalten werde. Ein (reiner) Ersatz mit finanziellen Mitteln helfe der Einsprecherin nicht weiter. Die Einsprecherin sei der Ansicht, dass der Bebauungsplan Reussbühl Ost nicht etappiert werden könne und dürfe, weil die beiden Teilgebiete funktional nicht unabhängig voneinander beplant werden können. Aus den provisorischen Plänen (insbesondere rund um das Grundstück 630, GB Littau) gehe hervor, dass für die Einsprecherin auch die zweite Etappe mit Enteignungen und damit einhergehend mit Verlust von Abstell-, Ausstell- und Besucherparkplätzen verbunden sein werde; stattdessen seien Bäume eingezeichnet, welche die Einsprecherin bei der Garagenein- und -ausfahrt hindern werden. Aus der Sicht der Einsprecherin erscheine die gesamte Parkplatz- und Raumsituation deshalb vollkommen ungeklärt, was für den Betrieb und die Existenz einer Autogarage verheerend sei. Durch die Etappierung des Bebauungsplanes werde die Einsprecherin in eine Lage versetzt, die es ihr unmöglich mache, die Auswirkungen des Gesamtprojekts auf ihren Betrieb und ihre Stellung als Eigentümerin auch nur ansatzweise abzuschätzen. Deshalb könne und dürfe der Bebauungsplan auf keinen Fall in zwei Etappen aufgeteilt werden, zumal auch die Landumlegung (2. Etappe) nach wie vor völlig ungeklärt scheine.

Abhandlung

Die Stadt Luzern hält daran fest, dass die Grundstücke 310 und 142 ein Teil des öffentlichen Aufenthaltsbereichs werden, wobei auf dem Grundstück 142 auch ein Bereich für öffentliche Besucher- und Kundenparkplätze vorgesehen ist. Ihr ist bewusst, dass die Weiterführung des Garagenbetriebs am heutigen Standort durch die Schaffung des öffentlichen Aufenthaltsbereiches und die spätere Verdichtung der Bebauung am Standort des Garagenbetriebes mit der zweiten Etappe des Bebauungsplanes nicht einfacher wird. Für die Lösungsfindung in der zweiten Etappe des Bebauungsplanes wird die Stadt mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern weitere Gespräche führen. Es obliegt jedoch auch den Grundeigentümerschaften, Lösungen für die bestehenden Betriebe aufzuzeigen und mit den Miteigentümerinnen und Miteigentümern eine Einigung zu finden.

Es ist zudem anzumerken, dass die Garage über Jahre Flächen nutzen konnte, die für die Umfahrung vorgesehen waren und dass die heutige Erschliessung und die Freiraumgestaltung beim Reusszopf-Hochhaus nicht den ursprünglichen Planungen entsprechen. Gemäss Gestaltungsplan von 1967 hätte die Parkierung im Erdgeschoss des Sockels erfolgen sollen, und darüber war ein Deckel mit Grünfläche geplant. Dass lediglich das Hochhaus, nicht aber die Aussenraumgestaltung umgesetzt wurde, hat die heutige, städtebaulich unschöne Situation ergeben. Dies soll nun korrigiert werden. Weiter kann gemäss dem Entwurf des Bebauungsplanes der Sockel des Reusszopf-Hochhauses massiv aufgestockt und ein Ersatzbau des Hochhauses erstellt werden. Insgesamt kann ein Mehrwert für das Quartier entstehen sowie die Qualität gesteigert werden.

Die Etappierung des Bebauungsplanes ist im vorliegenden Fall sinnvoll, um eine Bebauung der Brache im Baubereich C1 zu ermöglichen und Zeit zu gewinnen, um für die Baubereich C2 und C3 gute Lösungen zu finden. Die Grundeigentümerschaft des Grundstücks 630, GB Littau, auf dem auch die Autogarage der Einsprecherin ihr Domizil hat, muss sich unter anderem auf eine Lösung für die Parkplätze und die Abstellplätze für die Autogarage einigen. Zudem ist die Grundeigentümerschaft des Grundstück 630, GB Littau, auch an der Landumlegung im Baubereich C3 beteiligt. Für die Landumlegung konnte bisher keine einvernehmliche Lösung gefunden werden. Die Etappierung bietet die Chance, doch noch Lösungen zu erzielen und Beschwerdeverfahren zu verhindern. Zudem erfolgt durch die Bebauung des Baubereichs C1 und die Umgestaltung des ersten Teils des Reusszopfs eine Aufwertung des Quartiers, die auch für die weitere Etappe Investoren anziehen könnte. Ausser, dass die Einsprecherin in beiden Etappen Grundstücke besitzt, haben die beiden Etappen keinen funktionalen Zusammenhang. Der Standort des Garagenbetriebs ist rund 150 m von der Abstell- und Ausstellungsfläche entfernt. Die Trennung der Etappen wurde so gewählt, dass der gesamte Baubereich C1 sowie der Fussweg zur Bushaltestelle Frohburg in der ersten Etappe liegen. Dadurch sind die notwendigen Verbindungen für den Perimeter der ersten Etappe des Bebauungsplanes gewährleistet, und die heutige Bebauung im Gebiet der 2. Etappe ist weiterhin ausreichend erschlossen.

Alle weiteren Fragen betreffend den Baubereich C2 betreffen die zweite Etappe des Bebauungsplanes und sind nicht Gegenstand dieses Entscheids. Der Einsprachepunkt wird daher abgewiesen, soweit auf diesen einzutreten ist.

Einsprachepunkt 3 Es sei mit der Einsprecherin eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
Abhandlung Die Einspracheverhandlung wurde am 30. Juni 2020 geführt. Damit ist der Einsprachepunkt erfüllt bzw. gegenstandslos.

Einsprachepunkt 4 Es sei davon Vormerk zu nehmen, dass ergänzende Ausführungen sowohl tatsächlicher als auch rechtlicher Natur vollumfänglich und uneingeschränkt vorbehalten werden.

7 Kostensituation

Gemäss § 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) trägt die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplanes. Soweit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden. Da durch den Erlass des Bebauungsplanes erhebliche Mehrwerte entstehen, werden gestützt auf § 66 Abs. 1 PBG die Kosten für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes inkl. des internen Aufwands nach Rechtskraft des Bebauungsplanes vollständig den Grundeigentümerschaften überbunden. Die Kostenaufteilung erfolgt anteilmässig zu den Mehrwerten, die den einzelnen Grundeigentümerschaften entstehen. Die Kosten für den Bebauungsplan belaufen sich bis Ende 2020 auf rund Fr. 350'000.–. Davon werden in der ersten Etappe rund Fr. 180'000.– weiterverrechnet, da ein Teil der aufgelaufenen Kosten Arbeiten für beide Etappen waren und somit aufgeteilt werden. Dazu kommen die weiteren Verfahrenskosten bis zur Genehmigung der ersten Etappe des Bebauungsplanes. Diese sind abhängig vom weiteren Verfahrensablauf.

Zudem haben die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer 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 Bebauungsplanes 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 Abschätzung der fälligen Mehrwertabgabe ist momentan nicht möglich, da diese vom Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Rechtskraft der Planung und von allfälligen Gerichtsentscheiden bezüglich der Berechnungsweise abhängt. Die effektive Mehrwertabgabe wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplanes aufgrund des aktuellen Verkehrswertes ermittelt und mit einem separaten Entscheid erlassen.

Die Baudirektion hat im Jahr 2016 versucht, mit den Grundeigentümerschaften einen Infrastrukturvertrag abzuschliessen, um einen Teil des entstehenden Mehrwerts in notwendige Infrastrukturen

im Gebiet Luzern Nord zu investieren. Es kam jedoch keine Einigung mit den Grundeigentümerschaften zustande. Nach der Einführung des Mehrwertausgleichs im Planungs- und Baugesetz (PBG) hat die Baudirektion auf nochmalige Aufnahme von Vertragsverhandlungen verzichtet, da eine Einigung mit 45 Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sehr schwierig ist und nur mit sehr grossem Aufwand eine für alle einvernehmliche Lösung zustande gekommen wäre. Die Kostenberechnung und die Höhe der Mehrwertabgabe sowie die Kostenaufteilung der Planung werden deshalb nach Rechtskraft des Bebauungsplanes mit einem separaten Entscheid verfügt.

Zudem wird im Rahmen der Gründung der Strassengenossenschaft das Grundstück 2150, GB Littau, der Strassengenossenschaft abgetreten. Dadurch entfallen für die Stadt Luzern die Unterhaltskosten für dieses Strassenstück.

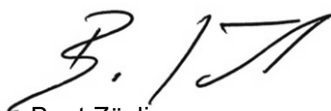
8 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb:

- Die Einsprache 1 in den Punkten des Teilrückzugs als erledigt zu erklären und den übrigen Punkt im Sinne der Erwägung abzuweisen;
- Die Einsprache 2 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- Die Einsprache 3 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- Die Einsprache 4 im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird;
- Die Änderung des Zonenplanes Stadtteil Littau Z 40 Reussbühl Ost sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau zu erlassen;
- Den Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) mit den dazugehörigen Vorschriften zu erlassen;
- Den Grundeigentümerschaften gestützt auf § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG) 100 Prozent der Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Bebauungsplanes B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) zu überbinden und den Stadtrat zu ermächtigen, nötigenfalls einen entsprechenden beschwerdefähigen Entscheid zu erlassen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 17. März 2021



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 6 vom 17. März 2021 betreffend

Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

Mit Einsprachebehandlung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 1 lit. a, § 63 Abs. 1, § 66 und § 69 des Planungs- und Baugesetzes vom 7. März 1989, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 19 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008,

beschliesst:

- I.
 1. Die Einsprache 1 wird infolge Teilrückzugs teilweise als erledigt erklärt und der übrige Punkt im Sinne der Erwägung abgewiesen.
 2. Die Einsprache 2 wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 3. Die Einsprache 3 wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 4. Die Einsprache 4 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 5. Die Änderung des Zonenplanes Stadtteil Littau Z 40 Reussbühl Ost sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau werden erlassen.
 6. Der Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) mit den dazugehörigen Vorschriften wird erlassen.
 7. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I.5 und I.6 treten mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

- II. Den Grundeigentümerschaften werden gestützt auf § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG) 100 Prozent der Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Bebauungsplanes B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe) überbunden. Der Stadtrat wird ermächtigt, nötigenfalls einen entsprechenden beschwerdefähigen Entscheid zu erlassen.

III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 20. Mai 2021

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Lisa Zanolla
Ratspräsidentin



Daniel Egli
Stadtschreiber-Stv.



Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Zu B+A 6/2021 «Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 40 Reussbühl Ost und Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe); Mit Einsprachebehandlung»

Die **Protokollbemerkung** zu Kapitel 3.6 «Abwägungen zum neuen Parkplatzreglement» auf Seite 15 ff. lautet:

«Die Bemessung der Anzahl Parkplätze in der zweiten Etappe erfolgt nur dann nach alter Berechnungsweise, wenn der Beschluss spätestens bis Ende 2022 erfolgt.»

Anhang 1

**Änderung Zonenplan
Stadtteil Littau Z 40
im Massstab 1:1'000
vom 31. Januar 2020**

Öffentliche Auflage

Zonenplan Stadtteil Littau

Änderungsplan Z40

Reussbühl

1 : 1'000

Öffentliche Auflage vom 2. März 2020 bis 31. März 2020

Vom Grossen Stadtrat von Luzern beschlossen am

Die Präsidentin:

Die Stadtschreiberin:



Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum



Unterschrift

Die Zonenplan-Änderung wird nach Genehmigung in den Zonenplan Stadtteil Littau 1:5'000 vom 29. Oktober 2008 integriert.




Auftr. Nr.: 13.0105
 Sachbearb.: GH
 Gezeichnet: PB
 N:113 LU01 Luzern013 BP Reussbühl 01e13 Nutzungsplanung/40 oA/gw/vAP Reussbühl_01t.gws

Plandatum: 31.01.20
 Planingröße: 63 x 60
 süssplan
 süssplan Ingenieure AG raum + landschaft
 Theaterstrasse 15 | 6003 Luzern | T +41 41 310 57 80
 www.suessplan.ch | luzern@suessplan.ch



Legende Änderungsplan

Genehmigungsinhalt








Bauzonen

-  ZeRO Zentrumszone Reussbühl Ost
-  OeZ Zone für öffentliche Zwecke / ES III
-  Vz Verkehrszone gemäss § 52 PBG

Überlagernde Zonen

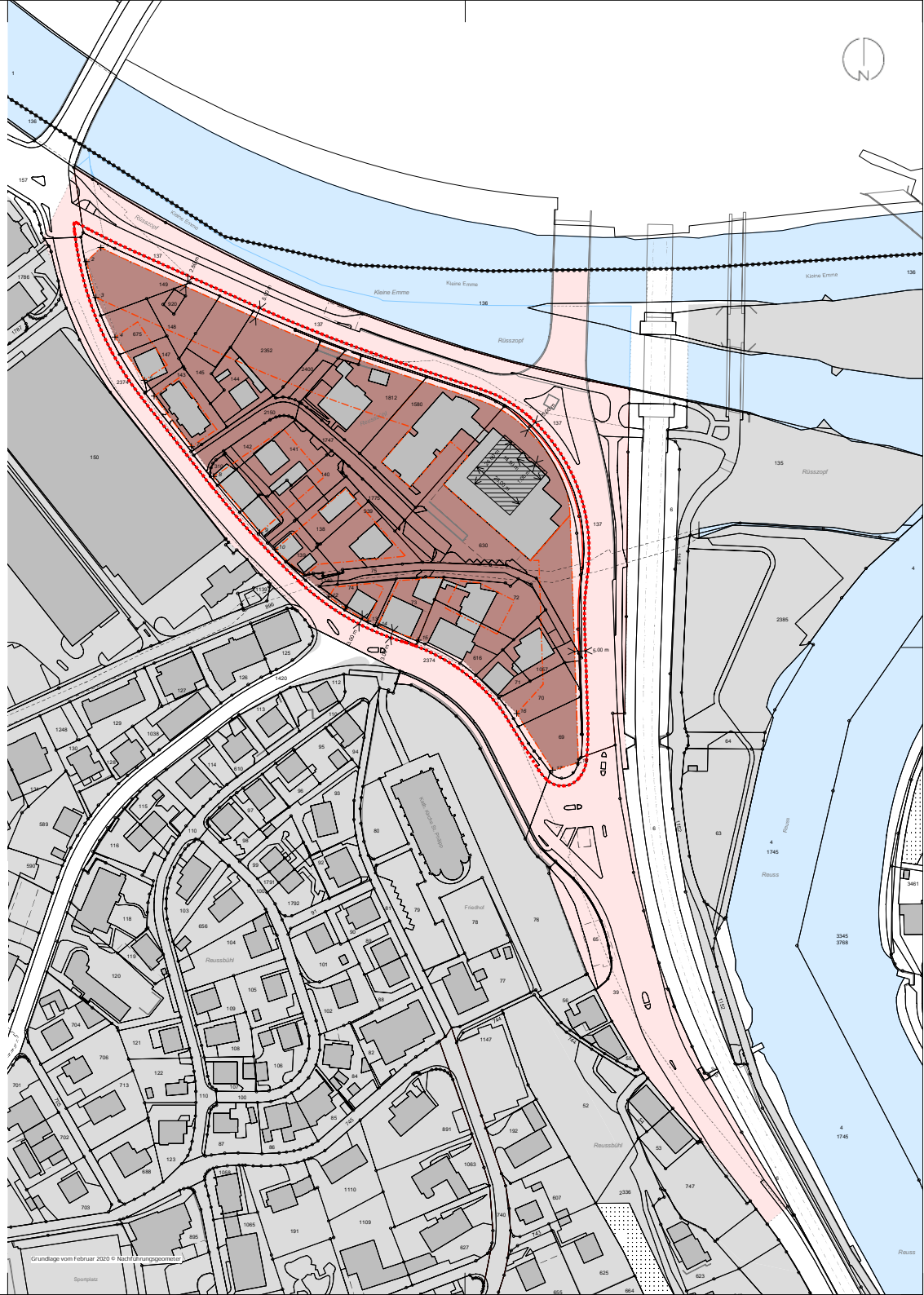
-  Hochhausstandort
-  Gebiet mit Bebauungsplanpflicht

Orientierungsinhalt

-  Gewässer
-  rechtskräftige Bauzone
-  Strassen und Bahnareale
-  projektierte Grundstücksgrenzen
-  Baubereiche Hochbauten gemäss BP B 143 Reussbühl Ost
-  Gemeindegrenze
-  Koordinatenpunkt

Koordinatenliste (Bezugsrahmen LV95)

| Punkt Nr. | X-Koordinate | Y-Koordinate |
|-----------|--------------|--------------|
| 1 | 2 963 988.71 | 1213244.49 |
| 2 | 2 963 982.12 | 1213238.07 |
| 3 | 2 963 986.51 | 1213221.67 |
| 4 | 2 963 995.26 | 1213203.40 |
| 5 | 2 964 006.79 | 1213183.58 |
| 6 | 2 964 013.23 | 1213176.33 |
| 7 | 2 964 030.32 | 1213153.19 |
| 8 | 2 964 040.48 | 1213139.43 |
| 9 | 2 964 061.73 | 1213113.76 |
| 10 | 2 964 068.86 | 1213106.05 |
| 11 | 2 964 081.95 | 1213094.01 |
| 12 | 2 964 093.39 | 1213084.20 |
| 13 | 2 964 111.34 | 1213073.11 |
| 14 | 2 964 115.89 | 1213071.01 |
| 15 | 2 964 134.42 | 1213064.45 |
| 16 | 2 964 170.68 | 1213030.75 |
| 17 | 2 964 196.15 | 1213004.71 |
| 18 | 2 964 207.90 | 1213008.18 |



Anhang 2

**Änderung des Bau- und
Zonenreglements Littau Z 40
vom 31. Januar 2020**

Bau- und Zonenreglement Littau

Änderung Z40

Öffentliche Auflage vom 2. März 2020 bis am 31. März 2020

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

Lisa Zanolla
Ratspräsidentin

Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat mit Entscheid

Nr.

vom

Datum

Unterschrift

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_Planauf-
lage\3_Auflageunterlagen\1_Z40_Zonenplanänderung

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



AARAU · LUZERN · WIL · 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 |

Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Littau (Stadt Luzern) vom 29. Oktober 2008 (Ausgabe vom 1. August 2017) wird wie folgt ergänzt:

| | | |
|--|---|---------------------|
| Text gemäss rechtsgültigem Bau- und Zonenreglement | = | schwarz |
| Änderung/Ergänzung | = | rot |
| Löschung | = | rot durchgestrichen |

[...]

III. Nutzungsplanung

5. Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

Art. 6² Grundmasse Bauzonen

| Bezeichnung | Abkürzung | Vollgeschosszahl / Fassaden- (FH) resp. Firsthöhen / max. Höhenkote ⁸ | Wohnen zulässig | Nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig | Mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig | Stark störende Betriebe zulässig | Gebäudelänge in m (§ 44 PBV) | Ausnutzungsnummer (gem. § 8 ff PBV) | Überbauungsnummer (ÜZ) | Empfindlichkeitsstufe (gemäss LSV) | Ergänzungsbestimmungen |
|----------------------------|-----------|--|-----------------|--|---|----------------------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Kernzone Ruopigen | Ke | 8 | x | x | x | - | - | 1.06 | | III | Art. 7 |
| Zentrumszone | Ze | 4 | x | x | x | - | ³ | 0.7/ 1.0 ⁴ | | III | Art. 8 |
| Zentrumszone Reussbühl Ost | ZeRO | 453.00 m.ü.M. ⁸ | x | x | x | - | - | | 0.6 | III | Art. 8a |
| Dorfzone Littau | Do-L | ⁵ | x | x | x | - | 60m | 0.70 | | III | Art. 9 |

[...]

Art. 8 Ergänzung Zentrumszone Ze

¹ Die Zentrumszone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen.

² Fassung gemäss Änderung vom 24. September 2015, in Kraft seit 5. Juli 2016.

³ Wird vom Gemeinderat unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt.

⁴ In den Zentrumszonen Littau-Dorf und Fluhmühle gilt eine AZ = 1.00, wenn Masterplan eingehalten; weitergehende Abweichungen sind in einem Bebauungsplan möglich.

⁵ Resp. 5 Vollgeschosse gemäss Art. 9 Abs. 2

⁶ ...

⁷ ...

⁸ 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 im Bebauungsplan definierte weitere Aufbauten überschritten werden.

² Die Nutzungen in der Zentrumszone Littau haben die Risikovorsorge der bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft zu berücksichtigen. Im östlichen Bereich der Zentrumszone Littau (ab Höhe Grubenstrasse) sind maximal 500m² Nettoflächen pro Betrieb für Güter des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs zulässig. Der Gemeinderat kann die zulässige Nettofläche erhöhen, wenn dies von öffentlichem Interesse ist oder der allfällige Masterplan dies vorsieht.

³ In der Zentrumszone Littau sind mindestens 60 % der anrechenbaren Geschossfläche als Wohnungen zu realisieren und als solche zu nutzen.

⁴ In den auf Strassenniveau liegenden Geschossen sind grundsätzlich zu den nachfolgenden Strassen hin nur Dienstleistungs- und Arbeitsnutzungen gestattet:

- Hauptstrasse
- Luzernerstrasse
- Gasshofstrasse

⁵ Sind in den Zentrumszonen Fluhmühle und Littau Dorf Masterpläne vorhanden, sind diese zu berücksichtigen. In Abweichung von Art. 6 und Art. 21 Abs. 2 kann der Gemeinderat bis zu sechs Vollgeschosse und eine Erhöhung der Ausnutzungsziffer bis 1.0 bewilligen, wenn der Masterplan dies vorsieht. Im Gebiet Gasshof südlich der Luzernerstrasse kann der Gemeinderat eine Ausnutzungsziffer bis 1.3 bewilligen, wenn der Masterplan dies vorsieht. Weitergehende Abweichungen (z.B. für Hochhäuser) kann der Einwohnerrat im Rahmen eines Bebauungsplanes festsetzen.

⁶ Die Zentrumszone Reussbühl ~~West~~ darf nur im Rahmen ~~von Bebauungsplänen~~ eines Bebauungsplans 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 ~~Stadtzentrum Luzern Nord~~ ist zu berücksichtigen. ~~Sie haben~~ Der Bebauungsplan hat eine besonders hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen und die angestrebte Entwicklung des Dorfzentrums Reussbühl zu unterstützen. ~~Die Baumasse, insbesondere die Dichte und Höhe werden in den Bebauungsplänen festgelegt.~~ Hochhäuser sind zulässig.

Art. 8a Ergänzung Zentrumszone Reussbühl Ost ZeRO

¹ Die Zentrumszone Reussbühl Ost darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans überbaut werden. Der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord ist zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan hat eine besonders hohe städtebauliche Qualität sicherzustellen und die Aufwertung und Entwicklung zu einem belebten, gemischt genutzten Quartier sicherzustellen.

² In dem im Zonenplan bezeichneten Hochhausstandort ist ein Hochhaus mit einer maximalen Höhenkote von 481.00 m ü. M. (exkl. technisch bedingte Dachaufbauten und Brüstungen) zulässig.

[...]

6. Bebauungsplan

Art. 19 Zuständigkeit

Der ~~Einwohnerrat~~ Grosse Stadtrat ist zuständig Bebauungspläne zu erlassen.

Art. 19a Gebiet mit Bebauungsplanpflicht

¹ Im Gebiet mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.

² Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage einer städtebaulichen Studie oder eines Konkurrenzverfahrens zu erarbeiten. Die zuständige Behörde kann auf ein solches Verfahren verzichten, wenn eine hohe Qualität der Bebauung anderweitig sichergestellt werden kann.

³ Die Bebauungspläne können in Etappen aufgeteilt werden, wenn kein unerwünschtes Präjudiz für den Bebauungsplan geschaffen wird und jede Etappe für sich selbstständig entwickelt und bebaut werden kann.

⁴ Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn

- a) sie kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen, und
- b) sie dem Raumentwicklungskonzept nicht widersprechen.

Anhang 3

**Bebauungsplan B 143.1
Reussbühl Ost (1. Etappe)
1:500 vom 31. Januar 2020**

Öffentliche Auflage

Bebauungsplan

B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

1 : 500

Öffentliche Auflage vom 2. März 2020 bis 31. März 2020

Vom Grossen Stadtrat von Lucern beschlossen am

Die Präsidenten: Die Stadtscbeirein:



Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum



Unterschrift:

Auftr. Nr.: 13.0103
 Sachbearb.: G4
 Gezeichnet: PB
 N:13.1401 Luzern03 BP Reussbühl Ost/13 Nutzungsplanung/40 0AG/w/BP_Reussbuehl_Ost_Etappe1_LV95.gws

Plandatum: 31.01.20
 Plangrösse: 84 x 60
 sursoplan ingenieurs AG raum + landschaft
 Theaterstrasse 13 | 6003 Luzern | T +41 58 310 57 80
 www.sursoplan.ch | lucern@sursoplan.ch
 suisse plan

Verbindlicher Planinhalt 1. Etappe

Inhalte transparent bzw. in grauer Schrift sind orientierend und werden mit der 2. Etappe in Kraft gesetzt.

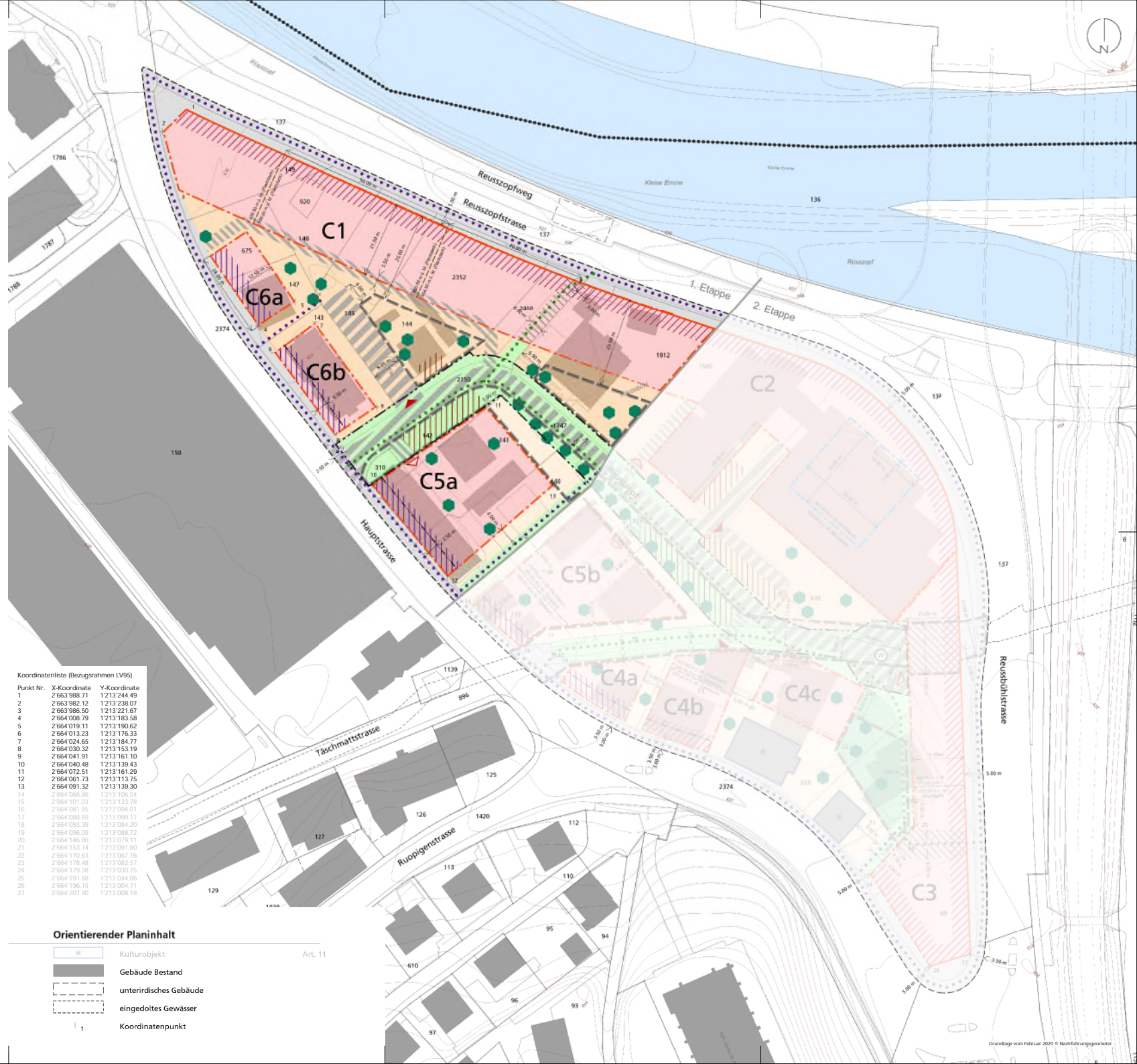
- Perimeter Art. 1 Abs. 2
- Baubereich Hochbauten Art. 5
- Baubereich Hochhaus Art. 5 Abs. 4
- max. Höhenkote/Trennlinie Höhenabstufung Art. 5 Abs. 1
- Ausschlussbereich für unterirdische Bauten Art. 6 Abs. 1
- Maximaler Strassenabstand Art. 8
- Pflichtbaulinie Art. 9
- Publikumsorientierte Nutzung Art. 13 Abs. 3
- Arbeitsnutzungen EG Art. 13 Abs. 4
- Privates Wohnumfeld Art. 16
- Vorzone Gebäude Art. 17
- Rückzugsbereich Art. 18
- Öffentlicher Aufenthaltsbereich Art. 19
- Randbereich Strasse Art. 20
- Hochstammabäume (Lage schematisch) Art. 15 - Art. 19
- Verkehrsfläche Motorfahrzeuge Art. 23
- Zufahrt Motorfahrzeuge verschiebbar Art. 23, Art. 24
- Perimeter Strassengenossenschaft Art. 23 Abs. 4
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage nicht verschiebbar Art. 23 Abs. 5
- Ein-/Ausfahrt Tiefgarage verschiebbar Art. 23 Abs. 5
- Wendeplatz Art. 24 Abs. 2
- Besucherparkplatz (Lage schematisch) Art. 25 Abs. 4
- Durchlass Art. 5 Abs. 7, Art. 26 Abs. 2 Art. 32 Abs. 2
- Gehwegverbindung Art. 26 Abs. 1
- Rad-/Gehwegverbindung Art. 26 Abs. 1

Koordinatenliste (Bezugsrahmen LV95)

| Punkt Nr. | X-Koordinate | Y-Koordinate |
|-----------|--------------|--------------|
| 1 | 2663988.71 | 1213244.49 |
| 2 | 2663982.12 | 1213238.07 |
| 3 | 2663986.50 | 1213221.67 |
| 4 | 2664008.79 | 1213183.58 |
| 5 | 2664019.11 | 1213190.62 |
| 6 | 2664013.23 | 1213176.33 |
| 7 | 2664024.65 | 1213184.77 |
| 8 | 2664030.32 | 1213153.19 |
| 9 | 2664041.91 | 1213161.10 |
| 10 | 2664040.48 | 1213139.43 |
| 11 | 2664072.51 | 1213161.29 |
| 12 | 2664061.73 | 1213113.75 |
| 13 | 2664091.32 | 1213138.30 |
| 14 | 2664088.95 | 1213106.04 |
| 15 | 2664101.03 | 1213133.78 |
| 16 | 2664091.95 | 1213094.01 |
| 17 | 2664088.69 | 1213095.17 |
| 18 | 2664093.39 | 1213084.20 |
| 19 | 2664096.09 | 1213089.72 |
| 20 | 2664146.86 | 1213079.11 |
| 21 | 2664153.14 | 1213091.60 |
| 22 | 2664170.63 | 1213067.16 |
| 23 | 2664178.48 | 1213082.57 |
| 24 | 2664179.58 | 1213030.75 |
| 25 | 2664191.68 | 1213044.06 |
| 26 | 2664196.15 | 1213004.71 |
| 27 | 2664207.90 | 1213008.18 |

Orientierender Planinhalt

- Kulturobjekt Art. 11
- Gebäude Bestand
- unterirdisches Gebäude
- eingedoltes Gewässer
- Koordinatenpunkt



Anhang 4

**Vorschriften zum
Bebauungsplan B 143.1
Reussbühl Ost (1. Etappe)
vom 27. November 2020**

Bebauungsplan B 143.1 Reussbühl Ost (1. Etappe)

Vorschriften

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern

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.stadtluuzern.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. | Etapplerung | 16 |
| Art. 35 | Etapplerung | 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 Dorfzentrums 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 Ankunftsbereich 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 Bauungsplan 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 Bauungsplangebiet 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