



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 31. März 2021 (StB 241)

B+A 11/2021

Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 39 Lindenstrasse und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse

Mit Einsprachebehandlung

**Vom Grossen Stadtrat mit
drei Protokollbemerkungen
beschlossen am 10. Juni 2021.
(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)**

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

Strategische Schwerpunkte gemäss Gemeindestrategie

- **Quartiere stärken**
Leitsatz: Die Quartiere sind als Wohn-, Aufenthalts-, Arbeits- und Identifikationsorte der Schlüssel für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung der Stadt Luzern.
- **Sorgsamem 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 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.

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.
Legislaturziel Z21	Die konkrete Planung für die Weiterentwicklung ausgewählter Quartierzentren liegt unter Einbezug der Quartierbevölkerung sowie der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vor.
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.

Übersicht

Die städtebauliche Entwicklung im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse ist vor mehreren Jahren ins Stocken geraten. Der heutige Zustand der Bebauung entspricht seit Jahren nicht mehr den planungsrechtlichen Bestimmungen, und bauliche Neuerungen werden nur verhalten angegangen. Mit dem Bebauungsplan Lindenstrasse werden grundeigentümergebundene Vorschriften festgelegt, damit entlang der Lindenstrasse eine Aufwertung und bauliche Erneuerung stattfinden kann.

Der Bebauungsplan Lindenstrasse basiert auf dem städtebaulichen Leitbild aus dem Jahr 2014 und umfasst den Perimeter der Lindenstrasse und des Quartierparks Fluhmühle. Zusammen mit Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung Littau Z 39 Lindenstrasse soll eine städtebaulich wertvolle Erneuerung sichergestellt werden. Mit der neuen Zentrumszone Rüsstal und den entsprechenden Vorschriften im Bebauungsplan wird gewährleistet, dass eine ausgewogene gemischte Wohn- und Arbeitsnutzung umgesetzt wird. Die Bestimmungen zur Grünzone stellen zudem sicher, dass langfristig ein attraktiver Quartierpark realisiert werden kann. Die Details zur Realisierung des Quartierparks Fluhmühle werden dem Grossen Stadtrat voraussichtlich Ende 2021 in einem separaten Bericht und Antrag vorgelegt. Mit den weiteren Vorschriften im Bebauungsplan werden Grundsteine gelegt, damit die künftige Entwicklung punkto Städtebau, Architektur, Freiraum, Energie, Mobilitätsverhalten und Parkierung den Zielen des Stadtrates entspricht. Gleichzeitig wird Wert darauf gelegt, dass bei baulichen Veränderungen die Bedürfnisse der multikulturellen Bevölkerung, des ansässigen Kleingewerbes und des Kreativmilieus einfließen.

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und der ursprüngliche Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse lagen 2017 öffentlich auf. Da sich zeigte, dass die Entwicklungsabsichten im Gebiet Fluhmühle noch unscharf sind, wurde dieser Teil aus dem Bebauungsplan ausgeschlossen. Der vorliegende Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse lag im Herbst 2019 öffentlich auf. Insgesamt sind im Rahmen der öffentlichen Auflagen sieben Einsprachen eingegangen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, die Änderung der Bau- und Zonenordnung Z 39 Lindenstrasse und den Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse zu erlassen und die Einsprachen abzuweisen, soweit sie nicht als erledigt erklärt werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	8
2 Ausgangslage	8
2.1 Bau- und Zonenordnung und Bebauungsplan Lindenstrasse	9
2.2 Quartierpark Fluhmühle	10
2.3 Umgestaltung Lindenstrasse	11
3 Planungsablauf	12
3.1 Einleitung	12
3.2 Städtebauliches Leitbild Fluhmühle-Lindenstrasse	13
3.3 Planungsrechtliche Umsetzung	13
3.3.1 Planungszone	13
3.3.2 Vorprüfung	13
3.3.3 Erste öffentliche Auflage	14
3.3.4 Zweite öffentliche Auflage	14
3.3.5 Rechtliches Gehör	15
3.3.6 Politische Vorstösse	16
3.4 Mitwirkung und Qualitätssicherung	17
3.5 Abwägungen zum Parkplatzreglement	17
4 Änderung BZO Littau Z 39 Lindenstrasse	18
5 Aufhebung Bebauungsplan B 1 Fluhmühle	21
6 Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse	21
6.1 Bestandteile	21
6.1.1 Bebauungsplan und Vorschriften	21
6.1.2 Weitere Berichte	22
6.2 Zielsetzung und Qualitätssicherung	22
6.3 Ausgewählte Inhalte	22
6.3.1 Bebauung, Nutzung und Gestaltung	22
6.3.2 Erschliessung und Verkehr	23
6.3.3 Energie	23
6.3.4 Weitere Umweltthemen	23

7 Einsprachen	24
7.1 Einsprache 1 vom 31. Juli 2017 und Einsprache 1a vom 30. September 2019: Kurt Steiner AG, vertreten durch Dr. Raphaël Haas, Rechtsanwalt, Rudolf & Bieri AG, Oberemmenweid 46, 6020 Emmenbrücke betreffend Zonenplanänderung Z 39 und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse	25
7.2 Einsprache 2 vom 7. August 2017: Sander Immobilien AG mit Rechtsnachfolgerin M AG für Immobilienwerte, Zürichstrasse 38, 6004 Luzern betreffend Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse	25
7.3 Einsprache 3 vom 8. August 2017 und Einsprache 3a vom 30. September 2019: MSV-3D GmbH, vertreten durch Andreas Serrago, Rechtsanwalt, Schenkel & Serrago AG, Hirschmattstrasse 62, 6003 Luzern betreffend Zonenplanänderung Z 39, Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse und das Enteignungsrecht inklusive Entschädigungsforderungen vom 4. Februar 2019, 5. Februar 2019, 3. Oktober 2019 und 29. Oktober 2019	29
7.4 Einsprache 4 vom 7. Juli 2017: Giuseppe Nieli, Salvatore Nieli und Carosserie Zenklusen GmbH, vertreten durch lic. iur. Reto von Glutz, Rechtsanwalt, Kantonsstrasse 40, 6048 Horw betreffend Zonenplanänderung Z 39, Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse und das Enteignungsrecht	35
7.5 Einsprache 5 vom 17. Januar 2020: Anette Josefine Steiner-Bernhard, vertreten durch Dr. Raphaël Haas, Rechtsanwalt, Rudolf & Bieri AG, Oberemmenweid 46, 6020 Emmenbrücke betreffend Zonenplanänderung Z 39 und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse	37
8 Kostensituation	37
9 Antrag	38

Anhang

- 1 Zonenplanänderung Z 39, Stadtteil Littau: Lindenstrasse im Massstab 1:1'000 vom 26. Oktober 2020
- 2 Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau Z 39 Lindenstrasse vom 27. Oktober 2020
- 3 Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse 1:1'000 vom 27. Oktober 2020
- 4 Vorschriften zum Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse vom 22. August 2019

Beilagen

- 1 Zonenplan nach Änderung Z 39, Stadtteil Littau: Lindenstrasse im Massstab 1:1'000 vom 26. Oktober 2020
- 2 Gefahrenkarte Littau vom 22. Juni 2016
- 3 Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 8. März 2021
- 4 Geologisches Gutachten, Keller + Lorenz AG, vom 21. März 2019
- 5 Bericht Rahmenbedingungen Lärmschutz, Planteam GHS AG, vom 13. Mai 2016
- 6 Überprüfung Störfallsituation Fluhmühlerain und Hauptstrasse, suisseplan Ingenieure AG, vom 29. Februar 2016
- 7 Städtebauliches Leitbild Fluhmühle-Lindenstrasse, Feddersen + Klostermann, vom 11. September 2014
- 8 Betriebs- und Gestaltungskonzept Lindenstrasse, TeamVerkehr Zug, Feddersen + Klostermann vom 19. März 2015
- 9 Stellungnahme Projektanforderung «SIA-Effizienzpfad», Brücker + Ernst GmbH vom 18. Dezember 2017

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Ziele des Stadtrates

Der Stadtrat setzte in den letzten Jahren im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse verschiedene kleinere und grössere Aufwertungsprojekte um. So haben sich beispielsweise ein neuer Standort für die Quartierarbeit oder das Quartierfest etabliert. Der Dialog mit der Quartierbevölkerung und unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde über die Jahre gepflegt. Durch Einsprachen zum ursprünglichen Bebauungsplan Fluhmühle-Lindenstrasse und durch zeitintensive Verhandlungen zum Quartierpark Fluhmühle ging die Entwicklung jedoch nicht in der gewünschten Geschwindigkeit vorwärts. Der Stadtrat will mit dem Bebauungsplan Lindenstrasse verbindliche Rahmenbedingungen schaffen, damit die Erneuerung des Gebiets ins Rollen kommt und damit planungsrechtlich einer Realisierung des Quartierparks Fluhmühle und der Begegnungszone Lindenstrasse nichts im Wege steht.

Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes Lindenstrasse wurden verschiedene Zielsetzungen aus dem Raumentwicklungskonzept (REK) berücksichtigt. So werden eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen und Arbeiten sowie die soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner durch unterschiedliche Wohnangebote angestrebt und die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft verfolgt. Der Stadtrat wird die nächsten Entwicklungsschritte beim Quartierpark Fluhmühle und der Begegnungszone in der Lindenstrasse mit Engagement weiterführen, sodass die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Gebiet erhöht werden kann.

2 Ausgangslage

Das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse zeichnet sich durch eine multikulturelle Bevölkerung, lokales Kleingewerbe und ein engagiertes Kreativmilieu aus. Der heute gebaute Zustand zeigt gleichzeitig ein Bild, welches nicht mehr den aktuellen planungsrechtlichen Bestimmungen entspricht. So übersteigt auf mehreren Grundstücken die effektive Ausnutzung das zulässige Mass erheblich, die Waldabstände sind nicht eingehalten, und die Parkierungssituation ist ungenügend gelöst. Dadurch werden notwendige bauliche Erneuerungen nur in einem ungenügenden Mass umgesetzt, da bei Neubauten oder grösseren Umbauten zwingend die teilweise neuen Vorgaben eingehalten werden müssten. Seit 2010 führt die Stadt Luzern mit Beteiligung der Grundeigentümerschaften und der Quartierbevölkerung verschiedene Projekte zur Aufwertung des Gebietes durch. So wurde 2011 ein Quartierentwicklungskonzept erstellt, aus dem bereits diverse Massnahmen zur Aufwertung des Quartiers erfolgreich umgesetzt wurden und sich gut etabliert haben. Dazu gehören die Schaffung des provisorischen Fluhmühleparks, die Quartierarbeit mit Büro an der Lindenstrasse, das

Frauencafé, die SpielWerkAktion (Spielnachmittag für Kinder jeden Mittwoch), das Quartierfest, das Lindenstrassenfest, Urban Gardening sowie die Baumpflanzungen an der Lindenstrasse.

Betreffend die bauliche Erneuerung wurde von der Stadt Luzern zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie mit der Quartierbevölkerung das städtebauliche Leitbild Fluhmühle-Lindenstrasse vom 11. September 2014 erarbeitet (siehe Beilage 7). Ziel ist es, das Quartier behutsam und unter Berücksichtigung des Kleingewerbes und des Kreativmilieus zu erneuern. Daraus haben sich verschiedene Projekte ergeben. Zum einen wird mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung und dem Bebauungsplan Lindenstrasse eine neue planungsrechtliche Grundlage geschaffen. Weiter ist die Stadt daran, einen neuen Quartierpark Fluhmühle zu schaffen, und es laufen auch Arbeiten zur Umgestaltung der Lindenstrasse.

2.1 Bau- und Zonenordnung und Bebauungsplan Lindenstrasse

Im Jahr 2017 hat die Stadt Luzern, gestützt auf das städtebauliche Leitbild, die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 39 Fluhmühle-Lindenstrasse und den Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse erstmals öffentlich aufgelegt. Der Bebauungsplan legt die Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Erweiterung der Gebäude-Ensembles sowie für ein neues Hochhaus im Gebiet Fluhmühle fest. Zudem war ein Ersatz für den Fluhmühlepark vorgesehen, da der heutige Park (Grundstück 13, GB Littau, siehe Abb. 1) vom Kanton Luzern als Installationsplatz für den Neubau der Strassenbrücke über die Bahnlinie im Zeitraum von Ende Februar 2021 bis Ende 2023 beansprucht wird. Im Verlauf des Planungsverfahrens hat sich gezeigt, dass der Zeitpunkt für bauliche Festlegungen im Bereich Fluhmühle aufgrund noch ungeklärter Entwicklungsabsichten für einige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu früh ist und der grosszügige Quartierpark Fluhmühle vorläufig nicht realisiert werden kann. Deshalb hat die Stadt Luzern beschlossen, den Bebauungsplan aufzuteilen und in einer ersten Etappe nur den Bebauungsplan Lindenstrasse zu erlassen. Aus diesem Grund wurde 2019 eine zweite öffentliche Auflage durchgeführt. Der Perimeter der Änderung der Bau- und Zonenordnung und des Bebauungsplanes B 141.1 wurde auf die Lindenstrasse reduziert. Im Gebiet Fluhmühle wird mit der vorliegenden Planungsgrundlage einzig die Gestaltungsplanpflicht durch eine Bebauungsplanpflicht ersetzt.

Mit dem Bebauungsplan Lindenstrasse werden die planungsrechtlichen Bestimmungen so angepasst, dass eine bauliche Erneuerung auf den einzelnen Grundstücken, mit Blick auf das Gesamtkonzept des städtebaulichen Leitbildes, möglich ist. Zudem wird die Schaffung eines Ersatzes für den Fluhmühlepark im Bereich der Bahnunterführung zur Lindenstrasse sowie die Umgestaltung der Lindenstrasse planungsrechtlich ermöglicht. Die folgenden Kapitel zeigen den aktuellen Stand und das geplante Vorgehen beim Quartierpark Fluhmühle bzw. der Umgestaltung der Lindenstrasse auf. Die Koordination zwischen den Teilvorhaben ist sichergestellt.

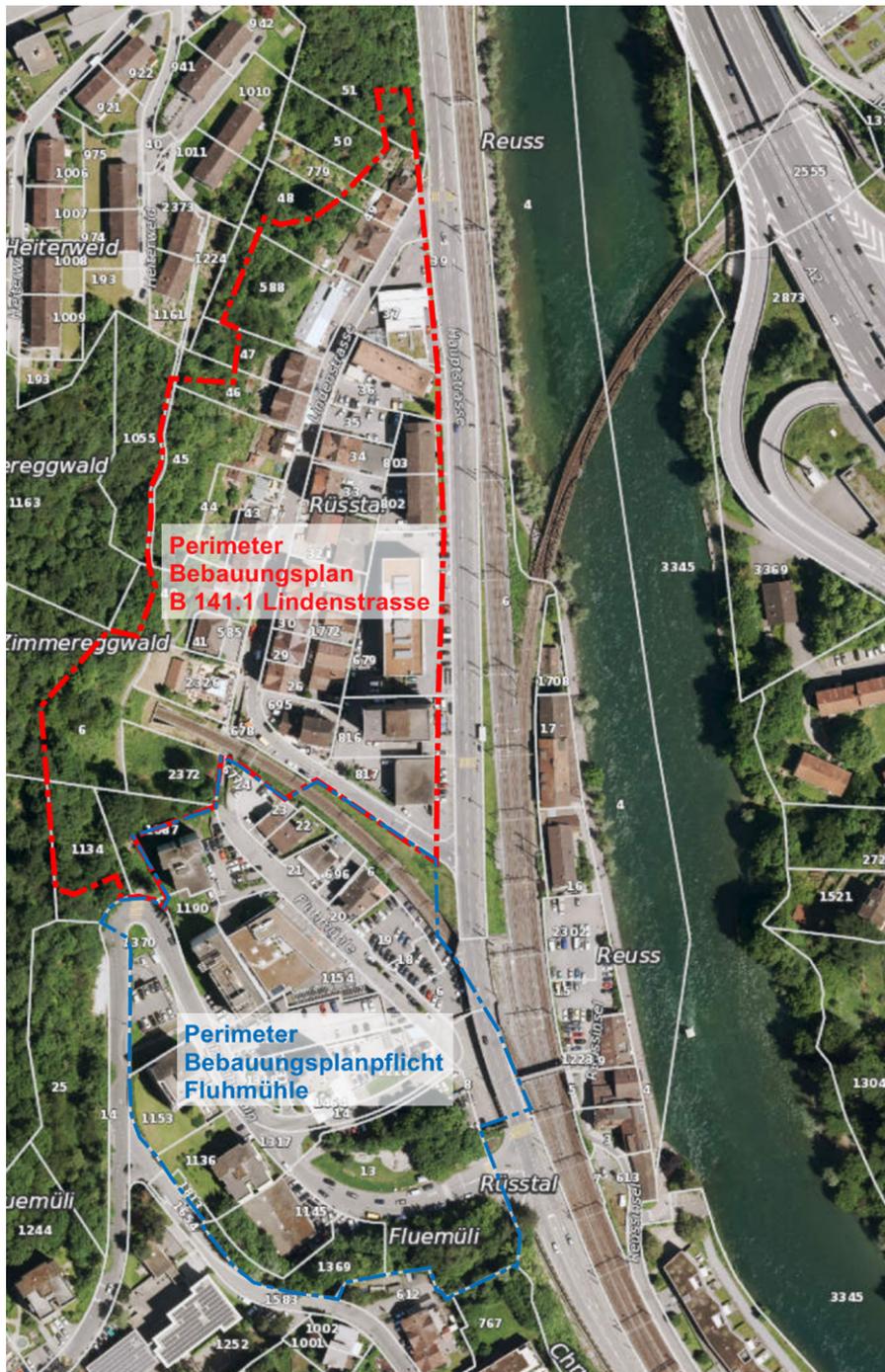


Abb. 1: Perimeter der Planungsgebiete

2.2 Quartierpark Fluhmühle

Damit das Quartier auch während der Bauphase der Sanierung der K 13 zumindest einen reduzierten öffentlichen Park zur Verfügung hat, soll auf den Grundstücken 2372 und 677, GB Littau, eine möglichst attraktive und gut nutzbare Grünfläche als Quartierpark Fluhmühle zur Verfügung gestellt werden. Die Kaufverhandlungen für das Grundstück 2372, GB Littau, laufen. Das Vorprojekt sieht

einen behindertengerechten Zugang zum Hang über eine Rampe, einen Kiesplatz und eine Wegverbindung zum Heiterweidweg vor (siehe Abb. 2). Der Bericht und Antrag (B+A): «Quartierpark Fluhmühle» kommt voraussichtlich Ende 2021 ins Parlament, und die Realisierung erfolgt frühestens im Frühling 2022.



Abb. 2: Vorprojekt Quartierpark Fluhmühle (Stand 2. Februar 2021)

2.3 Umgestaltung Lindenstrasse

Durch die Umgestaltung soll die Lindenstrasse zu einer Begegnungszone werden. Mit der Umgestaltung werden die nachfolgenden Ziele verfolgt:

- Schaffung attraktiver Begegnungsorte, welche als identitätsstiftende Orte für die Quartierbevölkerung dienen;
- Unterbindung des Durchgangsverkehrs Lindenstrasse (Tankstellenverkehr) und Erhöhung der Verkehrssicherheit.

Im Rahmen der Umgestaltung soll entlang der östlichen Seite der Lindenstrasse ein durchgehender und breit ausgelegter Gehbereich entstehen. Die Fahrbahnbreite soll lediglich 4 m betragen, um die Durchfahrtsgeschwindigkeit möglichst tief zu halten. Fahrbahn und Gehbereich sollen gestalterisch durch Trennelemente unterschieden werden. Der westliche Bereich der Lindenstrasse wird zum Aufenthaltsbereich. Im Zusammenhang mit dem Strassenprojekt ist auch die

Erneuerung diverser Werkleitungen vorgesehen. Die Realisierung der Umgestaltung erfolgt frühestens 2023, da ein früherer Baustart aufgrund des Kantonsstrassenprojekts nicht möglich ist.



Abb. 3: Visualisierung Begegnungszone Lindenstrasse

3 Planungsablauf

3.1 Einleitung

Die planerische Ausgangslage im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse ist sehr komplex. Einerseits entsprechen die baulichen Gegebenheiten nicht der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung, und andererseits erfolgten mehrere Planungen von Drittprojekten wie der Ausbau der Kantonsstrasse K 13 und der Bau der Spange Nord gleichzeitig mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes. Mit der Bahnlinie Richtung Littau, welche das Gebiet durchquert, waren auch hierzu spezielle Anforderungen zu klären.

Um das Ziel einer sanften Erneuerung des Quartiers unter Beibehaltung der sozialen Durchmischung, des vorhandenen Kleingewerbes und des Kreativmilieus zu erreichen, wurde für alle Planungsschritte der partizipative Ansatz gewählt. Die Stadt Luzern war stets versucht, Zwischenergebnisse sofern erforderlich und sinnvoll mit geeigneten Mitteln wie Absichtserklärungen oder gar einer Planungszone zu sichern. Da die Stadt Luzern ausser den Strassenflächen und dem Spielplatz an der Lindenstrasse im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse keine Landflächen besitzt, verfügte sie auch nicht über eine eigene Verhandlungsmasse, die sie in den Prozess hätte einbringen

können. Entsprechend waren Zustimmungen in Form von Absichtserklärungen wichtig, die jedoch teilweise durch Grundeigentumswechsel widerrufen wurden.

Alle diese Punkte haben zu einem langen Planungsprozess geführt. Damit in der Lindenstrasse eine Erneuerung erfolgen kann, ist es wichtig, dass der nun vorliegende Bebauungsplan und die Zonenplanänderung möglichst zügig in einen rechtskräftigen Zustand übergeführt werden kann. Nachfolgend ist der ganze Prozess chronologisch in Einzelschritten dargestellt.

3.2 Städtebauliches Leitbild Fluhmühle-Lindenstrasse

Als Grundlage für den Bebauungsplan dient das städtebauliche Leitbild Fluhmühle-Lindenstrasse vom 11. September 2014. Für die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbildes fanden mehrere Veranstaltungen und zwei Workshops mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern statt. Zudem wurden die Entwürfe zweimal in der Stadtbaukommission diskutiert. Der vollständige Planungsprozess ist im städtebaulichen Leitbild im Anhang ab S. 33 detailliert beschrieben (siehe Beilage 7).

Im städtebaulichen Leitbild 2014 war auf dem kantonalen Grundstück 13, GB Littau (bisheriger Fluhmühlepark), ein Hochhaus vorgesehen, mit dessen Mehrwert der neue Quartierpark Fluhmühle hätte finanziert werden sollen. Nach Gesprächen mit dem Kanton Luzern zeigte sich, dass das Grundstück nicht nur für die Baustelle zum Strassensanierungsprojekt der K 13 als Baustelleninstallationsplatz genutzt wird, sondern vermutlich auch darüber hinaus, und somit in absehbarer Zeit nicht als Bauland zur Verfügung stehen wird.

Als nächster Schritt wurde daher mittels Zusatzstudien geprüft, ob das geplante Hochhaus aus städtebaulicher Sicht verschoben werden könnte. Als Alternative boten sich die Grundstücke 1154 und 1247, GB Littau, der Kurt Steiner AG an, die sich zu diesem Zeitpunkt auch investitionswillig zeigte und per Absichtserklärung kundtat, dass sie eine Querfinanzierung des Ersatzparks via Mehrwertabgabe in einem festgelegten Umfang unterstützen würde.

3.3 Planungsrechtliche Umsetzung

3.3.1 Planungszone

Um die Flächen des neuen Quartierparks Fluhmühle vorsorglich zu sichern, wurde über die Grundstücke 20, 21, 22, 23, 24 und 696, Grundbuch Littau, eine Planungszone erlassen. Der Plan und die Vorschriften lagen vom 30. Juni bis 29. Juli 2014 öffentlich auf. Diese Planungszone wurde mit Regierungsratsentscheid Nr. 545 vom 24. Mai 2016 um ein Jahr verlängert und war bis 30. Juni 2017 in Kraft.

3.3.2 Vorprüfung

Mit Schreiben vom 22. Juni 2016 wurde die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau sowie des Bebauungsplanes B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zur Vorprüfung eingereicht. Mit der Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung

vom 12. Januar 2017 hat sich das BUWD zu den Unterlagen geäussert. Am 9. März 2017 fand eine Besprechung zwischen den Vertretern der Stadt und des Kantons zur Klärung offener Fragen der Revisionsvorlage statt. Am 20. April 2017 hat die Stadt Luzern bereinigte Unterlagen nachgereicht, und die Vorprüfung wurde mit dem Vorprüfungsbericht des BUWD vom 17. Mai 2017 abgeschlossen.

3.3.3 Erste öffentliche Auflage

Im direkten Anschluss an die Planungszone wurde vom 10. Juli bis 8. August 2017 der Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse, die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 39 Fluhmühle-Lindenstrasse inklusive Perimeter Enteignungsrecht sowie die Aufhebung des Bebauungsplanes B 1 Fluhmühle vom 20. Dezember 1960, 4. Mai 1961 und 5. September 1963 öffentlich aufgelegt.

Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde mit Schreiben vom 7. Juli 2017 angezeigt, dass die Stadt Luzern das Enteignungsgesuch für den Quartierpark Fluhmühle gemäss § 29 Enteignungsgesetz vom 29. Juni 1970 (EntG; SRL Nr. 730) geltend macht.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage gingen verschiedene Einsprachen ein, darunter auch eine der Kurt Steiner AG. Aufgrund neuer Geschäftsstrukturen distanzierte sie sich von der Absichtserklärung insofern, als keine sofortigen Bauabsichten mehr bestünden und die Wirtschaftlichkeit des Hochhauses als unsicher eingestuft wurde.

Die Stadt Luzern hat schliesslich zur Umsetzung des Quartierparks Fluhmühle den Kauf der Grundstücke 20 bis 24, 696 und 2372, GB Littau, eigenständig weiterverfolgt. Es zeigte sich, dass der Landerwerb Kosten von mindestens 3,6 Mio. Franken verursacht hätte und die Gesamtkosten für den Quartierpark sich somit auf rund 5 Mio. Franken belaufen hätten. Ohne Beitrag aus einer Mehrwertabgabe eines Hochhauses wurde die Investition für den Quartierpark als zu hoch eingestuft.

3.3.4 Zweite öffentliche Auflage

In der Folge hat der Stadtrat im Jahr 2018 beschlossen, den Quartierpark auf die Grundstücke 24, 677 (städtisches Grundstück) und 2372, GB Littau, zu reduzieren. Die Grundeigentümerschaften der Grundstücke 24 und 2372, GB Littau, haben einer Abtretung ihrer Grundstücke mündlich zugestimmt. Da die Entwicklungsabsichten im Gebiet der Fluhmühle (umfassend insbesondere das Kantonsgrundstück 13, GB Littau, sowie das Areal der Kurt Steiner AG) noch unscharf sind, wird der Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse aufgeteilt in einen Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse und einen später zu erlassenden Bebauungsplan Fluhmühle.

Für die zweite öffentliche Auflage umfasste der Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse neu lediglich den Perimeter Lindenstrasse und Quartierparkanlage. Auch die Zonenplanänderung wurde nur für das Gebiet Lindenstrasse vorgenommen. Im Gebiet Fluhmühle wurden einzig die heutige Gestaltungsplanpflicht durch eine Bebauungsplanpflicht ersetzt und die Grundstücke 677 und 24, GB Littau, der Grünzone zugewiesen (siehe Abb. 4). Die zweite öffentliche Auflage fand als Änderungsaufgabe vom 2. September bis 1. Oktober 2019 statt.

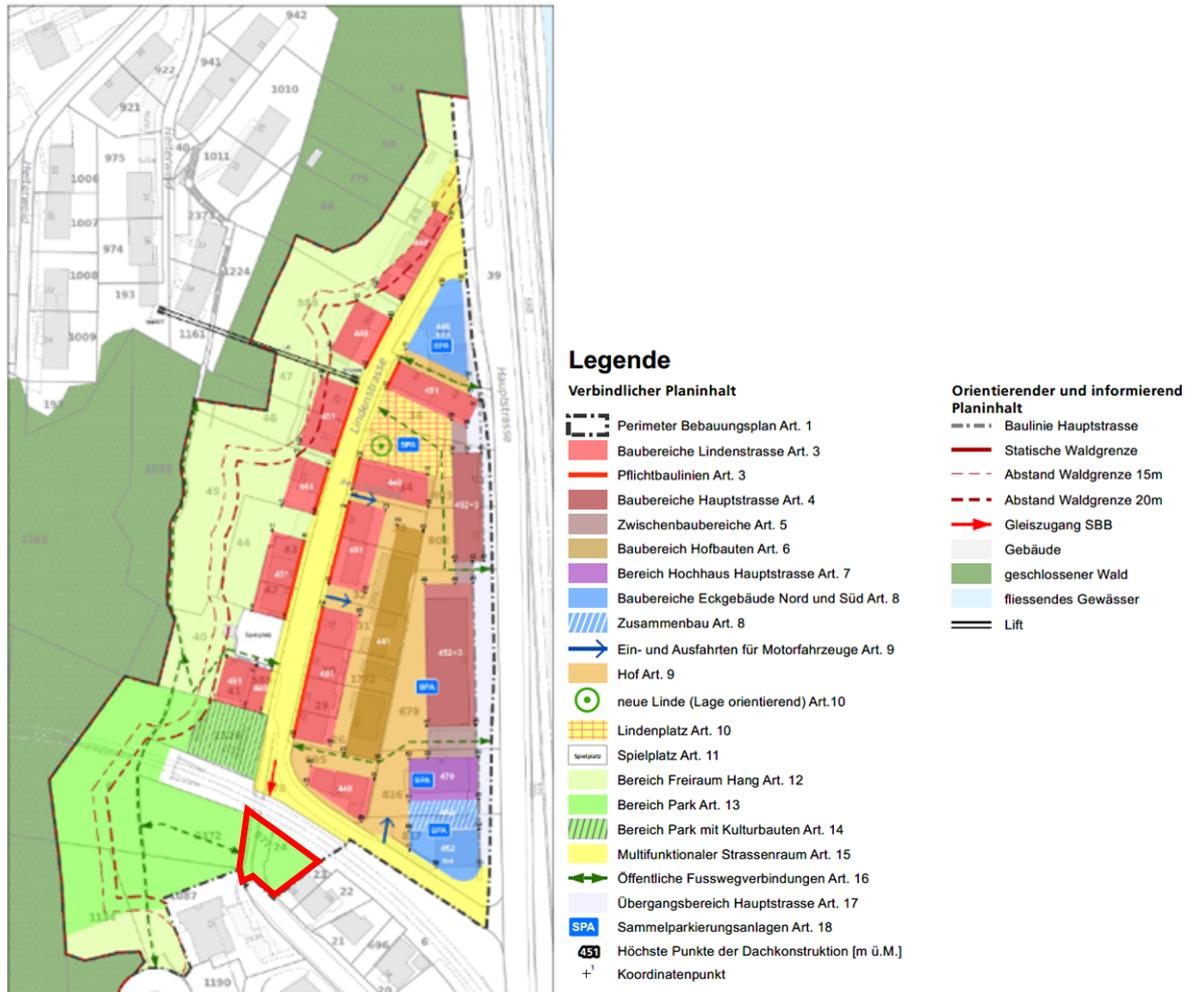


Abb. 4: Bebauungsplan Lindenstrasse, Stand zweite öffentliche Auflage (rot umrandet neue Grünzone)

Aufgrund neuer Zuständigkeiten bei der Kurt Steiner AG ging auch im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage eine Einsprache bezüglich der Nutzung des Grundstücks 24, GB Littau, für den Quartierpark ein. Im Rahmen der Einspracheverhandlung konnte eine Kompromisslösung zur Prüfung einer Plattform über den Parkplätzen ausgehandelt werden. Beim Erstellen des Vorprojekts hat sich jedoch herausgestellt, dass das Kosten-Nutzen-Verhältnis dieser Lösung nicht überzeugt. Da die Kurt Steiner AG eine Beteiligung an den Kosten ausschloss, wurde entschieden, auf die Nutzung des Grundstücks 24, GB Littau, zu verzichten.

3.3.5 Rechtliches Gehör

Infolge der Verkleinerung des Quartierparks und der daraus entstehenden nochmaligen Planänderung wurde den Grundeigentümerschaften und den direkten Anstössern vom 3. bis 20. November 2020 das rechtliche Gehör gewährt. Der Bebauungsplanperimeter umfasst in der Fluhmühle neu nur noch das Grundstück 2372, GB Littau. Ein Teil des städtischen Grundstücks 677, GB Littau, wird ebenfalls für den Quartierpark verwendet, jedoch in der Zentrumszone belassen. Es soll als Spielraum für zukünftige Planungen in der Fluhmühle dienen und daher vorläufig planungsrechtlich nicht angepasst werden.

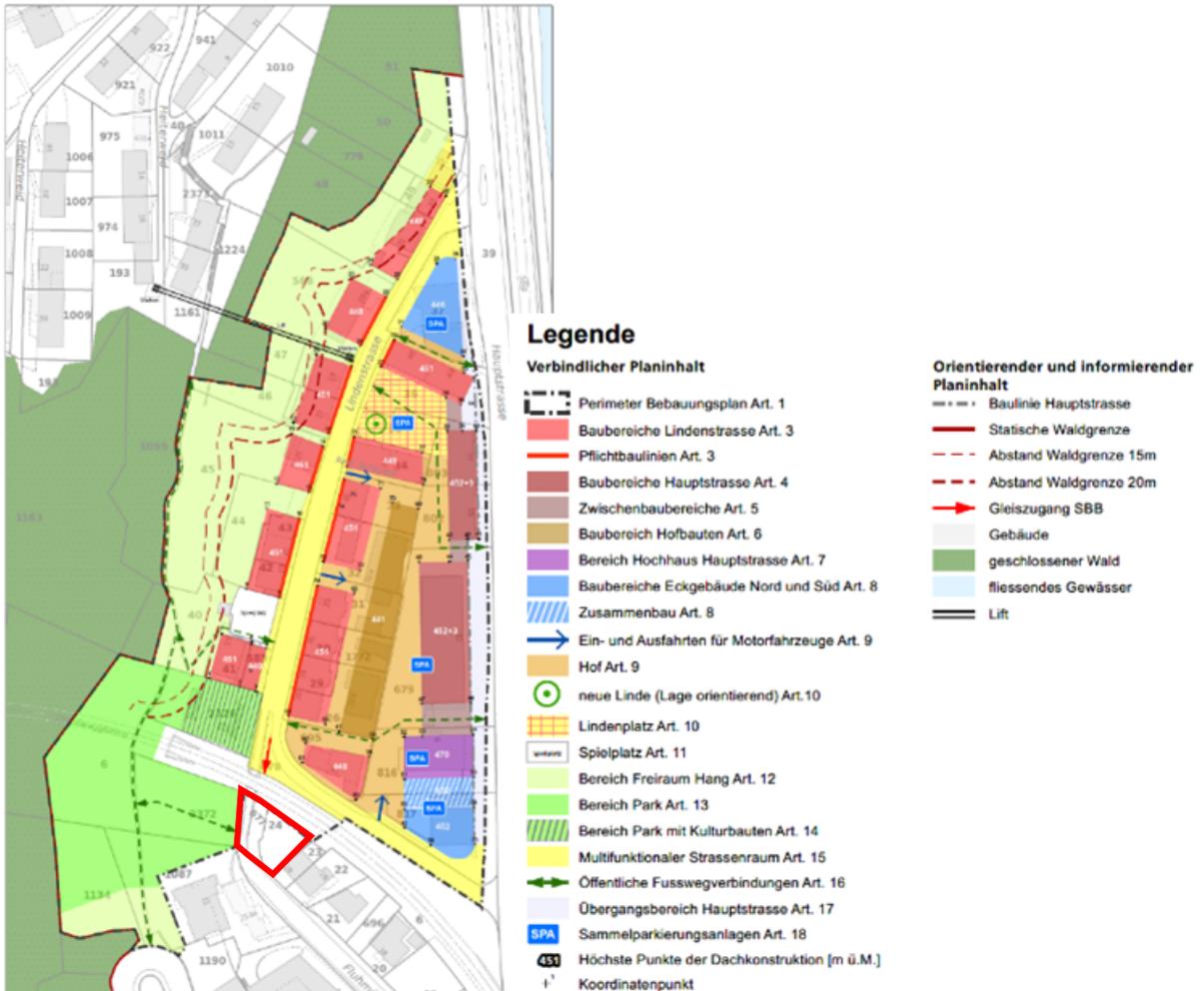


Abb. 5: Bebauungsplan Lindenstrasse, Stand rechtliches Gehör (rot umrandet Reduktion Perimeter)

3.3.6 Politische Vorstösse

Zur Zukunft des Quartierparks Fluhmühle hat sich der Stadtrat in der Vergangenheit in Stellungnahmen zu zwei politischen Vorstössen geäussert. Die dringliche Interpellation 336, Heidi Rast und Irina Studhalter namens der G/JG-Fraktion vom 21. Oktober 2019: «Der neu geplante Fluhmühlepark ist nicht akzeptabel», wurde an der Ratssitzung vom 14. November 2019 beantwortet. Der Stadtrat hat in der Beantwortung der Interpellation betont, dass er sich für eine pragmatische Zwischenlösung und langfristig für attraktiven Freiraum im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse einsetzt. Das Dringliche Postulat 337, Heidi Rast und Christian Hochstrasser namens der G/JG-Fraktion vom 21. Oktober 2019: «Fluhmühlepark – mindestens eine gleichwertige und zeitlich nahtlose Lösung ermöglichen», wurde an der Ratssitzung vom 14. November 2019 überwiesen. Der Stadtrat hat in der Stellungnahme festgehalten, dass er mit den Grundeigentümern und dem Kanton im Gespräch bleibt und versucht, möglichst nahtlos Freiflächen sicherzustellen. Eine allfällige Erweiterung des Quartierparks werde spätestens im Rahmen der Erarbeitung einer gemeinsamen Haltung und städtebaulichen Vorstellung zum Quartier Fluhmühle nochmals geprüft und mit den Eigentümern neu verhandelt.

In der Zwischenzeit haben Gespräche mit dem Kanton ergeben, dass der Installationsplatz für die Sanierung der Kantonsstrasse K 13 dringend benötigt wird. Abgesprochen war, dass für die Vorbereitungsarbeiten der SBB ab September 2020 bis Ende Februar 2021 der Flächenbedarf reduziert werden kann. Im März 2021 müssten dann alle Bäume gerodet werden, sodass ab 1. Mai 2021 die Bauinstallation auf der gesamten Fläche eingerichtet werden kann (Bäume sollten nicht nach dem Ergrünen gerodet werden). Aufgrund des neuen Terminprogramms des Kantons fand die Rodung der Bäume und das Einrichten des Baustelleninstallationsplatzes jedoch schon im Februar 2021 statt.

3.4 Mitwirkung und Qualitätssicherung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes B 141.1 Lindenstrasse und dessen Grundlagen erfolgte unter Einbezug verschiedener Akteure. Die Bevölkerung und die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes mittels Workshops und Informationsveranstaltungen einbezogen. Anliegen konnten jederzeit vorgebracht werden. Wünsche und Ansinnen wurden von der Stadtverwaltung in der Regel schriftlich beantwortet und mittels Besprechungen erläutert (siehe auch Planungsbericht, Kapitel 3.6, Beilage 3).

Zur Sicherstellung der Qualität wurden zudem die bestehende Projekt- und die Begleitgruppe des Quartierentwicklungsprojekts beigezogen. Die stadtinterne Projektgruppe setzt sich aus Personen der besonders betroffenen Fachbereiche (Stadtentwicklung/Stadtplanung, Städtebau, Umweltschutz, Tiefbauamt, Stadtgärtnerei) zusammen. Die Begleitgruppe bestand neben Personen aus der Stadtverwaltung auch aus Quartierkräften (Kirche, Quartiervereine), Personen des ansässigen Gewerbes, Kulturschaffenden sowie interessierten Grundeigentümern. Die Begleitgruppe gab Rückmeldungen zu den beschlossenen Massnahmen und zum Vorgehen in soziokulturellen und baulich-räumlichen Belangen. Ausserdem bezweckte sie eine Vernetzung innerhalb des Quartiers sowie zwischen dem Quartier und der städtischen Verwaltung und sicherte den Informationsfluss.

Auch das Vorprojekt für den Quartierpark wurde unter Einbezug der Bevölkerung entworfen. Aufgrund der Coronapandemie wurden eine Onlineumfrage für die Bedürfniserhebung und ein Online-workshop durchgeführt. Dabei wurde auch über die Anpassung des Bebauungsplanes informiert.

3.5 Abwägungen zum Parkplatzreglement

Gemäss aktuell gültigem Art. 25 Bau- und Zonenreglement Littau sind mindestens 1,5 Autoabstellplätze pro Wohnung zu erstellen, der Gemeinderat kann die Anzahl jedoch herabsetzen. Dies erfolgte im Bebauungsplan mit Art. 18, indem vorgeschrieben wurde, dass Zone 3 des Parkplatzreglements der Stadt Luzern anzuwenden ist.

Mit B+A 5/2020 vom 4. März 2020: «Konzept Autoparkierung» hat der Stadtrat eine neue Einteilung der Parkierungszonen vorgenommen. Gemäss dem neuen Parkplatzreglement ist das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse neu der Zone 2 zugeteilt. Gleichzeitig hat der Grosse Stadtrat die Vorgaben der Zone 3 gegenüber dem Antrag des Stadtrates verschärft. Gegen den Beschluss

wurde das Referendum ergriffen. Es ist somit erst nach der Volksabstimmung vom 13. Juni 2021 klar, wie viele Parkplätze mit der Bestimmung der Zone 3 gemäss Bebauungsplan erstellt werden dürfen.

Der Stadtrat hat sich bewusst dafür entschieden, dass für den Bebauungsplan Lindenstrasse noch nicht auf das künftige Parkplatzreglement abgestützt wird und die Vorschriften gemäss bereits zweifach erfolgter öffentlicher Auflage belassen werden. Er tat dies aus Gründen der Verlässlichkeit der Stadt gegenüber der Grundeigentümerschaft, der Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaft und aufgrund der zeitlichen Auswirkungen. Würde man den Bebauungsplan an das zukünftige Parkplatzreglement angleichen, verzögerte sich das Projekt um möglicherweise bis zu einem Jahr oder länger aufgrund grosser Beschwerderisiken. Das Beschwerdeverfahren könnte die Quartieraufwertung sodann für Jahre verunmöglichen.

4 Änderung BZO Littau Z 39 Lindenstrasse

Damit einerseits die Abweichungen im Bebauungsplan zulässig sind und andererseits die Bestimmung auch nach der Einführung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22. September 2005 (IVHB; SRL Nr. 737) für die Stadt Luzern den neuen Bestimmungen entspricht, ist eine Anpassung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements Littau vom 29. Oktober 2008 notwendig.

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung Z 39, Stadtteil Littau: Lindenstrasse setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen (siehe Anhänge 1 und 2):

- Änderung Zonenplan Z 39 Stadtteil Littau: Lindenstrasse, Massstab 1:1'000 (Zusammenfassung erste und zweite öffentliche Auflage sowie rechtliches Gehör) vom 26. Oktober 2020
- Änderung Bau- und Zonenreglement Z 39, Stadtteil Littau: Lindenstrasse vom 27. Oktober 2020

Das Gebiet Lindenstrasse wird in eine neue Zentrumszone Rüststal eingeteilt. Die heute rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht über die Reussinsel, die Lindenstrasse und die Fluhmühle wird aufgehoben und durch eine Bebauungsplanpflicht Lindenstrasse und eine Bebauungsplanpflicht Fluhmühle ersetzt. Zudem werden die Grünzonenbestimmungen für das Grundstück 2372, GB Littau, wie folgt angepasst, da das Grundstück 677, GB Littau, in der Zentrumszone bleibt und somit der Fuss- und Radweg ausserhalb der Grünzone liegt: *«Der Park dient als öffentlich zugänglicher Spiel-, Erholungs- und Begegnungsort sowie als Fuss- und Radwegverbindung zur Lindenstrasse. Bauten und Anlagen zum Zweck der Erholung und Freizeit sind zulässig, wenn eine konzeptionelle Planung dies vorsieht. Die Fuss- und Radwegverbindung zur Lindenstrasse ist sicherzustellen.»* Die Passagen betreffend die Fuss- und Radwegverbindungen entfallen aufgrund der nochmaligen Anpassung der Zonenzuteilung im Rahmen des rechtlichen Gehörs. Die Fusswegverbindung zum Heiterweidweg ist im Bebauungsplan gesichert.

Zur Orientierung liegt den Akten auch der «Zonenplan nach Änderung» und die Gefahrenkarte bei (siehe Beilagen 1 und 2).

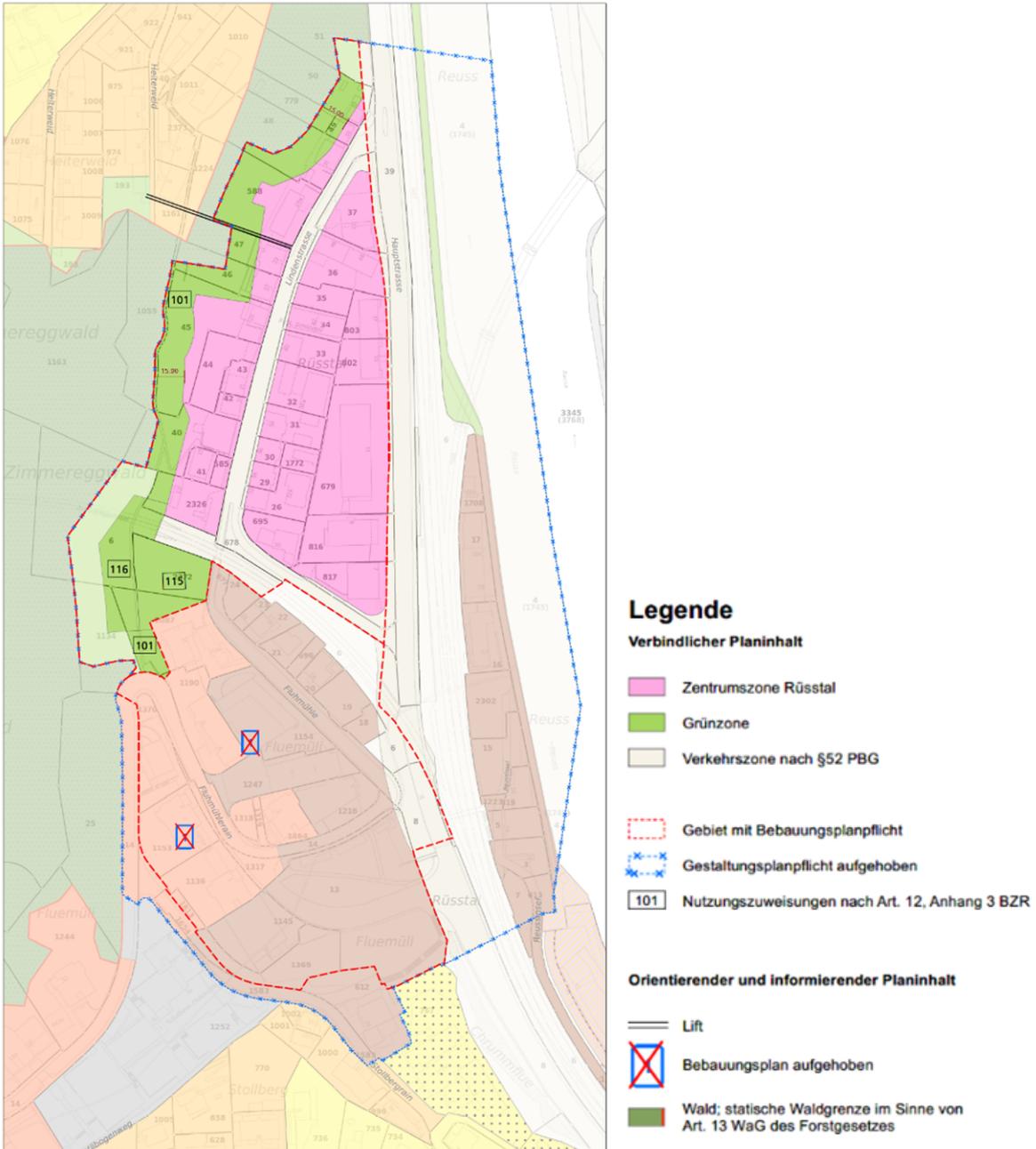


Abb. 6: Zonenplanänderung Z 39 Lindenstrasse

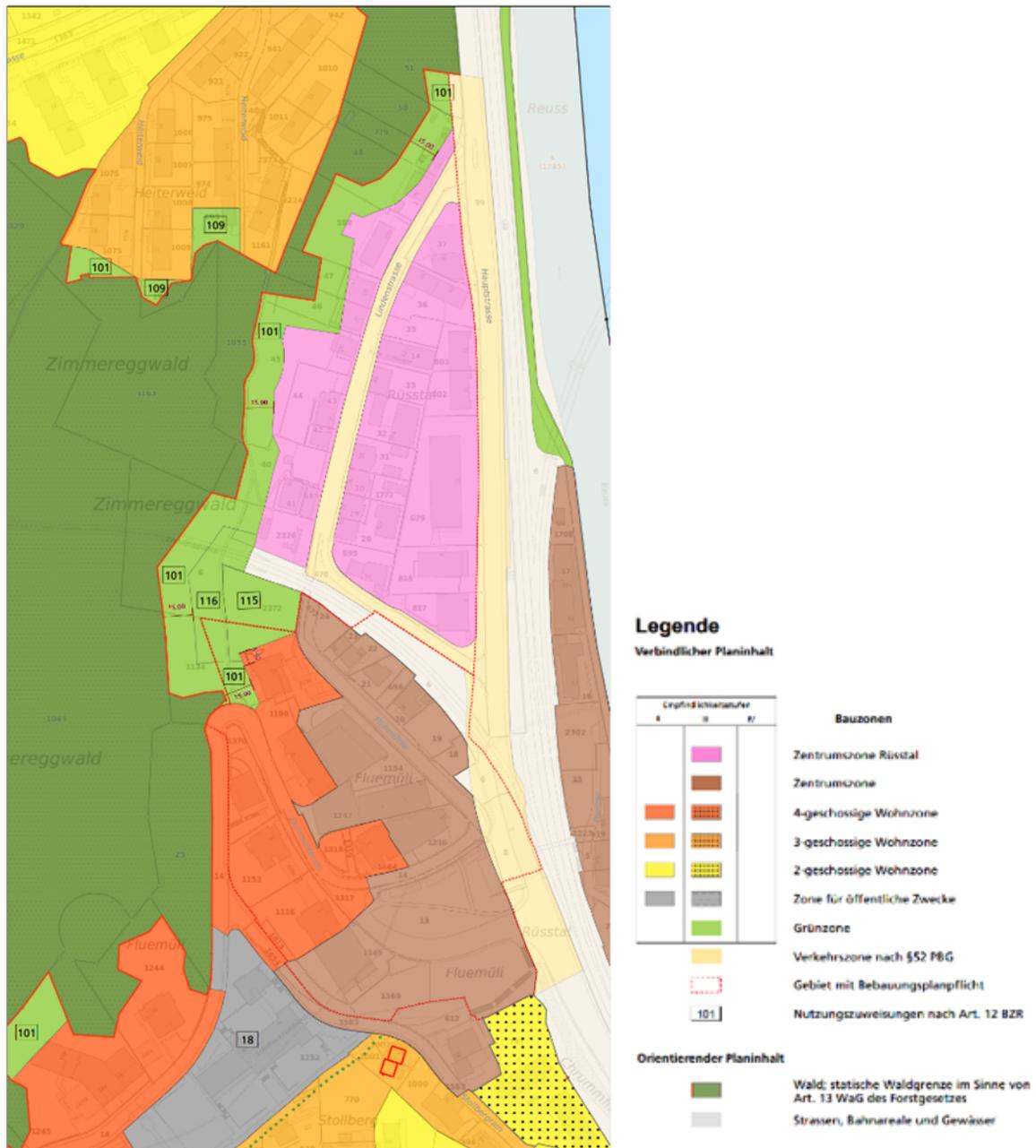


Abb. 7: Zonenplan Littau nach Änderung Z 39

Im Rahmen der Zusammenführung der Bau- und Zonenordnung Littau mit der Bau- und Zonenordnung Luzern wird die Zentrumszone Rüstal voraussichtlich in eine Wohn- und Arbeitszone mit einer ÜZ von 0,5 und einer Gesamthöhe von 23 m umgewandelt. Für die Bebauung sind jedoch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die von der Grundnutzung abweichenden Masse des Bebauungsplanes massgebend. Der Perimeter der Bebauungsplanpflichten wird unverändert übernommen. Im Gebiet Fluhmühle wird voraussichtlich die Zentrumszone einer Wohn- und Arbeitszone zugeteilt und die Wohnzone neu definiert. Die neue Zonendefinition erfolgt aufgrund der Zonensystematik im Stadtteil Luzern und der IVHB.

5 Aufhebung Bebauungsplan B 1 Fluhmühle

Der Bebauungsplan B 1 Fluhmühle vom 20. Dezember 1960, 4. Mai 1961 und 5. September 1963 wird aufgehoben. Die Gebäude und Erschliessungsstrassen im Bebauungsplan B 1 wurden nur teilweise getreu dem Plan umgesetzt. Da sich für den heutigen Zustand die planungsrechtliche Ausgangslage umfassend verändert hat und die Vorschriften des Bebauungsplanes B 1 nicht mehr umsetzbar sind, ist die Aufhebung des Bebauungsplanes B 1 erforderlich. Die Grundeigentümer-schaften und die Anstösser wurden mit Schreiben vom 7. Juli 2017 über die Aufhebung informiert. Die Aufhebung des Bebauungsplanes B 1 Fluhmühle wurde mit der ersten öffentlichen Auflage vom 10. Juli bis 8. August 2017 öffentlich aufgelegt und bekanntgemacht. Betreffend die Aufhebung des Bebauungsplanes B 1 Fluhmühle gingen keine Einsprachen ein.

6 Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse

6.1 Bestandteile

6.1.1 Bebauungsplan und Vorschriften

Der Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse setzt sich aus zwei Bestandteilen zusammen (siehe Anhänge 3 und 4):

- Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse, Massstab 1:1'000 vom 27. Oktober 2020
- Vorschriften zum Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse vom 22. August 2019

Die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und der Bebauungsplan werden im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) im Detail erläutert (siehe Beilage 3).

Der Bebauungsplan im Massstab 1:1'000 und die zugehörigen Vorschriften sind grundeigentümerverbindlich. Sie sind gemäss § 63 und § 64 Planungs- und Baugesetz 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.

6.1.2 Weitere Berichte

Um die Umsetzbarkeit der Projekte unter entsprechenden Vornahmen von bautechnisch umsetzbaren Massnahmen zu bestätigen, wurden für den Bebauungsplan folgende zusätzliche Berichte erstellt:

- Geologisches Gutachten, Beurteilung Naturgefahren und Gefährdungssituation, Keller + Lorenz AG, vom 21. März 2019 (siehe Beilage 4)
- Rahmenbedingungen Lärmschutz, Planteam GHS AG, vom 13. Mai 2016 (siehe Beilage 5)
- Überprüfung der Störfallsituation Fluhmühlerain und Hauptstrasse, suisseplan Ingenieure AG, vom 29. Februar 2016 (siehe Beilage 6)

6.2 Zielsetzung und Qualitätssicherung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt (vgl. Art. 2 der Vorschriften):

- Sanierungen und ergänzende Neubauten ermöglichen und zusammen mit Anlagen und Aussenräumen architektonisch und städtebaulich qualitativ gestaltet.
- Ersatzbauten und Erweiterungen behutsam in die bestehenden Ensembles (Baubereiche bzw. Gebäudegruppen) einpassen.
- Einen zentral gelegenen Quartierpark schaffen.
- Soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner durch unterschiedliche Wohnangebote erhalten.
- Kleingewerbe und Kreativmilieu bei baulichen Veränderungen berücksichtigen.

Die Qualitätssicherung erfolgt im vorliegenden Fall im Rahmen des Baugesuchsverfahrens gestützt auf den Bebauungsplan. Grössere Neubauvorhaben werden der Stadtbaukommission vorgelegt.

6.3 Ausgewählte Inhalte

6.3.1 Bebauung, Nutzung und Gestaltung

→ vgl. Art. 3 bis 8 der Vorschriften

Es sind verschiedene Baubereiche mit entsprechenden Vorschriften definiert. Neben der bebaubaren Grundfläche ist in jedem Baubereich eine zulässige Höhe festgelegt (höchster Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M.). In den Baubereichen Lindenstrasse, Hauptstrasse und Hochhaus Hauptstrasse ist ein Erdgeschoss auf Strassenniveau mit einer Geschosshöhe von mindestens 4 m vorgeschrieben. In den Baubereichen Lindenstrasse sind entlang der Pflichtbaulinie im Erdgeschoss nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig. In den Baubereichen Hauptstrasse sind im Erdgeschoss und im Bereich des 2-Stunden-Schattens des Hochhauses Wohnnutzungen ausgeschlossen. Die Baubereiche Hofbauten sind für Arbeitsnutzungen und nicht störendes Gewerbe vorgesehen, und in den Baubereichen Eckgebäude Nord und Süd sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Mit diesen Vorschriften soll gewährleistet werden, dass die Durchmischung des Quartiers erhalten bleibt und sich die Gestaltung auf die bestehenden Qualitäten abstützt.

6.3.2 Erschliessung und Verkehr

→ vgl. Art. 15 bis 19 der Vorschriften

Für die Lindenstrasse ist ein «multifunktionaler Strassenraum» vorgesehen, um die verschiedenen Nutzungen gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Lindenstrasse (siehe Beilage 8) zu sichern. Die Umgestaltung der Lindenstrasse ist in Planung, kann jedoch aufgrund des Kantonsstrassenprojekts frühestens 2023 realisiert werden (siehe Kapitel 2.3). Die Ein- und Ausfahrten in den Hofbereich sind im Bebauungsplan definiert. Weiter ist die Fusswegverbindung beim Grundstück 40, GB Littau, von der Lindenstrasse zum Heiterweidweg rechtlich gesichert, und es sind zusätzliche Fusswegverbindungen von der Hauptstrasse zur Lindenstrasse festgelegt.

Für die Parkierung von Motorfahrzeugen sind schematisch die möglichen Orte von unterirdischen (oder in Gebäuden integrierten) «Sammelparkierungsanlagen» eingezeichnet. Bei Neubauten in den «Baubereichen Lindenstrasse» und «Baubereichen Hauptstrasse» sind die erforderlichen Parkierungen in einer «Sammelparkierungsanlage» anzuordnen. In den «Sammelparkierungsanlagen» besteht die Möglichkeit, teilweise eine öffentliche Parkierungsanlage zu betreiben, wenn gleichzeitig dieselbe Anzahl öffentlich zugänglicher Parkfelder (Stand Januar 2019) auf der Lindenstrasse und/oder an der Fluhmühle sowie am Fluhmühlerain aufgehoben wird. Ziel ist es, dass die heutigen Oberflächenparkplätze künftig grösstenteils aufgehoben werden, damit die Umgebungsgestaltung verbessert werden kann.

Die Abstellflächen für Velos und Mofas sind gemäss dem Parkplatzreglement der Stadt Luzern zu realisieren. Hier gilt das jeweils rechtskräftige Parkplatzreglement.

6.3.3 Energie

→ vgl. Art. 21 der Vorschriften

Neubauten und neubauartige Umbauten haben die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft – durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040 konkretisiert – zu erfüllen. Bei einer teilweisen Erneuerung eines Gebäudes gelten für die betroffenen Bauteile die U-Werte des Gebäudedeckungsprogramms. Die Erfüllung des SIA-Energiepfades Energie ist mit einem Qualitätssicherungssystem QS für Planung, Ausführung und Betrieb des Gebäudes nachzuweisen. Die Qualitätssicherung umfasst zudem die Prüfung durch eine unabhängige Fachperson.

6.3.4 Weitere Umweltthemen

Rahmenbedingungen Lärmschutz

→ vgl. Art. 22 der Vorschriften

Im Bebauungsplanverfahren wurde in einem Gutachten «Rahmenbedingungen Lärmschutz» die Lärmbelastung durch den Strassenverkehrslärm und den Eisenbahnlärm aufgezeigt, um für spätere Baugesuche bereits eine konkrete Aussage zur Lärmsituation zur Hand zu haben. Zusätzlich werden die lärmrechtlichen Rahmenbedingungen festgelegt. Das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse wird durch den Strassenverkehrslärm der National-, Kantons- und Gemeindestrassen sowie durch den Eisenbahnlärm belastet.

Der Bericht Rahmenbedingungen Lärmschutz der Planteam GHS AG vom 13. Mai 2016 (siehe Beilage 5) ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes B 141.1. Er ist als massgebliche

Grundlage bei der weiteren Ausarbeitung von Projekten oder bei qualifizierten Konkurrenzverfahren zu berücksichtigen.

Störfallvorsorge

→ vgl. Art. 23 der Vorschriften

Gemäss Auszug der Konsultationskarte des Kantons Luzern (Stand 3. September 2015) befindet sich das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse im Konsultationskorridor von zwei Durchgangsstrassen (Hauptstrasse und Fluhmühlerain). Im Bericht Überprüfung Störfallsituation Fluhmühlerain und Hauptstrasse vom 29. Februar 2016 wird der Einfluss der Neubauten gemäss dem Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse (Stand 9. September 2015) auf die Störfallsituation bezüglich des Transports gefährlicher Güter auf der Hauptstrasse und auf dem Fluhmühlerain untersucht (siehe Beilage 6). Aufgrund der Reduktion des Bebauungsplanperimeters auf das Gebiet Lindenstrasse ist momentan nur noch die Hauptstrasse massgebend. Risikomindernde Massnahmen sind in der Detailplanung insbesondere in den Baubereichen unmittelbar entlang der Hauptstrasse zu prüfen und umzusetzen.

7 Einsprachen

Die Unterlagen der Änderung der Bau- und Zonenordnung Z 39, Stadtteil Littau: Fluhmühle-Lindenstrasse und des Bebauungsplanes B 141 Fluhmühle Lindenstrasse lagen vom 10. Juli bis 8. August 2017 öffentlich auf. Gegen die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und gegen den Bebauungsplan wurden innert Frist vier Einsprachen eingereicht.

Die Unterlagen der Änderung der Bau- und Zonenordnung Z 39, Stadtteil Littau: Lindenstrasse und des Bebauungsplanes B 141.1 Lindenstrasse mit dem reduzierten Perimeter lagen vom 2. September bis 1. Oktober 2019 als Änderungsaufgabe öffentlich auf. Gegen diese Änderung sind drei Einsprachen eingegangen, wobei zwei Einspracheparteien bereits bei der ersten öffentlichen Auflage Einsprache erhoben haben. Von den insgesamt sieben Einsprachen wurden drei zurückgezogen.

Für die nochmalige Anpassung der Unterlagen im Bereich der Grundstücke 24 und 677, GB Littau, wurde den Grundeigentümern und den Anstössern vom 3. bis 20. November 2020 das rechtliche Gehör gewährt. In diesem Rahmen sind keine weiteren Einsprachen eingegangen.

Alle Einsprachen werden nachfolgend aufgeführt und erläutert, bzw. offene Einsprachen werden abgehandelt (Einspracheunterlagen siehe Aktenaufgabe).

7.1 Einsprache 1 vom 31. Juli 2017 und Einsprache 1a vom 30. September 2019: Kurt Steiner AG, vertreten durch Dr. Raphaël Haas, Rechtsanwalt, Rudolf & Bieri AG, Oberemmenweid 46, 6020 Emmenbrücke betreffend Zonenplanänderung Z 39 und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse

Die Einspracheverhandlungen haben am 14. September 2017 und am 26. November 2019 stattgefunden. Die Einsprachen 1 und 1a wurden mit Schreiben vom 22. Januar 2021 zurückgezogen.

7.2 Einsprache 2 vom 7. August 2017: Sander Immobilien AG mit Rechtsnachfolgerin M AG für Immobilienwerte, Zürichstrasse 38, 6004 Luzern betreffend Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse

Die Einspracheverhandlungen haben am 26. September 2017 und am 14. März 2018 stattgefunden.

Einsprachepunkt 1	Bezüglich Art. 28 Abs. 1 der Vorschriften zum Bebauungsplan B 141 (neu Art. 21 Abs. 1 Vorschriften zum Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse) seien als Grundsatz keine verschärften, noch nicht gültigen Vorgaben / Energiegesetzesbestimmungen (SIA-Effizienzpfad Energie 2040), sondern die zum Bauzeitpunkt geltenden Bestimmungen zur Anwendung zu bringen.
Begründung	<p>Die Einsprecherin legt Wert darauf, dass die im Bauzeitpunkt geltenden normalen kantonalen Vorschriften einzuhalten seien. Dies auch deshalb, weil die nun neu stipulierte Vorgabe in Art. 28 der Vorschriften (neu Art. 21 der Vorschriften) zu einer wesentlichen Verteuerung der Investitionen führe. Dies widerspreche dem Ziel der Erhaltung der sozialen Durchmischung durch ein vielfältiges Wohnangebot. Die Energievorgaben stünden bezüglich günstigem Wohnen in einem Missverhältnis und der Grundsatz der Verhältnismässigkeit sei nicht gewahrt.</p> <p>Auf den Grundstücken 679 und 816, GB Littau, sei eine Sammelparkierungsanlage vorgesehen. Die Vielzahl der Parkplätze wirke sich negativ auf die Beurteilung durch den Effizienzpfad 2040 aus.</p>
Abhandlung	Die erhöhten Energievorgaben im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan entsprechen den Zielvorgaben der Stadt Luzern und auch den übergeordneten kantonalen Vorgaben. So heisst es zu den Sondernutzungsplänen in § 65 Abs. 2 PBG: «Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.» Der Klimaschutz hat in der Stadt Luzern hohe Priorität, und die Stadt Luzern hat sich im Energiebereich politisch hohe Ziele gesetzt. Um die Mehrkosten für diese Anforderungen zu

verifizieren, wurde von Brücker + Ernst GmbH eine Stellungnahme Projektanforderung «SIA-Effizienzpfad» vom 18. Dezember 2017 erstellt (siehe Beilage 9). Das Fazit der Stellungnahme ist, dass die Mehrkosten durch ökologischere Materialien marginal sind und durch die Reduktion des 2. Untergeschosses gänzlich kompensiert werden können. Ein Gebäude nach Minergie-ECO würde deutlich höhere Merkkosten generieren. Das kantonale Energiegesetz wurde seit dem Zeitpunkt dieser Stellungnahme nochmals verschärft, und die Mehrkosten dürften demnach heute noch geringer ausfallen. Die Vorgaben sind somit verhältnismässig und realisierbar und verteuern das Wohnangebot, wenn überhaupt, nur unwesentlich.

Auf den Grundstücken der Sander Immobilien AG ist eine Sammelparkierungsanlage (SPA) zulässig. Bei einem Neubau auf den Grundstücken der Einsprecherin sind zwar die Parkplätze in einer Sammelparkierungsanlage zu erstellen, es ist jedoch nicht zwingend vorgeschrieben, darin auch für weitere Baufelder Parkplätze unterzubringen. Zudem können die Parkplätze für die Gebäude theoretisch auch in einer Sammelparkierungsanlage an einem anderen Standort, z. B. Grundstück 817, GB Littau, realisiert werden. Parkfelder in Sammelparkierungsanlagen belasten die grundstückseigene Energiebilanz (SIA-Effizienzpfad Energie 2040) nicht, wenn für die neuen Parkfelder in der SPA dieselbe Anzahl öffentlicher Parkfelder auf der Lindenstrasse und/oder an der Fluhmühle sowie am Fluhmühlerain aufgehoben werden oder wenn bewilligte grundstücksfremde Parkfelder von Neubauten in den Baubereichen Hauptstrasse und Lindenstrasse in der SPA erstellt werden (siehe Planungsbericht, Kapitel 5.3, Erläuterung zu Art. 18). Dadurch ist sichergestellt, dass nur die Parkplätze für die eigenen Nutzflächen die Energiebilanz belasten und die Erstellung von Sammelparkierungsanlagen und somit auch die Aufhebung von Oberflächenparkplätzen nicht durch die Energievorschriften verhindert wird.

Der Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprachepunkt 2

Art. 28 Abs. 2 der Vorschriften zum Bebauungsplan B 141 (neu Art. 21 Abs. 2 Vorschriften zum Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse) sei zu streichen und es sei auf die normale, zur Zeit des Baugesuches geltende Gesetzgebung abzustützen.

Begründung

Die U-Werte des Gebäudeprogramms seien einstweilen sichergestellt bis 2019. Über eine allfällige Weiterführung sei bisher noch nichts entschieden worden, sodass es auch Sinn mache, diesbezüglich die dannzumal gültigen Richtwerte zu applizieren.

Abhandlung

Der Kanton Luzern fördert nach wie vor die Energieeffizienz und den Einsatz von erneuerbarer Energie und hat die Anforderungen dazu im Gebäudeprogramm festgelegt. Mit Art. 21 Abs. 2 der Vorschriften zum Bebauungsplan

wird die Energieoptimierung auch bei Umbauten sichergestellt. Gleichzeitig führt die Anforderung dazu, dass für Sanierungen Beiträge des Kantons angefordert werden können. Diese Vorschrift entspricht den Energiezielen der Stadt Luzern.

Der Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprachepunkt 3

Art. 7 Ziffer 6 der Vorschriften zum Bebauungsplan B 141 (neu Art. 4 Abs. 6 Vorschriften zum Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse) bezüglich «Schattenwurf» sei aufzuheben.

Begründung

Das heute bestehende Hochhaus auf Grundstück 816 werfe einen Schatten auf den Längstrakt auf Grundstück 679. Die Einsprecherin plane – aus städtebaulichen, ästhetischen und wirtschaftlichen Gründen – die auf Grundstück Nr. 679 liegende Liegenschaft zurückzubauen und neu zu erstellen. Wirtschaftlich sei dies aber nur möglich und vertretbar, wenn in den neuen Gebäulichkeiten auch Wohnraum zur Verfügung gestellt werden könne. Mit der prohibitiven Bestimmung betr. Schattenwurf bestehe für die Einsprecherin das Risiko, dass auf Grundstück Nr. 679 keine Wohnflächen mehr gebaut werden dürften, und dieser Umstand würde verhindern, dass überhaupt ein Neubau realisiert werden könne. Der Kanton Luzern sähe im Übrigen keine Norm vor, wie diese 2-Stundenregelung gehandhabt werden solle.

Abhandlung

Gemäss § 152 Abs. 2 PBG dürfen in ausgesprochenen Schattenlagen keine Wohnbauten erstellt werden. Bezüglich Hochhäusern schreibt § 166 Abs. 3 lit. a PBG vor, dass Grenz- und Gebäudeabstände bei Hochhäusern unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen sind. Die Stadt Luzern hat eine Wegleitung «Schattenwurf bei Hochhäusern» erstellt und anhand des Beispiels Hochhaus Süd Bundesplatz die Handhabung des Schattenwurfs nach § 166 Abs. 3 lit. a PBG definiert und in der Anleitung anhand des Beispiels Hochhaus Süd Bundesplatz, Luzern, vom 17. April 2018 zusammengefasst. Der Schattenwurf von Hochhäusern wird seither bei allen Hochhausprojekten in der Stadt Luzern gemäss dieser Wegleitung beurteilt.

Im Bebauungsplan Lindenstrasse sind die Gebäudeabstände durch die bestehenden Bauten gegeben, und Zwischenbauten sind aus Lärmschutzgründen erwünscht. Aus diesem Grund werden im 2-Stunden-Schatten des Hochhauses zur Sicherstellung der Wohnhygiene keine Wohnungen zugelassen. Die bestehenden Wohnungen haben Bestandegarantie, welche jedoch bei einem Abbruch hinfällig wird. Das Quartier Lindenstrasse soll ein gemischt genutztes Quartier bleiben. Deshalb sind in den Bereichen, in denen der 2-Stunden-Schatten des Hochhauses den 2-Stunden-Schatten der Regelbauweise übersteigt, andere Nutzungen anzuordnen.

Der Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 4**

Es sei der Einsprecherin ein präziser digitaler Baufelderplan gemäss Umschreibung in der Begründung zur Verfügung zu stellen.

Begründung

Der Baubereich Hauptstrasse Art. 7 auf Grundstück 678 sei rechtwinklig auszufertigen in den Ausmassen von 53 m Länge parallel zur Strasse und 17,3 m Tiefe rechtwinklig zur Strasse.

Abhandlung

Die Baubereiche der Liegenschaften an der Hauptstrasse richten sich nach dem neuen Strassenverlauf der zu sanierenden K 13 («Baulinie Hauptstrasse» orientierender Planinhalt des Bebauungsplanes). Im Bebauungsplan sind die Eckpunkte der Baubereiche in Landeskoordinaten angegeben und somit genau bestimmt. Der Baubereich auf dem Grundstück 678, GB Littau, ist demnach 52,39 m lang, 18 m breit und rechtwinklig.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 5**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt Luzern.

Abhandlung

Planungsrechtliche Einsprachen stellen kein Rechtsmittel dar, sondern gelten als eine Formalisierung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen des Einspracheverfahrens gegen einen Bebauungsplan gemäss §§ 127 und 201 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40) keine Parteientschädigung zugesprochen wird.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

7.3 Einsprache 3 vom 8. August 2017 und Einsprache 3a vom 30. September 2019: MSV-3D GmbH, vertreten durch Andreas Serrago, Rechtsanwalt, Schenkel & Serrago AG, Hirschmattstrasse 62, 6003 Luzern
betreffend Zonenplanänderung Z 39, Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse und das Enteignungsrecht inklusive Entschädigungsfordernungen vom 4. Februar 2019, 5. Februar 2019, 3. Oktober 2019 und 29. Oktober 2019

Die Einspracheverhandlungen haben am 26. September 2017 und am 10. Dezember 2019 stattgefunden.

Einsprachepunkt Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Luzern Teilzonenplan Littau sei nicht abzuändern und der Teilzonenplan (Bau- und Zonenreglement Littau) im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse sei nicht zu ergänzen.

Begründung Die Grundeigentümer hätten mit der Revision der Bau- und Zonenordnung des Stadtteils Luzern (BZO-Lu) auch darüber abgestimmt, dass für den Teilzonenplan Littau nach wie vor das Bau- und Zonenreglement Littau gilt, und hätten nicht damit rechnen müssen, dass die Bestimmungen für Littau bereits innert kürzester Zeit abgeändert werden müssen. Die Planungszone Fluhmühle wäre 26 Tage nach Erlass der BZO-Lu aufgelegt worden. Nun solle die erloschene Planungszone durch die Projektänderung verschleiert werden. Die Änderung der BZO Littau Z 39 Fluhmühle-Lindenstrasse wäre drei Jahre nach Erlass der Revision der BZO-Lu aufgelegt worden. Dieses raumplanerische Vorgehen verstosse gegen die Planbeständigkeit gemäss Art. 21 Raumplanungsgesetz sowie § 22 PBG.

Für die Veränderung von Nutzungsplänen sei gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG eine erhebliche Veränderung der Verhältnisse sowie eine Interessenabwägung notwendig. Auch eine Interessenabwägung zwischen den Änderungsinteressen und dem gegenläufigen Rechtssicherheitsinteresse führe dazu, dass die geplante Änderung des Nutzungsplanes der Planbeständigkeit widerspreche.

Sollte wider Erwarten die Planbeständigkeit nicht verletzt sein, so werde die Lärmschutz-Verordnung verletzt. Die Grünzone sei eine Erholungszone und unterstehe folglich der Empfindlichkeitsstufe I (ES I). Die Lärmbelastung im neuen Quartierpark Fluhmühle werde massiv höher sein als am bisherigen Standort, was anhand des Lärmgutachtes vom 13. Mai 2016 ersichtlich sei.

Der Einsprecherin und den Bürgern sei das Gefühl der Mitwirkung und Mitbestimmung im Rahmen von Workshops vermittelt worden. Letztlich würden die stadtplanerischen Überlegungen jedoch zugunsten der Interessen der Kurt Steiner AG angepasst. Es bestehe überhaupt kein öffentliches Interesse an der Verschiebung des Parks.

Abhandlung

Werden im Rahmen von raumplanerischen Entwicklungskonzepten Lösungen erarbeitet, deren Realisierung eine Zonenplanänderung und einen Sondernutzungsplan erfordern, ist es im öffentlichen Interesse, dass diese Konzepte umgesetzt werden können. Die Planungszone wurde erlassen, um die Flächen für den ursprünglich vorgesehenen Quartierpark Fluhmühle vorsorglich zu sichern. Die befristete Planungszone war bis 30. Juni 2017 rechtskräftig. Die erste Auflage der BZO-Änderung und des Bebauungsplanes hat am 10. Juli 2017 begonnen. Somit gilt gemäss § 85 Abs. 2 PBG ab dem 10. Juli 2017 die BZO-Änderung Z 39 als Planungszone. Seit diesem Zeitpunkt wäre die ursprünglich festgelegte Planungszone sowieso hinfällig geworden. Für das Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse ist bereits heute eine Gestaltungsplanpflicht rechtskräftig, die dazu führt, dass keine grösseren Bauvorhaben realisiert werden können, bevor ein Gestaltungsplan über das ganze Quartier inklusive der Reussinsel rechtskräftig ist. Mit der Zonenplanänderung und dem Erlass des Bebauungsplanes wird deshalb die Baureife im Quartier sichergestellt.

Beim Grundstück 20, GB Littau, im Grundeigentum der Einsprecherin wird die Grundnutzung gemäss der zweiten öffentlichen Auflage nicht mehr geändert. Einzig die bestehende Gestaltungsplanpflicht wird durch eine Bebauungsplanpflicht ersetzt. Zudem wird festgelegt, dass je ein Bebauungsplan für die Lindenstrasse und ein Bebauungsplan für die Fluhmühle erstellt werden soll. Der Perimeter der Bebauungsplanpflicht wird im Zonenplan deshalb aufgeteilt. Die Aufteilung hat sich daraus ergeben, dass im Gebiet Fluhmühle der Zeitraum für die Planung verfrüht ist, da bei mehreren Grundstücken momentan die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümer unklar sind. Im Gebiet Lindenstrasse ist die künftige Entwicklung definiert, und die Umgestaltung der Lindenstrasse ist in der Projektierungsphase. Für dieses Gebiet soll deshalb rasch eine Rechtsgrundlage für die vorgesehenen Aufwertungen geschaffen werden. Da die Quartierteile Lindenstrasse und Fluhmühle sehr unterschiedliche Strukturen haben und kein direkter baulicher und/oder funktionaler Zusammenhang besteht, kann der Bebauungsplanperimeter aufgeteilt werden.

Das raumplanerische Ziel für das Gebiet Fluhmühle ist eine städtebauliche Aufwertung des Quartiers. Um dies zu erreichen, muss eine Gesamtidee vorhanden sein, die rechtlich gesichert ist, damit sie etappenweise realisiert werden kann. Da die zulässigen Abweichungen von der Grundnutzung bei einem Gestaltungsplan klar begrenzt sind, könnte mit einem Gestaltungsplan aufgrund der heutigen Übernutzung im Gebiet Fluhmühle kein zusätzliches Volumen generiert werden. Da mit einem Bebauungsplan weitergehende Abweichungen möglich sind, wird die Gestaltungsplanpflicht durch eine Bebauungsplanpflicht ersetzt. Dadurch ist es möglich, den unterschiedlichen Ausgangslagen gerecht zu werden und, falls notwendig, Erschliessungsflächen zu verlegen mit entsprechender Neuzuteilung von Grundstücksflächen.

Zudem kann im gleichen Verfahren eine Zonenplanänderung erfolgen, was den Spielraum für die Festlegungen zusätzlich vergrössert. Insgesamt bringt diese Änderung deutlich mehr Vor- als Nachteile für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Gebiet Fluhmühle. Die Aufteilung des Bebauungsplanperimeters in einen Teil Lindenstrasse und einen Teil Fluhmühle ist im vorliegenden Fall sinnvoll und zweckmässig.

Bezüglich des Einwands der Nichteinhaltung der Lärmschutz-Verordnung ist zu erwähnen, dass alle Grünzonen im Bau- und Zonenreglement Littau der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen sind und nicht als Erholungszone gelten. Die Lärmgrenzwerte gemäss Lärmschutz-Verordnung gelten zudem nur für Gebäude, nicht jedoch für andere Nutzungen. Der Bericht Rahmenbedingungen Lärmschutz, Planteam GHS AG, vom 13. Mai 2016 (siehe Beilage 5) hat ergeben, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte bei den Gebäuden tags und nachts bezüglich des Eisenbahnlärms überall eingehalten sind. Die Immissionsgrenzwerte bezüglich des Lärms der Kantonsstrasse sind jedoch nicht überall eingehalten. Der bisherige Park lag viel näher an der Kantonsstrasse und hatte deshalb eine massiv höhere Lärmbelastung, als dies der neue Quartierpark haben wird.

Im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse konnten die Grundeigentümerschaften und die Bevölkerung sowohl beim Quartierentwicklungskonzept, beim städtebaulichen Leitbild als auch bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes an verschiedenen Workshops und Anlässen mitwirken. Ein Hauptziel war immer, dass im Quartier eine städtebauliche Aufwertung stattfindet und die notwendigen Freiflächen gesichert werden können. Das Land für den bisherigen Park wurde vom Kanton unentgeltlich zur Verfügung gestellt. Es war jedoch immer klar, dass diese Fläche als Baustelleninstallationsplatz für die Sanierung der Kantonsstrasse K 13 verwendet wird. Seit Februar 2021 ist der Park nun definitiv aufgehoben und wird als Baustelleninstallationsplatz für die Sanierung der K 13 verwendet. Diese Fläche steht somit für einige Jahre nicht mehr als Park zur Verfügung. Aktuell ist unklar, wie lange diese Fläche beansprucht wird und wie die Nutzung danach aussehen könnte. Der Bevölkerung und der Stadt ist es ein Anliegen, einen Ersatz für diesen Park zu schaffen. Es besteht also ein grosses öffentliches Interesse an einem Ersatz für den bisherigen Park. Leider besteht trotz ursprünglicher Unterstützung der Idee Widerstand der Grundeigentümer im Bereich des neuen Quartierparks Fluhmühle, wie er in der ersten öffentlichen Auflage vorgesehen war. Die genannten Verkaufspreise übersteigen den Verkehrswert zum Teil massiv. Zudem ist die Querfinanzierung des Quartierparks durch den Mehrwert eines Hochhauses nicht zustande gekommen. Aus diesem Grund wurde der Quartierpark weiter verkleinert.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprachepunkt Es sei kein neuer Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse zu erlassen.

Begründung Das Vorhaben der Reduktion des Bebauungsplanes und des Zonenplanes auf den Perimeter Lindenstrasse widerspreche dem Grundsatz der Einheit der Stadtplanung. Die Stadt Luzern habe jahrelang behauptet, dass eine einheitliche, zusammenhängende Stadtplanung im Gebiet Fluhmühle-Lindenstrasse wichtig sei.

Abhandlung Die Wichtigkeit der zusammenhängenden Planung begründete sich hauptsächlich darin, dass es aufgrund des in der ersten öffentlichen Auflage vorgesehenen Quartierparks Fluhmühle viele Abhängigkeiten für die Quartierentwicklung gab. Aufgrund der massiven Reduktion und Verschiebung des Quartierparks entfallen jedoch diese Abhängigkeiten. Zudem hat sich gezeigt, dass im Gebiet Fluhmühle mehrere grössere Grundeigentümerschaften momentan ihre Entwicklungsabsichten nicht definieren können und somit für diesen Bereich die Erstellung eines, für die Grundeigentümer sinnvollen, Bebauungsplanes nicht möglich ist. Eine Aufteilung des Bebauungsplanes ist zweckmässig, weil jetzt kein direkter baulicher und/oder funktionaler Zusammenhang mehr zwischen beiden Gebieten besteht. Nur durch eine Aufteilung kann die Aufwertung im Gebiet Lindenstrasse möglichst rasch erfolgen und ein kleiner Quartierpark geschaffen werden. Zudem ergibt sich dadurch Zeit, die städtebaulichen Überlegungen für das Gebiet Fluhmühle zusammen mit den Grundeigentümerschaften zu überdenken, sobald die Entwicklungsabsichten der meisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorhanden sind und grössere Aufwertungen durch Umgestaltungen möglich werden.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Entschädigungsforderung Mit Schreiben vom 3. Oktober 2019 hat der Rechtsvertreter im Namen der Enteignung Einsprecherin eine Entschädigungsforderung betreffend Verzicht auf das Enteignungsrecht gestellt.

Begründung Der MSV-3D seien aufgrund des voreiligen Vorgehens der Stadt Luzern Kosten entstanden, die ihr zu ersetzen seien. Die Stadt Luzern habe während der Einspracheverhandlung zur ersten öffentlichen Auflage vom 26. September 2018 zum Ausdruck gebracht, dass es nötig sei, Gutachten erstellen zu lassen, um den Wert der Liegenschaft zu schätzen. Zu diesem Zeitpunkt hätte die MSV-3D in Absprache mit der Stadt Luzern aufgrund der Notwendigkeit des Verfahrens zwei Gutachten in Auftrag gegeben, da diese als Grundlage für Verkaufsverhandlungen zwischen seiner Klientin und der Stadt Luzern hätten dienen sollen. Die Stadt Luzern hätte daraufhin angekündigt, sich bis Ende 2017 aufgrund der Schätzungen mit Kaufabsichten zu melden, was nicht geschehen sei. Auch hätte sie es unterlassen, nach Ablauf der Einsprachefrist die Enteignungsakten samt den Eingaben dem zuständigen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement gemäss § 34 f. EntG zu übermitteln. Das Verfahren sei unbehandelt geblieben. MSV-3D

seien Kosten für diese Gutachten im Betrag von total Fr. 7'481.50 entstanden. Die Stadt Luzern habe für diese Kosten aufzukommen, da sie diese zwei Gutachten verlangt habe. Seine Klientschaft sei aufgrund der Komplexität des Falles auf rechtlichen Beistand angewiesen gewesen. Die Klientin könne ihre Rechte nicht selbst geltend machen, und der geplante Eingriff in die Eigentumsrechte wäre gross, sodass eine Vertretung notwendig gewesen sei. Die anwaltlichen Aufwendungen von total Fr. 6'940.35 inkl. MWSt seien der MSV-3D durch die Stadt Luzern zu entschädigen.

Gemäss § 87 Abs. 1 lit. a EntG/LU trüge die Kosten des Enteignungsverfahrens, wer das Enteignungsrecht beanspruche. Dies gelte selbst dann, wenn der Enteignete im Verfahren unterliegen würde, und es gelte gemäss der Luzerner Rechtsprechung auch für verwaltungsrechtliche Anwaltskosten (LGVE 1992 II Nr. 4). Da die Gemeinde das Enteignungsrecht beansprucht habe und nach der erfolgreichen Einsprache der Einsprecherin die Enteignung zurückgezogen hätte, trüge sie sämtliche Kosten im Betrag von Fr. 14'421.80 für das Einspracheverfahren.

Abhandlung

Nach § 87 Abs. 1 lit. a Enteignungsgesetz des Kantons Luzern vom 29. Juni 1979 (EntG; SRL Nr. 730) hat die Stadt Luzern die Kosten des Enteignungsverfahrens zu tragen. Die Forderung mit dem Gesamtbetrag von Fr. 14'421.80 betreffend das Enteignungsverfahren ist daher berechtigt und wurde aufgrund der Rechnung der Schenkel & Serrago AG vom 21. November 2019 beglichen.

Die Entschädigungsforderung bezüglich des Enteignungsverfahrens wird als erledigt erklärt.

Entschädigungsforderung Bebauungsplan

Mit Schreiben vom 3. Oktober 2019 hat der Rechtsvertreter im Namen der Einsprecherin eine Entschädigungsforderung betreffend das Einspracheverfahren für den Bebauungsplan gestellt.

Begründung

Der Einsprecherin seien aufgrund des rechtswidrigen Vorgehens bzgl. Aufspaltung des Bebauungsplanes Kosten entstanden, für die sie zu entschädigen sei. Sie wäre wegen der Komplexität des Verfahrens auf rechtlichen Beistand angewiesen gewesen. Sie könne ihre Rechte nicht selber geltend machen, und der geplante Eingriff in ihre Eigentumsrechte wäre schwerwiegend, sodass eine Vertretung notwendig gewesen sei. Die anwaltlichen Aufwendungen in der Höhe von total Fr. 10'046.85 seien der Klientin durch die Stadt Luzern zu entschädigen.

Die Gemeinde trüge gemäss § 64a i.V.m. § 69 PBG die Kosten für das Ortsplanungsverfahren bzw. Bebauungsplanverfahren. Der Einsprecher trüge, selbst wenn er unterliegen würde, nur in sehr engen Grenzen die Kosten für das Ortsplanungs- und Einspracheverfahren. Vorliegend sei das nicht der

Fall. Im Gegenteil sei die Einsprache Anlass für den Verzicht auf den Bebauungsplan B 141 gewesen. Weder das PBG noch das VRG sähe Bestimmungen über die Verlegung der Kosten bei Gegenstandslosigkeit eines Verfahrens vor. Der Anspruch auf Entschädigung der für die Einsprecherin entstandenen Umtriebe ergäbe sich ausserdem aus Art. 9 BV. Die Stadt Luzern habe ihr Grossprojekt Fluhmühle-Lindenstrasse stets in seiner Gesamtheit angepriesen. Sie habe über Jahre suggeriert, es gelte das Grossprojekt umzusetzen, und davon sei auch ihr Grundstück betroffen. Die Einsprecherin habe darauf vertraut, dass dieses Projekt auch umgesetzt würde. Sie hätte während dieser Zeit nichts unternehmen dürfen, was sich für die Planungszone Fluhmühle und später für den Bebauungsplan B 141 nachteilig ausgewirkt hätte. Mit der Aufspaltung des Projekts und der (vorübergehenden) Rückstellung des Teilprojekts Fluhmühle verhielte sich die Stadt Luzern nicht nur entgegen von Treu und Glauben, sondern gar widerrechtlich. Sie unterliesse es, die vor 2 Jahren von seiner Klientin eingereichte Einsprache zum Bebauungsplan B 141 gesetzesgemäss zu behandeln, und liesse diese bewusst versanden. Nun versuche die Stadt Luzern, mit dieser gesetzeswidrigen Aufspaltung des Bebauungsplanes zumindest einen Teil des Projekts zu retten, da die Zeit dränge. Das enttäuschte Vertrauen seiner Klientschaft müsse durch die Stadt Luzern entschädigt werden. D. h., sie sei so zu stellen, wie wenn sie die gestützt auf die Vertrauensgrundlage vorgenommenen Dispositionen nicht getroffen hätte. Der Vertrauensschaden entspräche dem Total der durch die Vertrauensgrundlage ausgelösten Aufwendungen.

Abhandlung

Zwar trägt die Stadt Luzern nach § 64a PBG die Kosten für das Ortsplanungsverfahren. Damit sind die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Plans gemeint. Gemäss § 66 Abs. 1 PBG trägt die Stadt auch die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplanes. Für die Forderung einer Parteientschädigung im Einspracheverfahren gegen die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und den Erlass des Bebauungsplanes Fluhmühle-Lindenstrasse ist jedoch festzuhalten, dass die planungsrechtliche Einsprache kein Rechtsmittel darstellt, sondern als eine Formalisierung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gilt. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen des Einspracheverfahrens gegen einen Bebauungsplan gemäss §§ 127 und 201 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40) keine Parteientschädigung zugesprochen wird.

Die Forderung auf Parteientschädigung im Einspracheverfahren gegen die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und den Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse von Fr. 10'046.85 wird daher abgewiesen.

7.4 Einsprache 4 vom 7. Juli 2017: Giuseppe Nieli, Salvatore Nieli und Carosserie Zenklusen GmbH, vertreten durch lic. iur. Reto von Glutz, Rechtsanwalt, Kantonsstrasse 40, 6048 Horw
betreffend Zonenplanänderung Z 39, Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse und das Enteignungsrecht

Die Einspracheverhandlung hat am 27. September 2017 stattgefunden.

Einsprache- punkt 1	Der neue Bebauungsplan B 141 Fluhmühle-Lindenstrasse sei nicht zu genehmigen.
Begründung	Verbesserungen im Stadtgebiet Fluhmühle-Lindenstrasse wollen die Einsprecher nicht grundsätzlich verhindern. Für die von den Veränderungen überdurchschnittlich betroffenen Grundeigentümer müsse aber der Mehrwert erkennbar und nachvollziehbar sein, weshalb gerade ihre Grundstücke neu einer Grünzone zugeteilt werden sollen, während das heute unverbaute und teilweise begrünte/bewaldete Grundstück Nr. 13 als Perimeter für ein neues Hochhaus ausgeschieden werden solle (vgl. Planungsbericht Beilage 3). Ohne objektive Begründung und angemessene finanzielle Ausgleichszahlung verletze der neue Bebauungsplan das Gebot der Rechtsgleichheit und das Willkürverbot.
Abhandlung	<p>Eine Zuteilung der Grundstücke in die Grünzone im Zonenplan und in den Bereich Park im Bebauungsplan erfolgte aufgrund des städtebaulichen Leitbildes Fluhmühle-Lindenstrasse vom 11. September 2014 im Hinblick auf die zentrale Lage im Quartier. Das Grundstück 13, GB Littau, wird seit Februar 2021 für mehrere Jahre als Baustelleninstallationsplatz für die Kantonsstrassenprojekte und eventuell für Nationalstrassenprojekte benötigt. Es steht deshalb für eine Parknutzung länger nicht zur Verfügung. Da der Ersatzpark aufgrund des grossen Widerstandes mehrerer Grundeigentümerschaften und der Finanzierbarkeit nicht realisierbar ist, wurde er verschoben und verkleinert. Mit der zweiten öffentlichen Auflage wird der Perimeter des zu erlassenden Bebauungsplanes auf die Lindenstrasse inklusive des Grundstücks 2372, GB Littau, reduziert. Die Grundstücke 22 und 23, GB Littau, sind nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplanes und somit auch nicht mehr Bestandteil des Quartierparks Fluhmühle.</p> <p>Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.</p>
Einsprache- punkt 2	Auf die Enteignung der Grundstücke Nrn. 22+23, beide GB Stadt Luzern (Littau), sei zu verzichten; eventualiter seien die Grundstücke zum Verkehrswert durch Kauf zu erwerben.
Begründung	Die Grundeigentümer möchten den Status quo gerne beibehalten. Beim Verlust der heute zu Wohnzwecken genutzten Grundstücke bevorzugen sie je

ein Ersatzgrundstück (Realersatz). Soweit die Stadt Luzern kein passendes Ersatzgrundstück anbieten könne, seien die Grundeigentümer angemessen, d. h. gemäss Ergebnis einer objektiv durchgeführten Schätzung, zu entschädigen. Unabhängig davon erwarten sie von der Stadt Luzern und von der Kurt Steiner AG konkrete Kaufangebote.

Abhandlung

Da der gemäss der ersten öffentlichen Auflage geplante Park aufgrund des Widerstandes mehrerer Grundeigentümer und der Finanzierbarkeit nicht realisiert werden kann, wird die Parkfläche verschoben und massiv verkleinert. Somit liegen die Grundstücke 22 und 23, GB Littau, nicht mehr innerhalb des Quartierparks Fluhmühle, und es wird auf die Enteignung verzichtet. Der Status quo wird so weit beibehalten, als die Grundnutzung bestehen bleibt und für grössere bauliche Änderungen ein Sondernutzungsplan erstellt werden muss. In der Bau- und Zonenordnung wird jedoch die rechtskräftige Gestaltungsplanpflicht durch eine Bebauungsplanpflicht ersetzt. Der Perimeter der Bebauungsplanpflicht beschränkt sich neu auf das Teilgebiet Fluhmühle, was für die Einsprecherschaft zur Folge hat, dass weniger Grundeigentümer involviert sind als mit der Gestaltungsplanpflicht über das Quartier Fluhmühle-Lindenstrasse inklusive der Reussinsel. Zudem können mit einem Bebauungsplan weitergehende Abweichungen von der Grundnutzung gewährt werden, als dies mit einem Gestaltungsplan möglich wäre, und es kann im gleichen Verfahren eine Zonenplanänderung erfolgen, wenn diese notwendig ist, um die städtebaulichen Verbesserungen zu erreichen. Diese Änderung hat somit für die Grundeigentümer mehr Vor- als Nachteile.

Die Stadt Luzern hat im Rahmen des Vorprojekts des Quartierparks Fluhmühle den Eigentümern ein Kaufangebot für ihre Grundstücke unterbreitet, es konnte jedoch bezüglich des Kaufpreises keine Einigung gefunden werden, weshalb die Stadt Luzern auf den Kauf verzichten musste.

Dieser Einspruchepunkt wird daher abgewiesen.

Einspruchepunkt 3

Das Einspracheverfahren sei bis auf Weiteres zu sistieren.

Begründung

Zwischen der Stadt Luzern, Stadtentwicklung, und den Einsprechern habe am 24. Juli 2017 bereits eine Projektbesprechung bzw. -vorstellung stattgefunden. Die Einsprecher konnten bei dieser Gelegenheit ihre Interessen persönlich darlegen; diese habe nach wie vor Gültigkeit. In diesem Zusammenhang würde in formeller Hinsicht die Sistierung des Planungs- und Einspracheverfahrens beantragt, um unterdessen Vergleichsgespräche mit der an den Grundstücken interessierten Kurt Steiner AG und der Planungsbehörde zu führen sowie zunächst die Schätzungsberichte zu den betroffenen Grundstücken abzuwarten.

Abhandlung Die Sistierung des Einspracheverfahrens ist hinfällig, da mit der zweiten öffentlichen Auflage und dem rechtlichen Gehör keine Vergleichsgespräche mehr notwendig sind. Da die Einsprache nicht zurückgezogen worden ist, wird sie jedoch trotzdem abgehandelt.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprachepunkt 4 Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten der Stadt Luzern.

Abhandlung Planungsrechtliche Einsprachen stellen kein Rechtsmittel dar, sondern gelten als eine Formalisierung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen des Einspracheverfahrens gegen eine Zonenplanänderung oder einen Bebauungsplan gemäss §§ 127 und 201 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40) keine Parteientschädigung zugesprochen wird.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

7.5 Einsprache 5 vom 30. September 2019: Anette Josefine Steiner-Bernhard, vertreten durch Dr. Raphaël Haas, Rechtsanwalt, Rudolf & Bieri AG, Oberemmenweid 46, 6020 Emmenbrücke
betreffend Zonenplanänderung Z 39 und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse

Die Einspracheverhandlung hat am 26. November 2019 stattgefunden. Die Einsprache wurde mit Schreiben vom 17. Januar 2020 zurückgezogen.

8 Kostensituation

Gemäss § 66 Abs. 1 PBG trägt die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplanes. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden. Im vorliegenden Fall werden die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes B 141.1 Lindenstrasse nicht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbunden, da das Interesse der Stadt Luzern an der Aufwertung des Quartiers sehr gross ist und die meisten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer keine oder zumindest keine erheblichen finanziellen Mehrwerte erhalten.

Weiter haben die Grundeigentümer gestützt auf § 105 ff. PBG eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu entrichten, sofern ein Mehrwert von mehr als Fr. 100'000.– anfällt. Die Gemeinde veranlagt die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Gegen diese Veranlagung kann innert 30 Tagen nach Zustellung der Verfügung

schriftlich Einsprache erhoben werden (§ 105e PBG). Im vorliegenden Fall wird die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Lindenstrasse veranlagt und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mit einem beschwerdefähigen Entscheid zugestellt. Gemäss § 105c Abs. 2 PBG wird die Mehrwertabgabe jedoch erst 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, auf welchen Grundstücken ein Mehrwert von über Fr. 100'000.– entsteht und deshalb eine Mehrwertabgabe erhoben werden muss, ist momentan noch nicht möglich, da diese vom Immobilienmarkt zum Zeitpunkt der Fälligkeit und von allfälligen Gerichtsentscheiden bezüglich der Berechnungsweise abhängt.

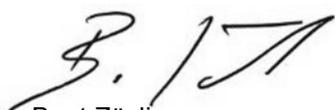
9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb:

- Die Einsprachen 1 und 1a infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- Die Einsprache 2 im Sinne der Erwägungen abzuweisen;
- Die Einsprachen 3 und 3a sowie die Entschädigungsforderung bezüglich des Nutzungs- und Bebauungsplanverfahrens im Sinne der Erwägungen abzuweisen und die Entschädigungsforderung betreffend den Enteignungsantrag als erledigt zu erklären;
- Die Einsprache 4 im Sinne der Erwägungen abzuweisen;
- Die Einsprache 5 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- Den Bebauungsplan B 1 Fluhmühle vom 20. Dezember 1960, 4. Mai 1961 und 5. September 1963, Stadtteil Littau, aufzuheben;
- Die Änderung des Zonenplanes Stadtteil Littau Z 39 Lindenstrasse sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau zu erlassen;
- Den Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse mit den dazugehörigen Vorschriften zu erlassen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 31. März 2021



Beat Züsli
Stadtpräsident



Michèle Bucher
Stadtschreiberin



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 11 vom 31. März 2021 betreffend

Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 39 Lindenstrasse und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse 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 Einsprachen 1 und 1a werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 2. Die Einsprache 2 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
 3. Die Einsprachen 3 und 3a sowie die Entschädigungsforderung bezüglich des Nutzungs- und Bebauungsplanverfahrens werden im Sinne der Erwägungen abgewiesen, und die Entschädigungsforderung betreffend den Enteignungsantrag wird als erledigt erklärt.
 4. Die Einsprache 4 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
 5. Die Einsprache 5 wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 6. Der Bebauungsplan B 1 Fluhmühle vom 20. Dezember 1960, 4. Mai 1961 und 5. September 1963, Stadtteil Littau, wird aufgehoben.
 7. Die Änderung des Zonenplanes Stadtteil Littau Z 39 Lindenstrasse sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau werden erlassen.
 8. Der Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse mit den dazugehörigen Vorschriften wird erlassen.
 9. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I.6, I.7 und I.8 treten mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

- II. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 10. Juni 2021

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Lisa Zanolla
Ratspräsidentin



Michèle Bucher
Stadtschreiberin

Protokollbemerkungen des Grossen Stadtrates

Zu B+A 11/2021 «Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau Z 39 Lindenstrasse und Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse. Mit Einsprachebehandlung»

Die **Protokollbemerkung 1** zu Kapitel 2.2 «Quartierpark Fluhmühle» auf Seite 10 f. lautet:
«Die Unterführung zum künftigen Park muss im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Lindenstrasse so gestaltet werden, dass der neue Quartierpark problem- und gefahrlos auch mit Rollstuhl oder Kinderwagen erreicht werden kann.»

Die **Protokollbemerkung 2** zu Kapitel 2.3 «Umgestaltung Lindenstrasse» auf Seite 11 f. lautet:
«Die Gestaltung der Lindenstrasse ist gegenüber dem Betriebs- und Gestaltungskonzept aus dem Jahr 2015 mit Fokus Ökologie und Stadtklima zu optimieren.»

Die **Protokollbemerkung 3** zu Kapitel 6.3.2 «Erschliessung und Verkehr / Anhänge 3 und 4» auf Seite 23 lautet:
«Die Bewirtschaftung bestehender öffentlicher Parkplätze verbleibt in der Verantwortung der öffentlichen Hand.»

Anhang 1

**Zonenplanänderung Z 39,
Stadtteil Littau:
Lindenstrasse
Massstab 1:1'000
vom 26. Oktober 2020**

Änderungsplan Zonenplanänderung Z 39 Stadtteil Littau: Lindenstrasse

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom
Namens des Grossen Stadtrates
Die Präsidentin

Die Stadtschreiberin

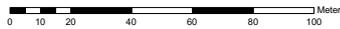
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid vom

Datum

Unterschrift

Planproduktion
Stadt Luzern
Geoinformationszentrum
Industriestrasse 6
6005 Luzern

Massstab: 1 : 1'000



Legende

Verbindlicher Planinhalt

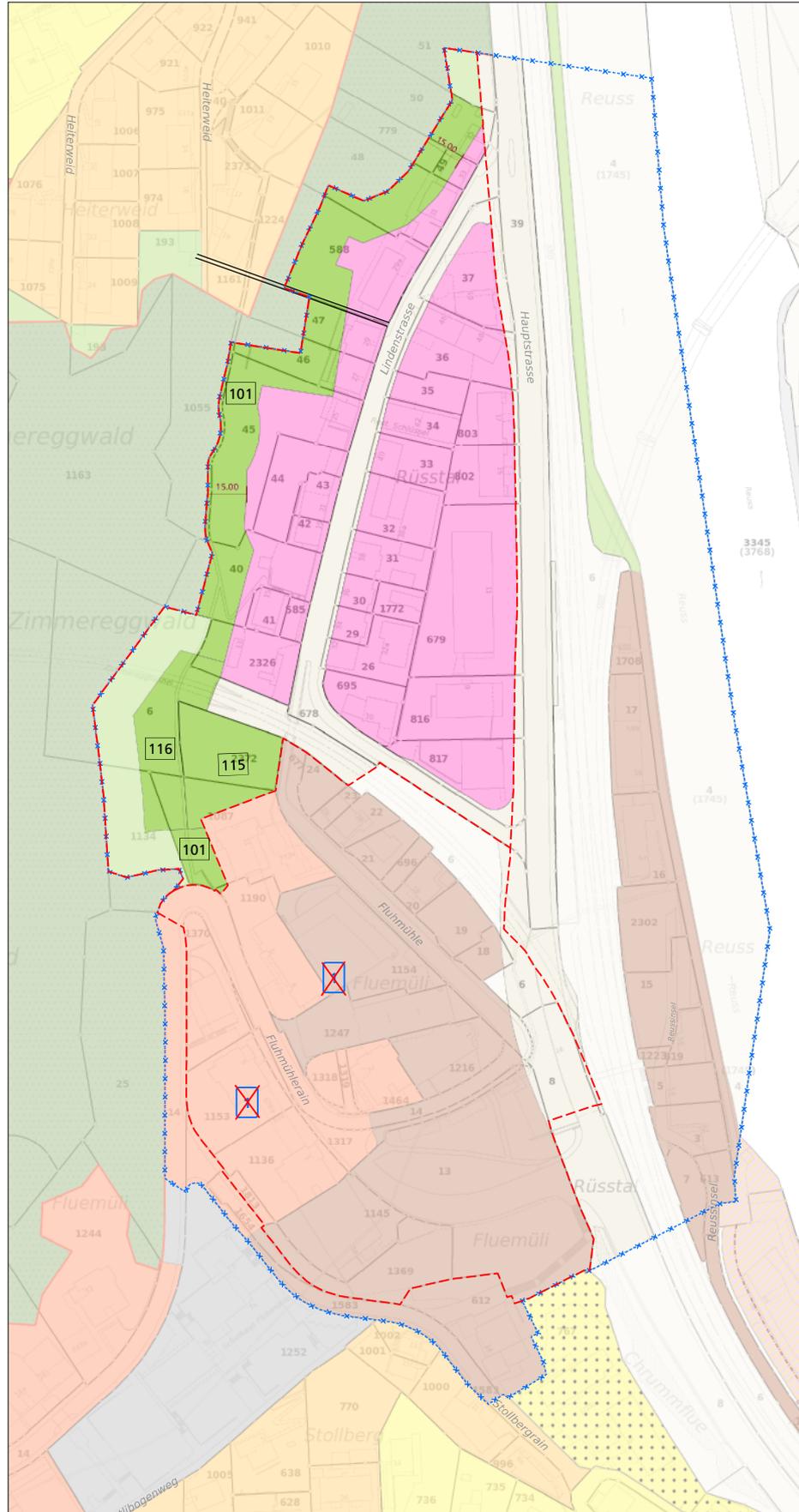
- Zentrumzone Rüsstal
- Grünzone
- Verkehrszone nach §52 PBG

- Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
- Gestaltungsplanpflicht aufgehoben

- 101 Nutzungszuweisungen nach Art. 12, Anhang 3 BZR

Orientierender und informierender Planinhalt

- Lift
- Bebauungsplan aufgehoben
- Wald; statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 WaG des Forstgesetzes



Anhang 2

**Änderung des Bau- und
Zonenreglements Littau Z 39
Lindenstrasse
vom 27. Oktober 2020**

Bau- und Zonenreglement Littau Änderung Z 39 Lindenstrasse

Änderungen gegenüber BZR Littau vom 29. Oktober 2018 (rot)

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom
Namens des Grossen Stadtrates

Die Präsidentin

Die Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid Nr.
vom

Datum

Unterschrift

Planungsvorschriften

Art. 6 Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Vollgeschosszahl/ Fassadenhöhen	Wohnen zulässig	Nicht störende Gewerbe / Dienstl.- betriebe zulässig	Mässig störende Gewerbe / Dienstl.- betriebe zulässig	Stark störende Betriebe zulässig	Gebäude länge	Aus- nüt- zungs- ziffer	Über- bauungs- ziffer	Empfind- lichkeits- stufe (gemäss LSV)	Ergän- zende Bestim- mun- gen
Zentrums- zone Rüstal	Ze-R	21 m	x	x	x	–	–	–	0.5	III	–

Art. 8 Ergänzung Zentrumszone Ze

Art. 8 Abs. 5

„~~Sind~~ Ist in den der Zentrumszone ~~Fluhmühle und~~ Littau Dorf ~~Masterpläne ein~~ Masterplan vorhanden, ~~sind~~ ist dieser zu berücksichtigen. [...]“

Änderung Art. 19 und Art. 19a entfällt, wenn Zonenplanänderung Z40 Reussbühl Ost zuerst genehmigt wird. Z40 hat in Art. 19 einen zusätzlichen Absatz betr. Etappierung

6. Bebauungsplan

Art. 1 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 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

Konkrete Nutzungszuweisung für Grünzonen gemäss Art. 12 BZR

Grünzone Park [115]

„Der Park dient als öffentlich zugänglicher Spiel-, Erholungs- und Begegnungsort sowie als Fuss- und Radwegverbindung zur Lindenstrasse. Bauten und Anlagen zum Zweck der Erholung und Freizeit sind zulässig, wenn eine konzeptionelle Planung dies vorsieht. Die Fuss- und Radwegverbindung zur Lindenstrasse ist sicherzustellen.“

Grünzone Park beim Portal [116]

„Der Park beim Portal dient als verbindender Freiraum zwischen den Gebieten südlich, westlich und nördlich der Bahnlinie. Zulässig sind Fusswege, Aufenthaltsplattformen und Massnahmen zur Hangstabilisierung.“

Anhang 4

Liste der rechtskräftigen Bebauungs- und Gestaltungspläne

Bebauungspläne

~~Nr. 1: Fluhmühle (genehmigt vom Gemeinderat dat. 20.12.1960, 04.05.1961, 05.09.1963)~~

Anhang 3

**Bebauungsplan B 141.1
Lindenstrasse 1:1'000
vom 27. Oktober 2020**

Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom
Namens des Grossen Stadtrates
Die Präsidentin

Die Stadtschreiberin

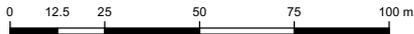
Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid vom

Datum

Unterschrift

Planproduktion
Stadt Luzern
Geoinformationszentrum
Industriestrasse 6
6005 Luzern

Massstab: 1:1'000



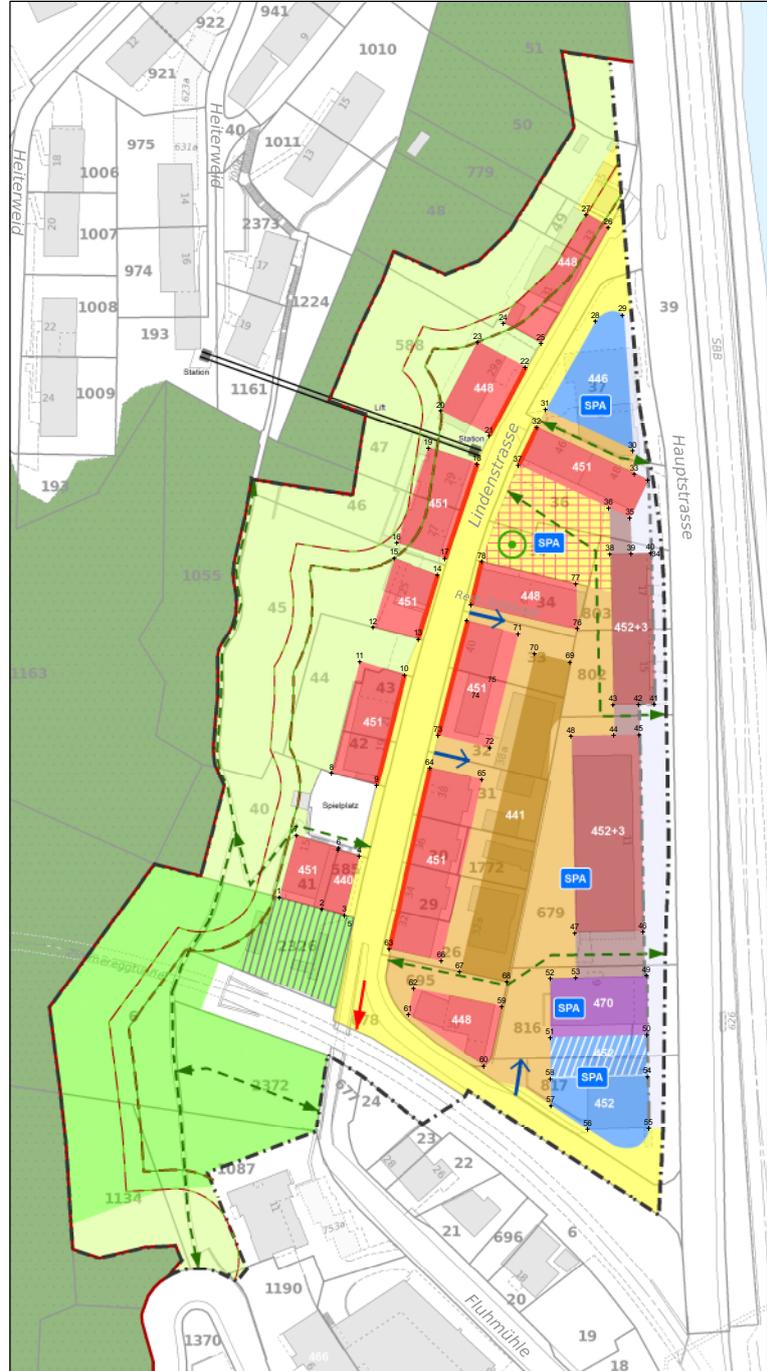
Legende

Verbindlicher Planinhalt

- Perimeter Bebauungsplan Art. 1
- Baubereiche Lindenstrasse Art. 3
- Pflichtbaulinien Art. 3
- Baubereiche Hauptstrasse Art. 4
- Zwischenbaubereiche Art. 5
- Baubereich Hofbauten Art. 6
- Bereich Hochhaus Hauptstrasse Art. 7
- Baubereiche Eckgebäude Nord und Süd Art. 8
- Zusammenbau Art. 8
- Ein- und Ausfahrten für Motorfahrzeuge Art. 9
- Hof Art. 9
- neue Linde (Lage orientierend) Art.10
- Lindenplatz Art. 10
- Spielplatz Art. 11
- Bereich Freiraum Hang Art. 12
- Bereich Park Art. 13
- Bereich Park mit Kulturbauten Art. 14
- Multifunktionaler Strassenraum Art. 15
- Öffentliche Fusswegverbindungen Art. 16
- Übergangsbereich Hauptstrasse Art. 17
- Sammelparkierungsanlagen Art. 18
- Höchste Punkte der Dachkonstruktion [m ü.M.]
- Koordinatenpunkt

Orientierender und informierender Planinhalt

- Baulinie Hauptstrasse
- Statische Waldgrenze
- Abstand Waldgrenze 15m
- Abstand Waldgrenze 20m
- Gleiszugang SBB
- Gebäude
- geschlossener Wald
- fliessendes Gewässer
- Lift



Koordinatenliste (Bezugsrahmen LV95)

Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate	Punkt Nr.	X-Koordinate	Y-Koordinate
1	2664281.25	1212322.17	40	2664379.27	1212413.64
2	2664292.51	1212319.06	41	2664380.17	1212373.52
3	2664298.49	1212317.38	42	2664376.05	1212373.47
4	2664302.35	1212333.14	43	2664369.38	1212373.34
5	2664296.79	1212334.81	44	2664369.51	1212365.31
6	2664296.94	1212335.37	45	2664376.22	1212365.44
7	2664285.80	1212338.64	46	2664377.26	1212313.06
8	2664295.08	1212355.24	47	2664359.26	1212312.71
9	2664306.97	1212352.01	48	2664358.23	1212365.09
10	2664314.33	1212381.28	49	2664378.16	1212301.39
11	2664302.51	1212384.85	50	2664378.25	1212285.62
12	2664306.04	1212394.01	51	2664352.76	1212284.91
13	2664317.91	1212390.83	52	2664352.72	1212300.61
14	2664323.06	1212407.93	53	2664359.50	1212300.84
15	2664311.56	1212412.35	54	2664378.40	1212274.58
16	2664312.25	1212416.49	55	2664378.74	1212260.80
17	2664325.01	1212412.26	56	2664362.65	1212260.55
18	2664333.42	1212437.42	57	2664352.94	1212266.79
19	2664320.58	1212441.64	58	2664352.78	1212273.95
20	2664323.90	1212451.51	59	2664339.95	1212293.21
21	2664336.65	1212444.93	60	2664335.21	1212277.35
22	2664346.16	1212463.13	61	2664315.35	1212291.11
23	2664333.61	1212469.77	62	2664316.71	1212298.01
24	2664340.40	1212474.79	63	2664310.25	1212308.40
25	2664350.31	1212469.45	64	2664321.04	1212356.57
26	2664368.09	1212500.28	65	2664334.71	1212353.59
27	2664362.23	1212503.68	66	2664324.01	1212305.30
28	2664364.72	1212475.36	67	2664328.89	1212302.45
29	2664371.78	1212476.95	68	2664341.29	1212299.74
30	2664374.50	1212440.95	69	2664358.02	1212384.73
31	2664351.51	1212451.86	70	2664348.56	1212386.99
32	2664349.15	1212447.09	71	2664344.28	1212392.29
33	2664374.93	1212434.73	72	2664336.80	1212361.97
34	2664378.49	1212433.15	73	2664323.17	1212365.22
35	2664373.74	1212423.07	74	2664330.70	1212395.78
36	2664368.14	1212425.73	75	2664331.81	1212399.97
37	2664344.32	1212437.05	76	2664359.92	1212393.73
38	2664368.46	1212413.42	77	2664359.49	1212405.56
39	2664374.06	1212413.53	78	2664334.70	1212411.43

Anhang 4

**Vorschriften zum
Bebauungsplan B 141.1
Lindenstrasse
vom 22. August 2019**

Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse

Vorschriften

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom

Namens des Grossen Stadtrates

Die Präsidentin

Die Stadtschreiberin

Vom Regierungsrat genehmigt mit Entscheid

vom

Datum

Unterschrift

Impressum

Verfasser: Stadtplanung Luzern
Auftraggeber: Stadt Luzern
Baudirektion
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Stand: 22. August 2019

Änderungsverzeichnis

Datum	Projektstand
16. Juni 2016	Vorprüfung
3. Mai 2017	Vorprüfung V02
10. Juli bis 8. August 2018	1. öffentliche Auflage
2. September bis 1. Oktober 2019	2. öffentliche Auflage

Datei: I:\30_Np\32_Bp\2_Bp_Erarbeitung\B141_1_Littau_Lindenstrasse\G_Grosser
Stadtrat\Anhänge_Beilagen\Word_Dokumente\Anhang4_B141_1_Lindenstrasse_Vorschriften.Docx

Inhaltsverzeichnis

Grundsätze	1
Art. 1 Geltungsbereich	1
Art. 2 Ziele	1
Gebäude und Baubereiche	1
Art. 3 Baubereiche Lindenstrasse	1
Art. 4 Baubereiche Hauptstrasse.....	1
Art. 5 Zwischenbaubereiche	2
Art. 6 Baubereich Hofbauten	2
Art. 7 Baubereich Hochhaus Hauptstrasse	2
Art. 8 Baubereiche Eckgebäude Nord und Süd	2
Aussenraum	2
Art. 9 Hof.....	2
Art. 10 Lindenplatz.....	3
Art. 11 Spielplatz.....	3
Art. 12 Bereich Freiraum Hang	3
Art. 13 Bereich Park.....	3
Art. 14 Bereich Park mit Kulturbauten	3
Art. 15 Multifunktionaler Strassenraum	3
Art. 16 Öffentliche Fusswegverbindungen	4
Art. 17 Übergangsbereich Hauptstrasse	4
Verkehr und Energie	4
Art. 18 Parkierung für Motorfahrzeuge	4
Art. 19 Abstellflächen für Velos und Mofas	4
Art. 20 Kanalisation.....	4
Art. 21 Energie.....	5
Art. 22 Lärmschutz.....	5
Art. 23 Störfallvorsorge	5
Allgemeines	5
Art. 24 Flachdachbegrünung	5
Art. 25 Abgrabungen und Aufschüttungen	5
Art. 26 Sanierungsprojekt K 13.....	6
Art. 27 Ausnahmen.....	6

Grundsätze

Art. 1 Geltungsbereich

- ¹ Der Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse besteht aus den vorliegenden Vorschriften und dem zugehörigen Plan B 141.1 Lindenstrasse (M 1:1'000). Integrierender Bestandteil ist der Bericht Rahmenbedingungen Lärmschutz vom 13. Mai 2016 (Art. 22).
- ² Der Perimeter auf dem Plan B 141.1 bezeichnet den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Art. 2 Ziele

Die Ziele des Bebauungsplans lauten:

- Sanierungen und ergänzende Neubauten ermöglichen und zusammen mit Anlagen und Aussenräumen architektonisch und städtebaulich qualitativ gestaltet.
- Ersatzbauten und Erweiterungen behutsam in die bestehenden Ensembles (Baubereiche bzw. Gebäudegruppen) einpassen.
- Einen zentral gelegenen Quartierpark schaffen.
- Soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner durch unterschiedliche Wohnangebote erhalten.
- Kleingewerbe und Kreativmilieu bei baulichen Veränderungen berücksichtigen.

Gebäude und Baubereiche

Art. 3 Baubereiche Lindenstrasse

- ¹ Gebäude sind innerhalb der «Baubereiche Lindenstrasse» bis zur Kote gemäss Plan gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M. zulässig.
- ² Bei Satteldächern ist die Dachfirstlinie min. 3.0 m von der Gebäudefassade zurückzusetzen. Mehr als 20° geneigte Pultdächer sind nicht zulässig.
- ³ Neu- und Erweiterungsbauten sind an die Pflichtbaulinien gemäss Plan zu bauen. Die Baubereiche dürfen an den Pflichtbaulinien von Gebäudeteilen nicht überschritten werden.
- ⁴ Innerhalb eines Baubereichs sind die Gebäude zusammenzubauen.
- ⁵ Um-, Neu- und Erweiterungsbauten in den «Baubereichen Lindenstrasse» haben sich am gestalterischen Charakter des Strassenzugs zu orientieren. Loggien sind zulässig.
- ⁶ Die Geschosshöhe der Erdgeschoss muss min. 4.0 m betragen. In den Erdgeschossen von Neubauten sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Entlang der «Pflichtbaulinien» sind in den Erdgeschossen nur publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

Art. 4 Baubereiche Hauptstrasse

- ¹ Gebäude sind innerhalb der «Baubereiche Hauptstrasse» bis zur Kote gemäss Plan gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M. zulässig.
- ² Es sind nur Flachdächer oder max. 20° geneigte Pultdächer zulässig.
- ³ Innerhalb eines Baubereichs sind die Gebäude zusammenzubauen.
- ⁴ Es ist ein oberstes Geschoss (Kote gemäss Plan + 3 m) zulässig, wenn dieses ausschliesslich zur hofseitigen Fassade 3 m zurückversetzt ist.
- ⁵ Die Geschosshöhe des auf dem Niveau der Hauptstrasse liegenden Vollgeschosses muss min. 4.0 m aufweisen. In diesem Geschoss sind bei Neubauten Wohnnutzungen nicht zulässig.
- ⁶ Im 2-Stunden-Schatten, ausgehend vom «Baubereich Hochhaus Hauptstrasse» (Art. 7), sind bei einem Neubau in den betroffenen Geschossen keine Wohnnutzungen zulässig.

Art. 5 Zwischenbaubereiche

- 1 Gebäude in den «Zwischenbaubereichen» sind bis zur gebauten Höhenkote des niedrigeren, angrenzenden Gebäudes zulässig.
- 2 Balkone sind auf der Seite der Hauptstrasse zwecks Lärmschutzes baulich zu schliessen.
- 3 Im 2-Stunden-Schatten ausgehend vom «Baubereich Hochhaus Hauptstrasse» (Art. 7) sowie im Geschoss auf dem Niveau der Hauptstrasse sind Wohnnutzungen nicht zulässig.
- 4 Für die im Plan eingezeichneten öffentlichen Wegverbindungen (Art. 16) ist ein Durchgang offen zu halten.

Art. 6 Baubereich Hofbauten

- 1 Gebäude und Kleinbauten sind innerhalb des «Baubereichs Hofbauten» bis zur Kote gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion von 441 m ü. M. zulässig und haben zueinander einen Abstand von 6.0 m einzuhalten.
- 2 Arbeitsnutzung und nicht störendes Gewerbe sind zulässig. Wohnnutzungen sind nicht zulässig.

Art. 7 Baubereich Hochhaus Hauptstrasse

- 1 Das bestehende Hochhaus darf innerhalb des «Baubereichs Hochhaus Hauptstrasse» erweitert werden. Bei Abbruch des Hochhauses ist ein Neubau bis zur Kote gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion von max. 470 m ü. M. zulässig. Die Flächen in der Grösse von mindestens 3 Vollgeschossen sind zur Wohnnutzung und von mindestens 3 Vollgeschossen sind zur Arbeitsnutzung vorgeschrieben.
- 2 An der Hauptstrasse hat die Geschosshöhe des auf dem Niveau der Hauptstrasse liegenden Vollgeschosses min. 4.0 m aufzuweisen. In diesem Geschoss sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

Art. 8 Baubereiche Eckgebäude Nord und Süd

- 1 Gebäude sind innerhalb der «Baubereiche Eckgebäude Nord und Süd» bis zur Kote gemäss Plan gemessen am höchsten Punkt der Dachkonstruktion in m ü. M. zulässig.
- 2 Wohnnutzungen sind nicht zulässig.
- 3 Die Gebäude können als unter- und oberirdische «Sammelparkierungsanlage» (Art. 18) konzipiert werden.
- 4 Die Geschosshöhe des Erdgeschosses im «Baubereich Eckgebäude Nord» hat min. 4.0 m aufzuweisen.
- 5 Im «Baubereich Eckgebäude Süd» hat das Erdgeschoss auf dem Niveau des höchsten Punkts der angrenzenden Hauptstrasse zu liegen und eine Geschosshöhe von min. 4.0 m aufzuweisen. Im speziellen Baubereich Zusammenbau ist nur ein Neubau zulässig, wenn an das Gebäude im «Baubereich Hochhaus Hauptstrasse» (Art. 7) angebaut wird.

Aussenraum

Art. 9 Hof

- 1 Der «Hof» dient dem Zweck eines gemeinsamen Aussenraums für die Quartierbevölkerung und ist mit aufgebrochenen Oberflächen, sickerfähigen Belägen und mit Pflanzgruppen zu begrünen. Im gesamten «Hof» sind keine Zäune und Mauern zulässig.

² Die «Ein- und Ausfahrten für Motorfahrzeuge» zum und vom «Hof» und die öffentlichen Fusswege (Art. 16) sind im Grundbuch anzumerken.

Art. 10 Lindenplatz

¹ Der «Lindenplatz» dient der multifunktionalen Nutzung (z. B. Aufenthalt, Spiel, Veranstaltungen, Markt).

² Die Materialität und die Möblierung der Platzoberfläche sind so zu wählen, dass die multifunktionalen Nutzungen unterstützt werden. An einem geeigneten Standort ist eine Linde zu pflanzen (Lage im Plan 1:1'000 orientierend).

³ Das Höhenniveau des «Lindenplatzes» ist am Niveau der Lindenstrasse auszurichten.

⁴ Auf dem Lindenplatz sind max. 10 Autoparkfelder für Besucher zulässig.

Art. 11 Spielplatz

¹ Im Bereich «Spielplatz» ist ein öffentlich zugänglicher Spielplatz mit Spielgeräten zu realisieren und dauerhaft zu erhalten.

² Das CKW-Trafohaus kann am jetzigen Standort belassen und erneuert werden.

Art. 12 Bereich Freiraum Hang

¹ Der «Bereich Freiraum Hang» dient als naturnaher Freiraum mit offenem, landschaftlichem Charakter. Für die Bepflanzung sind einheimische Pflanzen zu verwenden.

² Kleinbauten (wie Geräteschuppen), Terrainveränderungen und Hangterrassierungen haben einen Abstand zum Wald von min. 15 m einzuhalten und sind nur zulässig, soweit die Hangstabilität nicht gefährdet wird. Dies ist auf Verlangen der zuständigen Bewilligungsbehörde mit einem Fachgutachten nachzuweisen.

Art. 13 Bereich Park

¹ Der «Bereich Park» dient als öffentlich zugänglicher Spiel-, Erholungs- und Begegnungsort sowie für Quartieranlässe.

² Die Gestaltung des «Bereichs Park» mit den erforderlichen Terrainveränderungen, Bepflanzungen, Kleinbauten und Infrastrukturen ist unter Einbezug der Quartierbevölkerung und in Absprache mit den zuständigen Stellen für den öffentlichen Raum der Stadt Luzern zu erarbeiten. Die Sicherheit des Eisenbahnverkehrs ist zu gewährleisten und mit baulichen Massnahmen im Konzept zu integrieren.

Art. 14 Bereich Park mit Kulturbauten

¹ Im «Bereich Park mit Kulturbauten» sind Um-, Neu- und Erweiterungsbauten zum Zweck Restauration, Kunst und Kultur zulässig. Es sind Fassadenhöhen von max. 6.0 m und Gebäudeflächen von insgesamt max. 140 m² zulässig.

² Alle gestalterischen und baulichen Vorhaben sind zwecks Eingliederung ins Siedlungsbild frühzeitig durch die zuständigen Stellen für den öffentlichen Raum der Stadt Luzern beurteilen zu lassen.

Art. 15 Multifunktionaler Strassenraum

Der «multifunktionale Strassenraum» ist für multifunktionale Nutzungen gemäss dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Lindenstrasse (dat. 17. Februar 2015) platzähnlich zu gestalten.

Art. 16 Öffentliche Fusswegverbindungen

- ¹ Die im Plan eingezeichneten «öffentlichen Fusswegverbindungen» sind frei und öffentlich zugänglich zu halten. Die öffentlichen Fusswege sind im Grundbuch anzumerken.
- ² Dimensionen, Gestaltung und Beläge der «öffentlichen Fusswegverbindungen» sind mit den Dienstabteilungen Tiefbauamt und Umweltschutz der Stadt Luzern abzusprechen. Das Tiefbauamt regelt die Zuständigkeit für den Unterhalt.

Art. 17 Übergangsbereich Hauptstrasse

In den «Übergangsbereichen Hauptstrasse» entlang der Hauptstrasse sind keine Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Fusswegen und Vorplätzen zulässig.

Verkehr und Energie

Art. 18 Parkierung für Motorfahrzeuge

- ¹ Im ganzen Perimeter des Bebauungsplans B 141.1 ist das Parkplatzreglement der Stadt Luzern Zone III anzuwenden. Auf Antrag werden autofreie Neubauten geprüft und gegebenenfalls ermöglicht.
- ² Im Plan sind schematisch die möglichen Orte von unterirdischen (oder in Gebäuden integrierten) «Sammelparkierungsanlagen» eingezeichnet. Bei Neubauten in den «Baubereichen Lindenstrasse» und «Baubereichen Hauptstrasse» (Art. 3 und Art. 4) sind die erforderlichen Parkierungen in einer «Sammelparkierungsanlage» anzuordnen. Sollte zum Zeitpunkt der Baubewilligung kein freier Platz vorhanden oder noch keine «Sammelparkierungsanlage» erstellt sein, sind alternative Lösungen aufzuzeigen. Das Tiefbauamt Stadt Luzern bietet konzeptionelle Unterstützung bei der Erstellung dieser Anlagen.
- ³ In den «Sammelparkierungsanlagen» besteht die Möglichkeit, teilweise eine öffentliche Parkierungsanlage zu betreiben, wenn gleichzeitig dieselbe Anzahl öffentlich zugänglicher Parkfelder (Stand Januar 2019) auf der Lindenstrasse und/oder an der Fluhmühle sowie am Fluhmühlerrain aufgehoben wird.

Art. 19 Abstellflächen für Velos und Mofas

- ¹ Die Berechnung der «Abstellflächen für Velos und Mofas» hat gemäss Parkplatzreglement der Stadt Luzern sowie gemäss den Richtlinien der Stadt Luzern zu erfolgen. Für alle übrigen Nutzungen ist die VSS-Norm SN 640 065 massgebend.
- ² Die Abstellflächen sind gemäss VSS-Norm SN 640 066 (Projektierung von Veloparkierungsanlagen) auszuführen. Die Abstellflächen sind insbesondere in der Nähe der Hauseingänge sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Sie sind vor Witterung zu schützen und als abschliessbare Anlage oder mit einem Diebstahlschutz-Parkierungssystem mit Anschliessmöglichkeit zu erstellen.

Art. 20 Kanalisation

Bestehende, öffentliche Abwasserleitungen sind, wo technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, auf Kosten der Bauherrschaft um die Neubauten herumzuführen. Ist dies nicht möglich, ist für Betrieb und Unterhalt der Zugang zu den Kontrollschächten zu gewährleisten und die Leitung statisch zu schützen. Alle Veränderungen am Entwässerungssystem sind bewilligungspflichtig und mit dem Ressort Siedlungsentwässerung und Naturgefahren des Tiefbauamts Stadt Luzern zu klären.

Art. 21 Energie

¹ Neubauten und neubauartige Umbauten haben die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft – durch den jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfad Energie 2040 konkretisiert – zu erfüllen. Die Erfüllung des SIA-Energiepfades 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 Bei einer teilweisen Erneuerung eines Gebäudes gelten für die betroffenen Bauteile die U-Werte des Gebäudeprogramms.

Art. 22 Lärmschutz

¹ Die Lärmschutzanforderungen für den Perimeter des Bebauungsplans B 141.1 richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Der Bericht Rahmenbedingungen Lärmschutz der Planteam GHS AG vom 13. Mai 2016 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplans B 141.1. Er ist als massgebliche Grundlage bei der weiteren Ausarbeitung von Projekten oder bei qualifizierten Konkurrenzverfahren zu berücksichtigen.

³ Bei Bauprojekten an Orten mit IGW-Überschreitungen ist mittels Lärmgutachten der Nachweis zu erbringen, dass die IGW mit den passenden Massnahmen eingehalten werden können.

⁴ Für neue Anlagen (z.B. Lüftungen, Anlieferungen, Parkieranlagen) richten sich die Anforderungen nach Art. 7 LSV. Dabei gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe ES III.

Art. 23 Störfallvorsorge

¹ Für die Personenbelegungen bei Um-, Neu- und Erweiterungsbauten ist der Bericht Überprüfung der Störfallsituation Fluhmühlerain und Hauptstrasse der Suisseplan Ingenieure AG vom 29. Februar 2016 verbindlich.

² Ändern sich die im Bericht getroffenen Annahmen – insbesondere die vorgesehenen Nutzungen – wesentlich, ist die Risikobeurteilung zu aktualisieren.

³ Die Dienststelle Umwelt und Energie prüft aufgrund der aktualisierten Risikobeurteilung, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Allgemeines

Art. 24 Flachdachbegrünung

¹ Bei Neu- und Erweiterungsbauten im gesamten Perimeter des Bebauungsplans B 141.1 Lindenstrasse sind nicht begehbare Flachdächer ab einer Grösse von 25 m² zu begrünen.

² Bei Solaranlagen auf Flachdächern entscheidet der Stadtrat projektbezogen über die Flächenanteile für Solaranlagen und Begrünung.

Art. 25 Abgrabungen und Aufschüttungen

¹ Stützmauern und mauerartige Böschungen im gesamten Perimeter des Bebauungsplans B 141.1 sind bis zu einer Höhe von max. 2.0 m ab tiefer gelegtem Terrain und bis zu einer Höhe von max. 1.5 m ab gewachsenem Terrain zulässig.

² Sind für die Naturgefahrenabwehr höhere Stützmauern oder mauerartige Böschungen zwingend notwendig und gibt es gestalterisch keine sinnvollere Lösung kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

Art. 26 Sanierungsprojekt K 13

Der Bebauungsplan B 141.1 Lindenstrasse berücksichtigt das optimierte Bauprojekt des Sanierungsprojekts Kantonsstrasse K 13 (dat. 21. Oktober 2016). Bei Bauvorhaben angrenzend an die Kantonsstrasse K 13 ist vor Planungsbeginn der aktuelle Stand des Sanierungsprojekts Kantonsstrasse K 13 bei der zuständigen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur einzuholen.

Art. 27 Ausnahmen

Der Stadtrat kann bei den Baubewilligungen in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans B 141.1 bewilligen, wenn diese geringfügig sind, der übrige Bebauungsplan dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Ausnahmen städtebaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen oder eine Vorschrift im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde.