



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 16. März 2022 (StB 165)

B+A 6/2022

Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und Bebauungsplan B 142 Littau West

Mit Einsprachebehandlung

**Vom Grossen Stadtrat mit
einer Protokollbemerkung
beschlossen
am 9. Juni 2022.**

(Definitiver Beschluss des Grossen
Stadtrates am Schluss dieses Dokuments)

Verankerung in der Gemeindestrategie 2019–2028 und im Legislaturprogramm 2022–2025

basierend auf B+A 18 vom 19. September 2018: «Gemeindestrategie 2019–2028. Legislaturprogramm 2019–2021» ([Link](#)) und B+A 27 vom 25. August 2021: «Legislaturprogramm 2022–2025 basierend auf der Gemeindestrategie 2019–2028» ([Link](#))

Strategischer Schwerpunkt (S) gemäss Gemeindestrategie 2019–2028

- S2 Quartiere stärken**
- S8 Solidarische Stadt für alle Generationen**

Legislatorschwerpunkt (L) und Legislaturziel (Z) gemäss Legislaturprogramm 2022–2025

- L3 Lebenswerte Stadt**
- Z3.1 Mobilität und Verkehr
- Z3.2 Öffentliche Räume
- Z3.3 Siedlungs- und Quartierentwicklung
- Z3.4 Wohnraumpolitik

Übersicht

Das Areal Littau West an der Renggstrasse ist mit rund 10 Hektaren eines der grössten unbebauten Wohngebiete in der Stadt Luzern. Es umfasst die Gebiete Tschuepis und Jodersmatt mit mehrheitlich privaten Grundstücken und zwei städtische Parzellen. In den Jahren 2012 bis 2014 hat der Stadtrat eine städtebauliche Studie erarbeiten lassen, um die grundsätzlichen Fragen für die Siedlungsentwicklung des westlichen Stadtrandes zu definieren. Die Studie zeigte, dass mit einer Reduktion der steileren, abfallenden Bauzone um 4 Hektaren und einer Verdichtung auf den 6 verbliebenen Hektaren gleich viel oder sogar etwas mehr Wohnungen realisiert werden können. Gleichzeitig kann damit eine bessere Siedlungsqualität mit genügend Grünräumen und Aussichtskorridoren in die Landschaft erreicht werden. Die Stadt Luzern hat sich betreffend Klimaschutz, Klimaanpassung und Biodiversitätsförderung hohe Ziele gesetzt. Das Areal Littau West soll zur Zielerreichung einen substanziellen Beitrag leisten.

Zusammen mit den involvierten privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern hat die Stadt einen Bebauungsplan und Zonenanpassungen erarbeitet. Das sind die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Entwicklungen, die Aussenräume und die Erschliessung. Im Bebauungsplan wurden acht Baubereiche definiert. Auf diesen können rund 360 Wohnungen gebaut werden, 270 auf den privaten Parzellen, 90 auf den städtischen Grundstücken. Insgesamt werden rund 220 Wohnungen (gut 60 Prozent des Gesamtbestandes) gemeinnützig sein. Um die Bebauung auf dem ebenen Plateau anordnen zu können, werden mit einer Zonenplanänderung 3,7 Hektaren der heutigen Bauzone von der Wohn- in die Landwirtschaftszone umgezont. Dadurch kann auf den restlichen Flächen dichter gebaut werden. Dazu werden die bauliche Dichte und die Gebäudehöhe entsprechend erhöht. Möglich sind künftig Bauten mit drei bis vier Geschossen, die von attraktiven Grünräumen umschlossen sind. Die Baubereiche können einzeln oder gemeinsam entwickelt werden. Dazu braucht es jeweils ein qualifiziertes Verfahren, wie z. B. einen Architekturwettbewerb. Um einen guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr sicherzustellen, soll die Buslinie 12 ab Gasshof verlängert werden. Beim Areal Littau West ist eine Buswendeschleife geplant.

Der Bebauungsplan und die Zonenplanänderung lagen im Herbst 2021 öffentlich auf. Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind fünf Einsprachen eingegangen. Der Stadtrat beantragt dem Grossen Stadtrat, die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und den Bebauungsplan B 142 Littau West zu erlassen und die nicht gütlich bereinigten Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und sie nicht als erledigt erklärt werden.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ziele des Stadtrates	6
2 Ausgangslage	6
3 Planungsablauf	8
4 Planungsinhalte	8
4.1 Städtebauliche Studie Littau West	8
4.2 Bebauungsplan B 142 Littau West	9
4.2.1 Zielsetzungen	9
4.2.2 Bestandteile	10
4.2.3 Besonderheiten	10
4.2.4 Ausgewählte Inhalte	12
4.3 Änderung Bau- und Zonenordnung Littau	16
4.3.1 Zonenplanänderungen	16
4.3.2 Bau- und Zonenreglement	17
5 Auflage und Einsprachen	19
5.1 Einsprache L01 vom 18. September 2021: Alois Rölli, Vogelmoos 1, 6014 Luzern, betreffend Zonenplanänderung	20
5.2 Einsprache L02 vom 26. September 2021: Elmar Ernst und Edith Ernst-Fuchs, Jodersmatt 10, 6014 Luzern, betreffend Bebauungsplan B 142 Littau West	20
5.3 Einsprache L03 vom 28. September 2021: Wohnbaugenossenschaft WGL, Staldenhof 8a, 6014 Luzern, vertreten durch Dr. Andreas Galli, Rechtsanwalt, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Zentralstrasse 44, 6003 Luzern, betreffend Zonenplanänderung und Bebauungsplan B 142 Littau West	20
5.4 Einsprache L04 vom 24. September 2021: Imral Yurtsever, Bennenegg 16, 6014 Luzern, betreffend Bebauungsplan B 142 Littau West	26
5.5 Einsprache L05 vom 23. September 2021: Alois Greter, Obermatt 14, 6014 Luzern, betreffend Zonenplanänderung und Bebauungsplan B 142 Littau West	29
6 Anträge Korrekturen, weiterer Ablauf	29
6.1 Geringfügige Änderungen gemäss Einsprachebehandlung	29
6.2 Weiterer Verfahrensablauf	30

7 Kostensituation	30
8 Ausblick	31
9 Antrag	32

Beilagen

Verbindliche Unterlagen:

- 1 Änderungen im Bau- und Zonenreglement Littau
- 2 Änderungen im Zonenplan Littau (M 1:2000)
- 3 Sonderbauvorschriften B 142 Littau West
- 4 Bebauungsplan B 142 Littau West, M 1:1000

Weitere Unterlagen:

- 5 Zonenplan vor Änderungen (orientierend)
- 6 Zonenplan nach Änderungen (orientierend)
- 7 Städtebauliches Richtkonzept, Tschuppert Architekten GmbH, 26. März 2021
- 8 Leitbild Freiraum, Appert Zwahlen Partner AG, 2018; ergänzt März 2021
- 9 Gutachten Naturgefahren, Burkhalter Derungs AG, 18. August 2016
- 10 Lärmbeurteilung Renggstrasse und Anhang, Burkhalter Derungs AG, 19. Oktober 2016
- 11 Verkehrsbericht TEAMverkehr.zug AG, 29. Januar 2018, rev. September 2018
- 12 Anhang, Knotenentwurf Renggstrasse, TEAMverkehr.zug AG, 21. Dezember 2016
- 13 Vorprüfungsbericht BUWD, B 142 Littau West, 22. Oktober 2020
- 14 Ergänzender Vorprüfungsbericht Lärm, B 142 Littau West, 20. November 2020
- 15 Ergänzender Vorprüfungsbericht Dichteregelung B 142, 9. Juni 2021
- 16 Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtplanung Littau West

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 will in Littau West ein attraktives Quartier mit rund 360 neuen Wohnungen insbesondere für Familien mit Kindern ermöglichen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und den Vorschlägen für die Anpassung der Bau- und Zonenordnung liegt ein umfassender planungsrechtlicher Rahmen für die künftige bauliche Entwicklung vor. Für den Stadtrat besonders gelungen ist bei der vorliegenden Lösung, dass zentrale Aspekte aus dem Raumentwicklungskonzept wie eine qualitätsvolle Verdichtung, ein vielfältiges Wohnraumangebot und vielseitige Freiräume gleichermaßen berücksichtigt werden. Mit der Verkleinerung der ursprünglichen Bauzone um 4 Hektaren wird das künftige Quartier kompakt realisiert, und es bietet gleichwohl attraktive Grün- und Erholungsräume in nächster Nähe. Besonderheiten wie beispielsweise die ökologisch wertvolle und attraktive Grünzone zwischen der Siedlung und der Landschaft sind für den Stadtrat bezeichnend für die sorgfältige und vorausschauende Planung der letzten Jahre. Die rund 220 zusätzlichen gemeinnützigen Wohnungen sind ein weiteres wichtiges Puzzleteil zur Zielerreichung der Initiative «Für zahlbaren Wohnraum». Der Stadtrat dankt den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern für die partnerschaftliche Zusammenarbeit in den letzten Jahren und freut sich, die Entwicklung des Areals gemeinsam anzugehen.

2 Ausgangslage

Mit der Planung und Siedlungsentwicklung Littau West verfolgt die Stadt das Ziel, das grosse Potenzial der noch un bebauten Bauzonen zeitgemäss und qualitativ zu entwickeln. Dies verlangt eine koordinierte Planung über den ganzen Perimeter und ein qualitativvolles Baukonzept, wie es in der städtebaulichen Studie vom August 2014 aufgezeigt wird. Die nun vorliegende Gesamtplanung mit Studie, Bebauungsplan und Anpassung der Bau- und Zonenordnung für die heute grösstenteils un bebauten Parzellen erleichtert, beschleunigt und regelt die Bebauung in hohem Masse.

Das Areal Littau West an der Renggstrasse am Siedlungsrand ist mit rund 10 Hektaren eines der grössten un bebauten Wohngebiete in der Stadt Luzern. Es umfasst die Gebiete Tschuepis und Jodersmatt. Die Grundstücke sind mehrheitlich im Privatbesitz. Die Stadt Luzern ist Grundeigentümerin der Grundstücke 2283 und 1151. Im Zonenplan Littau ist das Gebiet aktuell der zweigeschossigen Wohnzone zugeteilt. Gestützt auf eine vorangehende städtebauliche Studie hat die Stadt einen Bebauungsplan erarbeitet. Er enthält die planungsrechtlichen Grundlagen für die baulichen Entwicklungen, die Aussenräume und die Erschliessung.

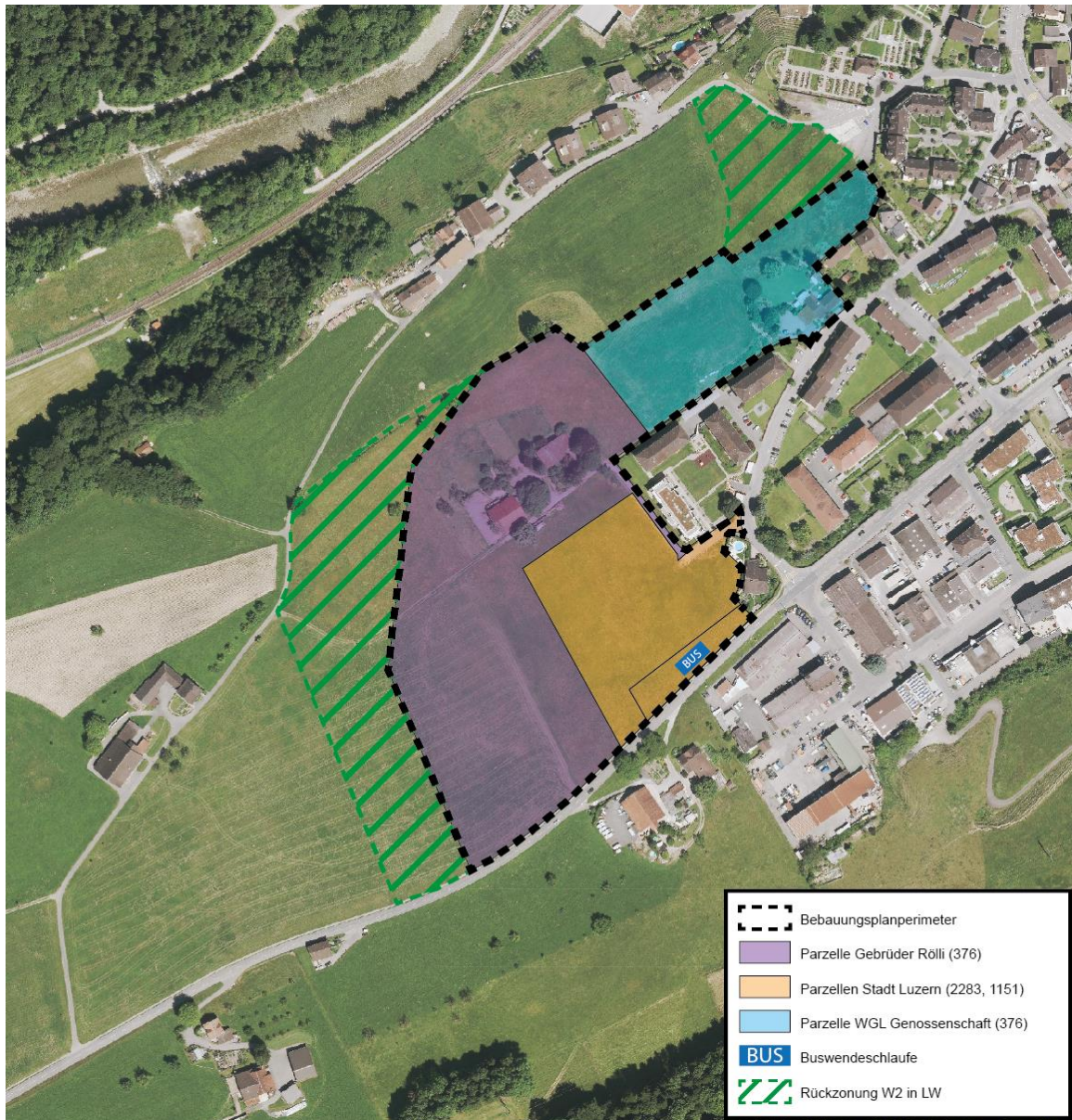


Abb. 1: Übersicht zum Planungsgebiet Littau West (Rückzonung West/links Gebr. Röllli und Rückzonung Nordost/oben Bucher bzw. WGL).

3 Planungsablauf

Die folgende Abbildung zeigt die einzelnen Meilensteine bei der Entwicklung des Areals Littau West in den letzten rund 10 Jahren von der abgeschlossenen Studie bis zur laufenden Nutzungsplanung:

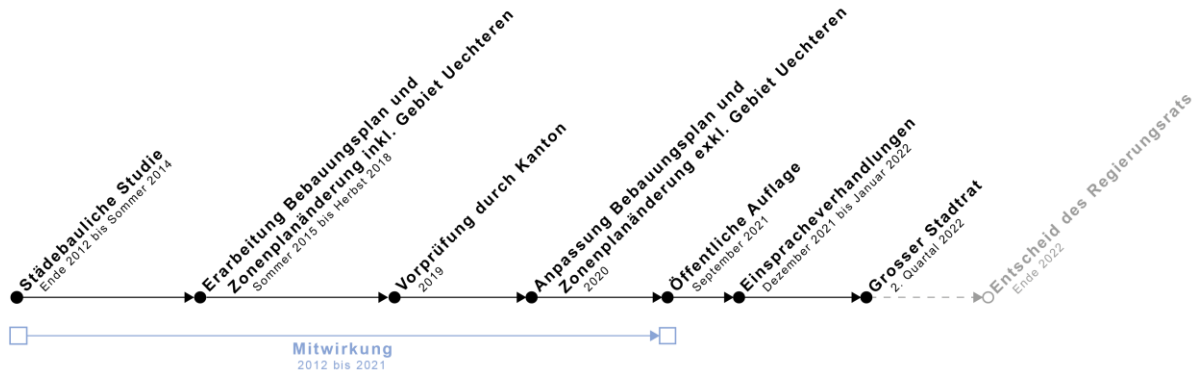


Abb. 2: Meilensteine der Entwicklung des Areals Littau West

Eine städtebauliche Studie zeigte zunächst das übergeordnete Bebauungsmuster sowie die grundlegenden Gestaltungsziele auf. Basierend darauf startete die Erarbeitung des Bebauungsplans. Parallel zum Bebauungsplan wurden verschiedene Fachgutachten, u. a. zu den Themen Freiraum, Lärm, Nachhaltigkeit, Planungsmehrwert, Infrastrukturkosten, Risiko und Naturgefahren, erarbeitet. Im abschliessenden Vorprüfungsbericht kommt der Kanton zum Schluss, dass die Planung aus raumplanerischer Sicht überzeugt. Besonders positiv wird im Bericht des Kantons erwähnt, dass dank der Auszonung der Boden haushälterisch genutzt werde, was den Zielen des Raumplanungsgesetzes entspreche.

4 Planungsinhalte

Der beiliegende Planungsbericht umschreibt die Planungsinhalte detailliert. Nachfolgend sind die wichtigsten Schritte und besonderen Elemente der Planung aufgeführt (vgl. Beilage 16, Planungsbericht).

4.1 Städtebauliche Studie Littau West

Um eine städtebauliche Zielvorstellung über das Gebiet zu entwickeln und eine mögliche Verdichtung zu prüfen, hat die Stadt Ende 2012 eine städtebauliche Studie in Auftrag gegeben. Diese wurde durch das Architekturbüro Elmiger Tschuppert in Zusammenarbeit mit dem Landschaftsarchitekturbüro Appert Zwahlen und dem Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr.zug bis im Sommer 2014 erstellt und zeigt ein zeitgemässes und auf den Standort zugeschnittenes Bebauungskonzept auf. Die Studie schlägt zudem ein Regelwerk für den Aussenraum und die Baufelder als Basis für den nachfolgenden Bebauungsplan vor.

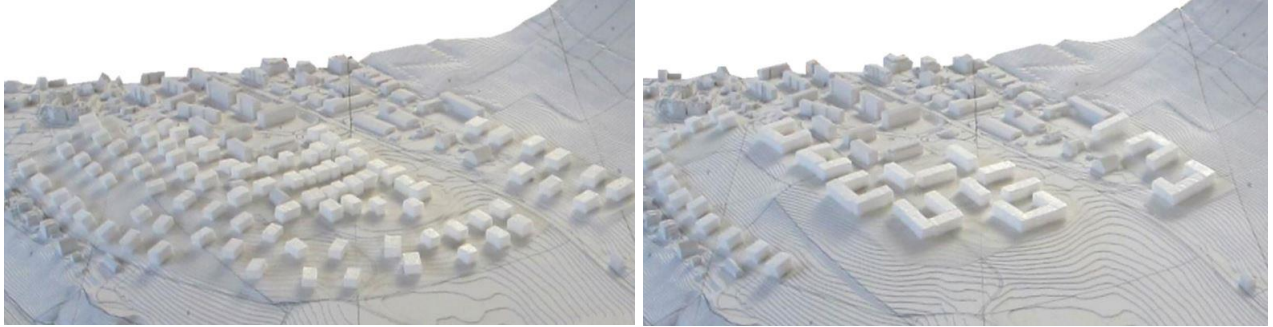


Abb. 3 und 4: Zwei Varianten der Studie 2014; links W2-Einzelbauten – rechts konzentrierte Baugruppen

Im Jahr 2014 war das Gebiet Uechtere, südlich der Renggstrasse, noch Bestandteil der Studie. Auf Hinweis des Kantons und in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wurde dieser Bereich (auf der rechten Seite des Modells) im weiteren Verfahren aus dem Bebauungsplanperimeter entlassen. Dieses Gebiet am Fuss des Sonnenbergs soll später mit einem privaten Gestaltungsplan entwickelt werden, da die Überlegungen dazu noch nicht in genügender Bearbeitungstiefe und ausreichender Qualität vorliegen.

Die Erkenntnisse aus den verschiedenen Varianten der städtebaulichen Studie wurden für den Bebauungsplan mit fünf Massnahmen zusammengefasst, welche die Siedlungsstruktur und die konzentrierten Baubereiche definieren:

- **Siedlungsgrenze:** Bauten auf dem Plateau anordnen – Hangpartien bleiben möglichst frei.
- **Erschliessungssachse:** Eine kurze Quartierstrasse bildet die Hauptachse (von Renggstrasse).
- **Räumliche Vernetzung:** Drei Verbindungskorridore sichern direkte Fusswegachsen.
- **Öffentliche Plätze:** Die Busendstation soll aufgewertet werden und ein zentraler Quartierplatz als Treffpunkt bei Liegenschaft Tschuopis entstehen.
- **Landschaftsfenster:** Zwischen den Baubereichen sind extensiv nutzbare Freiräume ausgeschieden, mit denen sich die Landschaft und die Siedlung verzahnen.

Die Studie wurde von der Stadtbaukommission an mehreren Sitzungen beraten. Die Anträge der Stadtbaukommission wurden übernommen und anschliessend im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Gebietes waren bei der Erarbeitung sowohl inhaltlich als auch finanziell beteiligt. Im Rahmen von verschiedenen Informationsanlässen wurden die jeweiligen Projektzwischenstände auch der Bevölkerung und Interessierten, zumeist organisierten Gruppierungen aus Littau, vorgestellt. Die Vorgaben aus der abgeschlossenen Studie aus dem Jahr 2014 bildeten die Grundlage für die vorliegende, verbindliche Nutzungsplanung.

4.2 Bebauungsplan B 142 Littau West

4.2.1 Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan wurden die Vorgaben aus der städtebaulichen Studie betreffend Bebauung, Erschliessung und Freiraum planungsrechtlich und grundeigentümerverbindlich gesichert. Aufgrund der Perimetergrösse und der unterschiedlichen Interessenlagen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer wird die bauliche Entwicklung des Gebietes in Etappen erfolgen. Dieser Tatsache muss mit genügend flexiblen Vorgaben und einer Etappierbarkeit begegnet werden.

Dank der Bebauungsplanvorgaben und der wegleitenden Richtkonzepte kann bei späteren Projektierungen auf Gestaltungspläne verzichtet werden. Die Siedlungsqualität ist sichergestellt, indem qualifizierte, wettbewerbsähnliche Verfahren durchgeführt und beispielsweise Mobilitäts- und Energiekonzepte erstellt werden müssen (vgl. auch Art. 3 Sonderbauvorschriften/Ziele).

4.2.2 Bestandteile

Die detaillierten Unterlagen zum Bebauungsplan sind im ausführlichen Planungsbericht und weiteren angefügten Dokumenten aufgeführt. Nachfolgend sind einige wichtige Ergebnisse und Inhalte zum Bebauungsplan B 142 erläutert (vgl. auch Kap. 4.3 Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau).

Rechtsverbindliche und wegleitende Unterlagen zum Bebauungsplan B 142

Der Bebauungsplan B 142 umfasst die folgenden rechtsverbindlichen Bestandteile:

- Bebauungsplan B 142 Littau West, M 1:1000
- Sonderbauvorschriften B 142 Littau West

Folgende Dokumente haben wegleitenden Charakter:

- Städtebauliches Richtkonzept, Tschuppert Architekten GmbH, 26. März 2021
- Leitbild Freiraum, Appert Zwahlen Partner AG, 2018; ergänzt März 2021
- Gutachten Naturgefahren, Burkhalter Derungs AG, 18. August 2016
- Lärmbeurteilung Renggstrasse und Anhang, Burkhalter Derungs AG, 19. Oktober 2016

Beilagen und Nachweise zum Bebauungsplan B 142

Folgende Unterlagen haben orientierenden Charakter:

- Verkehrsbericht TEAMverkehr.zug AG, 29. Januar 2018, rev. September 2018
- Anhang, Knotenentwurf Renggstrasse, TEAMverkehr.zug AG, 21. Dezember 2016

Weitere Beilagen und Berichte zur öffentlichen Auflage:

- Vorprüfungsbericht BUWD, B 142 Littau West, 22. Oktober 2020
- Ergänzender Vorprüfungsbericht Lärm, B 142 Littau West, 20. November 2020
- Ergänzender Vorprüfungsbericht Dichteregulung B 142, 9. Juni 2021
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV zur Gesamtplanung Littau West

4.2.3 Besonderheiten

Der Bebauungsplan B 142 Littau West zeichnet sich durch folgende Besonderheiten aus:

- Der Bebauungsplan unterscheidet acht verschiedene Freiraum-, Platz- und Erschliessungsbereiche mit orientierenden Vorgaben gemäss Leitbild Freiraum. Grundstruktur des neuen Quartiers bildet der vielfältige Aussenraum und damit verschiedene Nutzungsformen für die Bewohnerschaft. Der Siedlungsrand ist als grosszügiger und ökologischer Übergang zur Landschaft der Grünzone zugeteilt.
- Zwei öffentliche Plätze sind im Bebauungsplan ausgeschieden: einerseits der «Renggplatz» im Randbereich, der als Buswendeschleife und ÖV-Drehscheibe dient, andererseits der Quartierplatz «Tschuepisplatz» im Schwerpunkt der Baubereiche.

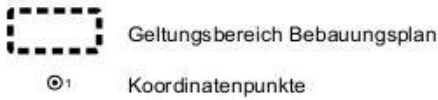
- Der Bebauungsplan sieht acht Baubereiche vor. Die Baubereiche können einzeln oder gemeinsam mittels qualifizierter Verfahren entwickelt werden. Das städtebauliche Richtkonzept gibt hierfür wegleitende Vorgaben.
- Insgesamt bilden die acht Baubereiche einzelne, aufeinander abgestimmte Baueinheiten verschiedener Eigentümerschaften oder zukünftiger Investorinnen und Investoren, wodurch ein differenziertes Wohnungsangebot sichergestellt wird.
- Der Bebauungsplan sieht mit Art. 6 Abs. 3 SBV für den Baubereich B (Stadt) und den Baubereich D (Gebr. Rölli) einen verbindlichen Anteil von 26 Prozent (der gesamten Geschossfläche) für gemeinnützige Wohnungen vor.
- Die künftigen Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer müssen in den Baubereichen B oder C einen Kindergarten mit entsprechendem Aussenraum erstellen oder eine andere Nichtwohnnutzung vorsehen (vgl. Art. 6 SBV).
- Die Nutzung und Gestaltung der Freiräume sind mit den Sonderbauvorschriften differenziert geregelt und im wegleitenden Leitbild Freiraum veranschaulicht.
- Ein Gemeinschaftsfonds für die gemeinschaftlichen Anlagen (Plätze, Erschliessung, Fusswegverbindungen und gemeinsame Spielbereiche) ist für die Grundeigentümerschaften vorgeschrieben.
- Gemeinschaftsflächen wie gemeinsame Spielflächen werden als Miteigentumsparzelle ausgeschieden und die Quartierstrasse idealerweise als Strassengenossenschaft geregelt.



Abb. 5: Verkleinerter Bebauungsplan B 142 Littau West zur Orientierung (Legende siehe Abb. 6)
Hinweis: Ehemalige Baubereiche A1/A2 Uechtere sind nicht mehr im Bebauungsplanperimeter berücksichtigt.

Legende

Verbindlicher Planinhalt



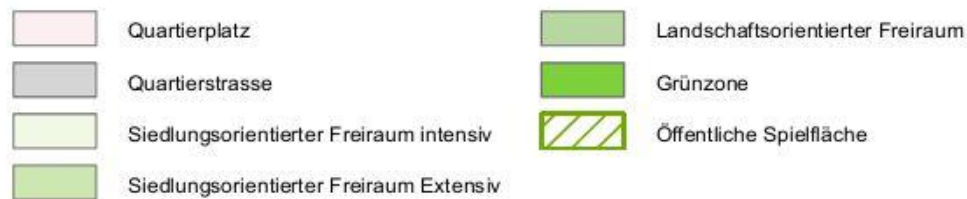
Baulinien



Baubereiche



Freiraum



Erschliessung



Weitere Festlegungen

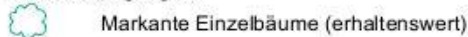


Abb. 6: Verbindliche Planinhalte Bebauungsplan B 142

4.2.4 Ausgewählte Inhalte

Massgeschneiderte Dichteregulung

Auf der Basis der städtebaulichen Studie aus dem Jahr 2014 wurden die Grundstruktur und die übergeordneten Vorgaben des Baugebiets definiert, aber noch keine bauliche oder architektonische Lösung erarbeitet. Eine durchgeführte Machbarkeitsstudie im Hinblick auf die Abgabe im Bau-recht ergab, dass im Gegensatz zu den ursprünglichen Geschossflächen die Überbauungsziffer keine differenzierte und in der Höhe gestaffelte Bebauung fördert, weil die mögliche Dichte nur mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe ausgeschöpft werden kann. Es zeigte sich weiter, dass die in einem ersten Entwurf im Bebauungsplan festgelegte Überbauungsziffer insgesamt zu einer zu hohen Dichte führt. Aus diesen Gründen wurden die bauliche Dichte, die mögliche Gebäudeanord-nung und weitere Merkmale der Bebauung ab Mitte 2020 nochmals überprüft und im städtebau-lichen Richtkonzept 2021 nachgewiesen. Mit dieser neuen, massgeschneiderten Dichteregulung wird die Qualität der Bebauung und der Aussenräume für spätere Projektierungen sichergestellt.



Abb. 7: 3D-Ansicht, Städtebauliches Richtkonzept vom März 2021

Die Darstellungen im Städtebaulichen Richtkonzept 2021 sind nur als schematische Gebäudevolumen zu verstehen und mit unverbindlichen Grundrissnachweisen beispielhaft aufgezeigt. Die effektiven Projekte können differenzierter und abweichend davon ausfallen, müssen sich aber nach den Vorgaben, der Grundstruktur des Bebauungsplans und den wegleitenden und orientierenden Unterlagen richten.

Struktur und Silhouette/Höhenmasse

Die übergeordnete Bebauungsstruktur (Siedlungsrand, Lage und Anordnung der Baubereiche, Freiräume) ergibt sich ebenfalls aus der Studie von 2014 und dem städtebaulichen Richtkonzept von 2021. Zur Schaffung einer klaren Silhouette sind die Bauten an die äusseren Baufeldränder zu setzen und dürfen auf dem Plateau eine vorgegebene Höhenkote nicht überschreiten. Über die Baubereiche Tschuepis und Jodersmatt wird eine Höhenkote zwischen 531,00 und 533,50 m ü. M. vorgegeben. Die Abstufung folgt dem Gelände. Im topografisch abfallenden Übergangsbereich (Jodersmatt) erfolgt eine gestaffelte Abstufung bis auf 529 m ü. M., um einen harmonischen Übergang zur bestehenden Siedlung sicherzustellen. Durch die Höhenregulierung ergeben sich unterschiedliche Geschosshöhen je nach Lage im Gelände. Speziell an Randlagen mit abfallendem Terrain sind gut bewohnbare Untergeschosse möglich. In den inneren Bereichen ist die Bebauung vier- oder dreigeschossig. An den Rändern sind die Gebäude talseitig viergeschossig und können stellenweise bis fünfgeschossig in Erscheinung treten.



Abb. 8: Ansicht Nord (Tschuppert Architekten, Richtkonzept 2021)

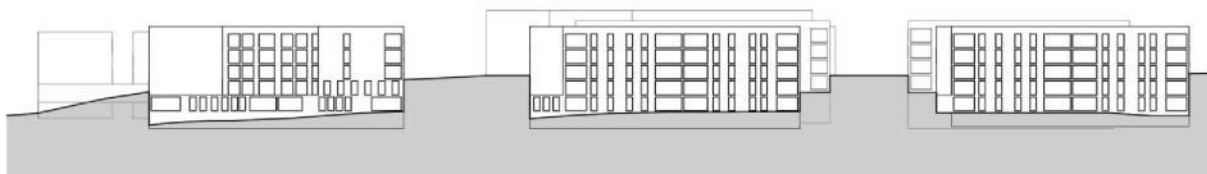


Abb. 9: Ansicht West (Tschuppert Architekten, Richtkonzept 2021)

Um die Qualität zu fördern, wurde aus den baulichen Kenndaten des Richtkonzepts ein Kompensationsfaktor pro Baufeld ermittelt, welcher die «verlorene» Nutzfläche bei einem freiwillig tieferen Gebäude ausgleicht. Ausgeglichen wird eine Reduktion ab einem Geschoss und bis maximal

10 Prozent der normalen Überbauungsziffer pro Baufeld. Damit sollen eine zu hohe bauliche Flächenversiegelung und eine Verringerung der Aussenräume ausgeschlossen werden. Die Höhe der Kompensation ist abhängig von der Anzahl realisierbarer Geschosse und der «Verlustfläche» im Verhältnis zur maximalen Geschossfläche pro Baubereich (Art. 7 Abs. 1 SBV).

Der neue Kompensationsfaktor ermöglicht eine zusätzliche Höhenstaffelung bzw. eine Reduktion der Geschosszahl, ohne dass dabei ein Verlust der Wohnfläche in Kauf genommen werden muss. Differenzierte Gebäudehöhen und die Berücksichtigung der Besonnung sind damit erstmals mit der Dichteregulung und Überbauungsziffer in dieser Form möglich. Mit der Schlussprüfung des Kantons Mitte 2021 wurde die flexiblere neue Dichteregulung aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht begrüsst.

Öffentliche Räume und Freiräume

Als zentrale öffentliche Begegnungsorte werden die Quartierplätze Tschuepisplatz und Renggplatz kombiniert mit dem Buswendeplatz angelegt. Damit sie diese Funktion erfüllen können, müssen sie über eine hohe Aufenthaltsqualität und Anziehungskraft sowie Nutzungsvielfalt verfügen. Die umgebenden Bauten sind in engen Bezug zu den Plätzen zu setzen und weisen in den Erdgeschossen einen möglichst hohen Anteil an publikumsintensiven Nutzungen auf. Im Bereich der Bushaltestelle sind Kleingewerbebetriebe, Dienstleistungsgewerbe und Gemeinschaftsanlagen (z. B. Gemeinschaftsbüros) anzustreben, während beim Quartierplatz Tschuepis eher quartierbezogene Nutzungen wie Kindergarten, Gemeinschaftsraum usw. in den umliegenden Erdgeschossen sinnvoll sind. Angrenzend an die beiden Quartierplätze sind Flächen für öffentliche Spielplätze sowie Erholungs- und Grünanlagen vorgesehen. In den Baubereichen B oder C muss ein Kindergarten mit angrenzendem Aussenraum vorgesehen werden.

Die Planung Littau West und insbesondere die Quartierserschliessung und neue Endhaltestelle des Busses wurde mit dem Kanton abgesprochen und auf das Strassenprojekt «Renggstrasse» abgestimmt. Das Projekt «Buswendeplatz» wurde für das kantonale Strassenbauprogramm 2023–2026 vorgesehen und eingereicht.

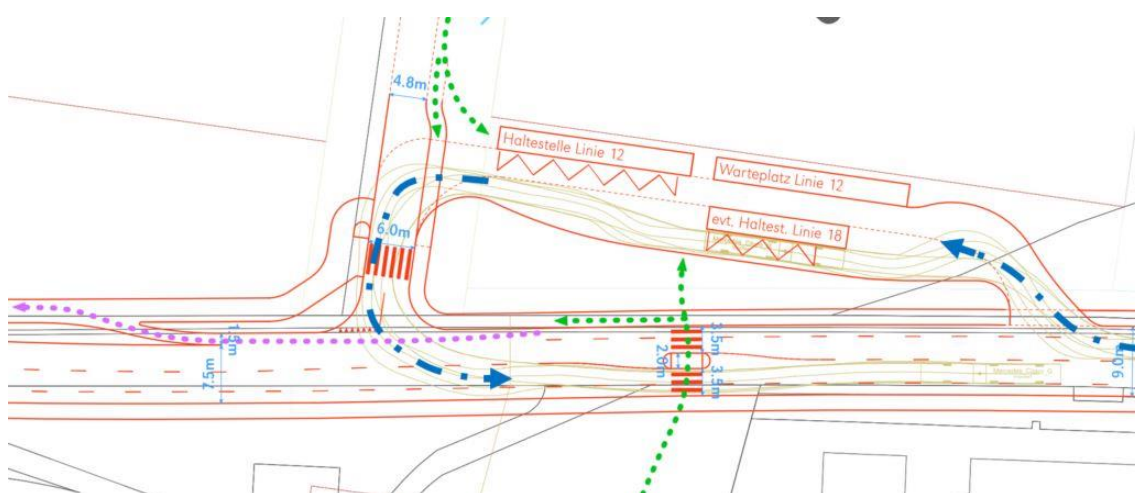


Abb. 10: Renggplatz und Endhaltestelle Bus (TEAMverkehr.zug); Zu- und Wegfahrt Bus blau gestrichelt

Energie

Als Zielvorgabe gilt für die einzelnen Bauten bzw. die Baubereiche die Einhaltung der Zielwerte und Zusatzanforderungen des jeweils aktuellen SIA-Effizienzpfades Energie. Die Bestimmungen des Bebauungsplans verlangen, dass in der nachfolgenden Planung ein Energiekonzept über jeweils einen Baubereich oder idealerweise über mehrere Baubereiche erstellt wird. Die Energieversorgung der Bauten mit Wärme/Kälte hat den Prioritäten des aktuellen Richtplans Energie der Stadt Luzern zu entsprechen. Der Richtplan teilt das Gebiet Littau West dem Eignungsgebiet Erdwärme zu. Die definitive Energieversorgung ist mit der Projektierung der Baubereiche festzulegen. Auch ein Anschluss an den Wärmeverbund ist denkbar und ist später zu prüfen.

Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeitsbeurteilung erfolgte auf Basis der städtebaulichen Studie und des Entwurfs des Bebauungsplans unter der Leitung und mit einem Tool der «sanu future learning ag». Das Nachhaltigkeits-Beurteilungsinstrument ist vor allem für die Beurteilung zusammenhängender Areale mit baulichen Veränderungen geeignet. Die Erkenntnisse zu Fragen aus allen drei Nachhaltigkeitsdimensionen und nachfolgenden Schlussfolgerungen basieren auf einer pauschalen Einschätzung der Fachleute und nicht auf konkreten Kennzahlen oder aufwendigen Berechnungen. Die Nachhaltigkeitsbeurteilung lieferte die folgenden Hauptschlussfolgerungen:

- Die Grundlagen für eine nachhaltige Entwicklung sind gewährleistet.
- Die Weiterbearbeitung des Projekts bezüglich nachhaltiger Entwicklung soll stufengerecht erfolgen, um die Potenziale im richtigen Moment aktivieren zu können (u. a. qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren/Projektnachweis, Mobilitätskonzept usw.).
- Soziale Durchmischung, Energie, Infrastrukturen (ÖV, Schulen, Wegverbindungen), ökologische Qualität und Anpassung an Klimawandel müssen koordiniert geplant werden. Entsprechend wichtig sind die qualitätssichernden Verfahren, Freiraumkonzepte sowie die Energie- und Mobilitätskonzepte.
- Es braucht attraktive Fusswegverbindungen und eine Anbindung zum Bahnhof.

Gemeinnütziger Wohnungsbau / öffentliche Einrichtungen

Mit dem Start der Planung Littau West wurde gemäss der städtischen Wohnraumpolitik festgelegt, dass Flächen für gemeinnützige Wohnbauten vorzusehen sind. Der Bebauungsplan sieht mit dem Baubereich B der Stadt und dem Baubereich D der Gebr. Röllli einen verbindlichen Anteil von 26 Prozent für gemeinnützige Wohnungen vor, der noch erhöht werden kann. Der zweite städtische Baubereich C soll ebenfalls an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften abgegeben werden, womit sich der Anteil der gemeinnützigen Wohnflächen mit drei Baubereichen auf rund 40 Prozent erhöht. In den Baubereichen B oder C (Stadt) haben die künftigen Baurechtsnehmer einen Kindergarten mit entsprechendem Aussenraum zu erstellen (vgl. Art. 6 Abs. 5 SBV).

Mit den Baubereichen H und I der Wohnbaugenossenschaft WGL erhöht sich der Anteil für gemeinnützige Wohnflächen nochmals. Somit können mindestens fünf der acht Baubereiche dem gemeinnützigen Wohnungsbau angerechnet werden. Dies ergibt einen Anteil der maximal zulässigen Geschossflächen von 62 Prozent, was etwas mehr als 220 gemeinnützige Wohnungen der total 360 Wohnungen ausmacht.

4.3 Änderung Bau- und Zonenordnung Littau

In der Folge der städtebaulichen Studie und des Bebauungsplans muss auch die Bau- und Zonenordnung Stadtteil Littau entsprechend angepasst werden. Dabei stehen folgende zwei Themen im Vordergrund:

- Im Sinne der Verdichtung nach innen wird die Bauzone verkleinert, aber von der heutigen W2-Zone in eine W4-Zone aufgezont.
- Die Grünzone betont den Siedlungsrand für Naherholung und ökologische Aufwertung sowie Vernetzung; es entsteht ein ökologisch und landschaftlich wertvoller Übergang von der Bauzone zur Landwirtschaftszone.

Die Bau- und Zonenordnung Littau aus dem Jahre 2009 ist noch in Kraft, bis die laufende Zusammenführung mit der BZO Luzern vollzogen ist. Somit müssen teils noch die alten Begriffe des Planungs- und Baugesetzes verwendet werden.

4.3.1 Zonenplanänderungen

Die neue Bauzonenabgrenzung wird auf die effektiv benötigte und sinnvoll bebaubare Fläche auf dem Plateau gemäss Vorgaben des Bebauungsplans bzw. der Studie 2014 reduziert. Deshalb können die abfallenden Flächen von 3,7 Hektaren aus der zweigeschossigen Wohnzone (W2) in die Landwirtschaftszone zurückgezont und von der Bauzone der Nichtbauzone zugeteilt werden. Dies betrifft die beiden Hanglagen im Norden (Jodersmatt) und im Westen (Tschuepis). In diesem Zuge wird auch das «übrige Gebiet» (weisse Fläche in Abb. 3) Richtung Obermatt in die Landwirtschaftszone umgezont. Im Gegenzug werden auf der noch verbleibenden Bauzone die Ausnützung und die Geschosshöhe erhöht. Als Wohnzone W-L verbleibt eine Fläche von 5,8 Hektaren, welche von der zweigeschossigen Wohnzone (W2) in eine neue «Wohnzone Littau West» mit spezifischen, auf die städtebauliche Studie abgestimmten Nutzungsmassen umgezont wird.

Die Randlagen im Westen (Tschuepis), welche der Retention, dem Siedlungsübergang sowie der ökologischen Vernetzung dienen, werden der Grünzone mit neuer Ordnungsnummer 115 (Grünzone Tschuepis) zugewiesen (vgl. grüne Fläche im Plan Zonenplanänderungen und im Bebauungsplan).

Aufgrund des Einwands des Kantons im Rahmen der Vorprüfung wird das südliche Gebiet Uechtere in der heutigen W2-Zone mit Gestaltungsplanpflicht belassen und ist nicht mehr Teil des Bebauungsplans und der Zonenplanänderungen. Nach Absprache mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern wird die städtebauliche Studie zu einem späteren Zeitpunkt durch die Grundeigentümerschaften mit einem Gestaltungsplanverfahren weiterbearbeitet und separat umgesetzt.



Abb. 11: Ausschnitt Zonenplan Littau bestehend, 2009 Abb. 12: Ausschnitt Zonenplan mit Änderungen, 2021
(vgl. Plan: Änderungen Zonenplan Littau, verbindlicher Plan öffentliche Auflage)

4.3.2 Bau- und Zonenreglement

Im Bau- und Zonenreglement werden für die neue Wohnzone Littau West, für das nun separat zu beplanende Gebiet Uechtere und die Grünzone folgende Anpassungen – vgl. blaue Schrift – vorgenommen (vgl. Dokument öffentliche Auflage):

Art. 6: Grundmasse Bauzonen

Die Tabelle wird mit einer neuen Wohnzone Littau West (W-L) mit folgenden Massen ergänzt:

- Vollgeschosshöhe: 4
- Ausnutzungsziffer: 0.80

Das angrenzende Gebiet Uechtere als W2-Gebiet weist folgende unveränderte Masse gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung Littau auf:

- Vollgeschosshöhe: 2 (und Gestaltungsplanabweichung)
- Ausnutzungsziffer: 0.35 (und Gestaltungsplanabweichung)
- Gebäudelänge: 40 m

Art. 20 Ergänzende Gestaltungsplanbestimmungen wird bezüglich Lärmemissionen für das Gebiete Uechtere folgendermassen mit Abs. 5 ergänzt:

⁵ Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Uechtere sind im Übergang zur Wohn- und Arbeitszone die Bebauungsstruktur und die Bauweise der Wohnbauten so zu regeln, dass für die angrenzenden Arbeitsnutzungen bezüglich Lärmemissionen keine Nachteile entstehen.

Anhang 3 / BR: Konkrete Nutzungszuweisung für Grünzonen gemäss Art. 12 BZR

Der Anhang 3 wird mit der Sammelnummer 115 ergänzt, welche die Nutzungen in der neuen Grünzone Tschuepis auflistet.

115 Grünzone Tschuepis: Hochwasser- und Meteorwasserretention, Naturwiese, Feldgehölz, Gestaltung des Siedlungsrandes, vereinzelte Erholungseinrichtungen (Fusswege, Sitzbänke)

Kompatibilität Bebauungsplan mit späterer Bau- und Zonenordnung und harmonisierten Baubegriffen (IVHB)

Damit der Bebauungsplan nach der Zusammenführung der BZO Stadtteil Littau und der BZO Stadtteil Luzern bzw. mit der Einführung der Harmonisierten Baubegriffe (IVHB) trotzdem anwendbar bleibt, werden im Bebauungsplan z. B. keine Geschossezahlen, sondern Höhenkoten verwendet und anstelle der Ausnützung bereits die Überbauungsziffer eingeführt. Einige Begriffe fallen mit dem neuen Planungs- und Baugesetz (PBG) nach IVHB weg und sollen im Bebauungsplan so weit wie zulässig bereits ersetzt werden. Vorgesehen ist anstelle der heutigen Ausnützung der BZO Littau eine Überbauungsziffer im Schnitt von 0,4 bzw. im Bebauungsplan als Gebäudegrundflächen festgelegt. Die im Bebauungsplan gewählte max. Höhenkote in m ü. M. ist ebenfalls kompatibel mit der zukünftigen Gesamthöhe gemäss neuem PBG.

5 Auflage und Einsprachen

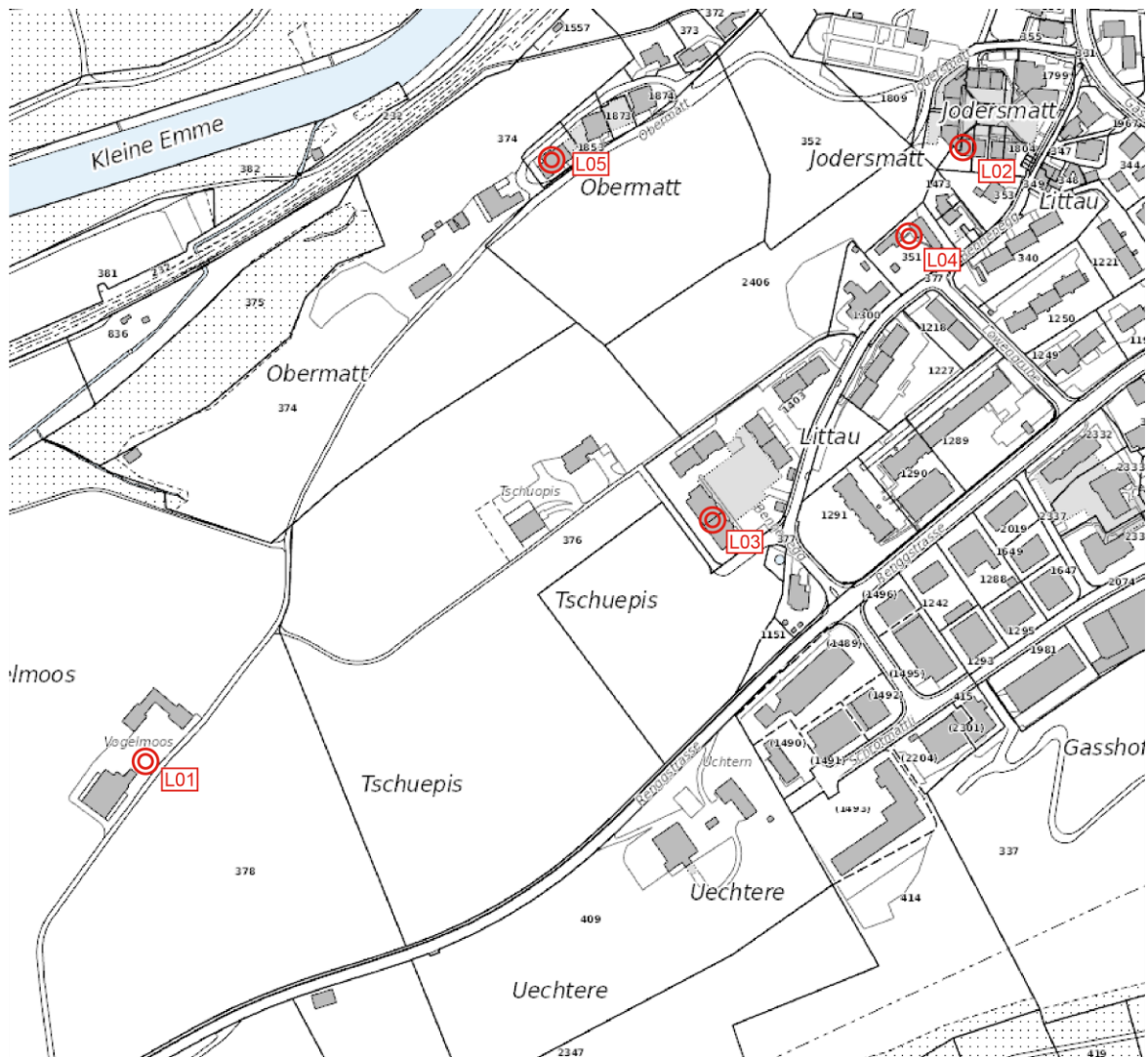


Abb. 13: Ausschnitt Grundbuchplan (Flurbezeichnungen, Strassen; Einsprecher L01 bis L05)

Voraussetzung für die öffentliche Auflage

Der offizielle Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern datiert auf den 22. Oktober 2020, eine Ergänzung zum Thema Lärm auf den 20. November 2020 und der Schlussbericht zur Dichtefestlegung auf den 9. Juni 2021. Darin wird summarisch festgehalten, dass die Vorlage mit den erfolgten Anpassungen nun recht- und zweckmässig sei. Gesamthaft wird festgestellt, dass das vorliegende Bebauungskonzept das Ergebnis eines qualitativen und fundierten Prozesses sei. Das Resultat vermöge aus raumplanerischer Sicht zu überzeugen. Besonders positiv zu erwähnen sei, dass im Rahmen der Teilrevision eine Auszonung der für die Bebauung unzulässigen Bauzone vorgenommen werde. Der Boden könne damit häuslicher genutzt werden, was den Zielen des Raumplanungsgesetzes entspreche.

Öffentliche Auflage

Die Unterlagen des Bebauungsplans B 142 Littau West inklusive der dazugehörigen Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau lagen vom 30. August 2021 bis 28. September 2021 öffentlich auf.

Gegen die Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und gegen den Bebauungsplan wurden innert Frist fünf Einsprachen eingereicht (L01 bis L05). Drei Einsprachen wurden zurückgezogen und zwei Einsprachen teilweise zurückgezogen oder aufrechterhalten. Alle Einsprachen werden nachfolgend aufgeführt und erläutert, bzw. offene Einsprachen werden abgehandelt.

5.1 Einsprache L01 vom 18. September 2021: Alois Röllli, Vogelmoos 1, 6014 Luzern, betreffend Zonenplanänderung

Die Einspracheverhandlung zur Einsprache L01 hat am 1. Dezember 2021 stattgefunden. Die Einsprache L01 wurde mit Schreiben vom 13. Dezember 2021 zurückgezogen.

5.2 Einsprache L02 vom 26. September 2021: Elmar Ernst und Edith Ernst-Fuchs, Jodersmatt 10, 6014 Luzern, betreffend Bebauungsplan B 142 Littau West

Die Einspracheverhandlung zur Einsprache L02 hat am 2. Dezember 2021 stattgefunden. Die Einsprache L02 wurde mit Schreiben vom 16. Dezember 2021 zurückgezogen.

5.3 Einsprache L03 vom 28. September 2021: Wohnbaugenossenschaft WGL, Staldenhof 8a, 6014 Luzern, vertreten durch Dr. Andreas Galli, Rechtsanwalt, Grossenbacher Rechtsanwälte AG, Zentralstrasse 44, 6003 Luzern, betreffend Zonenplanänderung und Bebauungsplan B 142 Littau West

Die Einspracheverhandlung hat am 16. Dezember 2021 stattgefunden. Dabei erfolgte eine gütliche Einigung zu folgenden Punkten mit Änderungen (Änderungsanträge vgl. Kap. 6.1):

EG-Kote

Um mehr Klarheit zu den anwendbaren EG-Koten zu schaffen, werden sie aus der Tabelle von Art. 7 Abs. 1 SBV gestrichen. Stattdessen erfolgt ein Verweis auf den wegleitenden Plan:

*«** Die EG-Kote der Erdgeschosse bzw. der Hauptzugang zum Baufeld ist wegleitend im Städtebaulichen Richtkonzept vom 20.2.2021, Plan 1:1000 Seite 8 aufgeführt.»*

Diese Änderung bedingt auch eine Anpassung von Art. 7 Abs. 9:

«In den Baubereichen ~~D bis I~~ sind die Erdgeschosse bzw. der Hauptzugang zum Baufeld gegen den öffentlichen Raum hin ebenerdig anzuschliessen. Die EG-Koten ~~im Bebauungsplan~~ gelten ~~orientierend wegleitend~~.»

**Finanzierung
Quartierplätze**

Da öffentliche Anlagen wie eine Busendstation nicht durch Private zu finanzieren sind, wird der erste Punkt der Aufzählung von Art. 36 Abs. 3 SBV durch eine Klammerbemerkung konkretisiert:

«– Quartierplätze nach Art. 13 (*Renggplatz nur zusätzliche Aufwertungen*)».

Ausserdem wird im Planungsbericht im Kapitel «Abgrenzung Kosten» auf S. 25 noch Folgendes präzisiert: «*Die Erstellung der Buswendeschleife ist nicht Sache der Eigentümer. Neben der Funktion als Buswendeschleife ist eine zusätzliche Aufwertung für weitere Nutzungsmöglichkeiten vorzusehen.*»

Mit Schreiben vom 5. Januar 2022 zog die Einsprecherin sechs ihrer zehn Einsprachepunkte zurück. An vier Einsprachepunkten hielt die Einsprecherin fest. Diese gilt es nachfolgend abzuhandeln.

**Einsprache-
punkt 1**

Das Bebauungsplangebiet sei in den Sonderbauvorschriften in die Zone 4 gemäss Art. 11 Abs. 1 des Parkplatzreglements der Stadt Luzern einzureihen, sodass zwischen 80 und 100 % der Parkflächen des Normbedarfs erstellt werden dürfen.

Begründung

Die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans regelten in Art. 25 die Parkierung. Dabei werde für die Berechnung der Abstellplätze auf das Parkplatzreglement der Stadt Luzern verwiesen, wobei der Bebauungsplanperimeter in die Zone 3 eingeteilt werde. Diese Einteilung sei sachlich nicht gerechtfertigt und daher falsch. Wende man die Kriterien von Art. 11 des Parkplatzreglements richtig an, zeige sich unweigerlich, dass der massgebende Bebauungsplanperimeter in die Zone 4 und nicht in die Zone 3 gehöre. Der im Anhang zum Parkplatzreglement aufgeführte Plan über die Zoneneinteilung habe keinen Normcharakter und sei nur orientierender Natur. Im Übrigen könnten bereits auf Stufe Bebauungsplan gestützt auf Art. 14 des Parkplatzreglements zwischen 80 und 100 % der Parkflächen des Normbedarfs zugelassen werden.

Abhandlung

Die Anzahl zu errichtender Parkplätze erfolgt auf Stadtgebiet anhand des Reglements über private Fahrzeugabstellplätze vom 12. November 2020 (Parkplatzreglement; sRSL 7.2.2.1.1; nachfolgend PPR). Dabei wird das Stadtgebiet in vier Zonen eingeteilt. Ein Situationsplan im Anhang des Reglements hält diese Zoneneinteilung fest. Entgegen der Annahme der Einsprecherin ist dieser Plan nicht nur orientierender Natur. Vielmehr ist er gemäss Art. 11 Abs. 3 PPR integrierender Bestandteil des Reglements, und ihm kommt damit Normcharakter zu. Abweichungen davon sind im Gesetz nicht vorgesehen. Ohnehin sind die Einwände der Einsprecherin zur fehlerhaften Einordnung nicht griffig. Die von der Einsprecherin gewünschte Zone 4 kommt nur im Industriegebiet Stahlwerk, im Ibach und ausserhalb der Bauzone vor. Der Bebauungsplanperimeter

zeigt sich als Wohnzone mit guter Erschliessung. Die Erschliessungssituation wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan durch die geplante Buswendeschleife beim «Renggplatz» und das kantonale Strassenprojekt «Renggstrasse» (inkl. Radverkehrsmassnahmen) noch weiter verbessert, und auch die Fusswegverbindungen werden an Attraktivität gewinnen. Gründe, die für eine Zuordnung zur Zone 4 sprechen würden, sind nicht ersichtlich.

Dieser Einsprachepunkt wird daher abgewiesen.

Einsprachepunkt 2

In Art. 23 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan sei festzulegen, dass auch die Baubereiche F und G über die Quartierstrasse zu erschliessen seien.

Begründung

Art. 23 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften schreibe vor, wie die einzelnen Baubereiche zu erschliessen seien. Während die Baubereiche B, C, D und E ausschliesslich über die Quartierstrasse zu erschliessen seien, werde den Baubereichen F und G eine Wahlmöglichkeit eingeräumt. Dies sei nicht gerechtfertigt. Diese Baubereiche folgten direkt im Anschluss an die Quartierstrasse und könnten bestens hierüber erschlossen werden. Insbesondere gehe die Einsprecherin davon aus, dass die Baufelder B, C, D und E entlang der Renggstrasse vor den Baufeldern F und G geplant und bebaut würden. Dies könne dazu führen, dass eine Erschliessung der Baufelder F und G über die Renggstrasse verunmöglicht würde und triftige Gründe für eine Erschliessung über die Baufelder H und I geschaffen würden. Als Grundeigentümerin dieser beiden Baufelder könne die Einsprecherin dies nicht hinnehmen. Es seien denn auch keine sachlichen Gründe dafür ersichtlich, weshalb es zusätzlich zu einer Hauptvariante eine zweite Variante brauche.

Abhandlung

Die Sonderbauvorschriften sehen in Art. 23 Abs. 1 zur Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr für die Baubereiche F und G Folgendes vor: «Quartierstrasse oder Bennenegg; in erster Priorität ist die Erschliessung über den Baubereich C (gemeinsame Zufahrt Tiefgarage) zu prüfen». Der Bebauungsplan ermöglicht für die Baufelder F und G somit beide Optionen der Erschliessung mit einer Priorisierung zugunsten der Quartierstrasse. Allerdings braucht es triftige Gründe, um von dieser Priorisierung abzuweichen. Ausführend zu den Sonderbauvorschriften hält dazu der Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum Bebauungsplan B 147 Littau West (Stand: öffentliche Auflage Aug./Sept. 2021) auf S. 20 fest, dass die Alternativerschliessung über die Bennenegg nur gemeinsam mit den Baubereichen H und I möglich ist. Da die Einsprecherin Eigentümerin der Baufelder H und I ist, hat sie es somit selbst in der Hand, ob sie

gemeinsam mit den Eigentümern der Baufelder F und G die Alternativer-schliessung realisieren möchte.

Des Weiteren ist die Befürchtung der Einsprecherin, dass eine vorzeitige Bebauung der Baufelder B, C, D und E triftige Gründe für eine Alternati-verschliessung schaffen könnte, nur schwer nachvollziehbar. Einerseits sehen die Sonderbauvorschriften für die Baubereiche B, C, D und E die Pflicht zur Erschliessung über die Renggstrasse vor. Andererseits sieht der Bebauungsplan 1:1000 bereits die möglichen Bereiche der Einfahrten in die Tiefgaragen vor. Diese mit dem Bebauungsplan definierten Details zeigen auf, dass es auch bei einer vorzeitigen Bebauung nur schwer vor-stellbar ist, dass eine Erschliessung des Baufeldes F über die Rengg-strasse verunmöglicht werden kann.

Die Einsprache wird in diesem Punkt abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 3**

In Art. 7 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan sei für den Baubereich C die max. Höhenkote auf 532,00 m ü. M. zu reduzieren.

Begründung

Art. 7 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften sehe für alle Baubereiche eine maximale Höhenkote (in m ü. M.) vor. Dabei falle auf, dass diese für die Baubereiche D bis I zwischen 529 und 532 m ü. M. liege und sich am massgebenden Terrain orientiere. Für die Baubereiche B und C sei dem-gegenüber eine um 1,5 Meter höhere max. Höhenkote von 533,50 m ü. M. vorgesehen, die nicht Rücksicht auf das gewachsene Terrain nehme. Diese Privilegierung der Baubereiche B und C lasse sich mit sachlichen Argumenten nicht rechtfertigen. Sie führe zu einer Verletzung des Eingliederungsgebots und widerspreche den Grundsätzen des Bebauungsplans selbst. Die Einsprecherin sehe ein, dass im Bau-bereich B im Erdgeschoss Gewerbenutzungen sinnvoll seien. Allerdings sei im Baubereich C eine Gewerbenutzung aufgrund der Lage nicht sinn-voll und kaum realisierbar. Zusammen mit der EG-Kote liesse sich daher mit 1,5 Metern zusätzlicher Höhe ein weiteres Geschoss realisieren, was im Zusammenspiel mit den anderen Baufeldern entschieden abzulehnen sei.

Abhandlung

Gemäss Art. 6 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften sind im Erdgeschoss der Baubereiche B und C Räume für die Nutzung als Kindergarten zu erstellen. Ist der Bedarf nicht gegeben, sind die Räume einer anderen, nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung zuzuweisen. Mit dem Richtpro-jekt und Studien der Dienstabteilung Immobilien zeigte sich, dass ein dreigeschossiges Gebäude im Baufeld C mit einer nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung im EG bei der höchsten Terrainlage rund 11 Meter Gebäudehöhe benötigt (vgl. Schnitt Baufeld C, Städtebauliches Richtkon-zept 2021, S. 10). Die 1,5 Meter höhere Höhenkote beim Baubereich C

gewährt somit den vorgesehenen Spielraum für die spätere Projektierung der nicht Wohnzwecken dienenden Nutzung (§ A1-139 Abs. 1 PBG). Da die Sonderbauvorschriften rechtsverbindlichen Charakter haben, sind im Baubereich C zwingend Räume für eine nicht Wohnzwecken dienende Nutzung zu erstellen. Somit geht der Einwand der Einsprecherin fehl, mit den festgelegten Werten lasse sich ein weiteres Geschoss realisieren. Nicht richtig ist auch das Vorbringen der Einsprecherin, im Baubereich C sei eine Gewerbenutzung aufgrund der Lage nicht sinnvoll und kaum realisierbar. Das Baufeld C liegt einen kurzen Fussmarsch von der neuen Buswendeschleife entfernt und ist auch mit dem Auto gut erreichbar; ein idealer Platz für verschiedene Gewerbebranchen wie Kindertagesstätten oder kleinere Dienstleistungsbetriebe. Schliesslich ist darauf hinzuweisen, dass die Eingliederung des Bebauungsplans und die Dichte- und Höhenabwicklung mehrmals mit der Stadtbaukommission beraten und positiv beurteilt wurde.

Die Einsprache wird diesbezüglich abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 4**

Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Gemeinwesens.

Begründung

Die Einsprecherin sei bei der Ausarbeitung des Bebauungsplans nicht angehört worden und habe ihre Interessen nicht einbringen können. Dies sei umso stossender, als ihr Grundstück an drei Seiten an den Bebauungsplanperimeter grenzt. Sie sei daher gezwungen gewesen, ihre Interessen mittels Einsprache geltend zu machen. Dieser Aufwand sei daher durch das Verhalten der Baudirektion der Stadt Luzern verursacht worden. Das Gemeinwesen habe damit die Kosten des Einspracheverfahrens wegen seines fehlerhaften Verhaltens selbst zu tragen. Darüber hinaus habe es der Einsprecherin eine angemessene Parteientschädigung zuzusprechen.

Abhandlung

Das erstinstanzliche Planungsverfahren ist kein förmliches Verwaltungsverfahren im Sinne des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege vom 3. Juli 1972 (VRG; SRL Nr. 40). Vielmehr endet es mit einem Entscheid eines politischen Organs (Grosser Stadtrat), dem nach § 63 Abs. 2 PBG ein formelles Rechtsmittelverfahren nach den Regeln des VRG folgt (LGVE 2001 III Nr. 16). Die planungsrechtliche Einsprache stellt damit auch kein Rechtsmittel dar, sondern gilt als eine Formalisierung des Anspruchs auf rechtliches Gehör. Dies hat zur Folge, dass im Rahmen eines Einspracheverfahrens gegen einen Bebauungsplan gemäss §§ 127 und 201 VRG keine Parteientschädigung zugesprochen wird. Ausserdem ist das Verfahren kostenlos.

Es ist auch nicht ersichtlich, inwiefern im vorliegenden Fall der Baudirektion ein fehlerhaftes Verhalten zur Last gelegt werden kann, das eine finanzielle Haftung nach sich ziehen würde. Gemäss § 6 PBG sind die Bevölkerung und weitere Betroffene frühzeitig über die Ziele und Inhalte von Planungen zu unterrichten (Abs. 1) und müssen in geeigneter Weise mitwirken können (Abs. 2; vgl. Art. 4 Abs. 2 RPG). Als rein politische Einflussmöglichkeit ist das Mitwirkungsrecht bei Planungen denn auch von den Instrumenten der direkten Demokratie und des Rechtsschutzes zu unterscheiden (BGE 135 II 286 E. 4.2.3, S. 291). Das Bundesgericht gewährt den zuständigen Behörden für das Mitwirkungsverfahren – und insbesondere auch für die Frage, welcher Kreis in das Verfahren einzu beziehen ist – einen weiten Handlungsspielraum (BGE 133 II 120 E. 3.2, S. 124). Als Minimum wird vorausgesetzt, dass die Planungsbehörden neben der Freigabe der Entwürfe zur allgemeinen Ansichtsäusserung Vorschläge und Einwände nicht nur entgegennehmen, sondern auch materiell beantworten (BGE 135 II 286 E. 4.2.3, S. 291, m.w.H.). § 6 Abs. 3 PBG zählt bei Richt- und Nutzungsplänen beispielhaft mögliche Formen der Mitwirkung auf. Hierzu gehört die Erörterung einer Planung an der Gemeindeversammlung oder an einer Orientierungsversammlung sowie das Recht der Bevölkerung, während der öffentlichen Auflage Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben.

Vorliegend konnten sich während der Auflagefrist alle betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer äussern und Einsprache gegen den aufgelegten Bebauungsplan machen. Von diesem Mitwirkungsrecht hat auch die Einsprecherin Gebrauch gemacht. Gewisse von ihr vorgebrachten Einsprachepunkte konnten durch eine kleinere Anpassung der Planunterlagen gütlich erledigt werden, und ihre Anliegen flossen damit direkt in diese Vorlage ein. Mit der Abhandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachepunkte wird der Grosse Stadtrat nun über die streitigen Punkte informiert. Damit wurde den Garantien für die Mitwirkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Verfahren entsprochen (LGVE 2001 III Nr. 16). Zusätzlich zur Mitwirkung in Form des Einspracheverfahrens gegen die Planentwürfe konnten sich die Bevölkerung und weitere Betroffene vorliegend vor allem im Rahmen der Erarbeitung der städtebaulichen Studie anlässlich von Informationsveranstaltungen eingeben. Ausserdem besteht für die Einsprecherin die Möglichkeit, der Erörterung der Vorlage im Grossen Stadtrat beizuwohnen. Vor diesem Hintergrund ist nicht ersichtlich, inwiefern die Baudirektion die Mitwirkungsrechte der Einsprecherin verletzt haben sollte.

Dieser Einsprachepunkt wird abgewiesen.

5.4 Einsprache L04 vom 24. September 2021: Imral Yurtsever, Bennenegg 16, 6014 Luzern, betreffend Bebauungsplan B 142 Littau West

Die Einspracheverhandlung hat am 7. Dezember 2021 stattgefunden.

Einsprache-
punkt 1 Baubereich I1 und I2, B1 (Gebüudemasse)

Begründung Der Einsprecher hält fest, dass der nordöstliche Bereich des heutigen Baufeldes I an die bestehende Bebauung des Dorfes Littau anschliesse. Ein Übergang zu diesen Bauten sei gewünscht. Der aufgelegte Bebauungsplan berücksichtige dies nicht, indem offenbar 4-geschossige Bauten möglich seien. Der Zonenplan weise für den Bebauungsplanperimeter vier Geschosse auf, während er sich bei einem Neubau auf drei Geschosse begrenzen würde. Damit würde seine Parzelle benachteiligt. Dies hätte für das nahe an der Grenze stehende Gebäude des Einsprechers Schattenwurf, Feuchte und kalte Wände zur Folge und die natürliche Trocknung sei nicht mehr gegeben. Auch die Sicht würde dadurch beeinträchtigt.

Abhandlung Der vom Einsprecher gewünschte Übergang zwischen dem Bebauungsplanperimeter und den bestehenden Bauten ist in der Planung bereits umgesetzt worden. Während gemäss Art. 7 Abs. 1 SBV für das infrage stehende Baufeld I maximale Höhenkoten von 529 Metern (I-2) und 530 Metern (I-1) bestehen, weisen die angrenzenden Baubereiche H und G bereits maximale Höhenkoten von 531 Metern auf. Diese stufenweise Erhöhung endet in den westlichen Baubereichen, deren maximale Höhenkoten diejenige des Baufeldes I teilweise um bis zu 4,5 Meter übersteigen. Durch diese stufenweise Festlegung der maximalen Höhenkoten sollen die neuen an die heute bereits bestehenden Bauten angeglichen werden.

Auf dem Baufeld I konnten in der bisherigen W2-Zone mit einem Untergeschoss, zwei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss ähnlich oder sogar höhere Bauten realisiert werden. Durch den vorliegenden Bebauungsplan, der auf dem Baufeld I eine maximale Gebäudehöhe von 10 Metern bzw. drei Vollgeschossen ermöglicht, sind somit keine Nachteile zur bisherigen Zonenordnung vorhanden.

Die Einsprache wird in diesem Punkt abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 2**

Reduktion Geschossfläche analog Scheune Gebr. Rölli

Begründung

Der Einsprecher hält fest, dass gemäss Art. 7 Abs. 1 SBV bei einem Erhalt der bestehenden Scheune in Baufeld F die zulässige Geschossfläche für Neubauten zu reduzieren sei. Er fordert, dass dies auch für seine Parzelle gelten solle, zumal es sich dabei ebenso um eine gefährdete Baute handle, die es zu schützen gelte.

Abhandlung

Entgegen der Annahme des Einsprechers erfolgt bei einem Erhalt der Scheune im Baubereich F die Reduktion der Geschossfläche nicht aus Schutzüberlegungen. Vielmehr besteht eine maximale Überbauungsziffer, die das Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche bzw. zum Baubereich regelt (§ 25 Abs. 1 PBG i.V.m. Art. 7 SBV). Sollte die besagte Scheune für Zwischennutzungen erhalten bleiben, muss die Überbauungsziffer verringert werden, und es können automatisch weniger Neubauten erstellt werden. Hieraus kann der Einsprecher nichts zu seinen Gunsten ableiten.

Dieser Einsprachepunkt wird abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 3**

Mass der Abgrabung und Aufschüttung

Begründung

Der Einsprecher fordert, dass das Mass für Abgrabungen und Aufschüttungen in Art. 8 Abs. 2 SBV klarer und mit konkretem Mass definiert werden soll.

Abhandlung

Abgrabungen und Aufschüttungen sind Terrainveränderungen, die für den Bebauungsplanperimeter gemäss Art. 31 Abs. 1 Bau- und Zonenreglement Littau auf das Minimum zu begrenzen sind und maximal 1,5 Meter betragen dürfen. Dieses Mass wird in der zusammengeführten BZO Luzern/Littau weitergeführt. Manifestierend dazu hält Art. 8 Abs. 2 SBV fest, dass Abgrabungen und Aufschüttungen für das Bebauungsplangebiet auf ein Minimum zu beschränken sind. Eine wie vom Einsprecher geforderte weitergehende Konkretisierung wird abgelehnt. Da die Höhenlagen auf dem Bebauungsplangebiet stark variieren, soll die jeweils zulässige Abgrabung im Einzelfall gesondert geprüft und festgelegt werden. Deshalb sollen Abgrabungen und Aufschüttungen im Bebauungsplan nicht als Mass definiert, sondern erst im konkreten Projekt festgelegt werden.

Die Einsprache wird in diesem Punkt abgewiesen.

**Einsprache-
punkt 4**

Containerabstellplätze und Sammelstelle

Begründung

Der Einsprecher befürchtet durch die Platzierung der Wertstoffsammelstelle vermehrte Lärm- und Geruchsbelästigungen sowie regelmässige Ansammlungen von Jugendlichen in diesem Bereich. Er fordert, die Sammelstelle an einem anderen, geeigneteren Ort im Quartier zu platzieren.

Abhandlung

Bei den vom Einsprecher angesprochenen Sammelstellen handelt es sich nicht um Containerplätze für den Hausabfall, sondern um Sammelorte für Spezialstoffe wie Alu/Metall, Glas, Flaschen usw. Da mehrere Orte in Strassennähe infrage kommen, gilt es, den effektiven Standort der Anlage zu einem späteren Zeitpunkt (Projektierungsphase) zu bestimmen. Dennoch kann den Einwänden des Einsprechers bereits jetzt entgegnet werden, dass in der heutigen Zeit vor allem Unterflur-Sammelanlagen erstellt werden, die nur wenig in Erscheinung treten, keinen Geruch verbreiten und auch nicht zu vermehrter Ansammlung von jungen Personen führen.

Die Einsprache wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

**Einsprache-
punkt 5**

Altlasten Untersuchung

Begründung

Der Einsprecher bringt vor, dass die Altlastensituation gründlich getestet werden sollte, da die ehemalige Kiesgrube und Abfalldeponie statische und umweltbedingte Probleme ergeben werde.

Abhandlung

Das Gebiet Jodersmatt ist gemäss kantonalem Kataster der belasteten Standorte mit Ablagerungen belastet. Allerdings wird es gemäss Altlastenverordnung als «weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» eingestuft. Dennoch ist dem Einsprecher zuzustimmen, dass ein besonderes Augenmerk auf die Entsorgungsthematik zu legen ist. Bei Planungsbeginn müssen die Bauherrschaften für das Baugesuch nach § 55 Abs. 2 lit. k Planungs- und Bauverordnung (PBV) Angaben über die Art, die Qualität und die Menge der anfallenden Abfälle und über die vorgesehene Verwertung und Entsorgung nach den Vorgaben der Dienststelle Umwelt und Energie machen. In diesem Zusammenhang wird es Auflagen für die Bauherrschaft zur korrekten Entsorgung und zum Umgang mit allfälligen Altlasten geben. Dieses Verfahren dient der Vermeidung umwelt- und gesundheitlicher Beeinträchtigungen und hat sich in der Praxis bewährt.

Da das Anliegen nicht den vorliegenden Bebauungsplan, sondern die folgende Projektierung betrifft, ist darauf nicht einzutreten.

5.5 Einsprache L05 vom 23. September 2021: Alois Greter, Obermatt 14, 6014 Luzern, betreffend Zonenplanänderung und Bebauungsplan B 142 Littau West

Die Einspracheverhandlung zur Einsprache L05 hat am 25. November 2021 stattgefunden. Die Einsprache L05 wurde mit Schreiben vom 17. Dezember 2021 zurückgezogen.

6 Anträge Korrekturen, weiterer Ablauf

6.1 Geringfügige Änderungen gemäss Einsprachebehandlung

Im Rahmen der Einsprachebehandlung zur Einsprache L03 / Wohnbaugenossenschaft WGL wurden zu zwei Einsprachepunkten Präzisierungen der Bestimmungen des Bebauungsplans in Aussicht gestellt. Der Rechtsvertreter Dr. Galli hat die beiden Einsprachepunkte unter der Voraussetzung nachfolgender Änderungen zurückgezogen (vgl. auch Kap. 5.3). Da es sich um reine Präzisierungen und nicht inhaltliche Änderungen handelt, ist keine erneute öffentliche Auflage erforderlich. Die Anpassungen werden dem Grossen Stadtrat als Korrekturen gegenüber der Version der öffentlichen Auflage beantragt. Die entsprechenden Dokumente werden nach der Beratung und Zustimmung durch den Grossen Stadtrat für die Eingabe an den Regierungsrat angepasst.

a) Anpassung wegleitende EG-Koten zu den Baubereichen

Da sich die EG-Koten auf den wegleitenden Plan des Städtebaulichen Richtkonzepts beziehen, sollen alle EG-Höhenkoten in der Tabelle von Art. 7 der Sonderbauvorschriften entfernt und direkt auf den Planinhalt verwiesen werden (Städtebauliches Richtkonzept vom 20.2.2021, Plan 1:1000, Seite 8).

Beantragte Anpassungen in blauer Schrift; Art. 7 Abs. 1 SBV:

alle wegleitenden EG-Höhenkoten in der Tabellen-Spalte streichen und unterhalb der Tabelle einen zweiten Verweis mit Doppelstern (**) auf die Höhenkoten im Richtkonzept hinzufügen.

– **** Die EG-Kote der Erdgeschosse bzw. der Hauptzugang zum Baufeld ist wegleitend im Städtebaulichen Richtkonzept vom 20.2.2021, Plan 1:1000 Seite 8 aufgeführt.**

– In Art. 7 Abs. 9 SBV sind der erste und der zweite Satz anzupassen:

«In den Baubereichen ~~D bis I~~ sind die Erdgeschosse bzw. der Hauptzugang zum Baufeld gegen den öffentlichen Raum hin ebenerdig anzuschliessen. Die EG-Koten ~~im Bebauungsplan gemäss Städtebaulichem Richtkonzept~~ gelten **orientierend wegleitend.**»

b) Anpassung Finanzierung des Renggplatzes (Präzisierung Gemeinschaftsfonds)

Die Aufwertungen des Renggplatzes, welche über die Verkehrsansprüche für die Buswendeschleife hinausgehen, können aus dem Gemeinschaftsfonds nach Art. 36 SBV mitfinanziert werden. Beantragte Anpassung Art. 36 Abs. 3 SBV in blauer Schrift:

– Quartierplätze nach Art. 13 (Renggplatz nur zusätzliche Aufwertungen)

Im Planungsbericht, S. 25 «Abgrenzung Kosten», wird dies mit einem neuen ersten Satz noch präzisiert: «Die Erstellung der Buswendeschleife ist nicht Sache der Eigentümer. Neben der Funktion als Buswendeschleife ist eine zusätzliche Aufwertung für weitere Nutzungsmöglichkeiten vorzusehen.»

6.2 Weiterer Verfahrensablauf

Im Falle von Änderungen des Grossen Stadtrates am Zonenplan oder am Bebauungsplan, welche Dritte betreffen, wäre dieser Bericht und Antrag an den Stadtrat zurückzuweisen, um eine zweite öffentliche Auflage und allfällige erneute Einspracheverhandlungen durchzuführen. Beschliesst der Grosse Stadtrat den Bericht und Antrag Teilrevision unverändert bzw. mit den vom Stadtrat beantragten Anpassungen gemäss Kapitel 6.1, untersteht der Beschluss dem fakultativen Referendum. Wird das Referendum nicht ergriffen oder stimmt auch das Volk der Teilrevision zu, können die abgewiesenen Einsprecherinnen und Einsprecher beim Regierungsrat Verwaltungsbeschwerde einreichen. Der Regierungsrat entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden. Gegen vom Regierungsrat abgewiesene Verwaltungsbeschwerden werden Verwaltungsgerichtsbeschwerden an das Kantonsgericht möglich, die bis an das Bundesgericht weitergezogen werden können.

7 Kostensituation

Überbindung der Planungskosten

Gemäss § 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz (PBG) trägt die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplans. Soweit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden.

Die Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans belaufen sich gemäss Aufwendungen auf rund Fr. 320'000.–. Darin enthalten sind die geschätzten Verfahrenskosten bis zur Genehmigung des Bebauungsplans und der Zonenplanänderung.

Im vorliegenden Fall werden die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans B 142 Littau West und die Anpassung der Bau- und Zonenordnung Littau den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gestützt auf § 66 PBG nach Anteilen der Geschossflächen in Art. 7 Sonderbauvorschriften weiterverrechnet.¹ Mit dem Bebauungsplan, der Zonenplanänderung und insbesondere

¹ Die ursprünglichen Anteile u. a. für das Gebiet Uechtere und die städtischen Anteile werden bei der Verteilung mitberücksichtigt, aber nicht in Rechnung gestellt.

der vorangehenden städtebaulichen Studien und den begleitenden Konzepten und Gutachten hat die Stadt Luzern massgebliche Instrumente geschaffen und die Grundstücke so vorbereitet, dass direkt qualitätssichernde Verfahren ausgelöst werden können. Zudem wird mit den Regelungen des Bebauungsplans die bisherige Gestaltungsplanpflicht hinfällig, wonach den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der Vorteil erwächst, kein weiteres kosten- und zeitintensives Planungsinstrument mehr erarbeiten zu müssen.

Mehrwertabgabe

Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Baurechtsgeber, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder durch einen Bebauungsplan einen Mehrwert erfährt, haben nach § 105 PBG unter gewissen Bedingungen eine Mehrwertabgabe zu entrichten. Hierfür wird nach Rechtskraft der Planänderung oder aufgrund konkreter Projekte ein entsprechendes Verfahren eingeleitet. Es wird geprüft, ob es zu einem Mehrwert von Fr. 100'000.– kommt und ob aufgrund weiterer Bedingungen eine Mehrwertabgabepflicht besteht oder nicht. Die Mehrwertabgabe wird nach § 105c PBG mit Rechtskraft der Baubewilligung oder beim Verkauf des Grundstücks nach Eintritt der neuen Rechtslage fällig.

Die effektive Mehrwertabgabe wird erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans aufgrund des aktuellen Verkehrswertes ermittelt und mit einer separaten Entscheidung erlassen.²

Aus dem Mehrwertfonds können u. a. Beiträge an eine übergeordnete Fussgänger Verbindung von Tschuepis bis zur Kirche und zum Bahnhof Littau oder an eine zusätzliche Aufwertung der Buswendeschleife mitfinanziert werden. Die ökologische Verbindungssachse als Siedlungsrand (Grünzone) ist als öffentliches Anliegen zu betrachten und soll durch die Dienstabteilung Umweltschutz (UWS) umgesetzt werden.

8 Ausblick

Die Stadt Luzern wird die zwei Baufelder B und C im Herbst 2022 zur Abgabe im Baurecht ausschreiben. Mit schätzungsweise 90 Wohnungen, welche auf diesen Baufeldern erstellt werden können, wird ein weiterer Beitrag zur Erhöhung der gemeinnützigen Wohnungen und zur Umsetzung der Initiative für bezahlbaren Wohnraum geleistet. Ein entsprechender Bericht und Antrag für die Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträgerschaften an das Parlament ist für Anfang 2024 vorgesehen.

Die Baufelder H und I wurden kürzlich durch die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft Littau (WGL) erworben. Die WGL wird nach Vorliegen der Rechtskraft in die Erarbeitung des Bauprojekts einsteigen. Zurzeit ist noch offen, wann die weiteren vier Baufelder (D, E, F, G) der privaten Grundeigentümer Gebr. Röllli entwickelt werden. Entsprechende Gespräche zwischen der Baudirektion und den Eigentümern haben bereits stattgefunden.

² Bei beiden Grundeigentümern Gebr. Röllli und Wohnbaugenossenschaft WGL (vormals Eigentümer Bucher) wird die Rückzonung infolge der Aufzonung in Bezug auf die realisierbare Wohnfläche weitgehend kompensiert.

9 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb:

- Die Einsprachen L01, L02 und L05 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- Die Einsprache L03 in Bezug auf die zurückgezogenen Einsprachepunkte als erledigt zu erklären und die verbliebenen Anträge im Sinne der Erwägungen abzuweisen;
- Die Einsprache L04 im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist;
- Die sich als Folge der gütlich erledigten Einsprachen ergebenden geringfügigen Änderungen der Bebauungsplanbestimmungen und die Ergänzung des Planungsberichtes gemäss Kapitel 6.1 zu erlassen;
- Die Änderung des Zonenplans Littau sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau zu erlassen;
- Den Bebauungsplan B 142 Littau West inklusive der darin enthaltenen wegleitenden und orientierenden Unterlagen sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften zu erlassen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 16. März 2022


Beat Züsli
Stadtpräsident


Michèle Bucher
Stadtschreiberin



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages 6 vom 16. März 2022 betreffend

Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und Bebauungsplan B 142 Littau West 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 L01, L02 und L05 werden infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
2. Die Einsprache L03 wird in Bezug auf die zurückgezogenen Einsprachepunkte als erledigt erklärt und die verbliebenen Anträge im Sinne der Erwägungen abgewiesen.
3. Die Einsprache L04 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
4. Die sich als Folge der gütlich erledigten Einsprachen ergebenden geringfügigen Änderungen der Bebauungsplanbestimmungen und die Ergänzung des Planungsberichtes gemäss Kap. 6.1 werden erlassen.
5. Die Änderung des Zonenplans Littau sowie die Änderung des Bau- und Zonenreglements Littau werden erlassen.
6. Der Bebauungsplan B 142 Littau West inklusive der darin enthaltenen wegleitenden und orientierenden Unterlagen sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften werden erlassen.
7. Die Beschlüsse gemäss den Ziffern I.5 und I.6 treten mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

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

Luzern, 9. Juni 2022

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Sonja Döbeli Stirnemann
Ratspräsidentin



Daniel Egli
Stadtschreiberin-Stv.



Protokollbemerkung des Grossen Stadtrates

Zu B+A 6/2022 «Änderung der Bau- und Zonenordnung Littau und Bebauungsplan B 142 Littau West: Mit Einsprachebehandlung»

Die **Protokollbemerkung** zu Kapitel 4.3.1 «Zonenplanänderungen» auf S. 16 ff. lautet:
«Das Planungsgebiet ist autoarm zu überbauen.»