
4. April 2007

Nr. 184/07

Ortsplanung 2007:

- **Eichhof-Areal**
- **Parkplatz Pilatusbahnen**
- **VA Tech Hydro Areal**
- **Regelung der Werbeflächen**
- **Kleinere Plankorrekturen**

1. Lesung

1. Übersicht über die Teilrevision

1.1 Unerledigte Pendenzen aus der Gesamtrevision 2000

Die Gesamtrevision der Ortsplanung wurde im Jahre 2000 genehmigt. Bei dieser Gesamtrevision wurden verschiedene Gebiete von der Genehmigung ausgeklammert. Im Verlauf der letzten Jahre wurde die meisten noch hängigen Probleme im Rahmen von Teilgenehmigungen erledigt.

Folgende zwei Areale sind noch unerledigt:

- die Erweiterung des Parkplatzes der Pilatusbahnen
- die Nutzung des Eichhof-Areals

1.2 Neue Planungsbegehren

Folgende neue Planungsbegehren sollen mit der vorliegenden Teilrevision ebenfalls behandelt werden:

- VA Tech Hydro Areal
- Regelung der Werbeflächen
- Kleinere Plankorrekturen

2. Bisheriges Planungsverfahren

Der Gemeinderat behandelte die Planungsentwürfe für die vorstehenden Planungsaufgaben am 29. Juni 2006.

Er beschloss, die Entwürfe dem Kanton zur Vorprüfung zu unterbreiten und das Mitwirkungsverfahren bei den betroffenen Personen und Institutionen durchzuführen.

2.1 Kantonaler Vorprüfungsbericht

Am 12. September 2006 nahm das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zu den Planungsvorlagen Stellung. Die Anträge aus dem Bericht werden bei den nachfolgenden Erläuterungen behandelt.

2.2 Mitwirkungsverfahren

Beim Mitwirkungsverfahren gingen folgende Schreiben ein:

- Stellungnahme der Brauerei Eichhof AG zur Zonenplanung auf ihrem Areal
- Zur Umzonung VA Tech Hydro Areal gingen folgende Schreiben ein:
 - 17 Familien Eschenrain
 - 10 Familien Erlenweg/Birkenweg
 - Heer-Arnold Bruno und Gaby, Eschenrain 5
 - Schey Wolfgang, Buchenweg 10
 - Hunkeler Stefan, Eschenrain 6

Dätwyler Heinz, Sidhaldenstrasse 9
Innerschweizer Heimatschutz, Sektion Luzern

Diese Stellungnahmen werden bei den nachfolgenden Erläuterungen behandelt.

3. Eichhof-Areal

3.1 Heutiger Rechtszustand

Die Nutzungsplanung für das Areal Eichhof wurde im Rahmen der Gesamtrevision 2000 auf Antrag des Gemeinderates vom Einwohnerrat sistiert. Beabsichtigt war, ein konkretes Projekt zu erarbeiten und dann – gestützt auf dieses Projekt – eine massgeschneiderte Zone zu entwerfen.

In der Zwischenzeit wurde ein Grossprojekt mit einer AZ von über 2,0 und einer erheblichen Verkaufsfläche (Einkaufszentrum) vom Gemeinderat zurückgewiesen.

Die Rechtslage für dieses Areal ist heute unbefriedigend. Gemäss altem Zonenplan vom 24. März 1983 gehört es teils zur Gewerbezone, teils zur Industriezone. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2000 war die Zuteilung in die Arbeitszone ES III-b vorgesehen, wogegen die Brauerei Eichhof Einsprache erhob. Auf Antrag des Gemeinderates beschloss der Einwohnerrat am 31. August 2000 diese Einsprache zu sistieren. Dieses Areal war damit auch nicht Gegenstand der regierungsrätlichen Genehmigung vom 18. Dezember 2001. Es ist im neuen Zonenplan weiss belassen und mit der Signatur "Zonenplan-Verfahren sistiert" versehen.

Man ging damals davon aus, dass die sistierten Verfahren innert nützlicher Frist zu Ende geführt würden. Für das Areal der Brauerei Eichhof ist das nicht der Fall. Die neue Zoneneinteilung ist immer noch offen, die Wirkungen einer Planungszone sind erloschen und gemäss Art. 53 Abs. 2 des geltenden BZR sind das seinerzeitige BZR vom 24. März 1983 und damit auch der dazugehörige Zonenplan aufgehoben. Da im Rahmen der Ortsplanung 2000 keine Anordnung für eine solche Rechtslage getroffen worden ist, ist anzunehmen, dass für das Areal der Brauerei Eichhof an sich weiterhin die alte Ordnung aus dem Jahre 1983 gilt (vgl. dazu die Urteile des Bundesgerichts im Falle Unterlunkhofen 1P.236/2004 Erw. 3.6 und 1P.578/2005 Sachverhalt lib. B).

Mit der vorliegenden Nutzungsplanung will der Gemeinderat die Rechtssituation klären.

3.2 Begründung des vorliegenden Entwurfs

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens machte sich auch die Brauerei Eichhof AG Gedanken über die künftige Nutzung ihres Areals. Die Grösse des Areals rechtfertigt eine angemessene Flexibilität, die gewährt werden kann, weil die Bebauungsplan-Pflicht sicherstellt, dass die nachfolgende Planung vom Einwohnerrat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden muss. Damit kann auch auf eine allzu starke Differenzierung der Zonen verzichtet werden. In den Vorschriften werden vor allem die wesentlichen Nutzungsvorgaben, die im Interesse der Gemeinde stehen, festgelegt.

Mit seinem ersten Entwurf (Vorprüfung und Mitwirkung) nahm der Gemeinderat den Gedanken der Eigentümer auf und schaffte eine Zone, deren Bestimmungen vor allem Grundsätze und generelle Anforderungen enthalten, die im Rahmen eines Bebauungsplanes behandelt, gelöst und geregelt werden müssen.

Im Rahmen der Vorprüfung wurden folgende Vorbehalte geltend gemacht:

- In dem von verschiedenen Verkehrsträgern stark belasteten Areal können die notwendigen Massnahmen nur im Rahmen eines Bebauungsplans gelöst werden.
- Die Brauerei Eichhof AG betreibt eine Kühlanlage mit Ammoniakgas; das Störfallrisiko ist im Rahmen des Bebauungsplans zu beachten.
- Das Areal ist städtebaulich von wesentlicher Bedeutung; es muss eine städtebaulich hochwertige Gestaltung sichergestellt werden.

In ihrer Eingabe legt die Brauerei Eichhof AG einen eigenen Zonenvorschlag vor, der im Wesentlichen

- das Brauerei-Areal mit einer Arbeitszone sichern will
- für den Brauerei-Betrieb eine angemessene Erweiterung sichert
- im Gebiet der Hanglage eine Wohnnutzung (AZ 0.65) vorsieht
- und im an die Strassen angrenzenden Gebiet eine gemischte Nutzung mit hoher Dichte vorschlägt (AZ 2.5 – 3.2)

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde angeregt, die Stadt Luzern in die Verhandlungen einzubeziehen, weil ein Teil des Eichhof-Areals auf Stadtgebiet liegt.

Der Gemeinderat führte Ende November 2006 mit allen Beteiligten (Brauerei Eichhof AG, rawi, Stadtplanungsamt der Stadt Luzern) Gespräche. Dabei einigte man sich auf folgende Grundsätze:

- Der Arealteil des Brauereibetriebes wird einer Arbeitszone zugeteilt. Die Stadt Luzern wird im Rahmen der Stadtplanung diese Zone voraussichtlich weiterführen.
- Aufgrund der strategischen Bedeutung des Areals aus städtebaulicher Sicht, aber auch aufgrund der schwierigen Aufgaben, die zu lösen sind, soll das Bau- und Nutzungskonzept in einem qualifizierten städtebaulichen Konkurrenzverfahren wie z.B. einem Ideenwettbewerb erarbeitet werden. Für die Umsetzung der städtebaulichen Konzepte sind geeignete Verfahren zur Qualitätssicherung vorzusehen.
- Gebaut wird in Etappen im Rahmen eines Bebauungsplans, dem das Wettbewerbsergebnis zugrunde liegt.
- Das Programm für den Wettbewerb über das ganze Eichhof-Areal (inkl. Gemeindegebiet Stadt Luzern) wird in Zusammenarbeit zwischen Eigentümerin, Gemeinde Kriens, Stadt Luzern und vif (Verkehr) erarbeitet.
- Die Baudichte wird nicht festgelegt; diese muss sich aus dem Wettbewerb ergeben. Es besteht aber Einigkeit, dass eine hohe Dichte an diesem Ort angestrebt werden soll. Die Dichte hängt in hohem Masse von den gewählten Nutzungen ab (bei einer vorwiegenden Wohnnutzung gilt ein AZ-Richtwert von ca. 1,5; bei einer Überbauung mit grösseren Dienstleistungs- und Arbeitsplatzanteilen kann die Baudichte erhöht werden).

Aufgrund dieser Erwägungen unterbreitet der Gemeinderat den vorliegenden Zonenvorschlag.

4. Parkplatz Pilatusbahnen

Bei der Gesamtrevision der Ortsplanung 2000 sistierte der Regierungsrat das Beschwerde- und Genehmigungsverfahren betreffend Parkplatzerweiterung der Pilatusbahnen, damit unter der Leitung der Gemeinde nochmals nach einer für alle Beteiligten tragfähige Lösung gesucht werden kann. In der Zwischenzeit liegt eine überarbeitete Konzeption vor, die jetzt dem Einwohnerrat unterbreitet werden soll.

Im Zeitpunkt der Ortsplanung 2000 bestand die Absicht einer zweigeschossigen Parkierungsanlage. Auf diese Massnahme wird nun verzichtet. Vorgesehen ist lediglich noch eine ins Gelände eingepasste dritte Parkierungsebene. Aufgrund dieser Absicht wird ein Streifen von 20 m Breite der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt; das restliche Gelände wird der Landwirtschaftszone, überlagert mit der Sondernutzungszone Wintersport, zugeteilt (analog der angrenzenden Flächen). Die Zonenvorschriften werden entsprechend formuliert.

5. VA Tech Hydro Areal

5.1 Ausgangslage

Im Dorfzentrum besteht die Arbeitszone der VA TECH HYDRO AG. Diese Zone ist auf die Bedürfnisse des bestehenden Betriebes abgestimmt. Werden Teile der Betriebsgebäude nicht mehr benötigt, ist eine Umzonung in eine der zentralen Lage entsprechende Nutzungszone zu prüfen. Der industrielle Betrieb soll nun auf einem Teil des Areals eingestellt werden. Der Gemeinderat schlägt vor, diesen Arealteil analog der Umgebung der Wohnzone zuzuteilen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner am Eschenrain/Birkenweg/Erlenweg machten zwei Interessen geltend:

- den quartierfremden Verkehr
- die Bauhöhen, die die hinterliegenden Wohnüberbauungen nicht allzu stark beeinträchtigen sollen.

Bezüglich Verkehr besteht kein direkter Zusammenhang mit der Umzonungsvorlage. Der Gemeinderat stellte aber in Aussicht, dass er Massnahmen zur Eindämmung des quartierfremden Verkehrs zusammen mit den Anstössern beraten will.

Bezüglich Gebäudehöhen erklärte sich der potentielle Käufer des Areals bereit, Überbauungsstudien zu erarbeiten. Dabei sollen auch die vom Innerschweizer Heimatschutz empfohlenen Aspekte (Erhalten von Teilen der industriellen Anlagen als Zeitzeugen der Industrialisierung) sowie die Aspekte des Lärmschutzes zwischen neuer Wohnbebauung und bestehendem Industriebetrieb einbezogen werden.

Die Überbauungsstudie wurde den Interessierten am 11. Januar 2007 an einer Versammlung vorgestellt. Die Konzeptvorschläge wurden grossmehrheitlich positiv beurteilt. Es wurde vereinbart, dass der Gestaltungsplan über das Umzonungsgebiet gleichzeitig mit der Umzonung öffentlich aufgelegt und nach der Rechtskrafterwachsung der Umzonung genehmigt wird. Der wichtigste Aspekt, die maximale Höhe der Bauten entlang des Eschenrains, wird als Ergänzung der Zonenvorschriften ins BZR aufgenommen. Mit dieser Lösung wurde ein grösstmöglicher Konsens zwischen den Interessen aller Beteiligten erreicht.

Der Gestaltungsplan-Entwurf liegt zur allgemeinen Orientierung der Vorlage bei.

5.2 Begründung des vorliegenden Entwurfs

Die Bauzone (5-geschossige Wohnzone) wird aufgrund eines konkreten Bebauungsvorschlags festgelegt. Dieser Bebauungsvorschlag geht auf die sehr unterschiedlichen Bedürfnisse und Anforderungen auf diesem Areal ein:

- Er konzentriert das grösste Bauvolumen entlang der östlichen Parzellengrenze; diese Hauszeile bildet selbst den Lärmschutz zum bestehenden Industriebetrieb (die Wohngrundrisse sind alle nach Westen orientiert).
- Die Häuserzeile entlang Eschenweg wird auf eine Höhe von 508.00 m.ü.M. beschränkt; damit wird die Fernsicht der Überbauung Eschenrain gewahrt.
- Ein Teil der industriellen Anlagen (Kranbahn) bleiben fragmentarisch erhalten (Zeitzeuge der industriellen Entwicklung auf diesem Areal).
- Das weitere Areal bleibt als grosszügig bemessener Park unbebaut.

Das Konzept erscheint durch die grosse Grünfläche sehr grosszügig. Trotzdem entspricht die Überbauung einer Ausnützungsziffer von 0,80. (5-geschossige Wohnzone). Um die Qualität des Konzeptes und die Anliegen der Nachbarn zu sichern, werden drei Massnahmen vorgeschlagen:

- Mit der Festsetzung der 5-geschossigen Wohnzone wird die hohe Ausnützung (hohe Baudichte) ermöglicht.
- Im Bau- und Zonenreglement wird die Bestimmung zur W5 so ergänzt, dass die Bauhöhe im nördlichen und westlichen Bereich des Areals aber auf 508 m.ü.M. beschränkt bleibt (planungsrechtliche Sicherheit für Nachbarn).
- Das vorliegende Bebauungskonzept wird mit einem Gestaltungsplan gesichert, der gleichzeitig mit der Revision des Zonenplans öffentlich aufgelegt und nach der Rechtskrafterwachsung der Umzonung genehmigt wird.

Mit diesem Vorgehen werden alle wünschbaren Ziele erreicht: Einerseits entsteht eine diesem zentralen Ort entsprechende Bebauung mit hoher Dichte; gleichzeitig werden mit Auflagen und Bestimmungen nachbarliche und denkmalpflegerische Aspekte berücksichtigt. Der Gestaltungsplan sichert ein Konzept, das mit einer Konzentration des Bauvolumens und einer grosszügigen Parkfläche eine für diesen Ort aussergewöhnliche Wohnqualität erreicht.

6. Regelung der Werbeflächen

Der Gemeinderat stellt fest, dass die Reklamefirmen ihre Werbeflächen dauernd ausweiten möchten. In der Gemeinde Kriens fehlen die gesetzlichen Grundlagen im Bau- und Zonenreglement, um die Platzierung der Werbeflächen in geordnete Bahnen zu lenken. Der Gemeinderat will diese Reglementsücke schliessen und damit eine unkontrollierte, störende und teilweise auch die Sicherheit gefährdende Entwicklung vermeiden.

Die Gemeinde Kriens hat mit fachlicher Begleitung ein Plakatierungskonzept erarbeitet (Richtlinien und Richtplan zur gesamtkeptionellen Plakatierung vom 6.12.1999/ 3.4.2000). Dieses hat sich in der Praxis bewährt. In einem Grundsatzurteil hat das Verwaltungsgericht festgehalten, dass sich das Plakatierungskonzept der Gemeinde Kriens als objektiv nachvollziehbare Konkretisierung der massgebenden Eingliederungsnormen des PBG und der Reklameverordnung erweist. Das Gericht hat aber auch darauf hingewiesen, „dass § 4 Reklameverordnung für den Erlass ergänzender Reklamevorschriften ausdrücklich auf das Verfahren der Ortsplanung verweist, d.h. eine Verankerung derartiger Bestimmungen in den örtlichen Bau- und Zonenreglementen vorsieht. Allein auf Basis von Reklamekonzepten und –richtlinien in Form von Verwaltungsverordnungen, welche in erster Linie verwaltungsinterne Wirkung entfalten und der Sicherstellung einer rechtsgleichen Praxis dienen, kann eine zweckmässige Bewilligungspraxis nur bedingt gewährleistet werden. Eine Überführung des vorliegenden Reklamekonzeptes - zumindest jedoch der wesentlichen keptionellen Inhalte - in die rechtlichen Grundlagen der kommunalen Ortsplanung ist deshalb mit Blick auf zukünftige Bewilligungsverfahren zu empfehlen“ (Urteil des Verwaltungsgerichts vom 22. Juli 2004, publiziert in LGVE 2004 II Nr. 16 Erw. 4d).

Mit der Ergänzung des Bau- und Zonenreglementes (Art. 29a, im Teil D Bauvorschriften/Ziff. I Allgemeine Bestimmungen) soll diese Grundlage geschaffen werden. Gestützt darauf hat dann der Gemeinderat eine entsprechende Verordnung zu erlassen.

7. Kleinere Plankorrekturen

Der gesamte Zonenplan wurde Ende Jahr 2006 digital neu hergestellt (kompatibel mit dem geografischen Informations-System des Kantons Luzern). Bei dieser Planherstellung wurden kleinere Planfehler festgestellt, die bereinigt werden sollen.

7.1 Grünzone an der Gemeindegrenze zu Horw

An der Gemeindegrenze zu Horw ist eine Grünzone festgesetzt. Jede Grünzone wird im Plan mit einer Nummer versehen. Im Anhang des BZR ist eine Liste aller Grünzonen aufgeführt. Dabei wird jedem Gebiet (jeder Nummer) eine bestimmte zulässige Nutzung zugewiesen. Aus Versehen wurde die Grünzone an der Gemeindegrenze zu Horw keiner Nutzung zugewiesen. Dies wird nun nachgeholt.

7.2 Neue Strassenmündung Kupferhammer

Mit der Gestaltung der neuen Strassenmündung beim Kupferhammer wurde auch die Lage dieses Bauwerks verschoben. Die Fläche der bisherigen Strassenmündung ist als

Verkehrsfläche im Zonenplan weiss, also ohne Nutzung dargestellt. Diese Fläche wird nun der angrenzenden Nutzungszone zugeteilt.

8. Weiteres Vorgehen

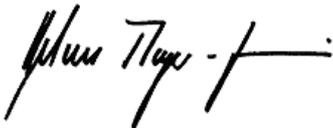
Nach der 1. Lesung im Einwohnerrat wird die Teilrevision der Ortsplanung öffentlich aufgelegt. Nach allfälligen Einspracheverhandlungen entscheidet der Einwohnerrat in seiner 2. Lesung über unerledigte Einsprachen und beschliesst die Revision (voraussichtlich Ende Jahr 2007). Der Gemeinderat behält sich vor, für die einzelnen Teile der Revision separate Beschlüsse zu beantragen.

Der Regierungsrat genehmigt die Planungsrevision (voraussichtlich Frühjahr 2008).

Antrag

Der Gemeinderat beantragt diesem Bericht und Antrag in erster Lesung zuzustimmen und den Gemeinderat zu ermächtigen, die nötigen Arbeiten vorzunehmen, damit der Bericht und Antrag in zweiter Lesung behandelt werden kann.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Robert Lang
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Teilzonenpläne
- Änderungen im Bau- und Zonenreglement
- Vorprüfungsbericht
- Gestaltungsplan-Entwurf VA Tech Hydro

Beilage zum Bericht und Antrag Nr. 184/07 vom 4. April 2007

Änderungen im Bau- und Zonenreglement

- **Eichhof-Areal** (vgl. Art. 3, 9, 11)
- **Parkplatz Pilatusbahnen** (vgl. Anhang A zu Art. 13)
- **VA Tech Hydro Areal** (vgl. Art. 6)
- **Regelung der Werbeflächen** (vgl. Art. 29a)
- **Kleinere Plankorrekturen** (vgl. Anhang C zu Art. 15)

Hinweis: Neue oder geänderte Bestimmungen sind fett gedruckt, wegfallende Bestimmungen sind sichtbar gestrichen.

	Art. 3	
Zoneneinteilung	b) Mischzonen	
	- 3-geschossige Wohn-/Arbeitszone	WAR-3 III
	- 4-geschossige Wohn-/Arbeitszone	WAR-4 III
	- Spezielle Wohn-/Arbeitszone Eichhof	WAR-E III
	- Wohn-/Arbeitszone Richtplan Schlund	WAR-S III
	- Zentrumszone	Z III
	- Zentrumserweiterungszone	ZE III
	Art. 6	
W5 VA Tech Hydro Areal	⁶ In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet dürfen keine Gebäudeteile die Höhe von 508 m. ü. Meer überragen.	
	Art. 9 (neu)	
Wohn- und Arbeitszone Eichhof/WAr-E	¹ Die Zone WAR-E ist für die Planung und Realisierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes bestimmt.	
	² Gestattet sind Wohnungen (unter besonderer Beachtung der Lärmschutzanforderungen) sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe.	
	³ Für Neubauten ist ein Bebauungsplan erforderlich, der im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs oder in einem vergleichbaren Verfahren erarbeitet wird.	
	⁴ Im Bebauungsplan sind insbesondere festzulegen: die Gebäudehöhen, das Mass und die Art von Verkaufsflächen, die Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten gemäss Abs.2 sowie die daraus resultierenden Erschliessungs- und Parkierungsanforderungen.	
	⁵ Es gilt ein Ausnützungs-Richtwert von 1,50. Dieser Wert kann überschritten werden, wenn dies aufgrund des Wettbewerbsergebnisses resp. der angestrebten Städtebau- und Wohnqualitäten vertretbar ist.	
	⁶ Für die Parzellen 2993/5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m. ü. Meer.	

Arbeitszonen

Art. 11
Abs. 5 (in Art. 9 integriert)
Für die Parzellen Nr. 2993/5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m. ü. Meer.

Reklamen

Art. 29a (neu)
¹ Reklamen sind besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzufügen.
² Vor allem auf Grund der folgenden Kriterien ist zu entscheiden, ob Reklamen erwünscht, zulässig oder untersagt sind: Verkehrssituation, Nutzungsformen des Areals, Struktur der Bebauung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen.
³ Der Gemeinderat erarbeitet die erforderlichen Konzepte und Richtlinien. In einer Verordnung regelt er insbesondere die Gestaltung, Platzierung und Häufigkeit von Reklameanschlagstellen.

Anhang A zu Art. 13: Nutzungsbestimmungen zur Zone für öffentliche Zwecke

Gebiet 14 (ES III): Schlossweg/Talacker

Parkplätze für die ausschliessliche Benützung durch Bahnbenützer der Krienseregg, Fräkmüntegg und Pilatusbahnen. Eine Benützung der Parkplätze durch Quartieranwohner bis höchstens 10% der Plätze ist zulässig. ~~Die unterste Ebene der Parkierungsanlage kann 2-geschossig genutzt werden (offene Konstruktion).~~ Bepflanzung an den Zonenrändern und zwischen den Parkebenen. Gleichwertiger Ersatz bestehender Bepflanzung bei baulichen Massnahmen.

Anhang C zu Art. 15: Nutzungsbestimmungen zur Grünzone

Gebiet 99 (ES III): Dattenmatt, Gemeindegrenze zu Horw

Wiese, Spielwiese, Rad-/Gehweg