
18. November 2009

Nr. 077/2009

Ortsplanung: Teilrevision 2009

Teilzonenpläne:

- Nidfeld
- Mattenhof / Sternmatt
- Kreisel Schlund
- Schweighof
- Schlundmattstrasse / Buhölzli
- Eichenspes
- Areal Eichhof-West

Bau- und Zonenreglement:

- Art. 3, 9a, 11, 46a, Anhang A und C

2. Lesung

Inhalt

1.	<i>Ergebnis des kantonalen Vorprüfungsberichtes (Teil 2) zur Abstimmung Siedlung und Verkehr in der Arbeitszone und zur Raumfreihaltung Bypass im Teilzonenplan Nidfeld</i>	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Arbeitszone	4
1.3	Raumfreihaltung Bypass im Teilzonenplan Nidfeld	5
2.	<i>Einsprachen zur öffentlichen Auflage / Einsprachebehandlung</i>	6
3.	<i>Änderung Teilzonenplan Schlundmattstrasse / Buhölzli und Art. 11 Abs. 11 BZR</i>	7
4.	<i>Areal Eichhof-West: Beschluss sistierter Teilzonenplan und Korrektur Fehler in Art. 9a und 11 BZR</i>	9
5.	<i>Präzisierung des Begriffes "Sportplatz" im Anhang C zu Art. 15 BZR</i>	12
6.	<i>Absichtserklärung des Gemeinderates zur Schulwegsicherung auf der Schlundmattstrasse</i>	12
7.	<i>Korrektur der Zonenbezeichnung in Art. 3 und der falschen Nummerierung der Absätze in Art. 11 BZR</i>	13
8.	<i>Die nicht gütlich erledigten Einsprachen</i>	14
8.1	Einsprache Areal Eichhof-West	15
8.2	Einsprache Areal Eichenspes	18
8.3	Einsprache Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli	21
8.4	Einsprache Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli	22
9.	<i>Erledigung</i>	23
	<i>Beschlussestext I zu Bericht und Antrag</i>	24
	<i>Beschlussestext II zu Bericht und Antrag</i>	25
	<i>Beschlussestext III zu Bericht und Antrag</i>	27
	<i>Beschlussestext IV zu Bericht und Antrag</i>	28
	<i>Beschlussestext V zu Bericht und Antrag</i>	30
	<i>Beschlussestext VI zu Bericht und Antrag</i>	32
	<i>Beschlussestext VII zu Bericht und Antrag</i>	34

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag unterbreitet Ihnen der Gemeinderat eine Teilrevision der Ortsplanung zur Beschlussfassung.

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 25. Juni 2009 die Teilrevision der Ortsplanung in einer 1. Lesung behandelt. Gestützt darauf ist vom 3. August bis 1. September 2009 die öffentliche Auflage durchgeführt worden. Zur öffentlichen Auflage hat der Gemeinderat den Bericht vom Juli 2009 verfasst, der allen Haushaltungen der Gemeinde Kriens sowie der Grundeigentümerschaft zugestellt wurde.

Dieser Bericht vom Juli 2009 sowie der Bericht und Antrag zur 1. Lesung im Einwohnerrat (Nr. 077/2009 vom 3. Juni 2009) bilden die Grundlage der nachfolgenden Erläuterungen.

Im vorliegenden Bericht und Antrag werden nur jene Änderungen dargestellt, die sich aufgrund der Einspracheverhandlungen seit der öffentlichen Auflage ergeben haben.

Im Weiteren werden alle Einsprachen einzeln dargestellt, die nicht gütlich erledigt werden konnten und vom Einwohnerrat zu entscheiden sind.

Die Einsprachen mit dem vollen Wortlaut der Anträge und der dazugehörenden Begründungen liegen beim Baudepartement Kriens auf und können von den Mitgliedern des Einwohnerrates eingesehen werden (vgl. dazu auch die Zusammenstellung im Anhang).

1. Ergebnis des kantonalen Vorprüfungsberichtes (Teil 2) zur Abstimmung Siedlung und Verkehr in der Arbeitszone und zur Raumfreihaltung Bypass im Teilzonenplan Nidfeld

1.1 Ausgangslage

In einem ersten Vorprüfungsbericht vom 8. April 2009 hat sich das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, BUWD, umfassend zur Teilrevision 2009 geäußert. Die darin formulierten Vorgaben wurden in der vom Einwohnerrat in erster Lesung behandelten und anschließend öffentlich aufgelegten Version der Teilrevision 2009 berücksichtigt. In diesem Vorprüfungsbericht konnten jedoch die verkehrlichen Aspekte wegen der ausstehenden Stellungnahme des Bundesamtes für Strassen, ASTRA, und der laufenden Arbeit zum Leitbild Stadtentwicklung Luzern Süd noch nicht berücksichtigt werden.

Mit Vorprüfungsbericht vom 2. September 2009 holt das BUWD dies nach, wobei in erster Linie die verkehrlichen Aspekte der Teilrevision 2009 behandelt werden.

1.2 Abstimmung von Siedlung und Verkehr in der Arbeitszone

Das BUWD beantragt, das Bau- und Zonenreglement BZR der Gemeinde Kriens mit einem grundeigentümergebundenen Artikel zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr zu ergänzen. Es handelt sich um einen Vorschlag, der in der Arbeitsgruppe Stadtentwicklung Luzern Süd diskutiert wurde:

Art. xy (Formulierungsvorschlag BUWD)

Abs. 1 Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche sind in den Arbeitszonen nicht zulässig.

Abs. 2 Im Rahmen von Bebauungsplänen kann von Absatz 1 abgewichen werden, wenn die Nutzungen

a) auf die zulässigen Verkehrs- und Umweltbelastungen abgestimmt sind,

b) die in den übergeordneten Richtplänen vorgesehene Entwicklung nicht behindern.

Der vom BUWD verlangte Artikel für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr will verkehrintensive Nutzungen, die in der Regel mehr als 15 Fahrten DTV erzeugen, grundeigentümergebunden ausschliessen. Mit der Möglichkeit zur Abweichung bei Bebauungsplänen werden Anreize geschaffen, damit grössere zusammenhängende Gebiete gemeinsam beplant werden. Der Gemeinderat interpretiert den Formulierungsvorschlag des BUWD nicht als zwingende Vorgabe für die Teilrevision der Ortsplanung 2009. Er ist der Meinung, dass diese oder eine ähnliche Bestimmung im Rahmen der Ortsplanung 2009/2012 und nicht mit der Teilrevision 2009 in das BZR aufgenommen werden sollte. Dies aus folgenden Gründen:

- Mit der Umzonung von der Arbeitszone ES IV in die Arbeitszone ES III werden die Anzahl Fahrten tendenziell vermindert. Der Ausschluss von transportorientierten Nutzungen (ES IV) bringt weniger Verkehr. Büronutzungen werden privilegiert (ES III), Mitarbeitende in Büros haben ein flexibleres Verhalten beim Modal Split. Die in der Arbeitszone ES III möglichen Nutzungen wie Ausbildungsstätten, Hotels und Gesundheits-Betriebe erzeugen tendenziell weniger Fahrten als gewerbliche Nutzungen. Bei Hotels gibt es keine ausgeprägten Spitzenstunden im Fahrtenaufkommen. Internationale Schulen bringen nur wenig MIV, die Studierenden sind auf den ÖV ausgerichtet. Personenintensive Nutzungen und verdichtetes Bauen (Hochhäuser, Planungszone Mattenhof mit Vorschrift für Gebäude mit mindestens vier Geschossen) werden in Fussgängerdistanz zur S-Bahn-Haltestelle Mattenhof gefördert, diese Betriebe werden ebenfalls einen hohen ÖV-Anteil beim Verkehrsaufkommen erzeugen.
- Die Teilrevision der Ortsplanung beschränkt sich auf Gebiete, bei denen konkrete Projekte vorliegen, die schon seit längerer Zeit bearbeitet werden. Zum Teil wurden – mit Unterstützung der Gemeinde - mit erheblichem Aufwand städtebauliche Wettbewerbe durchgeführt. Es kann nicht Aufgabe und Ziel der gemeinsamen Entwicklungsstrategie sein, laufende Projekte zu stoppen oder gar rückgängig zu machen. Der Widerruf der über eine längere Zeit bereits laufenden Planungs- und Projektierungsarbeiten würde von den Betroffenen wohl kaum verstanden und wäre ein falsches Zeichen.

- Der vom BUWD vorgeschlagene Artikel zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr beinhaltet einschränkende Bestimmungen zu den Arbeitszonen im gesamten Gebiet des Entwicklungsschwerpunktes Eichhof bis Schlund. Es müsste zwingend eine zweite öffentliche Auflage vor der Genehmigung der Teilrevision durch den Einwohnerrat stattfinden. Das Risiko von zahlreichen Einsprachen ist gross. Eine zeitgerechte Rechtskraft der Umzonungen und die wünschbaren Entwicklungen wären damit gefährdet.
- Bei dem in der Volksabstimmung 2005 in Kriens verworfenen Fahrtenmodell wurden transportorientierte und kundenorientierte (Verkaufs-)Nutzungen einer starken Kontingentierung unterworfen. Bei dieser Vorlage wurden Büronutzungen aber ausdrücklich von einer Fahrtenbeschränkung ausgenommen (weil Büroarbeitsplätze bedeutend flexibler auf öffentliche Verkehrsmittel wechseln können als transport- oder kundenorientierte Nutzungen). Mit den beabsichtigten Umzonungen werden gerade jene Nutzungen gefördert und privilegiert, die nicht unter das Fahrtenmodell gefallen wären!
- Ein neuer Artikel im BZR, der die Abstimmung von Siedlung und Verkehr regelt, soll schrittweise über die politischen Prozesse der Ortsplanung behandelt werden: Erarbeitung einer Strategie der räumlichen Entwicklung mit Einbezug der Ortsplanungskommission, Vorprüfung beim Kanton, 1. Lesung Einwohnerrat, öffentliche Auflage, Einspracheverhandlungen, 2. Lesung Einwohnerrat, Genehmigung durch Regierungsrat. Bei einem politisch unsensiblen Vorgehen kann ein neuer Artikel im BZR betreffend Abstimmung von Siedlung und Verkehr relativ einfach als zweites Fahrtenmodell beurteilt und bekämpft werden.

1.3 Raumbefreiung Bypass im Teilzonenplan Nidfeld

Für die Entlastung des Agglomerationsverkehrs vom motorisierten Individualverkehr sieht das Agglomerationsprogramm Luzern in der Massnahme M4.1 den Bypass vor. Der Bypass wurde mit der Änderung des kantonalen Richtplans vom 6. Juni 2006 als Koordinationsaufgabe V2-14 mit Koordinationsstand *Zwischenergebnis* in den Richtplan aufgenommen. Der Bundesrat hat diese Richtplanänderung am 30. Januar 2008 genehmigt. Sie ist somit behördenverbindlich.

Nach aktuellem Planungsstand wird während der Bauphase im Areal Nidfeld ein Korridor von 54 m bis 64 m ab Autobahnachse beansprucht (temporäre Verlegung der Fahrbahnen). Nach der Fertigstellung des Bypasses reduziert sich die beanspruchte Fläche auf ca. 25 m ab Autobahnachse bzw. ca. 12.5 m ab heutigem Autobahnrand. Vor dem Bau des Bypasses könnten allenfalls befristete Nutzungen (mit Beseitigungsrevers) möglich sein.

Ohne zusätzliche Massnahmen zur Sicherung des Bypasses könnte der Teilzonenplan Nidfeld in der aufgelegten Version nicht genehmigt werden.

Um die Entwicklung des Areals Nidfeld als Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunktes nicht zu blockieren, schlägt das BUWD vor, die notwendige Raumbefreiung im Rahmen eines **Bebauungsplanes** zu sichern. Dabei kann die für die Raumsicherung beanspruchte Fläche vollumfänglich in der Grünflächenzifferberechnung berücksichtigt werden. Der Nutzungsverlust soll über zusätzliche Geschosse kompensiert werden können.

Der Gemeinderat unterstützt dieses Vorgehen. Im Art. 11 BZR wird darum neu eine **Bebauungsplanpflicht für das Areal Nidfeld** bestimmt (Änderung gegenüber der Fassung öffentliche Auflage sind blau dargestellt.):

Ergänzung Art. 11 Abs. 8: Ar-III / Ar-IV mit Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht

In den im Zonenplan speziell bezeichneten Arbeitszonen Ar-III und Ar-IV darf nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden. In der Arbeitszone Ar-III-c Nidfeld ist der Erlass eines Bebauungsplanes zwingend.

Die vorliegenden Anpassungen des Teilzonenplanes mit einer Bebauungsplanpflicht und die Ergänzung von Art. 11 Abs 8 sind keine "wesentlichen Änderungen" gemäss § 62 Abs 2 PBG. Eine erneute Auflage für betroffene Dritte ist nicht erforderlich.

2. Einsprachen zur öffentlichen Auflage / Einsprachebehandlung

Aufgrund der öffentlichen Auflage der Teilzonenpläne und der geänderten Artikel des Bau- und Zonenreglements wurden sieben Einsprachen eingereicht.

Ein Ausschuss gebildet aus Matthias Senn, Gemeindeamman, Franz Hunziker, Abteilungsleiter Planungen/Baugesuche, und Urs Muff, Sachbearbeiter Planungen/Baugesuche sowie den Ortsplanern Roger Michelin und Hansueli Remund hat im Auftrag des Gemeinderates mit allen Einsprechenden im Oktober 2009 Verhandlungen im Sinne von § 62 PBG geführt.

Der Gemeinderat hat versucht, sich mit den Einsprechenden zu verständigen, wenn dies im Interesse der Revision möglich und zweckmässig war. Nach Abschluss der Verhandlungen und der Beratung im Gemeinderat ergibt sich über die Einsprachen folgendes Bild:

- Der Sachverhalt zu einer Einsprache konnte im Rahmen der Einspracheverhandlung geklärt werden. Sie wurde zurückgezogen. Die Gemeinde Horw hat gegen die Teilrevision der Ortsplanung 09 Einsprache erhoben. Sie fordert dabei, dass die Einhaltung der gemäss Richtplan ESP Eichhof-Schlund-Bahnhof Horw vom 26. Juni 2003 zulässigen Fahrtenkontingente pro Tag rechtlich und grundeigentümergebunden sicherzustellen seien. Gestützt auf die im Kapitel 1 dargelegten Ausführungen des Gemeinderates Kriens hat die Gemeinde Horw ihre Einsprache zurückgezogen.
- Zwei Einsprachen sind gütlich zu erledigen. In diesen Fällen soll - auch auf Grund der Einspracheverhandlungen - den Einsprachen entsprochen und die notwendigen Änderungen im Teilzonenplan respektive im Bau- und Zonenreglement vorgenommen werden. Da es sich - soweit es die Ortsplanung betrifft - um geringfügige Änderungen handelt, müssen sie nicht nochmals öffentlich aufgelegt werden (siehe Kapitel 3 bis 6).
- Vier Einsprachen bleiben schliesslich ganz oder teilweise ohne gütliche Erledigung (siehe Kapitel 8). Sie werden dem Einwohnerrat zur Abweisung beantragt.

3. Änderung Teilzonenplan Schlundmattstrasse / Buhölzli und Art. 11 Abs. 11 BZR

Der Betrieb der Kächler Technik AG an der Schlundmattstrasse expandiert stark. Die heutigen Zonengrenzen verhindern diese Expansion. Für diesen Betrieb sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, die eine bauliche Erweiterung zulassen.

Der Gemeinderat unterstützt die Entwicklung des Betriebes an diesem Standort. Auch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement hat dem Betrieb in Aussicht gestellt, die nötigen Umzonungen zu bewilligen, die für eine Entwicklung der Firma erforderlich sind. Allerdings ist die vorgesehene Erweiterung der Arbeitszone im ursprünglich vorgesehenen Ausmass nicht möglich. Dazu wäre eine kleine Rodung des angrenzenden Waldes notwendig gewesen. Das BAFU hat diese Rodung in der Zwischenzeit abgelehnt. Mit dieser neuen Ausgangslage mussten die bauliche Entwicklung und die Erschliessung überprüft und angepasst werden. Aufgrund dieser Überprüfung hat die Kächler Technik AG folgendes festgestellt:

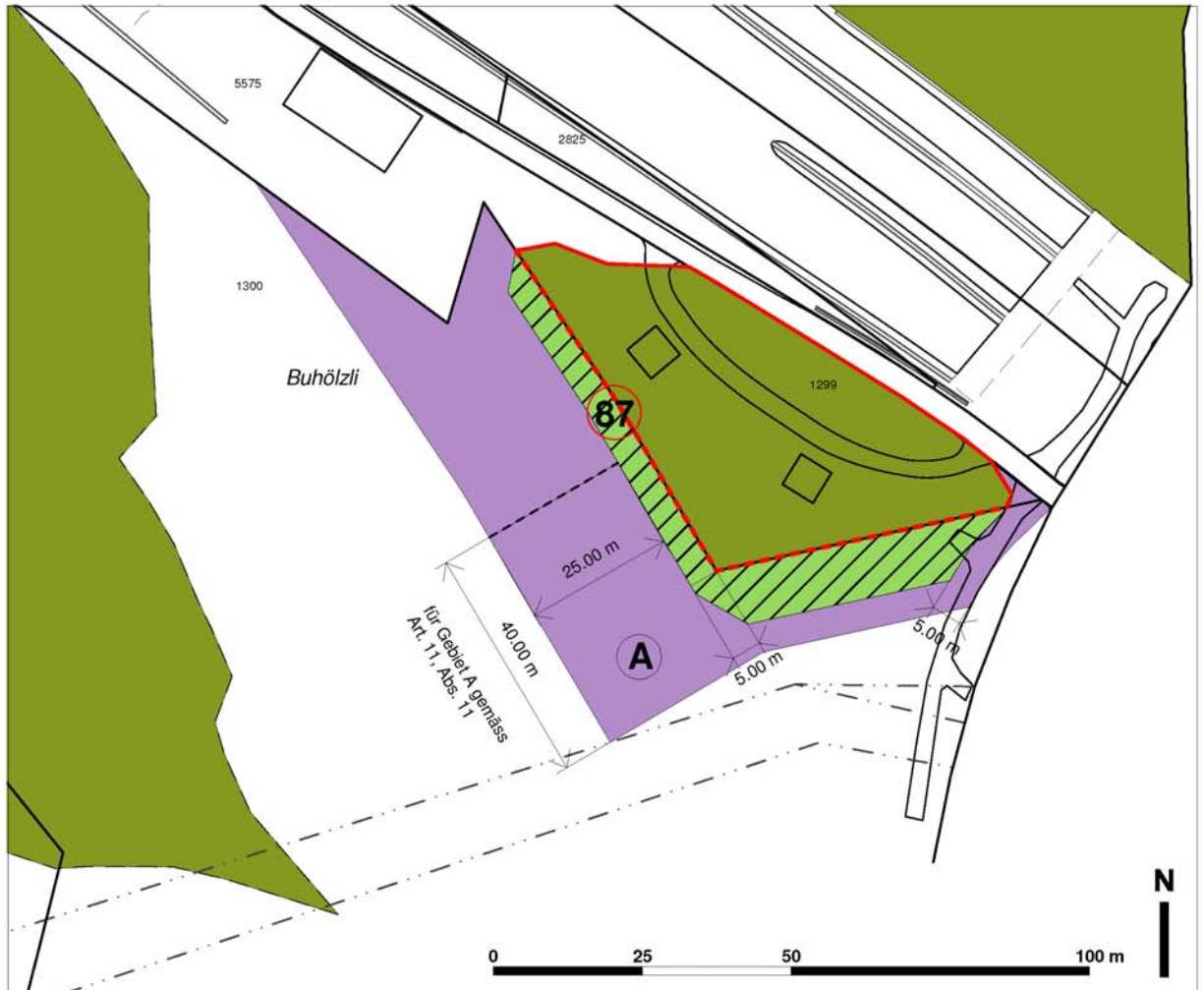
- Mit dem Verzicht auf die kleinen Waldrodungen wird vor allem die Zu- und Wegfahrt mit längeren Fahrzeugen erschwert.
- Die bisherigen Investitionen an Ort und das akute Bedürfnis für eine rasche betriebliche Erweiterung werden gegen diese verkehrlichen Erschwernisse abgewogen.
- Die Erschwernisse sind unerfreulich, doch steht eine möglichst rasche Baubewilligung für die Erweiterungsbauten im Vordergrund; mögliche weitere Beschwerdeverfahren aufgrund der Rodungsgesuche sollen darum vermieden werden.
- Auf die Gesuche für dauernde Waldrodungen wird darum verzichtet.

Allerdings sind während des Baus der Erschliessung gewisse kleinere temporäre Waldrodungen erforderlich (Strassenböschungen), die nach Fertigstellung der Bauwerke wieder als Wald genutzt werden. Diese temporären Rodungen von weniger als 10 m² Fläche wurden von der kantonalen Dienststelle Iawa, Abteilung Wald, in Aussicht gestellt.





Der Teilzonenplan Schlundmattstrasse / Buhölzli (siehe nächste Seite) wird gegenüber der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst:

- Der Wald bleibt im heutigen Ausmass erhalten und wird mit Waldfeststellungslinien gesichert.
- Die Grünzonen entlang des Waldes werden in der bisher vorgesehenen Breite erhalten und auf der gesamten Länge der Arbeitszone festgelegt.
- Zur Sicherung der ökologischen Vernetzung wird auf die Arbeitszone zwischen Bach und Wald verzichtet
- Auf die Waldaufforstung (Kompensation für die Waldrodung) wird verzichtet.

Teilzonenplan Schlundmattstrasse / Buhölzli



Verbindlicher Planinhalt

-  Arbeitszone a Lärmempfindlichkeitsstufe III (Ar-III-a) (12.5 m Fassadenhöhe)
-  Arbeitszone a Lärmempfindlichkeitsstufe III (Ar-III-a) (12.5 m Fassadenhöhe)
Arbeitsplatz-Beschränkung (gemäss Art. 11, Abs. 11 BZR)
-  Grünzone (Gr) (Lärmempfindlichkeitsstufe ES III)
-  Ordnungsnummer in der Grünzone (Anhang zum BZR)

Orientierender Planinhalt

-  Waldfeststellungslinie rechtsgültig
-  Waldfeststellungslinie neu
-  Wald

Gegen die Einzonung der Arbeitszone mit Waldrodung hat Pro Natura Einsprache erhoben. Mit dem Verzicht auf die Waldrodung entfällt ein wesentlicher Punkt der Einsprache. In der Begründung des Antrages auf Verzicht auf die Einzonung führt Pro Natura auch an, dass unterhalb des Areals eine Ökobrücke über die A2 erstellt wurde und dass die Einzonung den attraktiven und freien Zugang dazu behindert.

Der Gemeinderat möchte diesen Zugang weiterhin sichern. Der Teilzonenplan wird entsprechend angepasst. Auf die Arbeitszone zwischen Bach und Wald wird verzichtet. Der Weg darf die ökologische Vernetzung nicht beeinträchtigen. Auf eine Versiegelung und Umzäunung ist deshalb zu verzichten.

Art. 11 Abs. 11 im BZR (neue Nummerierung der Absätze, vgl. Kap. 6) wird darum wie folgt angepasst (Änderung gegenüber der Fassung öffentliche Auflage sind [blau](#) dargestellt.):

Art. 11 Abs. 11 BZR (Arbeitszonen)

In dem im Zonenplan speziell bezeichneten Gebiet (Areal A: Buhölzli) sind – unter Einhaltung der erforderlichen Abstände zur Hochspannungsleitung – nur Bauten und Anlagen ohne Arbeitsplätze zulässig. Das Areal darf zur Landwirtschaftszone, zur Grünzone und zum Wald hin nicht so abgegrenzt werden, dass die ökologische Vernetzung nicht mehr möglich ist, insbesondere darf die Erschliessung nicht versiegelt und umzäunt werden.

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der Verkleinerung der Arbeitszone die Anliegen von Pro Natura weitgehend umzusetzen. Da bis zur Drucklegung des Berichts und Antrages kein Rückzug der Einsprache von Pro Natura vorliegt, muss deren Einsprache als nicht gültig erledigte Einsprache im Kapitel 8 behandelt und dem Einwohnerrat zur Abweisung beantragt werden.

Die vorliegenden Anpassungen des Teilzonenplanes sind keine "wesentlichen Änderungen" gemäss § 62 Abs. 2 PBG. Eine erneute Auflage für betroffene Dritte ist nicht erforderlich.

4. Areal Eichhof-West: Beschluss sistierter Teilzonenplan und Korrektur Fehler in Art. 9a und 11 BZR

Zone und Zonenvorschriften für das Areal Eichhof wurden bereits bei der Teilrevision 2006/07 vorgeprüft, vom Einwohnerrat in der ersten Lesung behandelt und öffentlich aufgelegt. Aufgrund einer Einsprache der Grundeigentümerin (Eichhof) sistierte der Einwohnerrat die Behandlung dieser Zone bei der zweiten Lesung, um das Ergebnis des städtebaulichen Studienauftrags über dieses Areal abzuwarten. Die Einsprache wurde zwischenzeitlich zurückgezogen.

Im Dezember 2008 wurde das Areal veräussert. Die neue Grundeigentümerschaft hat das Ergebnis des Studienauftrags überprüft und ihren Vorstellungen angepasst. Das Konzept kann beim Baudepartement eingesehen werden. Das Konzept findet die Zustimmung des Gemeinderates. Er hat die Zonenvorschriften darum auf die Konzeptvorschläge angepasst.

Der sistierte **Teilzonenplan Areal Eichhof** (siehe nächste Seite) kann nun vom Einwohnerrat beschlossen werden. Eine Anpassung des Planes seit der Sistierung war nicht erforderlich.

Im Bericht und Antrag zur ersten Lesung zur Teilrevision 2009 und auch in der Botschaft zur öffentlichen Auflage hat sich ein **Fehler** eingeschlichen, der im Rahmen der 2. Lesung korri-

giert werden soll: Die Höhenbeschränkung für die Parzellen Nrn. 2993 / 5524 ist unbestritten. Diese ist in Art. 11 Abs. 5 heute rechtsgültig verankert. Bei der Teilrevision 2009 wurde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass beide Parzellen in der neu geschaffenen "Wohn- und Arbeitszone Eichhof (WAr-E)" liegen. Darum wurde der bisherige Abs. 5 von Art. 11 (Arbeitszonen) gestrichen und im selben Wortlaut im neuen Art. 9a Abs. 6 (Wohn- und Arbeitszone Eichhof) integriert. Gemäss Teilzonenplan Areal Eichhof verbleibt aber die Parzelle Nr. 5524 in der Arbeitszone ES IV. Der Absatz 5 von Art. 11 muss darum für die Parzelle Nr. 5524 beibehalten werden und im Absatz 6 von Art. 9a muss die Parzelle Nr. 5524 gelöscht werden:

Anpassung Art. 9a Abs. 6:

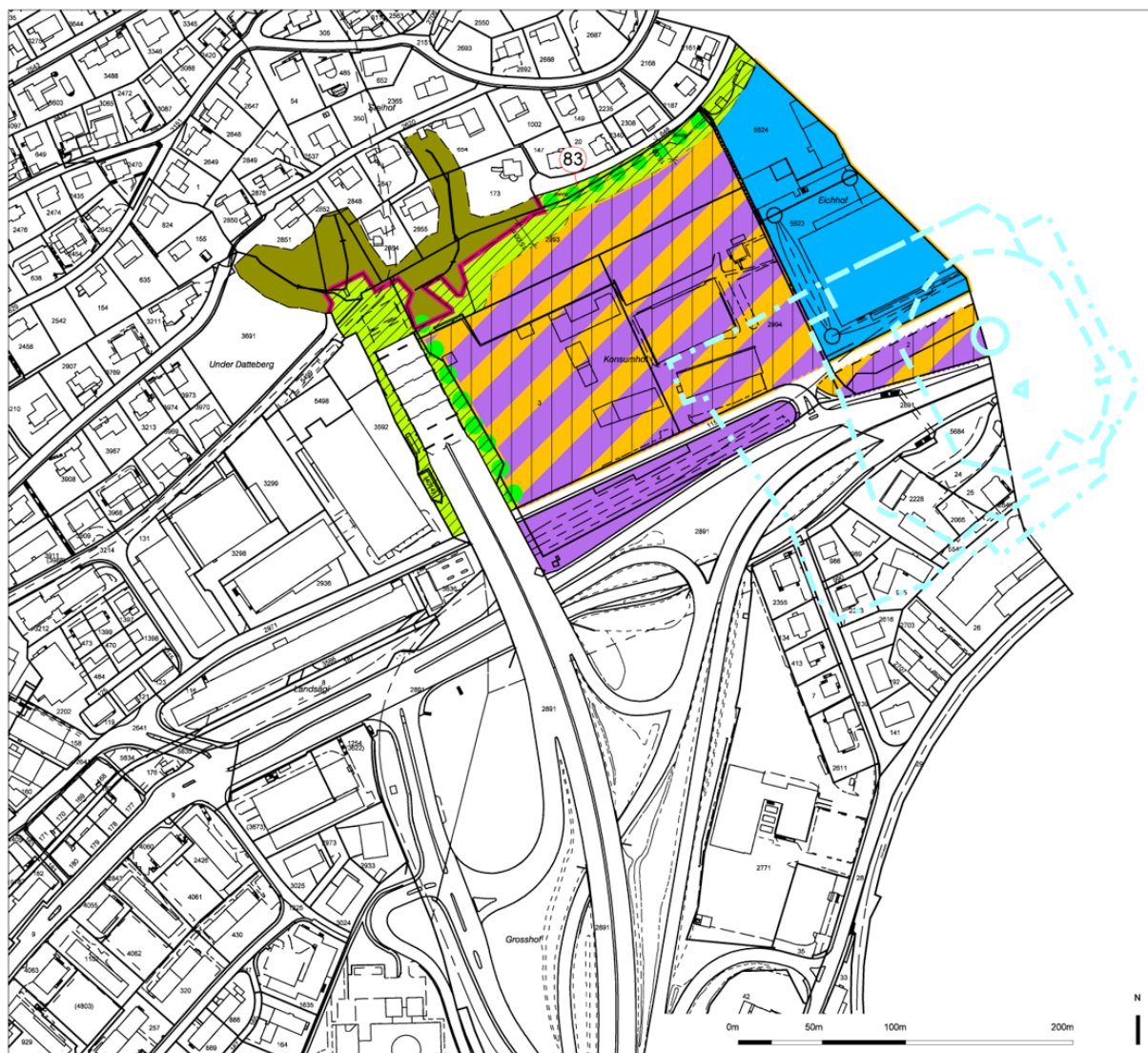
Für die Parzelle 2993 ~~+5524~~ gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer.




Wieder einfügen von Art. 11 Abs. 5:

Für die Parzelle 5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m ü. Meer.

Die vorliegenden Korrekturen der Fehler in Art. 9a und 11 BZR sind keine "wesentlichen Änderungen" gemäss § 62 Abs 2 PBG. Eine erneute Auflage für betroffene Dritte ist nicht erforderlich.





Teilzonenplan Areal Eichhof



-  Arbeitszone ES III (Ar-III)
-  Arbeitszone ES IV (Ar-IV)
-  Spezielle Wohn- / Arbeitszone Eichhof (WAR-E).
Empfindlichkeitsstufe ES III

Die im Plan weiss dargestellten Planinhalte bleiben gegenüber dem rechtsgültigen Zonenplan unverändert.

Orientierender Planinhalt (bereits rechtsgültig)

-  Grünzone (Gr)
Lärmempfindlichkeitsstufe ES III
-  Wald / Statischer Waldrand gemäss Art. 13 WaG
-  Hecke, Feldgehölz, Uferbestockung
-  Schutzzone Grund- und Quellwasser

5. Präzisierung des Begriffes "Sportplatz" im Anhang C zu Art. 15 BZR

Das gemeindeeigene Areal Eichenspes wird zur Erstellung eines Werkhofs und/oder eines Feuerwehrlokals verwendet. Das Areal wurde bisher soweit genutzt, wie die Nutzungen mit den Schutzzieleinstimmungen (Fussballfeld, Sportanlagen).

Ein Ersatz für die bestehende Spielwiese Eichenspes soll bei der Grünzone Langmatt realisiert werden. Entsprechend werden die Nutzungsbestimmungen zum Gebiet **Langmatt** (65) im Anhang C des BZR mit der zulässigen Nutzung "**Sportplatz**" ergänzt.

Gegen die neue Zweckbestimmung Langmatt sind zwei Einsprachen eingegangen. Die Einsprechenden befürchten, dass der Begriff "Sportplatz" so offen formuliert ist, dass Anlagen mit unerwünschten Immissionen bei den angrenzenden Wohnquartieren möglich sind.

Der Gemeinderat hat im Rahmen der Einspracheverhandlungen dargelegt, dass in der Grünzone Langmatt lediglich ein Spielfeld in der Art der Fenckernmatte vorgesehen ist. Zudem wurde den Einsprechenden zugesichert, den Begriff "Sportplatz" nicht im Anhang zum BZR, aber im vorliegenden Bericht und Antrag zu präzisieren. Die Einsprechenden waren mit diesem Vorgehen einverstanden und haben gestützt darauf ihre Einsprache zurückgezogen.

Präzisierung Begriff "Sportplatz" gemäss Anhang C BZR, Langmatt (65):

Der Gemeinderat wird im Rahmen der Nutzung der Grünzone Langmatt (Gebiet Nr. 65) den Begriff "Sportplatz" wie folgt auslegen:

- keine Anlagen mit erheblichem Publikumsaufkommen
- keine grösseren baulichen Einrichtungen wie Tribünen und dergleichen
- keine fest eingerichteten Trainingsplätze
- die Nutzungen dürfen die Anwohnenden bezüglich Lärm- und Lichtimmissionen nicht unzulässig belasten

6. Absichtserklärung des Gemeinderates zur Schulwegsicherung auf der Schlundmattstrasse

Gegen die Erweiterung der Arbeitszone im Gebiet Schlundmattstrasse / Buhölzli ist eine gemeinsame Einsprache von drei Einsprechenden eingegangen. Sie führen an, dass mit der Erweiterung der Arbeitszone der Verkehr auf der Schlundmattstrasse zunehmen wird. Der heutige Ausbaustandard führe stellenweise zu Konflikten mit dem Langsamverkehr (Schulweg).

Im Rahmen der Einspracheverhandlungen wurde ersichtlich, dass es den Einsprechenden primär um die sichere Benutzung der Schlundmattstrasse geht und nicht grundsätzlich gegen die Einzonung.

Der Gemeinderat ist sich der Verkehrssituation auf der Schlundmattstrasse bewusst und anerkennt das Anliegen der Einsprechenden. Der Gemeinderat unterstützt grundsätzlich die Forderung der Einsprecher, im Abschnitt ab Eichwäldli bis Lagergebäude Gartenbau Burri der Schlundstrasse eine Fusswegverbindung unabhängig der Strasse zu führen und damit vor allem die Sicherheit der Fussgänger zu verbessern. In diesem Abschnitt ist das Ausweichen aufgrund der Mauern und Zäune erschwert.

Der Gemeinderat hat den Einsprechenden nachfolgende Zusicherung gemacht.

Zusicherung des Gemeinderates zur Schulwegsicherung Schlundmattstrasse:

«Der Gemeinderat verpflichtet sich, für den Abschnitt ab Eichwäldli bis Lagergebäude Gartenbau Burri der Schlundmattstrasse bis zum November 2010 ein genehmigungsfähiges Projekt vorzulegen, das eine sichere Schulwegverbindung ermöglicht. Das Projekt soll vorbehältlich der Zustimmung der allenfalls zusätzlich zum Gemeinderat noch massgebenden Instanzen bis Ende 2011 realisiert werden.»

Der Gemeinderat kann in dieser Frage nicht alleine entscheiden. So ist zum Beispiel die Zusicherung der Grundeigentümerschaft notwendig, falls für den Weg Fremdareal benötigt wird. Diesen Umstand berücksichtigt der Gemeinderat in der Formulierung "...Zustimmung der allenfalls noch massgebenden Instanzen...".

In der gegebenen Zeit war es nicht möglich, alle nötigen Verhandlungen zu führen, die für die Festlegung einer verbindlichen Fusswegverbindung nötig wären. Die generelle Zusicherung - an der der Gemeinderat weiterhin festhält - reichte den Einsprechenden aber nicht, so dass die Einsprache weder zurückgezogen noch gütlich erledigt werden konnte.

Der Gemeinderat beantragt darum dem Einwohnerrat im Kapitel 8.4 die Einsprache abzuweisen. Der Gemeinderat wird das Anliegen der Einsprechenden aber weiterverfolgen.

7. Korrektur der Zonenbezeichnung in Art. 3 und der falschen Nummerierung der Absätze in Art. 11 BZR

Im Rahmen der bisherigen Unterlagen zur Teilrevision 2009 haben sich im BZR noch zwei Fehler eher redaktioneller Art eingeschlichen, die formell korrekt behoben werden sollen:

Art. 3 BZR

In Art. 3 BZR wird die neue Wohn- und Arbeitszone Eichhof / WAr-E gemäss Art. 9a als "Spezielle Wohn-/Arbeitszone Eichhof" bezeichnet. In Art. 3 und Art. 9a soll die gleiche Bezeichnung verwendet werden. Darum wird die Bezeichnung in Art. 3 in ***Wohn- und Arbeitszone Eichhof / WAr-E*** geändert.

Art. 11 BZR

Bei der Nummerierung der Absätze in Art. 11 BZR wurde nicht berücksichtigt, dass Absatz 11 gestrichen wurde. Der bisherige Absatz 12 wird darum neu zu **Absatz 11**. Dies wird entsprechend auch im Teilzonenplan Schlundmattstrasse / Buhölzli geändert.

8. Die nicht gütlich erledigten Einsprachen

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen hat der Einwohnerrat Beschluss zu fassen (vgl. § 63 Abs. 1 PBG). Im Einzelnen handelt es sich um folgende drei Einsprachen:

<i>Einsprechende</i>	<i>Antrag</i>
<p>Katharina Dubach, Steinhofweg 28, 6005 Luzern René Büchi, Steinhofweg 24, 6005 Luzern Thomas Burri, Steinhofweg 22, 6005 Luzern alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens</p>	<p>Areal Eichhof-West</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Art. 46a BZR sei nicht in das Bau- und Zonenreglement aufzunehmen. <u>Eventuell</u> seien die Standorte für Hochhäuser im Bau- und Zonenreglement konkret zu definieren, wobei für das Eichhof-Areal die Zulässigkeit auf Hochhäuser mit einer Höhe von maximal 485 m.ü.M. zu begrenzen ist. 2. Art. 11 Abs. 5 des heutigen BZR sei beizubehalten. 3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen. 4. Unter der üblichen Kostenfolge.
<p>Sulzer Vorsorgeeinrichtung, Zürcherstrasse 39, 8401 Winterthur vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens</p>	<p>Areal Eichenspes</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Das Areal Eichenspes sei in der Grünzone zu belassen. 2. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen. 3. Unter der üblichen Kostenfolge.
<p>Pro Natura Luzern, Mühlemattstrasse 28, 6004 Luzern Pro Natura, Dornacherstrasse 192, 4018 Basel beide vertreten durch Niklaus Troxler, Geschäftsführer Pro Natura Luzern, Mühlemattstrasse 28, 6004 Luzern</p>	<p>Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Auf die Einzonung von Teilen der Parzellen Nr. 1299 und Nr. 1300 in die Arbeitszone sowie auf das Rodungsgesuch ist zu verzichten.
<p>Michael Töngi, Agi und Wolfgang Hermann Unter-Strick, 6010 Kriens</p>	<p>Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Einsprache gegen die Änderung des Zonenplans im Bereich Schlundmattstrasse / Buhölzli

Die Einsprachen und die dazugehörigen Unterlagen liegen für die Mitglieder des Einwohnerrates auf dem Baudepartement der Gemeinde Kriens zur Einsichtnahme auf. Mit allen Einsprechenden wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt.

Bei den nachfolgenden Begründungen der Einsprachen handelt es sich um Zusammenfassungen.

Soweit in Einsprachen Anträge bezüglich Kosten- und Entschädigungsfolgen gestellt werden, so ist hiezu vorab festzuhalten, dass im Ortsplanungsverfahren auf Gemeindeebene weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen werden.

8.1 Einsprache Areal Eichhof-West

Einsprechende:

Katharina Dubach,

Steinhofweg 28, 6005 Luzern

René Büchi,

Steinhofweg 24, 6005 Luzern

Thomas Burri,

Steinhofweg 22, 6005 Luzern

alle vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens

Antrag der Einsprechenden

1. Art. 46a BZR sei nicht in das Bau- und Zonenreglement aufzunehmen. Eventuell seien die Standorte für Hochhäuser im Bau- und Zonenreglement konkret zu definieren, wobei für das Eichhof-Areal die Zulässigkeit auf Hochhäuser mit einer Höhe von maximal 485 m.ü.M. zu begrenzen ist.
2. Art. 11 Abs. 5 des heutigen BZR sei beizubehalten.
3. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
4. Unter der üblichen Kostenfolge.

Begründung der Einsprechenden (Zusammenfassung)

Allgemein

- Die Einsprechenden befürchten, dass die beabsichtigte Grossüberbauung des Eichhof-Areals sie als unmittelbar angrenzende Nachbarn überaus stark betreffen wird, insbesondere was die Bauhöhen allfälliger Hochhausbauten anbelangt. Die Einsprechenden verlangen deshalb bereits im Nutzungsplanverfahren, dass ihren berechtigten Interessen gebührend Rechnung getragen wird.
- Es sei festzuhalten, dass es den Einsprechenden nicht darum geht, eine Überbauung des Eichhof-Areals zu verhindern oder zu verzögern. Im Gegenteil, die Einsprechenden würden es begrüßen, wenn die bestehende Baulücke in diesem Gebiet in absehbarer Zeit ausgefüllt würde. Dies jedoch nicht schrankenlos.

Zu Art. 46a BZR (Hochhäuser)

- Die Einsprechenden haben kein Verständnis, dass - angesichts der 2009 beginnenden Gesamtrevision der Ortsplanung - im Zuge der vorliegenden Teilrevision 2009 ein für das gesamte Gemeindegebiet geltender Hochhausartikel ins BZR aufgenommen werden soll.
- Nutzungsplanänderungen müssen auf einer Gesamtplanung basieren. Die Einführung eines generellen Hochhausartikels kann nicht voreilig und ohne Gesamtplanung auf dem Wege einer Teilrevision eingeführt werden.

- Es wird bemängelt, dass weder Art. 46a noch der Zonenplan die Standorte von Hochhäusern bestimmen. Das regionale Hochhauskonzept vom 19. September 2008 bezeichnet zwar das Areal Eichhof als Standort für Hochhäuser über 35 m. Weder im BZR noch in der Botschaft zur Auflage ist das Areal Eichhof aber erwähnt. Einzig in Art. 11 sind für das Areal Mattenhof Hochhäuser vorgesehen. Das Gebot der Rechtssicherheit verlangt, dass allfällige Standorte für Hochhäuser klar ausgeschieden werden.
- Das Areal Eichhof ist für eine Hochhausüberbauung nicht geeignet. Zum einen besteht auf den Parzellen Nr. 2993 und 5524 eine Höhenbeschränkung von 485 m.ü.M. Zum anderen liegt das Areal unmittelbar am Fusse des Sonnenberghanges, der in der Gemeinde Kriens zu den besten Wohnlagen gehört. Es gilt zu verhindern, dass Hochhäuser den betroffenen Grundstücken die (Fern)Sicht nehmen und einen Schattenwurf verursachen. Dadurch würde die Wohn- und Lebensqualität erheblich beeinträchtigt. Die für die Parzellen Nr. 2993 und 5524 geltende Höhenbeschränkung muss grundsätzlich auch für das übrige Eichhof-Areal Geltung haben. Damit wären rund 27 m hohe Bauten zulässig, was 9 Geschossen entspricht. Eine solche Gebäudehöhe erscheint aufgrund der örtlichen Verhältnisse und der gegebenen Topografie angemessen und auch hinreichend.

Zu Art. 11 Abs. 5 BZR (Höhenbeschränkung)

- Die Parzelle Nr. 5524 soll gemäss Teilzonenplan Eichhof Areal-West in die Arbeitszone zu liegen kommen. Die Höhenbeschränkung muss darum auch in Art. 11 beibehalten werden und kann für die Parzelle Nr. 5524 dafür in Art. 9a gestrichen werden.

Zu Art. 9a BZR (Wohn- und Arbeitszone Eichhof / WAr-E)

- Mit der Umschreibung der Wohn- und Arbeitszone Eichhof sind die Einsprechenden nicht in allen Teilen einverstanden. Für Neubauten in dieser Zone ist ein Bebauungsplan erforderlich, in welchem die für diese Zone massgebenden Bauvorschriften und Baumasse geregelt werden, insbesondere die Gebäudehöhe, das Mass und die Art von Verkaufsflächen, die Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten sowie die daraus resultierenden Erschliessungs- und Parkieranordnungen (Abs. 4). Die Ausnützung wird gegenüber der ersten Version aus dem Jahr 2007 deutlich erhöht. Abgesehen davon, dass es sich hier um blosser Richtwerte handelt, ist davon auszugehen, dass die gegenüber dem Vorentwurf gewonnene Ausnützung hauptsächlich in die Höhe verbaut werden soll. Es ist wenigstens die Gebäudehöhe auf der Stufe BZR zu regeln, wie dies grundsätzlich auch in den anderen Zonen gilt. Dies ist umso mehr erforderlich, weil das Eichhof-Areal an ein sensibles Wohngebiet angrenzt und für einen Teil dieses Gebietes ohnehin eine Höhenbeschränkung gilt.

Erwägungen des Gemeinderates

Allgemein

- Das Eichhof-Areal ist ein sehr wichtiges Entwicklungsgebiet für Kriens an einer hervorragenden Lage in der südlichen Agglomeration von Luzern. Eine dichte Überbauung mit vielfältigen Nutzungen wird an diesem Ort als richtig erachtet.
- Am Eingangstor zur Stadt Luzern muss das Areal städtebaulich einen Akzent darstellen.

Zu Art. 46a BZR (Hochhäuser)

- Der neue Hochhausartikel beruht sehr wohl auf einem Gesamtkonzept. Gerade weil Hochhäuser prägende Elemente im Siedlungsraum sind, können sie nicht nur auf eine Gemeinde bezogen beurteilt werden. Dies hat der Regionalplanungsverband Luzern erkannt. Er hat unter Mitarbeit aller vom Konzept umfassten Gemeinden ein regionales Hochhauskonzept erarbeitet. Darin werden verschiedene Kriterien berücksichtigt und gegeneinander abgewogen. Der Standort Eichhof ist darin einer von drei explizit ausgewiesenen Standorten für Hochhäuser über 35 m Höhe im Raum Luzern Süd. Das Konzept wurde im September 2008 vom Regionalplanungsverband verabschiedet. Es empfiehlt den Gemeinden, das Konzept in ihren Ortsplanungen eigentümerverbindlich zu verankern. Die Gemeinde Kriens setzt dies mit dem neuen Art. 46a um.
- Wie oben bereits festgehalten stellen Hochhäuser eine Möglichkeit dar, einen Ort städtebaulich auszuzeichnen. Dies ist auch im regionalen Hochhauskonzept eines der Hauptargumente, die für den Standort Eichhof sprechen. Zudem ermöglichen Hochhäuser an dieser verkehrsgünstigen Lage auch die erwünschte hohe Nutzungsdichte.
- Im regionalen Hochhauskonzept sind die möglichen Standorte in Plänen definiert. Mit dem Bezug auf das Hochhauskonzept im neuen Art. 46a werden damit auch die Standorte in Kriens festgelegt. Die Bestimmung zu allfälligen Hochhäusern im Gebiet Mattenhof / Sternmatt (Abs. 4) hat nicht zum Ziel, einen Standort explizit festzulegen, sondern ein vom üblichen Vorgehen (Bebauungsplan) abweichendes Planungsverfahren zu ermöglichen.
- Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass allfällige Hochhäuser markant in Erscheinung treten. Am Standort Eichhof kann ein Hochhaus die heute noch freie Sicht von bestehenden Wohnquartieren teilweise einschränken. Hier gilt es die privaten und öffentlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Ein konkretes Bauprojekt liegt noch nicht vor. Zur Zeit wird der notwendige Bebauungsplan entworfen. Bei der Prüfung (Gemeinderat) und dem Erlass (Einwohnerrat) des Bebauungsplanes wird die notwendige Abwägung erfolgen müssen. Dabei sind auch die in der Einsprache dargelegten Aspekte zu berücksichtigen. Jedenfalls aber müsste ein Hochhaus die einschlägigen Bestimmungen der Wohnhygiene (z.B. Schattenwurf) einhalten.

- Da noch kein konkretes Projekt vorliegt, ist die notwendige Abwägung aus heutiger Sicht noch nicht möglich. Es ist darum auch sinnvoll, die zulässigen Baumasse und die Höhen erst im Rahmen des Bebauungsplanes festzulegen. Da der Bebauungsplan das gleiche Verfahren wie der Zonenplan benötigt, können die Einsprechenden ihre Anliegen jedenfalls auch in diesem Verfahren am konkreten Projekt im Rahmen der Mitwirkung und im Auflageverfahren nochmals einbringen.
- Die Höhenbeschränkung auf den beiden Parzellen Nr. 2993 / 5524 (Hangparzellen) schützt das Wohnquartier vor hohen Bauten unmittelbar vor den bestehenden Wohnbauten. Diese Bestimmung wurde bereits früher festgelegt und ist heute rechtsgültig. Schon im damaligen Verfahren hatte die Gemeinde nicht die Absicht, eine generelle Höhenbeschränkung bis zur Luzernerstrasse hin zu erlassen.

Zu Art. 11 Abs. 5 BZR (Höhenbeschränkung)

- Der Hinweis der Einsprechenden ist richtig. Der Fehler soll entsprechend korrigiert werden (siehe Kapitel 4).

Zu Art. 9a BZR (Wohn- und Arbeitszone Eichhof / WAr-E)

- Die Festlegung der zulässigen Höhenmasse am konkreten Projekt wird als sinnvoll erachtet. Im Rahmen des Bebauungsplanes können die Einsprechenden ihre Anliegen dann konkret einbringen.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 1 und der Eventualantrag seien abzuweisen.

Dem Antrag 2 sei im Sinne von Kapitel 4 dieses Berichts und Antrages zuzustimmen.

8.2 Einsprache Areal Eichenspes

Einsprechende:

Sulzer Vorsorgeeinrichtung,

Zürcherstrasse 39, 8401 Winterthur

vertreten durch Rechtsanwalt lic.iur. Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens

Antrag der Einsprecherin

1. Das Areal Eichenspes sei in der Grünzone zu belassen.
2. Es sei eine Einspracheverhandlung durchzuführen.
3. Unter der üblichen Kostenfolge.

Begründung der Einsprecherin (Zusammenfassung)

- Die beabsichtigte Umzonung wirkt sich nachteilig auf das benachbarte Grundstück Nr. 4132 der Einsprecherin aus. Dieses liegt in der Wohnzone mit Volumenerhaltung (W-VE) mit der Lärmschutzempfindlichkeitsstufe II. Das Einsprachegrundstück grenzt östlich direkt ans Areal Eichenspes.
- Die Schaffung eines Werkhofes und Feuerwehrlokals bedeutet für die Anwohner erhebliche und unzumutbare (Lärm-)Immissionen (Verkehr zu Tages und Nachtzeiten auch an Wochenenden, Arbeitsimmissionen, etc.). Ein Werkhof ist nicht inmitten eines Wohnquartiers zu erstellen, sondern in einer Arbeitszone. Dementsprechend hat die Gemeinde Kriens schon vor Jahren für den zukünftigen Werkhofstandort das in der Arbeitszone im Gebiet Rainacher, Obernau, gelegene Grundstück Nr. 3413 (mit einer Fläche von 3'566 m²) erworben. Dies ist mit der dort vorhandenen Infrastruktur der ideale Standort für einen Werkhof. Das Areal Eichenspes ist für einen Werkhof nicht geeignet, jedenfalls weit weniger als der Standort Rainacher. Den Werkhof in einem Wohnquartier zu realisieren und darüber hinaus noch am Standort einer heutigen Grünzone, ist für die Einsprecherin nicht nachvollziehbar.
- Der neue Standort widerspricht auch jeglichen Planungszielen und Planungsgrundsätzen des eidg. Raumplanungsgesetzes (RPG), insbesondere der haushälterischen Nutzung des Bodens und damit dem Grundsatz, dass die verschiedenen Nutzungsarten dem jeweils dafür geeigneten Boden zugewiesen werden. Die Wohn- und Arbeitsgebiete sind einander zweckmässig zuzuordnen und die Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen zu verschonen. Ausserdem sollen Siedlungen möglichst viele Grünflächen und Bäume enthalten.
- Auch die Realisierung eines Feuerwehrlokales auf dem Areal Eichenspes erscheint als ungeeigneter Standort. Dieser wäre äusserst dezentral. Das (Haupt-)Gemeindegebiet wäre, insbesondere zu den Stosszeiten, innert nützlicher Frist nicht erreichbar.
- Das Konzept für den Werkhof ist der Einsprecherin nicht bekannt (Lage, Ausrichtung, Dimensionierung, Erschliessung, Dienstleistungen, etc.). So ist nicht bekannt, ob die Zufahrt über die Obernauerstrasse oder die Eichenspesstrasse erfolgen soll. Auch ist nicht klar, ob eine Abfallsammelstelle eingerichtet werden soll, was zusätzliche und erhebliche (Lärm-)Immissionen verursachen würde.

Erwägungen des Gemeinderates

- Der Gemeinderat stützt seinen Standortentscheid zu Gunsten des Areals Eichenspes auf eine detaillierte Standortevaluation, bei der auch die Feuerwehr und die anderen öffentlichen Dienste der Gemeinde mitgearbeitet haben. Der Standort Eichenspes wird darin nach Abwägen aller Vor- und Nachteile als am geeignetsten betrachtet.

- Der neue Werkhof kommt nicht in ein Wohnquartier zu stehen, sondern wird an der Hauptverkehrsachse Obernauerstrasse realisiert. Die Zufahrt wird auch ausschliesslich ab Obernauerstrasse erfolgen. Die Eichenspesstrasse wird nicht tangiert. Es ist keine grosse Abfallsammelstelle vorgesehen. In Frage kommt höchstens eine quartierübliche Sammelstelle. Diese würde so platziert, dass die Wohnnutzungen möglichst wenig tangiert würden.
- Die heutige Grünzone Eichenspes war für den Schutz der Grundwasserfassung notwendig. Die Grundwasserfassung muss auf Anordnung des Kantons aufgehoben werden, womit auch die Grundwasserschutzzone nicht mehr notwendig ist. Ohne Grundwasserfassung wäre eine Grünzone an dieser Lage nicht zwingend. Vielmehr wäre wohl im Sinne des Raumplanungsgesetzes eine 3-geschossige Wohn-/Arbeitszone ausgeschieden worden, wie sie in vergleichbaren Lagen an der Obernauerstrasse heute festgelegt ist. Auch an diese Zonen grenzen heute reine Wohnzonen mit Lärmschutzempfindlichkeitsstufen II an.
- Der Werkhof gilt rechtlich als neue Anlage. Damit muss bei den angrenzenden Wohnnutzungen der tiefste Lärmgrenzwert - der Planungswert, bei offenem Fenster gemessen - eingehalten werden. Die Gemeinde muss das angrenzende Wohnquartier entsprechend gut schützen.
- Im Rahmen der Einspracheverhandlung und einer anschliessend erfolgten schriftlichen Stellungnahme dazu hat die Einsprecherin den Fokus ihrer Einsprache auf den Erhalt des an ihr Grundstück angrenzenden Grüngürtels gelegt. Dieser solle vollumfänglich erhalten bleiben und keiner Bebauung oder anderweitiger Nutzung zugeführt werden. Die Grenze zwischen dem Planungsperimeter und dem Grüngürtel solle als verbindliche Baulinie ausgeschieden werden.
Der Zonenplan und auch das aktuelle Werkhof-Konzept sehen die Erhaltung des Baumbestandes und die Erhaltung einer Grünfläche vor dem Gebäude der Einsprecherin vor. Aus heutiger Sicht soll dieser Grüngürtel im Sinne der Einsprecherin genutzt werden. Es bestehen auch keine Absichten, dies zu ändern. So hat der Gemeinderat im Aufgabenbeschrieb des Studienauftrages "Feuerwehr-/Werkhofgebäude" die Grünbereiche festgelegt. Dennoch erscheint es als falsch, mittels einer Baulinie oder der Zuweisung zu einer Grünzone den künftigen Handlungsspielraum der Gemeinde zu stark einzuschränken. Auch wenn kein Werkhof dort realisiert würde und die Gemeinde eine übliche 3-geschossige Wohn-/Arbeitszone vorsehen würde, würde eine solche Einschränkung kaum festgelegt.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag 1 sei abzuweisen.

Hinweis

Im Rahmen der Einsprache weist die Einsprecherin auch noch auf die allenfalls problematische Erhöhung des Grundwasserspiegels durch die Aufhebung des Pumpwerkes hin. Der Gemeinderat ist sich dieses Umstandes bewusst und wird gemeinsam mit der Einsprecherin die notwendigen Massnahmen prüfen, damit möglichst keine Schäden entstehen.

8.3 Einsprache Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli

Einsprechende:

Pro Natura Luzern,

Mühlemattstrasse 28, 6004 Luzern

Pro Natura,

Dornacherstrasse 192, 4018 Basel

beide vertreten durch Niklaus Troxler, Geschäftsführer Pro Natura Luzern, Mühlemattstrasse 28, 6004 Luzern

Antrag der Einsprechenden

1. Auf die Einzonung von Teilen der Parzellen Nr. 1299 und Nr. 1300 in die Arbeitszone sowie auf das Rodungsgesuch ist zu verzichten.

Begründung der Einsprechenden (im Wortlaut)

Einzonung in Arbeitszone:

- Die Einzonung als Arbeitszone ermöglicht der Grundeigentümerin nicht ausschliesslich ein offenes Lager, sondern auch Hochbauten (dies selbst mit Einschränkungen für das Areal A: Buhölzli gemäss BZR Art 11 Abs. 12). Allfällige Bauten müssten nicht nur den Abstand zur Hochspannungsleitung, sondern insbesondere auch den Waldabstand einhalten können.
- Unterhalb des Waldstückes wurde im Rahmen der A2-Sanierung eine Ökobrücke erstellt. Auch der Steinibach überquert dort die Autobahn. Eine Einzonung in diesem Bereich behindert den attraktiven und freien Zugang zur Überführung.
- Die Einzonung und die engen Platzverhältnisse erlauben der Grundeigentümerschaft kaum eine Weiterentwicklung. Es wäre deshalb begrüssenswert, wenn alternative Standorte in Kriens geprüft würden.

Waldfeststellungsplan / Rodungsgesuch

- Die Voraussetzungen für eine Waldrodung sind nicht erfüllt, denn gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes ist eine Gewinnung von Bauland kein wichtiger Rodungsgrund. Eine Genehmigung durch die zuständige Bundesstelle ist darum unwahrscheinlich.
- Das Waldstück, das durch die Rodung betroffen ist, ist gemäss der pflanzensoziologischen Standortkartierung der Waldungen im Kanton Luzern als seltene Waldgesellschaft eingetragen.
- In der Gemeinde Kriens wurden im Rahmen des Ortsplanungsverfahrens im Jahr 2000 im Waldbereich Waldrandzonen in der Regel mit einer Breite von 20 Metern ausgeschieden. Im Bereich der Schlundmattstrasse erlauben die engen Platzverhältnisse keine solche Ausdehnung. Die geplante Grünzone von 5 bzw. 10 Metern ist ungenügend und entspricht zudem nicht der Praxis im übrigen Gemeindegebiet.

Erwägungen des Gemeinderates

- Die Erwägungen mit den erfolgten Anpassungen der Ortsplanung sind im Kapitel 3 dargelegt.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag sei - soweit dieser nicht den Anpassungen gemäss Kapitel 3 entspricht - abzuweisen.

8.4 Einsprache Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli

Einsprechende:

Michael Töngi,

Agi und Wolfgang Hermann

Unter-Strick, 6010 Kriens

Antrag der Einsprechenden

1. Einsprache gegen die Änderung des Zonenplans im Bereich Schlundmattstrasse / Buhölzli

Begründung der Einsprechenden (im Wortlaut)

Die Schlundmattstrasse ist nicht für die Erschliessung eines Gewerbegebietes konzipiert. Insbesondere zwischen der Liegenschaft Eichwäldli und der Liegenschaft Schlundhof ist die Strasse sehr schmal, unübersichtlich und verfügt über kein Trottoir. Die Strasse ist auf einem Teilabschnitt sogar mit einem Zaun versehen, was überhaupt keine Ausweichmöglichkeiten zulässt. Fährt ein Lastwagen vorbei, müssen sich Fussgängerinnen und Fussgänger förmlich an einen Zaun lehnen, selbst für das Kreuzen von Velofahrenden und Autos ist die Strasse in diesem Bereich sehr knapp. Es sei daran erinnert, dass über die Schlundmattstrasse eine ausgeschilderte Veloroute führt, was kaum mit einer weiteren Zunahme an Auto- und Lastwagenverkehr in Einklang zu bringen ist.

Die Liegenschaft Unter-Strick ist einzig über die Schlundmattstrasse erschlossen. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Liegenschaft Unter-Strick sind ausschliesslich zu Fuss und mit dem Fahrrad unterwegs. Ein Kind wird ab August 2009 den Kindergarten im Roggerschulhaus besuchen. Die unübersichtliche und gefährliche Situation wird es nötig machen, dass der Kindergärtner auf diesem Weg begleitet werden muss.

Die Umzonung bezweckt einen weiteren Ausbau der Firma Küchler Technik AG. Dies führt zu Mehrverkehr auf der Schlundmattstrasse, was wiederum eine weitere Erhöhung der Unfallgefahr bedeutet - was letztlich dazu führen wird, dass Kinder auf dieser Strecke noch weit ins Primarschulalter begleitet werden müssen.

Solange die Schlundmattstrasse nicht durchgängig mit einem Trottoir versehen ist, ist jeder Ausbau von Gewerbebetrieben, der zwangsläufig zu Mehrverkehr führt, unverantwortlich.

Erwägungen des Gemeinderates

Die Erwägungen mit der Zusicherung des Gemeinderates, die Situation auf der Schlundmattstrasse zu verbessern, sind im Kapitel 6 dargelegt.

Antrag des Gemeinderates

Der Antrag sei abzuweisen.

9. Erledigung

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird folgender überwiesener Vorstoss erledigt:

- Motion Heiz Nr. 015/08 "Höher bauen in Kriens"

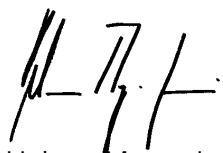
Der Gemeinderat beantragt, die Motion als erledigt abzuschreiben.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt,

gestützt auf den vorliegenden Bericht und Antrag die Teilrevision Ortsplanung 2009 in der vorgelegten Form zu genehmigen.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beschlussestext I zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Areal Nidfeld,

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Areal Nidfeld mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (Art. 11) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Areal Nidfeld mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Teilzonenplan Areal Nidfeld mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber

Beschlussestext II zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Areal Mattenhof / Sternmatt und Kreisel Schlund

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Areal Mattenhof / Sternmatt und Kreisel Schlund mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (Art. 11) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Areal Mattenhof / Sternmatt und Kreisel Schlund mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Teilzonenplan Areal Mattenhof / Sternmatt und Kreisel Schlund mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber

Beschlussestext III zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Areal Schweighof,

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Areal Schweighof wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Der Teilzonenplan Areal Schweighof ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
3. Der Teilzonenplan Areal Schweighof tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber

Beschlussestext IV zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli,

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (Art. 11 und Anhang C zu Art. 15, Gebiet 87) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Folgende nicht gütlich erledigten Einsprachen werden abgewiesen:
 - 2.1 Einsprache der Pro Natura
 - 2.2 Einsprache der Einsprechenden Michael Töngi und Wolfgang/Agi Herrmann
3. Der Teilzonenplan Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
4. Der Teilzonenplan Areal Schlundmattstrasse / Buhölzli mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

6. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigten Einsprachen mitzuteilen.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber

Beschlussestext V zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Areal Eichenspes,

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Areal Eichenspes mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (Anhang A zu Art. 13, Gebiet 34, Anhang C zu Art. 15, Gebiet 65 und 67) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Folgende nicht gütlich erledigte Einsprache wird abgewiesen:
 - 2.1 Einsprache der Sulzer Vorsorgeeinrichtung
3. Der Teilzonenplan Areal Eichenspes mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
4. Der Teilzonenplan Areal Eichenspes mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

6. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber

Beschlussestext VI zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Areal Eichhof-West,

beschliesst:

1. Der Teilzonenplan Areal Eichhof-West mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement (Art. 3, 9a und 11) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Folgende nicht gütlich erledigte Einsprache wird abgewiesen:
 - 2.1 Einsprache (Antrag 1) der Einsprechenden Katharina Dubach, René Büchi und Thomas Burri
3. Der Teilzonenplan Areal Eichhof-West mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement ist dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung einzureichen.
4. Der Teilzonenplan Areal Eichhof-West mit entsprechenden Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

6. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber

Beschlussestext VII zu Bericht und Antrag

Nr. 077/2009

Der Einwohnerrat der Gemeinde Kriens

nach Kenntnisnahme von Bericht und Antrag Nr. 077/2009 des Gemeinderates Kriens vom 18. November 2009

und

gestützt auf § 30 der Gemeindeordnung der Gemeinde Kriens vom 13. September 2007 und Antrag der Baukommission

betreffend

Ortsplanung, Teilrevision 2009, Bau- und Zonenreglement,

beschliesst:

1. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglementes (Art. 11 und 46a) wird in der vom Gemeinderat vorgelegten Form genehmigt.
2. Folgende nicht gütlich erledigte Einsprache wird abgewiesen:
 - 2.1 Einsprache der Einsprechenden Katharina Dubach, René Büchi und Thomas Burri
3. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
4. Die Teilrevision des Bau- und Zonenreglementes tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

6. Der Gemeinderat wird beauftragt, diesen Beschluss zu vollziehen und den Entscheid des Einwohnerrates Kriens über die nicht gütlich erledigte Einsprache mitzuteilen.

Kriens, 17. Dezember 2009

Einwohnerrat Kriens

Viktor Bienz
Präsident

Guido Solari
Schreiber