

Inhalt

1.	<i>Ausgangslage</i>	3
2.	<i>Das Verfahren</i>	4
2.1	Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung	4
2.2	Würdigung	6
2.3	Vorgehen	6
3.	<i>Der Bebauungsplan</i>	7
3.1	Bestandteile des Bebauungsplans PanGas	7
3.2	Der Inhalt des Bebauungsplans	7
	<i>Antrag</i>	9

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Seit der Verlegung der Unternehmung PanGas AG nach Dagmersellen befinden sich auf dem ehemaligen Fabrikareal diverse leerstehende Bauten (Maschinenhalle, Verwaltungs- und Werkstattgebäude). Zwei dieser drei Bauten (Verwaltungs- und Werkstattgebäude, beide 1958-1960 erstellt) gelten gemäss Inventar der Kulturobjekte als schützenswerte Industriebauten.

Das Areal PanGas (Parzellen GB Nr. 95 und 5779) soll nun im Rahmen eines Bebauungsplans inkl. Gestaltungsplan umgenutzt werden. Ziel dieser Umnutzung ist

- der Erhalt der drei Industriebauten sowie der räumlichen Eigenständigkeit durch einen optimalen Umgebungsschutz,
- die Konzentration der Überbauung im südwestlichen Bereich des Areals, wobei die drei neu zu erstellenden Baukörper unterschiedliche Gebäudehöhen haben und
- der grösstmögliche Erhalt der bestehenden Freiflächen, der zugleich einen Mehrwert der öffentlichen Grün- und Freiräume der Gemeinde Kriens darstellen soll.

Im rechtsgültigen Zonenplan ist das Areal PanGas der 3-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WA-3) zugeteilt. Sie umfasst rund 14'000 m². In den zu erhaltenden Bauten sind gewerbliche Nutzungen sowie Nutzungen im Dienstleistungsbereich geplant, in den neu zu erstellenden Bauten sollen Miet- und Eigentumswohnungen realisiert werden. Die im Anschluss an die Umzonung erarbeitete Machbarkeitsstudie ergab folgendes Überbauungskonzept:

- Alle Bauten - ausser der Maschinenhalle sowie der Verwaltungs- und Werkstattgebäude - werden durch drei Neubauten unterschiedlicher Höhe ersetzt. So kann bei den Neubauten eine den bestehenden Industriebauten vergleichbare räumliche Geschlossenheit geschaffen werden. Dies könnte mit mehreren 3-geschossigen Bauten gemäss Art. 8 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement (BZR) nicht erreicht werden.
- Die neu zu erstellenden Wohnbauten stehen, analog der drei Industriebauten, untereinander in enger räumlicher Beziehung und bilden somit eine volumetrisch von den Industriebauten abgegrenzte Einheit.
- Die im Südwesten des Areals zu erstellenden Wohnbauten grenzen sich durch eine eigenständige Architektur inmitten grosszügiger Grünflächen von den bestehenden Bauten ab. Sie bilden gegenüber den zu erhaltenden Baukörpern eine geschlossene Wohnsiedlung. Ihre nahezu quadratische Grundrissstruktur hebt sich von den längsrechteckigen Werkbauten und dem Verwaltungsbau bewusst ab.
- Die beiden Ensembles werden durch ein Grünraumkonzept miteinander verbunden. Zusätzlich gibt das Grünraumkonzept dem Areal eine rasterartige Struktur. Die verschiedenen Teilbereiche (Neubauten, Industriebauten, Freifläche) werden durch unterschiedliche, einheimische Hochstammbäume gegliedert.

Um diesen Lösungsansatz mit von der WAr-3 abweichenden Gebäudehöhen konsequent umsetzen zu können, ist ein Bebauungsplan gemäss § 65 ff Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern (PBG) erforderlich. Der Bebauungsplan wird vom Einwohnerrat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt. Das Verfahren ist mit dem Zonenplanverfahren identisch. Der vorliegende Bebauungsplan legt die Bebaubarkeit, die Erschliessung, die Freiräume und den Erhalt der bestehenden Industriebauten fest. Er wurde in enger Zusammenarbeit mit der Eigentümerin, der Gemeinde und dem Kanton erarbeitet.

Die Detailgestaltung und das Mass der Nutzung werden in einem ergänzenden Gestaltungsplan geregelt. Dieser wird gleichzeitig mit dem Bebauungsplan öffentlich aufgelegt und anschliessend vom Gemeinderat beschlossen. Der Gestaltungsplan ist nicht Gegenstand der Beratung des Einwohnerrates. Der Gestaltungsplan ist aber für die Umsetzung des Konzeptes wichtig.

2. Das Verfahren

2.1 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung

Am 2. April 2009 ersuchte die Gemeinde Kriens das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung des Bebauungsplans PanGas. Mit Schreiben vom 9. Juli 2009 stellte das BUWD fest, dass der Bebauungsplan „eine hohe Qualität aufweist und einen vorbildlichen Umgang mit den wertvollen Kulturbauten“ anstrebt. Das BUWD sieht bei der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplans PanGas in folgenden Bereichen zusätzlichen Handlungsbedarf:

- Im Bebauungsplan wäre an sich das erwartete Fahrtenaufkommen zu ermitteln. Da die Arbeitsnutzungen noch nicht bekannt sind, kann gemäss Art. 15 Bebauungsplan die genaue Anzahl Parkplätze im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufgezeigt werden. Im Gebiet Schlund sind aus kantonaler Sicht keine weiteren MIV-orientierten verkehrsintensiven Nutzungen erwünscht. Verkehrsintensive Nutzungen sind gemäss Art. 5 Bebauungsplan nur soweit zulässig, wie es die Arealerschliessung und die Parkplätze auf dem Areal zulassen. Es ist daher, auch wegen der eher kleinen Volumen auf dem Areal, wenig wahrscheinlich, dass es auf diesem Areal MIV-orientierte verkehrsintensive Nutzungen geben wird. Das BUWD verzichtet darum auf den Nachweis.
- Aus den eingereichten Sonderbauvorschriften (SBV) ging nicht genügend hervor, welche Bestandteile des Bebauungsplans verbindlich resp. orientierend sind. Im vorliegenden Bebauungsplan wurde dies geklärt.
- Die Details der Bebauung sollen nicht im Bebauungsplan, sondern in einem ergänzenden Gestaltungsplan geregelt werden. Dazu wird das Areal PanGas neu mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Gestaltungsplan muss die angestrebte Arealgestaltung verbindlich aufzeigen, wobei die verbindlichen Bebauungsplanelemente als Ausgangslage zu erachten sind.

- Die kantonale Denkmalpflege beantragte, um das historische Ensemble der Industriebauten eigenständiger von den Neubauten erscheinen zu lassen, den Abstand zwischen der Industriebaute 2 und der Neubaute 5 durch Erhöhung des Gebäudeabstandes zwischen den Baufeldern 2 und 5 zu vergrössern. Dieser Antrag wurde insofern umgesetzt, da die Baute 5 um 1.5 m nach Westen verschoben wurde.
- Der Antrag der Denkmalpflege, den Artikel betreffend schützenswerte Bauten zu ersetzen, wurde weitgehend umgesetzt. So wurde übernommen, dass die bestehenden Bauten 1, 2 und 3 in ihren wesentlichen Eigenarten des äusseren und inneren Erscheinungsbildes zu erhalten sind. Dem Antrag, bei baulichen Veränderungen dieser Bauten eine Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege einzuholen, wird ohnehin nachgekommen, da es sich um Kulturobjekte der Kategorie I gemäss Art. 38 BZR Kriens handelt. Für diese Objekte ist eine Stellungnahme der Denkmalpflege erforderlich.
- Der Begriff der «Nebenbauten» wurde gemäss dem Kantonalen Vorprüfungsbericht präzisiert. Auf den Begriff Anbauten wird verzichtet, da er massive Erweiterungsmöglichkeiten suggeriert.
- Der Antrag, die Gestaltung der Freiräume im Gestaltungsplan PanGas verbindlich zu regeln, wird in Art. 4 (Gestaltungsplanpflicht) umgesetzt.
- Neu wird im Bebauungsplanareal PanGas für Neubauten der Minergie-Standard oder ein vergleichbarer Standard festgesetzt.
- Das Areal PanGas ist im Kataster der Altlastenverdachtsflächen erfasst. Die genaueren Abklärungen und die Festsetzung allfälliger Massnahmen werden im Rahmen der Baubewilligung in Zusammenarbeit mit der Dienststelle für Umwelt und Energie durchgeführt.
- Die Bestimmungen zum Hochwasserschutz wurden in Art. 12 ergänzt. Das Baugesuch muss die massgeblichen Schutzhöhen einhalten. Die Gefahrenkarte für das gesamte Siedlungsgebiet der Gemeinde Kriens wird in der anstehenden Totalrevision der Ortsplanung überarbeitet. Dann werden auch die definitiven Gefahren für das Areal PanGas vorliegen.
- Gemäss Kantonaler Vorprüfung ist der vorgesehene Ausnützungszuschlag von 25% nachvollziehbar zu begründen. Da gemäss kant. Planungs- und Baugesetz (PBG) Ausnützungszuschläge nur in Gestaltungsplänen - nicht aber in Bebauungsplänen - möglich sind, wird die Berechnung der Zuschläge und die Sicherung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche im Gestaltungsplan geregelt. Die zonengemässe Ausnützung für eine WAr-3 gemäss Art. 8 Abs. 3 BZR beträgt 0.6. Gemäss Art. 75 Abs. 2 PBG ist beim Erstellen eines Gestaltungsplans ein Bonus der Ausnützungsziffer (AZ) von 15% möglich. Dies entspricht einer zusätzlichen AZ von 0.09. Art. 38 Abs. 6 BZR sieht für die Erhaltung von Kulturobjekten einen Bonus von 10% vor, was einer AZ von 0.06 entspricht. Insgesamt ergibt dies eine Erhöhung von 25% resp. einer Erhöhung der AZ von 0.15. Die AZ für das Areal PanGas beträgt somit unter Berücksichtigung aller Zuschläge 0.75. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass angesichts der hohen Qualität des Gesamtkonzeptes die beiden Boni gerechtfertigt sind.

2.2 Würdigung

Der Gemeinderat ist an einer Entwicklung, wie sie der Bebauungsplan PanGas festlegt, sehr interessiert. Der Bebauungsplan ermöglicht die im eidg. Raumplanungsgesetz angestrebte innere Verdichtung - und dies mit einer sehr hohen städtebaulichen Qualität. Die Kombination von Erhaltung wichtiger Zeitzeugen der Krienser (Industrie-)Geschichte und einer dichten Wohnentwicklung am dafür geeigneten Ort waren wichtige Zielsetzungen bei der Erarbeitung der Planung.

Der Gemeinderat beabsichtigt, keine wesentlichen Erweiterungen der Bauzonen mehr vorzunehmen. Will sich Kriens dennoch weiter entwickeln, bedingt dies eine qualitätsvolle Entwicklung im Innern - in den bestehenden Bauzonen. Der Qualität des Wohnangebotes kommt dabei eine grosse Bedeutung zu. Der Gemeinderat wird darauf achten, dass sich Kriens insbesondere mit gehaltvollen Wohnüberbauungen entwickelt, die eine wichtige Ergänzung im vielfältigen Wohnungsangebot von Kriens darstellen.

Der Bebauungsplan PanGas ist eine gelungene Umsetzung dazu.

2.3 Vorgehen

Nach der Überarbeitung des Bebauungsplans und des Gestaltungsplans im Anschluss an die Kantonale Vorprüfung können beide Pläne zeitgleich öffentlich aufgelegt werden. Die Verfahren unterscheiden sich aufgrund der verschiedenen Genehmigungsinstanzen der Planungsinstrumente:

	<i>Bebauungsplan</i>	<i>Gestaltungsplan</i>
<i>1. Lesung Einwohnerrat Bebauungsplan (17. Dezember 2009)</i> <i>Gestaltungsplan</i>	Behandlung durch Einwohnerrat	
<i>Öffentliche Auflage</i>	Durchführung durch Gemeinderat	Gemeinderat, Einwohnerrat nimmt Kenntnis von Gestaltungsplan Durchführung durch Gemeinderat
<i>Einspracheverhandlungen</i>	Federführung Gemeinderat	Federführung Gemeinderat
<i>Beschluss Bebauungsplan (2. Lesung Einwohnerrat)</i> <i>Genehmigung Gestaltungsplan</i>	Einwohnerrat beschliesst Bebauungsplan	Gemeinderat genehmigt Gestaltungsplan
<i>Genehmigung durch Regierungsrat</i>	Regierungsrat genehmigt Bebauungsplans	nicht erforderlich

Der Gestaltungsplan ist nicht Gegenstand der Beratung des Einwohnerrates.

3. Der Bebauungsplan

3.1 Bestandteile des Bebauungsplans PanGas

Der Bebauungsplan PanGas besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen. Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind

- der Situationsplan im Masstab 1:500 sowie
- die Sonderbauvorschriften.

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind

- das Modell im Masstab 1:500
- der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 4. November 2009 sowie
- die Machbarkeitsstudie vom 4. November 2009.

Der Gestaltungsplan für das Areal ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans, sondern ein eigenständiges, eigentümerverbindliches Instrument, dessen Inhalt sich aber direkt vom Bebauungsplan ableiten lässt.



3.2 Der Inhalt des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan PanGas hat folgenden Inhalt:

- **Art. 1 Zweck:** Der Bebauungsplan regelt die Bebaubarkeit, die Erschliessung, die Freiräume sowie den Erhalt der bestehenden Industriebauten.
- **Art. 2 Geltungsbereich:** Der Bebauungsplan ist auf den Parzellen GB Nr. 95 und 5779 gültig.

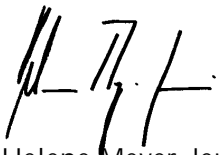
- **Art. 3 Bestandteile** des Bebauungsplans: Dieser Artikel legt die behördenverbindlichen Elemente und die Elemente mit orientierendem Charakter fest.
- **Art. 4 Gestaltungsplan:** Der notwendige Gestaltungsplan präzisiert die Detailgestaltung des Areals PanGas und legt insbesondere die maximale Nutzung und die Gestaltung der Aussenräume fest. Der Gestaltungsplan ist Voraussetzung für Bebaubewilligungen in diesem Areal.
- **Art. 5 Nutzungen:** Im Areal Pan Gas sind Mischnutzungen vorgesehen, wobei die Neubauten für Wohnnutzungen mit gehobenem Standard vorgesehen sind und die bestehenden Industriebauten für Arbeiten.
Verkehrsintensive Nutzungen sind nur soweit zulässig, wie es die Erschliessung und die Parkplatz-Kapazitäten zulassen. Aufgrund der Beschränkung der oberirdischen Parkplätze und der Pflicht zur Erstellung einer Tiefgarage sind stark verkehrserzeugende Nutzungen kaum wirtschaftlich sinnvoll realisierbar. In Abstimmung mit dem Kanton kann darum auf eine konkrete Regelung der Verkehrserzeugung verzichtet werden.
- **Art. 6 Baubereich und Höhen:** Dieser Artikel legt die maximale Gebäudehöhe für alle Bauten fest. Auf dem Areal werden keine Hochhäuser gemäss § 166 PBG geschaffen, da das Areal PanGas kein Standort für Hochhäuser gemäss neuem Art. 46a Abs. 3 BZR (Stand 2. Lesung Einwohnerrat) ist.
- **Art. 7 Schützenswerte Bauten:** Das äussere und innere Erscheinungsbild der schützenswerten Bauten 1, 2 und 3 sind in ihren wesentlichen Eigenarten zu erhalten. Für die geschützten Bauten 2 und 3 gilt zusätzlich Art. 38 BZR.
- **Art. 8 Dachgestaltung:** Die Flachdächer auf Hauptbauten sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht als Dachterrasse oder zur Erzeugung von Energie dienen.
- **Art. 9 Nebenbauten:** Ausserhalb der Baubereiche sind nur kleinere Nebenbauten gestattet.
- **Art. 10 Energie:** Alle Neubauten haben den Minergie-Standard oder einen vergleichbaren Standard zu erfüllen.
- **Art. 11 Altlasten:** Das Vorkommen von Altlasten und allfällige Massnahmen werden im Rahmen der Baubewilligung geklärt.
- **Art. 12 Hochwasserschutz:** Auf dem Areal PanGas gibt es Wassergefahren von geringer und mittlerer Gefährdung. Bei der Baubewilligung sind deshalb diverse Massnahmen zu erfüllen.
- **Art. 13 Verkehrsbereich und Freiräume:** Die Verkehrsbereiche und Freiräume können im Rahmen des Gestaltungsplans angepasst werden.
- **Art. 14 Zu- und Wegfahrt:** Die Zu- und Wegfahrt der Industriebauten erfolgt über die Horwerstrasse und ist im Gegenverkehrsregime gestaltet. Die Zufahrt für die Wohnbauten erfolgt ebenfalls über die Horwerstrasse, die Wegfahrt erfolgt über den Lauerzweg. Die Erschliessung für die Wohnnutzungen ist im Einbahnverkehr ausgestaltet.

- **Art. 15 Parkierung:** Die genaue Zahl der erforderlichen Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt. Oberirdische Parkplätze sind an den Standorten gemäss Bebauungsplan möglich, die restlichen Parkplätze sind unterirdisch.
- **Art. 16 Ausnahmen:** Abweichungen vom Bebauungsplan sind möglich, wenn sie zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.
- **Art. 17 Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat und der anschliessenden regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt, auf diesen Bericht und Antrag in erster Lesung einzutreten und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen Arbeiten vorzunehmen, damit der Bericht und Antrag in zweiter Lesung behandelt werden kann.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni
Gemeindepräsidentin



Guido Solari
Gemeindeschreiber