

12. Mai 2010

**Nr. 154/2010**

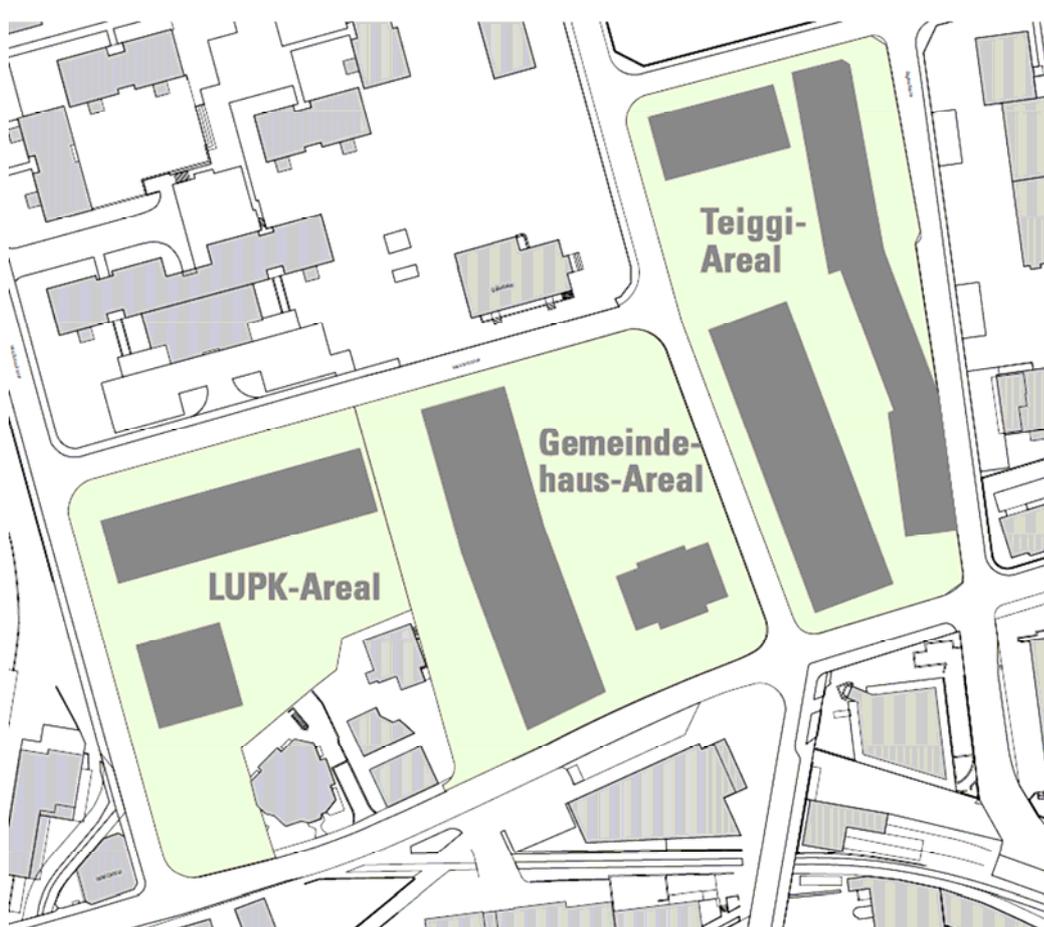


# **ZUKUNFT KRIENS**

## **LEBEN IM ZENTRUM**

*Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal, Kriens*

### *1. Lesung*





## ***Inhalt***

<b>1.</b>	<b><i>Ausgangslage</i></b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b><i>Der Bebauungsplan</i></b>	<b>4</b>
2.1	Bestandteile des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal Kriens	4
2.2	Der Inhalt des Bebauungsplans	6
<b>3.</b>	<b><i>Das Verfahren</i></b>	<b>9</b>
3.1	Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung	9
3.2	Vorgehen	14
<b>4.</b>	<b><i>Würdigung des Gemeinderates</i></b>	<b>14</b>
<b>5.</b>	<b><i>Antrag</i></b>	<b>15</b>

Sehr geehrter Herr Präsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Ausgangslage

Das Projekt Zentrumsentwicklung (Zukunft Kriens – Leben im Zentrum) besteht aus vier Teilprojekten:

- |               |                                       |
|---------------|---------------------------------------|
| Teilprojekt 1 | Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal  |
| Teilprojekt 2 | Feuerwehr / Werkhof Eichenspes        |
| Teilprojekt 3 | Kultur / Jugend / Gewerbe Schappe Süd |
| Teilprojekt 4 | Zentrum Pilatus                       |



Beim vorliegenden Bericht und Antrag geht es um das Bebauungsplanverfahren (= Nutzungsplanverfahren) des Teilprojekts Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal sowie des LUPK-Areals, das im Eigentum der Luzerner Pensionskasse ist. Der Einwohnerrat hat am 29. Januar 2010 den Bericht und Antrag Nr. 128/2009 "Planungskredit Bebauungsplanverfahren Wohnpark Teiggi / Gemeindehaus-Areal" einstimmig genehmigt. In diesem Bericht und Antrag kann die Vorgeschichte der Zentrumsplanung sowie der Ablauf des Projektwettbewerbs mit der Auswahl des Siegerprojekts "BASTAPASTA" im Detail nachgelesen werden. Mit dem bewilligten Planungskredit von 270'000 Franken konnten die detaillierten Grundlagen geschaffen werden für das Bebauungsplanverfahren auf den Arealen rund um das Gemeindehaus. Das Parlament bewilligte diesen Kredit als vorgezogenen Teil.



Der Bericht und Antrag Planungsbericht und Planungskredit der Zentrumsentwicklung mit allen vier Teilprojekten wird am 1. Juli 2010 vom Parlament behandelt. Die 1. Lesung des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal wird vorgezogen und am 10. Juni 2010 im Einwohnerrat beraten. Der Grund für die Vorwegnahme ist der Zeitdruck wegen des LUPK-Areals. Die Luzerner Pensionskasse (LUPK) wünscht bis Ende 2010 einen rechtsgültigen (das heisst vom Regierungsrat genehmigten) Bebauungsplan, damit sie die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte einleiten kann. Alle Vorbereitungen der LUPK sind auf diesen Termin ausgerichtet. Die Überbauung auf dem LUPK-Areal (Baufeld A) kann unabhängig von den Zentrumsbauten der Gemeinde erstellt werden.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) hat das Vorprüfungsverfahren sehr rasch durchgeführt und mit Datum vom 26. April 2010 der Gemeinde den Vorprüfungsbericht zugestellt. Damit kann der ehrgeizige Zeitplan eingehalten werden, der den Beginn der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans noch vor den Sommerferien vorsieht.

## ***2. Der Bebauungsplan***

### ***2.1 Bestandteile des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal Kriens***

Der Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- der Vorschriftenplan (Situationsplan) im Massstab 1:500 vom 04. Februar 2010 sowie
- die Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan vom 04. Februar 2010.

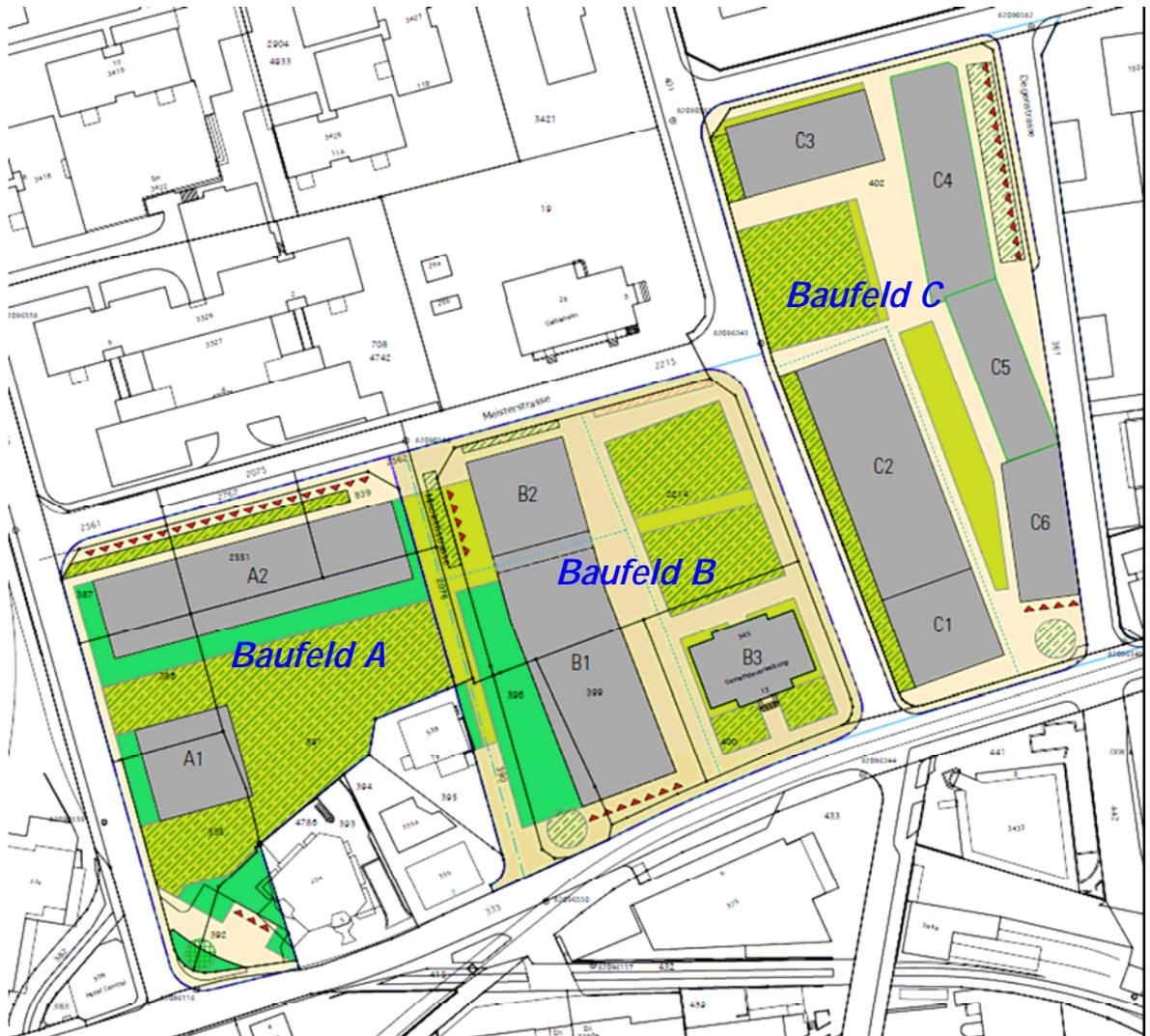
Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- der Konzeptplan im Massstab 1:500 vom 04. Februar 2010 sowie
- der Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 04. Februar 2010 und
- der Anhang 1 zum Bebauungsplan vom 04. Februar 2010 (Überarbeitung des Projektwettbewerbs).

Die Baufelder B und C liegen im Perimeter des Richtplanes Zentrum Kriens. Das BUWD hat festgestellt, dass der Bebauungsplan in den wichtigen Punkten mit dem Richtplan übereinstimmt. Im Baufeld B weicht der Bebauungsplan in der Nutzung sowie der Geschossigkeit vom Richtplan ab. Im Baufeld C ist die grundsätzliche Lage der Baubereiche C1-C3 und somit auch Freiräume sowie die Geschossigkeit nicht übereinstimmend mit dem Richtplan.

Eine Anpassung des Richtplans Zentrum Kriens muss nicht vorgenommen werden, da mit dem Bebauungsplan dieser Teil des Richtplans eigentümerverbindlich umgesetzt wird.

Die Baufelder:





## 2.2 Der Inhalt des Bebauungsplans

Die Projektbestandteile sind im Planungsbericht zum Bebauungsplan detailliert beschrieben. Es wird verzichtet, die Bestandteile des Projektes im vorliegenden Bericht und Antrag nochmals im Detail zu beschreiben.

Der Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal hat folgenden Inhalt:

- **Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile:** Verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes bilden die Sonderbauvorschriften mit dem dazugehörigen Vorschriftenplan. Der Planungsbericht und der Konzeptplan dienen ausschliesslich der Erläuterung. Der Geltungsbereich umfasst den im Vorschriftenplan bezeichneten Bebauungsplanperimeter.
- **Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht:** Soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt, gilt das Bau- und Zonenreglement und der Zonenplan der Gemeinde Kriens.
- **Art. 3 Ziele:** Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Planung eines modernen, lebendigen Stadtteils mit hoher Wohnqualität.
- **Art. 4 Baufelder allgemein:** Mit den Baufeldern wird die Fläche innerhalb des Bebauungsplanperimeters in etappierbare Planungseinheiten unterteilt.
- **Art. 5 Baubereiche, Baulinien, Fassadenhöhen, Hochparterre:** Innerhalb der Baufelder werden Baubereiche mit den maximal zulässigen Gebäudeabmessungen, den maximalen Fassadenhöhen sowie den zulässigen Vollgeschossen definiert. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist zu realisieren.
- **Art. 6 Bauten unter Niveau:** Bauten unter Niveau dürfen die Baulinien überschreiten, sofern sich diese ins Terrain integrieren und nicht sichtbar sind.
- **Art. 7 Dachgestaltung:** Im ganzen Bebauungsplanperimeter sind zwingend begrünte Flachdächer zu erstellen. Eine Ausnahme bildet das bestehende, unter Denkmalschutz stehende, alte Gemeindehaus.
- **Art. 8 Gestaltung / Materialisierung:** Die geplanten Gebäude in den drei Arealen bilden zusammen übergeordnete räumliche Beziehungen. Das einheitliche Gestaltungskonzept über die drei Baufelder hat die Aufgabe für eine ruhige Gesamtwirkung zu sorgen und die bestehenden Bauten zu integrieren.
- **Art. 9 Baufeld A: LUPK-Areal:** Das Baufeld A beinhaltet die Baubereiche A1 und A2. Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzungen sind erst ab dem Hochparterre zulässig.
- **Art. 10 Baufeld B: Gemeindehaus:** Das Baufeld B beinhaltet die Baubereiche B1, B2 und B3. Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. 25% der Wohnungen sind für das Wohnen im Alter zu erstellen.
- **Art. 11 Baufeld C:** Das Baufeld C beinhaltet die Baubereiche C1 – C6. Gestattet sind Wohnungen sowie höchstens mässig störende Gewerbe-, Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe. Wohnnutzungen sind erst ab dem Hochparterre zulässig. Ausgenommen sind Wohnateliers entlang der Gemeindehausstrasse sowie die beiden Gebäude in denen ebenerdiges Wohnen zulässig ist.



- **Art. 12 Freiräume allgemein:** Der Bebauungsplanperimeter enthält Freiräume mit unterschiedlichen Aufgaben. Diese werden zeitlich unabhängig in nicht voraussehbarer Reihenfolge erstellt. Es ist dafür zu sorgen, dass ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot entsteht.
- **Art. 13 Unterschiedliche Freiräume:** Die drei Freiräume haben entsprechend ihrer Lage im städtischen Kontext und den ihnen angeordneten Nutzungen unterschiedlichen öffentlichen Anforderungen zu genügen. Alle drei Freiräume sollen durchgängig sein, Begrenzung durch Zäune und dergl. sind zu vermeiden.
- **Art. 14 Freiraumkonzept für das Baufeld A:** Der parkartige Hofraum ist als chaussierte Fläche auszubilden, welcher mit "begrüntem Inseln" strukturiert ist.
- **Art. 15 Freiraumkonzept für das Baufeld B:** Der Platz soll mit hochstämmigen, standortgerechten Bäumen bepflanzt und mit einem chaussierten Belag ausgebildet werden. Der Bereich um das Gemeindehaus wird neu gestaltet.
- **Art. 16 Freiraumkonzept für das Baufeld C:** Der Freiraum zwischen den Bauten C2 und C5/6 ist mit einem chaussierten Belag auszubilden und mit Kletterpflanzen zu begrünen. Der Hof zwischen den Bauten C2 und C3 ist zu chaussieren und mit standortgerechten, hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen.
- **Art. 17 Erschliessung / Verkehr:** Die Bereiche der Zufahrten zu den Einstellhallen und den Parkplätzen für den motorisierten Verkehr sind mit den Signaturen gemäss Vorschriftenplan verbindlich festgelegt.
- **Art. 18 Parkierung:** Die Anzahl der erforderlichen bzw. zulässigen Auto- und Veloabstellplätze richtet sich nach dem gültigen Parkplatzreglement. Sie wird im jeweiligen Baubewilligungsverfahren verbindlich festgelegt. Zusätzlich zu den erforderlichen Autoabstellplätzen ist auf dem Baufeld B eine öffentliche Einstellhalle für ca. 100 Autoabstellplätze zugelassen.
- **Art. 19 Fusswege und Plätze:** Die im Vorschriftenplan eingezeichneten öffentlichen Fusswegrechte sind vor Baubewilligungserteilung sicher zu stellen. Im Baufeld B ist auf dem Platz ein Nutzungsrecht zu Gunsten der Öffentlichkeit sicher zu stellen.
- **Art. 20 Lärmimmissionsschutz:** In den einzelnen Baufeldern sind die in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan aufgeführten Vorgaben einzuhalten.
- **Art. 21 Abwasser / Wasser:** Das ganze Gebiet des Bebauungsplanperimeters ist im Trennsystem zu entwässern. Das Meteorwasser ist über Retentionen den vorhandenen Leitungen oder Vorfluter zuzuleiten. Die erforderlichen Retentionsvolumen sind auf dem Dach, in den Grünbereichen und/oder in unterirdischen Bauwerken zu erstellen.
- **Art. 22 Ökologische Nachhaltigkeit:** Es sind nur energieeffiziente Bauten zulässig, welche den Minergie-Standard erreichen oder einen mindestens gleichwertigen Standard einhalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob Möglichkeiten bestehen, an einen bestehenden Wärmeverbund anzuschliessen oder einen zusätzlichen Wärmeverbund zu planen.



- **Art. 23 Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung:** Zur Sicherstellung der verlangten hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten im ganzen Bebauungsplanperimeter kann der Gemeinderat zur Beurteilung der Bauprojekte Fachpersonen beiziehen oder eine Fachkommission bilden.
- **Art. 24 Etappierung:** Die Reihenfolge der Realisierung der Baufelder ist frei wählbar. Die Etappierung innerhalb einzelner Baufelder kann ausnahmsweise gestattet werden.
- **Art. 25 Ausnahmen:** Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften zum Bebauungsplan bewilligen, wenn damit eine bessere Lösung für das Gesamtkonzept erreicht wird.
- **Art. 26 Inkrafttreten:** Der Bebauungsplan tritt, nach der Beschlussfassung durch den Einwohnerrat der Gemeinde Kriens (2. Lesung), mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.





### **3. Das Verfahren**

#### **3.1 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung**

Am 5. Februar 2010 ersuchte die Gemeinde Kriens das BUWD um die Vorprüfung des Bebauungsplans Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal. Mit Schreiben vom 26. April 2010 beurteilt das BUWD den Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt:

##### **Allgemeines**

Das Bebauungsplan-Areal befindet sich in der Zentrumserweiterungszone (Art. 10 BZR). Der Bebauungsplan soll das Ergebnis des Projektwettbewerbes Teiggi-Areal eigentümergebunden sichern. Einleitend stellt das BUWD fest, dass der vorliegende Bebauungsplan eine hohe Qualität aufweist und einen vorbildlichen Umgang mit dem Ortskern der Gemeinde Kriens anstrebt. Besonders hervorzuheben ist das mehrstufige Verfahren, welches mit der städtebaulichen Studie in den Jahren 2001/2002 seinen Anfang nahm. Einer qualitätsvollen Umsetzung ist weiterhin grösste Aufmerksamkeit beizumessen. Das BUWD verweist dazu auf die Stellungnahme der Denkmalpflege des Kantons Luzern.

##### **Richtplan Zentrum Kriens**

Gemäss Art. 10 Abs. 5 BZR legt der Einwohnerrat für die Zentrumszone und die Zentrumserweiterungszone die Rahmenbedingungen für die Bebauung, die Nutzung, die Erschliessung, die Platzgestaltung und die Begrünung in einem Richtplan fest. Das Ergebnis einer umfassenden Zentrumsplanung in den Jahren 2001/02 wurde im Richtplan Zentrum Kriens festgeschrieben. Der Einwohnerrat beschloss diesen Richtplan am 31. August 2004. Der Regierungsrat genehmigte den Richtplan unverändert mit Entscheid Nr. 189 am 22. Februar 2005. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist die eigentümergebundene Umsetzung eines Teils des Richtplanes Zentrum Kriens. Das BUWD stellt fest, dass der Bebauungsplan in den wichtigen Punkten mit dem Richtplan übereinstimmt.

##### **Bebauungsplan im Massstab 1:500 (Vorschriftenplan)**

###### *Legende*

- Die Baubereiche sind durch die grauen Flächen gekennzeichnet. Die rote, gestrichelte Linie in der Legende bei den Baubereichen ist wegzulassen.
- Das BUWD beantragt, auf die Differenzierung der grauen Flächen zu verzichten. Die Differenzierung in der Legende (unterschiedliche Graustufen) stimmt nicht mit dem Plan überein und ist nicht notwendig.

Die beiden Korrekturen in der Legende des Planes werden für die öffentliche Auflage vorgenommen.

###### *Baufelder*

Die Baufeldabgrenzungen sind konsequent entlang der Grundstücksgrenzen geführt. Dies führt zu unzweckmässigen Baufeldabgrenzungen. Das BUWD beantragt, die Baufelder nach funktionalen Kriterien zu begrenzen. Die Abgrenzungen sollten insbesondere beim Baufeld A gegenüber der Waldheimstrasse, beim Baufeld B gegenüber der Schachenstrasse, beim Baufeld C gegenüber der Degen- und der Schachenstrasse überprüft werden. Das BUWD ist der



Meinung, dass die angrenzenden Trottoirs vollständig in den Perimeter einbezogen oder ganz daraus entlassen werden sollten. Eine nur teilweise Berücksichtigung der Trottoirs ist nicht zweckmässig.

Auch die Abgrenzung zwischen den Baufeldern A und B erachtet das BUWD nicht als zweckmässig. Das BUWD beantragt, das Baufeld B inklusive der Minolettistrasse zu definieren.

Diese Korrekturen im Plan werden für die öffentliche Auflage vorgenommen.

#### *Baubereiche*

- Plangrafisch ist nicht zu erkennen, ob der Baubereich B1 an den Baubereich B2 angrenzt (kann der Durchgang überbaut werden?).
- Der Baubereich A2 weist im Norden drei Einsprünge auf. Formal entsteht dadurch eine undefinierte Fläche zwischen der Normalbaulinie und dem Baubereich A2. Das BUWD beantragt, die graue Fläche bis an die Normalbaulinie zu ziehen oder, falls die Rückversetzung der Fassade städtebaulich erforderlich ist, diese mit einer Baulinie zu definieren. Alternativ kann auch in den Sonderbauvorschriften die erforderliche Rückversetzung umschrieben werden.

Bezüglich Durchgang B1 und B2 wird für die öffentliche Auflage der grüne "Bereich Durchgang" in der Legende gestrichen und im Plan wird dieser Bereich grau eingefärbt. Der Durchgang wird neu mittels "öffentlichem Fussweg" gekennzeichnet (siehe auch nachstehender Antrag BUWD).

#### *Fusswegverbindung*

Das BUWD beantragt, eine öffentliche Fusswegverbindung zwischen den Baufeldern C und A im Bebauungsplan zu sichern (Im Bereich des Durchgangs im Baufeld B.). Die Quervernetzung der Baufelder kann damit verbessert werden.

Diese Korrektur im Plan wird für die öffentliche Auflage vorgenommen.

#### ***Sonderbauvorschriften***

##### *Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile*

„[...] bilden die *nachfolgenden* vorliegenden Sonderbauvorschriften [...]“

Diese Korrektur wurde in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

##### *Art. 5 Baubereich, Baulinien, Fassadenhöhe, Hochparterre*

Abs. 2: In Abs. 1 wird das Bauvolumen durch die maximal möglichen Gebäudeabmessungen wie Grundfläche (Länge x Breite) und Gebäudehöhe (Fassadenhöhe und Anzahl Geschosse) definiert. Eine weitere Definition mit der zulässigen Parzellen-Ausnützung über die anrechenbare Geschossfläche (aGF) ist redundant und nicht notwendig. Bei einer groben Überprüfung der zulässigen Volumen gemäss dem Vorschriftenplan und der maximal zulässigen aGF gemäss den Sonderbauvorschriften für das Baufeld A sind relativ grosse Abweichungen aufgetaucht. Es ist auch nicht für alle Baufelder klar, ob die bestehenden Volumen in der aGF-Berechnung bereits berücksichtigt sind. Ob die auf den einzelnen Baufeldern zur Verfügung stehende Ausnützungsziffer ausreicht, um die vorgesehenen Volumen zu realisieren, ist zu überprüfen.

Innerhalb der Baufelder darf die zonengemäss anrechenbare Geschossfläche (Ausnützungsziffer in der Zone ZE 1.2) zuzüglich 15% Bebauungsplanbonus nicht überschritten werden. Das PBG sieht für den Bebauungsplan keinen Bonus vor, der Bebauungsplan kann von den Zonenplanvorschriften abweichen, soweit sich die Änderung bei näherem Studium von Einzelproblemen als notwendig erweist (§ 68 PBG). Dem Bonus von 15% kann vorliegend zugestimmt werden, weil damit die Umsetzung des Ergebnisses des Architekturwettbewerbes gesichert werden kann.

Mit Schreiben vom 6. Mai 2010 korrigiert die Dienststelle rawi die Aussage betreffend Ausnützungsziffer im Vorprüfungsbericht. Die rawi stellt fest, dass im Zonenplan respektiv Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeidne Kriens für die Zentrumserweiterungszone eine Ausnützungsziffer von 1.2 festgelegt sei. Die AZ von 1.2 sei daher auch im Bebauungsplan einzuhalten. Ein detaillierter Nachweis der zulässigen, anrechenbaren Geschossflächen sei im Bebauungsplan nicht notwendig. Ein Verweis in den Bebauungsplanbestimmungen auf das BZR, mit dem Hinweis der Gewährung eines Bonus von 15%, zusammen mit den definierten Volumen, würde grundsätzlich genügen.

In Absatz 4 werden „Baulinien mit Anordnungsbereich“ erwähnt, die im Plan aber nicht vorhanden sind. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.

Diese Korrektur wurde in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

#### *Art. 17 Erschliessung / Verkehr*

Die Signalisationsänderung (Tempo 40, 30) kann auch eine bauliche Umgestaltung der Strassen mit den entsprechenden Verfahren und Projekten erfordern. Die Formulierung in Abs. 3 (richtig Abs. 2) ist daher offener zu halten: „[...] Bebauungsplanperimeter *sollten* folgende maximalen [...]“.

Diese Korrektur wurde in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

#### *Art. 22 Ökologische Nachhaltigkeit*

Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) weist darauf hin, dass der Minergie-Standard heute üblich ist. Für das nachhaltige Bauen gilt heute Minergie-P-ECO als Stand der Technik.

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass der Minergie-Standard oder ein mindestens gleichwertigen Standard ausreichend ist. Eine Anpassung der Sonderbauvorschriften erfolgt nicht.

#### *Art. 25 Ausnahmen*

Das BUWD empfiehlt, eine positive Formulierung zu wählen:

„[...] bewilligen, *wenn damit eine bessere Lösung für das Gesamtkonzept erreicht wird.* [...]“

Diese Korrektur wurde in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.

### ***Weitere Aspekte***

#### *Naturgefahren*

In Ziffer 6.5 des Planungsberichtes wird die Naturgefahrensituation für das Bebauungsplangebiet behandelt. Das Gebiet ist durch Überschwemmung in mittlerem resp. geringem Ausmass gefährdet. In den Sonderbauvorschriften wird jedoch keine Aussage zum Umgang mit den Naturgefahren gemacht. Die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif, Abteilung Natur-



gefahren) weist darauf hin, dass die Gemeinde Kriens zurzeit die Naturgefahrenkarte überarbeitet. Grundsätzlich sind die Ergebnisse der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung umzusetzen. Das BUWD verweist dazu auf die Wegleitung des BUWD (Naturgefahren im Kanton Luzern, Umsetzung der Gefahrenkarte in die Nutzungsplanung, März 2009). Für die Umsetzung bestehen verschiedene Möglichkeiten. Das BUWD beantragt, im Bebauungsplan konkrete Schutzmassnahmen zur Gefahrenvermeidung/-verminderung vorzusehen.

Das Thema "Naturgefahren" wird für die 2. Lesung im Einwohnerrat detailliert abgeklärt und umschrieben.

#### *Fließgewässer*

Gemäss den Unterlagen des Kantons (GIS-Daten) verläuft der Sonnenbergbach (Gewässer Nr. 153008) innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Gemäss telefonischer Auskunft haben Abklärungen des Projektverfassers bei langjährigen Anwohnern ergeben, dass der Bach in der Waldheimstrasse verläuft. Das BUWD beantragt noch vor der öffentlichen Planaufgabe den genauen Verlauf des Gewässers abzuklären und im Bebauungsplan einzutragen. Die Lage des Baches und die erforderlichen Abstände haben grosse Auswirkungen auf die Bebaubarkeit des Areal und die Umsetzung des Bebauungsplans.

Abklärungen im Baudepartement, Abteilung Tiefbau/Werke, haben ergeben, dass der Sonnenbergbach in der Waldheimstrasse verläuft. Die Bebaubarkeit der Baubereiche wird nicht beeinträchtigt.

#### *Lärmschutz*

Der Bebauungsplanperimeter liegt vollständig in der Zentrumserweiterungszone, die der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen ist. Gemäss Planungsbericht (Ziff. 3.2) ist mehrheitlich Wohnnutzung für das Gebiet vorgesehen. Die Dienststelle uwe empfiehlt daher, die Zuweisung in die ES II für einige Baufelder zu überprüfen.

Die Zuweisung ES III wird aufgrund der Abklärungen aus folgenden Gründen beibehalten:

- Eine Änderung der Lärmempfindlichkeitsstufe bedingt eine Zonenplanänderung.
- Dies bedeutet zudem, dass nur noch „nicht störende Betriebe“ anstelle von „mässig störenden Betrieben“ zugelassen sind.
- Eine Rückstufung auf die ES II müsste auch auf die umliegenden Zonen abgestimmt werden. Angrenzend an die Arbeitszone IV (Andritz Hydro) darf keinesfalls eine ES II ausgeschieden werden.
- In der heutigen ES III ist der Immissionsgrenzwert an allen Strassen eingehalten.
- Bei einer neuen ES II wäre der Immissionsgrenzwert, auch bei einer Temporeduktion entlang der Schachen- und der Gemeindehausstrasse überschritten.

#### *Hinweise zum Bewilligungsverfahren*

Die zur Vernehmlassung eingeladenen Fachstellen machen in ihren Stellungnahmen verschiedene Hinweise, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind. Das BUWD ersucht, diese Informationen in geeigneter Form an die Projektverfasser weiterzuleiten.

Diese Informationen werden an die Projektverfasser weitergeleitet.



### ***Ergebnis***

Das BUWD beantragt, auf die Festlegung der anrechenbaren Geschossflächen im Bebauungsplan zu verzichten und die maximale Ausnützung über das zulässige Volumen zu definieren. Im Weiteren sei der genaue Verlauf des Sonnenbergbaches im Bebauungsplan darzustellen und dem Aspekt der Naturgefahrenvorsorge Rechnung zu tragen.

Diesbezüglich wird auf die vorgenannten Ausführungen verwiesen. Der Antrag bezüglich AGF konnte aufgrund der anschliessenden Abklärungen nicht übernommen werden.

Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Teiggi / Gemeindehaus / LUPK-Areal und die zugehörigen Sonderbauvorschriften unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Anträge, Empfehlungen und Hinweise recht- und zweckmässig sind. Der Bebauungsplan kann unter Beachtung dieser Vorgaben weiter bearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Er bedarf anschliessend der Genehmigung des Regierungsrats.





### **3.2 Vorgehen**

Nach der Überarbeitung des Bebauungsplans aufgrund der kantonalen Vorprüfung kann der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt werden.

28. Januar 2010	Genehmigung Planungskredit Bebauungsplan durch Einwohnerrat
10. Juni 2010	1. Lesung bereinigter Bebauungsplan im Einwohnerrat
Mitte Juni 2010	Info-Anlass für die Öffentlichkeit des Projekts "Leben im Zentrum" und des Bebauungsplans
Juni/Juli 2010	Öffentliche Auflage des Bebauungsplans
30. September 2010	2. Lesung und Genehmigung Bebauungsplan durch Einwohnerrat
November/Dezember 2010	Genehmigung Bebauungsplan durch Regierungsrat

## **4. Würdigung des Gemeinderates**

Das Architekturbüro Lengacher & Emmenegger hat das Siegerprojekt "BASTAPASTA" in einer erfreulichen Weise weiterentwickelt. Der vorliegende Bebauungsplan bestätigt die hohe Qualität, welche das Projekt mit sich bringt. Die im Wettbewerbsprojekt noch rudimentär behandelte Grüngestaltung wurde intensiv bearbeitet. Das Zentrum von Kriens wird mit der Realisierung der vorgesehenen Bauten und Plätze deutlich aufgewertet. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass mit dem genehmigten Bebauungsplan gute Grundlagen für den späteren Investorenwettbewerb vorhanden sind.

Der Gemeinderat hat bei der Ausgestaltung der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Wert darauf gelegt, dass Anteil von mindestens 25% der Wohnungen hindernisfrei gebaut werden. Diese Wohnungen sollen sich insbesondere auch für Wohnen im Alter eignen.

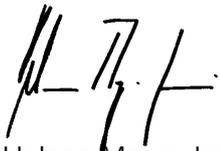
Das Eintreten auf den Bebauungsplan ermöglicht, dass die nächsten Schritte (öffentliche Auflage) des Nutzungsplanverfahrens und damit der vorgesehene Terminplan der LUPK eingeleitet werden können.

## 5. 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 der zweiten Lesung genehmigt werden kann.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Helene Meyer-Jenni  
Gemeindepräsidentin



Guido Solari  
Gemeindeschreiber



### ***Beilagen:***

- Konzeptplan (verkleinert auf A3)
- Situationsplan (verkleinert auf A3)
- Planungsbericht zum Bebauungsplan
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan
- Anhang 1 zum Bebauungsplan (Überarbeitung des Projektwettbewerbs)