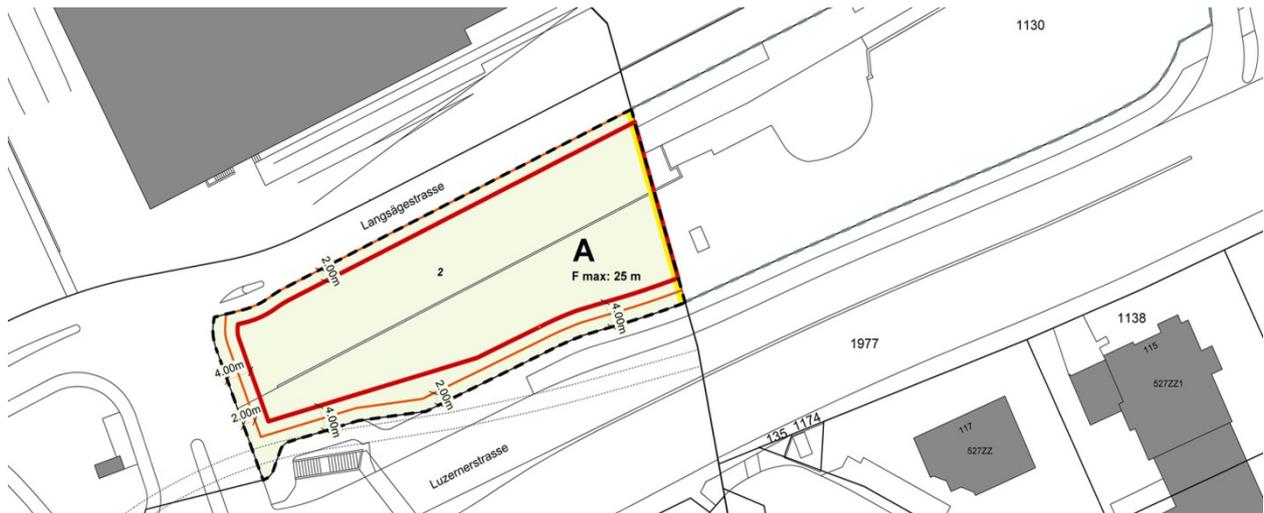


Bebauungsplan Eichhof Süd

Planungsbericht

Parzelle GB Nr. 2



20. März 2013

Inhalt

1	Einleitung und Ausgangslage	1
2	Organisation und Ablauf der Planung	3
2.1	Umfang der Planungsvorlage	3
2.2	Projektorganisation	3
2.3	Verfahren und Planungsablauf	4
3	Planungsgrundlagen	6
3.1	Kantonaler Richtplan	6
3.2	Regionalentwicklungsplan 21	6
3.3	Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw	7
3.4	Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd	9
3.5	Kommunale Nutzungsplanung	10
3.6	Verkehr	11
4	Konzeptentwicklung	13
4.1	Studienauftrag über das gesamte Areal 2007/2008	13
4.2	Plausibilitätsstudie 2011	14
5	Bebauungsplan	16
5.1	Perimeter und Arealstatistik	16
5.2	Übergeordnete Zielsetzung	16
5.3	Koordination mit der Stadt Luzern	16
5.4	Qualitätssicherung	16
5.5	Art und Mass der baulichen Nutzung	17
5.6	Gestaltungsgrundsatz	19
5.7	Freiraumgestaltung	19
5.8	Erschliessung und Parkierung	19
5.9	Umwelt, Sicherheit	20
6	Verkehr	23
6.1	Fahrtenregelung und Verhältnis zur ESP-Planung	23
6.2	Verkehrskonzept Luzern Süd	24
6.3	Verkehrsqualität benachbarte Knoten	25
6.4	Erschliessung des Areals Eichhof Süd	25
7	Würdigung der Planung	26
8	Anhang	27
9	Beilagen zu Bebauungsplan	28

1 Einleitung und Ausgangslage

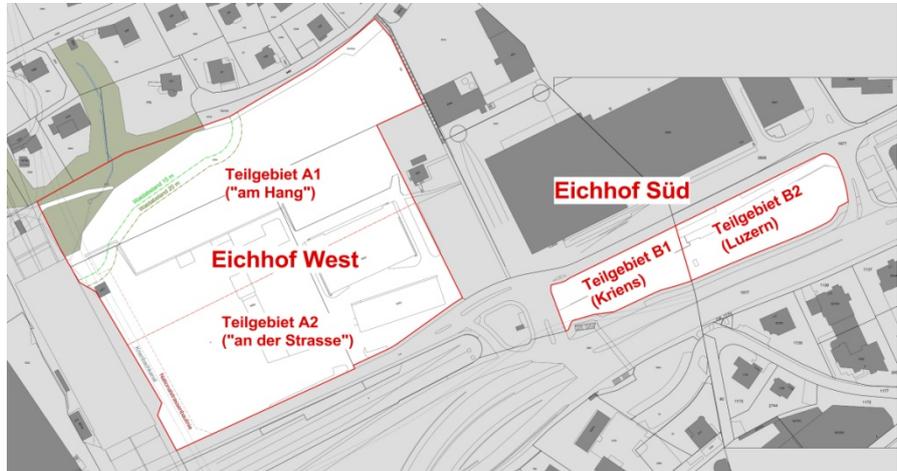


Abb. 1: Übersicht über alle Entwicklungsareale im Gebiet Eichhof

Die Pensionskasse des Kantons Zürich, die BVK Immobilien AG, verfügt im Gebiet Eichhof über zwei grössere Entwicklungsareale, die heute unternutzt oder zwischengenutzt sind: Eichhof West, westlich der bestehenden Brauerei, sowie Eichhof Süd, südlich davon. Die Areale sollen städtebaulich neu positioniert und räumlich unabhängig voneinander entwickelt werden. Ziel ist es, die Areale an der Stadtgrenze zwischen Kriens und Luzern in nachhaltig konzipierte und qualitativ hochwertige Stadtbausteine/ Quartiere mit gemischter Nutzung zu überführen.

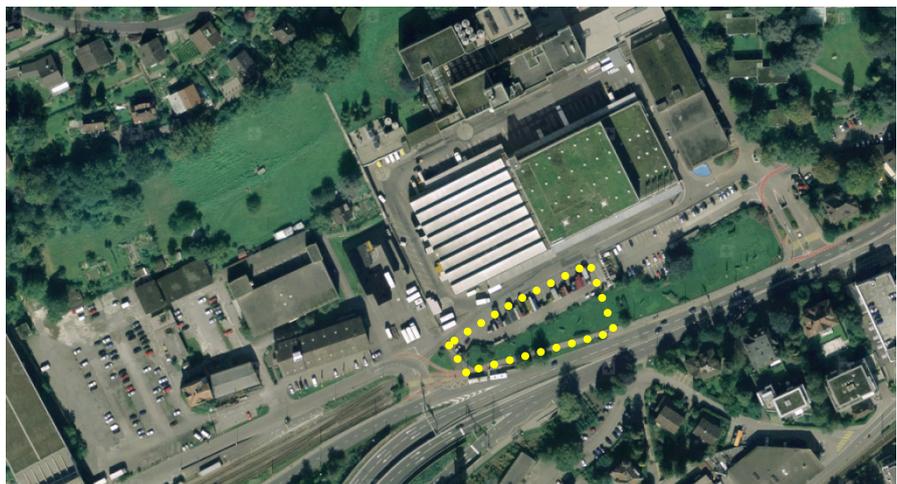


Abb. 2: Luftbild mit Perimeter Bebauungsplan Eichhof Süd (gelb)

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung auf dem Areal Eichhof Süd. Das Areal Eichhof West ist in einem separaten Bericht behandelt.

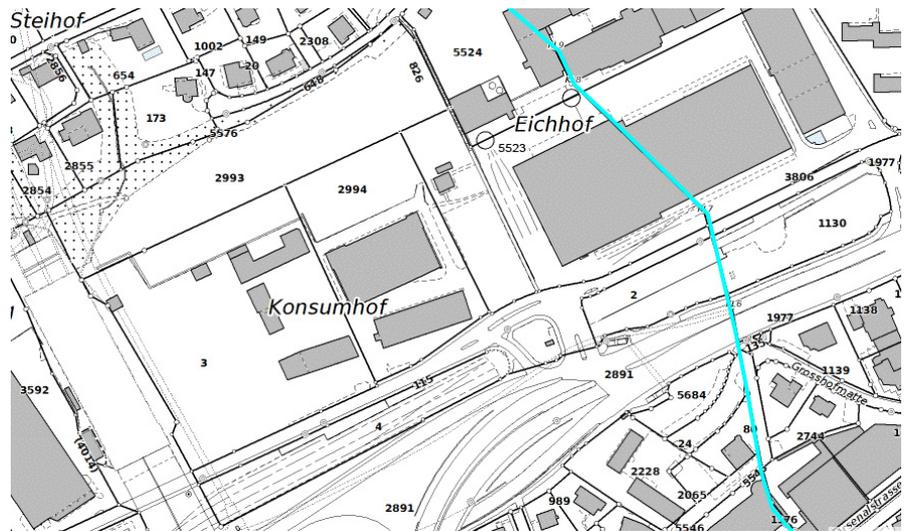


Abb. 3: Grundlagenplan Amtliche Vermessung mit Grundstücks-Nummern und Ortsgrenze Stadt Luzern und Kriens

Das Planungsgebiet Eichhof Süd liegt südlich der Brauerei Eichhof zwischen der Langsägestrasse und der Luzernerstrasse bzw. Obergrundstrasse, und es umfasst das Grundstück Nr. 2 GB Kriens mit einer Fläche von insgesamt 2'026 m². Stadträumlich bildet es eine Einheit mit dem angrenzenden, auf Stadtgebiet Luzern liegenden Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern, welches in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt (nach Abschluss der BZO-Revision der Stadt Luzern) entwickelt werden soll.

Innerhalb des im Zonenplan als Wohn- und Arbeitszone Eichhof bezeichneten Areals sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan Eichhof Süd die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen geschaffen werden.

Dabei ist das übergeordnete Ziel, ein parzellen- und gemeindegrenzenübergreifendes Projekt auf beiden Grundstücken (Nr. 2 und Nr. 1130) zu realisieren. Der Bebauungsplan soll dieses ermöglichen, die Rahmenbedingungen dafür setzen und das erforderliche Verfahren für die Zusammenarbeit und die Koordination mit der Stadt Luzern festlegen.

2 Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang der Planungsvorlage

Rechtsverbindliche Inhalte sind:

- Bebauungsplan Eichhof Süd (Situationsplan), 1:500
- Reglement zum Bebauungsplan Eichhof Süd

Orientierende Grundlagen sind:

- Planungsbericht Eichhof Süd, nach Art. 47 RPV, mit Beilagen:
 - Verkehrsbericht Eichhof West und Süd, mit Ergänzungen 1 und 2
 - Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof Süd
 - Umweltverträglichkeitsbericht Gesamtauswirkungen Verkehr, Luft und Lärm
 - Kurzbericht nach Störfallverordnung
 - Risikoermittlung der Kälteanlage Brauerei Eichhof
 - Risikobasierte Untersuchung eines erhöhten Gebäudeschutzes
 - Freiraum- und Ökologiekonzept
 - Dienstbarkeit Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum
 - Modell 1:500

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsgrundlagen und der Planungsinstrumente erfolgte durch folgendes Projektteam:

■ **Gemeinde Kriens**

Matthias Senn, Gemeindeammann
Urs Muff, Abteilungsleiter Planungen/Baugesuche
Daniel Burkart, Abteilungsleiter Tiefbau/Werke
Didier Lindegger, Abteilungsleiter Umwelt/Energie

■ **Grundeigentümerin**

BVK Immobilien AG, Zürich
Projektleiter: Patrick Wetter

■ **Projektentwicklung/Bauherrenvertretung**

Schweiz-Immo AG, Baden
Projektleiter: Luzius Hitz

■ **Erarbeitung Bebauungsplan**

Planteam S AG, Luzern
Projektleiter: Roger Michelin / Daniel Stalder

■ **Verkehrskonzept und Verkehrsbericht**

Margadant GmbH, Kriens
Projektleiter: Kurt Margadant

■ **Umweltverträglichkeit**

Ernst Basler + Partner AG, Zollikon
Projektleiter: Thomas Leutenegger

■ **Lärmschutz**

Kopitsis Bauphysik AG, Wohlen
Projektleiter: Denis N. Kopitsis / Harald Rogg

■ **Störfallvorsorge**

Roos und Partner, Luzern
Projektleiter: Leo Strasky
und
Ernst Basler + Partner AG, Zollikon
Projektleiter: Peter Christen

■ **Projektstudien**

Teilgebiet 1 (Wohnüberbauung am Hang, Bereiche A und B):
pool Architektur ZT GmbH, Wien
Teilgebiet 2 (Projekt Schule/IMI an der Strasse, Bereich C):
GKS Architekten+Partner AG, Luzern

2.3 Verfahren und Planungsablauf

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Zonenordnung).

In den weiteren Verfahrensschritten (1. Lesung Einwohnerrat, öffentliche Auflage, 2. Lesung Einwohnerrat, Genehmigung durch Regierungsrat) wird die Umzonung der Wohn- und Arbeitszone War-D getrennt von der Gesamtrevision der Ortsplanung in einem separaten Teilzonenänderungsverfahren behandelt (es geht insbesondere um die Festlegung der zulässigen Firsthöhen der Hochhäuser im Bebauungsplangebiet Eichhof West).

Für den Bebauungsplanperimeter gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

Werden einer oder mehrere Schwellenwerte zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) überschritten, so muss eine UVP durchgeführt werden. In Frage kommen dafür die Zahl der Parkplätze (Schwellenwert 500 Parkplätze) oder allenfalls die Verkaufsfläche (Schwellenwert 7'500 m²). Auf dem Gebiet des Bebauungsplans Eichhof West sind gemäss Bebauungsplan-Reglement maximal 494 Parkplätze bzw. 2'000 m² Verkaufsfläche zulässig. Da diese Werte deutlich unter den Schwellenwer-

ten gemäss UVPV liegen, muss grundsätzlich keine UVP durchgeführt werden.

Für die Beurteilung der UVP-Pflicht ist es jedoch auch von Bedeutung, ob zwischen den Gebieten Eichhof West und Eichhof Süd ein funktionaler Zusammenhang besteht. Dies wäre z.B. denkbar, wenn auf beiden Arealen Verkaufsnutzungen (v.a. kundenintensive) in einer Grösse realisiert würden, welche über die reine Quartiersversorgung hinausgehen. Eine solche Entwicklung könnte allenfalls dazu führen, dass die Zahl der Parkplätze auf beiden Arealen zusammen auf über 500 Plätze ansteigt. Ob ein solcher Zusammenhang besteht und die Zahl von 500 Parkplätzen für beide Areale zusammen überschritten wird, kann zum heutigen Zeitpunkt jedoch nicht beurteilt werden, weil dies von der Entwicklung der Nutzungen auf den beiden Arealen abhängt.

Um für die Stufe Bauprojekt genügend Rechtssicherheit zu haben, wird in Absprache mit der Gemeinde Kriens das UVP-Verfahren auf Stufe Bebauungsplan durchgeführt.

Unabhängig von der Frage der UVP-Pflicht wird jedoch der verkehrstechnische Nachweis auf der Basis der Verkehrsmengen für beide Areale zusammen erbracht. Um der Anforderung nach einer gesamtheitlichen Betrachtung im Sinne von Art. 9 Abs. 3 UVPV nachzukommen, werden in einem separaten Bericht die verkehrlichen und die damit verbundenen luft- und lärmseitigen Auswirkungen der beiden Areale zusammen dargestellt.

Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes (Eichhof West und Süd) wird spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen sein.

➤ Weitere Ausführungen siehe Umweltverträglichkeitsberichte.

■ Bisherige Planungsschritte

- 1. Studienauftrag 2007/2008
- 2. Studienauftrag 1. Halbjahr 2010
- 2. Studienauftrag Weiterbearbeitung 2. Halbjahr 2010
- Ausarbeitung Entwurf Bebauungsplan bis Feb. 2012
- Beschluss Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung März 2012
- Kantonale Vorprüfung (Phase 1) Apr. - Juni 2012
- Mitwirkungsverfahren im Rahmen Ortsplanung Mai 2012
- Koordinationssitzung mit Kanton 14. Juni 2012
- Bereinigung Entwurf infolge kantonaler Vorprüfung Okt. 2012
- Kantonale Vorprüfung (2. Phase) März 2013
- Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat März 2013
- 1. Lesung im Einwohnerrat April 2013

■ **Ausstehende Planungsschritte**

- Öffentliche Auflage Mai 2013
- Behandlung allfälliger Einsprachen Juni/Juli 2013
- Beratung und Beschlussfassung im Gemeinderat August 2013
- 2. Beratung und Beschluss Bebauungsplan
im Einwohnerrat September 2013
- Genehmigung durch Regierungsrat Winter 2013/14

3 Planungsgrundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt ein für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräumen, die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

Mit dem Bebauungsplan Eichhof Süd werden die Voraussetzungen für eine dichte Überbauung und damit haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet die städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten.

3.2 Regionalentwicklungsplan 21

Der Regionalentwicklungsplan 21 (REP 21) wurde zwischen 1999 und 2002 erarbeitet und vom Regierungsrat am 21.09.2004 genehmigt. Gemäss REP 21 gehört das Planungsgebiet zu einem „Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsgebiet von übergeordneter Bedeutung“ (Gebiet K6 Eichhof/Grosshof von kantonaler Bedeutung). Für den Entwicklungsschwerpunkt K6 wird folgende Entwicklung angestrebt:

	ANGESTREBTE ENTWICKLUNG			
	güterverkehrsintensiv	personenintensiv	Fachmärkte	Verkauf Waren täglicher/häufiger periodischer Bedarf für mehr als Quartierbedarf
K6 Eichhof / Grosshof	zur Zeit nicht erwünscht/nicht zulässig	erwünscht/zulässig	erwünscht/zulässig	zur Zeit nicht erwünscht/nicht zulässig

Zwischenzeitlich haben sich die Vorstellungen über die Entwicklung der Areale Eichhof West und Süd geändert; weg vom Schwerpunkt Arbeitsgebiet hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit deutlichem Wohnanteil.

Diese Entwicklungsabsichten wurden 2009/10 mit der Umzonung der Areale in die „Wohn- und Arbeitszone Eichhof“ auch planerisch gesichert.

3.3 Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw

Der Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Eichhof - Schlund - Bahnhof Horw wurde vom Einwohnerrat der Gemeinde Kriens am 26.06.2003 genehmigt.

In der Zwischenzeit haben sich die Verhältnisse, auf denen die Aussagen des Richtplans beruhen, teilweise wesentlich geändert. Das damals noch gesamthaft der Arbeitszone zugewiesene Eichhof-Areal wurde mit der Teilrevision 2009/10 zu einem Teil in eine spezielle Wohn- und Arbeitszone („Wohn-/Arbeitszone Eichhof“) umgezont (siehe nachfolgende Kapitel). Für diverse weitere Areale im Richtplan-Perimeter bestehen Planungen für Neuüberbauungen oder Umnutzungen. Auch zum Verkehr liegen heute neue Studien und Erkenntnisse vor (siehe Kap. 6)

Die nachfolgenden Aussagen des Richtplans ESP zum Nutzungspotenzial und zur Fahrtenerzeugung sind insoweit orientierend zu verstehen, als sich die Ausgangslage geändert hat (Umzonung Areale Eichhof West und Süd) oder sie durch neue Bestimmungen abgelöst werden.

- Zur neuen Fahrtenregelung gem. revidiertem BZR siehe Kap. 6

Wesentliche Aussagen des Richtplans ESP für den Perimeter BP Eichhof Süd (im Richtplan Bestandteil des sogenannten Teilgebiets Eichhof) sind:

■ Art und Mass der Nutzung

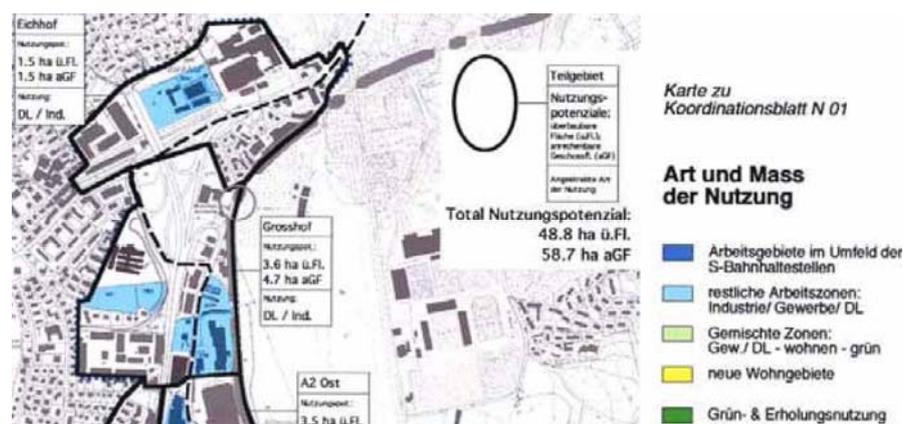


Abb. 4: Ausschnitt Karte zu Koordinationsblatt N 01 (Art und Mass der Nutzung)

Die Nutzungsarten werden gemäss Abbildung im ESP-Perimeter verteilt. Im Teilgebiet Eichhof (sogenannte „restliche Arbeitszonen“) sind Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die verkehrsintensiven Nutzungen werden beschränkt; möglich bleiben Verkaufsflächen zu Produktionsbetrieben (untergeordnete Bedeutung, kein wesentlicher Mehrverkehr).

Für die Teilgebiete wird das anhand der Strassennetzkapazitäten, der ÖV-Erschliessung und der Zonenpläne ermittelte Nutzungsmass als realisierbares Entwicklungspotenzial aufgezeigt:

Realisierbares Entwicklungspotenzial für wenig verkehrsintensive Nutzungen für das Teilgebiet Eichhof:

Potenzial aGF	14'900 m ²
Potenzial überbaubare Fläche	14'900 m ²

■ **Abstimmung Nutzung, Fahrten und Erschliessung**

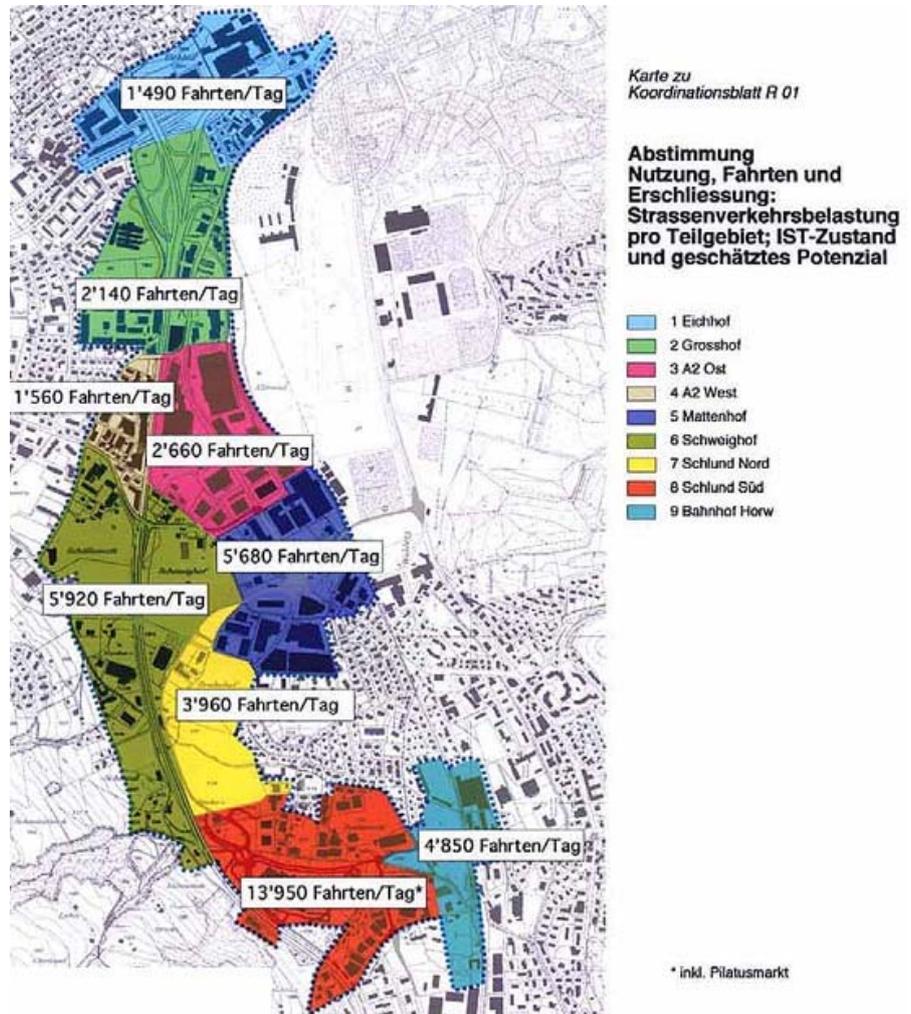


Abb. 5: Ausschnitt Karte zu Koordinationsblatt R 01 (Nutzung, Fahrten, Erschliessung)

Für den gesamten Perimeter des Richtplans ESP steht ein Fahrtenkontingent (=total mögliche Fahrten abzüglich der bereits konsumierten) für Industrie/Gewerbe/Dienstleistung/Wohnen zur Verfügung, das soweit auf die Teilgebiete verteilt wird, dass die im Richtplan aufgezeigten Geschossflächenpotenziale (vgl. vorheriger Absatz) realisierbar sind.

Der verbleibende Rest des Fahrtenkontingents steht als Zusatzfahrtenkontingent zur Verfügung und soll durch die Gemeinden Horw und Kriens für

verkehrsintensive Nutzungen oder unvorhergesehene Veränderungen eingesetzt werden; es darf allerdings nicht nur für ein oder zwei Nutzungen aufgebraucht werden (Verteilung auf Teilgebiete erforderlich).

Fahrten Teilgebiet Eichhof	
Ist-Zustand („konsumiert“)	1'040 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
PW-Fahrtenkontingent (für Industrie/Gewerbe/DL/Wohnen):	450 PW-Fahrten pro Tag (DTV)

Zusatzfahrtenkontingent für verkehrsintensive Nutzungen oder unvorhergesehene Veränderungen:	
gesamter ESP-Perimeter	4'500 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
davon Anteil Gemeinde Kriens	3'600 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
davon Anteil Gemeinde Horw	900 PW-Fahrten pro Tag (DTV)

Für das Teilgebiet Eichhof kann gemäss Richtplan ESP von 2003 mit insg. ca. 950 bis 1050 zusätzlichen PW-Fahrten gerechnet werden (450 aus zugeeiltem Kontingent + ca. 500 bis 600 aus Zusatzfahrtenkontingent).

■ Städtebau

Verbindung Eichhof – Eichwald: Schaffung einer attraktiven Fussgänger-Verbindung zwischen dem Wohn- und Arbeitsgebiet Eichhof und dem Naherholungsgebiet Eichwald/Allmend, bei einer allfälligen Realisation der Haltestelle Eichwald.

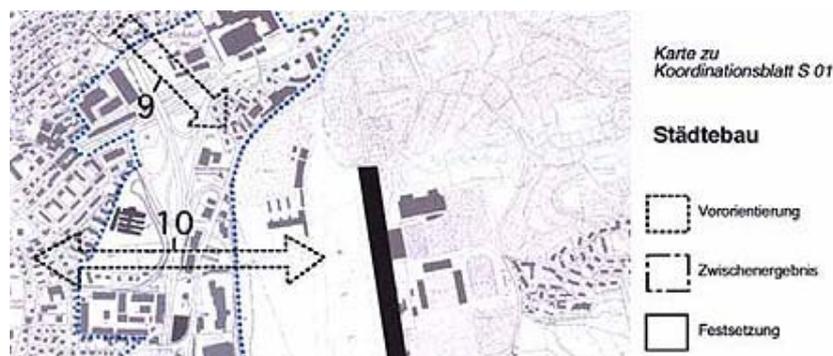


Abb. 6: Ausschnitt Karte zu Koordinationsblatt S 01 (Städtebau)

3.4 Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd

Im Leitbild werden für die Entwicklungsgebiete in Luzern Süd folgende Ziele und Leitideen formuliert (Auszug):

- Aufwertung Industriezone als hochwertige Arbeits- oder Zentrumszone resp. Umwandlung der monofunktionalen Arbeitsgebiete in Mischzonen oder Zentrumszonen

- Umstrukturierung der Areale nach übergeordneten, städtebaulichen und verkehrstechnischen Überlegungen; Einbindung neuer Projekte in ganzheitliche städtebauliche Kompositionen
- Integration der Entwicklungsprojekte in eine offene, vernetzte Stadtstruktur
- Prüfung von Verdichtungsmöglichkeiten, insb. im Bereich der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs
- Aufwertung „versteckter“ Landschaftselemente und Vernetzung mit Erholungs- und Grünräumen
- Schaffung eines Netzes von attraktiven öffentlichen Räumen (Strassen, Plätze, Wege etc.) für Fussgänger.

Das Eichhof-Areal wird im Leitbild explizit als eines der potenziellen Stadtentwicklungsgebiete bezeichnet (siehe nachfolgende Abbildung).



Abb. 7: Ausschnitt Skizze Potenziale der Stadtentwicklung

3.5 Kommunale Nutzungsplanung

Das Bebauungsplanverfahren erfolgt parallel zur Gesamtrevision der Ortsplanung (Zonenordnung).

In den weiteren Verfahrensschritten (1. Lesung Einwohnerrat, öffentliche Auflage, 2. Lesung Einwohnerrat, Genehmigung durch Regierungsrat) wird die Umzonung der Wohn- und Arbeitszone War-D (Eichhof) getrennt von der Gesamtrevision der Ortsplanung in einem separaten Teilzonenänderungsverfahren behandelt (es geht insbesondere um die Festlegung der zulässigen Firsthöhen der Hochhäuser im Bebauungsplangebiet Eichhof West).

Das Planungsgebiet ist der Wohn-/Arbeitszone Eichhof (WAr-D), ES III zugewiesen. Das nördlich angrenzende Areal der Brauerei Eichhof befindet sich in der Arbeitszone C (Ar-C), ES IV.

Das gesamte Planungsgebiet Eichhof Süd befindet sich im Einflussbereich technischer Gefahren.

Das Planungsgebiet befindet sich in einer Gefahrenzone mit geringer bis erheblicher Gefährdung durch Überschwemmungen. Im Rahmen der weiteren Projektierung sind entsprechende Massnahmen zu prüfen.

Nachfolgend sind die für die Realisierung des Vorhabens relevanten Inhalte des revidierten Bau- und Zonenreglements, Stand 1. Lesung Einwohnerat, aufgeführt:

	Vorschriften BZR (Auszüge)
Zone	Wohn-/Arbeitszone Eichhof (WAr-D)
Empfindlichkeitsstufe	ES III
Zweck WAr-E	Planung und Realisierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes
Verfahren WAr-D	Für Neubauten BP erforderlich, der i. R. eines städtebaulichen Wettbewerbs oder eines vergleichbaren Verfahrens erarbeitet wird. Im BP insb. festzulegen: - Gebäudehöhen - Mass und Art von Verkaufsflächen - Aufteilung der Nutzungsarten - Erschliessungs- und Parkieranforderungen
Nutzungen WAr-D	Wohnen, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe
Nutzung und Verkehr	Nutzungen mit mehr als 15 Fahrten DTV pro 100 m ² realisierter Nutzfläche sind in der Arbeitszone nicht zulässig
AZ WAr-D	- AZ-Richtwert von 1.70, für Grundstück GB Nr. 2 von 3.40 - für Wohnungen (exkl. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende): max. AZ von 1.50
Hochhäuser	Keine Hochhäuser im Sinne von §166 Abs. 1 PBG erlaubt.
Technische Gefahren	Bei Ein-/Umzonungen in technischen Gefahrenbereichen, die eine deutliche Erhöhung des Risikos für die Bevölkerung zur Folge haben, sind raumplanerische Massnahmen, Schutzmassnahmen am geplanten Objekt oder Sicherheitsmassnahmen bei Anlagen oder Betrieben mit störfallrelevanten Gefahren zu prüfen. Relevante Gebiete sind im ZP dargestellt.

3.6 Verkehr

Erschliessung ÖV

Das Eichhof-Areal ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Folgende Bushaltestellen befinden sich im näheren Umfeld:

- Haltestelle Kriens Grosshofstrasse (1):
Buslinie 1 (Kriens Obernau - Kriens - Luzern Bahnhof - Luzern Maihof) im 5 min-Takt (Hauptverkehrszeiten), ansonsten 7 ½-min-Takt bzw. ¼-h-Takt (am Abend)
- Haltestelle Kriens Unter Dattenberg (2):
Buslinie 11 (Kriens Dattenberg - Luzern Bahnhof) im ¼-h-Takt (Hauptverkehrszeiten), ansonsten ½-h-Takt.

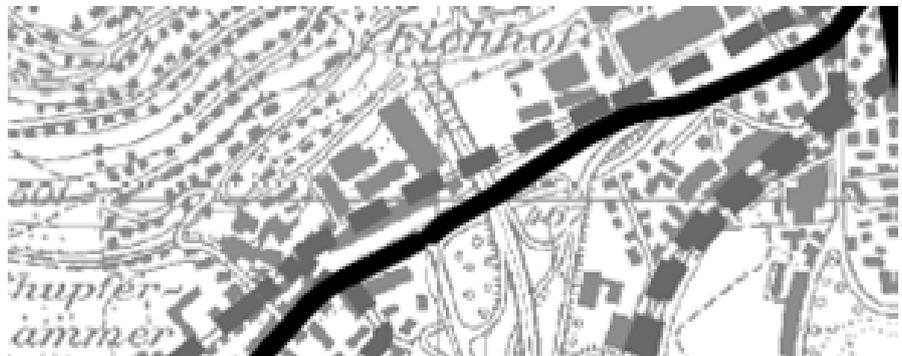
Der allgemeine Zustand und die Kapazität der Fussgängerunterführung zwischen dem Planungsgebiet und der Haltestelle an der Luzernerstrasse/Obergrundstrasse in Richtung Luzern sind im Zusammenhang mit der weiteren Planung zu prüfen.



Abb. 8: ÖV-Haltestellen im Umfeld des Planungsperimeters

Kantonales Radroutenkonzept

Der Verkehrsrichtplan stimmt überein mit dem Kantonalen Radroutenkonzept, Angebots- und Massnahmenplan.



Legende

bestehende Anlage keine Massnahme nötig	bestehende Anlage Verbesserung	neue Anlage	
—	— v		Radverkehrsanlage oder Angebot auf schwach befahrenen Kantonsstrassen (DTV < 2'500 Mfz. / Tag und signalisierte Höchstgeschwindigkeit ≤ 60 km/h) Angebot auf schwach befahrenen Strassen und Wegen (soweit gemäss Wunschlinienplan ein Bedürfniss vorhanden ist)
- - - - -	- - - - - v		

Abb. 9: Ausschnitt: Kantonales Radroutenkonzept, Angebots- und Massnahmenplan, 1994 ergänzt, Stand 01.06.2009

Die Radroute hat eine wichtige Funktion für den Langsamverkehr als stark genutzte Verbindung zwischen Luzern Zentrum und Kriens.

Radrouten



Abb. 10: Ausschnitt Verkehrsrichtplan Karte „Radrouten“

Der Verkehrsrichtplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1995 weist entlang des Eichhof-Areals einen „Rad-/Gehweg im Gegenverkehr“ aus. Diese Verbindung ist realisiert und verläuft heute über die Langsägestrasse.

Fusswege

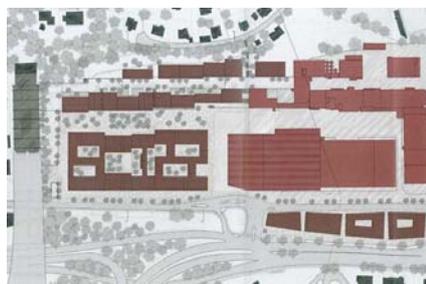


Abb. 11: Ausschnitt Verkehrsrichtplan Karte „Öffentliche Fusswege“

Im Bereich des Planungsgebiets Eichhof Süd weist der Verkehrsrichtplan keine neuen Fusswege aus. Die Langsägestrasse stellt einen Fussweg im Strassennetz dar.

4 Konzeptentwicklung

4.1 Studienauftrag über das gesamte Areal 2007/2008



Entwurf Diener & Diener



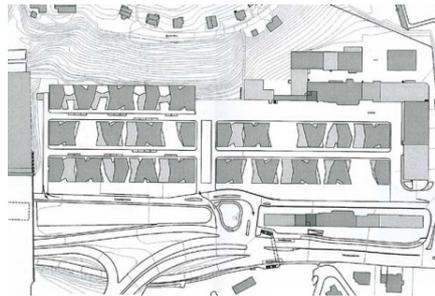
Entwurf EM2N



Entwurf Lussi & Halter



Entwurf e2a



Entwurf Knapkiewicz & Fickert



Entwurf Höing & Voney

Abb. 12: Projekte Studienauftrag 2007/2008

Die Planung auf dem Eichhof-Areal erfolgte in mehreren Etappen. In einer ersten Phase wurden 2007/2008 mit einem Studienauftrag Entwürfe als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeitet. Aus diesem Verfahren ging der Entwurf des Basler Büros Diener & Diener erfolgreich hervor. 2008 wurde die Brauerei Eichhof veräussert. Die Pensionskasse des Kantons Zürich BVK übernahm einen Teil der ehemaligen Eichhof Holding und im Zuge dessen auch die Areale Eichhof West und Süd.

4.2 Plausibilitätsstudie 2011

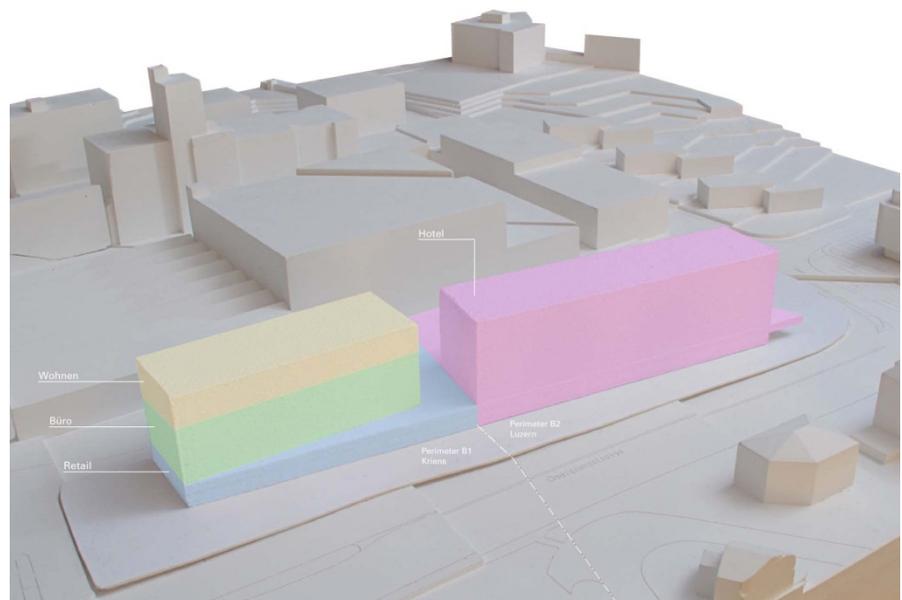


Abb. 13: Modell (Plausibilitätsstudie 2011)

In einer Studie vom März 2011 hat das Architekturbüro EM2N, Zürich, die Bebaubarkeit des Areals Eichhof Süd nachgewiesen (Plausibilitätsprüfung).

Für die Studie wurde von Wohn-, Büro-, Retailnutzungen und einem Hotel ausgegangen.

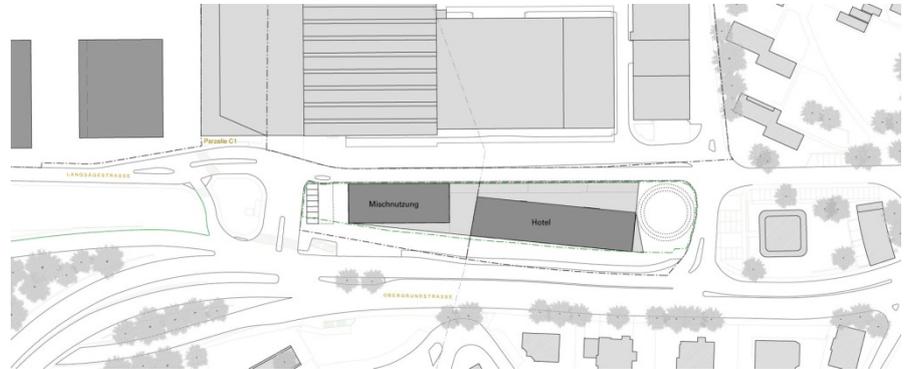


Abb. 14: Situation (Plausibilitätsstudie 2011)

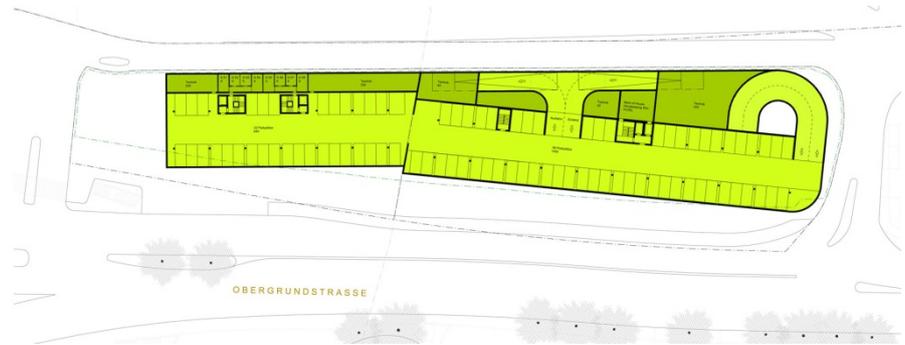


Abb. 15: Eine mögliche Erschliessung/Einstellhalle (Plausibilitätsstudie 2011)

5 Bebauungsplan

5.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Eichhof Süd umfasst folgende Parzelle:

Parz.	Fläche	anrechenbare Grundstücksfläche
2	2'026 m ²	2'026 m ²
Total		2'026 m²

5.2 Übergeordnete Zielsetzung

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer Bebauung zu sichern.

Dieser Zweck des Bebauungsplans ist im Reglement in Art. 1 festgehalten. Die Projekte des Studienauftrags und die Plausibilitätsstudie, welche für die städtebauliche Gesamtkonzeption auf dem Areal wesentlich sind, sind begleitend. Für das Areal Eichhof Süd besteht zurzeit kein konkretes Projekt.

5.3 Koordination mit der Stadt Luzern

Die Planungsschritte sind mit der Stadt Luzern zu koordinieren, und es ist sinnvollerweise eine gesamthafte Bebauung des Areals Eichhof Süd anzustreben.

5.4 Qualitätssicherung

■ Beratungsgremium

Eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung ist sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerin selbst ein wichtiges Anliegen. Im Bebauungsplan wird daher explizit festgehalten, dass die Einhaltung der formulierten Qualitätsansprüche durch ein vom Gemeinderat eingesetztes Beratungsgremium überprüft und beurteilt werden kann. Das Recht, ein solches Beratungsgremium einzusetzen, steht dem Gemeinderat zwar sowieso zu (unabhängig von der Festlegung im Bebauungsplan); mit der Aufnahme im Reglement werden aber die hohe Bedeutung und das Bekenntnis zur Qualität zum Ausdruck gebracht.

■ Konkurrenzverfahren

Als weiteres Instrument zur Qualitätssicherung wird im Bebauungsplan festgelegt, dass der Gemeinderat als Grundlage für Baubewilligungen und für allfällige Anpassungen am Bebauungsplan ein gemeinsames Konkurrenzverfahren verlangen kann. Es müssen mindestens drei Entwürfe erarbeitet werden (von voneinander unabhängigen Verfassern), wobei der Ge-

meinderat Kriens am gesamten Verfahren zu beteiligen ist (Vorbereitung, Beurteilung etc.), und einen der Verfasser bestimmen darf.

Denkbar ist auch ein gemeinsames Konkurrenzverfahren in Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern. Die Zonenordnungen von Kriens und Luzern definieren dabei die Mindest-Anforderungen an das Verfahren. Es müssen mindestens drei Entwürfe erarbeitet werden (von voneinander unabhängigen Verfassern), wobei der Gemeinderat Kriens und der Stadtrat Luzern am gesamten Verfahren zu beteiligen sind (Vorbereitung, Beurteilung etc.), und je einen der Verfasser bestimmen dürfen.

■ **Gestaltungsplanpflicht**

Der Perimeter des Bebauungsplans Eichhof Süd wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

5.5 Art und Mass der baulichen Nutzung

■ **Baubereich A**

Im dafür bezeichneten Baubereich A sind Hochbauten erlaubt. Um eine Bebauung mit reduzierten Grenzabständen zu gewährleisten, werden die Baubereichsgrenzen als Baulinien festgelegt. Auch Unterniveaubauten werden mit einer Baulinie festgelegt.

Bei Realisierung eines eigenen Projektes innerhalb des Bebauungsplanperimeters Eichhof Süd ohne gemeinsame Planung mit der Stadt Luzern geht an der Ortsgrenze der ordentliche Grenzabstand nach § 122 PBG der Baubereichsgrenze vor. Wird in Zusammenhang mit dem Grundstück Nr. 1130 GB Stadt Luzern ein gemeindegrenzen-übergreifendes Projekt realisiert, darf bis an die Baubereichsgrenze (Baulinien) gebaut werden. Dabei ist ein Gesamtkonzept über beide Parzellen zwingend.

■ **Zulässige Nutzungen**

Gemäss Zonenvorschriften sind in der Wohn- und Arbeitszone Eichhof Wohnen und maximal mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Im Reglement zum Bebauungsplan werden diese allgemeinen Nutzungen präzisiert: Wohnen, nicht und mässig störende öffentliche und private, kundenintensive und kundenextensive Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, schulische Einrichtungen, Restauration, Hotellerie und Verkaufsnutzungen.

■ **Zulässige Höhen der Bauten**

Das Gelände weist kaum ein Gefälle auf; die Höhe der Bauten im Baubereich A wird daher auf eine max. Fassadenhöhe von 25 m (= max. Firsthöhe, da Flachdachgebot) begrenzt. Die Bauten dürfen dabei nicht als Hochhäuser i. S. von § 166 Abs. 1 PBG gelten, d.h. sie dürfen max. acht Vollgeschosse aufweisen und der oberste Geschossboden darf nicht mehr als 22 m über dem der Feuerwehr zugänglichen angrenzenden Gelände liegen.

- AZ in der WAr-E

■ Anrechenbare Geschossflächen (aGF)

Gemäss Zonenvorschriften für die WAr-E gilt im Perimeter Eichhof Süd (Grundstück Nr. 2) für die Ausnützungsziffer (AZ) ein Richtwert von 3.40, wobei die AZ für Wohnungen (exkl. Wohnmöglichkeiten für Auszubildende) auf max. 1.50 beschränkt ist. Die anrechenbare Grundstücksfläche beträgt 2'026 m².
- Zulässige aGF

Die maximal anrechenbaren Geschossflächen (aGF) werden im Bebauungsplan mit 6'555 m² festgelegt, was bei den oben genannten anrechenbaren Grundstücksflächen einer AZ von 3.24 entspricht. Die aGF für Wohnungen werden auf 2'888 m² beschränkt, was einer AZ von 1.43 entspricht.
- Energiebonus PBV

Der Energiebonus richtet sich nach der jeweils gültigen kantonalen Gesetzgebung: gemäss § 10 Abs. 2 PBV werden 5 % der aGF nicht angerechnet, wenn ein Gebäude Minergie-zertifiziert ist, oder wenn mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt werden. Werden diese Anforderungen (oder ein vergleichbarer Standard gemäss künftigen Bestimmungen) für den Energiebonus erfüllt, lassen sich somit gesamthaft 6'900 m² aGF realisieren, was einer AZ von 3.41 entspricht, resp. 3'040 m² aGF Wohnen, was der zulässigen AZ für Wohnungen von 1.50 entspricht.
- Beschränkung der Verkaufsflächen**

Die Realisierung von Verkaufsflächen soll möglich sein; grössere Verkaufsflächen sind auf dem Eichhof-Areal jedoch sowohl aus planerischen als auch aus umweltrelevanten Überlegungen (Verkehrserzeugung) nicht erwünscht. Die zulässigen Verkaufsflächen werden daher im Reglement folgendermassen beschränkt: Insgesamt zulässig sind 2'000 m² Nettoflächen (gem. § 169 PBG), davon max. 1'000 m² für kundenintensive Verkaufsnutzungen, d.h. insbesondere Güter für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf (z.B. Lebensmittel). Die kundenintensiven Verkaufsnutzungen sollen dabei entweder auf dem Areal Eichhof West oder dem Areal Eichhof Süd platziert werden können, d.h. sie sollen auf beiden Arealen möglich sein, insgesamt aber nicht mehr als 1'000 m² betragen. Im Reglement wird daher bestimmt, dass sie nur in der Masse realisiert werden dürfen, als sie nicht innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans Eichhof West realisiert sind – die analoge Bestimmung wird gleichzeitig im Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West aufgenommen.
- Dachgestaltung**

Flachdächer

Alle Bauten sind mit Flachdächern gemäss den Vorgaben im Bau- und Zonenreglement zu versehen.

Dachaufbauten

Auf den Dächern sind grundsätzlich zulässig: Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie (z.B. Photovoltaik- und Solaranlagen), Dachgärten und Dachterrassen sowie allfällige Elemente zu deren Gestaltung und Nutzung.

Dachbegrünung

Alle Dachaufbauten dürfen max. 3.5 m hoch sein und sind im Winkel von 45° hinter den Fassaden zurückzusetzen.

Für die Begrünung der Dächer gilt das Bau- und Zonenreglement; sie sind extensiv zu begrünen. Für Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie und bei Vordächern und Dachvorsprüngen kann ein Verzicht auf eine Dachbegrünung beantragt werden, unter Erhalt einer Retentionswirksamkeit. Begehbare Terrassen müssen nicht begrünt werden.

5.6 Gestaltungsgrundsatz

Einer guten Gestaltung der Gesamtanlage wird hohes Gewicht beigemessen, weshalb im Reglement ein Gestaltungsgrundsatz festgelegt ist, der bezüglich Gestaltung eine „gute Gesamtwirkung“ einfordert. Die Qualitätsanforderungen beziehen sich dabei sowohl auf die Gestaltung der Bauten und Anlagen als auch auf die Umgebungsgestaltung; als Kriterien gelten Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl, Farbwahl und ökologischer Wert. Ein allfälliges vom Gemeinderat eingesetztes Beratungsgremium (siehe Kap. 5.3 und 5.4) hat die Erfüllung dieses Gestaltungsgrundsatzes zu beurteilen.

5.7 Freiraumgestaltung

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird in einem Umgebungsplan die detaillierte Freiraum- und Umgebungsgestaltung aufzuzeigen sein. Dies wird im Reglement zum Bebauungsplan gesichert. Es werden dementsprechend Aussagen verlangt zu Gestaltung und Lage von Strassen- bzw. Frei- und Aussenräumen, Grünzonen, Wegen, Plätzen, oberirdischen Parkplätzen, Spielflächen, Entsorgungsanlagen und dgl., Materialisierung und Beleuchtung, Ökologische Aufwertungsmassnahmen, Terrainveränderungen und Bepflanzung.

5.8 Erschliessung und Parkierung

■ Erschliessungssystem

Die Erschliessung des Areals erfolgt von der Langsägestrasse.

■ Gemeinsame Erschliessung mit Grundstück Nr. 1130 Stadt-Luzern

Eine einzige Erschliessung des ganzen Areals (Grundstück Nr. 2, GB Kriens, und Grundstück Nr. 1130, GB Stadt Luzern) von einem der Grundstücke her ist denkbar. Hierzu ist deren Realisierung zu sichern und ein Gesamtbebauungskonzept zu erarbeiten.

■ Parkierung

Parkplatzzahl

Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Parkplatzzahl von 118 PP festgelegt.

Parkplatzanordnung

Die Parkplätze müssen möglichst in Einstellhallen untergebracht werden.

Bewirtschaftung

Oberirdische Parkplätze dürfen nur entlang der Langsägestrasse und nur, wenn sie den Verkehrsfluss nicht behindern, platziert werden.

Mit Ausnahme der Parkplätze für Wohnnutzungen werden sämtliche Parkplätze bewirtschaftet.

- Herleitung Parkplatzzahl siehe Verkehrsbericht und Umweltverträglichkeitsberichte.

5.9 Umwelt, Sicherheit

■ Umweltaspekte generell

Um die Planungssicherheit zu gewährleisten, hat der Gemeinderat Kriens beschlossen, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen: der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben werden. Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes (Eichhof West und Eichhof Süd) wird spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen sein.

- Zu den Umweltaspekten siehe auch „Umweltverträglichkeitsbericht Gesamtauswirkungen Verkehr, Luft, Lärm“ und „Umweltverträglichkeitsbericht Eichhof West“.

■ Lärmschutz

Das Gebiet Eichhof Süd befindet sich in einem Lärm belasteten Umfeld, zum einen verursacht durch den Strassenverkehr, zum anderen durch den Betrieb des benachbarten Industrieareals Eichhof.

Der Strassenverkehrslärm wird hauptsächlich durch die Luzerner- bzw. Obergrundstrasse sowie der Autobahn und deren Zufahrten verursacht. Nach Art. 31 LSV sind in erschlossenen Gebieten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Das Gebiet ist im Zonenplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1983 als Industriezone mit ES IV ausgewiesen. Das Gelände gilt als erschlossen, wird jedoch aufgrund der Nutzungsänderung von ES IV in ES III überführt. Somit sind die IGW der ES III (Wohnen: 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht; Gewerbe: 70 dB(A) am Tag) einzuhalten. Können die IGW nicht eingehalten werden, so ist die Bewilligung nach Art. 31 LSV nur zu erteilen, wenn ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt.

Der Industrie- und Gewerbelärm auf dem benachbarten Industrieareal Eichhof wird hauptsächlich durch den Verkehr auf dem Betriebsgelände, den Güterumschlag sowie die technischen Anlagen verursacht. Nach Art. 13 LSV sind diese soweit zu sanieren, dass die Immissionsgrenzwerte der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe eingehalten werden. Dies wurde zwischen den betreffenden Parteien vertraglich geregelt.

➤ Zum Lärmschutz siehe auch Umweltverträglichkeitsberichte.

■ **Energie-Standard**

Bauten und Anlagen sind, soweit möglich und sinnvoll, in Übereinstimmung mit dem SIA Effizienzpfad Energie (SIA Merkblatt 2040 /2011, resp. SIA D 0236 /2011) zu planen und zu erstellen. Der Mindestwärmeschutz der Gebäudehülle richtet sich nach den Anforderungen des Minergie-Standards oder eines vergleichbaren Standards. Eine Zertifizierung ist nicht erforderlich.

Eine koordinierte Energieversorgung mit dem Bebauungsplan Eichhof Süd ist geplant, ebenso wird bei einer grösseren zusammenhängenden Etappe eine zentrale Energieerzeugung oder der Anschluss an eine Fernheizversorgung geprüft. Der Energiebonus (Ausnützungsbonus) richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Die Erfüllung der geforderten Energiestandards wird im Reglement zum Bebauungsplan gesichert.

➤ Zum Energiekonzept siehe Umweltverträglichkeitsberichte.

■ **Störfall-Vorsorge in der Betriebsphase**

Im Perimeter der Bebauungspläne "Eichhof West" und "Eichhof Süd" werden keine Anlagen errichtet, die der Störfallverordnung unterstehen werden. Durch die neue Nutzungen auf dem Perimeter der Bebauungspläne "Eichhof West" und "Eichhof Süd" entsteht für die bestehenden Gefahrenquellen im Sinne der Störfallverordnung, d. h. für die Kälteanlage mit Ammoniak der Brauerei Eichhof und für den Transport gefährlicher Güter auf der Nationalstrasse A2 und der Kantonsstrasse K4A, eine neue Umgebungssituation, die die bestehenden Risiken verändert. Im Rahmen einer Änderung der Nutzungspläne muss im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung eine Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge vorgenommen werden.

Nötige Massnahmen werden in Übereinstimmung mit der kantonalen Vorprüfung auf Stufe Bauprojekt konkretisiert. So wird im Rahmen des konkreten Baugesuches sichergestellt, dass die vorgesehene Personenbelegung mit den Annahmen im Risikobericht übereinstimmt.

Die bestehende Risikoermittlung nach Störfallverordnung für die Ammoniak-Kälteanlage aus dem Jahr 2005 wurde mit den Angaben der vorgesehenen Nutzung gemäss Bebauungsplan "Eichhof West" und "Eichhof Süd" aktualisiert (siehe separaten Bericht). Die sogenannte Summenkurve der Risiken verläuft ohne Massnahmen an der Quelle, jedoch mit Berücksichtigung der an den Gebäuden auf den Bebauungsplanperimetern vorgesehenen Massnahmen (Minergie-Standard oder ein vergleichbarer Standard und Lärmschutz) knapp an der Grenze zum Übergangsbereich gemäss Beurteilungskriterien I des Bundesamtes für Umwelt. Dies bedeutet, dass risi-

Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge

Gefahrenquelle Kälteanlage Brauerei

Gefahrenquelle Transport gefährlicher Güter auf Strassen

kostenkende Massnahmen gesucht werden sollen, die jedoch wirtschaftlich tragbar sein müssen. Es wurden Massnahmen an der Quelle untersucht (Variante B+: indirekte Rückkühlung mit Ethylenglykol und Verlegung des Ammoniak-Austritts aus dem Kompressorenraum Richtung Nord-Osten) und nachgewiesen, dass mit diesen Massnahmen die Summenkurve vollständig im akzeptablen Bereich verläuft. Die Parteien (Inhaber der Kälteanlage und Grundeigentümer des Bebauungsplanareals) haben eine privatrechtliche Vereinbarung zur Umsetzung und Finanzierung der Massnahmen und Anpassungen bezüglich Lärmschutz und Störfallvorsorge bei den Kälteanlagen der Brauerei Eichhof der Heineken Switzerland AG unterzeichnet.

Für die beiden Strassenabschnitte der Autobahn A2 und der Kantonsstrasse K4A, die einen Einfluss auf die Perimeter der Bebauungspläne "Eichhof West" und "Eichhof Süd" haben könnten, wurde nach der Screening-Methode ein Kurzbericht nach Störfallverordnung erstellt (siehe separaten Bericht). Es zeigte sich, dass die Summenkurven der Risiken bei beiden Strassenabschnitten bereits für die heutige Situation deutlich im Übergangsbereich gemäss Beurteilungskriterien I des Bundesamtes für Umwelt liegen. Das massgebende Szenario ist ein Benzin-Lachenbrand. Der beiden Strassen nächstgelegene Bereich betrifft den Bebauungsplan "Eichhof Süd". Hier sind Massnahmen an den Fassaden inkl. Fenster und beim Lüftungssystem der Gebäude vorzusehen. Die Wirksamkeit solcher Massnahmen wurde in einem separaten Massnahmenbericht aufgezeigt.

➤ Zur Störfall-Vorsorge siehe Berichte „Risikoermittlung der Kälteanlage der Brauerei Eichhof“, „Kurzbericht nach Störfallverordnung für Abschnitte der Nationalstrasse A2 und Kantonsstrasse K4A“ und „Risiko-basierte Untersuchung eines erhöhten Gebäudeschutzes“ in der Beilage.

■ **Entwässerung**

Das Entwässerungskonzept und die Versickerungsmöglichkeiten sind im Umweltverträglichkeitsbericht beschrieben.

➤ Zu Entwässerung, Grundwasser und Oberflächenwasser siehe Umweltverträglichkeitsberichte.

■ **Krienbachkanal**

Der Krienbachkanal liegt am südlichen Rand des Planungsgebietes. Auf Hochbauten hat er keinen relevanten Einfluss, er liegt ausserhalb der minimalen Grenz- und Strassenabstände. Für Werkleitungen und unterirdische Bauwerke ist der Kanal zu beachten.

■ **Abfälle und Altlasten**

➤ Zu Abfällen und Altlasten siehe Umweltverträglichkeitsberichte.

■ **Luft**

➤ Zu Luft und Emissionen siehe Umweltverträglichkeitsberichte.

6 Verkehr

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevanten Verkehrsthemen werden ausführlich im Verkehrsbericht und in den Ergänzungen 1 und 2 zum Verkehrsbericht behandelt. Nachfolgend werden daher lediglich die wesentlichen Grundlagen und Aussagen zusammenfassend aufgeführt.

Zum Fahrtenkontingent bestehen unterschiedliche Grundlagen (Richtplan ESP Eichhof - Schlund – Bahnhof Horw, neue Fahrtenregelung gemäss revidiertem BZR, Verkehrskonzept Luzern Süd, neue Berechnungsmethode des Kantons nach VSS-Norm 640.283).

Die Fahrten werden vom Kanton künftig auf der Grundlage der VSS Norm mit Reduktionsfaktoren berechnet. Da die VSS Norm mit der Fahrtenerzeugung je Parkplatz noch nicht erschienen ist, wurde in der Ergänzung 1 zum Verkehrsbericht diese Fahrtenerzeugung aufgrund von Erfahrungswerten geschätzt.

Für den Bebauungsplan wird von einer Fahrtenzahl ausgegangen, welche alle zulässigen Nutzungen gemäss Nutzungsplanung und Reglement zum Bebauungsplan ermöglicht.

6.1 Fahrtenregelung und Verhältnis zur ESP-Planung

Fahrtenmodelle im Vergleich	
ESP-Planung	950 bis 1'050 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
BZR Kriens (Eichhof West) (15 Fahrten DTV pro 100 m ² Nutzfläche, bei max. 45'000 m ² aGF inkl. Energiebonus)	6'750 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
BZR Kriens (Eichhof Süd) (15 Fahrten DTV pro 100 m ² Nutzfläche, bei max. 6'900 m ² aGF inkl. Energiebonus)	1'035 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
Gemäss Verkehrsbericht zum BP Eichhof (Eichhof West und Süd)	ca. 2'000 PW-Fahrten pro Tag (DTV)
Gemäss Verkehrserzeugung je PP gem. VSS-Norm und Reduktionsfaktor, vom 14.3.2012	max. 2'170 PW-Fahrten pro Tag (DTV)

Abb. 16: Darstellung Fahrtenmodelle im Vergleich

Bezüglich Fahrtenerzeugung gilt grundsätzlich die ESP-Planung mit insgesamt ca. 950 bis 1050 zusätzlichen PW-Fahrten. Die Berechnungen der

ESP-Planung werden in Zusammenhang mit den neuen Berechnungsmethoden gemäss VSS-Norm durch den Kanton überarbeitet.

Gemäss den neuen Bestimmungen des BZR sind max. 15 Fahrten DTV pro 100 m² realisierter Nutzfläche zulässig. Innerhalb des Perimeters können diese 15 Fahrten voraussichtlich auf das Gesamtareal bezogen werden, d.h. einzelne Nutzungen dürfen auch mehr als 15 Fahrten erzeugen, wenn der Wert über alle Nutzungen gesamthaft eingehalten bleibt.

Die neuen Bestimmungen im Bau- und Zonenreglement setzen den Richtplan ESP eigentümergebunden um. Sie regeln insbesondere dessen Hauptzielsetzung: die Abstimmung der zulässigen Nutzungen mit dem Verkehrsaufkommen und den Verkehrskapazitäten; sie gehen den Regelungen des Richtplans vor.

Gemäss Verkehrsbericht ist auf der Grundlage der bestehenden Planung für das Areal mit ca. 2'000 Fahrten pro Tag zu rechnen.

Insbesondere für grosse Anlagen oder Nutzungen mit grosser Verkehrserzeugung gilt es jeweils zusätzlich abzuschätzen, ob die Zielsetzungen des Richtplans eingehalten werden. Zu beurteilen ist insbesondere, ob

- die Nutzungen auf die zulässigen Verkehrs- und Umweltbelastungen abgestimmt sind, und
- ob sie in den verbleibenden Arbeitsgebieten die in der ESP Planung vorgesehene Entwicklung nicht behindern.

Der Gemeinderat kann von der strikten Einhaltung der im Richtplan festgelegten Fahrtenkontingente absehen, wenn die Einhaltung dieser Bedingungen sichergestellt ist.

- Zum Nachweis Verkehrserzeugung Bauungsplan Eichhof West siehe Verkehrsbericht und Ergänzungen 1 und 2 zum Verkehrsbericht
- Zum Verkehr siehe auch Umweltverträglichkeitsberichte.

6.2 Verkehrskonzept Luzern Süd

Zusätzlich besteht eine Arbeit der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kriens und Horw, im Rahmen welcher die Belastbarkeiten des Gesamtverkehrssystems Luzern Süd untersucht wurden. Diese Arbeit enthält explizit keine Fahrtenbeschränkung. Die Einführung einer Fahrtenregelung ist (nach heutigem Kenntnisstand) nicht geplant. Im Rahmen von Projektentwicklungen ist der Nachweis zu erbringen, dass das Gesamtverkehrssystem funktionsfähig bleibt. Dabei haben 1. Priorität die Nationalstrassen, 2. Priorität die Kantonsstrassen und 3. Priorität die Gemeindestrassen; massgeblich für die Betrachtung ist die Abendspitzenstunde werktags.

Der Nachweis des Erhalts der Funktionstüchtigkeit des Verkehrssystems wird im zugehörigen Verkehrsbericht erbracht.

6.3 Verkehrsqualität benachbarte Knoten

Die Verkehrsqualität im Knoten Kupferhammer, Amlehnstrasse, Langsägestrasse in Spitzenverkehrsstunden wurde mittels Verkehrsflusssimulation berechnet. Massgebend für die Verkehrsqualität ist der Abendspitzenstundenverkehr (ASP).

Simuliert wurde der IST-Zustand und der IST- Zustand mit der geschätzten Mehrbelastung infolge der Überbauung.

Die Verkehrsqualität ASP im IST - Zustand wird durch den Mehrverkehr der Überbauung nicht wesentlich geändert. Die bestehenden Leistungsprobleme im IST - Zustand werden durch die Überbauung nur akzentuiert. Es sind dies der Geradeausverkehr von Luzern nach Kriens und der Rechtsabieger von Luzern in die Amlehn-, Langsägestrasse.

- Zum Nachweis Verkehrserzeugung Bebauungsplan Eichhof West siehe Verkehrsbericht und Ergänzungen 1 und 2 zum Verkehrsbericht
- Zum Verkehr siehe auch Umweltverträglichkeitsberichte.

6.4 Erschliessung des Areals Eichhof Süd

Das Erschliessungskonzept Eichhof Süd muss noch festgelegt werden. Dem Gemeinderat Kriens ist dabei die Verkehrssicherheit der Radfahrenden ein grosses Anliegen. Da noch keine konkreten Gebäude bzw. Nutzungen bestimmt sind, könnten verschiedene Erschliessungskonzepte in Betracht kommen, wie z.B. eine Lösung mit separaten Zu- und Wegfahrten ins Areal (siehe Abbildung); wo genau diese platziert werden, und ob die Wegfahrt anstatt auf die Langsägestrasse direkt auf die Ausfahrt Eichhof erfolgen soll, oder ob generell eine Wegfahrt so nahe im Bereich der Ausfahrt Eichhof verkehrstechnisch eher ungünstig ist, muss in den weiteren Verfahrensschritten und in Zusammenhang mit Projektstudien konkretisiert werden.

Für eine qualitativ gute Lösung sind idealerweise gemeindeübergreifende Erschliessungs- und Bebauungsszenarien über beide Parzellen (Parzelle N° 4 GB Kriens und Parzelle N° 1130 GB Stadt Luzern) zu erarbeiten.

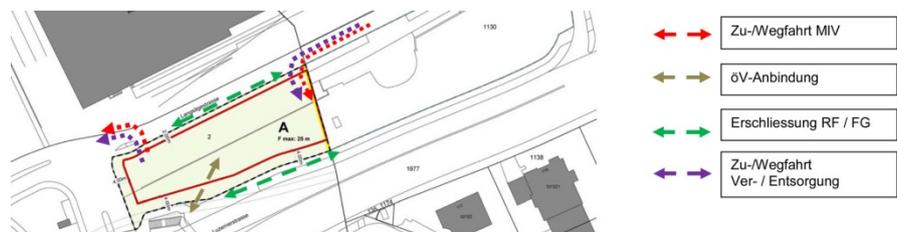


Abb. 17: Erschliessungskonzept Eichhof Süd

7 Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Eichhof Süd ist auf die wünschbaren Entwicklungen der Gemeinde Kriens und der Stadt Luzern ausgerichtet. Die durchgeführten Wettbewerbsverfahren, die Plausibilitätsstudie und die weitreichenden Vorabklärungen im Rahmen dieses Bebauungsplan-Verfahrens gewährleisten eine hohe Planungssicherheit unter Beachtung aller Planungsprämissen und eine gute städtebauliche und architektonische Qualität. Der Bebauungsplan regelt zudem die gemeindeübergreifende Zusammenarbeit mit der Stadt Luzern

Die Planung stimmt mit den Vorstellungen des Kantonalen Richtplans, mit dem Regionalentwicklungskonzept, mit dem Richtplan Entwicklungsschwerpunkt ESP Eichhof - Schlund - Bahnhof Horw (mit Anpassungen bzgl. Verkehr), mit dem Leitbild für die Entwicklung von Luzern Süd und mit der kommunalen Nutzungsplanung von Kriens überein.

Die im Bebauungsplan vorgeschlagenen Massnahmen sind zweckmässig und verbessern die Lebens- und Siedlungsqualität von Kriens und von Luzern.

Der Gemeinderat Kriens ersucht daher das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern dem Bebauungsplan Eichhof Süd zuzustimmen.

8 Anhang

■ Verwendete Abkürzungen

aGF	anrechenbare Geschossflächen
AZ	Ausnützungsziffer
BP	Bebauungsplan
BZR	Bau- und Zonenreglement
GP	Gestaltungsplan
MIV	motorisierter Individualverkehr
m ü. M.	Meter über Meer
öV	öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
UVB	Umweltverträglichkeitsbericht
UVP	Umweltverträglichkeitsprüfung
WGB	Wasserbaugesetz
ZP	Zonenplan

9 Beilagen zu Bebauungsplan

- Verkehrsbericht vom 29. Februar 2012, und Ergänzung 1 zum Verkehrsbericht vom 28. März 2012 und Ergänzung 2 vom 31. Oktober 2012 (Margadant GmbH, Kriens)
- Umweltverträglichkeitsbericht Bebauungsplan Eichhof Süd vom 31. Oktober 2012 (Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
- Umweltverträglichkeitsbericht Gesamtauswirkungen Verkehr, Luft und Lärm vom 31. Oktober 2012 (Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
- Bericht Risikobasierte Untersuchung eines erhöhten Gebäudeschutzes zum Bebauungsplan Eichhof Süd vom 31. Oktober 2012 (Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
- Kurzbericht nach Störfallverordnung vom 31. Oktober 2012 (Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
- Risikoermittlung der Kälteanlage Brauerei Eichhof, vom 31. Oktober 2012 (Roos und Partner, Luzern und Ernst Basler + Partner AG, Zollikon)
- Dienstbarkeit Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum vom 15. Oktober 2008 (Grundeigentümer)
- Bestätigung der Vereinbarung zwischen der BVK Immobilien AG und der Heineken Switzerland AG vom 12. Februar 2013
- Modell 1:500