



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Kriens
Schachenstrasse 13
Postfach
6010 Kriens

Luzern, 5. März 2013 / IC
2012-129

Gemeinde Kriens; Bebauungspläne Eichhof Süd und Eichhof West

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin, sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 15. Mai 2012 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Bebauungspläne Eichhof Süd und Eichhof West. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kriens stammt aus dem Jahr 2001 (RRE Nr. 1351 vom 18. Dezember 2001). Seither stimmte der Regierungsrat verschiedenen Teiländerungen zu, zuletzt mit Entscheiden Nrn. 847 und 848 vom 21. August 2012 (Zonenplanänderungen in den Gebieten Schlund und Areal Pan Gas). Mit dem Vorprüfungsbericht vom 24. Oktober 2012 haben wir zur inzwischen gesamthaft revidierten Ortsplanung Stellung genommen. Hinsichtlich des vorliegenden Bebauungsplanentwurfs wurde die Ergänzung des Bau- und Zonenreglements (Art. 10 Abs. 2 BZR; Zulässigkeit der Hochhäuser im Bebauungsplangebiet Eichhof) positiv vorgeprüft. Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Areals Eichhof.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bebauungsplan Eichhof Süd (Plan 1:500), Entwurf vom 31. Oktober 2012;

- Bebauungsplan Eichhof Süd Reglement, Entwurf vom 31. Oktober 2012 und vom 11. Februar 2013;
- Bebauungsplan Eichhof West (Plan 1:500), Entwurf vom 31. Oktober 2012;
- Bebauungsplan Eichhof West Reglement, Entwurf vom 31. Oktober 2012 und vom 11. Februar 2013,
- Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd, Umweltverträglichkeitsbericht (Gesamtauswirkungen Verkehr, Luft, Lärm) vom 31. Oktober 2012;
- Bebauungsplan Eichhof Süd, Umweltverträglichkeitsbericht vom 31. Oktober 2012 mit Ergänzungen resp. Korrekturen auf Seite 44 vom 12. Februar 2013;
- Bebauungsplan Eichhof West, Umweltverträglichkeitsbericht vom 31. Oktober 2012 mit Ergänzungen resp. Korrekturen auf Seiten 52 bis 58 vom 12. Februar 2013.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Eichhof Süd, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 31. Oktober 2012 und vom 11. Februar 2013;
- Eichhof West, Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 31. Oktober 2012 und vom 11. Februar 2013;
- Bebauungsplan Eichhof West, Besonnungsgutachten vom 22. Februar 2012;
- Bebauungsplan Eichhof West, Freiraum- und Ökologiekonzept (Bericht) vom 22. Oktober 2012;
- Bebauungsplan Eichhof West, Freiraum- und Ökologiekonzept (Plan 1:500) vom 22. Oktober 2012;
- Bebauungsplan Eichhof West, Schreiben des ASTRA zur Nationalstrassenbaulinie vom 24. Februar 2012;
- Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd, Verkehrsbericht vom 29. Februar 2012 und Ergänzungen vom 28. März 2012 und 31. Oktober 2012;
- Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd, Kurzbericht nach Störfallverordnung für die Abschnitte Nationalstrasse A2 und Kantonsstrasse K4A basierend auf der Screening-Methodik vom 27. Februar 2012;
- Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd, Brauerei Eichhof, Risikoermittlung der Kälteanlage vom 9. November 2012, Ergänzungen vom 28. November 2012 und Nachtrag mit E-Mail vom 8. Februar 2013;
- Bebauungsplan Eichhof Süd, Risikobasierte Untersuchung eines erhöhten Gebäudeschutzes vom 29. Juli 2012;
- Bebauungsplan Eichhof, Ist- und Soll-Zustand Industrie- und Gewerbelärm, 30. Januar 2013, Ergänzung zum Bericht vom 31. Oktober 2012;
- Öffentliche Urkunde betreffend Parzellierung und Übertragung von Grundeigentum vom 15. Oktober 2008;
- Auszug aus dem Entwurf der Vereinbarung zwischen der Heineken und der BVK vom 25. Januar 2013;
- Bestätigung der BVK Immobilien AG und der Heineken Switzerland AG zur Umsetzung der Massnahme B+ gemäss dem Bericht *Risikoermittlung der Kälteanlage (9. November 2012)* vom 14. Februar 2013.

Die beiden Planungsberichte für die vorliegenden Bebauungspläne genügen den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Das Vorprüfungsverfahren wurde auf Antrag der Gemeinde mehrstufig durchgeführt. In einer ersten Runde konnten sich die betroffenen Fachstellen grundsätzlich zum Vorhaben äussern und ihre wesentlichen Vorbehalte und Anliegen äussern. Diese erste Vernehmlassung wurde vom 21. Mai 2012 bis zum 24. Juni 2012 durchgeführt. Am 14. Juni 2012 fand in der Dienst-

stelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi) eine Koordinations-sitzung zur Erläuterung der Ergebnisse des bisherigen Verfahrens statt, zudem wurde das weitere Vorgehen festgelegt. Mit Schreiben vom 26. Juli 2012 äusserte sich das Baudepartement Kriens zu den Stellungnahmen der Fachstellen. Der Überarbeitungsbedarf wurde den Projektverfassern mitgeteilt und das Vorprüfungsverfahren danach sistiert.

Die anschliessend von den Projektverfassern überarbeiteten Unterlagen wurden am 5. November 2012 zur Fortsetzung des Vorprüfungsverfahrens eingereicht. Die Fachstellen hatten vom 5. bis zum 30. November 2012 Gelegenheit, sich zu den überarbeiteten Dokumenten zu äussern. Es musste festgestellt werden, dass die Aspekte Lärmschutz und Störfallvorsorge noch nicht vollständig bereinigt waren. Am 8. Januar 2013 fand daher in der Dienststelle rawi eine weitere Koordinationssitzung zur Bereinigung der offenen Punkte und zur Festlegung des weiteren Vorgehens statt.

Die Dokumente betreffend dem Lärmschutz und der Störfallvorsorge wurden anschliessend von den Projektverfassern überarbeitet und vom 1. bis 11. Februar 2013 der Dienststelle uwe zur Stellungnahme eingereicht.

Folgende zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zu den Bebauungsplänen geäussert:

- Bewilligungs- und Koordinationszentrale (bkz), am 31. Mai 2012;
- Gemeindeverband LuzernPlus, am 23. Juni 2012;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 25. Juni 2012;
- Stadt Luzern, am 28. November 2012;
- Heineken Switzerland AG, am 30. November 2012;
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), am 3. Dezember 2012;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 15. Juni 2012 und am 14. November 2012;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 24. Juni 2012 und 28. November 2012;
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie, am 7. und am 29. November 2012;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 30. November 2012 und 21. Februar 2013.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen und der erwähnten Aktennotizen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

Wir machen darauf aufmerksam, dass Sie zur Dokumentation alle relevanten Dokumente aus dem Vorprüfungsverfahren erhalten. Massgebend ist jedoch die jeweils letzte Stellungnahme der Fachstelle und insbesondere der vorliegende Vorprüfungsbericht.

B. BEURTEILUNG

1. Das Projekt

Auf dem teilweise brachliegenden, gut erschlossenen Areal zwischen der Brauerei Eichhof und der Autobahneinfahrt in den Sonnenbergtunnel soll das Projekt Eichhof West mit zwei neuen Wohnhochhäusern und einer Hotelfachschule mit zugehörigem Campus entstehen. Durch eine Erschliessung mit Fusswegen soll das Gebiet öffentlich zugänglich werden. Die zwei Wohnhochhäuser ermöglichen eine flexible Wohnnutzung auf verdichtetem Raum und erlauben durch die hohe Bauweise den Blick auf den dahinterliegenden grünen Hang von

der Kantonsstrasse aus. Das Areal wird mit der laufenden Ortsplanungsrevision der Wohn-/Arbeitszone Eichhof (WAr-D, ES-III) und am nördlichen Rand der Grünzone zugewiesen. Zudem ist ein Perimeter Hochhäuser überlagert mit einer Höhenbeschränkung von 485.00 m.ü.M. bzw. maximalen Firsthöhen von 57 m und 68 m vorgesehen.

Auf dem ebenfalls brachliegenden, gut erschlossenen Areal Eichhof Süd zwischen Brauerei Eichhof und Kantonsstrasse sollen Bauten für Wohn- bzw. Gewerbe- und Dienstleistungen (z.B. Hotel- und Büronutzung) entstehen. Auch hier ist auf dem Gebiet der Gemeinde Kriens im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision eine Wohn-/Arbeitszone Eichhof (WAr-D, ES-III) zugewiesen.

2. Bebauungsplan Eichhof Süd

2.1. Plan im Massstab 1: 500

Wir haben grundsätzlich keine Vorbehalte, verweisen jedoch auf die Hinweise bezüglich der Baulinien in der Stellungnahme der Abteilung bkz der Dienststelle rawi.

2.2. Bebauungsplanbestimmungen

Art. 3 Bestandteile

Der Gemeindeverband LuzernPlus beantragt, das Freiraum- und Ökologiekonzept zur Sicherstellung der baufeldübergreifenden, einheitlichen Gestaltung des Aussenraumes als integrierenden Bestandteil der Bebauungspläne Eichhof Süd und Eichhof West festzulegen. In Art. 9 und 10 wird unseres Erachtens das Freiraum- und Ökologiekonzept ausreichend verbindlich in die Bebauungsplanbestimmungen einbezogen. Eine Ergänzung ist nicht notwendig.

Art. 13 Gemeinsame Erschliessung mit Grundstück Nr 1130 GB Stadt-Luzern

Die Stadt Luzern beantragt eine Präzisierung von Art. 13 bezüglich der Erschliessung. Art. 13 verweist auf Art. 17 (Gesamtkonzept), welches zwingend die Koordination mit den Arealen der Stadt Luzern unter Einbezug der städtischen Behörden vorsieht. Die Interessen der Stadt Luzern können damit ausreichend berücksichtigt werden. Eine weitere Präzisierung ist nicht notwendig.

Die Dienststelle uwe stellt den Antrag, die maximal zulässige Personenbelegung auf Grundlage der Risikoermittlung direkt im Bebauungsplan festzulegen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf basiert auf einem konkreten Überbauungskonzept mit konkreten Nutzungsvorstellungen. Beim Nutzungsmix wurden jedoch Bandbreiten von wenig bis sehr intensiver Nutzung (Personen) angenommen. Die Risikoermittlung basiert auf diesen Annahmen und kommt zum Ergebnis, dass das Risiko im untersten akzeptablen Bereich liegt. Auch ohne weitere Risikoberechnungen ist davon auszugehen, dass ein gewisser Spielraum bei der Personendichte besteht, ohne dass das Risiko erheblich ansteigt. Im Weiteren lässt der vorliegende Bebauungsplanentwurf keine wesentliche weitere Verdichtung zu, da die maximale anrechenbare Geschossfläche und die zulässige Nutzung in den Bebauungsplanbestimmungen festgelegt sind. Eine Festlegung der maximalen Personenbelegung im Bebauungsplan erachten wir daher nicht als zweckmässig. Im Rahmen des konkreten Baugesuches ist jedoch sicherzustellen, dass die vorgesehene Personenbelegung mit den Annahmen im Risikobericht übereinstimmt. Wir verweisen daher auf die Anträge zum Baubewilligungsverfahren in Ziff. B.2.3.

2.3. Erläuterungen zum nachfolgenden Baubewilligungsverfahren

Grundwasser

Wie im Umweltverträglichkeitsbericht richtig festgehalten, befindet sich das Bebauungsplangebiet über dem nutzbaren Grundwasser. Eingriffe in die Schichten des unteren Grundwassers erfordern im Baubewilligungsverfahren eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung. Da-

zu ist vom Hydrogeologen ein Unbedenklichkeitsbericht erstellen zu lassen. Es wird empfohlen, diese Arbeiten frühzeitig in Auftrag zu geben, da die geplanten Eingriffe ins untere Grundwasser (Pfählungen, Baugrubenumschliessung, Untergeschosse) mit den Erfordernissen des Gewässerschutzes abzustimmen sind.

Oberflächengewässer

Im Umweltverträglichkeitsbericht wurde festgestellt, dass die beiden eingedolten Dattenbergbäche durch den Projektperimeter tangiert sind. Diese werden in die rund 10 Meter unter Terrain liegende Kanalisationsentlastungsleitung geführt. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und richtig. Falls eine Herabsetzung des Gewässerabstandes erforderlich ist, dann ist diese bei der Dienststelle vif, Abteilung Wasserbau, zu beantragen.

Abfallbewirtschaftung

Aus Sicht der Abfallbewirtschaftung ist die Bauphase relevant. Neben Oberboden, Unterboden und Aushub werden auch verschiedene andere Abfälle anfallen. Es ist dafür zu sorgen, dass ein möglichst hoher Anteil der anfallenden Materialien der Verwertung zugeführt wird. Die Transportdistanzen müssen so gering wie möglich gehalten werden. Die Entsorgung ist entsprechend zu planen und in einem Konzept gemäss der SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen" aufzuzeigen. Vorgängig ist abzuklären, ob der Aushub mit Schadstoffen belastet ist. Es gelten die Vorgaben der "Aushubrichtlinie" des BAFU sowie der Empfehlung SIA 430 "Entsorgung von Bauabfällen". Betriebsabfälle müssen soweit als möglich getrennt gesammelt und wieder verwertet werden. Es ist ein detailliertes Entsorgungskonzept über die verschiedenen Materialien zu erstellen. Dieses enthält die Art und Menge der Materialien, den Anteil, der an Ort wieder verwendet wird und den Anteil, der entsorgt werden muss. In diesem Konzept ist ebenfalls darzulegen, welche spezifische Emissionen (NOX pro m³ Material) die Abtransporte verursachen. Das Entsorgungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

Boden

Die Umweltverträglichkeitsberichte halten fest, dass der Umgang mit Boden in der Bauphase relevant wird. Die notwendigen Untersuchungen bezüglich des Bodens (Ermittlung der Belastung, Massnahmen beim Abschälen und Zwischenlagern, Wiederverwendung bzw. Entsorgung) sind im einzelnen Bauprojekt einzureichen. Mit dem Baugesuch sind die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen bezüglich des Bodens einzureichen.

Siedlungsentwässerung und Abwasserentsorgung

Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Kriens mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

Industrie- und Gewerbeabwasser

Eine detaillierte Beurteilung betreffend Industrie- und Gewerbeabwasser ist auf Stufe Bauungsplan noch nicht möglich. Die Beurteilung kann erst bei Vorliegen von konkreten Projekten erfolgen (Stufe Baugesuch). Mit dem Baugesuch ist aufzuzeigen, wo Betriebsabwässer anfallen, wie sie belastet sind und wie sie entsorgt werden.

Luft

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Auswirkungen der Bauphase auf die Luftschadstoffe nachzuweisen (vgl. B.4.2).

Lärm

Strassenlärm: Die Strassenlärmbelastungen auf die beiden Bebauungsplangebiete "Eichhof West" und "Eichhof Süd" sind vollständig und korrekt ausgewiesen. Bei beiden Gebieten können die massgebenden Grenzwerte für gewerbliche Nutzungen eingehalten werden. Bei Wohnnutzungen (Wohnungen, Hotel, Studentenzimmer etc.) sowie Schulungsräumen wer-

den jedoch die massgebenden Immissionsgrenzwerte insbesondere bei den Strassenfassaden überschritten. Im Baubewilligungsverfahren sind daher bezüglich der Strassenlärmbelastung die gestalterischen Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen und die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist nachzuweisen. Gleichzeitig sind die Anforderungen an den Schallschutz (SIA 181) aufzuzeigen.

Lärmimmissionen aus den Bebauungsplangebieten: Die Lärmimmissionen aus Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage inklusive Parkierungslärm (Ein-/ und Ausfahrtsrampen) müssen die massgebenden Planungswerte in der Umgebung der Bebauungsplanbereiche einhalten (Art. 25 USG, Art. 7 LSV). Auf Stufe Bebauungsplan sind die technischen Angaben zu solchen Anlagen noch nicht bekannt. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der massgebenden Planungswerte für die Gesamtheit aller Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage inklusive Parkierungslärm (Ein-/ und Ausfahrtsrampen) nachzuweisen.

Baulärm: Für den Baulärm ist die BAFU-Baulärmrichtlinie vom März 2006 massgebend. Spätestens vor Baubeginn ist ein schriftlicher Nachweis (Gutachten) mit den konkreten organisatorischen und planerischen Massnahmen entsprechend der BAFU-Baulärmrichtlinie zu erstellen und der kommunalen Baubewilligungsbehörde zur Kenntnisnahme einzureichen.

Störfallvorsorge

Um das Störfallrisiko auf das vorgegebene Ausmass zu reduzieren, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen und im Rahmen der Baubewilligung sicherzustellen:

- Die Personenzahl in den geplanten Gebäuden von Eichhof Süd darf nicht höher sein als in den Risikoberichten angenommen wurde.
- Die Distanz der Gebäude zur Kantonsstrasse (K4A) ist möglichst gross zu halten. Die Gebäudehülle zur K4A hin soll einen hohen Schutz vor Hitzestrahlung aufweisen und die Fassadenöffnungen Richtung K4A sind möglichst klein zu halten. Die Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sollen von der K4A abgewandt angebracht werden. Der Hitzeschutz ist vor dem Bau durch ein Expertengutachten zu belegen.
- Es sind keine Begegnungszonen zur K4A hin vorzusehen. Für die Nutzung des Landstreifens zwischen Gebäude und K4A eignen sich Grünanlagen mit möglichst wenig Bodenversiegelung.
- Die Baufreigabe ist erst zu erteilen, wenn die Bestätigung bei der Dienststelle uwe vorliegt, dass die Umrüstung der Ammoniakanlage gemäss der im Bericht „Risikoermittlung der Kälteanlage vom 9. November 2012“ definierten Variante B+ in Auftrag gegeben wurde.
- Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Aufrüstungen der Ammoniakanlage bei Heineken AG realisiert und vom Fachbereich Risikoversorge abgenommen sind.
- Das ASTRA ist im Baubewilligungsverfahren mit einzubeziehen.

3. Bebauungsplan Eichhof West

3.1. Plan im Massstab 1: 500

Baubereich B5: Mit einem vorgesehenen Waldabstand von 18.47 m unterschreitet der Baubereich B5 den gesetzlichen Waldabstand. Es handelt es sich um eine geringfügige Unterschreitung, weshalb die Dienststelle lawa der Unterschreitung zustimmen kann.

Fusswege im Unterabstand zum Wald: Falls der entlang des Waldrandes geplante Fussweg Terrainveränderungen (Einschnitte und Aufschüttungen) zur Folge hat, die gesamthaft eine Höhe von weniger als 1.5 m aufweisen, hat dieser einen Waldabstand von mindestens 5 m einzuhalten, andernfalls einen Waldabstand von 10 m. Im Übrigen besteht entlang des Wald-

randes ein Drahtzaun, welcher im Zuge der Realisierung der Fusswegverbindung zu entfernen ist.

Stützmauer im Nordwesten: Eine allfällige Ersatzstützmauer hat einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Parkplätze können mit einem Waldabstand von mindestens 5 m realisiert werden, falls für deren Neubau Terrainveränderungen (Einschnitte und Aufschüttungen) mit einer Gesamthöhe von weniger als 1.5 m erforderlich sind. Andernfalls haben die Parkplätze einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Gewässerabstand Entlastungskanal (Gewässer Nr. 153071): Aufgrund der besonderen Verhältnisse (Entlastungskanal in grosser Tiefe, Offenlegung/Renaturierung unwahrscheinlich) kann der geforderte Abstand von 6 m auf 4 m reduziert werden. Damit wird eine allfällige Erneuerung und Sanierung am eingedeckten Gewässer nicht verhindert oder gar verunmöglicht. Die neuen Anlagen (Tiefbauten und Parkplätze etc.) sind auf mindestens 4 m Abstand zum Gewässer/Entlastungskanal (ab Gebäude Nr. 3477 nördlich) zu verschieben. Allfällige Schäden beziehungsweise Instandstellungen am Gewässer gehen zu Lasten des Gesuchstellers (vgl. § 42 des Wasserbaugesetzes).

Baulinien: Im Weiteren verweisen wir auf die Ausführungen zu den Baulinien in der Stellungnahme der Abteilung bkz.

3.2. Bebauungsplanbestimmungen

Art. 3 Bestandteile

Antrag des Gemeindeverbands Luzern Plus betreffend Freiraum- und Ökologiekonzept: vgl. unsere Ausführungen unter B.2.2.

Antrag der Dienststelle uwe zur Festlegung der maximalen Personenbelegung im Bebauungsplan: vgl. B.2.2

3.3. Baubewilligungsverfahren

Grundwasser

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Grundwasser

Oberflächengewässer

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Oberflächenwasser

Abfallbewirtschaftung

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Abfallbewirtschaftung

Boden

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Boden

Siedlungsentwässerung und Abwasserentsorgung

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Siedlungsentwässerung und Abwasserentsorgung

Industrie- und Gewerbeabwasser

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Industrie- und Gewerbeabwasser

Altlasten

Innerhalb des Bebauungsplanperimeters Eichhof West befindet sich ein belasteter Standort mit der ID Nr. 1059B0038. Für das konkrete Bauvorhaben wird für die Baubereiche A1, B1 und B2 ein Aushub- und Entsorgungskonzept verlangt werden. Dieses ist durch einen Altlastenspezialisten zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Entsorgungskonzept, welches von einem Altlastenspezialisten erstellt wurde, einzureichen.

Luft

Vgl. B. 2.3 Eichhof Süd, Luft

Lärm

Industrie- und Gewerbelärmbelastung: Die Erhebungen zum Industrie- und Gewerbelärm sind mit der Ergänzung vom 30. Januar 2013 zum Lärmschutznachweis vom 31. Oktober 2012 vollständig und korrekt ausgewiesen. Im Baubewilligungsverfahren sind für den Baubereich B5 bezüglich SOLL-Zustand des Industrie- und Gewerbelärms die gestalterischen Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Planungswerte nachzuweisen.

Betreffend Strassenlärm, Lärmimmissionen aus den Bebauungsplangebieten und Baulärm verweisen wir auf B. 2.3 Eichhof Süd, Lärm.

Störfallvorsorge

Um das Störfallrisiko auf das vorgegebene Ausmass zu reduzieren, sind folgende Massnahmen zu berücksichtigen und im Rahmen der Baubewilligung sicherzustellen:

- Die Personenzahl in den geplanten Gebäuden von Eichhof West darf nicht höher sein, als in den Risikoberichten angenommen wurde.
- Die Baufreigabe ist erst zu erteilen, wenn die Bestätigung bei der Dienststelle uwe vorliegt, dass die Umrüstung der Ammoniakanlage gemäss der im Bericht „Risikoermittlung der Kälteanlage vom 9. November 2012“ definierten Variante B+ in Auftrag gegeben wurde.
- Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Aufrüstungen der Ammoniakanlage bei Heineken AG realisiert und vom Fachbereich Risikovor-sorge abgenommen sind.
- Minergiestandard mit kontrollierter Lüftung und eingebauten Ammoniak-Sensoren (Ansaugöffnung/Frischluf-zufuhr auf der von Heineken abgewandten Seite). Dichte Gebäudehülle mit möglichst wenigen Fassadenöffnungen und Balkonen auf der Seite zu Heineken. Räume, in denen sich viele Personen aufhalten oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten, sind wenn möglich auf der von Heineken abgewandten Seite anzuordnen.
- Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf der von Heineken abgewandten Seite anzuordnen.

4. Umweltverträglichkeitsprüfung

4.1. Umweltverträglichkeitsbericht

Auf dem Areal des Bebauungsplans Eichhof West sind gemäss aktuellem Planungsstand 494 Parkplätze vorgesehen. Die zulässige Nutzung für das Areal des Bebauungsplans Eichhof Süd lässt die Vermutung zu, dass zusätzliche Parkplätze gebaut werden könnten. Damit würde die Grenze für die UVP-Pflicht von 500 PP für Parkieranlagen überschritten. Die Frage, ob die Anzahl Parkplätze der beiden Bebauungsplan-Areale zusammengezählt werden müssen, kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beantwortet werden, da der Nachweis des funktionalen Zusammenhangs der beiden Areale aufgrund des heutigen Planungsstandes nicht erbracht werden kann. 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) ist spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.

4.2. Luft

Gemäss Umweltverträglichkeitsbericht können zu den Auswirkungen der Bauphase auf die Luftschadstoffemissionen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden, da der Umfang der Transporte der Lastwagen noch nicht abgeschätzt werden kann. Demzufolge ist die Umweltverträglichkeit für diesen Bereich nicht nachgewiesen. Gemäss UVPV ist jedoch auch die Umweltverträglichkeit während der Bauphase nachzuweisen.

5. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Der überkommunale Entwicklungsrichtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw (ESP-Richtplan, genehmigt durch den Regierungsrat am 2. Dezember 2003) schliesst auch das Gebiet Eichhof mit ein. Die Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd haben daher den Vorgaben des ESP-Richtplanes zu genügen.

Der ESP-Richtplan macht in den Koordinationsblättern N-01, S-01, V-01, V-02 und R-01 konkrete Aussagen zum Gebiet Eichhof. Die Vorgaben des ESP-Richtplanes bezüglich des Städtebaus, der Art der Nutzung sowie der Erschliessung durch den öffentlichen und motorisierten Individualverkehr werden unseres Erachtens – soweit sie mit dem Bebauungsplan beeinflusst werden können – ausreichend erfüllt. Die hohe städtebauliche Qualität des Bebauungsplanes wurde auch durch die Wahl eines qualifizierten Verfahrens, das dem Bebauungsplan zu Grunde liegt, erreicht.

Eine zentrale Frage der ESP-Richtplanung ist die Abstimmung von Siedlung und Verkehr (R-01). Gemäss dem ESP-Richtplan steht für den Perimeter Eichhof ein tägliches Fahrtenkontingent von 1'490 Fahrten plus einer Reserve von 3'600 Fahrten (Handlungsspielraum für den Gemeinderat Kriens) zur Verfügung. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die bestehende Nutzung auf dem Areal bereits 1'040 Fahrten DTV erzeugt. Die beiden Bebauungspläne umfassen nicht das gesamte Teilgebiet Eichhof gemäss dem ESP-Richtplan. Wenn der Gemeinderat seinen Handlungsspielraum vollständig zu Gunsten des Eichhofareals ausnützt, sind rechnerisch gemäss dem ESP-Richtplan jedoch zusätzlich 5'090 Fahrten pro Tag zulässig.

Gemäss den Fahrtenabschätzungen für die beiden Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd sind je nach eintreffendem Nutzungsszenario zwischen 1'193 DTV (Szenario A) und 2'170 DTV (Szenario D) zu erwarten. Wir stellen somit fest, dass die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe bezüglich des Fahrtenaufkommens mit dem ESP-Richtplan übereinstimmen.

Im Weiteren wird im Verkehrsbericht nachgewiesen, dass das erzeugte Verkehrsaufkommen zweckmässig auf dem bestehenden Strassensystem abgewickelt werden kann. Als Fazit halten wir fest, dass das Erfordernis der Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in zweckmässiger Art und Weise erfüllt ist.

6. Weitere Aspekte

6.1. Freiraum- und Ökologiekonzept

Im Rahmen des „Teilraumes Park“ sind u.a. innerhalb der nordöstlich gelegenen Waldbestockung zahlreiche neue Bauten und Anlagen geplant (Höhenweg, Stegverbindung zu Dachterrasse, Panoramapunkt, Grillstelle und Teich). Alle diese Bauten und Anlagen sind waldbaulich nicht bewilligungsfähig, da sie nicht standortgebunden sind bzw. weil keine sachlichen Gründe bestehen, die für deren Standort im Wald sprechen (§ 7 Abs. 2 KWaV). Wir beantragen Ihnen daher, auf jeglichen Einbezug von Waldflächen in das Freiraum- und Ökologiekonzept zum Bebauungsplan "Eichhof West" zu verzichten.

6.2. Nationalstrasse/Bypass

Baulinie: Die Nationalstrassenbaulinie entlang der Nationalstrasse A2 wurde im Jahr 2003 zu Gunsten der Raumbefreiung für den Bypass Luzern neu festgesetzt. Die Zustimmung zur Unterschreitung der Nationalstrassenbaulinie seitens ASTRA (gemäss Schreiben L085-1404 vom 24. Februar 2012) ist unter der Voraussetzung erfolgt, dass die Bauten und Anlagen innerhalb des Abstands mit Rückbaurevers bewilligt werden. Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die Langsägestrasse verzichtet das ASTRA auf die Reverspflicht.

Bebauungsplan Eichhof West, Planungsbericht Kapitel 4.7: Die Aussage gemäss Planungsbericht "Zwischenzeitlich sind die Planungen für den Bypass so weit fortgeschritten, dass ein Landbedarf direkt beim Tunnelportal Sonnenberg Süd/Grosshof praktisch ausgeschlossen werden kann" ist nicht korrekt. Diese Aussage bezieht sich nur auf die Ostseite des Tunnelportals. Die Bauphasen und damit die temporäre Nutzung von zusätzlichen Flächen um das Portal Sonnenbergtunnel Süd sind im Moment in Planung. Die Portalerweiterung soll westlich des bestehenden Südportals des Tunnels Sonnenberg zu liegen kommen, was die geplante Überbauung im Endzustand flächenmässig nicht direkt tangieren wird. Im Weiteren laufen technische Abklärungen wie die Integration des bestehenden mit dem neuen Portalbauwerks, Lärmemissionen, Lüftungsanlagen etc. Die daraus hervorgehenden Festlegungen könnten allenfalls einen Einfluss auf die Flächen im Perimeter der Überbauung oder auf deren künftige Nutzung haben.

Verkehrsbericht: Der Verkehrsbericht vom 29. Februar 2012 mit seinen Ergänzungen von 28. März 2012 und vom 31. Oktober 2012 ist dem ASTRA zur Stellungnahme zu unterbreiten.

6.3. Öffentlicher Verkehr

Im städtischen Raum ist ein möglichst hoher Modalsplit notwendig. Für eine grössere Attraktivität des öV ist ein möglichst behinderungsfreier, direkter und sicherer Zugang zu den Bushaltestellen sowie sind witterungsgeschützte Busunterstände mit Sitzgelegenheit und Billettautomaten notwendig. Der Verkehrsverbund beantragt, im Rahmen der weiteren Planungen abzuklären, ob die Unterführung im Bereich der Haltestelle Grosshofstrasse verbessert werden kann.

6.4. Denkmalpflege

Der Bebauungsplan Eichhof West umfasst unter anderem den aus gewerbe- und lokalhistorischer Sicht bedeutenden Konsumhof. Die kantonale Denkmalpflege beantragt Ihnen, die Bauten vor Abbruch auf Kosten der Bauherrschaft fachgerecht zu dokumentieren. Die kantonale Denkmalpflege und die kommunale "Fachkommission schützenswerte Kulturobjekte" sind beizuziehen und rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen.

6.5. Raumdatenpool

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazu gehörenden Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegenden Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd können insgesamt als gut und fast vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen, sofern im Be-

bauungsplan Eichhof West der Abstand von Tiefbauten udgl. zum Entlastungskanal auf 4 Meter erhöht wird. Die übrigen Hinweise, Empfehlungen und Anträge betreffen das nachfolgende Baubewilligungsverfahren sowie die Weiterführung der Umweltverträglichkeitsprüfung. Im Besonderen weisen wir auf die Notwendigkeit hin, dass der Bebauungsplan Eichhof West nur zusammen mit der laufenden Ortsplanungsrevision oder im Anschluss an diese genehmigt werden kann, da der Zonenplan die Voraussetzung für die vorgesehenen Hochhäuser bildet. Zudem ist im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass die erforderlichen Massnahmen für den Lärmschutz und die Risikovorsorge vor Bezugfreigabe der Gebäude umgesetzt sind.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Bebauungspläne Eichhof West und Eichhof Süd dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an:

- Planungsbüro Planteam S AG, Inseliquai 10. Postfach 3620, 6002 Luzern (inkl. Beilagen)
- Heineken Switzerland AG, Obergrundstrasse 110, 6002 Luzern
- BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Real Estate Management, Stampfenbachstrasse 63, Postfach, 8090 Zürich
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Verkehrsverbund Luzern, Daniel Meier, Geschäftsführer, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Stadt Luzern, Stadtentwicklung, Hirschengraben 17, 6002 Luzern
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Zofingen, Brühlstrasse 3, CH-4800 Zofingen
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Dienststelle Umwelt und Energie (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Bewilligungs- und Koordinationszentrale (inkl. Beilagen per E-Mail)
- Dienststelle Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (2)

**Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)**

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Dienststelle rawi
Abteilung rp
Herr Cueneyd Inan

Interne Post

Luzern, 31. Mai 2012 / CO
2012-129

Stellungnahme

Gemeinde Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West

Sehr geehrter Herr Inan
Lieber Cueneyd

Mit Schreiben vom 30.6.2012 wurden uns die Unterlagen zum oben erwähnten Bebauungsplan zugeschickt. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns dazu wie folgt:

Das Bebauungsplangebiet grenzt an die Kantonstrasse K 4. Gemäss Art. 5 Abs. 1 des Reglements sind Hochbauten nur innerhalb des Baubereichs zulässig. Gemäss Reglement können Hochbauten mit der strassenseitigen Fassade an die Baubereichsline gestell werden. Damit würde der gesetzliche Strassenabstand unterschritten. Dies gilt auch für die gemäss Abs. 4 zulässigen Bauten und Anlagen ausserhalb des Baubereichs. Die dafür erforderlichen Ausnahmegewilligungen müssten im Baubewilligungsverfahren beantragt und geprüft werden.

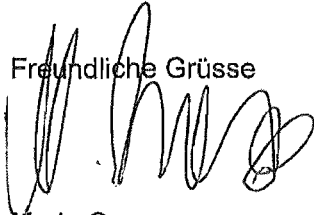
Ist allenfalls eine Positionierung der Hochbauten an die Baubereichsline explizit erwünscht, empfehlen wir die Baubereichsline entlang der Kantonsstrasse K 4 durch eine Baulinie zu ersetzen. Damit wäre im Baubewilligungsverfahren für die Hochbauten und die in Art. 5 Abs. 2 erwähnten Gebäudeteile keine Ausnahmegewilligung mehr erforderlich.

Damit auch für die in Art. 5 Abs. 4 des Reglements erwähnten Unterniveaubauten ausserhalb des Baubereichs keine Ausnahmegewilligung mehr erforderlich ist, empfehlen wir neben der Baulinie für Hochbauten auch eine solche für Unterniveaubauten festzulegen.

Mit der Festlegung von Baulinien kann der gesetzliche Strassenabstand erhöht oder reduziert werden. Damit wird die Thematik Strassenabstand bereits im Planungsverfahren geregelt und das nachfolgende Baubewilligungsverfahren davon entlastet.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Conca', written over the printed name.

Mario Conca
Abteilungsleiter Bewilligungs- und Koordinationszentrale
Tel. direkt 041 228 51 82
mario.conca@lu.ch

KANTON LUZERN
Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 23. Juni 2012

Vernehmlassung
Gemeinde Kriens: Bebauungsplan Eichhof

Sehr geehrte Damen und Herren

Gerne nehmen wir Stellung zum erwähnten Bebauungsplan.

Der Beirat Städtebau LuzernSüd hat am 28. Februar 2012 zum Bebauungsplan Eichhof wie folgt Stellung genommen:

Der Beirat nimmt Kenntnis von der architektonischen Umsetzung des Wettbewerbs. Der Beirat stellt fest, dass ein Aussenraumkonzept generell und präzise Aussagen zur Freiraumgestaltung fehlen, insbesondere auch im Bereich der Langsägestrasse und der Grünpromenade gemäss Leitbild LuzernSüd. Der Grossteil der beanstandeten aussenräumlichen Qualitäten ist abhängig vom Projekt der Schule, welches nicht aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangen ist und zukünftig auch eine andere Nutzung haben könnte. Die vage Ausformulierung des Bebauungsplanes in diesem Gebiet unterstützt diese Haltung zusätzlich und lässt jeglichen 'Spielraum' offen.

Der Beirat beantragte dem Gemeinderat Kriens, dass für den Bebauungsplan ein Aussenraum-, Freiraumkonzept vom Hang bis zur Luzernerstrasse, inklusiv Langsägestrasse und der Schule als integrierender Bestandteil baufeldübergreifend vorliegen muss und dass für diese Thematik und die Schule ein wettbewerbsähnliches Verfahren durchgeführt werden sollte. Der Beirat schlägt vor, dass zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität eine Begleitung des Prozesses in geeigneter Form erfolgt.

Die Steuerungsgruppe LuzernSüd unterstützte an ihrer Sitzung vom 13. März 2012 diese Anträge. Gemäss Mitteilung des Gemeinderates Kriens ist ein Aussenraumkonzept zurzeit in Bearbeitung.

Antrag:

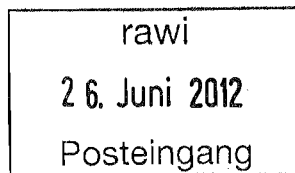
Das Aussenraum- und Freiraumkonzept vom Hang bis zur Luzernerstrasse, inklusiv Langsägestrasse und der Schule soll baufeldübergreifend als integrierender Bestandteil des Bebauungsplans verlangt werden. Der Beirat Städtebau LuzernSüd ist zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität in geeigneter Form einzubeziehen.

21.9.10

Freundliche Grüsse
LuzernPlus



Thomas Glatthard
Gebietsmanager LuzernSüd



Luzern, 25. Juni 2012 dw
Projekt Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof
West
Register br_2012_070
Geschäft Vernehmlassung

Kanton Luzern rawi
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West

Sehr geehrter Herr Inan , *lieber Cüneyd*

Mit Schreiben vom 21. Mai 2012 bitten Sie uns um eine Stellungnahme zum Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West. Vielen Dank für die Möglichkeit der Rückmeldung.

Die beiden Grundstücke sind mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. In der Nähe verkehren die beiden Buslinien 1 (5-/7,5-Min.-Takt) und 31 (15-Min.-Takt), mit welchen man innert kurzer Zeit direkt und schnell im Zentrum von Luzern und Kriens ist. Mit dem Angebotskonzept AggloMobil due des Verkehrsverbundes Luzern ist zudem eine neue Buslinie 3 Kriens-Pilatusplatz-Emmenbrücke vorgesehen.

Im städtischen, urbanen Raum ist ein möglichst hoher Modalsplit notwendig. Für eine grössere Attraktivität des öV fordern wir ein möglichst behinderungsfreier, direkter und sicherer Zugang zu den Bushaltestellen sowie witterungsgeschützte Busunterstände mit Sitzgelegenheit und Billettautomaten. Es sollte im Zusammenhang mit den weiteren Planungen untersucht werden, ob die Unterführung im Bereich der Haltestelle Grosshofstrasse verbessert werden kann.

Wir haben keine weiteren Bemerkungen. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Meier'.

Daniel Meier
Geschäftsführer

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Walker'.

Daniel Walker
Projektleiter Angebot
Direktwahl 041 228 47 25
daniel.walker@verkehrsverbund-luzern.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

**Vernehmlassung: 2012-129
(Gemeinde Kriens; BP Eichhof West und Eichhof Süd)**

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 5. November 2012 haben wir die erwähnten Dokumente geprüft und bitten Sie um Kenntnisnahme unserer **Stellungnahme**:

- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber.
- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber. Wir bitten Sie jedoch, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu berücksichtigen (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).
- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen massgebende öffentliche Interessen gegenüber. Wir bitten Sie, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu berücksichtigen bzw. in den Vorprüfungsbericht zu integrieren (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).

Bemerkungen siehe beiliegenden Bericht

.....
.....
.....
.....
.....
.....



Freundliche Grüsse
(Absender, kant. Dienststelle)

22.11.12 / P. Bucher
Datum Unterschrift

Kopie an:

E-Mail STEN

Raumentwicklung, Wirtschaftsför-
derung und Geoinformation
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Vernehmlassung
Gemeinde Kriens: Bebauungspläne
Eichhof Süd und Eichhof West

Luzern, 27. November 2012
MkB

Sehr geehrter Herr Inan

Besten Dank für die Möglichkeit der Mitwirkung! Unsere folgenden Anmerkungen beschränken sich auf einzelne, formale Bestimmungen im Reglement zum Bebauungsplan Eichhof Süd, welche Auswirkungen auf die Gemeinde-übergreifende Planung im Teilgebiet der Stadt Luzern haben.

Da das gesamte Gebiet des Bebauungsplans Eichhof Süd bereits ausreichend mit Werkleitungen und Strassen erschlossen ist, genügt es nach unserer Meinung, lediglich von Ein- und Ausfahrten für den MIV zu sprechen. Konkret sollte nicht von „Erschliessung über die Langsägestrasse“ gesprochen werden, da die Strasse planungsrechtlich gesehen ausserhalb des Planungsperrimeters liegt. In Art. 13 werden „Befreiungen bei der Erstellung von Erschliessungsanlagen zur Parkierung“ erwähnt, deren Realisierung auf dem Grundstück Nr. 1130 Stadt Luzern sicher gestellt werden könnte. Aus der Formulierung sollte hervorgehen, was in diesem Fall im Teilgebiet der Stadt genau realisiert werden muss.

Wir schlagen deshalb vor, die verwendeten Erschliessungs-Begriffe noch einmal zu überprüfen und – falls möglich und sinnvoll – allgemein die Formulierungen „Ein- und Ausfahrten für den MIV“ oder speziell „eine gemeinsame Zufahrt von der Langsägestrasse“ zu verwenden.

Ferner schlagen wir vor, dass in Anbetracht der zukünftigen Harmonisierung des PBG die Begriffe Haupt- und Hochbauten bereits durch den umfassenden Begriff Gebäude (oder ggf. Kleinbauten) ersetzt werden könnten.

Stadt Luzern
Stadtentwicklung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 86 49
Fax: 041 208 85 17
E-Mail: mark.baehler@stadtluzern.ch
www.stadtentwicklung.stadtluzern.ch

Für die Überprüfung unserer Anregungen bedanken wir uns und für Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Mark Bähler
Projektleiter

Per Einschreiben

KANTON LUZERN

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)

Cüneyd Inan, Gebietsmanager Raumplanung –
Abteilungsleiter–Stv.

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Heineken Switzerland AG

Obergrundstrasse 110

CH-6002 Luzern

T 041 319 11 11

F 041 319 12 06

Maarten Lauwerijssen

Leiter Produktion Luzern

E maarten.lauwerijssen@heineken.com

T 041 319 14 24

M 079 473 66 92

F 041 319 11 98

Luzern, 30. November 2012

Vernehmlassung Bebauungsplan Eichhof Süd und West: Heineken Switzerland AG

Sehr geehrter Herr Inan, sehr geehrte Damen und Herren

Vom Bebauungsplan Eichhof Süd und West sind wir als unmittelbar benachbarter Liegenschaftseigentümer und als ein – seit Jahrzehnten vor Ort ansässiger – produktiver Industriebetrieb wesentlich betroffen.

Im Rahmen der vorliegenden Vernehmlassung möchten wir nochmals unseren Standpunkt einbringen; wir verweisen hierzu aber auch auf die bisher schon geführte Korrespondenz. Die uns zur Einsicht zugestellten Projektunterlagen sind extrem umfangreich und sehr technisch. Es ist uns in der zur Verfügung stehenden Zeit und mit unseren beschränkten Ressourcen nicht möglich, eine umfassende Analyse vorzunehmen und eine vollständige Stellungnahme abzugeben. Wir vertrauen hierzu auf die objektive und kritische Beurteilung durch die zuständigen behördlichen Stellen und insbesondere durch das kantonale Amt für Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation. In unserer Vernehmlassung beschränken wir uns auf eine Auswahl der für uns offensichtlichsten und wichtigsten Punkte.

1. Vorbemerkung: Noch keine privatrechtliche Vereinbarung mit BVK

Im Sinne einer Vorbemerkung halten wir nochmals fest, dass wir bis jetzt mit der Bauherrschaft BVK noch keine Einigung und keine privatrechtliche Vereinbarung über die Bereinigung der Situation betr. Lärmimmissionen, betr. Störfallverordnung und betr. Grundwasser abschliessen konnten. Unseres Erachtens wäre der Abschluss einer solchen Vereinbarung aber zwingend vor der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans zu regeln.

2. Grundsätzliches

Ganz grundsätzlich ist in Erinnerung zu rufen, dass vorliegend das Bauvorhaben BVK zur Beurteilung steht und nicht die Brauerei, welche seit Jahrzehnten vor Ort ansässig ist. Wir wehren uns gegen eine Sichtweise, in welcher das Bauvorhaben der BVK gewissermassen bereits als „gegeben“ betrachtet wird und Handlungsbedarf weitgehend nur bei der Brauerei gesehen wird. Es ist die BVK, welche bauen will: Dementsprechend sollte man im Bebauungsplan auch partnerschaftliche Lösungen für die Themen Industrie-Lärm und Störfallrisiko von der Seiten BVK erwarten, aber diese gibt es – soweit für uns ersichtlich – bisher nicht. Hinzu kommt für uns als zusätzliches Element, dass der Bauherrenvertreter und Projektmanager der BVK, Herr Luzius Hitz (Schweiz-Immo AG) im Rahmen der gleichen Arealentwicklung vormals für die Eichhof Immobilien AG tätig war und somit über Kenntnisse verfügt, die er nun zu Gunsten der Bauherrschaft und allenfalls tendenziell zu unseren Lasten verwerten kann. Umso wichtiger ist für uns, dass seitens der Behörden ein offenes, faires und transparentes Verfahren gewährleistet ist.

3. Ausgangslage für Prüfungen zu Störfall und Lärm – seitens BVK keine Planalternativen vorgelegt

Nach dem vorstehend Gesagten ist somit in den Bereichen Störfall und Lärm nicht – wie dies insbesondere das Lärmgutachten Kopitsis tut – pauschal davon auszugehen, was die Brauerei alles vorkehren müsste, um das Projekt der BVK bewilligungsfähig zu machen, sondern es ist in erster Linie schlicht und einfach folgender Vergleich anzustellen:

- aktuelle Anlage in der aktuellen Situation (noch ohne BVK-Bebauung), verglichen mit
- aktuelle Anlage zu neuer Benutzungssituation, gemäss Planung BVK.

Wir verweisen hierzu auch auf den Befund des uwe nach der Koordinationssitzung vom 14. Juni 2012, in welchem Frau Burkart vom uwe mit E-Mail vom 26. Juni 2012 an Herrn Inan (rawi) folgendes festhielt (Hervorhebung durch die Unterzeichner):

Die fachliche Beurteilung, ob das Risiko gemäss Störfallverordnung tragbar ist oder nicht, macht nur der Fachbereich Risikoversorge. Falls wir das Risiko als nicht tragbar einstufen, muss der Regierungsrat in einer Interessenabwägung entscheiden, ob das Projekt trotzdem realisiert werden kann oder ob es noch Auflagen / Einschränkungen gibt. Dabei berücksichtigt er neben dem Schutzinteresse der Bevölkerung noch andere Interessen. Dafür braucht er von Seiten des Projektes noch verschiedene Varianten (z.B. mit verschiedenen Dichten der Personen, d.h. z.B. nur ein Hochhaus oder niedrigere Hochhäuser; kleineres Hotel etc.). Dabei können die Projektinitianten angeben, welche Varianten welche Folgen haben.

Diese Varianten in Zusammenhang mit dem Störfallrisiko hat es seitens der Bauherrschaft bisher nicht gegeben; in den Unterlagen sind jedenfalls keine

ersichtlich. Wenn somit die BVK entgegen der vorstehenden Empfehlung des uwe auf der Maximalvariante ihres Vorhabens beharren will, so sollte sie die dadurch allenfalls entstehenden Mehrkosten konsequenterweise auch tragen.

4. Einzelne Anmerkungen

Nachfolgend bringen wir einzelne Anmerkungen zu ausgewählten Dokumenten in den Vernehmlassungs-Unterlagen vor, in thematischer Gliederung.

4.1 Allgemein

- **Lärmgutachten der Firma Kopitsis Bauphysik AG u.E. sehr einseitig**

Zum Lärmgutachten verweisen wir auf unsere briefliche Stellungnahme vom 9. November 2012 und auf das begleitende E-Mail von M. Lauwerijssen (Heineken) an Herrn Schaller (uwe) mit den inhaltlich-technischen Bemerkungen. Im Bericht der Kopitsis Bauphysik AG vom 31. Oktober 2012 zum Schallschutznachweis nach LSV, welchen die BVK in Auftrag gegeben hat, wird als *fait accompli* davon ausgegangen, dass auf Seiten von Heineken umfassende Lärmschutzmassnahmen umgesetzt werden sollen. Das kann so nicht gesagt werden; richtig ist vielmehr, dass Heineken grundsätzlich weder rechtlich verpflichtet noch faktisch in der Lage ist, derart umfassende Massnahmen mit erheblichen Auswirkungen auf den produzierenden Betrieb umzusetzen. Vielmehr soll die Einhaltung der relevanten LSV-Werte grundsätzlich durch angemessene Auflagen und Massnahmen im Rahmen des Bauprojekts der BVK sichergestellt werden.

Die Erkenntnisse im Lärm-Bericht sind zum Teil fundamental anders formuliert als noch im Entwurf des Berichts vom 20. September 2012: So werden neu (und u.E. realitätsfremd) die einzelnen, akustisch nicht trennbaren Lärmquellen nur je individuell erfasst und berechnet. Der Strassenverkehrslärm findet eine nur sehr untergeordnete Würdigung. Der Bericht verschweigt, dass für ein nachhaltiges Lärmkonzept in der geplanten Überbauung zwingend auch angemessene bauliche Massnahmen auf Seiten der BVK ergriffen werden müssen.

- **Thema Grundwasserbrunnen in den Unterlagen nicht spezifisch behandelt**

Wir halten hierzu an unseren früheren Ausführungen fest. Wenn im Rahmen der geplanten Überbauung Pfahlgründung angewendet wird (dies ist wohl notwendig für die geplanten Hochbauten), könnte dadurch sowohl die Grundwassermenge als auch die Grundwasserqualität (pH-Anstieg wegen Beton) negativ beeinträchtigt werden, was direkte negative Auswirkungen auf unser Betriebswasser hat. Dadurch würden für die Brauerei zusätzliche Kosten von mindestens CHF 150'000.– pro Jahr entstehen.

- Thema Verbindlichkeit des Bebauungsplans

Dokument: b_301 kri_reglement_bp eichhof west_121031.pdf

Hier wird im Zweckartikel u.a. folgendes ausgeführt:

Art. 1 Zweck

Zitat: 2 Die Projektstudien im Planungsbericht und in den Beilagen haben begleitenden

Charakter. Begleitende Elemente sind:

- Verteilung des Bauvolumens auf die Baubereiche
- abnehmende Gebäudehöhen von Nord nach Süd (Hang zur Strasse)
- Beibehalten des natürlichen Hangverlaufs zwischen den Bauten am Hang, soweit er nicht für Erschliessungsanlagen benötigt wird
- öffentlich zugänglicher Platz zwischen den Baukörpern an der Langsägestrasse.

Kommentar Heineken: Was heisst dies konkret – wie verbindlich ist die „Wegleitung“? Könnte die Bauherrschaft in der Folge theoretisch auch etwas wesentlich anderes bauen? Wenn das so wäre, so können wir gestützt darauf auch keine konkreten Lösungen mit der BVK definieren.

4.2 Störfall

Dokumente:

- b_203 kri_bericht_bp_eichhof_süd_121031.pdf:
- b_303 kri_bericht_bp_eichhof_west_121031.pdf:
- b_703 eichhof-west_uvb_121031.pdf:

Zitat: 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.

Kommentar Heineken: Die Störfallwerte mit den dazugehörigen Wahrscheinlichkeiten liegen im W-A Diagramm sehr deutlich im Übergangsbereich, dies gemäss Präsentation Roos+Partner vom 23.02.2012 beim uwe und die Nachreichungen vom 28.11.2012 an Frau Burkart im Rahmen der Vernehmlassung. Hier wird das Risiko in den Planungsunterlagen aber schon von vornweg bagatellisiert.

Frau Burkart – uwe hat diesbezüglich (wie geschrieben) am 21.11.2012 noch eine Frage an Roos+Partner gestellt wie sieht das Risiko der heutigen Anlage mit der heutigen Nutzung der Parzelle aus und das Risiko der heutigen Anlage mit der

künftigen Nutzung. Aus diesen Diagrammen wird ersichtlich, dass das Risiko sehr deutlich im Übergangsbereich liegt.

Diese Information ist als folgendes Dokument nachträglich am 28.11.2012 Frau Burkart zur Verfügung gestellt: **0401ris16_Brauerei_Eichhof Nachreichung.pdf**. Wir beantragen, dass diese Nachreichung formell als offizieller Bestandteil in den Planungsunterlagen aufgenommen wird.

Zitat: Dies bedeutet, dass risikosenkende 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).

Kommentar Heineken: Fast durchwegs wird auf die Variante B+ verwiesen, als ob diese schon bestimmt wäre; aber diesbezüglich ist noch nichts entschieden, weil insbesondere auch die Finanzierungsfrage noch unbeantwortet ist.

Zitat: [...] und nachgewiesen, dass mit diesen Massnahmen die Summenkurve vollständig im akzeptablen Bereich verläuft. Es wird angestrebt, dass die Parteien (Inhaber der Kälteanlage und Grundeigentümer des Bebauungsplanareals) bis zur öffentlichen Auflage des Bebauungsplans eine privatrechtliche Vereinbarung zur Umsetzung und Finanzierung der Massnahmen bei der Kälteanlage der Brauerei Eichhof der Heineken (Schweiz) AG rechtsgültig unterzeichnet haben. Sollte dies nicht der Fall sein, dann müssten die notwendigen Sanierungsmassnahmen im Rahmen des ordentlichen Vollzugs der Störfallverordnung angeordnet werden.

Kommentar Heineken: Es ist nicht erstellt, warum Sanierungsmassnahmen einzig auf der Brauerei-Seite erfolgen sollten. Man könnte genauso das Projekt ändern, siehe auch die vorstehend erwähnte Bemerkung von Frau Burkart betr. Projektalternativen im E-Mail vom 26.06.2012.

Dokument: b_301 kri_reglement_bp eichhof west_121031.pdf

Art. 19 Störfallvorsorge

Zitat: Aufgrund der bestehenden Gefahrenpotentiale im Nahbereich des Bebauungsplanperimeters genügen die aufgrund des Minergie-Standards oder vergleichbarer Standards und des Lärmschutzes vorgesehenen baulichen Massnahmen zum Schutz von Personen in den Gebäuden.

Kommentar Heineken: Zu prüfen vom uwe. Interessanterweise ist der vergleichbare Abschnitt im Dokument für Eichhof Süd umfangreicher, wegen der Strassenrisiken.

Zitat: Auf den der Nationalstrasse A2, der Kantonsstrasse K4A und der Brauerei Eichhof zugewandten Seiten sollen keine Bereiche vorgesehen werden, die eine grosse Personenansammlung im Freien begünstigen.

Bei Gebäuden mit einer Lüftungsanlage soll diese manuell oder über einen Sensor angesteuert abgeschaltet werden können. Diese technische Massnahme ist auf Stufe Bauprojekt zu konkretisieren.

Kommentar Heineken: Dies muss u.E. bereits vorher spezifiziert sein, weil es auch um die Ammoniak-Störfallvorsorge geht!

Dokument: b_703 eichhof-west_uvb_121031.pdf

6.13 Störfallvorsorge in der Betriebsphase

Literaturverzeichnis

Zitat: [16]Heineken Switzerland AG

Brauerei Eichhof, Risikoermittlung der Kälteanlage 8000 kg Ammoniak, Risikoanalyse für geplante Überbauung Eichhof West/Süd Roos + Partner AG, 20. September 2012

Kommentar Heineken: Nicht aktuell, die aktuelle Version ist vom 9. November 2012.

4.3 Lärm

Dokument: b_303 kri_bericht_bp_eichhof west_121031.pdf:

4.8 Dienstbarkeiten

Zitat: *Die Verkäuferin (Brauerei) verpflichtete sich daher, spätestens bis zur Fertigstellung der 1. Etappe der Überbauung Eichhof West folgende Lärmschutzmassnahmen zu treffen [...]:*

Kommentar Heineken: Wir waren die Käuferin (nicht Verkäuferin), die sich für gewisse eng definierte Massnahmen insbesondere für den (hier nicht vorliegenden) Fall der Ausbaus der Produktionsanlagen in der Brauerei Eichhof verpflichtete. Die wichtigsten Abschnitte aus dem privatrechtlichen Kaufvertrag sind auch als Anhang zum Bebauungsplan zugefügt.

Dokument: b_902 öffentliche urkunde_15 10 08_auszug_120223_hl.pdf

Zitat: *Im Sinne des Vorsorgeprinzips müssen die Anforderungen nach Lärmschutzverordnung bei einer Erweiterung der Produktionsanlage auf den Flächen 2, 3 und 4 (gem. Abb. 21) um 3 dB unterschritten werden.*

Dokument: b_703 eichhof-west_uvb_121031.pdf

6.3.4 Umweltauswirkungen während der Betriebsphase

Zitat: *Neue technische Anlagen im Bereich des Kompressorenhauses: Im Bereich des Kompressorenhauses (siehe Abbildung 15 im Anhang A6) werden die beiden bestehenden Hybridkühler durch neue Aggregate ersetzt (siehe Abbildung 16 und Abbildung 17 im Anhang A6).*

Kommentar Heineken: Das ist noch nicht bestimmt!

Zitat: *Diese werden so dimensioniert, dass bei den neuen geplanten Gebäuden auf dem Areal Eichhof West mindestens die Planungswerte minus einen Abzug von 3*

dB im Sinne des Vorsorgeprinzips eingehalten werden können. Der angestrebte „Grenzwert“ liegt somit bei 57 dBA am Tag und 47 dBA in der Nacht.

Kommentar Heineken: Wenn hier überhaupt Sanierungsmassnahmen umgesetzt würden, dann gehörte dies nicht zu den Flächen 2, 3 und 4 wofür Heineken allenfalls lärmässig das Vorsorgeprinzip einhalten sollte. Darum: Wenn sanieren auf dem Dach, dann ohne Vorsorgeprinzip.

Dokument: b_703 eichhof-west_uvb_121031.pdf

7 Schlussfolgerungen und Gesamtbeurteilung

7.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Zitat: Bezüglich der Belastung durch Industrie und Gewerbelärm vom benachbarten Eichhof-Areal ist mit den durchgeführten Untersuchungen die Machbarkeit der Einhaltung der Immissionsgrenzwerte auf dem Areal Eichhof West erbracht worden. Der definitive Nachweis ist im Rahmen eines konkreten Projekts zu erbringen.

Kommentar Heineken: Unter der Annahme, dass Variante B+ umgesetzt wird. Was wenn Heineken Variante A umsetzt, oder wenn es eine ganz andere Lösung gibt? Im Projekt sollte die BVK sich eigentlich nicht nur auf die Massnahmen seitens Heineken verlassen, sondern sie sollte auch eigene Massnahmen vorstellen / festlegen.

In der Zusammenfassung wird gar nicht mehr auf die Störfallsituation eingegangen.

7.3 Untersuchungen auf Stufe Bauprojekt

Zitat: Die entsprechenden Untersuchungen werden zu einem späteren Zeitpunkt (in der Regel Baubewilligungsverfahren) durchgeführt und den zuständigen Fachstellen eingereicht. Dies betrifft die folgenden Punkte:

[...]

Lärm

- *Nachweis der Einhaltung der Planungswerte für den Industrie- und Gewerbelärm (z.B. durch Haustechnik- oder Parkieranlagen).*

[...]

Kommentar Heineken: Wir befürchten, dass hier eine konkrete Lösung auf die nächste Projektstufe „vertagt“ wird. Wir würden eine jetzige verbindliche Lösung unter Mitwirkung der kantonalen Fachbehörden vorziehen.

4.4 Verkehr

Dokumente:

- b_303 kri_bericht_bp_eichhof west_121031.pdf
*4.3 Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw
Abstimmung Nutzung, Fahrten und Erschliessung*
- b_703 eichhof-west_uvb_121031.pdf
4 Verkehr

Kommentar Heineken: Die Ausfahrt von unserem Industrieareal wird weder separat quantitativ noch qualitativ aufgeführt (geht quantitativ wahrscheinlich unter im durchschnittlichen täglichen Verkehr; DTV). Unseres Erachtens müsste dies mindestens qualitativ beurteilt werden, schon nur wegen der Sicherheitssituation an der Langsägestrasse.

Zudem könnte die höhere Verkehrsbelastung auf der Langsägestrasse und bei der Ausfahrt zu Rückstau auf unserem Areal führen und dementsprechend zu erhöhte Lärmfreisetzung.

4.5 Grundwasser / Brunnenwasser

Dokument: b_703 eichhof-west_uvb_121031.pdf
6.5.3 Umweltauswirkungen während der Bauphase
Siehe auch Kapitel 5.8 (Entwässerung).

Zitat: Während der Bauphase könnten allenfalls Pfählungen oder Spundwände ins Grundwasser reichen.

Die detaillierte Beurteilung dieser Auswirkungen erfolgt im Rahmen der einzelnen Bauprojekte.

Kommentar Heineken: Aus Sicht der Brauerei nicht akzeptabel, weil wir auf unsere Brunnen angewiesen sind. Ausserdem wird das Thema unserer Brunnen III auf der BVK-Parzelle 1130 – Luzern linkes Ufer gar nicht angesprochen, weil der Bebauungsplan sich nur auf der Krienser Seite konzentriert. Unseres Erachtens sollte dies aber integral betrachtet werden.

4.6 Sonne / Schatten

Dokumente:

- b_401 kri_besonnungsgutachten_bp_eichhof_west_120222.pdf
- b_402 kri_schattendigramm_120220.pdf

Zitat: Weitere Parzellen sind durch den 2-Stunden-Schatten aufgrund der Baubereiche

A1 und A2 des Bebauungsplans Eichhof West am mittleren Wintertag (8. Februar / 3. November) nicht betroffen.

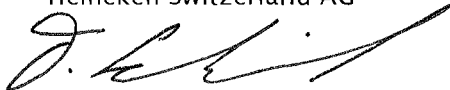
Kommentar Heineken: Wertverminderung unseres Areals wegen Beschattung? Unter der Annahme, dass wir unsere Parzellen vielleicht mal veräussern möchten. Wurden in dieser Studie nur die „Krienser“ Parzellen der Brauerei studiert, oder auch die „Luzerner“ Parzellen (3806 & 3807)? Diese Letzten sollten unbedingt berücksichtigt werden, sicherlich die Parzelle 3807 auf der Nordseite des Areals.

Aus dem Diagramm scheint es uns, dass es auch nach 14:00 noch Fläche mit 2-Stunden-Schatten auf unserem Areal gibt, obwohl dies in dem Bericht gar nicht erwähnt wird.

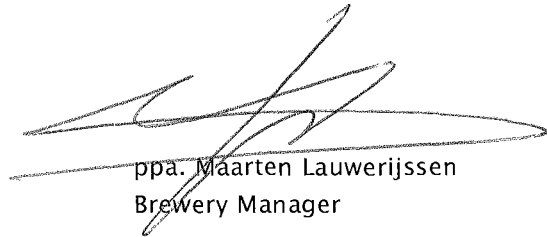
Da vorliegend mehrere behördliche Verfahren in einer teilweise atypischen Reihenfolge und teilweise auch vermischt laufen und da für ein Projekt dieser Tragweite absolute Transparenz essentiell ist, ist die korrekte und transparente Begleitung dieses Prozesses durch die Behörden für uns sehr wichtig.

Selbstverständlich bieten wir weiterhin gerne Hand, um eine für alle Beteiligten gangbare Lösung und ein faires Verfahren zu ermöglichen und hoffen, im Rahmen eines „runden Tisches“ zum Stand des Verfahrens abgehalten einen Schritt weiter zu kommen.

Freundlichen Grüßen
Heineken Switzerland AG



ppa. Toni Schneider
Sales Manager HEINEKEN
Switzerland



ppa. Maarten Lauwerijssen
Brewery Manager

An: – Kanton Luzern – Gebietsmanager Luzern (rawi): Herrn Cüneyd Inan
– Kanton Luzern – Fachleiterin Risikoversorge (uwe): Frau Daniela Burkart
– Gemeinde Kriens – Abteilungsleiter, Baudepartement: Herrn Urs Muff

Kopie: – BVK Zürich: Herrn Patrick Wetter
– Schweiz-Immo AG: Herrn Luzius Hitz
– Heineken Switzerland: Herrn Roger Basler



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Strassen ASTRA

CH-4800 Zofingen, ASTRA

* Sonderadresse K Postadresse

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und
Geoinformation rawi
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Ihr Zeichen: 2012-129
Unser Zeichen: L462-0535/Büt
Sachbearbeiter/in: Thomas Büttler
Zofingen, 3. Dezember 2012

**Stellungnahme Vernehmlassung 2012-129
Bebauungsplan Eichhof Süd (Parzelle GB Mr. 2) & Eichhof West (Parzellen GN Nr. 3, Nr. 286,
Nr. 2993, Nr. 3994) der Gemeinde Kriens**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 5. November 2012, eingegangen bei uns am 7. November 2012, haben sie uns die Unterlagen "Bebauungsplan Eichhof Süd und West" im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens, welches parallel zur Gesamtrevision der Ortplanung erfolgt, zur Vorprüfung zugestellt. Auf das Einhalten der Baulinie mit Verweis auf allfällige Revers, zur Voranfrage vom 16. Januar 2012, wurde bereits mit der Stellungnahme (vgl. Schreiben L085-1404 vom 24. Februar 2012) verwiesen.

Wir haben die Planungsunterlagen eingesehen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Ausgangslage:

Für den Bebauungsbericht Eichhof Süd und West liegen zwei Planungsberichte vor, in welchen die Entwicklung der Areale separat behandelt wird.

Mit dem Bebauungsplan **Eichhof Süd und West** 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.

Bundesamt für Strassen ASTRA
Thomas Büttler
Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen
Tel. +41 62 745 75 08, Fax +41 62 745 75 90
thomas.buettler@astra.admin.ch
www.astra.admin.ch

Eichhof Süd

Behandelt wird die Entwicklung auf dem Areal. Möglich sind Wohnen, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (z.B. Hotel- und Bürogebäude).

Eichhof West

Der Bebauungsplan Eichhof West schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen (unter anderem Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen) und zwei Hochhäusern nach § 166 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Da im Moment kein Schwellenwert zur Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) überschritten wird, müsste grundsätzlich keine UVP durchgeführt werden. Um der Anforderung nach einer gesamtheitlichen Betrachtung im Sinne von Art. 9 Abs. 3 UVPV nachzukommen, ist ein verkehrstechnische Nachweis auf der Basis der Verkehrsmengen für beide Areale erbracht worden.

A. Planungsgebiet Eichhof Süd und West**Eichhof Süd**

Das Planungsgebiet liegt südlich der Brauerei Eichhof zwischen der Langsägestrasse und der Luzernerstrasse bzw. Obergrundstrasse; 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.

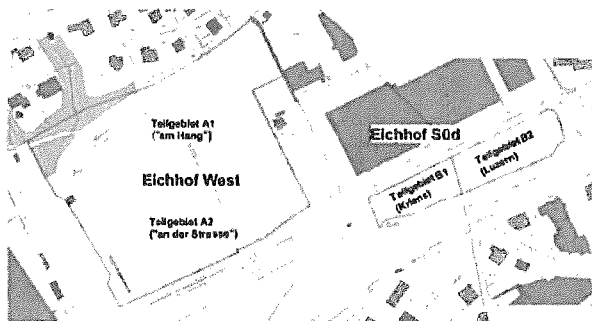


Abb. Übersicht über alle Entwicklungsareale im Gebiet Eichhof

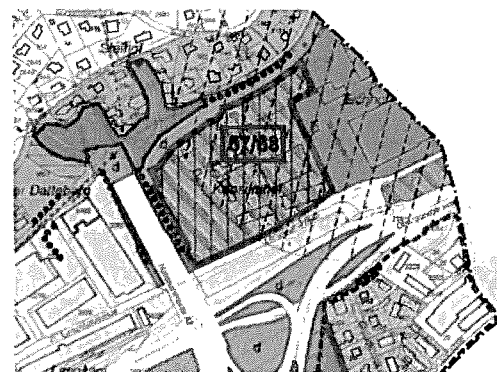


Abb. Ausschnitt Zonenplan (Stand 31.10.2012 für 1. Lesung im Einwohnerrat)

Eichhof West

Das Planungsgebiet Eichhof West an der Langsägestrasse wird im Westen durch das Viadukt der Nationalstrasse A2 mit seiner markanten Lärmschutzhülle und im Osten durch das Betriebsareal der Brauerei Eichhof und deren Vertriebszentrum begrenzt. Im Norden, oberhalb des Hangs gelegen, schliessen sich Wohngebiete mit Einfamilienhäusern an.

B. Kommunalen Nutzungsplan:**Eichhof Süd**

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 (blau schraffierter Kreis).

Eichhof West

Das Planungsgebiet ist der Wohn-/Arbeitszone Eichhof (WAr-D), ES III, und am nördlichen Rand der Grünzone zugewiesen. Ein geringer Anteil ist zudem als Wald festgestellt. Auf dem Areal sind zwei Hecken vorhanden. Das im Osten angrenzende Areal der Brauerei Eichhof befindet sich in der Arbeitszone C (Ar-C), ES IV. Ein grösserer Teil des Planungsgebiets befindet sich im Einflussbereich technischer Gefahren (blau schraffierter Kreis).

C. Erschliessung und Parkierung:

Eichhof Süd

Die Erschliessung des Areals erfolgt von der Langsägestrasse. Im Bebauungsplan ist die maximal zulässige Parkplatzzahl von 118 PP festgelegt, welche möglichst in Einstellhallen untergebracht werden sollen.

Eichhof West

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über eine Achse, die ab der Langsägestrasse parallel zu Nationalstrassenbaulinie ins Areal führt. Im Bebauungsplan ist eine maximal zulässige Parkplatzzahl von 494 PP festgelegt. Die Parkplätze müssen grundsätzlich in Einstellhallen untergebracht werden, ausgenommen davon sind eine maximale Anzahl oberirdischer Parkplätze für Besucher und Kunden (50 PP). Diese dürfen jedoch nur im Bereich der MIV-Erschliessungsachse im westlichen Arealteil platziert werden; der verfügbare Anordnungsbereich ist in den Planunterlagen festgelegt.

D. Lärmschutz:

Das Gebiet Eichhof befindet sich in einem Lärm belasteten Umfeld. Der Strassenverkehrslärm wird hauptsächlich durch die Luzerner- bzw. Obergrundstrasse sowie der Nationalstrasse und deren Zufahrten verursacht. Nach Art. 31 LSV sind in erschlossenen Gebieten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten.

Eichhof Süd

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

Eichhof West

Nach Art. 30 LSV sind in nicht erschlossenen Gebieten die Planungswerte (PW) der jeweiligen Empfindlichkeitsstufe (ES) einzuhalten. Das Gebiet ist im Zonenplan der Gemeinde Kriens aus dem Jahr 1983 als Gewerbezone mit ES III ausgewiesen.

E. 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 neuen Nutzungen 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 wird im Sinne von Art. 47 der Raumplanungsverordnung eine Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge vorgenommen.

Störfallrisiken: Die Nationalstrasse A2, die Kantonsstrasse K4A und die Kälteanlage der Brauerei Eichhof AG stellen ein mögliches Gefahrenpotential dar. Notfallkonzepte für verschiedene Störfallscenarien werden in den eingereichten Fachberichten zum Thema behandelt.

F. Gefahrenquelle Transport gefährlicher Güter auf Strassen

Für die beiden Strassenabschnitte der Nationalstrasse 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. 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. Ein möglicher Benzin-Lachenbrand auf den beiden Strassen nächstgelegene Bereich würde den Bebauungsplan "Eichhof Süd" treffen. Deshalb werden folgende Massnahmen der Gebäude im Rahmen des Bauprojektes konkretisiert und auf ihre technische und wirtschaftliche Machbarkeit hin geprüft:

- Die der Kantonsstrasse nächstgelegenen Fassaden inkl. Fenster müssen über einen noch zu definierenden Feuerwiderstand verfügen.
- Ebenso sind sie möglichst dicht auszuführen, damit im Ereignisfall der Rauch nicht sofort in das Gebäude eindringen kann.

Diese Massnahmen wurden bereits mit der Störfachstelle des Kantons abgesprochen.

G. Verkehr:

Das Eichhof-Areal ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar. Der Verkehrsrichtplan stimmt überein mit dem Kantonalen Radroutenkonzept, Angebots- und Massnahmenplan. Im Bereich des Planungsgebiets Eichhof Süd weist der Verkehrsrichtplan keine neuen Fusswege aus. Die Langsägestrasse stellt einen Fussweg im Strassennetz dar.

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

2. Beurteilung

A. Sicherstellung Verkehrsanlagen

Da sich die geplanten Bauvorhaben teilweise im Bereich der nationalrechtlichen Baulinien der N2 befinden, ist der Schutz der Interessen der Nationalstrasse in den Vordergrund zu stellen. Primäres Anliegen des ASTRA stellt die Sicherstellung der ausreichenden Verkehrsfunktion und eines möglichen Ausbaus der Nationalstrasse A2 in der Region Luzern dar. Im Weiteren darf das Neubauprojekt den Verkehr und die Sicherheit der Nationalstrasse nicht beeinträchtigen. Während dessen Bauzeit müssen Massnahmen ergriffen werden, damit sich keine Gefahren ergeben, welche den Verkehr auf der Nationalstrasse N2 stören könnten.

Für die Sicherheit der betrieblichen Anlagen ist der Kanton zuständig. Bei der Prüfung der Sicherheit sowie bei der Verfügung allfälliger Sicherheitsmassnahmen muss dieser die Nationalstrasse und die Verkehrsteilnehmer als Umgebungsobjekt hinreichend berücksichtigen.

B. Baulinien

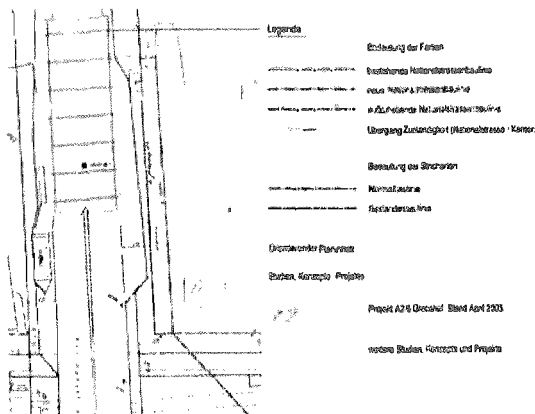
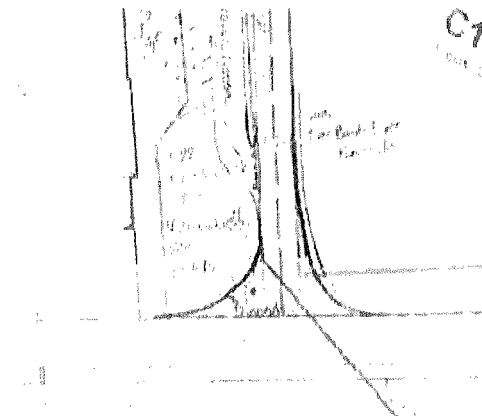


Abb Neue Nationalstrassenbaulinie (2003)

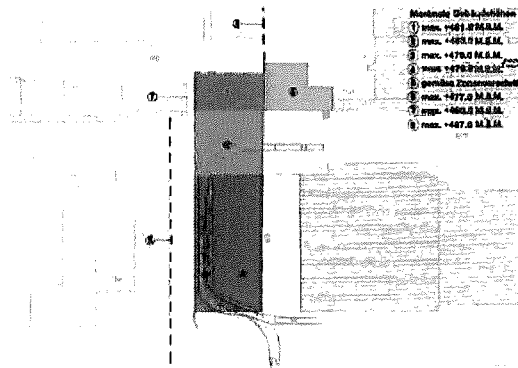


Pläneingabe vom 16 Januar 2012
(Gesuch um Bau innerhalb Nationalstrassenbaulinie ohne Revers)

Die Nationalstrassenbaulinie entlang der Nationalstrasse A2 wurde im Jahr 2003 zu Gunsten der Raumfreihaltung für einen Bypass Luzern neu festgesetzt. Die Zustimmung zur Unterschreitung der Nationalstrassenbaulinie seitens ASTRA (gemäss Schreiben L085-1404 vom 24. Februar 2012) ist erfolgt, unter der Voraussetzung, dass die Bauten und Anlagen innerhalb des Abstands mit Rückbau-revers bewilligt werden. **Für den Einmündungsbereich der Zufahrt in die Langsägestrasse verzichtet das ASTRA auf die Reverspflicht.**

C. Lärm (Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III)

Die zum Zeitpunkt des Abschlusses der Vereinbarung durch die Brauerei verursachten Lärmimmissionen überschritten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III deutlich. Die Verkäuferin (Brauerei) verpflichtete sich daher, spätestens bis zur Fertigstellung der 1. Etappe der Überbauung Eichhof West folgende Lärmschutzmassnahmen zu treffen:



- Sanierung Rückkühler auf Gebäude Nr. 5 (gem. Abb.) und Unterbindung der Lärmabstrahlung gegen das Bebauungsplangebiet mit geeigneten Massnahmen.
- Lärmabsorbierende Ausstattung der Fläche des Warenumschlags (Nr. 2 in Abb.), solange sie für den Warenumschlag genutzt wird.

Bei Erweiterung der Produktionsanlage auf den Flächen 2, 3 und 4 (gem. Abb.) muss die interne Erschliessungsstrasse entlang der neuen Grenze zu Grundstück Nr. 2994 überdacht werden. Die Grenzbaute muss gegen das Grundstück Nr. 2994 eine geschlossene Fassade aufweisen.

Im Sinne des Vorsorgeprinzips müssen die Anforderungen nach Lärmschutzverordnung bei einer Erweiterung der Produktionsanlage auf den Flächen 2, 3 und 4 (gem. Abb.) um 3 dB unterschritten werden. **Das ASTRA ist in diesem Fall nicht lärmschutzpflichtig.**

D. Stand der Sicherheitstechnik

Die Streckenabschnitte der Nationalstrasse A2, welche untersucht wurden, entsprechen gemäss Strassenbaunorm dem heutigen Stand der Technik.

E. Störfallverordnung

Der Kurzbericht der Screening- Methode gemäss Störfallverordnung zeigt, dass die Summenkurven der Risiken bei beiden Strassenabschnitten bereits für die heutige Situation deutlich im Übergangsbereich (gemäss Beurteilungskriterien I des Bundesamtes für Umwelt) liegen. Ein möglicher Zwischenfall auf den beiden Strassen im nächstgelegenen Bereich würde Teile der geplanten Gebäude treffen. Deshalb sind zwingend die bereits erwähnten baulichen, technischen oder organisatorischen (planerischen) Massnahmen zum Schutz von Personen in und um die Gebäude, gemäss Kapitel 1.F., vorzusehen.

H. Verkehr:

Erschliessung und Parkierung

Die Parkplätze werden grundsätzlich in Einstellhallen untergebracht werden, ausgenommen davon sind eine maximale Anzahl oberirdischer Parkplätze für Besucher und Kunden. Die oberirdischen Parkplätze werden gemäss Bebauungsplan Eichhof Süden ausschliesslich entlang der Langsägestrasse angeordnet und dürfen den Verkehrsfluss nicht beeinträchtigen.

Die Erschliessung Eichhof West für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ausschliesslich über eine Achse, die ab der Langsägestrasse parallel zu Nationalstrassenbaulinie ins Areal führt. Es ist nur eine maximale Anzahl oberirdischer Parkplätze für Besucher und Kunden (50 PP) zugelassen. Diese dürfen jedoch nur im Bereich der MIV-Erschliessungsachse im westlichen Arealteil platziert werden; der verfügbare Anordnungsbereich ist in den Planunterlagen festgelegt.

Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens relevanten Verkehrsthemen werden ausführlich im Verkehrsbericht vom 29. Februar 2012 behandelt.

Verkehrskonzept Luzern Süd:

Der Nachweis des Erhalts, dass das Gesamtverkehrssystem (1. Priorität die Nationalstrassen, 2. Priorität die Kantonsstrassen und 3. Priorität die Gemeindestrassen) funktionsfähig bleibt, ist erbracht.

Verkehrsqualität benachbarte Knoten:

Die Verkehrsqualität des Abendspitzenstundenverkehr ASP im IST - Zustand ändert sich durch den Mehrverkehr der Überbauung nicht wesentlich.

Erschliessung des Areals Eichhof Süd

Das Erschliessungskonzept Eichhof Süd ist noch nicht festgelegt und wird in den weiteren Verfahrensschritten und in Zusammenhang mit Projektstudien konkretisiert. Für eine qualitativ gute Lösung sind idealerweise gemeindeübergreifende Erschliessungs- und Bebauungsszenarien über beide Parzellen (Parzelle GB 4 Kriens und Parzelle GB1130 Stadt Luzern) zu erarbeiten.

Schlussbemerkungen:

Zum vorliegenden Bebauungsplan sind im Zusammenhang mit dem derzeitigen Planungsstand *Gesamtprojekt Bypass Luzern* im Bereich Portal Süd des TU Sonnenberg noch folgende Punkte zu berücksichtigen:

Die Aussage gemäss Planungsbericht "*Zwischenzeitlich sind die Planungen für den Bypass so weit fortgeschritten, dass ein Landbedarf direkt beim Tunnelportal Sonnenberg Süd/Grosshof praktisch ausgeschlossen werden kann*" ist **nicht** korrekt. Die Aussage bezieht sich nur auf die Ostseite des Tunnelportals. Die Bauphasen und damit die temporäre Nutzung von zusätzlichen Flächen um das Portal Sonnenbergtunnel Süd sind im Moment in Planung. Die Portalerweiterung soll westlich des bestehenden Südportals des TU Sonnenberg zu liegen kommen, was die geplante Überbauung im Endzustand flächenmässig nicht direkt tangieren wird. Im Weiteren laufen technische Abklärungen wie die Integration des bestehenden mit dem neuen Portalbauwerks, Lärmemissionen, Lüftungsanlagen etc. Die daraus hervorgehenden Festlegungen können einen Einfluss auf die Flächen im Perimeter der Überbauung oder deren künftige Nutzung haben.

Störfallverordnung

Die neue Anlage ist der Störfallverordnung (StFV) nicht rechtsunterstellt und die notwendigen Dokumente und Aussagen vor. Die Risikosituation für den betroffenen Abschnitt der Nationalstrasse A2 wird durch die neue Anlage kaum verändert. Aufgrund der Risiken Kantonsstrasse werden zusätzliche Sicherheitsmassnahmen getroffen (Brandschutz, Lüftungskonzept). Die Umsetzung dieser Massnahmen sind auf Stufe Bauprojekt dem Bundesamt für Strassen ASTRA zur Prüfung einzureichen.

Erschliessung:

Das Erschliessungskonzept Eichhof Süd ist noch nicht festgelegt und ist dem ASTRA noch zur Stellungnahme zu unterbreiten.

Technische Prüfung:

Die technische Prüfung mit der entsprechenden Stellungnahme zu einem allfälligen Bauprojekt erfolgt seitens ASTRA erst im Baubewilligungsverfahren.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen. Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Abteilung Strasseninfrastruktur
Filiale Zofingen**



Andreas Rüegger
Bereichsleiter Support

L462-0535

Bellage(n):

-

Kopie an:

Astra intern: Rua; Vda; Klt; Fre; Gla
baupolizei@zentras.ch



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 925 10 00
Telefax 041 925 10 09
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raumplanung
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 14. November 2012

Vernehmlassung: 2012-129

**Gemeinde Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West
Vorprüfung (bereinigte Dokumente)**

Sehr geehrter Herr Inan

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 5. November 2012 haben wir die erwähnten Dokumente geprüft und bitten Sie um Kenntnisnahme unserer **Stellungnahme**:

Landwirtschaft (Johann Müller)

Keine Bemerkungen

Natur, Jagd und Fischerei (Susanna Geissbühler, Daniel Schmid)

Keine Bemerkungen

Wald (André von Moos)

Bebauungsplan Eichhof Süd

Es ist kein Wald tangiert. Aus waldrechtlicher Sicht ist demzufolge nichts dagegen einzuwenden.

Bebauungsplan Eichhof West

Baubereiche A: Die Baubereiche A halten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m ein. Aus waldrechtlicher Sicht bestehen demzufolge keine Einwände dagegen.

Baubereiche B: Der Baubereich B4 hält den gesetzlichen Waldabstand von 20 m ein. Aus waldrechtlicher Sicht ist demzufolge nichts dagegen einzuwenden. Mit einem geplanten Waldabstand von 18.47 m unterschreitet der Baubereich B5 den gesetzlichen Waldabstand. Es handelt es sich um eine geringfügige Unterschreitung, weshalb wir uns aus waldrechtlicher Sicht damit einverstanden erklären können.

Verbindungssteg V1: Der Steg V1 kann gemäss Art. 14 des Reglements vom 31. Oktober 2012 realisiert werden.

Fusswegverbindung im Unterabstand zum Wald: Übrige Bauten und Anlagen inkl. Terrainveränderungen haben einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Im Waldabstandsbereich von 5 m bis 10 m sind Terrainveränderungen bewilligungsfähig, deren Gesamthöhe (Einschnitte und Aufschüttungen) maximal 1.5 m beträgt. Im Waldabstandsbereich von 0 m bis 5 m sind Terrainveränderungen grundsätzlich nicht bewilligungsfähig. Falls der entlang des Waldrandes geplante Fussweg Terrainveränderungen (Einschnitte und Aufschüttungen) zur Folge hat, die gesamthaft eine Höhe von weniger als 1.5 m aufweisen, hat dieser einen Waldabstand von mindestens 5 m einzuhalten, andernfalls einen Waldabstand von 10 m. Im Übrigen besteht entlang des Waldrandes ein Drahtzaun, welcher im Zuge der Realisierung der Fusswegverbindung zu entfernen ist.

Parkplätze nordwestlich: Eine allfällige Ersatzstützmauer hat einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Parkplätze können mit einem Waldabstand von mindestens 5 m realisiert werden, falls für deren Neubau Terrainveränderungen (Einschnitte und Aufschüttungen) mit einer Gesamthöhe von weniger als 1.5 m erforderlich sind. Andernfalls haben die Parkplätze einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten.

Anträge:

- Falls der entlang des Waldrandes geplante Fussweg Terrainveränderungen (Einschnitte und Aufschüttungen) zur Folge hat, die gesamthaft eine Höhe von weniger als 1.5 m aufweisen, hat dieser einen Waldabstand von mindestens 5 m einzuhalten, andernfalls einen Waldabstand von 10 m.
- Im Nordwesten hat eine allfällige Ersatzstützmauer einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Die Parkplätze haben einen Waldabstand von mindestens 5 m einzuhalten, falls für deren Neubau Terrainveränderungen (Einschnitte und Aufschüttungen) mit einer Gesamthöhe von weniger als 1.5 m erforderlich sind. Andernfalls sind die Parkplätze mit einem Waldabstand von mindestens 10 m zu realisieren.
- Im Zuge der Realisierung des Fussweges ist der bestehende Drahtzaun entlang des Waldrandes zu entfernen.

Freiraum- und Ökologiekonzept zum Bebauungsplan "Eichhof West"

Im Rahmen des Teilraumes Park sind u.a. innerhalb der nordöstlich gelegenen Waldbestockung zahlreiche neue Bauten und Anlagen geplant (Höhenweg, Stegverbindung zu Dachterrasse, Panoramapunkt, Grillstelle und Teich). Alle diese Bauten und Anlagen sind waldderechtlich nicht bewilligungsfähig, weil sie nicht standortgebunden sind, bzw. weil keine sachlichen Gründe bestehen, die für deren Standort im Wald sprechen (§ 7 Abs. 2 KWaV). Und nebst der Tatsache, dass der Druck auf die genannte Waldbestockung durch die künftige Überbauung bereits erheblich ist, würden die geplanten Bauten und Anlagen eine zusätzliche grosse Belastung für die ökologisch wertvolle, jedoch verhältnismässig kleine Waldfläche bedeuten, welche im Übrigen als Folge des oben erwähnten Rodungsfalles ohnehin geschwächt ist.

Antrag:

- Auf jeglichen Einbezug von Waldflächen in das Freiraum- und Ökologiekonzept zum Bebauungsplan "Eichhof West" ist zu verzichten.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Etter'. The signature is fluid and cursive, with a large initial 'P' and a long, sweeping underline.

Pius Etter
Geschäftsstelle Iawa

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 925 10 00
Telefax 041 925 10 09
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raumplanung
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 15. Juni 2012

Vernehmlassung: 2012-129

**Gemeinde Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Inan

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 21. Mai 2012 haben wir den erwähnten Bebauungsplan geprüft und bitten Sie um Kenntnisnahme unserer **Stellungnahme**:

Landwirtschaft (Johann Müller)

Keine Bemerkungen

Natur, Jagd und Fischerei (Susanna Geissbühler)

ökologischer Ausgleich im Siedlungsgebiet

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind.

Antrag:

Das Reglement zum Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West ist zu ergänzen mit:

- Flachdächer sind, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Hierbei sind die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung Gebäudebegrünung (SFG) zu beachten, aus welchen sich u.a. folgende Anforderungen ableiten lassen:
 - Die Schichtdicke des Substrats erreicht rund 10 Zentimeter.
 - Für die Begrünung sind einheimische, standorttypische Arten zu verwenden (z.B. UFA-Dachkräuter-49-CH). Wichtig ist die Verwendung von Inlandökotypen aus regionaler Herkunft.
- Für die Umgebungsbepflanzung sind einheimische, standorttypische Arten zu verwenden.
- Nicht als Privatgarten genutzte Grünflächen sind als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten und zu nutzen. Wir empfehlen die Einsaat z.B. mit UFA Wildblumenwiese Original CH.

- Die Retentionsmulden sind naturnah zu gestalten.

Wald (Laura Parolini Landolt)

Eichhof Süd

Es ist kein Wald tangiert.

Eichhof West

Baubereiche A: Die Baubereiche A halten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m ein.

Baubereiche B: Die Baubereiche B4 und B5 unterschreiten den gesetzlichen Waldabstand von 20 m mit 15.00m und 18.47m.

Beim Baubereich B5 handelt es sich um eine geringfügige Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes, aus waldrechtlicher Sicht können wir uns damit einverstanden erklären.

Für den Baubereich B4 ist ein Waldabstand von 15 m Waldabstand festgelegt. Auf Grund des aufsteigenden Waldes ist für den Baubereich B4 zwingend ein Waldabstand von 20 m einzuhalten.

Verbindungssteg: Der westliche Steg V1 kann gemäss Reglement Art. 14 realisiert werden.

Fussweg: Übrige Bauten und Anlagen inkl. Terrainveränderungen haben einen Waldabstand von mindestens 10 m einzuhalten. Im Waldabstandsbereich von 5 bis 10 m sind lediglich kleine Terrainveränderungen bewilligungsfähig, deren Gesamthöhe (Einschnitte und Aufschüttungen) maximal 1.5 m beträgt. Im Waldabstandsbereich von 0 bis 5 m sind Terrainveränderungen grundsätzlich nicht bewilligungsfähig.

Der geplante Fussweg entlang des Waldes hat einen Waldabstand von 5 m zum Wald einzuhalten, falls der Fussweg inkl. Böschungen Terrainveränderungen mit einer Höhe von weniger als 1.5 m benötigt. Ansonsten ist ein Waldabstand von 10 m einzuhalten.

Parkplätze: Eine allfällige neue Ersatzstützmauer im nordwestlichen Bereich hat einen Waldabstand von 10 m einzuhalten. Die Parkplätze im Nordwesten haben einen Waldabstand von 5 m einzuhalten, falls Terrainveränderungen mit einer Höhe von weniger als 1.5 m nötig sind. Ansonsten ist ein Waldabstand von 10 m einzuhalten.

Anträge:

- Auf Grund des aufsteigenden Waldes ist für den Baubereich B4 zwingend ein Waldabstand von 20 m einzuhalten.
- Der geplante Fussweg entlang des Waldes hat einen Waldabstand von 5 m zum Wald einzuhalten, falls der Fussweg inkl. Böschungen Terrainveränderungen mit einer Höhe von weniger als 1.5 m benötigt. Ansonsten ist ein Waldabstand von 10 m einzuhalten.
- Eine allfällige neue Ersatzstützmauer im nordwestlichen Bereich hat einen Waldabstand von 10 m einzuhalten. Die Parkplätze im Nordwesten haben einen Waldabstand von 5 m einzuhalten, falls Terrainveränderungen mit einer Höhe von weniger als 1.5 m nötig sind. Ansonsten ist ein Waldabstand von 10 m einzuhalten.
- Im Zuge der Realisierung des Fussweges ist der bestehende Drahtzaun entlang des Waldrandes zu entfernen.

Freundliche Grüsse



Pius Etter
Geschäftsstelle lawa

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
6010 Kriens
Telefon 041 318 12 12
Telefax 041 311 20 22
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raumplanung
Inan Cüneyd
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 28. November 2012 rap/Ho/DAr/KOK/sca/wg
ID 12_375

2012-113 / Konsul vif

GEMEINDE KRIENS

Bebauungsplan Eichhof Süd u. Eichhof West

2. VORPRÜFUNG (BEREINIGUNG) Stand: 31.10.2012

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die mit Ihrem Schreiben vom 21.05.12 / **05.11.12** (Bereinigung) erhaltenen Unterlagen (Konsul) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

VERKEHR / KANTONSSTRASSE / MOBILITÄT

Aus verkehrstechnischer Sicht ist der Bebauungsplan Eichhof Süd und West bewilligungsfähig gemäss den nachgereichten (bereinigten) Unterlagen vom 31.10.12, auch wenn die Stausituationen beim Knoten Kupferhammer durch die geplanten Nutzungen verschärft werden. Aufgrund des beabsichtigten Planungs-/Bauvorhaben werden auch die Busse des öffentlichen Verkehrs (öV) negativ beeinträchtigt.

Im Bauprogramm 2011 – 2014 für Kantonsstrassen ist im Topf A jedoch eine Massnahme vorgesehen, den Knoten Kupferhammer für den öV auszubauen. Zudem wird die Verschlechterung aller übrigen Verkehrsträger akzeptiert.

NATURGEFAHREN**SCHUTZBAUTEN**

Betreffend Gewässer Nr. 153071; Eine Reduzierung des Gewässerabstandes auf 0 m und ein Revers zu Lasten der Grundeigentümer scheint uns keine nachhaltige Lösung. Aufgrund der besonderen Verhältnisse (Entlastungskanal in grosser Tiefe, Offenlegung/Renaturierung unwahrscheinlich) kann der geforderte Abstand von 6 m auf 4 m reduziert werden. Damit wird eine allfällige Erneuerung und Sanierung am eingedeckten Gewässer nicht verhindert oder gar verunmöglicht.

Die neuen Anlagen (Tiefbauten und Parkplätze etc.) sind auf mindestens 4 m Abstand zum Gewässer/Entlastungskanal (ab Gebäude Nr. 3477) zu verschieben.

Allfällige Schäden beziehungsweise Instandstellungen am Gewässer gehen zu Kosten des Geschwärters (Haftungshinweis WBG Art. 42).

RISIKOMANAGEMENT

Es bestehen keine Einwände gegenüber dem Vorhaben.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der 2. Vorprüfung.

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



Albin Schmidhauser
Abteilungsleiter Naturgefahren

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
6010 Kriens
Telefon 041 318 12 12
Telefax 041 311 20 22
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Abteilung Raumplanung
Inan Cüneyd
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 24. Juni 2012 rap/Ho/DAr/KOK/sca/wg
ID 12_375

2012-113 / Konsul vif

GEMEINDE KRIENS**Bebauungsplan Eichhof Süd u. Eichhof West - VORPRÜFUNG**

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die mit Ihrem Schreiben vom 21.05.12 erhaltenen Unterlagen (Konsul) und nehmen dazu wie folgt Stellung:

VERKEHR / KANTONSSTRASSE

Aus verkehrstechnischer Sicht ist der eingereichte Bebauungsplan (BP) Eichhof Süd u. Eichhof West in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig gemäss den eingereichten Unterlagen.

Die vorliegenden Unterlagen weisen für die BP-Gebiete ein Verkehrspotential von rund total 2'200 Fahrzeugen pro Tag aus. Als Erschliessungen ans übergeordnete Netz dienen die beiden Knoten westlich und östlich des BP-Gebietes Süd sowie der Knoten Kupferhammer. Insbesondere der Knoten westlich des BP-Gebietes Süd kann aus Platzgründen nicht weiter ausgebaut werden. Er weist bereits heute vier Zufahrtsspuren in die Kantonsstrasse mit sehr kurzen Stauräumen auf. Zudem ist die Ausfahrt auf die Kantonsstrasse bereits heute relativ stark dossiert. Eine Lockerung dieser Dosierung im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes ist nicht realistisch. Es stellt sich somit die Frage, ob der Mehrverkehr zu Rückstausituationen auf die Langsägestrasse führt und dort den (Zweirad-)Verkehr behindert oder gar blockiert. Beim Knoten östlich des BP-Gebietes Süd besteht bereits heute eine Linksabbiegespur auf der Kantonsstrasse. Aus den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht abschätzen, ob diese Linksabbiegespur auch mit dem induzierten Mehrverkehr eine ausreichende Länge aufweist. Zudem stellt sich die Frage, ob die Leistungsfähigkeit des Knotens Kupferhammer sowie des direkt angrenzenden Knotens Amlehnstrasse / Langsägestrasse gegeben ist.

Antrag:

- ▶ **Es sind Aussagen bezüglich der Leistungsfähigkeit des Knotensystems Kupferhammer / Amlehnstrasse / Langsägestrasse, der zu erwartende Rückstaulängen sowie allfälliger Beeinträchtigungen der Langsägestrasse bei der Einfahrt in die Kantonsstrasse beim Knoten westlich des BP-Gebietes Süd sowie bezüglich der erforderlichen Länge des Linksabbiegestreifens auf der Kantonsstrasse beim Knoten östlich des BP-Gebietes Süd zu erbringen. Zu betrachten sind die Zeithorizonte 2020 und 2030.**

Hinweis:

Im Verkehrsbericht vom 29.02.2012 wird eine Verkehrszählung auf der Langsägestrasse ausgewertet. Diese nennt einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 1'800 Motorfahrzeugen. Im Umweltbericht vom 29.02.2012 wird jedoch im Kapitel 3 (Verkehr) festgehalten, dass der DTV weniger als 1'000 Fahrzeug pro Tag betrage.

Unterabstand Kantonsstrasse

Im Bereich Bebauungsplan Eichhof Süd sind auf Gemeindegebiet Kriens keine bewilligten Baulinien vorhanden. Die Kantonsstrasse ist in diesem Abschnitt ausgebaut. Jedoch sind auf dem Stadtgebiet Luzern im *Bebauungsplan B130 Obergrund* (RRE Nr. 411 vom 27.02.1996) Baulinien enthalten. Grundsätzlich kann dem Unterabstand zur Kantonsstrasse im Bereich Bebauungsplan Eichhof Süd auf Gemeindegebiet Kriens zugestimmt werden. Jedoch sollte der Abstand zur Kantonsstrasse mit dem Abstand gemäss Bebauungsplan B130 abgestimmt werden. Der Unterabstand zur Langsägestrasse ist durch die Gemeinde zu beurteilen. Zu beachten sind die Sichtzonen auf die Strasse, die Radverkehrsanlage und mögliche Trottoirs bei Zufahrten und der künftige Platzbedarf von Langsamverkehrsanlagen für Fussgänger.

NATURGEFAHREN

SCHUTZBAUTEN

Hinweis:

Im Umweltbericht wurde noch auf das alte Gewässerschutzgesetz verwiesen „Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) vom 24. Januar 1991“. Am 1. Januar 2011 ist eine Änderung des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; GSchG; SR 814.20) und am 1. Juni 2011 die zugehörige Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) in Kraft getreten.

Bebauungsplan Eichhof West

Auch wenn der gesetzliche Gewässerraum beim eingedolten Gewässer (Nr. 153071) nicht ausgetrennt wird, gilt nach dem kantonalen Wasserbaugesetz (WBG) innerhalb des Siedlungsgebietes ein Mindestabstand von 6 m ab Bachleitung für sämtliche ober-/unterirdische Bauten und Anlagen (→ *Siehe Planbeilage BP Eichhof West – Ausschnitt*).

Unterabstände zum Gewässer werden höchstens für Ufer und Unterhaltswegen, nicht jedoch für neue Bauten und Anlagen wie Parkplätze und Tiefgaragen toleriert.

- ▶ **Die geplanten Bauten/Anlagen (Tiefbauten und Parkplätze etc.) sind auf einen Abstand von mindestens 6 m zum Gewässer zu verschieben.**

Alfällige Schäden bzw. Instandstellungen am Gewässer gehen zu Kosten des Gesuchstellers (Haftungshinweis WBG Art. 42).

RISIKOMANAGEMENT

Hinweis:

Im besagten Gebiet besteht gemäss aktueller Gefahrenkarte teilweise eine schwache (gelbe) Gefährdung.

- ▶ **Bei Vorhaben in gering gefährdeten Gebieten sind in der Baubewilligung auf bestehende Gefährdungen hinzuweisen und im Zonenplan entsprechende Gefahrenzonen auszuscheiden.**

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vorprüfung.

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen




















Albin Schmidhauser
Abteilungsleiter Naturgefahren

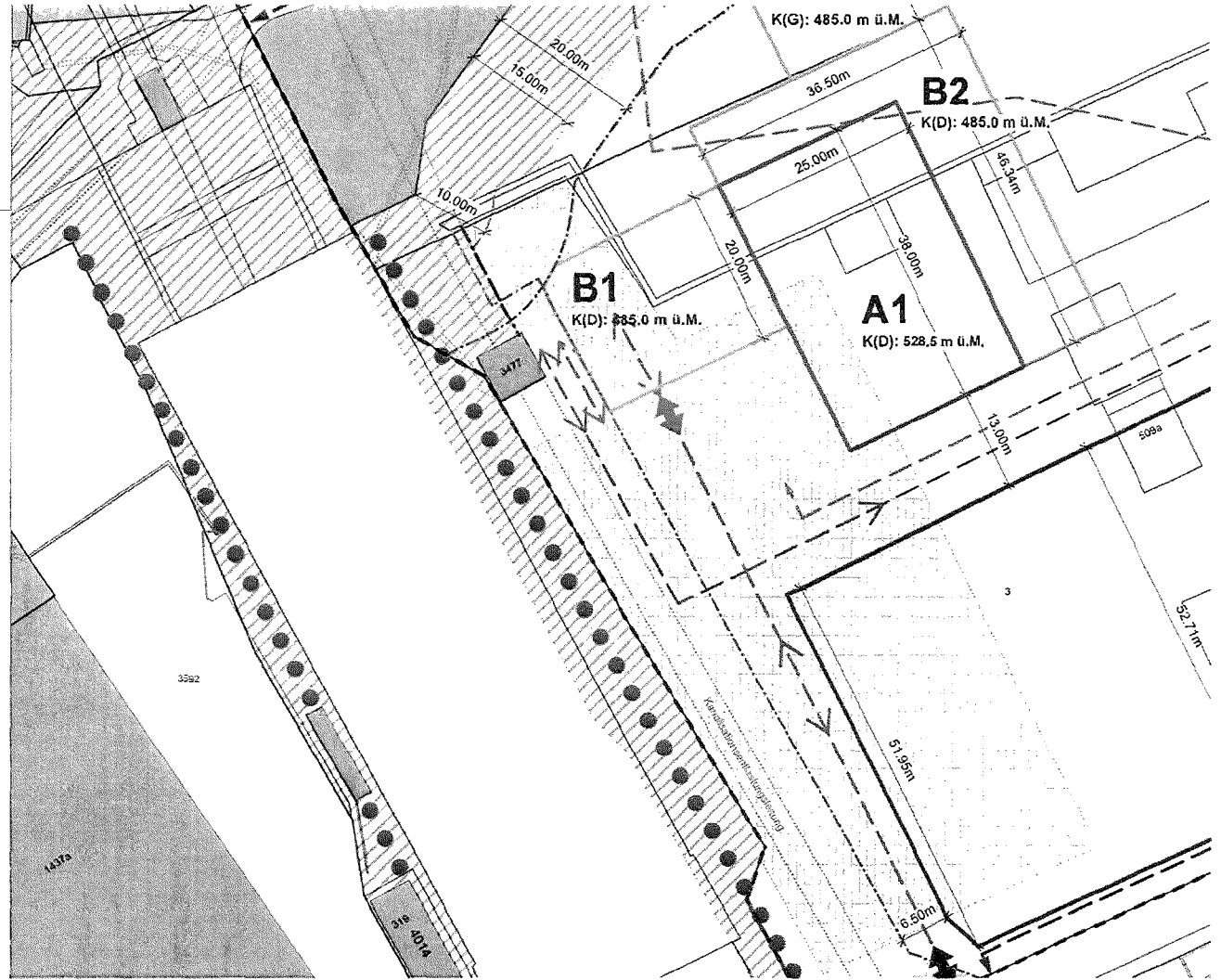


Planteam

Planteam S AG - Bahnhofstrasse 19a - 6203 Sempach Station
Tel. 041 469 44 44 - Fax 041 469 44 45 - sempach@planteam.ch - www.planteam.ch
Datei kn_bp_eichhofwest_120208.vwx AV-Daten 2011
Erstellt 06.10.11 / esc Letzte Änderung 26.03.2012 / dst Kontrolliert 08.02.2012 / rma

Rechtsverbindlicher Inhalt

-  Perimeter Bebauungsplan
-  Baubereiche A1/A2 (Hochhäuser)
-  Baubereiche B1-B5
-  Baubereich C
-  F max: xx m
max. Fassadenhöhe/Firsthöhe
-  K(D): xx m ü.M.
Kote höchster Punkt der fertigen Dachkonstruktion (inkl. Brüstung, ohne Dachaufbauten)
-  K(G): xx m ü.M.
Kote höchster Punkt des Gebäudes inkl. Dachaufbauten
-  Umgebungflächen
-  Bereich für gestalteten Platz. Breite Platz: min. 20 m
-  interne Erschliessung motorisierter Individualverkehr, mit Fahrtrichtung
-  Verkehrsfläche ohne Beseitigungsrevers
-  Zu-/Wegfahrt MIV und Ver-/Entsorgung, im Gegenverkehr/Einbahnverkehr mit Linksabbieger
-  Zu- und Wegfahrt Einstellhalle (Lage schematisch)
-  Erschliessung Fussgänger und Langsamverkehr (Lage schematisch)
-  Bereich Fahrbahnverbreiterung und Zweiradstreifen innerhalb Perimeter, ca. 125 m²
-  interne Erschliessung für Fuss- und Radfahrer sowie Rettungs-, Liefer- und Servicefahrzeuge, mit Fahrtrichtung
-  Fusswegverbindung (Lage/Verlauf schematisch)
-  öffentliche Fusswegverbindung (Lage/Verlauf schematisch)
-  offene Verbindungsstege V1/V2 für Fussgänger (Lage/Verlauf schematisch)
-  Bereich für oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden
-  reduzierter Gewässerabstand 0 m für Erschliessungsanlagen (Strasse, Parkplätze, Zu-/Wegfahrt Einstellhalle)



30.05.12 H6/DAC

KANTON LUZERN
Verkehr und Infrastruktur (vi)
Naturgefahren
Arsenalstrasse 43
6010 Kriens

rawi
30. Nov. 2012
Posteingang

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

**Vernehmlassung: 2012-129
(Gemeinde Kriens; BP Eichhof West und Eichhof Süd)**

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 5. November 2012 haben wir die erwähnten Dokumente geprüft und bitten Sie um Kenntnisnahme unserer **Stellungnahme**:

- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber.
- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber. Wir bitten Sie jedoch, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu berücksichtigen (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).
- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen massgebende öffentliche Interessen gegenüber. Wir bitten Sie, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu berücksichtigen bzw. in den Vorprüfungsbericht zu integrieren (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).

Bemerkungen siehe beiliegenden Bericht

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Freundliche Grüsse
(Absender, kant. Dienststelle)

23.11.12, J.P. Herzog

Datum Unterschrift

Kopie an:

-



Denkmalpflege und Archäologie des Kantons Luzern

Libellenrain 15, 6002 Luzern

Denkmalpflege Telefon 041 228 53 05

Archäologie Telefon 041 228 65 95

Telefax 041 210 51 40

www.da.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation

Cüneyd Inan

Murbacherstrasse 21

6002 Luzern

Luzern, 29.11.12

Kriens, BP Eichhof West und Eichhof Süd

Bericht

Das beplante Gebiet umfasst unter anderem den aus gewerbe- und lokalhistorischer Sicht bedeutenden Konsumhof. Insbesondere das Gebäude 509d ist aus architekturhistorischer Rarität, die zu erhalten wäre. Das Objekt ist im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens erfasst. Nach den Bewertungskriterien des kantonalen Bauinventars handelt es sich um ein potentielles Schutzobjekt (Kategorie "schützenswert"). Die weitgehend erhaltene originale Bausubstanz und die wertvollen Interieurs zeugen von einer höchst sorgfältigen und zeittypischen Architektur, die bedauerlicherweise im Bebauungsplan nicht respektiert wird. Zur Verdeutlichung legen wir Kopien des Objektblatts bei.

Im Fall eines Abbruchs sind die Bauten vorgängig auf Kosten der Bauherrschaft leg artis zu dokumentieren. Die kantonale Denkmalpflege und die kommunale "Fachkommission schützenswerte Kulturobjekte" sind beizuziehen und rechtzeitig davon in Kenntnis zu setzen.

Sollte es - aus welchen Gründen auch immer - zu einer Plan- oder Projektänderung kommen, bestehen wir auf einer gründlichen bauhistorischen Abklärung (Obergutachten) der Liegenschaft Konsumhof und auf die Prüfung einer Integration in eine neue Bebauung.

Hans-Peter Ryser, lic. phil.

Gebietsdenkmalpfleger

Telefon 041 228 53 02

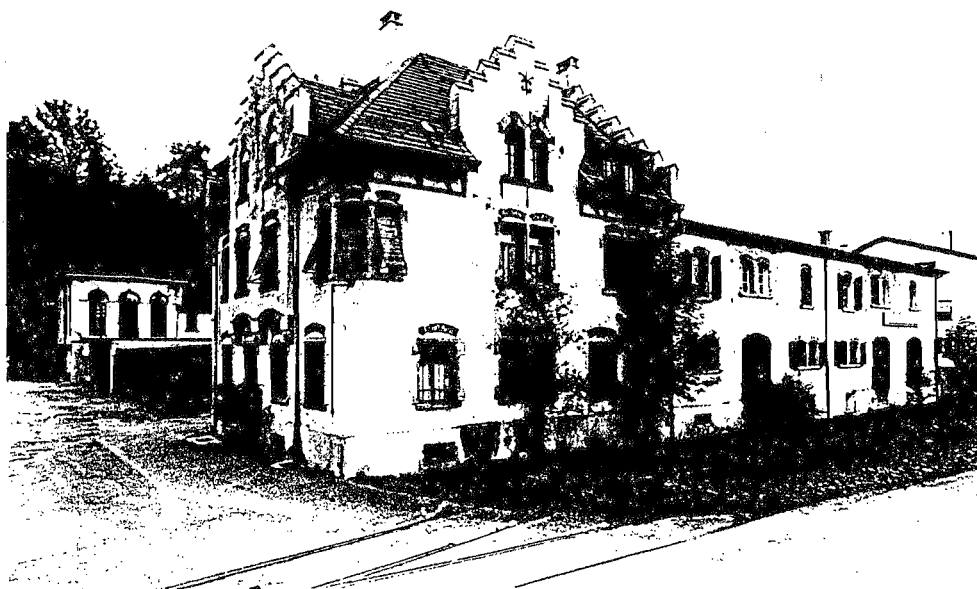
hans-peter.ryser@lu.ch

- Beilage erwähnt

<i>Strasse/Situation</i>	<i>Funktion</i>	<i>Gebäudename</i>
Grosshof, Langsägestr. 15	ehem. Lebensmittelproduktion u. -lager	Konsumareal Grosshof
<i>Assekuranznummer</i>	<i>Parzellennummer</i>	<i>Objektnummer</i>
509 d, h, m, e; 3052-53	3, 2994	I 25
<i>Eigentümer(in)</i>		
Brauerei Eichhof AG, Luzern		
<i>Datierung</i>	<i>Baumeister/Architekt</i>	
ab 1904	Arch: Griot, Fehlmann, Zwicky, Luz. (Neubauten)	
<i>Wertung</i>	(5 hervorragend/sehr gut; 4 bedeutend/gut; 3 erhaltenswert; 2 ohne Wert/schadhaft; 1 störend/schlecht)	
Situations- bzw. Stellenwert im Orts- oder Landschaftsbild	4	
Eigenwert (äussere Gesamterscheinung, architek. Qualität)	4	
Originaler Bestand	3-4	
Baulicher Zustand	2-3	
Alters-/Seltenheitswert, historische Bedeutung	4	
Künstlerische Substanz / bes. konstrukt. Merkmale	3-4	
<i>Kategorie</i>	II *	

Begründung

Bedeutung als letzte erhaltene Bauten der ab 1904 erbauten Gründeranlage des Konsumhofs. Die verbliebenen historischen Massivbauten formen eine Anlage von bemerkenswerter Geschlossenheit und veranschaulichen in ihrer Repräsentativität die selbstbewusste Haltung der Konsumgenossenschaften als soziale Errungenschaft des ausgehenden 19. Jahrhunderts.



* Nr. I 25, Grosshof, Langsägestr. 15, Konsumareal Grosshof / Ergänzung:
Ergänzung auf Inventarblatt:

„Die Gemeinde sowie die kantonale Denkmalpflege haben sich anlässlich der Besprechung vom 8. März 1999 mit Vertretern der Brauerei Eichhof AG dahingehend geeinigt, dass

1. bei einer konkreten Planung eines Projektes die Gemeinde hinzuzuziehen und
2. der potentielle Investor von der Brauerei Eichhof über die Bedeutung der alten Gebäude des Konsumareals Grosshof für die Gemeinde Kriens zu informieren ist. Die Gemeinde Kriens sowie die kantonale Denkmalpflege sind dabei gerne bereit, an der Ideenentwicklung zur Integration der verbliebenen historischen Massivbauten in eine Gesamtüberbauung mitzuarbeiten.“

Erhaltungsziele/Denkmalpflegerische Hinweise

(Stallungen/Remise und Lagerhaus von 1904). Denkmalpflegerisch fachgerechte Erhaltung der Bausubstanz samt Konstruktion, besonders der äusseren Gesamtform und Gestaltmerkmale inkl. Details und Materialien der Fassaden sowie der Erschliessungsstruktur der Gebäude. Schutz der Aussenräume und der Umgebung beachten. Einbezug einer kantonalen oder kommunalen Fachinstanz bei Veränderungen am Gebäudeäusseren, im Erschliessungsbereich und bei der Eingliederung neuer An- und Nebenbauten.

Geschichtliche Hinweise

1890: Gründung des Allgemeinen Konsumvereins Luzern.

1904: Baubeginn auf dem Konsumhofareal in Kriens. Westlich der erhaltenen Stallungen/Remisenbauten und des alten Lagerhauses entstand ein grosses Areal mit Lagerschuppen, Tankanlagen u.ä.

1952: Baubewilligung für Neues Lagerhaus. Architekten Carl Griot und Fred Fehlmann, Luzern.

1956: Baubewilligung für die Grossbäckerei. Architekt F. Zwicky, Luzern.

1995: Alle Bauten, bis auf die 5 unten erwähnten, sind inzwischen abgebrochen.

Objektbeschreibung

Das Konsumhofareal liegt in einer weitgehend offen bebauten Industrie- und Gewerbezone am östlichen Dorfrand von Kriens. Die südliche und westliche Nahumgebung ist geprägt von den Brücken- und Strassenbauten der Autobahn und deren Anschlüssen sowie von den Gleisanlagen der KLB. Die heute noch bestehenden Gebäude des Konsumhofs lassen sich in einen westlichen Altbauteil und einen östlichen Neubauteil gliedern.

Der massiv erstellte, zweigeschossige und mit einem Flachdach versehene Bau des Stall- und Remisengebäudes besteht aus zwei turmartigen seitlichen Kopfbauten, verbunden durch einen etwas niedrigeren Mittelbau. Die Turmbauten sind im Obergeschoss mit je drei hohen Rundbogenöffnungen pro Fassadenseite versehen. Die ursprüngliche Nutzung des Gebäudes als Stall lassen die Lagerung von Stroh und/oder Heu in den mit diesen Lüftungsöffnungen versehenen Räumen vermuten. Der sparsam eingesetzte Zierat an der verputzten, symmetrisch gegliederten Hauptfassade gegen Süden besteht aus rotem Backstein und Sandstein. Der Grundriss des Lagerhauses ist asymmetrisch und schief. Er setzt sich aus einem längeren Ostteil und einem L-förmigen Westteil zusammen. Der massiv erstellte und mit einem steilen Walmdach gedeckte Westteil weist 3x4 Fensterachsen sowie zwei Vollgeschosse, ein Keller- und ein ausgebautes Dachgeschoss auf. Als repräsentativstes Gebäude des Konsumhofs mit aufwendigem Fassadenschmuck stand es prominent am ehemals zentralen Zugang zum ursprünglichen Konsumhofkomplex mit den heute abgebrochenen westlichen Lagerbauten. Etwas schlichter präsentiert sich der östlich angebaute, eigentliche Lagerhausteil. Neben diesen Relikten aus der ersten Bauzeit sind die Garagenbauten, das Neue Lagerhaus und die Grossbäckerei neueren Datums.

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

**Vernehmlassung: 2012-129
(Gemeinde Kriens; BP Eichhof West und Eichhof Süd)**

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr

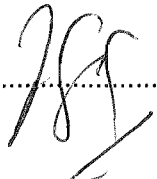
Gestützt auf Ihr Schreiben vom 5. November 2012 haben wir die erwähnten Dokumente geprüft und bitten Sie um Kenntnisnahme unserer **Stellungnahme**:

- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber.
- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine grundsätzlichen Einwände gegenüber. Wir bitten Sie jedoch, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu berücksichtigen (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).
- Aus unserer Sicht stehen den Änderungen massgebende öffentliche Interessen gegenüber. Wir bitten Sie, unsere Bemerkungen und Anträge in Ihrer Beurteilung zu berücksichtigen bzw. in den Vorprüfungsbericht zu integrieren (vgl. Bemerkungen oder separater Bericht).

Bemerkungen siehe beiliegenden Bericht

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Freundliche Grüsse
(Absender, kant. Dienststelle)

7.10.12 /
Datum Unterschrift 

Kopie an:

-

Kantonsarchäologie Luzern
Libellenrain 15
6002 Luzern



Umwelt und Energie (uwe)

Leitung

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 21. Februar 2013
uwe-Konsul-Nr. 2012-1326

**Gemeinde Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West;
Vorprüfung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit**

Sehr geehrter Herr Inan

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegenden Unterlagen bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass die umweltrelevanten Anforderungen grundsätzlich erfüllt sind. Die geplante Überbauung entspricht den Vorschriften über den Schutz der Umwelt, wenn die in den Unterlagen ausgewiesenen Massnahmen zum Schutz der Umwelt umgesetzt werden und auch die von den verschiedenen Fachbereichen formulierten Auflagen und Bedingungen erfüllt sind. Wir beantragen daher, diese in die Plangenehmigung aufzunehmen. Der Umweltverträglichkeitsbericht ist im Baubewilligungsverfahren fortzuschreiben. In diesem Verfahren ist die Umweltverträglichkeit der Überbauung abschliessend nachzuweisen.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1 Grundwasser

Wie im Umweltbericht richtig festgehalten wird, befindet sich das Bebauungsplangebiet über dem nutzbaren Grundwasser. Eingriffe in die Schichten des unteren Grundwassers erfordern im Baubewilligungsverfahren eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung. Dazu

ist vom Hydrogeologen ein Unbedenklichkeitsbericht erstellen zu lassen. Es wird empfohlen, diese Arbeiten frühzeitig in Auftrag zu geben, da die geplanten Eingriff ins untere Grundwasser (Pfählungen, Baugrubenumschliessung, Untergeschosse) mit den Erfordernissen des Gewässerschutzes abzustimmen sind.

2.2 Oberflächengewässer

Im UVB wurde richtig festgestellt, dass die beiden eingedolten Dattenbergbäche durch den Projektperimeter tangiert sind. Diese werden in die rund 10 Meter unter Terrain liegende Kanalisationsentlastungsleitung geführt. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und richtig. Falls eine Herabsetzung des Gewässerabstandes erforderlich ist, dann ist diese bei der Dienststelle vif, Abteilung Wasserbau zu beantragen.

2.3 Altlasten

Innerhalb der Projektfläche „Eichhof West“ befindet sich ein belasteter Standort mit der ID Nr. 1059B0038. Für das konkrete Bauvorhaben wird für die Teilflächen A1, B1 und B2 ein Aushub- und Entsorgungskonzept verlangt werden. Dieses ist durch einen Altlastenspezialisten zu erstellen.

Antrag:

- Mit dem Baugesuch ist ein Entsorgungskonzept, welches von einem Altlastenspezialisten erstellt wurde, einzureichen.

2.4 Abfallbewirtschaftung

Aus Sicht der Abfallbewirtschaftung ist die Bauphase relevant. Neben Oberboden, Unterboden und Aushub werden auch verschiedene andere Abfälle anfallen. Es ist dafür zu sorgen, dass ein möglichst hoher Anteil der anfallenden Materialien der Verwertung zugeführt wird. Die Transportdistanzen müssen so gering wie möglich gehalten werden. Die Entsorgung ist entsprechend zu planen und in einem Konzept gemäss der SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen" aufzuzeigen. Darin ist aufzuzeigen, wo und wie die verschiedenen Materialien entsorgt werden. Vorgängig ist abzuklären, ob der Aushub mit Schadstoffen belastet ist. Es gelten die Vorgaben der "Aushubrichtlinie" des BAFU sowie der Empfehlung SIA 430 "Entsorgung von Bauabfällen". Betriebsabfälle müssen soweit als möglich getrennt gesammelt und wieder verwertet werden.

Anträge:

- Es ist ein detailliertes Entsorgungskonzept über die verschiedenen Materialien zu erstellen. Dieses enthält die Art und Menge der Materialien, den Anteil, der an Ort wieder verwendet wird und den Anteil, der entsorgt werden muss. In diesem Konzept ist ebenfalls darzulegen, welche spezifische Emissionen (NO_x pro m^3 Material) die Abtransporte verursachen.
- Das Entsorgungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

2.5 Boden

Die Umweltberichte halten korrekterweise fest, dass der Umgang mit Boden in der Bauphase relevant wird. Die notwendigen Untersuchungen bezüglich des Bodens (Ermittlung der Belastung, Massnahmen beim Abschälen und Zwischenlagern, Wiederverwendung bzw. Entsorgung) sind im einzelnen Bauprojekt einzureichen.

Antrag

- Mit dem Baugesuch sind die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen bezüglich des Bodens einzureichen.

2.6 Siedlungsentwässerung und Abwasserentsorgung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP Kriens, genehmigt am 21. April 98) zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen oder unter Retention einem Gewässer zuzuleiten.

Gemäss den eingereichten Unterlagen wird die Überbauung „Eichhof“ im Trennsystem entwässert. Das unverschmutzte Abwasser wird einer Versickerung zugeführt, beziehungsweise über den Krienbachstollen in die Reuss geleitet, falls eine Versickerung nicht möglich ist. Flachdächer werden begrünt und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit ausgebildet. Das verschmutzte Abwasser wird der Mischabwasserkanalisation aufgeleitet. Diesem Entwässerungskonzept stimmen wir zu.

Antrag

- Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Kriens mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

2.7 Industrie- und Gewerbeabwasser

Eine detaillierte Beurteilung betreffend Industrie- und Gewerbeabwasser ist auf Stufe Bebauungsplan noch nicht möglich. Die Beurteilung kann erst bei Vorliegen von konkreten Projekten erfolgen (Stufe Baugesuch).

Auf dem Areal Eichhof sind neben Wohnungen auch gewerbliche Nutzungen geplant, so dass neben häuslichem Abwasser auch gewerbliches Betriebsabwasser anfällt.

Laut Unterlagen sind im Bereich Eichhof Süd der Bau eines Hotels und von Restaurationsbetrieben vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass eine Fettabscheidung am Anfallort erfolgen muss. D.h. es müssen Fettabscheider eingebaut werden.

Anhand der bis jetzt vorliegenden Angaben ist nicht klar, ob allenfalls noch weitere Abwasservorbehandlungsanlagen notwendig sind. Abwasservorbehandlungsanlagen müssen vor Baubeginn von der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) bewilligt werden. Spätestens auf der Stufe Baugesuch ist aufzuzeigen, wo Betriebsabwässer anfallen, wie sie belastet sind und wie sie entsorgt werden (Abwasservorbehandlung).

Antrag

- Mit dem Baugesuch ist aufzuzeigen wo Betriebsabwässer anfallen, wie sie belastet sind und wie sie entsorgt werden.

2.8 Risikovorsorge

Aufgrund der Lage des Areals Eichhof Süd und Eichhof West im Gefahrenbereich der A2, der K4A und der Ammoniakanlage (Brauerei Heineken Switzerland AG) eignet sich dieses Gebiet für die vorgesehene personenintensive Nutzung nur dann, wenn entsprechende Massnahmen getroffen werden.

Durch die geplanten Bebauungen Eichhof Süd und Eichhof West steigen die Risiken der Strassen und der heutigen Ammoniakanlage der Brauerei Heineken Switzerland AG in den Übergangsbereich. Hier muss aus Sicht der Risikovorsorge eine Interessenabwägung gemäss Störfallverordnung durchgeführt werden. Dabei muss das Interesse am geplanten Bauungsprojekt dem Schutzbedürfnis der künftigen Bevölkerung gegenüber gestellt werden.

Risiken der Strassen A2 und K4A

Die Risiken der beiden Strassen A2 und K4A liegen bereits heute im Übergangsbereich. Durch die geplanten Überbauungen steigen die Risiken weiter an, insbesondere der K4A durch die Überbauung Eichhof Süd. Einfache Modellrechnungen zeigen jedoch, dass mittels Gebäudeschutzmassnahmen (z.B. Brandschutzgläser, nicht zu öffnende Fenster) die Änderung des Risikos markant gesenkt werden kann. Aufgrund der in der Risikoermittlung beschriebenen und geplanten baulichen Massnahmen an den Gebäuden von Eichhof Süd kann das künftige Risiko der beiden Strassen A2 und K4A als tragbar beurteilt werden. Dem Bauungsplan Eichhof Süd kann mit Auflagen zugestimmt werden.

Risiko der heutigen Ammoniakanlage

Das Risiko der heutigen Ammoniakanlage mit der heutigen Nutzung des Areals (Paintball-Anlage und kleinere Gewerbebetriebe) liegt im akzeptablen Bereich. Die Schwelle einer schweren Schädigung (100 verletzte Personen) wird nicht erreicht (maximale Schädigung: 15 verletzte Personen). Durch die geplante Bebauung Eichhof West und Süd steigt das Risiko der heutigen Ammoniakanlage in den oberen Übergangsbereich. Bei einem Störfall mit Giftgas ist kritisch, dass das Gas durch offene Fenster und Balkontüre sowie Lüftungsanlagen in das Gebäude eindringen kann. Auch sind Personen auf den Balkonen nicht geschützt. Es gibt keine zuverlässigen Gebäudeschutzmassnahmen, um die Wohnbevölkerung vor dem Giftgas zu schützen und das Risiko zu senken. Personen sind vor Giftgas effektiv geschützt, wenn mittels Massnahmen erreicht wird, dass die Grenze der toxischen Gaswolke die Gebäudehüllen nicht erreichen kann. Dies kann zum einen mit raumplanerischen Massnahmen erreicht werden, indem die Gebäudeabstände vergrössert werden (z.B. dass das Hochhaus und die IMI Uni soweit verschoben werden, dass die toxische Gaswolke aus den Szenarien 9 und 10 diese nicht mehr erreichen, vgl. Empfehlungen) oder dass auf ein Hochhaus verzichtet wird. Eine andere Möglichkeit ist, die Ammoniakanlage bei der Heineken Switzerland AG aufzurüsten. Mit der vorgeschlagenen Massnahme Variante B+ wird der Kondensator neu mit Ethylenglykol betrieben anstatt mit Ammoniak und der Austrittsort aus dem Kompressorenraum wird in nord-östlicher Richtung verschoben und erhöht. Mit dieser Massnahme verbleiben aber weiterhin vier Szenarien, bei denen Ammoniakgas austreten und teilweise das benachbarte Hochhaus und die IMI Uni treffen kann. Personen in dieser Gaswolke können verletzt werden (maximal 63 Personen im benachbarten Hochhaus, ohne Flucht). Das kollektive Risiko steigt im Vergleich zur heutigen Situation an, da das Areal bisher kaum genutzt wurde liegt jedoch noch im akzeptablen Bereich. Aus Sicht der Störfallvorsorge gibt es daher im Rahmen des Bauungsplanverfahren keine Pendenzen. Wir ersuchen Sie jedoch unsere Anträge und Empfehlung für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren zu Berücksichtigen.

Anträge Eichhof West und Eichhof Süd:

- Die Personenzahl in den geplanten Gebäuden von Eichhof West und Eichhof Süd darf nicht höher sein, als in den Risikoberichten angenommen wurde (Kurzbericht nach Störfallverordnung für Abschnitte der Nationalstrasse A2 und Kantonsstrasse K4A basierend auf der Screening-Methodik vom 27. Februar 2012 und Nachreichungen; Risikoermittlung der Kälteanlage, 8000 kg Ammoniak, Risikoanalyse für geplante Überbauung Eichhof West/Süd vom 9. November 2012 und Nachreichungen). Die maximale Personenzahlen für die einzelnen Gebäude sind in den Reglementen Eichhof Süd und West festzuhalten.
- Die Baubewilligung für die Gebäude Eichhof West (Hochhäuser, IMI Uni, IMI Housing) darf erst erteilt werden, wenn die Bestätigung bei der DS uwe vorliegt, dass die Umrüstung der Ammoniakanlage gemäss Variante B+ in Auftrag gegeben wurde.
- Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Aufrüstungen der Ammoniakanlage bei Heineken AG realisiert und vom Fachbereich Risikovorsorge abgenommen sind.

Anträge Eichhof Süd:

Beim Bebauungsplanprojekt Eichhof Süd ist das Risiko mit den im Kurzbericht und seinen Nachreichungen beschriebenen und geplanten Massnahmen wie folgt zu reduzieren:

- Die Distanz der Gebäude zur K4A ist möglichst gross zu halten.
- Es dürfen keine Begegnungszonen zur K4A hin geplant werden. Für die Nutzung des Streifens zwischen Gebäude und K4A eignen sich Grünanlagen mit möglichst wenig Bodenversiegelung z.B. Parkplätze mit offenen Rasengittersteinen oder Kiesplätze.
- Die Gebäudehülle zur K4A hin soll einen hohen Schutz vor Hitzestrahlung aufweisen (z.B. massive Bauweise mit feuerfesten Fassaden und Fenster. Letztere sollten nicht geöffnet werden können). Der Hitzeschutz ist vor dem Bau durch ein Expertengutachten zu belegen.
- Die Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sollen von der K4A abgewandt angebracht werden.
- Die Fassadenöffnungen Richtung K4A sind möglichst klein zu halten.

Empfehlungen:

Um die Bevölkerung vor Störfallrisiken zu schützen (vgl. Richtplan 2009) und im Sinne der Risikovorsorge empfehlen wir beim benachbarten Hochhaus und der IMI Uni folgende Massnahmen:

- Minergiestandard mit kontrollierter Lüftung und eingebauten Ammoniak-Sensoren (Ansaugöffnung /Frischlufzufuhr auf der von Heineken abgewandten Seite).
- Dichte Gebäudehülle mit möglichst wenigen Fassadenöffnungen und Balkone auf der Seite zu Heineken.
- Räume, in denen sich viele Personen aufhalten oder in denen sich Personen über eine lange Zeit aufhalten, sind wenn möglich auf der von Heineken abgewandten Seite anzuordnen.
- Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf der von Heineken abgewandten Seite anzuordnen.
- Als Alternative ist zu prüfen ob das benachbarten Hochhaus und die IMI Uni soweit verschoben werden könnten, dass die toxische Gaswolke aus den Szenarien 9 und 10 diese nicht mehr erreichen.

2.9 Luft

Bauphase

Gemäss UVB können zu den Auswirkungen der Bauphase auf die Luftschadstoffemissionen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden, da der Umfang der Transporte der Lastwagen noch nicht abgeschätzt werden kann. Demzufolge ist die Umweltverträglichkeit für diesen Bereich nicht nachgewiesen. Gemäss UVPV ist jedoch auch die Umweltverträglichkeit während der Bauphase nachzuweisen.

Antrag:

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Auswirkungen der Bauphase auf die Luftschadstoffe nachzuweisen.

Betriebszustand

Durch das geplante Projekt wird auf den massgeblichen Erschliessungsstrassen Mehrverkehr verursacht. Gemäss UVB verursacht dieser Projektverkehr zusätzliche Emissionen im Promillebereich. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar.

2.10 Lärm

Industrie- und Gewerbelärmbelastung

Die Erhebungen zum Industrie- und Gewerbelärm sind mit der Ergänzung vom 23. Januar 2013 (Rev. 30. Januar 2013) zum Lärmschutznachweis vom 31. Oktober 2012 vollständig und korrekt ausgewiesen.

Beim IST-Zustand sind bei den geplanten Neubauten die massgebenden Immissionsgrenzwerte beziehungsweise Planungswerte (Baubereich B5 "Eichhof West") deutlich überschritten. Daher wurden für den SOLL-Zustand die prognostizierten Auswirkungen von quellenseitigen Lärmschutzmassnahmen (Variante B+) untersucht und aufgezeigt. Beim SOLL-Zustand können die massgebenden Immissionsgrenzwerte überall eingehalten werden. Beim Baubereich B5 wird hingegen bei der Nordostfassade der massgebende Planungswert in der Nacht um 1 dBA überschritten. Dies kann mit gestalterischen Massnahmen am Gebäude (z. B. Vor- und Rücksprünge der Fassade, Balkone, Loggien o. ä.) gelöst werden.

Der SOLL-Zustand "Variante B+" kann im Baubewilligungsverfahren nur dann berücksichtigt werden, wenn sicher gestellt ist, dass die geplanten quellenseitigen Sanierungsmassnahmen bei der Brauerei Heineken Switzerland AG spätestens bei Bezugsbereitschaft der Wohngebäuden umgesetzt sind.

Antrag:

- Im Baubewilligungsverfahren sind für den Baubereich B5 "Eichhof West" bezüglich SOLL-Zustand des Industrie- und Gewerbelärms die gestalterischen Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Planungswerte nachzuweisen.

Strassenlärmelastung

Die Strassenlärmelastung auf die beiden Bebauungsplangebiete "Eichhof West" und "Eichhof Süd" sind vollständig und korrekt ausgewiesen.

Bei beiden Gebieten können die massgebenden Grenzwerte für gewerbliche Nutzungen eingehalten werden. Bei Wohnnutzungen (Wohnungen, Hotel, Studentenzimmer etc.) sowie Schulungsräumen werden jedoch die massgebenden Immissionsgrenzwerte insbesondere bei den Strassenfassaden überschritten.

Beim Bebauungsplan "Eichhof West" sollen die Grenzwerte mit einer optimalen Anordnung der lärmempfindlichen Räumen (lärmabgewandt) oder mit Massnahmen bei den Gebäuden (Vor- und Rücksprünge der Fassade, Balkone, Loggien o. ä.) eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Beim Bebauungsplan "Eichhof Süd" sind die Überschreitungen an der Strassen- und Seitenfassaden stark überschritten (gegenüber Luzernerstrasse). Hier sind die Anforderungen bezüglich die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte besonders hoch (Anordnung gewerblicher Nutzung/ Wohnnutzung, Grundrissgestaltung, Massnahmen am Gebäude). Zudem sind die Anforderungen aus Art. 32 der Lärmschutzverordnung LSV (Schallschutz gemäss SIA 181) bei der Planung von Anfang an zwingend mit zu berücksichtigen. Auch hier sind im Baubewilligungsverfahren die Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte sowie die Anforderungen an den Schallschutz (SIA 181) nachzuweisen.

Antrag:

- Im Baubewilligungsverfahren sind bezüglich der Strassenlärmbelastung die gestalterischen Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen. Gleichzeitig sind die Anforderungen an den Schallschutz (SIA 181) aufzuzeigen.

Induzierter Verkehr

Der induzierte Verkehr ist für den Bebauungsplan "Eichhof West" und "Eichhof Süd" separat sowie als Gesamtauswirkung ausgewiesen worden. Die Berechnungen der Lärmbelastungen sind korrekt, die getroffenen Aussagen bezüglich Verkehrsdaten erscheinen realistisch.

Die Anforderungen von Art. 9 LSV (Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen) sowie Art. 25 des Umweltschutzgesetzes USG (Sekundärimmissionen) können eingehalten werden.

Lärmemissionen aus den Bebauungsplanbereichen

Die Lärmimmissionen von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage inklusive Parkierlärm (Ein-/ Ausfahrtsrampen) müssen die massgebenden Planungswerte in der Umgebung der Bebauungsplanbereiche einhalten (Art. 25 USG, Art. 7 LSV).

Auf Stufe Bebauungsplan sind die technischen Angaben zu solchen Anlagen noch nicht bekannt. Daher ist die Einhaltung der massgebenden Planungswerte im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Antrag:

- Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der massgebenden Planungswerte für die Gesamtheit aller Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage inklusive Parkierlärm (Ein-/ Ausfahrtsrampen) nachzuweisen.

Baulärm

Für den Baulärm ist die BAFU-Baulärmrichtlinie vom März 2006 massgebend. Das im Umweltschutzrecht verankerte Vorsorgeprinzip gilt auch bei Baustellen.

In der Planungs- und Projektierungsphase ist sicher zu stellen, dass die Baulärmrichtlinie und die entsprechenden Massnahmen (inkl. Bautransporte) als integrierender Bestandteil in die Ausschreibung einfließen.

Für die Bauausführung ist spätestens vor Baubeginn ein schriftlicher Nachweis (Gutachten) mit den konkreten organisatorischen und planerischen Massnahmen (Einsatzpla-

nung, Arbeitsvorbereitung etc.) zu erstellen und der kommunalen Baubewilligungsbehörde zur Kenntnisnahme einzureichen.

Antrag:

- Spätestens vor Baubeginn ist ein schriftlicher Nachweis (Gutachten) mit den konkreten organisatorischen und planerischen Massnahmen entsprechend der BAFU-Baulärmrichtlinie zu erstellen und der kommunalen Baubewilligungsbehörde zur Kenntnisnahme einzureichen.

2.11 Energie

Gemäss den beiden Reglementen zu den Bebauungsplänen Eichhof Süd und Eichhof West sind alle Bauten mit dem Label Minergie zu zertifizieren. Für zertifizierte Wohnbauten im Minergie-Standard entfällt der gesetzliche Wärmeschutznachweis.

Der Begriff Minergie ist eine markenrechtlich geschützte Bezeichnung. Nur Bauten welche ein provisorisches, bzw. definitives Minergie-Zertifikat (Bezeichnung mit Kantonskürzel und Nummer, z.B. LU-123) haben dürfen auch als solche bezeichnet werden.

Aufgrund des bisherigen Rhythmus ist etwa 2018/2020 mit einer weiteren, schweizweit einheitlichen Verschärfung der Vorschriften im Gebäudebereich zu rechnen. Auch in der Schweiz geht der Trend in Richtung Niedrigstenergie- bzw. Nullenergiehaus als Mindeststandard für Neubauten. Zielgrösse ist dabei der im Frühjahr 2011 in Luzern lancierte Standard Minergie-A(-ECO).

2.12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf dem Areal des Bebauungsplans Eichhof West sind gemäss aktuellem Planungsstand 494 Parkplätze vorgesehen. Die zulässige Nutzung für das Areal des Bebauungsplans Eichhof Süd lässt drauf schliessen, dass zusätzliche Parkplätze gebaut werden. Damit wird die Grenze für die UVP-Pflicht von 500 PP für Parkieranlagen überschritten. Die Frage, ob die Anzahl Parkplätze der beiden Bebauungsplan-Areale zusammengezählt werden müssen kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beantwortet werden, da der Nachweis des funktionalen Zusammenhangs der beiden Areale aufgrund des heutigen Planungsstandes nicht erbracht werden kann.

Um die Planungssicherheit zu gewährleisten hat der Gemeinderat Kriens beschlossen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Es ist Aufgabe des Gesuchstellers nachzuweisen, dass ein geplantes Projekt in sämtlichen Phasen der Realisierung und des Betriebes die umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt. Mit den Unterlagen zur Vorprüfung des Bebauungsplanes wurde auch ein Umweltverträglichkeitsbericht eingereicht. Nach der Prüfung sämtlicher eingereichter und von uns nachträglich eingeforderter Unterlagen kommen wir zum Ergebnis, dass die Umweltverträglichkeit des Projektes soweit nachgewiesen, wie es aufgrund des aktuellen Planungsstandes möglich ist.

Antrag:

- Der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben werden. Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes ist spätestens im Baubewilligungsverfahren abschliessend nachzuweisen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Thomas Joller
Dienststellenleiter



Peter Koller
Abteilungsleiter
Tel. direkt 041 228 64 64
peter.koller@lu.ch



rawi

- 5. Dez. 2012

Posteingang

Umwelt und Energie (uwe)

Leitung

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 30. November 2012
uwe-Konsul-Nr. 2012-1326

**Gemeinde Kriens; Bebauungsplan Eichhof Süd und Eichhof West;
Vorprüfung und Beurteilung der Umweltverträglichkeit**

Sehr geehrter Herr Inan

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass verschiedene umweltrelevante Anforderungen nicht oder nur ungenügend erfüllt sind. Insbesondere bei den Bereichen Lärm und Risikovor-sorge konnte der Nachweis über die Umweltverträglichkeit des Projektes nicht vollständig erbracht werden.

Wir beantragen deshalb, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1 Grundwasser

Wie im Umweltbericht richtig festgehalten wird, befindet sich das Objekt über dem nutzbaren Grundwasser. Eingriffe in die Schichten des unteren Grundwassers erfordern im Baubewilligungsverfahren eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung. Dazu ist vom Hydrogeologen ein Unbedenklichkeitsbericht erstellen zu lassen. Es wird empfohlen, diese Arbeiten frühzeitig in Auftrag zu geben, da die geplanten Eingriff ins untere Grundwasser (Pfählungen, Baugrubenumschliessung, Untergeschosse) mit den Erfordernissen des Gewässerschutzes abzustimmen sind.

2.2 Oberflächengewässer

Im UVB wurde richtig festgestellt, dass die beiden eingedolten Dattenbergbäche durch den Projektperimeter tangiert sind. Diese werden in die rund 10 Meter unter Terrain liegende Kanalisationsentlastungsleitung geführt. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar und richtig. Falls eine Herabsetzung des Gewässerabstandes erforderlich ist, dann ist diese bei der Dienststelle vif, Abteilung Wasserbau zu beantragen.

2.3 Altlasten

Innerhalb der Projektfläche „Eichhof West“ befindet sich ein belasteter Standort mit der ID Nr. 1059B0038. Für das konkrete Bauvorhaben wird für die Teilflächen A1, B1 und B2 ein Aushub- und Entsorgungskonzept verlangt werden. Dieses ist durch einen Altlastenspezialisten zu erstellen.

Antrag:

- Mit dem Baugesuch ist ein Entsorgungskonzept, welches von einem Altlastenspezialisten erstellt wurde, einzureichen.

2.4 Abfallbewirtschaftung

Aus Sicht der Abfallbewirtschaftung ist die Bauphase relevant. Neben Oberboden, Unterboden und Aushub werden auch verschiedene andere Abfälle anfallen. Es ist dafür zu sorgen, dass ein möglichst hoher Anteil der anfallenden Materialien der Verwertung zugeführt wird. Die Transportdistanzen müssen so gering wie möglich gehalten werden. Die Entsorgung ist entsprechend zu planen und in einem Konzept gemäss der SIA-Empfehlung 430 "Entsorgung von Bauabfällen" aufzuzeigen. Darin ist aufzuzeigen, wo und wie die verschiedenen Materialien entsorgt werden. Vorgängig ist abzuklären, ob der Aushub mit Schadstoffen belastet ist. Es gelten die Vorgaben der "Aushubrichtlinie" des BAFU sowie der Empfehlung SIA 430 "Entsorgung von Bauabfällen". Betriebsabfälle müssen soweit als möglich getrennt gesammelt und wieder verwertet werden.

Anträge

- Es ist ein detailliertes Entsorgungskonzept über die verschiedenen Materialien zu erstellen. Dieses enthält die Art und Menge der Materialien, den Anteil, der an Ort wieder verwendet wird und den Anteil, der entsorgt werden muss. In diesem Konzept ist ebenfalls darzulegen, welche spezifische Emissionen (NO_x pro m^3 Material) die Abtransporte verursachen.
- Das Entsorgungskonzept ist mit dem Baugesuch einzureichen.

2.5 Boden

Die Umweltberichte halten korrekterweise fest, dass der Umgang mit Boden in der Bauphase relevant wird. Die notwendigen Untersuchungen bezüglich des Bodens (Ermittlung der Belastung, Massnahmen beim Abschälen und Zwischenlagern, Wiederverwendung bzw. Entsorgung) sind im einzelnen Bauprojekt einzureichen.

Antrag

- Mit dem Baugesuch sind die Ergebnisse der notwendigen Untersuchungen bezüglich des Bodens einzureichen.

2.6 Siedlungsentwässerung und Abwasserentsorgung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP Kriens, genehmigt am 21. April 98) zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen oder unter Retention einem Gewässer zuzuleiten.

Gemäss den eingereichten Unterlagen wird die Überbauung „Eichhof“ im Trennsystem entwässert. Das unverschmutzte Abwasser wird einer Versickerung zugeführt, beziehungsweise über den Krienbachstollen in die Reuss geleitet, falls eine Versickerung nicht möglich ist. Flachdächer werden begrünt und mit einer angemessenen Retentionsmöglichkeit ausgebildet. Das verschmutzte Abwasser wird der Mischabwasserkanalisation aufgeleitet. Diesem Entwässerungskonzept stimmen wir zu.

Antrag

- Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Kriens mit dem Baugesuch zur Genehmigung einzureichen.

2.7 Industrie- und Gewerbeabwasser

Eine detaillierte Beurteilung betreffend Industrie- und Gewerbeabwasser ist auf Stufe Bbauungsplan noch nicht möglich. Die Beurteilung kann erst bei Vorliegen von konkreten Projekten erfolgen (Stufe Baugesuch).

Auf dem Areal Eichhof sind neben Wohnungen auch gewerbliche Nutzungen geplant, so dass neben häuslichem Abwasser auch gewerbliches Betriebsabwasser anfällt.

Laut Unterlagen sind im Bereich Eichhof Süd der Bau eines Hotels und von Restaurationsbetrieben vorgesehen. Es ist damit zu rechnen, dass eine Fettabscheidung am Anfallort erfolgen muss. D.h. es müssen Fettabscheider eingebaut werden.

Anhand der bis jetzt vorliegenden Angaben ist nicht klar, ob allenfalls noch weitere Abwasservorbehandlungsanlagen notwendig sind. Abwasservorbehandlungsanlagen müssen vor Baubeginn von der Dienststelle Umwelt und Energie (*uwe*) bewilligt werden. Spätestens auf der Stufe Baugesuch ist aufzuzeigen, wo Betriebsabwässer anfallen, wie sie belastet sind und wie sie entsorgt werden (Abwasservorbehandlung).

Antrag

- Mit dem Baugesuch ist aufzuzeigen wo Betriebsabwässer anfallen, wie sie belastet sind und wie sie entsorgt werden.

2.8 Risikovorsorge

Aufgrund der Lage des Areals Eichhof Süd und Eichhof West im Gefahrenbereich der A2, der K4A und der Ammoniakanlage (Brauerei Heineken Switzerland AG) eignet sich dieses Gebiet nicht für eine personenintensive Nutzung wie sie die Bbauungspläne Eichhof West und Süd vorsehen.

Der Fachbereich Risikovorsorge hat in seiner Stellungnahme zur Teilrevision Ortsplanung 2006 (BG000155) verlangt, dass eine Einzonung erst erfolgen darf, wenn nachgewiesen wird, dass das von der Brauerei Eichhof ausgehende Risiko in den akzeptablen Bereich zu liegen kommt. Weiter hat der Fachbereich mehrmals darauf hingewiesen, dass aus Sicht der Risikovorsorge auf ein solch personenintensives Projekt auf diesem Standort verzichtet werden sollte. Es sind alternative Verwendungsmöglichkeiten des Areals denkbar, wo die Personenzunahme weniger kritisch ist.

Durch die geplanten Bebauungen Eichhof Süd und Eichhof West steigen die Risiken der Strassen und der Ammoniakanlage in den Übergangsbereich. Hier muss der Fachbereich Risikovorsorge eine Interessenabwägung durchführen und dem Interesse am geplanten Bauungsprojekt das Schutzbedürfnis der künftigen Bevölkerung gegenüber stellen.

Die Risiken der beiden Strassen A2 und K4A liegen bereits heute im Übergangsbereich. Durch die geplanten Überbauungen steigen die Risiken weiter an, insbesondere der K4A durch die Überbauung Eichhof Süd. Einfache Modellrechnungen zeigen jedoch, dass mittels Gebäudeschutzmassnahmen (z.B. Brandschutzgläser, nicht zu öffnende Fenster) die Änderung des Risikos markant gesenkt werden kann. Aufgrund der in der Risikoermittlung beschriebenen und geplanten baulichen Massnahmen an den Gebäuden von Eichhof Süd ist die Änderung des Risikos marginal und die Risiken der Strassen gemäss Bauungsplan Eichhof Süd können als tragbar beurteilt werden.

Das Risiko der heutigen Ammoniakanlage mit der heutigen Nutzung des Areals (Paintball-Anlage und kleinere Gewerbebetriebe) liegt im akzeptablen Bereich. Die Schwelle einer schweren Schädigung (100 verletzte Personen) wird nicht einmal erreicht (maximale Schädigung: 15 verletzte Personen). Durch die geplante Bebauung Eichhof West und Süd steigt das Risiko der heutigen Ammoniakanlage in den oberen Übergangsbereich. Die Erhöhung des Risikos beruht auf der Zunahme der Personendichte insbesondere aufgrund des Projektes Eichhof West bis zur Distanz von 240 m vom Austrittsort des Kondensators. Dies betrifft v.a. die beiden Hochhäuser (maximal 309 verletzte Personen) und die IMI Uni und das IMI Housing (maximal 311 verletzte Personen). Bei den Hochhäusern und dem IMI Housing ist kritisch, dass das Ammoniakgas durch offene Fenster und Balkontüre in das Gebäude eindringen kann. Auch sind Personen auf den Balkonen nicht geschützt. Es gibt keine zuverlässigen Gebäudeschutzmassnahmen, um die Wohnbevölkerung vor dem Giftgas zu schützen und das Risiko zu senken. Das Risiko lässt sich auf Stufe Bauungsplan nur durch eine Reduktion der Personenzahl senken. Aufgrund der hohen Änderung des Risikos und der Lage des Risikos im oberen Übergangsbereich muss das Risiko der Ammoniakanlage gemäss Bauungsplan Eichhof West als nicht tragbar beurteilt werden. (An der Sitzung vom 14. Juni 2012 wurde eine Variantenstudie mit verschiedenen Personendichten und verschiedenen Abständen der Gebäude zu den Risikoquellen verlangt und im Protokoll vom 22. Juni 2012 festgehalten. Bisher wurden keine Varianten eingereicht.)

Der Nachweis der Umweltverträglichkeit ist aus Sicht der Risikovorsorge nicht erbracht. Demzufolge können wir dem Bauungsplan Eichhof West in der heutigen Form nicht zustimmen.

Anträge:

- Bauungsplanprojekt Eichhof West
Das Bauungsplanprojekt Eichhof West ist so zu redimensionieren, dass das Risiko der Ammoniakanlage der Heineken Switzerland AG im akzeptablen Bereich bleibt. Dies ist anhand einer aktualisierten Risikoermittlung aufzuzeigen.
- Bauungsplanprojekt Eichhof Süd
Beim Bauungsplanprojekt Eichhof Süd ist das Risiko mit den in der Risikoermittlung beschriebenen und geplanten Massnahmen zu reduzieren:
 - Die Distanz der Gebäude zur K4A ist möglichst gross zu halten.
 - Es dürfen keine Begegnungszonen zur K4A hin geplant werden. Für die Nutzung des Streifens zwischen Gebäude und K4A eignen sich Grünanlagen mit möglichst wenig Bodenversiegelung z.B. Parkplätze mit offenen Rasengittersteinen oder Kiesplätze.
 - Die Gebäudehülle zur K4A hin soll einen hohen Schutz vor Hitzestrahlung aufweisen (z.B. massive Bauweise mit feuerfesten Fassaden und Fenster. Letztere sollten nicht geöffnet werden können). Der Hitzeschutz ist vor dem Bau durch ein Expertengutachten zu belegen.

- Die Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sollen von der K4A abgewandt angebracht werden.
- Die Fassadenöffnungen Richtung K4A sind möglichst klein zu halten.

2.9 Luft

Bauphase

Gemäss UVB können zu den Auswirkungen der Bauphase auf die Luftschadstoffemissionen zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussagen gemacht werden, da der Umfang der Transporte der Lastwagen noch nicht abgeschätzt werden kann. Demzufolge ist die Umweltverträglichkeit für diesen Bereich nicht nachgewiesen. Gemäss UVPV ist jedoch auch die Umweltverträglichkeit während der Bauphase nachzuweisen.

Antrag:

- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Auswirkungen der Bauphase auf die Luftschadstoffe nachzuweisen.

Betriebszustand

Durch das geplante Projekt wird auf den massgeblichen Erschliessungsstrassen Mehrverkehr verursacht. Gemäss UVB verursacht dieser Projektverkehr zusätzliche Emissionen im Promillebereich. Die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen sind nachvollziehbar.

2.10 Lärm

Industrie- und Gewerbelärmbelastung

Die Erhebungen zum Industrie- und Gewerbelärm sind unvollständig. Beim Istzustand ist die Lärmbelastung von allen relevanten Lärmquellen aufzuzeigen, also auch diejenigen Quellen beim Kompressorenhaus (heutiger Zustand). Falls bei den geplanten Neubauten die massgebenden Immissionsgrenzwerte beziehungsweise Planungswerte (Baubereich B5) nicht eingehalten werden können, ist mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen aufzuzeigen, wie die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können.

Bei der Variante "Lärmsanierung des Kompressorenhauses" ist ebenfalls die Lärmbelastung von allen relevanten Lärmquellen aufzuzeigen. Falls bei dieser Variante die massgebenden Immissionsgrenzwerte beziehungsweise Planungswerte (Baubereich B5 "Eichhof West") nicht eingehalten werden können, ist mit baulichen oder gestalterischen Massnahmen aufzuzeigen, wie die Lärmgrenzwerte eingehalten werden können.

Weiter müssen die "sanierten Lärmquellen" beim Kompressorenhaus für sich alleine mindestens die massgebenden Planungswerte einhalten.

Die Variante "Lärmsanierung des Kompressorenhauses" kann nur dann berücksichtigt werden, wenn sicher gestellt ist, dass die Sanierung der Lärmquellen beim Kompressorenhaus auch umgesetzt wird.

Antrag

- Für den Teil Industrie- und Gewerbelärmbelastung ist der UVB vor der öffentlichen Auflage entsprechen den obigen Ausführungen zu ergänzen.

Strassenlärmbelastung

Die Strassenlärmbelastung auf die beiden Bebauungsplangebiete "Eichhof West" und "Eichhof Süd" sind vollständig und korrekt ausgewiesen.

Bei beiden Gebieten können die massgebenden Grenzwerte für gewerbliche Nutzungen eingehalten werden. Bei Wohnnutzungen (Schulungsräume, Hotel, Wohnungen, Studenten-

tenzimmer o. ä.) werden jedoch die massgebenden Immissionsgrenzwerte insbesondere bei den Strassenfassaden überschritten.

Beim Bebauungsplan "Eichhof West" sollen die Grenzwerte mit einer optimalen Anordnung der lärmempfindlichen Räumen (lärmabgewandt) oder mit Massnahmen bei den Gebäuden (Vor- und Rücksprünge der Fassade, Balkone, Loggien o. ä.) eingehalten werden. Im Baubewilligungsverfahren sind die Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nachzuweisen.

Beim Bebauungsplan "Eichhof Süd" sind die Überschreitungen an der Strassen- und Seitenfassaden stark überschritten (gegenüber Luzernerstrasse). Hier sind die Anforderungen bezüglich die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte besonders hoch (Anordnung gewerblicher Nutzung/ Wohnnutzung, Grundrissgestaltung, Massnahmen am Gebäude). Zudem sind die Anforderungen aus Art. 32 der Lärmschutzverordnung LSV (Schallschutz gemäss SIA 181) bei der Planung von Anfang an zwingend mit zu berücksichtigen. Auch hier sind im Baubewilligungsverfahren die Massnahmen und deren Lärmschutzwirkung detailliert aufzuzeigen beziehungsweise die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte sowie die Anforderungen an den Schallschutz (SIA 181) nachzuweisen.

Induzierter Verkehr

Der induzierte Verkehr ist für den Bebauungsplan "Eichhof West" und "Eichhof Süd" separat sowie als Gesamtauswirkung ausgewiesen worden. Die Berechnungen der Lärmbelastungen sind korrekt, die getroffenen Aussagen bezüglich Verkehrsdaten erscheinen realistisch.

Die Anforderungen von Art. 9 LSV (Mehrbeanspruchung von Verkehrsanlagen) sowie Art. 25 des Umweltschutzgesetzes USG (Sekundärimmissionen) können eingehalten werden.

Lärmemissionen aus den Bebauungsplanbereichen

Die Lärmimmissionen von Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage inklusive Parkierungslärm (Ein-/ Ausfahrtsrampen) müssen die massgebenden Planungswerte in der Umgebung der Bebauungsplanbereichen einhalten (Art. 25 USG, Art. 7 LSV).

Auf Stufe Bebauungsplan sind die technischen Angaben zu solchen Anlagen noch nicht bekannt. Im Baubewilligungsverfahren ist daher die Einhaltung der massgebenden Planungswerte für die Gesamtheit aller Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage inklusive Parkierungslärm (Ein-/ Ausfahrtsrampen) nachzuweisen.

Baulärm

Für den Baulärm ist die BAFU-Baulärmrichtlinie vom März 2006 massgebend. Das im Umweltschutzrecht verankerte Vorsorgeprinzip gilt auch bei Baustellen.

In der Planungs- und Projektierungsphase ist sicher zu stellen, dass die Baulärmrichtlinie und die entsprechenden Massnahmen (inkl. Bautransporte) als integrierender Bestandteil in die Ausschreibung einfliessen. Für die Bauausführung ist spätestens vor Baubeginn ein schriftlicher Nachweis (Gutachten) mit den konkreten organisatorischen und planerischen Massnahmen (Einsatzplanung, Arbeitsvorbereitung) zu erstellen und der kommunalen Baubewilligungsbehörde zur Kenntnisnahme einzureichen.

2.11 Energie

Gemäss den beiden Reglementen zu den Bebauungsplänen Eichhof Süd und Eichhof West sind alle Bauten mit dem Label Minergie zu zertifizieren. Für zertifizierte Wohnbauten im Minergie-Standard entfällt der gesetzliche Wärmeschutznachweis.

Der Begriff Minergie ist eine markenrechtlich geschützte Bezeichnung. Nur Bauten welche ein provisorisches, bzw. definitives Minergie-Zertifikat (Bezeichnung mit Kantonskürzel und Nummer, z.B. LU-123) haben dürfen auch als solche bezeichnet werden.

Aufgrund des bisherigen Rhythmus ist etwa 2018/2020 mit einer weiteren, schweizweit einheitlichen Verschärfung der Vorschriften im Gebäudebereich zu rechnen. Auch in der Schweiz geht der Trend in Richtung Niedrigstenergie- bzw. Nullenergiehaus als Mindeststandard für Neubauten. Zielgrösse ist dabei der im Frühjahr 2011 in Luzern lancierte Standard Minergie-A(-ECO).

2.12 Umweltverträglichkeitsprüfung

Auf dem Areal des Bebauungsplans Eichhof West sind gemäss aktuellem Planungsstand 494 Parkplätze vorgesehen. Die zulässige Nutzung für das Areal des Bebauungsplans Eichhof Süd lässt drauf schliessen, dass zusätzliche Parkplätze gebaut werden. Damit wird die Grenze für die UVP-Pflicht von 500 PP für Parkieranlagen überschritten. Die Frage, ob die Anzahl Parkplätze der beiden Bebauungsplan-Areale zusammengezählt werden müssen kann zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend beantwortet werden, da der Nachweis des funktionale Zusammenhangs der beiden Areale aufgrund des heutigen Planungsstandes nicht erbracht werden kann.

Um die Planungssicherheit zu gewährleisten hat der Gemeinderat Kriens beschlossen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

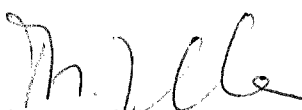
Es ist Aufgabe des Gesuchstellers nachzuweisen, dass ein geplantes Projekt in sämtlichen Phasen der Realisierung und des Betriebes die umweltrechtlichen Anforderungen erfüllt. Mit den Unterlagen zur Vorprüfung des Bebauungsplanes wurde auch ein Umweltverträglichkeitsbericht eingereicht. Nach der Prüfung sämtlicher eingereichter und von uns nachträglich eingeforderter Unterlagen kommen wir zum Ergebnis, dass die Umweltverträglichkeit des Projektes nicht vollumfänglich nachgewiesen ist. Dies ist hauptsächlich auf den aktuellen Planungsstand zurückzuführen, welcher keinen abschliessenden Nachweis der Umweltauswirkungen ermöglicht.

Antrag:

- Der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der weiteren Planung fortgeschrieben werden. Die Umweltverträglichkeit des gesamten Projektes ist spätestens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Thomas Joller
Dienststellenleiter



Peter Koller
Abteilungsleiter
Tel. direkt 041 228 64 64
peter.koller@lu.ch