

Gemeinde Kriens

Bebauungsplan Eichhof West Reglement

Parzellen GB Nr. 3, Nr. 826, Nr. 2993, Nr. 2994 und Nr. 115

20. August 2014

Öffentliche Auflage vom 4. Juni 2014 bis am 3. Juli 2014

Vom Einwohnerrat beschlossen am 25. September 2014

.....

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

Peter Portmann

.....

Guido Solari

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

Inhalt

1. Einleitende Bestimmungen	2
Art. 1 Zweck	2
Art. 2 Perimeter	2
Art. 3 Bestandteile	2
Art. 4 Rechtsgrundlage	2
2. Art und Mass der baulichen Nutzung	3
Art. 5 Baubereiche	3
Art. 6 Nutzungstabelle	4
Art. 7 Verkaufsflächen	5
Art. 8 Dachgestaltung	5
3. Gestaltung und Umgebung	5
Art. 9 Gestaltungsgrundsatz	5
Art. 10 Umgebung	6
Art. 11 Entwässerung, Entsorgung	6
Art. 12 Platz	7
Art. 13 Kulturobjekt	7
4. Erschliessung und Parkierung	7
Art. 14 Erschliessung	7
Art. 15 Öffentlicher Fussweg im Wald	7
Art. 16 Fusswegverbindungen	8
Art. 17 Parkplätze	8
Art. 18 Beseitigungsrevers Nationalstrassenbaulinie	8
5. Umwelt, Sicherheit	9
Art. 19 Umweltverträglichkeitsprüfung	9
Art. 20 Energie-Standard	9
Art. 21 Lärmschutz	9
Art. 22 Störfallvorsorge	10
6. Qualitätssicherung	10
Art. 23 Beratungsgremium	10
Art. 24 Konkurrenzverfahren	10
Art. 25 Baubewilligungsverfahren	11
7. Schlussbestimmungen	11
Art. 26 Ausnahmen	11
Art. 27 Inkrafttreten	11

Gestützt auf § 65 ff. und § 166 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Kriens den Bebauungsplan Eichhof West mit den folgenden Vorschriften:

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1

Zweck

¹ Der Bebauungsplan Eichhof West schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen (unter anderem Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Verkauf) und Hochhäusern nach § 166 PBG.

² Die Projektstudien im Planungsbericht und in den Beilagen haben wegleitenden Charakter. Wegleitende Elemente sind:

- Verteilung des Bauvolumens auf die einzelnen Baubereiche
- 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.

Art. 2

Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3

Bestandteile

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

Bebauungsplan Eichhof West (Situationsplan) 1:500

Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West

Freiraum- und Ökologiekonzept Eichhof West 1:500

Art. 4

Rechtsgrundlage

¹ Wo nichts anderes bestimmt ist, gelten die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens und der übergeordneten Gesetzgebung.

² Für die im Bebauungsplan verwendeten Definitionen und Berechnungsweisen sind das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) und die Planungs- und Bauverordnung (PBV) massgebend. Es gelten die Bestimmungen für Gemeinden, welche ihre Bau- und Zonenordnung noch nicht an die neue kantonale Baugesetzgebung angepasst haben.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5 Baubereiche

- ¹ Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche gemäss Plan zulässig.
- ² Hochbauten in den Baubereichen A, B, C und D sind als einheitliche und zusammenhängende Gebäudegruppen zu realisieren.
- ³ Die Baubereiche A und B sind mit Versatz gegenüber der Langsägestrasse zu realisieren. Die Baubereichsgrenze gegen die Langsägestrasse gilt in Übereinstimmung mit § 30 PBG und § 84 StrG als Baulinie.
- ⁴ Für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gilt § 125 PBG.
- ⁵ Für vorspringende Gebäudeteile gelten § 30 Abs. 5, 6 und § 112 Abs. 2h PBG.
- ⁶ Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Perimeters geht der ordentliche Grenzabstand nach §§ 120 ff. PBG den Baubereichsgrenzen vor.
- ⁷ Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:
- Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112 Abs. c und d PBG,
 - Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Parkplätze etc.), Entsorgungsanlagen, Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung,
 - Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss § 125 PBG. Sie sind so zu realisieren, dass die Umsetzung des Freiraum- und Ökologiekonzepts gewährleistet ist,
 - Terrainveränderungen zur Gestaltung der Einstellhalle. Die Einstellhalle darf nicht als Baute in Erscheinung treten (d.h. keine Wände, Mauern etc. sichtbar, ausgenommen davon sind Zugänge, Notausgänge, Belüftungsanlagen und überdeckte Erschliessungsrampen.
- ⁸ Vom eingedolten Entlastungskanal (Gewässer im Sinne WBG) sind für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten und Erschliessungsanlagen ein Abstand von mindestens 4 m, horizontal gemessen auf Niveau des gewachsenen Terrains, einzuhalten. Allfällige Schäden beziehungsweise Instandstellungen oder Erneuerungsarbeiten am Gewässer gehen zu Lasten des Gesuchstellers.
- ⁹ Bauten und Anlagen sowie Leitungen ausserhalb der Baubereiche sind im Einklang mit dem Freiraum- und Ökologiekonzept zu planen. Im Baubewilligungsverfahren sind diese Elemente im Umgebungsplan detailliert auszuweisen.

Art. 6

Nutzungstabelle

¹ Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	^a max. Firsthöhe in m (höchster Punkt des Daches unter Einhaltung der max. Höhenkote)	^a max. Höhenkote in m ü. M. (höchster Punkt des Daches)	zulässige Nutzungen und zulässige Fahrten DTV	max. anrechenbare Geschossflächen (aGF) in m ² (gem. §§ 9 und 10 Anhang alte PBV) Total in m ²	max. aGF Wohnen in m ² gem. Art. 10 Abs.4 BZR (exkl. Wohnen für Auszubildende)
A1	23.50 m	482.50	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnen, - Wohnen für Auszubildende, - Bildungseinrichtungen, - Restauration und Hotellerie, - Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (öffentlich und privat, kundenintensiv und -extensiv), - Verkaufsflächen (kundenintensiv und -extensiv) gemäss Art. 7 <p>wobei insgesamt max. 1'500 Fahrten DTV nicht überschritten werden dürfen. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Grundeigentümerschaft ein zusätzliches Kontingent von maximal 300 Fahrten DTV genehmigen.</p>	^b 51'350 m ²	^c 37'375 m ²
A2	10 m	469.00			
A3	30 m	488.00			
A4	^d 37 m	495.00			
B1	^e 53 m	511.00			
B2	9 m	467.00			
B3	25 m	482.00			
C1	^f 36.50 m	493.50			
C2	27 m	485.00			
D1	34.50 m	493.50			
D2	11 m	470.00			
D3	19 m	478.00			

² Die Baubereiche gemäss Plan müssen gesamthaft bebaut werden. Eine etappenweise Bebauung ist erlaubt.

^a Max. Firsthöhe gemäss § 139 Abs. 4, Anhang zum PBG (gültig ab 1.1.2014): „Die Höhe des Firstes wird in dessen Mitte ab dem ausgemittelten gewachsenen oder tiefer gelegten Terrain bis zum höchsten Punkt des Dachs gemessen“.

^b Entspricht einer AZ von 2.06

^c Entspricht einer AZ von 1.50 (max. AZ gemäss BZR)

^{d e f} Hochhäuser mit Gesamthöhen von 35 m und mehr, mit Bebauungsplanpflicht gemäss § 166 PBG

³ Die max. Firsthöhe gilt unter Einhaltung der max. Höhenkote.

⁴ In den Baubereichen A2, B2, D2 und D3 darf die max. Firsthöhe bzw. die max. Höhenkote gemäss Tabelle um max. 2 Geschosshöhen unter- oder überschritten werden.

⁵ In den Baubereichen A1, A3, A4, B1, B3, C1, C2 und D1 darf die max. Firsthöhe bzw. die max. Höhenkote gemäss Tabelle um max. 2 Geschosshöhen unterschritten werden.

⁶ Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 8 dürfen die max. Firsthöhen bzw. max. Höhenkoten gemäss Tabelle überschreiten.

⁷ Der Gemeinderat kann im öffentlichen Interesse Nutzungen gemäss Art. 6 Abs. 1 verlangen.

Art. 7
Verkaufsflächen

¹ Es sind gesamthaft 2'000 m² Verkaufsflächen (Nettoflächen gemäss § 169 PBG) zulässig, davon max. 1'000 m² für kundenintensive Verkaufsnutzungen (insb. Güter für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf).

² Die kundenintensiven Verkaufsflächen dürfen nur in dem Masse realisiert werden, als sie nicht auf dem Areal Eichhof Süd (Grundstück Nr. 2 GB Kriens) realisiert sind.

Art. 8
Dachgestaltung

¹ Für die Dachgestaltung gilt Art. 35 Abs. 1 BZR.

² Auf den Dächern sind folgende Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten zulässig: Aufgänge von Fluchtwegtreppenhäusern, Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen. Alle Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten müssen unter einem Winkel von 45° ab dem Schnittpunkt AK Fassade - OK Brüstung / Dachrand hinter den Fassaden zurückversetzt sein und dürfen eine max. Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

³ Dachgärten und Dachterrassen sind in den Baubereichen A4, B1, C1 und D1 nicht zulässig. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sind zulässig, wenn sie in die Dachgestaltung integriert werden.

3. Gestaltung und Umgebung

Art. 9
Gestaltungsgrundsatz

An die Gestaltung werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Art. 10
Umgebung

¹ Die Grünzone innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist unter Ausnahme von Anlagen für den Langsamverkehr und allfällig erforderlichen Anlagen für die Waldbewirtschaftung im natürlichen Terrainverlauf zu belassen und naturnah als Ökofläche zu gestalten.

² Die Gestaltung der Umgebung ist spätestens mit dem ersten Baugesuch gesamthaft in einem detaillierten Umgebungsplan aufzuzeigen und hat sich nach dem Freiraum- und Ökologiekonzept zu richten. Im Umgebungsplan sind unter anderem Aussagen zu folgenden Themen notwendig:

- Nutzungskategorien gemäss Art. 19 Abs. 1 BZR
- Strassenprojekt bzw. die Gestaltung des Anordnungsbereichs für die „Lösungskonzepte Langsägestrasse“
- Gestaltung und Lage von Zu- und Wegfahrten, internen Erschliessungen für Parkierung, Anlieferung und Entsorgung, oberirdischen Parkplätzen für PWs und Zweiräder, Fusswegen, Plätzen
- Gestaltung, Lage und Flächen von Aussenräumen, Grünzonen, Spielflächen, Kinderspielflächen, Entsorgungsstellen und dgl.
- Gestaltung des Reversbereichs entlang der Autobahn
- Materialisierung und Beleuchtung
- Versickerungs- und Retentionsanlagen, Ökologische Aufwertungsmassnahmen, Terrainveränderungen, Bepflanzung und Umgang mit Naturobjekten.

³ Im Anordnungsbereich für die „Lösungskonzepte Langsägestrasse“ im Plan ist die Freiraum- und Umgebungsgestaltung mit dem Strassenprojekt der Gemeinde abzustimmen. Die Koordination der Projektarbeiten für das Strassenprojekt der Langsägestrasse inklusive Terminierung und Etappierung obliegen der Gemeinde; das Projekt muss spätestens vor dem ersten Baugesuch vorliegen.

⁴ Die Grundeigentümerschaft hat die Umgebung und die Langsägestrasse innerhalb des Bebauungsplanperimeters auf ihre Kosten und nach Vorgaben der Gemeinde bis Fertigstellung der ersten Bauetappe zu realisieren. Die Gemeinde kann sich gemäss ihren Interessen an den Kosten beteiligen.

⁵ Eine allfälliger Ersatz der bestehenden Stützmauer im nordwestlichen Bereich des Planungssperimeters muss einen Waldabstand von 10 m einhalten.

Art. 11
Entwässerung, Entsorgung

¹ Ein Retentions- und Versickerungskonzept ist vor der Einreichung des ersten Baugesuchs zur Vorprüfung einzureichen. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist das Projekt im Umgebungsplan gemäss Art. 10 Abs. 4 zu präzisieren.

² Retentions- und Versickerungsanlagen können auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters angelegt werden, wenn dies grundbuchlich gesichert ist.

³ Die Abfallentsorgung über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist vor Einreichung des ersten Baugesuchs in einem Entsorgungskonzept mit der Geschäftsstelle real (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) zu regeln und zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Es ist möglichst eine zentrale Entsorgungsanlage zu erstellen.

⁴ Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse innerhalb des Bebauungsplanperimeters eine öffentliche Sammelstelle einrichten und betreiben.

Art. 12
Platz

¹ Im Gestaltungsplanperimeter ist ein öffentlich zugänglicher, gut gestalteter Platz zu realisieren, welcher die Verbindung der rückwärtigen Baubereiche C und D zur Langsägestrasse sichert. Der Platz hat eine Mindestfläche von 1'200 m² aufzuweisen und muss von der Fassade des Baubereichs A bis zur Fassade des Baubereichs B als öffentlicher Bereich angeordnet werden.

² Der Platz ist verkehrsfrei zu gestalten (unter Ausnahme von Fahrradverkehr und Rettungs-, Liefer-, Service- und Unterhaltsfahrzeugen).

Art. 13
Kulturobjekt

¹ Das Kulturobjekt Konsumhof (Objekt Nr. I 25) wird zusammen mit einer vorliegenden Baubewilligung aus dem Inventar entlassen.

² Vor Erteilung der Baubewilligung ist das Kulturobjekt Konsumhof auf Kosten der Grundeigentümerschaft gemäss den Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege zu dokumentieren.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 14
Erschliessung

¹ Im Situationsplan 1:500 ist die generelle Verkehrsführung für den motorisierten Individualverkehr, den Fuss- und Radverkehr sowie den Rettungs-, Liefer- und Service- und Unterhaltsverkehr innerhalb des Perimeters aufgezeigt. Die definitive Ausführung (Masse, genaue Lage etc.) wird im Rahmen des Bauprojekts in Abstimmung mit dem Strassenprojekt der Gemeinde Kriens für die Langsägestrasse festgelegt.

² Erschliessungsanlagen (Strasse, Parkplätze, unterirdische und Unterniveaubauten) dürfen ohne Abstand an die Kanalisationshauptleitung gemäss Plan erstellt werden, solange der Zugang zur Leitung gewährleistet ist.

³ Dem Radverkehrsaufkommen ist bei der weiteren Planung Rechnung zu tragen. Insbesondere ist die Radverbindung sicher und attraktiv (hoher Fahrfluss und gute Qualität des Strassenraums als Ganzes) auszugestalten. Diesbezüglich sollen sich die Qualitätsanforderungen an der Vollzugshilfe Langsamverkehr des ASTRA orientieren (aktuell Nr. 5).

Art. 15
Öffentlicher Fussweg im Wald

¹ Der gemäss Situationsplan durch den Wald verlaufende öffentliche Fussweg stellt die Verbindung zwischen Steinhofweg und Amstutzweg sicher. In Absprache mit der Gemeinde darf der Fussweg auch ausserhalb des Walds durch die Grünzone geführt werden.

² Der Fussweg muss von der Hecke grundsätzlich einen Abstand von 6 m einhalten. Anschlusswege an den Fussweg im Wald und an den Steinhofweg sind erlaubt und dürfen den Heckenabstand unterschreiten, sofern das geschützte Naturobjekt nicht beeinträchtigt wird.

³ Mit der Realisierung des Fusswegs ist der bestehende Drahtzaun entlang des Waldrands zu entfernen.

Art. 16
Fusswegverbindungen

¹ Die private Fusswegverbindung mit öffentlichem Wegrecht zwischen Steinhofweg und Obergrundstrasse (Scherensteig) ist mit der Realisierung der Baubereiche B und C auf Kosten der Grundeigentümerschaft umzulegen.

² Die weiteren privaten Fusswegverbindungen mit öffentlichem Wegrecht gemäss Plan sind mit dem Baufortschritt oder spätestens zusammen mit der letzten Baustappe auf Kosten der Grundeigentümerschaft zu realisieren.

³ Für den Unterhalt (baulicher und betrieblicher Unterhalt sowie Instandhaltungsmassnahmen) der privaten Fusswegverbindungen mit öffentlichem Wegrecht ist die Gemeinde zuständig.

Art. 17
Parkplätze

¹ Insgesamt sind max. weniger als 500 Parkplätze zulässig, davon max. 15 als offene oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden.

² Alle Parkplätze unter Ausnahme der oberirdischen Parkplätze für Besucher und Kunden sind in Einstellhallen zusammenzufassen und über die im Situationsplan bezeichnete Zu-/Wegfahrt (Lage schematisch) zu erschliessen.

⁴ Pflicht-Parkplätze dürfen bis zur vollständigen Realisierung resp. während der Etappierung der Bebauung provisorisch auch als offene oberirdische Parkplätze vorgesehen werden.

⁶ Die öffentlich zugänglichen Abstellplätze sind mit Gebühren zu bewirtschaften. Die erste Stunde kostet ab der 15. Minute mindestens gleich viel wie die Gemeinde tagsüber für ihre öffentlich zugänglichen Parkplätze für die erste Stunde verlangt, mindestens Fr. 1.50 für die erste Stunde.

⁷ Die Zählung des DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) der Ein- und Ausfahrten ist mit geeigneten technischen Massnahmen zu Lasten der Grundeigentümerschaft sicher zu stellen. Die Daten sind der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

⁸ Falls der maximal zulässige DTV überschritten wird, kann der Gemeinderat jederzeit angemessene Massnahmen zur Reduktion anordnen.

Art. 18
Beseitigungsrevers Nationalstrassenbaulinie

¹ Innerhalb der Nationalstrassenbaulinie gilt ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaft. Alle hier zulässigen Bauten und Anlagen (z.B. Kleinbauten, Verkehrsflächen, oberirdische Parkplätze) müssen technisch und rechtlich auch ausserhalb realisierbar sein. Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

² Ausgenommen vom Beseitigungsrevers ist die im Situationsplan bezeichnete Verkehrsfläche für die Realisierung der internen Erschliessung.

5. Umwelt, Sicherheit

Art. 19 Umweltverträglichkeits- prüfung

Für den Bebauungsplan wird freiwillig eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Falls zu einem späteren Zeitpunkt für das Areal Eichhof Süd ein Bebauungsplan erarbeitet wird, und ein funktionaler Zusammenhang zum Bebauungsplan Eichhof West besteht, ist der Umweltverträglichkeitsbericht entsprechend fortzuschreiben.

Art. 20 Energie-Standard

¹ Es gilt der erhöhte Gebäudestandard gemäss Art. 52 BZR. Die Anforderungen richten sich nach dem Merkblatt sia 2040 "sia-Effizienzpfad Energie" für 2000-Watt-kompatibles Bauen. Neubauten und Umbauten haben je Nutzungskategorie die im Merkblatt sia 2040 bzw. die im Leitfaden 2000-Watt-Areale aufgeführten Zielwerte

- a. für die nicht erneuerbare Primärenergie und
- b. für die Treibhausgasemissionen

zu erfüllen. Vorbehalten bleiben Ausnahmen gemäss Abs. 4.

² Die Vorgaben des "sia-Effizienzpfads Energie" bzw. 2000-Watt-Areale sind stufengerecht zu berücksichtigen und nachzuweisen. Die Berechnung der Projektwerte und der Vergleich mit den Zielwerten erfolgt mit Hilfe der im jeweiligen Projektstand üblicherweise vorhandenen Grundlagen nach Merkblatt SIA 2040 bzw. 2000-Watt-Areale und den entsprechenden Berechnungswerkzeugen von SIA, Minergie und Energiestadt.

³ Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet ein unabhängiges Coaching in Anspruch nehmen. Die Coaches müssen Erfahrungen in der Umsetzung und Anwendung des SIA Effizienzpfads Energie, 2000-Watt-Areal-Zertifizierung oder Minergie-P-Eco/ Minergie-A-Eco und deren Berechnungstools aufweisen. Die Kosten für das Coaching sind durch die Grundeigentümerschaft zu tragen.

⁴ Zeigt sich im Rahmen des Projektfortschritts, dass ein Projekt zwar "SIA-Effizienzpfadfähig" ist, die Zielwerte aber nicht erreicht werden können, kann in begründeten Fällen eine Abweichung von den Zielwerten beantragt werden. Die Gründe für die Nichterreichbarkeit der Zielwerte sind darzulegen und durch den Coach zu bestätigen. Wird die Abweichung durch die zuständige Behörde bewilligt, hat das Projekt mindestens den Minergie-P-Eco oder Minergie-A-Eco Standard zum Zeitpunkt der Baueingabe einzuhalten.

⁵ Die Überprüfung der Zielerreichung erfolgt im Rahmen der jeweiligen Planungsstufe, mit den entsprechenden Instrumenten und Vollzugshilfen. Für die Überprüfung können auf Kosten der Grundeigentümerschaft externe Fachleute beigezogen werden.

⁶ Für Wärme- und Kälteanlagen im Eichhof West gilt das überkommunale „Energiekonzept Wärme/Kälte LuzernSüd“. Ein entsprechendes Konzept ist vor der Einreichung des ersten Baugesuchs der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen.

Art. 21 Lärmschutz

¹ Die Grundstücke GB Nr. 3 und Nr. 2994 im südlichen Planungserimeter sind erschlossen, es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Die Grundstücke GB Nr. 826 und Nr. 2993 im nördlichen Planungssperimeter inklusive Wald- und Grünzone sind nicht erschlossen, es gelten die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES III.

³ Im Rahmen der Baugesuche ist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen. Der Einwohnerrat kann bei einem überwiegenden Interesse und mit Zustimmung der kantonalen Dienststellen Ausnahmen genehmigen.

Art. 22
Störfallvorsorge

¹ Auf den der Nationalstrasse A2, der Kantonsstrasse K4A und der Brauerei Eichhof (Heineken) zugewandten Seiten sollen keine Bereiche vorgesehen werden, die eine grosse Personenansammlung im Freien begünstigen.

² Die der Kantonsstrasse K4A zugewandten Fassaden der Baubereiche A1, A2, A3, B1, B2 und B3 müssen betreffend Materialisierung und Gestaltung auf Stufe Baugesuch mit der Gebäudeversicherung Luzern definiert werden.

³ Bei Gebäuden mit einer Lüftungsanlage muss diese von einem zentralen Ort im jeweiligen Gebäude aus manuell abgeschaltet werden können. Diese und weitere technische Massnahmen sind in Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren zu konkretisieren.

⁴ Die technischen Massnahmen und die Finanzierung zur Störfall- und Lärmschutzvorsorge auf den benachbarten Grundstücken GB Nr. 5523 und Nr. 5524 sind in einer privatrechtlichen Vereinbarung verbindlich geregelt. Die erforderlichen Massnahmen sind im Rahmen der betroffenen Baugesuche festzulegen und spätestens bis zur Bezugsbewilligung umzusetzen.

6. Qualitätssicherung

Art. 23
Beratungsgremium

Der Gemeinderat setzt ein Beratungsgremium ein, welches die Vorprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach Art. 9 beurteilt und Empfehlungen zu Handen des Gemeinderates ausspricht.

Art. 24
Konkurrenzverfahren

¹ Für Konkurrenzverfahren gelten Art. 10 Abs. 2, Art. 53 Abs. 2 und Art. 55 BZR.

² Weichen die geplanten Bauprojekte deutlich von den als wegleitend definierten Projektstudien ab, kann der Gemeinderat ein neues Konkurrenzverfahren verlangen.

Art. 25
Baubewilligungsverfahren

Der Gemeinde ist rechtzeitig vor dem ersten Baugesuch das Vorprojekt für die gesamte Überbauung einzureichen. Dieses muss stufengerechte Aussagen machen zum Layout und zur Gestaltung der Gebäude inkl. der Fassadenbilder, zur Materialisierung, zur Gestaltung der Umgebung und der Langsägestrasse, zur Nutzung und Ausbildung der Erdgeschossenebene, zur Lage und Gestaltung von Zu- und Wegfahrten, zur Erschliessung, zur Anlieferung und Entsorgung bzw. Entsorgungsstellen und zur Parkierung von PW und Zweirädern.

7. Schlussbestimmungen

Art. 26
Ausnahmen

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

Art. 27
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Eichhof West tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.