

**Gemeindepräsidium Kriens**Zuständig *M. Jahn*Eingang: **22. Jan. 2016**Gever  ja  neinGeschäft nur  ja  nein

Reg. / Aktz

**Regierungsrat**

Luzern, 21. Januar 2016 (Versanddatum)

**ENTSCHEID**Protokoll-Nr.: 55  
Sitzung vom: 19. Januar 2016Genehmigung: Nutzungsplanung; Bebauungsplan Eichhof West der  
Gemeinde Kriens

Gesuchstellerin: Gemeinde Kriens, vertreten durch den Gemeinderat

Beschwerdeführer:  

1. Katharina Bernet-Weber, Lüssirainstrasse 68,  
6300 Zug,
2. Roland und Silke Peter-Hempel, Sonnenberg-  
strasse 35a, 6005 Luzern,
3. Alfred Bürgi, Sonnenbergstrasse 33, 6005 Luzern,  
alle vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Urs Lütolf,  
Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens

Beschwerdegegnerin: BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Stampfen-  
bachstrasse 63, Postfach, 8090 Zürich

Vorinstanz: Einwohnerrat Kriens

Instruktion: Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

**Sachverhalt:**

1. An seiner Sitzung vom 25. September 2014 beschloss der Einwohnerrat Kriens den Bebauungsplan Eichhof West, bestehend aus dem Bebauungsplan Eichhof West (1:500) sowie dem Reglement zum Bebauungsplan. Dagegen reichten Katharina Bernet-Weber, Roland und Silke Peter-Hempel sowie Alfred Bürgi (nachfolgend: Beschwerdeführer) am 14. Oktober 2014 eine Beschwerde ein. Nachdem das fakultative Referendum gegen den Beschluss in-  
nert Frist nicht ergriffen worden war, stellte der Gemeinderat Kriens mit seinem Schreiben vom 20. Januar 2015 das Gesuch, den beschlossenen Bebauungsplan zu genehmigen.

2. Im weiteren Verfahren wurde die Investorin (BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, nachfolgend "BVK") durch Beiladung ins Verfahren einbezogen. Die BVK nahm am 21. Januar 2015 zur Beschwerde Stellung. Der Gemeinderat Kriens reichte am 3. Dezember 2014 eine Stellungnahme zur Beschwerde ein. Er beantragte, die Anträge 1, 3, 4 und 5 seien abzuweisen. Auf die Anträge 2.1 bis 2.9 sei nicht einzutreten; eventualiter seien diese Anträge abzuweisen. Unter Kostenfolge zu Lasten der Beschwerdeführenden. Der Bebauungsplan

Eichhof West sei umgehend durch den Regierungsrat des Kantons Luzern zu genehmigen. Insbesondere sei auf eine Replik im vorliegenden Beschwerdeverfahren zu verzichten.

3. Die BVK nahm am 21. Januar 2015 Stellung und beantragte ebenfalls, die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen. Die Beschwerdeführer replizierten am 6. März 2015 und hielten an ihren Anträgen fest, woraufhin der Gemeinderat Kriens am 24. März 2015 und die BVK am 8. April 2015 duplizierten.

4. Mit Schreiben vom 17. April 2015 lud das instruierende Departement die Parteien auf den 26. Mai 2015 zu einem Augenschein ein, worauf die Beschwerdeführer mit Schreiben vom 20. April 2015 die Aussteckung der verschiedenen Baubereiche zumindest in ihrer grundrisslichen Ausdehnung mit Höhenprofilen beantragten; ohne die Profilierung jedenfalls der Baubereiche B1, D1, A3, und A4 könnten die Verhältnisse am Augenschein nicht hinreichend beurteilt werden. Auf Aufforderung des instruierenden Departements reichte der Gemeinderat Kriens am 5. Mai 2015 einen Plan zur erfolgten Aussteckung im Bebauungsplanperimeter ein. Am 21. Mai 2015 übermittelte das instruierende Departement den Beschwerdeführern den Profilierungsplan.

5. Am Augenschein vom 26. Mai 2015 wurde das Bebauungsplangebiet unter der Leitung des instruierenden Departements vom Steinhofweg, von den Liegenschaften der Beschwerdeführer 1 und 3, vom Scherersteig, vom Areal selbst, von der gegenüberliegenden Bushaltestelle Grosshofstrasse sowie von der Dachterrasse der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) aus eingesehen (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 26. Mai 2015, dat. 27. Mai 2015). Das Protokoll wurde den Parteien am 28. Mai 2015 zur Stellungnahme unterbreitet. Die Beschwerdeführer nahmen am 6. Juli 2015 Stellung. Die BVK und die Gemeinde verzichteten auf eine Stellungnahme.

6. Das instruierende Departement holte zudem Amtsberichte der Dienststellen vif, Raum und Wirtschaft (rawi), Umwelt und Energie (uwe) sowie Landwirtschaft und Wald (lawa) ein. Mit Schreiben vom 23. Juli 2015 nahm der Gemeinderat Kriens zu den Amtsberichten Stellung.

7. Das instruierende Departement unterbreitete den Parteien am 29. September 2015 die Amtsberichte der Dienststellen rawi, vif, uwe und lawa mit der Möglichkeit zur abschliessenden Stellungnahme. Mit Schreiben vom 5. November 2015 nahmen die Beschwerdeführer hierzu Stellung. Die BVK verzichtete auf eine Stellungnahme. Die Stellungnahme der Beschwerdeführer wurde der Gemeinde und der BVK am 9. November 2015 zur Kenntnisnahme zugestellt.

## **Erwägungen:**

### **I. Allgemeines**

1. Zonenpläne, Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats (§ 20 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes [PBG]). Dabei sind die Pläne und Vorschriften auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit und auf ihre Übereinstimmung mit den Richtplänen zu überprüfen (§ 20 Abs. 2 PBG).

2. Die geltende Nutzungsordnung der Gemeinde Kriens genehmigte der Regierungsrat am 15. April 2014 (RRE Nr. 457). Nach einer ersten Vorprüfung (Bericht vom 5. März 2013) wurde der Bebauungsplan einigen Änderungen unterzogen, weshalb er ein zweites Mal vorgeprüft wurde. Die Vorprüfung des vorliegend zu beurteilenden Bebauungsplans Eichhof West schloss das instruierende Departement mit Bericht vom 20. März 2014 ab.

3. Der Bebauungsplanperimeter liegt in der Wohn- und Arbeitszone Eichhof (WAr-D). Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Nrn. 3, 2993, 2994 und 826 mit einer Fläche von rund 29'350 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan Eichhof West schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen (unter anderem Wohnen, Büros, Bildungseinrichtungen, Verkauf) und Hochhäusern nach § 166 PBG (vgl. Art. 1 der Sonderbauvorschriften).

4. Die planerische Entwicklung des Areals Eichhof West geht in die Jahre 2007/2008 zurück. Damals wurden in einer ersten Phase mit einem Studienauftrag Entwürfe als Grundlage für einen Bebauungsplan erarbeitet. Aus sechs Vorschlägen wurde am 14./15. April 2008 der Entwurf des Basler Büros Diener & Diener als Bestvariante erkoren. Ende 2008 verkaufte die Eichhof Immobilien AG die nicht von der Brauerei genutzten Parzellen des Areals Eichhof West an die BVK Immobilien AG. Die neue Eigentümerin des Areals Eichhof West gab einen zweiten Studienauftrag in Auftrag. Das Resultat sollte die näheren Rahmenbedingungen des im BZR geforderten Bebauungsplans mitbestimmen und präzisieren. Im Rahmen des Studienauftrags wurden insgesamt sieben Entwürfe beurteilt. Davon wurden drei Entwürfe gewählt, welche weiter überarbeitet werden sollten. Am 15. November 2010 empfahl die Jury den Projektvorschlag der pool Architektur ZT GmbH zur Weiterbearbeitung. Dieses Projekt enthielt zwei Hochhäuser mit Gebäudehöhen von 68 m bzw. 56 m. Am 22. September 2011 lehnte der Einwohnerrat Kriens die Volksmotion "Keine Hochhäuser auf dem Eichhofareal" ab. Das Siegerprojekt wurde in der Folge weiterentwickelt, basierend auf dem Projektvorschlag aus dem Jahre 2010. Am 25. April 2013 wies der Einwohnerrat den Bericht und Antrag zum ersten Entwurf des Bebauungsplans Eichhof West nach erster Lesung an den Gemeinderat zurück. In der Folge wurde das Projekt nochmals massgeblich überarbeitet. Die maximal zulässige Höhe des höchsten projektierten Baukörpers (Baufeld B1) beträgt 53 m. Dieser wird so weit wie möglich vom Sonnenberghang entfernt an der Langsägestrasse positioniert. Zudem wurde das Verkehrskonzept überarbeitet (vgl. auch E. V./3.8.2). Geprüft worden war auch eine Bebauung ohne Hochhäuser. Eine solche Bebauung war angesichts der angestrebten dichten Nutzung jedoch nicht möglich, ohne dass der Aussenbereich deutlich stärker hätte beansprucht werden müssen. Zudem hätte die Wohnqualität nach Ansicht der BVK merklich gelitten.

## II. Planerische Grundlagen

1. Der Regionalentwicklungsplan 21 (REP 21), regionaler Richtplan des Regionalplanungsverbandes Luzern, wurde zwischen 1999 und 2002 erarbeitet und vom Regierungsrat am 21. September 2004 genehmigt. Gemäss REP 21 gehört das Gebiet „Eichhof West“ zu einem „Entwicklungsschwerpunkt Arbeitsgebiet von übergeordneter Bedeutung“ (Gebiet K6 Eichhof / Grosshof von kantonaler Bedeutung).

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

3. Um dieser Entwicklung Rechnung zu tragen, haben die Stadt Luzern und die Gemeinden Horw und Kriens beschlossen, eine gemeindeübergreifende Planung anzustreben. Grundlage hierfür bildet das Leitbild für die Entwicklungsgebiete in Luzern Süd vom 13. September 2010, wonach Industriezonen als hochwertige Arbeits- oder Zentrumszonen aufgewertet sowie die monofunktionalen Arbeitsgebiete in Mischzonen oder Zentrumszonen umgewandelt werden sollen. Areale sollen nach übergeordneten, städtebaulichen und verkehrstechnischen Überlegungen umstrukturiert werden. Neue Projekte sollen in ganzheitliche städtebauliche Kompositionen eingebunden werden. Entwicklungsprojekte sind in eine offene, vernetzte Stadtkultur zu integrieren. Schliesslich sollen Verdichtungsmöglichkeiten ge-

prüft werden. Die Aufwertung von Landschaftselementen und die Vernetzung mit Erholungs- und Grünräumen ist ein weiteres Ziel. Zudem soll ein Netz von attraktiven öffentlichen Räumen (Strassen, Plätze, Wege etc.) für Fussgänger geschaffen werden. Basierend auf dem Leitbild 2010 wurde im Jahr 2012 ein Studienauftrag erteilt und im Jahr 2013 das Entwicklungskonzept Luzern Süd verabschiedet, welches die Grundlage bildet für einen zukunftsorientierten, zusammenhängenden Stadtteil LuzernSüd. Der Einwohnerrat Kriens hat das Entwicklungskonzept LuzernSüd am 20. Februar 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen.

4. Im REP 21 wird das Arbeitsgebiet Eichhof / Grosshof dahingehend definiert, dass der Grossraum Eichhof / Grosshof im südlichen Eingangssektor der Agglomeration Luzern bezüglich Nutzung und städtebaulicher Konzeption einen markanten Akzent setzt. Im Leitbild 2010 wird das Gebiet Eichhof explizit als eines der potenziellen Stadtentwicklungsgebiete bezeichnet. Mit vier Teams wurde die Entwicklung von LuzernSüd anhand eines Studienauftrags schwerpunktmässig vertieft und konkretisiert, wovon ein Projekt Mitte Januar 2013 zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Der Folgeauftrag soll auf Leitbildstufe ein Gesamtkonzept in den Bereichen Städtebau, Verkehr und Landschaft / Freiräume sowie auf Projektvorgabenstufe die wesentlichen Vorgaben für Bebauungs- und Gestaltungspläne umfassen. Das Entwicklungskonzept LuzernSüd formuliert städtebauliche Vorgaben für Gestaltungs- und Bebauungspläne sowie übergreifende Freiraum- und Verkehrskonzepte. Planungen aus qualifizierten Verfahren werden als Grundlage für die Konzepte übernommen. Es wird im Wesentlichen angestrebt, eine Umsetzungsstrategie zu formulieren sowie auf Konzept- und Projektebene eine Grundlage für die weiteren Planungsschritte zu schaffen, aus der sich die wesentlichen Vorgaben für zukünftige Bebauungs- und Gestaltungspläne ableiten lassen. Im Entwicklungskonzept werden Vertiefungsgebiete definiert, welche Lösungsansätze bzw. Stossrichtungen aufzeigen, die in der folgenden Arbeitsphase weiter verfolgt oder geklärt werden müssen. Im Gebiet Eichhof West sieht das Konzept einen Hochhausstandort vor. Das Gebiet Eichhof / Anschluss A2 / Luzernerstrasse ist als Vertiefungsgebiet II mit einem Bearbeitungszeitraum 2014 und einem voraussichtlichen Projektabschluss bis Ende 2015 definiert. Das Konzept verfolgt vorwiegend die übergeordnete, themenbezogene Bearbeitung und die Gesamtprozesssteuerung sowie die übergeordnete Koordinationsaufgaben. Das Entwicklungskonzept ist behördenverbindlich und wurde vom Einwohnerrat Kriens am 20. Februar 2014 mit 33 zu 0 Stimmen zustimmend zur Kenntnis genommen.

5. Wesentliche Grundlage ist sodann das Hochhauskonzept Region Luzern, welches durch einen Fachausschuss aus Vertretern der Bauverwaltungen der Gemeinden Horw, Kriens und Emmenbrücke, der Stadt Luzern sowie Vertretern der Regionalplanung Luzern erarbeitet wurde. Das Konzept bezeichnet den Standort Eichhof für Hochhäuser – gemäss Konzept Häuser mit einer Höhe über 35 m – als geeignet. Dem Konzept selbst kommt keine rechtsverbindliche Wirkung zu, die Gemeinde Kriens hat die darin enthaltenen Anforderungen an Hochhäuser jedoch in ihr BZR aufgenommen (s. nachfolgend E. III.).

6. Die demokratische Legitimation des Bebauungsplans wird gestärkt durch den Umstand, dass er durch den Einwohnerrat Kriens am 22. Mai 2014 mit 33:0 mit einer Enthaltung erlassen worden und die Referendumsfrist unbenutzt verstrichen ist.

### III. Rechtliche Grundlagen

1. Das Areal Eichhof West liegt in der Wohn- und Arbeitszone Eichhof WAr-D gemäss Art. 10 BZR. Die Zone WAr-D ist bestimmt für die Planung und Realisierung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes, wobei für Neubauten ein Bebauungsplan erforderlich ist. Dieser ist im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs oder einem vergleichbaren Verfahren zu erarbeiten. Es gilt ein Ausnützungs-Richtwert von 1.70, bei der Parzelle Nr. 2 ein Richtwert von 3.40. Für Wohnungen (exklusive Wohnmöglichkeiten für Auszubildende) gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 1.50. Zudem gilt für die Parzelle Nr. 2993 eine Höhenbeschränkung von 485 Meter über Meer (m.ü.M.).

2. Gemäss § 166 PBG dürfen Hochhäuser nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplanes erstellt werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich. Auf Stufe Baubewilligung gelten zusätzlich erhöhte Anforderungen: Einerseits sind die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen. Andererseits sind für diverse Themen wie Statik, Isolation, Materialbeschaffenheit etc., soweit erforderlich, besondere Auflagen festzulegen.

3. Art. 53 BZR stellt an Hochhäuser hohe Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Form, Ausrichtung, Gestaltung und Bezug zum öffentlichen Raum. Für die Erarbeitung eines Hochhausprojekts ist ein Konkurrenzverfahren gemäss Art. 55 BZR durchzuführen und es ist stets ein Bebauungsplan erforderlich. Diese kommunalen Vorschriften bezüglich Hochhäuser sind vereinbar mit § 166 PBG.

4. Bereits in den Jahren 2007 / 2008 sowie im Jahre 2010 wurden Wettbewerbsverfahren zur Beplanung des Eichhof-Areals durchgeführt. Das Gewinnerprojekt wurde in der Folge massgeblich angepasst, allerdings rechtfertigt diese Anpassung keine erneute Durchführung des Wettbewerbsverfahrens. Die Vorgaben des Art. 53 BZR wurden damit erfüllt.

5. Nicht anwendbar ist vorliegend Art. 20 BZR zum Entwicklungsraum Eichhof-Schlund, da der Perimeter dieses Entwicklungsraums südlich der Obergrundstrasse liegt. Das interessierende Gebiet befindet sich ausserhalb des Entwicklungsraums Eichhof-Schlund. Art. 20 BZR ist überdies nicht zu verwechseln mit dem Richtplan "Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw" (vgl. Ausführungen im Rahmen der Beschwerdebehandlung, E. V./3.8).

6. Das Erfordernis des Bebauungsplans für Hochhäuser wird vorliegend unbestrittenermassen erfüllt. Das Projekt wurde in einem Konkurrenzverfahren erarbeitet (vgl. E. I./4.). Auf die Inhalte des Bebauungsplans und damit auf die Erfüllung des § 166 Abs. 2 PBG ist nachfolgend unter E. IV., "Materielles", einzugehen. Formalrechtlich erfüllt der Bebauungsplan Eichhof West damit die Vorgaben des PBG und des BZR. In einem nächsten Schritt ist der Bebauungsplan inhaltlich zu beurteilen.

#### IV. Materielles

1. Mit dem Bebauungsplan Eichhof West soll die Voraussetzung zur Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen – unter anderem Wohnen, Büros, Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Verkauf – und den Hochhäusern, wovon eines 53 m hoch, geschaffen werden.

1.1. Der Bebauungsplanperimeter ist im Westen begrenzt durch den Sonnenbergtunnel, durch den die Autobahn A2 verläuft. Den südlichen Abschluss bildet die Langsägestrasse. Im östlichen Bereich verläuft der Bebauungsplanperimeter entlang der Grenze zwischen den Parzellen Nrn. 2994 und 2993 einerseits und den Parzellen Nrn. 5523 und 5524 andererseits. Den nördlichen Abschluss bildet die Grenze der Parzelle Nr. 2993. Während das Areal im Bereich der Parzellen Nrn. 3 und 2994 mehrheitlich in der Ebene liegt, befindet sich die Parzelle Nr. 2993 im unteren Bereich des von Norden gegen Süden abfallenden Sonnenberghangs.

1.2. Das Areal Eichhof West ist umgeben von sehr unterschiedlichen Nutzungsarten. Während nördlich davon – abgegrenzt durch einen Grüngürtel und den Steinhofweg – ein Ein- und Zweifamilienhausquartier liegt, befindet sich östlich des Areals die Brauerei Eichhof (Arbeitszone C, Empfindlichkeitsstufe [ES] IV). Die Obergrundstrasse südlich der Langsägestrasse bildet die Hauptverkehrsachse des regionalen motorisierten Verkehrs zwischen der Stadt Luzern und Kriens. Parallel hierzu verläuft die Langsägestrasse, welche für den Langsamverkehr konzipiert ist. In unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplanperimeter befinden sich

die Auf- und Abfahrt zu beziehungsweise von der Autobahn A2. Die Haltestelle Grosshofstrasse, welche auf der gegenüberliegenden Strassenseite liegt, wird von den Buslinien 1 und 14 alle paar Minuten bedient. Das Entwicklungskonzept Luzern Süd sieht schliesslich einen neuen Ringbus vor, welcher das Gebiet Luzern-Süd unter sich und mit den S-Bahn-Stationen verbinden soll. Eine Haltestelle soll direkt beim Gebiet Eichhof West liegen. Das Gebiet Eichhof West liegt zudem mehrheitlich im Entfernungsradius von 700 m zur S-Bahn-Haltestelle Messe/Allmend.

1.3. Das Gebiet Eichhof West ist heute unternutzt. Auf dem Areal befinden sich hauptsächlich Industriebrachen, welche teilweise baufällig sind. Einige noch nutzbare Gebäude werden zu unterschiedlichen Zwecken zwischengenutzt (z.B. Paintballanlage, Parkierungsmöglichkeiten, Werkstätten). Angesichts der optimalen Anbindung an den öffentlichen und den Individualverkehr, der zentralen Lage und der Nähe zur Stadt sowie des grossflächigen, zusammenhängenden Areals verfügt das Gebiet Eichhof West über ein grosses Potenzial für eine dichte Bebauung.

2. Der Bebauungsplan sieht eine Bebauung des Areals mit vier Hauptbaubereichen, den Hauptbaubereichen A, B, C und D, vor. Der Hauptbaubereich A befindet sich im Südwesten des Areals und ist unterteilt in die vier Baubereiche A1, A2, A3 und A4. Der Hauptbaubereich B befindet sich im Südosten des Areals Eichhof West und ist seinerseits in die drei Baubereiche B1, B2 und B3 gegliedert. Im Baubereich B1 ist das mit maximal 53 m Firsthöhe höchste Gebäude vorgesehen, dessen Oberkante auf 511 m.ü.M. liegt. Dahinter, im nordöstlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters, befindet sich der in die Baubereiche C1 und C2 unterteilte Hauptbaubereich C. Schliesslich ist im Nordwesten der Hauptbaubereich D positioniert, seinerseits unterteilt in die drei Baubereiche D1, D2 und D3.

2.1. Im Reglement zum Bebauungsplan (nachfolgend: BPR) werden maximale Firsthöhen gemäss § 139 Abs. 4 Anhang PBG und absolute Höhenkoten in m.ü.M. festgelegt. Im Baubereich C2 gilt zudem eine Höhenbeschränkung von 485 m.ü.M., welche im Rahmen der Teilrevision 2009 festgesetzt wurde. In den Baubereichen A1, A3, A4, B1, B3, C1 und C2 sind höhere Bauten und Hochhäuser über 25 m zulässig. Die Höhe darf dort zugunsten der städtebaulichen Setzung und der volumetrischen Erscheinung jedoch höchstens um zwei Geschosshöhen und nur nach unten korrigiert werden (Art. 6 Abs. 5 BPR). In allen anderen Baubereichen (A2, B2, D2 und D3) sind Höhenanpassungen von höchstens zwei Geschosshöhen nach unten oder nach oben möglich (Art. 6 Abs. 4 BPR). Gemäss BPR gelten somit folgende maximalen Höhen:

Baubereich	max. Firsthöhe in m	max. Höhenkote in m.ü.M.	weitere Geschosse?
A1	23.5	482.5	
A2	10	469	max. +2
A3	30	488	
A4	37	495	
B1	53	511	
B2	9	467	max. +2
B3	25	482	
C1	36.5	493.5	
C2	27	485	
D1	34.5	493.5	
D2	11	470	max. +2
D3	19	478	max. +2

Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten gemäss Art. 8 dürfen die maximalen Firsthöhen bzw. die maximalen Höhenkoten gemäss dieser Tabelle überschreiten (Art. 6 Abs. 6 BPR). Es handelt sich dabei um Aufgänge zu Fluchtwegtreppenhäusern, Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen (wobei Dachgärten und Dachterrassen in den Baubereichen A4, B1, C1 und D1 nicht zulässig sind). Alle Dachaufbauten und technisch notwendigen Aufbauten müssen unter

einem Winkel von 45° ab dem Schnittpunkt AK Fassade – OK Brüstung / Dachrand hinter den Fassaden zurückversetzt sein und dürfen eine maximale Höhe von 3.5 m nicht überschreiten (Art. 8 Abs. 2 und 3).

2.2. Die zulässigen Nutzungen werden durch die Reglements Vorschriften nicht auf die einzelnen Baubereiche verteilt. Vorgegeben ist jedoch, dass gesamthaft 2'000 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zulässig sind, wovon maximal 1'000 m<sup>2</sup> für kundenintensive Verkaufsnutzungen (insbesondere Güter für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf; Art. 7 BPR). Die kundenintensiven Verkaufsflächen dürfen nur in dem Masse realisiert werden, als sie nicht auf dem Areal Eichhof Süd (Grundstück Nr. 2) realisiert sind.

Art. 12 befasst sich mit der Realisierung und Gestaltung eines öffentlich zugänglichen Platzes, welcher die Verbindung der rückwärtigen Baubereiche C und D zur Langsägestrasse sichert. Der offensichtliche Fehler in Art. 12 Abs. 1 Satz 1, welcher vom "Gestaltungsplanperimeter" statt vom "Bebauungsplanperimeter" spricht, ist zu korrigieren. Diese Korrektur wird vom Regierungsrat im vorliegenden Entscheid angeordnet.

2.3. Die Erschliessung des Areals ist im Bebauungsplan aufgezeigt. Die Einfahrt für den motorisierten Individualverkehr sowie die Ver- und Entsorgung erfolgen im Einbahnverkehr. Die Einfahrt von der Langsägestrasse ist westlich des Baubereichs A1 vorgesehen, die Ausfahrt erfolgt im Bereich des Baubereichs B3. Die Zufahrt bzw. der Zugang für Radfahrer und Fussgänger sowie für Rettungs-, Liefer-, Service- und Unterhaltsfahrzeuge erfolgt im Gegenverkehr, ebenso die Zufahrt für die oberirdischen Parkplätze West. Oberirdische Parkplätze werden auch im östlichen Perimeterbereich vorgesehen, die Zufahrt erfolgt am östlichen Rand des Bebauungsplanperimeters. Im Areal sind private Fusswegverbindungen mit öffentlichem Wegrecht vorgesehen, welche die Langsägestrasse mit dem Steinhofweg, dem Scheersteig und dem Amstutzweg verbinden. Die definitive Ausführung ist im Rahmen des Bauprojekts in Abstimmung mit dem Strassenprojekt der Gemeinde Kriens für die Langsägestrasse festzulegen.

2.4. Zulässig sind maximal weniger als 500 Parkplätze, wovon maximal 15 als offene oberirdische Parkplätze für Besucher und Kunden ausgestaltet sein dürfen. Die übrigen sind in Einstellhallen zusammenzufassen (Art. 17 BPR). Der maximal zulässige durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) beträgt gemäss Art. 6 BPR 1'500 Fahrten, wobei der Gemeinderat auf Antrag der Grundeigentümerschaft ein zusätzliches Kontingent von maximal 300 Fahrten DTV genehmigen kann. Die Zählung der Ein- und Ausfahrten ist mit geeigneten technischen Massnahmen zu Lasten der Grundeigentümer sicherzustellen. Falls der maximal zulässige DTV überschritten wird, kann der Gemeinderat gemäss Art. 17 Abs. 8 BPR jederzeit angemessene Massnahmen zur Reduktion anordnen. Die Dienststelle vif äussert in ihrem Amtsbericht vom 16. Juli 2015 keine Vorbehalte gegen den Bebauungsplan. Sie führt aus, das Reglement zum Bebauungsplan Eichhof West trage den knappen Verkehrskapazitäten insofern Rechnung, als ein Fahrtenmodell implementiert werden soll. Der Wert von maximal 1'500 Fahrten DTV dürfe gemäss Reglement nicht überschritten werden. Es ist allerdings zentral, dass bei einer Überschreitung des maximal zulässigen DTV Massnahmen ergriffen werden. Die Bestimmung, wonach der Gemeinderat in diesem Fall Massnahmen anordnen kann, ist unter diesem Aspekt zu wenig bestimmt. Der Wortlaut von Art. 17 Abs. 8 BPR wird daher vom Regierungsrat im vorliegenden Entscheid wie folgt angepasst:

*"Falls der maximal zulässige DTV überschritten wird, hat der Gemeinderat angemessene Massnahmen zur Reduktion anzuordnen."*

2.5. Der Bebauungsplan Eichhof West erfüllt die Voraussetzungen für eine zwingende Durchführung der Prüfung der Umweltverträglichkeit nicht. Aufgrund der Bedeutung des Projekts und der knapp unter der UVP-Grenze liegenden Anzahl Parkplätze von "maximal weniger als 500" entschied sich die BVK auf Empfehlung der Dienststelle uwe jedoch, die Umweltverträglichkeitsprüfung freiwillig durchzuführen. Sollte sich in Zukunft zeigen, dass für das Areal

Eichhof Süd ein Bebauungsplan erarbeitet wird, und sollte dieser in einem funktionalen Zusammenhang zum Bebauungsplan Eichhof West stehen, so ist der Umweltverträglichkeitsbericht entsprechend fortzuschreiben (Art. 19 BPR).

2.6. Gemäss Art. 20 BPR gilt der erhöhte Gebäudestandart gemäss Art. 52 BZR, wobei sich die Anforderungen nach dem Merkblatt sia 2040 "sia-Effizienzpfad Energie" für 2000-Watt-kompatible Bauen richten. Diese Vorgaben sind stufengerecht zu berücksichtigen und nachzuweisen.

2.7. Dem Lärmschutz wird im Rahmen der Baugesuche Rechnung getragen, indem dannzumal die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen sein wird (Art. 21 BPR).

Nach Art. 31 Abs. 2 der Lärmschutz-Verordnung (LSV) darf eine Baubewilligung, wenn die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden können, nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt. Art. 21 Abs. 3 BPR sieht vor, dass der Einwohnerrat Ausnahmen mit Zustimmung der kantonalen Dienststelle genehmigen kann. Im Baubewilligungsverfahren ist nicht der Einwohnerrat, sondern der Gemeinderat zuständig. Zudem ist die Zustimmung für Ausnahmen allein der kantonalen Behörde vorbehalten. Der Wortlaut von Art. 21 Abs. 3 Satz 2 BPR wird daher vom Regierungsrat im vorliegenden Entscheid wie folgt angepasst:

"Im Rahmen der Baugesuche ist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen. Die zuständige kantonale Behörde kann nach Art. 31 Abs. 2 LSV Ausnahmen zustimmen."

2.8. Der Störfallvorsorge wurde im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplans Eichhof West besondere Beachtung geschenkt.

2.8.1. Untersucht wurde das von der Autobahn A2 und von der Kantonsstrasse K4a ausgehende Risiko (vgl. Risikobericht Bebauungsplan Eichhof West vom 6. Februar 2014, Ernst Basler + Partner). Das Risiko für beide Strassen liegt gemäss Risikobericht maximal im unteren Übergangsbereich. Zur Ermittlung wurde ein über den Tag gemitteltes Risiko abgebildet. Da auf dem untersuchten Perimeter aber grundsätzlich erhöhte Personenaufkommen auftreten können (z.B. während der Hauptverkehrszeit oder bei Anlässen wie einem Sommerfest der Schule), welche mit der gewählten Screening-Methode nicht abgebildet werden können, wurde angenommen, dass sich tagsüber immer zusätzlich 100 Personen im Zentrum des Perimeters aufhalten, sowie 20 Personen zwischen der Luzernerstrasse und den Baubereichen B1 bis B3. Es ist daher davon auszugehen, dass die Gebietsentwicklung auf dem untersuchten Perimeter aus Sicht der Risiken als tragbar beurteilt werden kann. Gesamthaft liegt das Störfallrisiko aus Sicht der Strassen im akzeptablen Bereich.

2.8.2. Ebenfalls untersucht wurde das Risiko, welches von der von der Brauerei Eichhof zu Kühlzwecken eingesetzten Ammoniakanlage ausgeht (vgl. Heineken Switzerland AG, Risikoermittlung Brauerei Eichhof 2014, Bebauungsplan Eichhof West, vom 7. Februar 2014, Roos + Partner AG, basierend auf der Risikoermittlung der Kälteanlage, 8000 kg Ammoniak, Risikoanalyse für die geplante Überbauung Eichhof West/Süd, vom 9. November 2012, Roos + Partner AG). Demnach liegt das Risiko ohne Massnahmen im Übergangsbereich. Das Risiko kann vorab gesenkt werden durch Massnahmen an den Bauten im Bebauungsplanperimeter. Ergänzend haben die Bauherrschaft und die Inhaberin der Kälteanlage eine privatrechtliche Vereinbarung zur Umsetzung und Finanzierung der Massnahmen und Anpassungen bezüglich Störfallvorsorge bei den Kälteanlagen der Brauerei Eichhof der Heineken Switzerland AG unterzeichnet (vgl. Bestätigung der Parteien vom 14. Februar 2013). Demnach werden die in Variante B+ gemäss Risikoermittlung vom 7. Februar 2014 beschriebenen Massnahmen realisiert werden (Ammoniak weg vom Maschinendach und Vergrösserung

der Distanz des potenziellen Ammoniak-Austrittsorts zu den Gebäuden). Dadurch kann das Risiko in den akzeptablen Bereich gesenkt werden. Die Massnahmen sind bis spätestens zur Bezugsbereitschaft der Überbauung Eichhof West umzusetzen (Art. 22 Abs. 4 BPR).

2.8.3. Zur Minimierung der Risiken dürfen gemäss BPR auf den der Nationalstrasse A2, der Kantonsstrasse K4a und der Brauerei Eichhof (Heineken) zugewandten Seiten keine Bereiche vorgesehen werden, die eine grosse Personenansammlung im Freien begünstigen. Die entsprechenden Fassaden müssen betreffend Materialisierung und Gestaltung auf Stufe Baugesuch mit der Gebäudeversicherung Luzern definiert werden. Lüftungsanlagen müssen von einem zentralen Ort im jeweiligen Gebäude aus manuell abgeschaltet werden können (Art. 22 BPR).

2.8.4. Die Dienststelle uwe hat den Bebauungsplan hinsichtlich des Störfallrisikos geprüft und kommt zum Schluss, dass das Risiko tragbar ist, wenn die im Planungsbericht vom 20. August 2014, Kapitel 4.13, aufgezeigten Massnahmen realisiert werden. Angesichts der Bedeutung der Risikovorsorge ist es gerechtfertigt, die erforderlichen Massnahmen als Auflage in den Rechtspruch des vorliegenden Entscheides aufzunehmen. Weichen die effektiven Nutzungen wesentlich von jenen ab, welche dem Risikobericht zu Grunde gelegt wurden, ist die Risikoermittlung basierend auf den effektiven Nutzungen neu vorzunehmen und das Risiko neu zu beurteilen.

2.9. Schliesslich setzt der Gemeinderat ein Beratungsgremium ein, welches die Vorprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inklusive Erschliessung) hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach Art. 9 beurteilt und Empfehlungen zu Händen des Gemeinderates ausspricht (Art. 23 BPR). Das Kulturobjekt Konsumhof (Objekt Nr. I 25) wird zusammen mit einer vorliegenden Baubewilligung aus dem Inventar entlassen.

## V. Beschwerdebehandlung

1. Katharina Bernet-Weber, Roland und Silke Peter-Hempel sowie Alfred Bürgi erhoben am 14. Oktober 2014 Beschwerde gegen den Beschluss des Einwohnerrats vom 25. September 2014 bezüglich des Bebauungsplans Eichhof West und beantragten was folgt:

1. *Der Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes Eichhof-West, umfassend den Bebauungsplan 1:500 sowie das Reglement zum Bebauungsplan vom 20. August 2014, sei aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.*

2. *Eventuell seien die Bestimmungen des Bebauungsplanes vom 20. August 2014 und die entsprechenden Eintragungen im Situationsplan 1:500 mit den nachfolgenden Änderungen zu genehmigen:*

2.1 *Der Perimeter des Bebauungsplans sei auf die Grundstücke Nrn. 2, 4, 5523 und 5524, alle GB Kriens, auszudehnen. Der Titel des Bebauungsplanreglements und Art. 2 des Reglements sowie die Eintragungen im Situationsplan 1:500 seien entsprechend zu ergänzen.*

2.2 *Die maximal zulässige Höhenkote für die Baubereiche A1 bis C1 und D1 bis D3 seien in Art. 6 Abs. 1 des Bebauungsplanreglements (3. Spalte der Tabelle) und im Situationsplan 1:500 im Sinne von Mantellinien inklusive Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten auf 492 m.ü.M. zu fixieren; für den Baubereich C2 auf 485 m.ü.M.. Art. 6 Abs. 6 sei zu streichen. Die maximal zulässigen Firsthöhen seien in Art. 6 Abs. 1 (2. Spalte der Tabelle) entsprechend anzupassen.*

2.3 *Die maximal zulässige Höhe für Dachaufbauten sei in Art. 8 Abs. 2 des Bebauungsplanreglements mit einer Höhe von maximal 2.00 m, gemessen ab OK Decke des obersten Geschosses, festzulegen, sofern die Baubereichshöhen nicht im Sinne von Mantellinien inklusive Dachaufbauten und technisch notwendige Aufbauten gemäss Antrag Ziff. 2.2 vorstehend bestimmt werden.*

2.4 Die maximal anrechenbaren Geschossflächen seien in Art. 6 Abs. 1 des Bebauungsplanreglements (5. Spalte der Tabelle) entsprechend dem Richtwert von 1.70 auf 42'359.00 m<sup>2</sup> zu reduzieren. Der Zusatz "exkl. Wohnen für Auszubildende" in Art. 6 Abs. 1 (6. Spalte der Tabelle) sei ersatzlos zu streichen.

2.5 Der insgesamt maximal zulässige DTV sei in Art. 6 Abs. 1 des Bebauungsplanreglements (4. Spalte der Tabelle) in Übereinstimmung mit dem geltenden Richtplan ESP Eichhof-Schlund-Bahnhof Horw auf maximal 450 festzulegen.

2.6 Art. 17 Abs. 8 des Bebauungsplanreglements sei wie folgt abzuändern: "Falls der maximal zulässige DTV überschritten wird, hat der Gemeinderat angemessene Massnahmen zur Reduktion des Verkehrs anzuordnen".

2.7 Der maximale Anteil für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sei gemessen an der gesamten anrechenbaren Geschossfläche in Art. 6 Abs. 1 oder in Art. 8 des Bebauungsplanreglements festzusetzen.

2.8. Art. 21 Abs. 1 und 2 des Bebauungsplanreglements sei so zu formulieren, dass für das gesamte Bebauungsplangebiet die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe ES III gelten, und es sei aufzuzeigen, mit welchen konkreten Massnahmen die Einhaltung der Planungswerte erreicht werden kann. Der zweite Satz von Art. 21 Abs. 3 sei ersatzlos zu streichen.

2.9 Art. 26 des Bebauungsplanreglements ist ersatzlos zu streichen.

3. Die Beschwerdeführer seien mit privatrechtlichen Beschwerdepunkten an den Zivilrichter zu verweisen.

4. Der Beschluss des Einwohnerrats vom 25. September 2014 über die Belastung der Einsprecher mit amtlichen Kosten von gesamthaft CHF 1'632.00 unter solidarischer Haftbarkeit der Einsprecher sei aufzuheben.

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Einwohnergemeinde Kriens.

Auf die Begründung dieser Anträge wird – soweit erforderlich – in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

2. Die Behörde prüft von Amtes wegen, ob die Voraussetzungen für einen Sachentscheid erfüllt sind. Dazu gehört namentlich die Befugnis zur Rechtsvorkehr (§ 107 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege [VRG]). Zur Beschwerdeerhebung sind natürliche und juristische Personen befugt, die an der Änderung oder Aufhebung des angefochtenen Entscheids ein schutzwürdiges Interesse haben (§ 207 Abs. 1a PBG). Als schutzwürdig gelten sowohl rechtlich geschützte als auch wirtschaftliche, ideelle oder sogar rein tatsächliche Interessen. Ein schutzwürdiges Interesse ist daher zu bejahen, wenn die Beschwerdeführer eine tatsächliche Benachteiligung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen wollen. Sie müssen also in höherem Mass als jedermann, besonders und unmittelbar berührt sein. Ein bloss mittelbares oder ausschliesslich allgemeines öffentliches Interesse begründet für sich alleine keine Beschwerdebefugnis (LGVE 1999 II Nr. 24 E. 3a). Die kantonalen Behörden dürfen die Rechtsmittelbefugnis nicht enger fassen, als dies für die Beschwerde ans Bundesgericht vorgesehen ist.

Die Beschwerdeführer sind allesamt Grundeigentümer von nördlich des Bebauungsplanperimeters liegenden Parzellen. Die Distanz zwischen der Grenze des Bebauungsplanperimeters und den Liegenschaften beträgt deutlich weniger als 100 m, die Parzelle Nr. 173 der Beschwerdeführerin 1 grenzt gar unmittelbar an den Bebauungsplanperimeter. Vier der projektierten Bauten (A4, B1, C1 und D1) überragen den Steinhofweg, welcher unterhalb der Liegenschaften der Beschwerdeführer verläuft. Die Bauten A4 und B1 ragen teilweise in Höhen, welche die Aussicht der Beschwerdeführer tangieren können. Allerdings beträgt die Dis-

tanz zwischen den projektierten Bauten, welche aufgrund ihrer Höhe die Aussicht tangieren können, und den Liegenschaften der Beschwerdeführer zwischen knapp rund 60 m und über 120 m (vgl. nachfolgend E. V./3.2.2; sowie Bundesgerichtsurteil 1C\_346/2011 E. 2.3 zur 100 m-Regel). Im Sommer besteht kaum Sichtverbindung (vgl. Protokoll zum Augenschein). Die unmittelbare und besondere Betroffenheit der Beschwerdeführer ist deshalb stark zu relativieren – umso mehr, als sich das betroffene Gebiet an urbaner Zentrumslage befindet. Sie kann den Beschwerdeführern dennoch nicht gänzlich abgesprochen werden. Da auch die übrigen Eintretensvoraussetzungen erfüllt sind, ist die Beschwerde materiell zu behandeln.

3. Die Beschwerdeführer beantragen in der Hauptsache, der Beschluss über die Festsetzung des Bebauungsplanes Eichhof-West, umfassend den Bebauungsplan 1:500 sowie das BPR vom 20. August 2014, sei aufzuheben bzw. nicht zu genehmigen.

3.1. Die Beschwerdeführer erachten zunächst den Bebauungsplanperimeter als planerisch unzweckmässig und nicht nach sachlichen Gesichtspunkten ausgeschieden.

3.1.1. Die Beschwerdeführer machen in diesem Zusammenhang geltend, der Perimeter müsse das gesamte, in sich geschlossene Eichhofgebiet, auch die Parzellen Nrn. 2, 5523 und 5524, umfassen. Auch die Parzellen Nrn. 1130, 3806 und 3807, GB Luzern linkes Ufer, seien miteinzubeziehen, und die Hochhausplanung sei mit der Stadt Luzern abzustimmen und zu koordinieren, gehörten doch Gemeindegrenzen überschreitende Planungen zu den wichtigsten Grundsätzen der modernen Raumplanung. Die westlich vom Scherersteig gelegene Teilfläche der Parzelle Nr. 5523 zähle räumlich klarerweise zum Perimeter. Die ebenfalls in der WAr-D liegende Parzelle Nr. 2 sei mit einer Fläche von 2'026 m<sup>2</sup> relativ klein und daher einer eigenen Bebauungsplanung sinnvollerweise nicht zugänglich. Zudem deute die hohe Ausnutzungsziffer von 3.40 auf der Parzelle Nr. 2 darauf hin, dass auf dieser Parzelle ebenfalls eine Hochhausbaute erstellt werden soll (Art. 10 Abs. 4 BZR). Das gemäss Art. 10 Abs. 1 BZR erforderliche Gesamtkonzept fehle. Dieses könne nur durch einen Bebauungsplan gewährt werden. Bezeichnend sei, dass im Bebauungsplan selbst auf Parzelle Nr. 2 und auf einen allfälligen Bebauungsplan Eichhof Süd Bezug genommen werde (Art. 7 Abs. 2, Art. 19). Damit werde die Planung im Sinne der Grundeigentümerin zerstückelt, um ihr möglichst zügig die Überbauung des Areals Eichhof West zu ermöglichen. Orts- und städtebauliche Aspekte blieben dadurch auf der Strecke, was nicht nur Art. 10 Abs. 1 BZR widerspreche, sondern auch dem Institut und der Zielsetzung des Bebauungsplans und generell den Grundsätzen der Raumplanung.

Der Bebauungsplan Eichhof West basiert – unter anderem – auf einer fundierten, überkommunalen Planung (vgl. E. II.), woran auch die Stadt Luzern beteiligt war und ist.

Es ist nicht zwingend, ein zusammenhängendes Gebiet mit nur einem Bebauungsplan zu beplanen, ist doch die Abgrenzung eines Bebauungsplanperimeters abhängig von verschiedenen Faktoren, sei es die Bereitschaft, ein Projekt zu realisieren, der Überbauungs- bzw. Planungsstand, die aktuelle Nutzung, die Investorensituation etc.. Die Parzellen Nrn. 5523 und 5524 werden durch die Brauereinfrastruktur genutzt. Es ist wenig wahrscheinlich, dass in naher Zukunft davon abgerückt wird, weshalb es keinen Sinn machen würde, die Aufnahme dieser Parzellen in den Bebauungsplanperimeter zu verlangen. Hinsichtlich der Parzelle Nr. 2 ist die Ausgangslage insoweit anders, als sie unbebaut und im Eigentum der BVK liegt. Trotzdem besteht auch hier keine Pflicht, diese in den Perimeter aufzunehmen, zumal eine koordinierte Planung auch mit zwei Bebauungsplänen möglich bleibt. Vorliegend wird diese koordinierte Planung sogar durch entsprechende Hinweise in den Reglements Vorschriften sichergestellt. Der westlich des Scherersteigs gelegene Bereich der Parzelle Nr. 5523 ist im Eigentum der Heineken Switzerland AG und wird für Zwecke der Brauerei genutzt. Die Heineken Switzerland AG ist gleichzeitig Eigentümerin der Brauereigrundstücke. Weil sie Eigentümerin eines grossen zusammenhängenden Gebiets ist und die BVK Eigentümerin eines benachbarten grossen zusammenhängenden Gebiets, bietet es sich eher an, dass die

jeweiligen zusammenhängenden Gebiete von der einen Eigentümerschaft individuell beplant werden. Durch die grundlegenden Vorschriften des Bau- und Planungsrechts kann eine aufeinander abgestimmte Planung ohne weiteres auch für den Fall sichergestellt werden, dass in Zukunft ein weiterer Sondernutzungsplan erlassen werden sollte.

Das aktuell unternutzte Areal Eichhof West zwischen dem Scherersteig, der Langsägestrasse, der Autobahn A2 und dem Sonnenberghang erscheint auch gegenüber dem genutzten Brauereiareal als in sich abgeschlossen. Daher ist die Abgrenzung des Bebauungsplanperimeters in sachlicher Hinsicht zweckmässig und nicht zu beanstanden.

3.1.2. Nicht nachvollziehbar ist nach Ansicht der Beschwerdeführer, dass für das Gebiet Eichhof West isoliert und voreilig ein Bebauungsplan erlassen werde, wenn die städtebaulichen Richtlinien für das Vertiefungsgebiet II gemäss Entwicklungskonzept LuzernSüd noch nicht bekannt seien und die Parameter für die Bebauungsplanung Eichhof Süd ausdrücklich von diesen Richtlinien abhängig gemacht würden. Auf kleinstem Raum sollen Hochhäuser auf unterschiedlichen Beurteilungsgrundlagen erstellt werden, was nicht zulässig sei und von einer fehlenden Gesamtplanung zeuge.

In ihrer Stellungnahme vom 3. Dezember 2014 führte die Gemeinde Kriens dazu aus, die städtebaulichen Richtlinien seien zwar zum Zeitpunkt der Ausarbeitung und des Beschlusses des Bebauungsplans Eichhof West noch nicht vorhanden gewesen (S. 6). In der Zwischenzeit wurden die städtebaulichen Richtlinien für das Vertiefungsgebiet II von der Steuerungsgruppe LuzernSüd jedoch verabschiedet. Die Schlussversion der Richtlinien datiert vom 1. Juni 2015 und soll Ende 2015, Anfang 2016 von den betroffenen Gemeinden Kriens und Horw sowie der Stadt Luzern beschlossen werden. Der Bebauungsplan Eichhof West wird in der städtebaulichen Richtlinie in Kapitel Geviert B als Grundlage übernommen. Das Entwicklungskonzept LuzernSüd basiert auf einem Leitbild vom September 2010 und dem Studienauftrag LuzernSüd vom Januar 2013. Im November 2013 wurde das Entwicklungskonzept verabschiedet. Die Entstehung des Bebauungsplans Eichhof West seinerseits geht in die Jahre 2007/2008 zurück (vgl. E. I./4.). Im Zeitpunkt des Erlasses des Entwicklungskonzepts war die Entwicklung auf dem Areal Eichhof West somit bereits bekannt und wurde in der Konzeptarbeit berücksichtigt. Die Beplanung des Eichhof-Areals verlief weitgehend parallel mit der Entwicklung der planerischen und städtebaulichen Grundlagen beziehungsweise Richtlinien. Es handelt sich um eine koordinierte und organische planerische Entwicklung. Die Entwicklung auf dem Areal Eichhof West wird von den kommunalen Behörden unterstützt und entspricht den Richtlinien, auch wenn diese förmlich noch nicht verabschiedet sind. Immerhin ist davon auszugehen, dass der Einwohnerrat den Bebauungsplan nicht einstimmig erlassen hätte, würde er der angestrebten Entwicklung widersprechen. Die Beurteilungsgrundlagen werden damit auch bei der Beplanung der Parzelle Nr. 2 jenen des Bebauungsplans Eichhof West entsprechen. Es rechtfertigt sich nicht, eine derart grosse Planung zurückzustellen, nur weil eigentlich klare Parameter der Richtlinien noch nicht förmlich verabschiedet sind. Wollte man laufende Planungen zurückstellen, bis Richtlinien verbindlich verabschiedet sind, müsste dies in Form einer Planungszone erfolgen. Andernfalls besteht keine rechtliche Grundlage für eine Sistierung. Zudem ist das Entwicklungskonzept LuzernSüd als übergeordnetes städtebauliches Gesamtkonzept für das gesamte Gebiet wirksam. Der Bebauungsplan Eichhof West entspricht diesem Entwicklungskonzept und ist eingebettet in eine übergeordnete und umfassende Gesamtplanung des gesamten Entwicklungsraums.

3.2. Die Beschwerdeführer begründen ihren Antrag weiter damit, dass das Gebiet Eichhof West als Hochhausstandort ungeeignet sei

3.2.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, die §§ 140 Abs. 1 und 166 Abs. 1 PBG würden verletzt. Für Hochhäuser, welche das Niveau des nördlich oberhalb des Bebauungsplanperimeters vorbeiführenden Steinhofweges von 492 m.ü.M. übersteigen, sei das Gebiet nicht geeignet. So seien gemäss den Richtlinien des Hochbaudepartements der Stadt Zürich vom November 2001, welchen Allgemeingültigkeit zukomme, topografisch empfindliche und

bevorzugte Wohngebiete wie Hang-, Ansichts- und Aussichtsflächen von Hochhausbauten freizuhalten und zu schützen. Hochhäuser seien nur in der Ebene und mit gebührendem Abstand zu Hanglagen zulässig.

Das Projekt ist das Ergebnis eines langjährigen, mehrstufigen Evaluationsprozesses, welcher mit der einstimmigen Verabschiedung des Bebauungsplans Eichhof West durch den Einwohnerrat abgeschlossen wurde. Zudem ist das Entwicklungskonzept LuzernSüd aus einem Studienauftrag unter Konkurrenz von vier städtebaulichen Teams hervorgegangen, wobei sich diese unter anderem speziell für das betroffene Gebiet mit der Frage dessen Eignung für Hochhäuser auseinandersetzen mussten. Auch das Hochhauskonzept für die Region Luzern qualifiziert das Gebiet als geeignet für Hochhäuser über 35 m. Zum selben Schluss kommt die städtebauliche Begleitgruppe von LuzernSüd. Es wird zudem auf die Ausführungen zu den planerischen Grundlagen verwiesen (vgl. E. II.)

Das Areal befindet sich in urbaner Umgebung an der Grenze zwischen der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2, während oberhalb des Areals, abgetrennt durch einen Grüngürtel mit im Bestande geschützten Hochstämmern, das Ein- und Zweifamilienhausquartier am Sonnenberghang liegt. Das Areal Eichhof West ist demnach nicht alleine geprägt durch das Sonnenbergquartier. Vielmehr ist es umgeben von sehr unterschiedlichen Nutzungsformen, wie Industrie im Osten mit der Brauerei Eichhof und Wohnnutzung im Norden, sowie von bedeutsamen Verkehrsachsen wie der Obergrundstrasse und der Autobahn im Süden und Westen. Das Zusammenspiel aller Einflussfaktoren, welches darüber entscheidet, ob sich ein Projekt in die Landschaft und die Umgebung einfügt, ist demnach deutlich komplexer, als es die Beschwerdeführer darzustellen versuchen. Tatsächlich präsentiert sich das Gebiet Eichhof sehr heterogen.

Der Grüngürtel südlich des Steinhofwegs wirkt wie eine natürliche Grenze zwischen dem Bebauungsplanperimeter und dem Sonnenbergquartier, befinden sich doch auch im weiter umliegenden Gebiet oberhalb des Grüngürtels zahlreiche Ein- und Zweifamilienhäuser, unterhalb davon aber Industrie, Gewerbe und Verkehr. Westlich der Autobahn wird das Wohngebiet gegen Süden nicht durch einen Grüngürtel abgetrennt, sondern grenzt unmittelbar an die Arbeitszone (Holzwerkstatt, Tankstelle, Autogarage). Die beiden Übergänge westlich und östlich der Autobahn unterscheiden sich dadurch deutlich. Der Grüngürtel im Osten schafft einen optischen Unterbruch im Gelände und zwischen den unterschiedlichen Nutzungszonen. Das Wohnquartier wird zudem nicht über die Hauptverkehrsachse südlich des Bebauungsplangebiets erschlossen, wodurch es noch stärker vom gesamten Bebauungsplangebiet abgegrenzt wird. Zudem ist es deutlich erhöht, liegt das Wohnquartier doch oberhalb des Steinhofwegs, welcher auf rund 490 m.ü.M. verläuft, während die Langsägestrasse auf rund 460 m.ü.M., rund 30 m tiefer, liegt. Das Wohnquartier bildet demnach eine separate Einheit.

Schliesslich müssen Übergänge zwischen verschiedenen Nutzungszonen nicht immer fließend sein, sondern sind im konkreten Einzelfall zweckmässig zu gestalten. Aufgrund der natürlichen Abgrenzung durch die Topografie und die Bepflanzung beziehungsweise den Grünstreifen und aufgrund des Umstands, dass das Areal auf drei Seiten umgeben ist von Hauptverkehrsachsen und Industrie, aber nur auf einer von Wohnnutzung, davon aber noch durch einen Grüngürtel abgetrennt ist, ist nicht das Wohnquartier prägend für das Areal Eichhof West, sondern hauptsächlich die Ebene mit den Verkehrs- und Industrieanlagen. Diese strahlt eine sehr urbane Charakteristik aus. Grosse Bauten wirken sich dadurch nicht störend auf die Umgebung aus, sondern werten diese im Gegensatz zur bestehenden Situation mit auffälligen Gebäuden und Parkieranlagen auf. Das Gebiet bekommt dadurch eine aufgeräumte, belebte und moderne Wirkung.

Der Bebauungsplan gliedert sich demnach entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer gut in die Umgebung ein und entspricht damit §§ 140 Abs. 1 und 166 PBG.

3.2.2. Die Beschwerdeführer argumentieren weiter, das Areal Eichhof West liege mindestens zur Hälfte im Sonnenberghang, die restliche Fläche liege am Fuss des Sonnenbergs. Dieser gehöre zu einer der besten Wohnlagen in Kriens, wobei sich das Gebiet durch repräsentative Ein- und Zweifamilienhäuser charakterisiere, meist in älterer Bauweise und durch zahlreiche schützenswerte Chaletbauten mit überdurchschnittlichem Umschwung. Die Hochhausbauten würden sich überhaupt nicht ins Landschaft- und Ortsbild integrieren und im ortsbaulichen Kontext als Fremdkörper wirken. So liege die Nordfassade des Baubereichs B1 33 m näher zum Sonnenberghang als die Profilstange. Die unmittelbar im Hang geplanten Hochhäuser in den Baubereichen D1, C1 und C2 dürften hangseitig mit bis zu 10 Geschossen aus dem (gewachsenen) Terrain ragen, beim Baubereich D1 über eine Länge von 90 m. Hochhäuser hätten einen respektvollen Abstand zu bebauten Hanglagen einzuhalten.

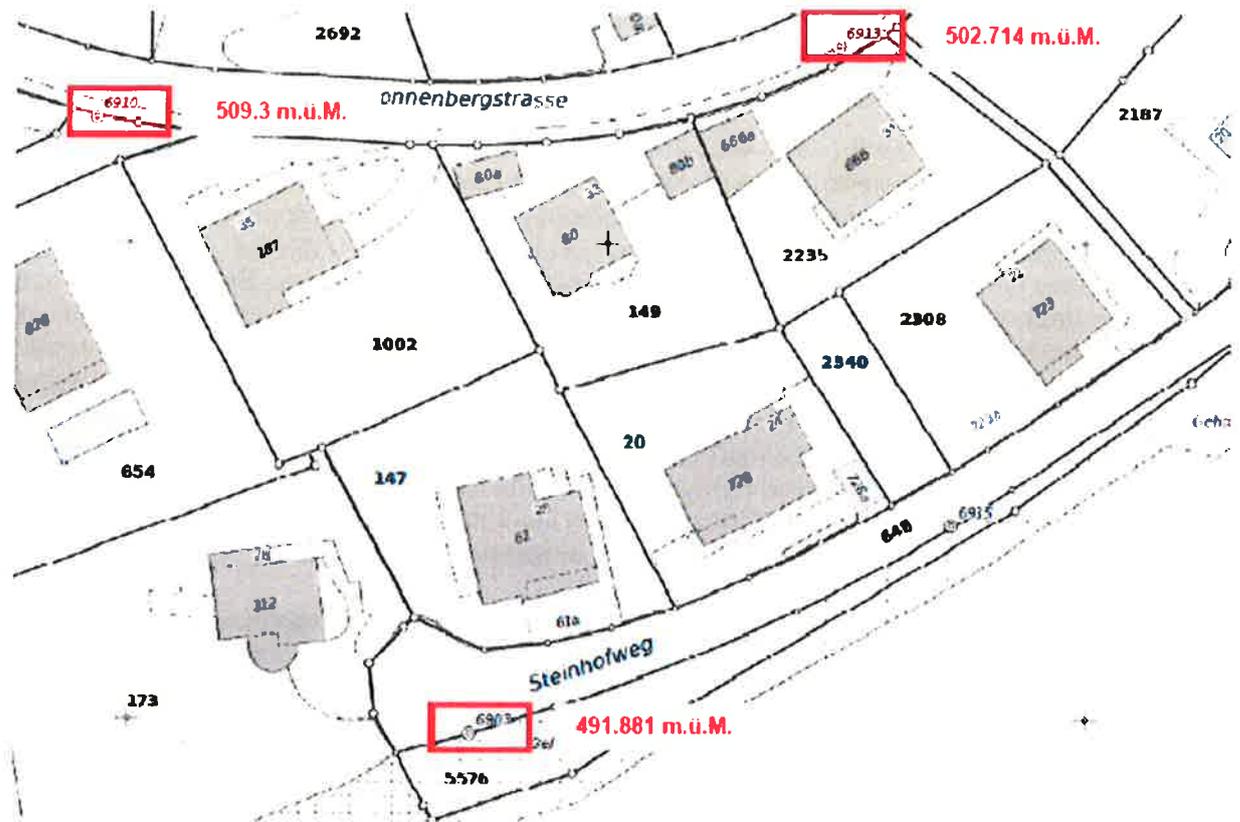
Für die Wahrnehmung der Bauten durch die Beschwerdeführer ist unter anderem wesentlich, wie weit die Bauten über die Höhenkote des Steinhofwegs hinausragen. Vorab sei erneut auf die Höhe des Steinhofwegs von 491.881 m.ü.M. hingewiesen (vgl. Grundbuchplan GIS Kanton Luzern, Höhenfixpunkt Nr. 6903). Für die einzelnen Baubereiche zulässig sind die folgenden maximalen Firsthöhen und Höhenkoten:

Baubereich	max. Firsthöhe [m]	max. Höhenkote [m.ü.M.]	Meter, um welche der Steinhofweg überragt werden kann (ohne Dachaufbauten) [m]	weitere Geschosse?	max. Höhe mit Dachaufbauten [3.5 m]	Meter, um welche der Steinhofweg überragt werden kann (inkl. Dachaufbauten) [m]	Distanz Referenzpunkt 6903 Steinhofweg zur Mitte der jeweiligen Nordfassade [m]*
A1	23.5	482.5					
A2	10	469		max. +2			
A3	30	488					
A4	37	495	3.1		498.5	6.6	106
B1	53	511	19.1		514.5	22.6	126
B2	9	467		max. +2			
B3	25	482					
C1	36.5	493.5	1.6		497	5.1	67
C2	27	485					
D1	34.5	493.5	1.6		497	5.1	58
D2	11	470		max. +2			
D3	19	478		max. +2			

\* ungefähre Messung aus dem GIS Kt. Luzern.

Demnach überragen die Bauten in den Baubereichen A4, B1, C1 und D1 den Steinhofweg (orange markiert). Die ungefähre Distanz zwischen dem Referenzpunkt auf dem Steinhofweg und der Mitte der jeweiligen Nordfassade liegt zwischen 58 und 126 m. Je höher im konkreten Baubereich gebaut werden darf, desto grösser ist die Distanz zwischen Baubereich und Steinhofweg.

Die Referenzkote Nr. 6903 am Steinhofweg, von welcher aus die Distanz gemessen wurde, liegt auf 491.881 m.ü.M. Der Sonnenberghang seinerseits fällt in diesem Bereich relativ steil ab. Die Liegenschaften der Beschwerdeführer wiederum liegen gegenüber dem Referenzpunkt erhöht. Von Interesse sind zudem die Vermessungspunkte Nrn. 6910 und 6913.



Die Parzelle Nr. 173 von Katharina Bernet-Weber liegt am Hang. Das Wohnhaus befindet sich im nördlichen Bereich der Parzelle und somit stärker hangwärts, d.h. nochmals ein wenig höher. Der Garten ist südlich und westlich umgeben von dichten Hecken mit einer Höhe von knapp 2 m, welche einen Blick auf die Umgebung stark einschränken. Vom Wohnzimmer überblickt man die Hecke, der Grüngürtel befindet sich direkt im Blickfeld. Die Baubereiche C1 und D1 werden daher – wenn überhaupt – lediglich knapp wahrgenommen werden können, zumal in der Blickrichtung nach Süden aus der Optik von Katharina Bernet-Weber ein alter Hochstämmer steht. Den Baubereich B1 wird Katharina Bernet-Weber zumindest teilweise wahrnehmen. Er überragt den Steinhofweg um maximal 19.1 m, dies in einer Distanz von rund 126 m.

Die Parzellen Nrn. 654 und 1002 von Roland und Silke Peter-Hempel werden ebenfalls über die Sonnenbergstrasse von Norden erschlossen. Der geringfügig höher als die beiden Parzellen liegende Vermessungspunkt Nr. 6910 an der Sonnenbergstrasse liegt auf 509.3 m.ü.M.. Die maximale Höhe des Baubereichs B1 ohne Dachaufbauten überschreitet diese Höhenkote somit um maximal 1.70 m. Die Parzellen liegen demgegenüber ein wenig tiefer, wodurch die Überragung entsprechend zunimmt. Der tiefer liegende Vermessungspunkt Nr. 6903 wird vom Baubereich B1 um maximal 19 m überragt (vgl. Tabelle). Die ungefähre Distanz zwischen dem südlichen Beckenrand des Swimmingpools auf der Parzelle Nr. 654 und der Mitte der Nordfassade des Baubereichs B1 beträgt 168 m.

Die Parzelle Nr. 149 von Alfred Bürgi ist vom Steinhofweg ebenfalls nicht direkt zugänglich. Der Zugang zum Haus erfolgt von der Sonnenbergstrasse. Auf der Sonnenbergstrasse befindet sich nahe des Otto Karrer-Wegs der Vermessungspunkt Nr. 6913, welcher auf 502.714 m.ü.M. liegt. Mit seiner maximalen Höhe von 511 m.ü.M. überragt der Baubereich B1 diesen Vermessungspunkt um 8.2 m. Die ungefähre Distanz zwischen der Terrasse der Parzelle Nr. 149 zur Nordfassade des Baubereichs B1 beträgt allerdings rund 163 m. Wahrnehmbar ist voraussichtlich wohl auch der Baubereich A4, welcher den Steinhofweg (Vermessungspunkt Nr. 6903) um rund 3 m überragt, allerdings rund 14 m tiefer als der Vermessungspunkt Nr. 6910 und über 7 m tiefer als der Vermessungspunkt Nr. 6913 liegt.

Zusammengefasst befinden sich die Liegenschaften der Beschwerdeführer einerseits in grosser Distanz zu den geplanten Bauten, andererseits liegen sie noch höher als der Steinhofweg. Die Betroffenheit der Beschwerdeführer ist dadurch stark zu relativieren.

Die Beschwerdeführer verweisen immer wieder auf den Grüngürtel, welcher nicht ordnungsgemäss gepflegt werde. Bei einer richtigen Pflege wäre die Sicht auf das Areal noch deutlich besser, so ihre Argumentation. Der Kurzbericht und die Konzeptplanung über den Baum- und Heckenbestand entlang dem Steinhofweg in Luzern erläutert, dicht an der Böschungskante stünden fünf alte Eichen, die zum oberen Abschnitt der Baumallee Steinhofstrasse gehörten. Es hätten sich bereits Eschen und Ahorn zu starken Bäumen entwickelt. In Zukunft solle wieder der ursprüngliche Zustand erreicht und die Eichenallee hervorgehoben werden und damit der Unterbewuchs klar untergeordnet werden. Die hohen, starken Eichen werden demnach bestehen bleiben. Inwiefern die Sicht dadurch erheblich freier wird, wird von den Beschwerdeführern nicht geltend gemacht. Immerhin ragen die Bäume deutlich über die Profilstangen und damit über die möglichen Hochhäuser hinaus. Beim Augenschein hat sich denn auch gezeigt, dass im Sommer kaum Durchblick besteht und somit die Sichtmöglichkeiten auf das Gebiet Eichhof West stark eingeschränkt sind.

Die Beschwerdeführer leben in einem Quartier, das den Charakter eines Ein- und Zweifamilienhausquartiers hat. Allerdings befindet sich dieses Quartier nicht in einem Dorf auf dem Land, sondern in einem urbanen Kontext nahe wichtiger Hauptverkehrsachsen, wo der Siedungsdruck gross und die Erschliessung optimal sind. Damit verbunden sind Auswirkungen auf die Nachbarschaft. Auch wurde im Zonenplan für dieses Quartier keine Ortsbildschutzzone festgesetzt, welche über das allgemeine Eingliederungsgebot hinaus besondere Massnahme des Umgebungsschutzes erforderlich machen würde. Die wachsende Bodenknappheit verlangt nach verdichteter Bauweise, wobei die angestrebte Dichte im Grundsatz zunimmt, je urbaner ein Standort ist. Die relevanten Planungsinstrumente definieren das Areal Eichhof West als Hochhausstandort (vgl. E. II.). Die Realisierung von Hochhäusern an dieser Lage entspricht somit den planungsrechtlichen Grundlagen.

3.2.3. Die Beschwerdeführer befürchten, durch die "unmittelbar vor der Nase" geplanten Hochhausbauten würde der Sonnenberghang massiv entwertet. Die Wohn- und Lebensqualität der Beschwerdeführer würde durch Schattenwurf, Lichtimmissionen, Einsicht, Entzug von Aussicht etc. erheblich beeinträchtigt. So liege nicht der Pilatus in der Hauptsichtachse. Vielmehr bestehe in Südrichtung die tolle Aussicht auf die Alpenlandschaft, welche durch die Hochhäuser erheblich tangiert würde. Das Bergpanorama würde massiv eingeschränkt. Zudem befinde sich das nach Süden ausgerichtete Sonnenbergquartier auf ziemlich steilem Terrain, weshalb die Hochhäuser unmittelbar vor diesem alten Wohngebiet in äusserst geringer Entfernung zu liegen kämen. Die topografischen Verhältnisse liessen eine Hochhaus-siedlung mit einer höchsten Baute von 53 bzw. 56.50 m an diesem Ort nicht zu. Die einzelnen Hochhäuser würden den Steinhofweg um 5 bis 22.5 m überragen. Die Entfernung des Baubereichs B1 zum natürlichen und gewachsenen Hangfuss betrage nicht 70 m, sondern lediglich einige Meter. Der Bebauungsplanperimeter sei zu wenig tief und liege zu einem wesentlichen Teil sogar selber im Sonnenberghang.

Wie zuvor dargelegt, befinden sich die geplanten Hochhäuser, wovon nur vier den Steinhofweg überragen, in angemessener Distanz zu den Liegenschaften der Beschwerdeführer. Nur das Hochhaus im Baubereich B1 ragt dabei deutlich in das Sichtfeld der Beschwerdeführer und verdeckt aus einer Distanz von über 100 m einen Teil der Sicht auf die Berge, nicht aber deren vollständige Silhouette (vgl. Protokoll des Augenscheins vom 26. Mai 2015, Bilder 3, 4, 5, 7, 12, 13). Dies bedeutet allerdings nicht, dass auch die Liegenschaften der Beschwerdeführer überragt werden. Die Distanz ist entgegen der Darstellung der Beschwerdeführer beträchtlich. Inwiefern dadurch Einbussen an Lebensqualität resultieren, legen die Beschwerdeführer nicht näher dar. Dass die Aussicht gegenüber der aktuellen Situation teilweise tangiert wird, ist unbestritten. Indes ist die Aussicht nach Lehre und ständiger Rechtsprechung grundsätzlich nicht geschützt, weder im öffentlichen noch im privaten Recht (Bundesge-

richtsurteil 5A\_415/2008 vom 12. März 2009, E. 3.1). Massgebend im öffentlichen Recht ist im Wesentlichen das Eingliederungsgebot. Wird diesem Rechnung getragen und besteht keine Höhenbeschränkung oder eine sogenannte Aussichts-Dienstbarkeit, existiert kein Recht oder Anspruch auf Aussicht, umso weniger im urbanen Raum.

Soweit die Beschwerdeführer durch die Hochhäuser Entzug von Licht und Schattenwurf befürchten, ist auf das Besonnungsgutachten der Projektunterlagen zu verweisen. Die Gemeinde Kriens und der Kanton Luzern verfügen über keine spezifischen Bestimmungen zum Schattenwurf und die damit zusammenhängenden Beeinträchtigungen von Liegenschaften. Die Gemeinde Kriens wendet daher die praxiserprobten Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürich an, wonach als wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf bei überbauten Grundstücken die an den mittleren Wintertagen (8. Februar und 3. November) länger als zwei Stunden dauernde Beschattung der bewohnten oder in Wohnzonen liegenden Nachbargebäude, in der Regel an ihrem Fusspunkt gemessen, gilt. Bei unüberbauten Grundstücken in Wohnzonen gilt die an den mittleren Wintertagen länger als zwei Stunden dauernde Beschattung überbaubarer Flächen des Nachbargrundstückes als wesentliche Beeinträchtigung, sofern dadurch eine den örtlichen Verhältnissen und der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung verunmöglicht oder erheblich erschwert wird (§ 30 der Allgemeinen Bauverordnung des Kantons Zürich; Besonnungsgutachten Eichhof West vom 7. Januar 2014). Keine wesentliche Beeinträchtigung durch Schattenwurf liegt vor, wenn mit einem in allen Teilen den Vorschriften entsprechenden Vergleichsprojekt nachgewiesen wird, dass eine der Bau- und Zonenordnung entsprechende Überbauung keine geringere Beschattung des Nachbargrundstückes nach sich zieht. Das vorliegende Besonnungsgutachten – 2-Stunden-Schatten sowie das Schattendiagramm (beide vom 7. Januar 2014) entsprechen dieser Praxis. Sie zeigen, dass an einem mittleren Wintertag die Parzellen der Beschwerdeführer vom Schattenwurf zu keinem Zeitpunkt tangiert werden. Auch die Parzellen im Bebauungsplanperimeter und die übrigen umliegenden Parzellen werden nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Bebauungsplan führt demnach zu keiner Beeinträchtigung der Parzellen der Beschwerdeführer durch Schattenwurf, weshalb er auch unter diesem Aspekt als rechtmässig zu beurteilen ist. An dieser Stelle ist zudem darauf hinzuweisen, dass das (damalige) Verwaltungsgericht mit Urteil V 03 309 vom 10. Mai 2004 (LGVE 2004 II Nr. 15) die Praxis des Regierungsrates, wonach eine Einbusse an Besonnung von zwei Stunden bei Tag- und Nachtgleiche (21. März) unter dem Gesichtspunkt der Eigentumsgarantie noch zulässig sei, stützte. Dabei sei zu beachten, dass ein Schatten gemeint sei, der die Gesamtheit des benachbarten Wohnhauses oder Grundstückes treffe. Wenn die Einbusse an Sonnenlicht nicht vollständig sei, sondern nur einen Teil des Wohnhauses oder der Parzelle treffe, sei dem bei der Würdigung der Beeinträchtigung Rechnung zu tragen. Im Übrigen könne in Grenzfällen, wie beispielsweise in Kernzonen oder in Städten, unter Umständen eine längere Schattendauer hingenommen werden. Obwohl diese Praxis von derjenigen in Kriens geringfügig abweicht, führt auch diese Argumentation zu keiner anderen Beurteilung des Bebauungsplans.

Die von den Beschwerdeführern befürchtete Entwertung ihrer Liegenschaften durch die Einsehbarkeit ist bereits durch die grosse Distanz – zwischen rund 60 bis 160 m – ihrer Liegenschaften zu den Neubauten stark zu relativieren, zumal eine (sub)urbane Zentrumslage betroffen ist. Selbst wenn eine Entwertung anzunehmen wäre, müssten die Beschwerdeführer dies bei einer zonenkonformen Überbauung der Nachbargrundstücke ohne weiteres hinnehmen.

3.2.4. Die Beschwerdeführer erachten den Bebauungsplan überdies als nicht genehmigungsfähig, weil auf den benachbarten Parzellen Nrn. 5523 und 5524 Hochhäuser gemäss RRE Nr. 457 vom 15. April 2014 nicht zulässig seien, da diese nicht im Perimeter "Entwicklungsraum Eichhof-Schlund" liegen würden und somit Art. 20 BZR nicht zur Anwendung komme. Dabei sei deren Topografie praktisch identisch mit dem Gebiet Eichhof West. Dies gelte ebenso für die westlich der Autobahn A2 liegenden Grundstücke, wo gemäss Aussage des Gemeinderates und gemäss BZR ebenfalls keine Hochhäuser zulässig seien. Trotz der-

selben Topografie würden diese Grundstücke unterschiedlich behandelt, was nicht nachvollziehbar sei.

Die Parzellen Nrn. 5523 und 5524 befinden sich in der Arbeitszone C, (Ar-C), ES III [Arbeitszone Eichhof ES IV; Art. 7 inklusive Ergänzung o zur Tabelle]. Für die Parzelle Nr. 5524 gilt eine Höhenbeschränkung von 485 m. ü. M. (Art. 14 Abs. 1 BZR). In der Ar-C sind gemäss Art. 14 Abs. 8 BZR im Perimeter des Entwicklungsraums Eichhof-Schlund Hochhäuser zulässig, wenn dies das Gesamtkonzept "Entwicklungsraum Eichhof-Schlund" gemäss Art. 20 BZR vorsieht. Da die beiden Parzellen in der Ar-C, aber ausserhalb des Perimeters Entwicklungsraum Eichhof-Schlund liegen, sind dort gemäss Art. 14 Abs. 8 BZR keine Hochhäuser zulässig. Die Parzellen im Bebauungsplanperimeter liegen in der WAr-D. Die Abgrenzung zwischen einzelnen Nutzungszonen liegt im Wesentlichen im Planungsermessen der Gemeinde. Ist die Abgrenzung recht- und zweckmässig, so steht es dem Regierungsrat als Genehmigungsbehörde nicht zu, die Zonenabgrenzung zu ändern, zumal diese nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens ist, sondern nach der Genehmigung durch den Regierungsrat (RRE Nr. 457 vom 15. April 2014) in Rechtskraft erwachsen ist. In der Grundnutzungsordnung ist vorgegeben, weshalb im Bebauungsplanperimeter Hochhäuser zulässig sind und auf den östlich angrenzenden Grundstücken nicht. In diesem Verfahren ist allein zu beurteilen, ob Hochhäuser im Bebauungsplanperimeter recht- und zweckmässig zu beurteilen sind.

3.2.5. Die Beschwerdeführer bemängeln weiter, ein Zonenübergang von einer Wohnzone mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern zu einer Hochhauszone mit Gebäudehöhen bis zu 56.50 m sei raumplanerisch unzulässig. Der zwischen dem Bebauungsplanperimeter und dem Steinhofweg liegende Grüngürtel sei dabei irrelevant. Immerhin bestehe im Winterhalbjahr praktisch uneingeschränkter Sichtkontakt zu den geplanten Hochhäusern und im Sommerhalbjahr seien die Hochhausbauten auch partiell sichtbar. Der Baubereich B1 mit einer Höhe von bis zu 56.5 m sei vom Grundstück der Beschwerdeführerin 1 in den Sommermonaten voll sichtbar. Von den Grundstücken der Beschwerdeführer 2 und 3 bestehe ganzjährig Sichtkontakt zu praktisch allen Baubereichen. Die Auslichtung des Grüngürtels liege in der Hand der Anwohner. In den letzten Jahren sei die Hecke nicht unterhalten worden, da die Gemeinde den Anwohnern seit vielen Jahren im Bereich der Parzelle Nr. 5576 die Realisierung eines Fussweges in Aussicht gestellt hatte.

Wie oben ausgeführt, sind die Grundnutzung und damit der Zonenübergang rechtskräftig und nicht Gegenstand dieses Verfahrens. In materieller Hinsicht ist auf die vorangehenden Ausführungen zu verweisen, wonach die Genehmigungsbehörde zum Schluss kommt, das Areal Eichhof West sei als Hochhausstandort geeignet. Zudem bedeutet die Sichtbarkeit einer Baute nicht deren Unzulässigkeit, sonst könnten gerade in einem städtischen Umfeld überhaupt keine Neubauten mehr erstellt werden. Die Bauten befinden sich in beträchtlicher Distanz von den Parzellen der Beschwerdeführer. Es kann auf das Gesagte verwiesen werden.

3.2.6. Die Beschwerdeführer bemängeln weiter, Schnittpläne, worin die Baubereiche mit maximaler Gesamthöhe und dem massgebenden Terrainverlauf ersichtlich seien, sowie Visualisierungen der Baubereiche und der Umgebung würden fehlen. Diese Unterlagen seien aber unerlässlich zur Beurteilung, ob sich Hochhausbauten ortsplannerisch und städtebaulich integrierten. Der Gemeinderat hätte diese gemäss § 8 Abs. 2 PBV einfordern müssen. Schliesslich seien auch die Baubereiche ungenügend ausgesteckt. Lediglich vier Baubereiche seien durch eine Profilstange punktuell bezeichnet worden. Diese wären aber in ihrer grundrisslichen Ausdehnung mit Höhenprofilen auszustecken. Ohne Aussteckung sei die Eingliederung der Hochhäuser nicht beurteilbar. Dies sei auch in der 1. Lesung des Einwohnerrats beantragt worden, weshalb die Profilstangen auch den Vorgaben des Einwohnerrats nicht entsprächen.

Die Sondernutzungspläne werden unterschieden in Gestaltungspläne und Bebauungspläne. Während Gestaltungspläne von den Grundeigentümern aufgestellt werden und damit von der Bau- und Zonenordnung nur in einem genau bestimmten Mass abgewichen werden darf, kann der Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen (§ 68 PBG). Die Vorschriften über das Auflage-, Einsprache-, Beschluss- und Genehmigungsverfahren nach den §§ 61-64 Abs. 1-4 PBG sind sinngemäss anwendbar (§ 69). Zuständig für den Erlass von Bebauungsplänen sind damit die Stimmberechtigten einer Gemeinde bzw. das kommunale Parlament. Gestaltungspläne stehen somit dem Baubewilligungsverfahren (§§ 77 i.V.m. §§ 193 und 194 PBG), Bebauungspläne dem Nutzungsplanungsverfahren nahe. Das Gesetz sieht für das Nutzungsplanungsverfahren keine Aussteckungspflicht vor, weshalb das grundsätzlich auch nicht für das Bebauungsplanverfahren gilt. Dies ist gerechtfertigt, weil im dem Bebauungsplanverfahren nachgelagerten Baubewilligungsverfahren eine umfassende Aussteckungspflicht besteht und in diesem Verfahren Rechtsmittel gegen das Bauprojekt ergriffen werden können. Zudem erfolgt die Detailplanung des konkreten Projekts üblicherweise erst nach Erlass des Bebauungsplans. Es rechtfertigt sich daher nicht, bereits in einem frühen Stadium wie dem Bebauungsplanverfahren eine Aussteckung zu verlangen. Der Beirat Städtebau LuzernSüd (nicht der Einwohnerrat) hat im Rahmen der zweiten Beurteilung des Projekts am 25. März 2014 festgehalten, da keine Schnitte vorlägen, könne der Anschluss an den Strassenraum nicht kontrolliert werden. Zudem würden für eine Beurteilung des langen Gebäudes entlang des Hanges Grundrisse und Fassaden mit Schnitten benötigt. Diese lägen nicht vor. Allerdings hat er keinerlei entsprechende Anträge oder Vorbehalte formuliert. Es entspricht damit nicht den Tatsachen, wenn die Beschwerdeführer behaupten, die Profilstangen würden den Vorgaben des Einwohnerrats nicht entsprechen (vgl. B+A vom 20. August 2014, S. 20 unten).

Vorliegend erfolgte eine teilweise Aussteckung der südwestlichen Ecke des Baubereichs A4, der Gebäudemitte des Baubereichs B1 an der Südfassade, die Gebäudemitte des Baubereichs C1 an der Südfassade (um ca. 5 m verschoben) sowie die Gebäudemitte des Baubereichs D1, ebenfalls an der Südfassade. Der entsprechende Plan wurde den Beschwerdeführern vor dem Augenschein zugestellt. Zusammen mit den im Bebauungsplan eingezeichneten Baubereichen und den Visualisierungen in den Projektunterlagen ist es möglich, sich ein Bild von den geplanten Hochhäusern hinsichtlich ihrer Lage und maximalen Höhe zu machen (vgl. Protokoll Augenschein, Bilder 3-8, 12-14, 18-22).

3.2.7. Schliesslich sind die Beschwerdeführer der Ansicht, die Hochhäuser würden sich auch bezüglich des östlich angrenzenden Gebiets der Brauerei Eichhof nicht eingliedern. Das Hauptgebäude und der Siloturm seien gemäss ISOS als schützenswerte Baugruppe qualifiziert. Neubauten in der Umgebung hätten auf dieses Schutzziel Rücksicht zu nehmen. Zudem sei die Brauerei Eichhof im Inventar der neueren Schweizer Architektur (INSA) verzeichnet. Die Bauten der Brauerei sollen offenbar als besonders schützenswerte Kulturobjekte der Kategorie I gemäss Art. 2 lit. a Bauinventar und damit auch ins kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden. Die Hochhausbauten seien damit, insbesondere mit dem Brauturm, nicht vereinbar, zumal sie eine ganz andere Nutzungstypologie aufwiesen. Hochhausbauten würden insbesondere den Brauturm konkurrenzieren.

Das Projekt wurde der kantonalen Denkmalpflege bereits im Rahmen der Vorprüfung zur Beurteilung unterbreitet. Der Brauturm und die Bauten der Brauerei Eichhof wurden dabei nicht erwähnt, zumal diese auf dem benachbarten Grundstück stehen und vom Bebauungsplan nicht unmittelbar tangiert werden. Gemäss Art. 4a der Verordnung über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz berücksichtigen die Kantone das ISOS bei der Erstellung ihrer Richtpläne nach den Art. 6-12 RPG. Im kantonalen Richtplan 2009 ist dies mit der Koordinationsaufgabe S3-1 erfolgt. Demnach ist das ISOS eine Grundlage bei raumplanerischen Interessenabwägungen und bei der Ausarbeitung der Konzepte und Planungen. Die Gemeinden mit Ortsbildern von nationaler oder regionaler Bedeutung berücksichtigen die Inhalte des ISOS im Rahmen einer umfassenden Interessenabwägung in den kommunalen Planungen. Sie sorgen dabei dafür, dass die Ortsteile ihre Funktionen erfüllen

und stimmen die Bau- und Nutzungsvorschriften darauf ab. Die Gemeinden sorgen für einen angemessenen Schutz der im ISOS aufgelisteten Ortsbilder von lokaler Bedeutung und berücksichtigen dabei die Funktion der Ortsteile. Damit ist klar, dass ein Eintrag im ISOS als weiteres Element bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen ist. Die Gemeinde beurteilt das öffentliche Interesse an der haushälterischen Nutzung des Bodens und der Verdichtung nach innen offensichtlich gegenüber dem Schutzgedanken des ISOS als überwiegend, zumal der Brauturm und die Brauerei nur am Rande tangiert werden. Diese Interessenabwägung ist für den Regierungsrat nachvollziehbar. Abschliessend sei darauf hingewiesen, dass die Distanz zwischen dem östlichsten Rand des Baubereichs B 3 und der westlichen Grenze der Parzellen Nrn. 5524 und 5523 – wovon der Brauturm nochmals rund 40 m zurückversetzt ist – rund 40 m beträgt, jene vom östlichsten Rand der Baubereiche C rund 55 m. Der Brauturm wird damit weiterhin gut wahrzunehmen sein, weshalb der Schutzgedanke des ISOS gebührend berücksichtigt wird.

Das Gebäude Nr. 509d (Konsumhof) ist im Inventar der Kulturobjekte der Gemeinde Kriens, Kategorie II, vermerkt. Der Gemeinderat hat entschieden, den Konsumhof aus dem Inventar zu entlassen. Die kantonale Denkmalpflege hat dieser Entscheid unter der Bedingung zugestimmt, dass das Kulturobjekt gemäss den Anforderungen der Denkmalpflege dokumentiert wird. Die Entlassung aus dem Inventar wird Bestandteil der Baubewilligung sein, d.h. der Rückbau darf erst nach Erteilung der Baubewilligung erfolgen. Diese Forderung ist im Reglement zum Bebauungsplan festgesetzt (Art. 13 BPR). Den Anträgen der betroffenen Fachstelle wird somit gebührend Rechnung getragen. Es liegt keine Verletzung eines Inventars oder geltenden Rechts vor.

3.3. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, der Gemeinderat habe es unterlassen, sachverständig abklären zu lassen, ob das Gebiet Eichhof West als Standort für Hochbauten bis 56.50 m unter ortsplanerischen und städtebaulichen Gesichtspunkten geeignet sei.

3.3.1. Die Beschwerdeführer halten zunächst fest, das Bauvolumen liesse sich auch bei niedrigeren Gebäuden mit Gebäudehöhen von maximal 492.00 m.ü.M. erreichen, wobei aber eine solche Überbauung deutlich weniger einschneidend wirken würde und eine eigenständige Massstäblichkeit unterhalb des Steinhofwegs entwickeln könnte. Die Beschwerdeführer beantragten hierzu die Einholung eines Sachverständigengutachtens. Das regionale Hochhauskonzept von Feddersen & Klostermann vom 19. September 2008, worauf sich die Gemeinde gestützt habe, sei veraltet und äusserst vage, nicht ausgereift und wenig durchdacht. Es vermöge eine Standortanalyse nicht zu ersetzen. So stuft das Konzept das Areal Eichhof West als geeigneten Standort für Hochhäuser über 35 m ein, hier aber gehe es um Hochhäuser mit einer Höhe von 56.50 m. Das Konzept enthalte keine standortspezifische Auseinandersetzung mit dem Eichhof Gebiet und sei in sich widersprüchlich. Das Entwicklungskonzept LuzernSüd vom 11. November 2013 wiederum enthalte für das Gebiet Eichhof keinen Hochhausplan, wie es im Konzept selbst ausgeführt sei. Zudem stelle dieses Konzept keine detaillierte Hochhaushöhenevaluation dar. Ausführungen hierzu liessen sich dem Konzept nicht entnehmen. Das Gebiet liege zudem nicht in der Ebene, sondern sei Teil des Sonnenberghanges. Auch diese Unterlage enthalte demnach keine Auseinandersetzung mit den räumlichen und städtebaulichen Gegebenheiten rund um das Areal Eichhof West und sei zudem weitgehend politisch motiviert. So liege das Gebiet Eichhof West im Vertiefungsgebiet II, wozu noch keine Richtlinien bekannt seien. Ohne solche Richtlinien könne aber kein Bebauungsplan festgesetzt werden. Allerdings würden solche Richtlinien eine eingehende und von einem unabhängigen Sachverständigen durchzuführende Standortanalyse nicht zu ersetzen vermögen.

Wie unter E. II. detailliert begründet, basiert der Bebauungsplan Eichhof West auf einem langjährigen, umfassenden und fundierten Planungsprozess. Dieser wurde zwischenzeitlich durch den einstimmigen Beschluss des Einwohnerrats Kriens zum Erlass des Bebauungsplans Eichhof West abgeschlossen. Die einzelnen vom BZR vorgegebenen Planungsschritte wurden eingehalten. Ein Sachverständigengutachten ist vor diesem Hintergrund nicht erforder-

derlich. Überdies ist die genaue Höhe der Hochhäuser zweckmässigerweise nicht schon auf Stufe einer übergeordneten Planung festzulegen. Diese soll lediglich den Rahmen vorgeben. Eine detaillierte Festlegung gestützt auf ein konkretes Projekt im Rahmen einer Sondernutzungsplanung ist sachgerecht und erlaubt auch eine Beurteilung der Eingliederung in die Umgebung und der Auswirkungen auf die Nachbarschaft (vgl. zur Eingliederung auch Urteil 7H 14 172 des Kantonsgerichts Luzern vom 10. Juni 2015, E. 5.3.3, 6.2.2, nicht rechtskräftig).

Die Beschwerdeführer wurden – wie im Übrigen auch die interessierten Stimmberechtigten der Gemeinde Kriens – in die Entwicklung des Areals involviert. Zahlreiche Anträge der Beschwerdeführer wurden übernommen und das Projekt im Sinne der Beschwerdeführer gesamthaft stark redimensioniert. Dass dasselbe Bauvolumen auch erzielt werden könnte, wenn die einzelnen Gebäude weniger hoch würden, ist im Grundsatz richtig. Allerdings würde dies wiederum bedeuten, dass die Versiegelungsfläche deutlich höher und damit der Grünflächenanteil im Areal erheblich geringer ausfallen würde. So wurde dem Fachgremium auch ein Projekt präsentiert, das die Wünsche der Anwohner vollumfänglich erfüllt hätte. Im Erscheinungsbild aber wirkte dieses wie eine "Staumauer", weshalb es vom Fachgremium und den politischen Vertretern am runden Tisch entsprechende Kritik erhielt (vgl. B+A vom 20. August 2014, S. 11, lit. C). Die Qualität des Bebauungsplans würde dadurch leiden, weshalb sich die Bauherrschaft entschieden hat, in die Höhe statt in die Breite zu bauen. Dies ist angesichts der geplanten Öffentlichkeit der Fuss- und Radwegverbindungen sowie der Grünflächen generell auch im Sinne der Bevölkerung.

3.3.2. Die Beschwerdeführer machen weiter geltend, das Gebiet Eichhof West befinde sich nicht im Perimeter des Entwicklungsraums Eichhof-Schlund, welcher im Zonenplan 2013 eingetragen sei. Somit könne es vom Entwicklungskonzept LuzernSüd nicht umfasst sein. Die Grenze verlaufe entlang der Obergrundstrasse, wobei der Entwicklungsraum Eichhof-Schlund, wo Hochhäuser zulässig seien, in der Ebene verlaufe. Zudem seien auf den Grundstücken westlich und östlich des Bebauungsplanperimeters Hochhäuser ebenfalls nicht zulässig. Sollten Hochhäuser im Gebiet Eichhof West zulässig sein, hätte das Gebiet in den Perimeter des Entwicklungsraums Eichhof-Schlund einbezogen werden müssen.

Der Perimeter des Entwicklungsraums Eichhof-Schlund ist nicht deckungsgleich mit jenem des Entwicklungskonzepts LuzernSüd. Während das Areal Eichhof vom Perimeter des Entwicklungskonzepts LuzernSüd umfasst und dort als Vertiefungsgebiet II definiert ist, ist es nicht im Entwicklungsraum Eichhof-Schlund enthalten. Entgegen der Behauptung der Beschwerdeführer sind im Vertiefungsgebiet II des Entwicklungskonzepts LuzernSüd Hochhäuser zulässig.

3.3.3. Die Beschwerdeführer machen sodann geltend, es habe im gesamten Planungsprozess keine städtebauliche Auseinandersetzung in Bezug auf diesen Hochhausstandort stattgefunden. Das mehrmalige Verändern der Hochhausstandorte und -anzahl sowie der Gebäudehöhen zeige, dass die Verfasser von ihrem Konzept nicht überzeugt seien und ihre Planung weniger städtebaulichen und ortsplanerischen Grundsätzen folge, sondern wirtschaftlichen Überlegungen untergeordnet sei.

Zur städtebaulichen Einordnung kann auf das schon Gesagte verwiesen werden (insbesondere E. II., IV.). Sowohl die Gemeinde als auch die Bauherrschaft hat sich intensiv mit dem Bebauungsplan befasst, was bereits die lange Planungsgeschichte bestätigt. Die Anpassungen des Projekts sind nicht darauf zurückzuführen, dass die Bauherrschaft nicht überzeugt war, sondern dass sie eine einvernehmliche Lösung zu finden versuchte. Daher wurden die Betroffenen in die Planung miteinbezogen. Zahlreichen Wünschen wurde durch Projektanpassungen Rechnung getragen. Dass eine Grundeigentümerin aber auch wirtschaftlich und gewinnorientiert plant, ist nicht nur zulässig, sondern betriebswirtschaftlich geboten. Schliesslich hat der Einwohnerrat den Bebauungsplan als recht- und zweckmässig beurteilt. Eine andere Beurteilung ergibt sich auch im vorliegenden Verfahren nicht.

3.4. Die Beschwerdeführer bemängeln weiter, die Gebäudehöhen widersprüchen den von der Grundeigentümerschaft abgegebenen Zusicherungen. So hätte die BVK an Sitzungen mehrfach bekräftigt, mit Ausnahme eines Hochhauses seien die Gebäude nicht höher als 492 m.ü.M. (Niveau Steinhofweg). Entgegen der verbindlich zugesicherten Höhenbeschränkung sollen die Gebäude nun zum Teil deutlich höher gebaut werden. Die abgegebene Zusage sei aber verbindlich, weshalb nicht einzusehen sei, weshalb die zulässigen Gebäudehöhen höher als die Kote 492 m.ü.M. seien. Dadurch seien privatrechtliche Auseinandersetzungen zwischen den betroffenen Anwohnern und der Grundeigentümerschaft vorprogrammiert.

Höhenbeschränkungen sind in Form von Grunddienstbarkeiten zu vereinbaren und im Grundbuch einzutragen, damit sie wirksam werden. Ohne Beachtung der für einen Vertrag erforderlichen Formvorschriften kann eine Höhenbeschränkung nicht gültig vereinbart werden. Die E-Mails, welche die Beschwerdeführer ins Recht legen (Beilagen 26 und 27), erfüllen diese Formvorschriften nicht. Damit ist keine rechtsgültige Einigung betreffend Höhenbeschränkung zu Stande gekommen.

3.5. Die Beschwerdeführer rügen in diesem Zusammenhang weiter, der Gemeinderat bzw. der Einwohnerrat habe sie entgegen § 9 PBV mit ihrem privatrechtlichen Einspruchspunkt nicht an den Zivilrichter verwiesen.

Einsprecherinnen und Einsprecher sind durch den Gemeinderat mit privatrechtlichen Einsprachen an den Zivilrichter zu verweisen (§ 9 PBV). Es ist unbestritten, dass im vorliegenden Verfahren eine solche Verweisung weder durch den Einwohnerrat noch durch den Gemeinderat erfolgt ist. Eine Rückweisung der Sache an die kommunalen Behörden ist deswegen aber vorliegend nicht gerechtfertigt. Im vorliegenden Entscheid wird die Verweisung an den Zivilrichter nachgeholt. Dadurch erleiden die Beschwerdeführer keine Rechtsnachteile. Im Übrigen handelt es sich beim Verweis ans Zivilgericht lediglich um einen Hinweis, nicht um einen Entscheid, welchem Ermächtigungscharakter zukommt. Die Beschwerdeführer sind für die Anhängigmachung der Streitsache beim zuständigen Zivilgericht selbst verantwortlich. Sie können jederzeit unabhängig von der Verweisung an das Zivilgericht gelangen.

3.6. Die Beschwerdeführer erachten die Festlegung der Maximalbauhöhen und der Dachaufbauten als unzulässig.

3.6.1. Die Beschwerdeführer machen in diesem Zusammenhang geltend, in den Baubereichen A2, B2, D2 und D3 seien gemäss Art. 6 Abs. 4 und 5 BPR zwei zusätzliche Geschosse über der Maximalhöhe zulässig. Bei den übrigen Baubereichen sei dies laut Ausführungen des Gemeinderats nicht zulässig, da diese Hochhaushöhen erreichten, welche präzise festzulegen seien (Urteil V 10 236 des Verwaltungsgerichts Luzern vom 29. April 2011). Bauhöhen, deren maximale Höhen mit Höhenkoten definiert würden, müssten indes aber als Maximalbauhöhen (inklusive Dachaufbauten) verstanden werden, zumindest für die Hochhausbereiche, d.h. für Bauten mit einer Gesamthöhe von über 25.00 m (§ 166 Abs. 1 PBG).

Der Verweis auf das erwähnte Urteil ist insofern vor einem veränderten Hintergrund zu beurteilen, als am 1. Januar 2014 eine Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes in Kraft getreten ist. Im Rahmen dieser Revision wurde unter anderem das Ziel verfolgt, dem Instrument des Bebauungsplans eine grössere Bedeutung zukommen zu lassen (vgl. Botschaft 62 vom 25. Januar 2013, Vorbemerkungen zu den §§ 65-79). Dies soll insbesondere weitergehende Abweichungen vom Zonenplan und vom BZR ermöglichen, als dies mit dem Bebauungsplan bisher und dem Gestaltungsplan unverändert zulässig war bzw. ist. Dies wiederum schafft die Möglichkeit, die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein zu bestimmen und die detaillierte Nutzungsordnung mit den erforderlichen Vorschriften dazu später im Bebauungsplanverfahren festzulegen. Das ist insbesondere dann zweckmässig, wenn die konkrete Entwicklung eines Gebiets noch unklar ist [...] (Botschaft 62 vom 25. Januar 2013, § 68). In diesem Kontext wurde auch § 36 Abs. 2 Ziff. 14 PBG erlassen,

wonach im BZR Vorschriften zur Höhe von Hochhäusern zu erlassen sind, soweit dies nicht in einem Bebauungsplan geregelt wird. Die Botschaft verweist ausdrücklich auf das zitierte Urteil V 10 236 und legt dar, dass es nicht in jedem Fall zweckmässig sei, die Höhe von Hochhäusern generell bereits auf Stufe Grundnutzung zu regeln (Botschaft 62 vom 25. Januar 2015, § 36, S. 29). Der bis dahin geltende § 67 PBG, wonach nur "in städtischen Verhältnissen, in Kern- und Dorfzonen [...] im Bebauungsplan insbesondere Bauziffern, Gebäude- und Firsthöhen, Gebäudelängen etc." festgelegt werden dürfen, ist neu sinngemäss in § 7 PBV überführt worden (Botschaft 62 vom 25. Januar 2015, § 67 sowie Vorbemerkungen zu den §§ 65-79). Die einschränkende Voraussetzung auf Kern- und Dorfzonen sowie städtische Verhältnisse wurde gestrichen. Diese Lockerung wird durch eine neue Zuständigkeitsordnung abgedeckt, wonach Bebauungspläne nach neuem Recht nicht mehr vom Gemeinderat, sondern zwingend von der Legislative zu erlassen sind (§§ 17 Abs. 1 und 69 i.V.m. 61-64 ff. PBG). Das Bebauungsplanverfahren entspricht damit dem Nutzungsplanungsverfahren, womit auch sämtliche in der Grundnutzungsplanung möglichen Rechtsmittel und Rechtsbehelfe ergriffen werden können. Den Nachbarn erwächst damit kein Nachteil aus dem Umstand, dass die Bauziffern nicht in der Grundnutzung festgelegt werden. Nach diesem veränderten Rechtsverständnis muss es im Sinne des angestrebten Zwecks der Revision zulässig sein, insbesondere die Gebäudehöhe erst im Bebauungsplan und nicht bereits in der Grundnutzung festzusetzen. Dies kann insbesondere zweckmässig sein, wenn erst gestützt auf ein konkretes Projekt die genaue Höhe festgelegt werden soll.

Die Festsetzung der Grundnutzung erfolgte für das Eichhofareal mit Beschluss vom 26. September 2013, der Regierungsrat genehmigte diese am 15. April 2014. Bereits damals wurde thematisiert, ob eine Bestimmung über die zulässige Maximalhöhe eines Hochhauses im BZR erforderlich ist oder nicht (vgl. RRE Nr. 457 vom 15. April 2014, E. B./II./b./5.3). Angesichts der Tatsache, dass im Einwohnerrat am 25. April 2013 die erste Lesung des Bebauungsplans Eichhof West traktandiert war, wogegen sich eine Bürgerinitiative formiert hatte, bestand denn auch im Zeitpunkt der Festsetzung der Grundnutzung eine gewisse Klarheit über das angestrebte Projekt auf dem Areal Eichhof West. Gerade deshalb erhoben die Beschwerdeführer bereits damals Beschwerde gegen die Grundnutzung. Die Beschwerde wurde vom Regierungsrat abgewiesen (RRE Nr. 457 vom 15. April 2014, Rechtsspruch Ziff. 1). Der Entscheid ist in Rechtskraft erwachsen.

Somit ist die Festlegung der maximalen Höhe der Baubereiche im Bebauungsplan recht- und zweckmässig. Angesichts der Rechtsänderung ist das zitierte Urteil des Kantonsgerichts nicht mehr relevant. Die im Baubereich C2 wirksame Höhenbeschränkung von 485 m ü. M. wird respektiert, sind doch dort keine zusätzlichen Geschosse oder Dachaufbauten zulässig.

Die Modalität, wonach von den definierten Höhenkoten in einem begrenzten Umfang abgewichen werden darf, vermag an der Rechtmässigkeit der Bestimmung nichts zu ändern. Der blosser Umstand, dass man die maximal zulässigen Höhen auch absolut festlegen könnte, führt nicht dazu, dass eine relative Maximalhöhe, wovon bei gewissen Baubereichen nach oben und unten bzw. nur nach unten abgewichen werden darf, unrechtmässig ist. Schliesslich ist auch mit der beschlossenen Regelung klar, wie hoch die Bauten absolut sein dürfen. Diese Regelung ist übersichtlich in Tabellenform dargestellt (Art. 6 BPR). Zudem kann nicht überall die maximale Höhe ausgeschöpft werden, da dies die maximal zulässige anrechenbare Geschossfläche übersteigen würde. Soweit zusätzliche Geschosse realisiert werden, werden andernorts Reduktionen erfolgen müssen.

3.6.2. Schliesslich ist nach Ansicht der Beschwerdeführer nicht ersichtlich, weshalb Dachaufbauten von 3.5 m zulässig seien, sei doch ein Mass von 2.00 m gemessen ab OK Decke des obersten Geschosses ausreichend. 3.5 m seien einerseits mehr als ein Vollgeschoss (§ 139 Abs. 1 Anhang PBG), andererseits lasse § 139 Abs. 2 PBG Dachaufbauten bis maximal 2.00 m zu. Würde dieses Mass ausgeschöpft, würde im Baubereich D1 eine Baute mit einer Länge von rund 90 m mit einer Kote von 497.00 m ü. M. entstehen und damit den Steinhofweg um 5.00 m überragen. Die hinter dem Steinhofweg liegenden Liegenschaften

würden dadurch "eingewandet". Sollten die Baubereichshöhen nicht im Sinne von maximalen Höhenbegrenzungen (inklusive Dachaufbauten) festgelegt werden, so wäre die Höhe von Dachaufbauten auf 2.00 m zu reduzieren, gemessen ab OK Decke des obersten Geschosses.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird die maximale Höhe über die Firsthöhe festgelegt, was zulässig ist. § 139 Abs. 1 und 2 Anhang PBG sind nicht einschlägig, da diese die Geschossigkeit betreffen. Im Übrigen wäre aber auch im Falle einer Festlegung der maximal zulässigen Höhe über die Geschossigkeit eine von § 139 Abs. 2 Anhang PBG abweichende Regelung der Berechnung der Höhenmasse zulässig (§ 139 Abs. 8 Anhang PBG). Der Bebauungsplan legt die Höhenkoten und die zulässige Abweichungen nach oben und unten fest, womit er die gesetzlichen Vorgaben erfüllt.

3.7. Die Beschwerdeführer bringen weiter vor, eine Überschreitung des kurz zuvor in der Grundnutzung festgelegten AZ-Richtwerts von 1.70 dürfe mit dem Bebauungsplan nicht um über 20 % erhöht werden, schon gar nicht aufgrund eines Hinweises auf ein "neues Überbauungskonzept". Die AZ habe sich vielmehr im Bereich des Richtwerts zu bewegen. Gemäss Art. 6 BPR soll eine maximal anrechenbare Geschossfläche von 51'350 m<sup>2</sup> zulässig sein, was einer AZ von 2.06 entspreche. Es fehle sowohl an einer Begründung als auch an einem effektiv neuen Überbauungskonzept. Der höhere AZ-Richtwert würde eine Erhöhung der zulässigen anrechenbaren Geschossfläche um 8'970 m<sup>2</sup> bedeuten. Ein derart grosser Zuschlag sei an einer derart sensiblen Lage nicht zulässig. Auch mit einem Bebauungsplan sei eine Abweichung vom Richtwert von mehr als 5 % unter Umständen noch zulässig, mehr als 20 % gehe aber über eine Konkretisierung des im BZR festgesetzten Richtwert hinaus und sei damit mit Art. 10 Abs. 4 BZR in keiner Weise vereinbar. Schliesslich liessen sich mit der Formulierung, wonach Wohnflächen für Auszubildende in der maximalen anrechenbaren Geschossfläche von 37'375 m<sup>2</sup> nicht enthalten seien, viel mehr Wohnflächen erstellen. Es sei nicht kontrollierbar, ob effektiv Auszubildende diesen Wohnraum nutzten.

Vorab ist festzustellen, dass die maximale anrechenbare Geschossfläche 51'350 m<sup>2</sup> beträgt. Davon (nicht zusätzlich) werden maximal 37'375 m<sup>2</sup> für Wohnen genutzt. Dies entspricht Art. 10 Abs. 4 BZR, wonach für den Anteil Wohnen eine AZ von maximal 1.50 gilt. Diese Vorgabe wird damit eingehalten.

Wie zuvor erwähnt (vgl. E. V./3.6.1), war es im Rahmen der Revision des PBG die klare Intention des kantonalen Gesetzgebers, dem Instrument des Bebauungsplans mehr Gewicht zu verleihen. Mit einem Bebauungsplan, welcher von der Legislative erlassen wird und damit über eine stärkere demokratische Legitimation verfügt als ein Gestaltungsplan, sollen grössere Abweichungen von der Grundnutzung möglich sein als bisher. Neu ist im Rahmen einer Gestaltungsplanpflicht eine Abweichung von der Grundnutzung um bis zu 20 % bei der Überbauungsziffer zulässig (§ 75 Abs. 1 PBG). § 68 PBG seinerseits enthält keine Definition, welche maximalen Abweichungen von der Grundnutzung noch zulässig sind. Vorliegend handelt es sich um eine Abweichung von ca. 21 %, was nur geringfügig mehr ist als das bei Gestaltungsplänen zulässige Mass. Mit Bezug auf die vorangehenden Ausführungen ist diese Abweichung rechtmässig, zumal im BZR für die Ausnutzung lediglich ein Richtwert festgelegt wurde und damit eine mögliche Abweichung aufgrund eines konkreten Projekts bereits im BZR angelegt und demokratisch legitimiert ist.

3.8. Die Beschwerdeführer machen eine Verletzung des ESP Eichhof-Schlund-Horw Bahnhof geltend, da das darin gewährte Fahrtenkontingent massiv überschritten werde. Zudem fehlten ein Verkehrskonzept sowie eine Parkplatzregelung.

3.8.1. Die Beschwerdeführer sind der Ansicht, während der Richtplan ESP für das Gebiet Eichhof einen noch zulässigen DTV auf 450 Fahrten begrenze, gewähre Art. 6 BPR einen DTV von maximal 1'500 Fahrten, wobei der Gemeinderat auf Antrag der Grundeigentümerschaft ein zusätzliches Kontingent von maximal 300 DTV genehmigen könne. Somit liege der

effektiv gewährte DTV um das 3- bis 4-fache höher als das im Richtplan ESP für das gesamte Eichhofgebiet definierte Restfahrtenkontingent von 450. Die Fahrtenregelung verstosse somit in grober Weise gegen den Richtplan ESP, da die 450 Fahrten überschüssenden 1'050 bzw. 1'350 Fahrten nicht dem Zusatzfahrtenkontingent von 3'600 DTV belastet werden könnten. Denn dieses dürfe nicht für eine einzelne oder zwei Nutzungen aufgebraucht werden und die Verteilung pro Gebiet solle gewährleistet werden. Zudem sei der Richtplan entgegen der Ansicht des Gemeinderats verbindlich, solange er nicht im entsprechenden Verfahren (§ 14 PBG) aufgehoben werde.

Der Richtplan ESP Eichhof – Schlund – Bahnhof Horw wurde am 26. Juni 2003 vom Einwohnerrat Kriens genehmigt. Es handelt sich um eine Gemeinschaftsplanung der Gemeinden Kriens und Horw, der Stadt Luzern und des Kantons Luzern, welche diese zusammen mit Grundeigentümern vornahm. In Ziffer 5 der Einleitung des Richtplans wird deklariert, der Zeithorizont des Richtplans sei auf 10 bis 15 Jahre ausgerichtet. Materielle Änderungen bedürfen der Zustimmung der betroffenen Partner. Der von Beginn an angestrebte, maximale Gültigkeits-Zeithorizont ist heute nach über 12 Jahren bald erreicht. Mit Schreiben vom 7. September 2015 beantragten die Gemeinden Kriens und Horw sowie die Stadt Luzern die Aufhebung des kommunalen Richtplans. Das Gesuch befindet sich aktuell im kantonalen Vorprüfungsverfahren.

Der kantonale Richtplan 2009 (KRP 09) wurde auf Grundlage des geänderten Raumplanungsgesetzes teilrevidiert (KRP 09, teilrevidiert 2015) und vom Regierungsrat am 26. Mai 2015 beschlossen. Der Kantonsrat genehmigte die Revision am 14. September 2015. Das Genehmigungsverfahren beim Bundesrat ist pendent.

Der KRP 09, teilrevidiert 2015, definiert in Kapitel R2, dass geltende regionale Richtplanungen – worum es sich beim Richtplan ESP handelt – ihre Gültigkeit so lange behalten würden, als sie nicht durch Teilrichtpläne oder regionale Konzepte ersetzt werden. Mit den themenspezifischen Teilrichtplänen und Konzepten werde den zunehmend dynamischen räumlichen Prozessen Rechnung getragen, könne doch mit diesen Instrumenten flexibler und effizienter auf neue Herausforderungen reagiert werden (vgl. insbesondere Koordinationsaufgaben R2-2, R2-3).

Zudem sieht die Koordinationsaufgabe R1-5 des KRP 09 für die Gemeindekategorien Z1, Z2 und Z3 eine überkommunale städtebauliche Entwicklung mit hohen bis sehr hohen Dichten vor. Die Gemeinde Kriens ist als Gemeindekategorie Z3 eingestuft. Damit hängt auch eine andere verkehrliche Entwicklung zusammen, als im Rahmen des Richtplans ESP angenommen. Der Richtplan ESP, der rund 6 Jahre vor dem KRP 09 respektive 12 Jahre vor dessen Teilrevision 2015 in Kraft gesetzt wurde, entspricht demnach auch dem übergeordneten kantonalen Richtplan nicht mehr.

Da die drei Richtplangemeinden Kriens, Horw und Luzern den Richtplan ESP nach rund zwölf Jahren zu Recht als in vielen Bereichen veraltet einstufen, haben sie ein Leitbild entwickelt, welches deren gemeindeübergreifenden Stadtraum raumplanerisch als eigenen, charakteristischen Stadtteil betrachtet. Dessen Leitideen sind Grundlage für das Entwicklungskonzept Luzern Süd, welches vom Einwohnerrat Kriens am 20. Februar 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Die demokratische Legitimation des Entwicklungskonzepts Luzern Süd ist damit belegt.

Das von der Gemeinde gewählte Vorgehen zur Ablösung des Richtplans ESP entspricht somit den Vorgaben des KRP 09, teilrevidiert 2015, löst doch ein Konzept den regionalen Richtplan ab. Demzufolge ist der vorliegenden Planung auch das Entwicklungskonzept Luzern Süd zugrunde zu legen. Der kommunale Richtplan für den Entwicklungsschwerpunkt Eichhof-Schlund-Bahnhof Horw ist nachweislich überholt, bleibt jedoch – bis zu seiner vorgesehenen Aufhebung – behördenverbindlich. Das strikte Konzept der Festlegung von Fahrten hat sich nicht durchgehend bewährt. Allerdings ist die strikte Zuteilung der maximal zu-

lässigen Fahrten auf einzelne Areale bereits im kommunalen Richtplan ESP nicht als abschliessend vorgesehen. Mit dem Zusatzkontingent an Fahrten von 4'500 (Gemeinde Horw = 900; Gemeinde Kriens = 3'600) soll auf „unvorhergesehene Veränderungen“ reagiert werden können (ESP-Richtplan, R01, "zu 2. Verteilung pro Teilgebiet"). Im Richtplan wird zudem ein Vorbehalt angebracht, wonach die Restkontingente nicht für „einzelne Nutzungen“ aufgebraucht werden sollen.

Die maximal zulässig Anzahl Fahrten beträgt gemäss Art. 6 BPR 1'500 DTV, wobei der Gemeinderat diese auf Antrag der Grundeigentümerschaft um weitere 300 DTV erhöhen kann. Der Bebauungsplan Eichhof West kann daher höchsten 1'800 DTV erzeugen. Gemäss dem ESP Richtplan sind dem Areal Eichhof 450 DTV zugewiesen. Die Gemeinde weist mit der Verabschiedung des Bebauungsplan Eichhof West weitere maximal 1'350 DTV aus dem Restkontingent der ihr zustehenden 3'600 DTV dem Bebauungsplan zu. Angenommen, der Richtplan wird nicht aufgehoben, verbleiben der Gemeinde immer noch 2'250 DTV als Handlungsspielraum für weitere Planungen im Gebiet des ESP-Richtplanes. Die Gemeinde hat daher knapp einen Drittel ihres Restkontingents dem Bebauungsplan Eichhof zugewiesen. Theoretisch könnte sie daher zwei weitere Areale im Umfang des Bebauungsplans Eichhof West mit ungefähr derselben Anzahl zusätzlicher DTV ermöglichen. Der gemäss Richtplan vorgesehene Handlungsspielraum für die Gemeinde wird daher nicht eingeschränkt. Die Vorgaben des ESP-Richtplans sind damit eingehalten.

3.8.2. Die Beschwerdeführer rügen weiter, trotz des im Gebiet Eichhof/Kupferhammer jährlich zunehmenden Verkehrs fehle ein Verkehrskonzept. Neben dem Gebiet Eichhof stünden weitere verkehrsintensive Grossprojekte wie Schweighof und Mattenhof an, obwohl die Strasseninfrastruktur begrenzt sei. Bevor die Grundlagen für weitere Grossprojekte erarbeitet würden, müsse ein klares und umsetzbares Verkehrskonzept erarbeitet werden, wovon die Gemeinde Kriens weit entfernt sei. Stattdessen würden einseitig finanzielle Interessen in den Vordergrund gestellt.

Das Gebiet Eichhof West befindet sich im Perimeter des Agglomerationsprogramms Luzern der 2. Generation (AP LU 2G). Dieses wird zurzeit zum Agglomerationsprogramm Luzern der 3. Generation (AP LU 3G) aktualisiert und erweitert. Im Frühjahr/Sommer 2016 wird dieses voraussichtlich für die Mitwirkung verabschiedet. Darin koordiniert der Kanton Luzern die kurz-, mittel- und langfristige Siedlungs- und Verkehrsentwicklung der Agglomeration Luzern unter Berücksichtigung der Umwelt- und der Landschaftsaspekte sowie der wirtschaftlichen Prosperität (KRP 09, teilrevidiert 2015, Koordinationsaufgabe R7-1). Gemäss richtungweisender Festlegung M1 des KRP 09, teilrevidiert 2015, muss der künftig entstehende Mehrverkehr in der Agglomeration Luzern bevorzugt mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr abgedeckt werden. Für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sind weitreichende Massnahmen zur Kapazitätssteigerung des übergeordneten Strassensystems vorgesehen, was gleichzeitig den ÖV stärken soll, da das Agglomerationszentrum vom MIV entlastet werden soll. Zudem haben die Gemeinden ihre Siedlungsentwicklung im Rahmen der Revision der Nutzungsplanungen auf die vorhandenen und künftig absehbaren Verkehrsinfrastrukturen, insbesondere des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs, abzustimmen (KRP 09, teilrevidiert 2015, Koordinationsaufgabe R7-2). Basierend darauf wurde vom Kanton, von der Stadt Luzern, vom Gemeindeverband Luzern Plus, dem die Gemeinde Kriens angehört, sowie vom Verkehrsverbund Luzern das Gesamtverkehrskonzept Agglomerationszentrum Luzern (GVK) erarbeitet. Das GVK ist im Agglomerationsprogramm Luzern verankert und erhält mit dessen Verabschiedung durch den Regierungsrat und seiner Verankerung im Richtplan die notwendige Behördenverbindlichkeit. Die Projektsteuerung hat das GVK genehmigt. Der entsprechende Schlussbericht datiert vom 28. April 2015. Das GVK sieht für den Korridor Eichhof-Obergrund sechs Infrastrukturmassnahmen vor. Gesamthaft sind im Bearbeitungssperimeter des GVK 42 Massnahmen zur Steigerung der Kapazität des Verkehrssystems vorgesehen. Gemäss Zielvorgabe des GVK sind die erforderlichen Massnahmen bis 2020 umzusetzen.

Als wichtige Grundlage für das Grundkonzept Verkehr wurde unter Federführung der Dienststelle vif in Zusammenarbeit mit den Gemeinden Kriens, Horw und der Stadt Luzern eine Verkehrsanalyse über das Gebiet Luzern Süd erarbeitet. Der Schlussbericht ist datiert vom 19. November 2011. Basierend auf der Verkehrsanalyse wurde ein Konzept für ein Verkehrsmanagement, ebenfalls unter Federführung der Dienststelle vif, erarbeitet. Dieser Bericht datiert vom 12. April 2013. In beiden Arbeiten wurden der Analyse damals bekannte sowie theoretisch mögliche bauliche Entwicklungen hinterlegt. Das Areal Eichhof wurde mit der damals bekannten, maximalen Anzahl DTV von 4'050 (450 + 3'600) in den Berechnungen berücksichtigt (Areal E8 Verkehrskonzept Luzern Süd vom 19. November 2011). Der Bebauungsplan Eichhof West wird daher seit Beginn der aktuellen Planungen im Gebiet Luzern Süd in die verkehrlichen Überlegungen konsequent miteinbezogen. Von einem fehlenden Verkehrskonzept kann keine Rede sein.

In Kenntnis der geringen Kapazität auf dem übergeordneten Verkehrssystem wird dem Verkehrsaufkommen zusätzlich durch Massnahmen an der Quelle begegnet. Das Reglement zum Bebauungsplan sieht hierfür eine Beschränkung von Parkplätzen und eine Beschränkung der Fahrten vom Bebauungsplanperimeter vor (Art. 17 BPR). Die optimale Anbindung des Areals an den öffentlichen Verkehr und seine Nähe zum Stadtzentrum mit dem Bahnhof erhöhen die Attraktivität des öffentlichen Verkehrs. Auch die vorgesehene Nutzung für studentisches Wohnen reduziert erfahrungsgemäss die MIV-Nutzung. Die Dienststelle vif kommt zum Schluss, dass der Bebauungsplan den knappen Kapazitäten insofern Rechnung trägt, als ein Fahrtenmodell implementiert werden soll. In Art. 17 Abs. 7 und 8 BPR wird das Controlling der vorgegebenen maximalen DTV festgelegt. Wie in E. IV./2.4 angeordnet, wird Art. 17 Abs. 8 insofern geändert, als der Gemeinderat verpflichtet wird, im Falle einer Überschreitung des maximalen DTV Massnahmen zu ergreifen. Beschwerdeantrag 2.6 ist daher gutzuheissen.

Das AP LU 1G bis 3G übernimmt stufengerecht die Koordination der Abstimmungen von Siedlung und Verkehr, insbesondere auch im Raum Luzern Süd. Die eigentümergebundene Umsetzung der Vorgaben aus dem KRP 09 (teilrevidiert 2015), dem AP und den regionalen Konzepten wie dem GKV werden im Rahmen der Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen wie eben dem Bebauungsplan Eichhof West sichergestellt. Damit liegen für dieses Gebiet genügende Abklärungen und Aussagen zum Verkehr vor. Ein Gesamtverkehrskonzept über die ganze Gemeinde bis hin zu den von den Beschwerdeführern genannten Gebieten Matenhof und Schweighof kann nicht im Rahmen des Bebauungsplans Eichhof West verlangt werden.

3.8.3. Nach Ansicht der Beschwerdeführer verharmlose der Gemeinderat das Verkehrsaufkommen bewusst. So entfielen 37'375 m<sup>2</sup> der anrechenbaren Geschossfläche auf Wohnnutzung, was nicht 300 Wohnungen, wie der Gemeinderat darstelle, entspreche, sondern viel eher 500, da eine Wohnung im Durchschnitt wohl kaum eine Fläche von 125 m<sup>2</sup> aufweise. Es sei daher mit rund 1'000 neuen Bewohnern zu rechnen. Die geplanten maximal weniger als 500 Parkplätze und die maximal zulässigen 15 oberirdischen Kunden- und Besucherparkplätze würden nicht ausreichen. Umso weniger, als rund 13'975 m<sup>2</sup> Gewerbe- und Dienstleistungsflächen, davon 1'000 m<sup>2</sup> für kundenintensive Nutzungen, vorgesehen seien. Es sei daher damit zu rechnen, dass in der Ausführungsplanung weitere Parkplätze erforderlich würden, und zudem durch die Parkplatzknappheit Suchverkehr und wildes Parkieren provoziert würden. Da die Anzahl Parkplätze zur Dichte in keinem Verhältnis stehe, seien die Dichte und die Baubereichshöhen zu reduzieren. Zudem unterlasse es der Gemeinderat, für den Fall einer Überschreitung des DTV zwingend Massnahmen zur Reduktion zu verlangen. Stattdessen belasse er es bei einer blossen Kann-Vorschrift (Art. 17 Abs. 8).

Wie in E. IV./2.4 angeordnet, wird Art. 17 Abs. 8 insofern geändert, als der Gemeinderat verpflichtet ist, im Falle einer Überschreitung des maximalen DTV Massnahmen zu ergreifen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl Parkplätze ist verbindlich, unabhängig davon, wie viele Wohnungen effektiv realisiert werden. Die maximal weniger als 500 Parkplätze werden daher bei der Zusammensetzung der Mieter- und Käuferschaft eine Rolle spielen. Interessierte, welche auf ein Auto nicht verzichten möchten oder können, werden eher davon absehen, Wohnraum im Areal Eichhof West zu beziehen, wenn sie keine Möglichkeit haben, einen Parkplatz zu mieten oder zu kaufen. Vergleichbare Modelle funktionieren andernorts erfolgreich (Wohnbaugenossenschaft Oberfeld, Ostermündigen; Genossenschaft Kalkbreite, Zürich; Burgunder, Bümpliz; Sulzer-Areal, Winterthur, wo maximal 630 Parkplätze zulässig sind. Letzteres befindet sich noch in Entstehung). Damit kann an zentraler und mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossener Lage Wohnraum geschaffen werden für Menschen, welche auf ein Privatauto verzichten. Die Reduktion der Parkplätze an gut erschlossenen ÖV-Lagen entspricht der einschlägigen VSS (Schweizerischer Verband der Strassen- und Verkehrsfachleute) Norm 640 281. Diese ist ein weiteres Puzzlestück zur sukzessiven Verminderung des MIV und damit zur Entlastung der Verkehrsinfrastruktur. Sie wird im Kanton Luzern bei zahlreichen verkehrstechnisch anspruchsvollen Projekten angewandt (Bebauungspläne Seetalplatz, Emmen, Bebauungsplan Nidfeld, Kriens). Dies entspricht zudem einer wachsenden Tendenz, wonach urbane Bevölkerungsgruppen vermehrt auf eigene Autos verzichten und eine Kombination aus ÖV-Nutzung, Carsharing und Veloverkehr bevorzugen. Gemäss der Repräsentativbefragung "Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2010"<sup>1</sup>, einer repräsentativen, landesweiten Stichprobe der Bevölkerung ab sechs Jahren, welche im Auftrag der Bundesämter für Statistik (BFS) und für Raumentwicklung (ARE) durchgeführt wird, lebte im Jahr 2010 bereits jeder vierte Zürcher Haushalt autofrei. Dabei zeigte sich im landesweiten Vergleich ein deutliches Stadt-Land-Gefälle. Je urbaner eine Ortschaft war, desto mehr Haushalte kamen ohne Auto aus. In der Stadt Zürich sind rund die Hälfte aller Haushalte autofrei, wobei dies laut der Befragung nicht durch eine höhere Anzahl anderer Fahrzeuge (insbesondere Motorräder und Velos) kompensiert wird. Dies wird einerseits darauf zurückgeführt, dass der ÖV in der Stadt sehr gut ausgebaut, andererseits der MIV verhältnismässig langsam ist. Zudem besteht ein Parkplatzmangel. Diese Parameter treffen zum Teil auch auf das Areal Eichhof West zu. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze von weniger als 500 ist damit im Vergleich zu weniger fortschrittlichen Projekten zwar gering, im zukunftsorientierten Kontext aber ein wichtiges Element zur Erreichung der angestrebten Reduktion des MIV. Das GKV sieht für das Gebiet Eichhof, welches dem Standorttyp II zugewiesen wird, eine Reduktion der Parkplatzzahl für Wohnnutzungen auf 10 bis 50 % des Richtwerts der einschlägigen Norm vor. Dies bedeutet, dass aufgrund der sehr guten ÖV-Erschliessung des Standortes Eichhof maximal für die Hälfte der Wohnungen ein Parkplatz angeboten werden darf. Die Vorgaben des GVK sind noch in die kommunalen Parkplatzreglemente zu überführen. Vor diesem Hintergrund trifft die Behauptung der Beschwerdeführer, es beständen zu wenige Parkplätze, nicht zu. Vielmehr entspricht diese Festsetzung den anerkannten planerischen Grundsätzen.

Die Auswirkungen der durch den induzierten Verkehr verursachten Luft- und Lärmbelastung wurden im Umweltverträglichkeitsbericht untersucht. Der Untersuchung wurde das Szenario mit der höheren Verkehrsmenge zu Grunde gelegt. Für die Berechnung der durch den induzierten Verkehr verursachten Luft- und Lärmbelastungen wurde der gerundete Wert von 1'800 Fahrzeugen pro Tag (ausgedrückt als DTV) verwendet (Ziff. 3.2.2). Der Verkehr auf der Langsägestrasse wird sich demnach voraussichtlich um über 90 % erhöhen. Auf der Luzerner- respektive der Obergrundstrasse beträgt die Zunahme jedoch maximal 2 % und auf der Autobahn ist eine Zunahme von lediglich 1 % zu verzeichnen. Das übergeordnete Strassenetz wird damit durch den Bebauungsplan Eichhof West nur unmerklich mehr belastet. Der Umweltverträglichkeitsbericht kommt daher zum Schluss, dass die Auswirkungen des Projektverkehrs des Areals Eichhof West im Vergleich zu den Verkehrsbelastungen der umliegenden Strassen sehr klein seien. Eine Ausnahme bilde die Langsägestrasse, die durch die Überbauung des Areals Eichhof West wesentlich stärker befahren werde. Für die Funktions-

---

<sup>1</sup> [http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2013/leben\\_ohne\\_auto.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_innere/statistik/de/aktuell/mitteilungen/2013/leben_ohne_auto.html), besucht am 7. August 2015, 11.15 Uhr.

fähigkeit des übergeordneten Strassenverkehrs ist dies allerdings nicht relevant. Anderes wird von den Beschwerdeführern auch nicht geltend gemacht.

3.9. Schliesslich machen die Beschwerdeführer eine fehlende Umschreibung des maximalen Flächenanteils der mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe geltend. Art. 6 Abs. 1 BPR bestimme lediglich den zulässigen Wohnanteil und grenze die Verkaufsflächen auf 2'000 m<sup>2</sup> ein. Eine Aufteilung der einzelnen Nutzungsarten fehle jedoch ebenso wie die daraus resultierenden Erschliessungs- und Parkierungsanforderungen. Insbesondere fehle die Aufteilung von nicht störendem und mässig störenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Indem der Gemeinderat eine Aufteilung als nicht zweckmässig erachte und sie als weder politisch noch planerisch relevant einstufe, sei es für die umliegenden Anwohner von Relevanz, wie hoch der Anteil mässig störenden Gewerbes sein dürfe. Zudem liesse sich momentan überall mässig störendes Gewerbe ansiedeln.

Es ist korrekt, dass das BPR noch keine Zuweisung der Nutzungen auf einzelne Baubereiche vornimmt. Entsprechende Vorgaben sind im PBG und in Art. 10 Abs. 3 BZR denn auch nicht enthalten, weshalb auf Stufe BPR keine entsprechenden Regelungen verlangt werden können. Art. 10 Abs. 3 BZR verlangt lediglich die Aufteilung der Nutzungsarten gemäss Art. 7, was mit Art. 6 BPR erfüllt wird. Dem berechtigten Schutz der Nachbarn vor übermässigen Immissionen wird jedoch insoweit Rechnung getragen, als der Gemeinde rechtzeitig vor dem ersten Baugesuch das Vorprojekt für die gesamte Überbauung einzureichen ist. 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 (Art. 25 BPR). Zudem stehen den Beschwerdeführern und allen anderen Berechtigten die Rechtsmittel im Baubewilligungsverfahren offen (§§ 184 ff. PBG).

3.10. Die Beschwerdeführer rügen weiter die ihrer Ansicht nach fehlerhaften und unvollständigen Lärmschutzbestimmungen.

Aus ihrer Sicht würden für den gesamten Bebauungsplanperimeter die Planungswerte gelten, da das Gebiet gesamthaft neu überbaut werde. Zudem lägen die Baubereiche A1, D1, D2 und D3 teilweise in einer Entfernung von weniger als 25 m zur Autobahn A2, wo die Lärmimmissionen eine Bewilligung von Hochhäusern ausschliesse, da diese in der Höhe intensiv wahrnehmbar seien und an ein Leben auf dem Balkon oder gar bei geöffneten Fenstern kaum zu denken sei. Zudem liege den Beschwerdeführern ein Bericht der Aegerter & Bosshardt vor, wonach auch nach der Lärmsanierung der A2 in den Jahren 2001 und 2002 bei einzelnen Grundstücken die Immissionsgrenzwerte nicht eingehalten würden, darunter auch das Gebiet Eichhof-West. Es erscheine daher zweifelhaft, wenn behauptet werde, die Immissionsgrenzwerte bzw. die Planungswerte seien erfüllt, weshalb die Beschwerdeführer die im Zusammenhang mit der Lärmsanierung der A2 durchgeführten Lärmmessungen sowie die Durchführung eines unabhängigen Sachverständigengutachtens verlangten.

Demnach sei zwingend auf Stufe Bebauungsplan aufzuzeigen, mit welchen konkreten Massnahmen die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte (Planungswerte) eingehalten werden könnten. Der blosser Hinweis auf das Baubewilligungsverfahren genüge nicht. Immerhin mache es keinen Sinn, einen Bebauungsplan festzusetzen, wenn von vornherein zweifelhaft sei, ob er umgesetzt werden könne (vgl. auch § 7 Abs. 1 lit. I PBV).

Schliesslich sei der Einwohnerrat nicht kompetent, im Bereich der Umweltschutzgesetzgebung Ausnahmen zu erteilen, wie dies im letzten Satz von Art. 21 Abs. 3 festgehalten sei.

Es ist zu differenzieren zwischen den Emissionen, welche von einer neuen ortsfesten Anlage ausgehen, und den Immissionen, welche auf ein neu zu überbauendes Gebiet einwirken.

Hinsichtlich den von den Bauten des Bebauungsplans ausgehenden Emissionen, welche insbesondere für die Beschwerdeführer und die übrigen Nachbarn von Interesse sind, gilt das Vorhaben als neue Anlage im Sinne von Art. 25 des Umweltschutzgesetzes (USG) beziehungsweise Art. 7 LSV, weshalb bei lärmempfindlichen Räumen in der Umgebung des Vorhabens die Planungswerte eingehalten werden müssen (vgl. Umweltverträglichkeitsbericht, Ziff. 5.3.1). Dies bedeutet, dass die Lärmemissionen der neuen Bauten im Bebauungsplangebiet Eichhof West entsprechend zu beschränken sind. Führt die Einhaltung der Planungswerte zu einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage und besteht ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage, gewährt die Vollzugsbehörde Ausnahmen (Art. 7 Abs. 2 LSV). Die Auswirkungen des aus dem Bebauungsplan zusätzlich induzierten Verkehrs bezüglich des Lärms sind im Umweltverträglichkeitsbericht ausgewiesen. Die Dienststelle uwe kommt im Vorprüfungsbericht vom 20. März 2014 zum Schluss, dass die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. Die Einhaltung der Planungswerte für die Gesamtheit aller Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage sowie der Parkieranlagen ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, da auf Stufe Bebauungsplan die technischen Angaben zu solchen Anlagen naturgemäss noch nicht bekannt sind.

Betreffend die Immissionen, welche auf das Bebauungsplangebiet wirken, gilt Folgendes: Art. 29 LSV ist nicht einschlägig, da weder eine neue Bauzone ausgeschieden noch eine neue nicht überbaubare Zone mit erhöhtem Lärmschutzbedürfnis geschaffen wird. Die Parzellen Nrn. 3 und 2994 des Bebauungsplangebiets waren im Zeitpunkt des Inkrafttretens des USG (1. Januar 1985) bereits erschlossen, weshalb bezüglich dieser Parzellen auch Art. 30 LSV nicht anwendbar ist. Bei Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, wo die Immissionsgrenzwerte überschritten sind, dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn diese Werte durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen, eingehalten werden können (Art. 31 Abs. 1 LSV). Können die Immissionsgrenzwerte durch entsprechende Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Die Grundstücke Nrn. 3 und 2994 sind heute bereits überbaut und erschlossen. Es handelt sich um ein in die Wohn- und Arbeitszone Eichhof umgezontes, ehemaliges Industrieareal. Mit der 1995 erfolgten Ergänzung von Art. 24 Abs. 1 USG durch einen zweiten Satz («Die Umzonung von Bauzonen gilt nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen») wollte der Gesetzgeber das Baulandrecycling, insbesondere die Umnutzung von Industriebrachen in Wohn- oder Mischzonen, erleichtern (vgl. CHRISTOPH SCHAUB, URP 2002, S. 719 ff., S. 727). Deshalb gelten für die Parzellen Nrn. 3 und 2994 richtigerweise die Immissionsgrenzwerte (Art. 21 Abs. 1 BPR, Art. 31 LSV). Die Grundstücke Nrn. 826 und 2993 sind nicht erschlossen, weshalb die Planungswerte zu berücksichtigen sind (Art. 21 Abs. 2 BPR, Art. 30 LSV). Die Einhaltung der Planungswerte für diese Parzellen wurden im Sinne einer Machbarkeitsstudie mit mehreren Lärmgutachten aufgezeigt (S. 32 Umweltverträglichkeitsbericht). Der Umweltverträglichkeitsbericht geht in Kapitel 5.3 sehr ausführlich auf die Lärmthematik ein. In Anhang 6 werden die Messwerte, welche dem Bericht zugrunde liegen, aufgeführt. Der Bericht gibt ebenfalls Aufschluss über die angewandten Berechnungsmethoden. Die Dienststelle uwe hat in ihrer Stellungnahme zum Bebauungsplan vom 7. Juli 2015 mit Verweis auf den Vorprüfungsbericht vom 20. März 2014 festgestellt, dass die Erhebungen zum Lärm im Umweltverträglichkeitsbericht vollständig und korrekt ausgewiesen seien. Im Baubewilligungsverfahren ist für das konkrete Bauprojekt der Nachweis der Einhaltung der Planungswerte nochmals zu erbringen (vgl. Amtsbericht der Dienststelle uwe vom 7. Juli 2015, Ziff. 10). Die lärmrechtlichen Vorgaben gemäss Vorprüfungsbericht vom 20. März 2014 sind einzuhalten. Die konkreten Massnahmen sind im Rahmen des Bauprojekts auszuführen. Dies entspricht Art. 34 LSV, wonach der Bauherr im Baugesuch die Aussenlärmbelastung (sofern die Immissionsgrenzwerte überschritten sind), die Nutzung der Räume sowie die Aussenbauteile und Trennbauteile lärmempfindlicher Räume angeben muss (Art. 34 Abs. 1 LSV). Da das Bauprojekt im aktuellen Stadium noch

nicht bekannt ist, ist es technisch schlicht nicht möglich, auf Stufe Bebauungsplan die konkreten Massnahmen zur Reduktion der Lärmimmissionen zu verlangen, wie dies die Beschwerdeführer beantragen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch Massnahmen nach Art. 31 Abs. 1 LSV nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde zustimmt (Art. 31 Abs. 2 LSV). Ausnahmen nach Art. 31 LSV können denn auch nicht durch die Gemeinde, sondern nur durch den Kanton, konkret die Dienststelle uwe, erteilt werden. Wie oben ausgeführt (E.IV./2.7), entspricht Art. 21 Abs. 3 Satz 2 BPR daher nicht präzise der Rechtslage und ist daher in der vorliegenden Entscheidung vom Regierungsrat anzupassen. Die von den Beschwerdeführern beantragte Streichung des ganzen zweiten Satzes ist allerdings nicht nötig, weshalb der diesbezügliche Antrag abzuweisen ist.

Auch die eingereichten beschwerdeführerischen Beilagen Nrn. 31 und 32 vermögen an dieser Beurteilung nichts zu ändern. Das Kurzgutachten des Instituts für Lärmschutz (Beilage Nr. 31, datiert 16. Januar 2013) geht auf die Frage ein, wie sich die geplante Überbauung Eichhof West aus schalltechnischer Sicht auswirkt. Den Bewohnern des Sonnenbergquartiers gehe es u.a. darum, die Varianten Hochhäuser und Querriegel in Bezug auf deren Einfluss auf den Verkehrslärm in ihrem Quartier einander gegenüberzustellen. Diese Fragestellung ist für die Beurteilung des Bebauungsplans in lärmrechtlicher Hinsicht nicht relevant, geht es doch effektiv um die Frage, ob die relevanten Grenzwerte bei den lärmempfindlichen Räumen der neuen Überbauung eingehalten werden können. Relevant ist zudem die Frage, wie sich die Nutzung im Gebiet Eichhof West – Verkehr, Gewerbe etc. – auf die Umgebung auswirkt. Nicht entscheidend ist, in welchem Ausmass die Überbauung als "Lärmschutzwand" zu Gunsten des Sonnenbergquartiers wirkt. Der Gutachter formuliert am Ende einen Hinweis, wonach er vermute, ein Leben auf dem Balkon oder bei geöffneten Fenstern sei kaum denkbar. Er stützt diese Annahme auf keinerlei Erhebungen und belegt sie mit keinen Zahlen oder anerkannten Berechnungsmethoden. Auch Beleg Nr. 32, dessen Datierung unbekannt ist, vermag die Beurteilung nicht zu ändern, wird doch nicht eindeutig klar, ob mit den erwähnten "unüberbauten Industrie-/Gewerbeparzellen" wirklich das Areal Eichhof West gemeint ist. Diese Beurteilung ist zudem mit Zurückhaltung heranzuziehen, da das Gutachten von den Beschwerdeführern in Auftrag gegeben wurde.

Zusammengefasst ist die Aufbereitung der Lärmthematik im Umweltverträglichkeitsbericht vollständig und korrekt. Weitere Abklärungen sind nicht erforderlich. Die Unterlagen zur Lärmsanierung der Autobahn A2 sind im vorliegenden Verfahren nicht relevant, da die Lärmpegel auf dem Areal Eichhof West interessieren. Diese wurden korrekt ermittelt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Bauherren schliesslich die Nachweise über die Einhaltung der geltenden Immissionsgrenzwerte erbringen müssen. Der Antrag der Beschwerdeführer auf ein unabhängiges Sachverständigen Gutachten und auf die Herausgabe der Unterlagen zur Lärmsanierung der Autobahn A2 ist daher abzuweisen.

3.11. Schliesslich beurteilen die Beschwerdeführer die Regelung, wonach der Gemeinderat Ausnahmen im Sinne von § 37 PBG bewilligen könne, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden sei (Art. 26 BPR), als unzulässig, da sich § 37 PBG lediglich auf Ausnahmen vom BZR beziehe.

§ 37 PBG bezieht sich auf die Vorschriften des Bau- und Zonenreglements und ist damit nicht die Rechtsgrundlage für Art. 26 BPR. Gemäss § 68 PBG kann der Bebauungsplan die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Dabei ist es zulässig und in der Praxis üblich, auf Stufe Bebauungsplan eine rechtliche Grundlage für Ausnahmen von den Bebauungsplanvorschriften zuzulassen. Da das BPR von den Stimmberechtigten erlassen wird, verfügt es über die erforderliche demokratische Legitimi-

on. Die Bestimmung ist rechtmässig und angesichts des noch nicht im Detail bekannten Bauprojekts auch zweckmässig.

3.12. Die Beschwerdeführer rügen sodann, der Bebauungsplan Eichhof West basiere weder auf einem städtebaulichen Wettbewerb noch auf einem Konkurrenzverfahren, weshalb Art. 10 Abs. 2 BZR verletzt werde. Zudem fehle das städtebauliche Gesamtkonzept. Schliesslich habe die Grundeigentümerin selbst die Mehrzahl der Jury-Mitglieder und die Modalitäten des Wettbewerbsverfahrens bestimmt. Die vom Gemeinderat ins Feld geführten Studienaufträge von Diener & Diener AG und der pool Architekten hätten mit dem nun vorliegenden Bebauungsplan nichts gemeinsam. Zudem sei die Parzelle Nr. 2, welche ebenfalls dem Bebauungsplanperimeter zugehören sollte, nicht Gegenstand der angeblichen städtebaulichen Verfahren gewesen.

Auf diese Thematik wird vorgehend im Rahmen der Beschwerdebehandlung sowie in E. II. ausführlich eingegangen. Es wird auf diese Ausführungen verwiesen. Weitere Ausführungen erübrigen sich.

4. Die Beschwerdeführer beantragen im Sinne von Eventualanträgen, die Bestimmungen des Bebauungsplanes vom 20. August 2014 und die entsprechenden Eintragungen im Situationsplan 1:500 seien mit verschiedenen Änderungen zu genehmigen.

Da der Bebauungsplan Eichhof West recht- und zweckmässig ist und daher ohne Änderungen genehmigt werden kann, ist auf die Eventualanträge mit Ausnahme von Antrag 2.6, welcher gutgeheissen wird (vgl. E. IV./2.4 und V./3.8.2) nicht näher einzugehen. Sie sind mit Bezug auf die vorangehenden Ausführungen abzuweisen.

5. Die Beschwerdeführer beantragen, sie seien mit privatrechtlichen Beschwerdepunkten an den Zivilrichter zu verweisen.

Der Antrag wird mit Verweis auf E. V./3.5 gutgeheissen.

6. Schliesslich beantragen die Beschwerdeführer, der Beschluss des Einwohnerrats vom 25. September 2014 über die Belastung der Einsprecher mit amtlichen Kosten von gesamthaft CHF 1'632.00 unter solidarischer Haftbarkeit der Einsprecher sei aufzuheben.

6.1. Der Gemeinderat Kriens stützte sich bei der Auferlegung der Kosten des Einspracheverfahrens auf die Gebührenregelung in der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement (BZV).

6.2. Teil H des BZR verweist für die Regelung der Kosten auf § 212 PBG. Gemäss Art. 57 BZR legt der Gemeinderat die Gebühren für die Erfüllung der planungs- und baurechtlichen Aufgaben anhand einer Vollkostenrechnung fest. Dabei hat er die Gebühren nach festen Ansätzen, nach einem Gebührenrahmen in Abhängigkeit von den Baukosten oder nach Zeitaufwand festzulegen. Im Weiteren kommt die Verordnung über den Gebührenbezug der Gemeinden des Kantons Luzern zur Anwendung (Abs. 1). Zur Bezahlung der Gebühren ist unter Vorbehalt besonderer Regelungen verpflichtet, wer in seinem Interesse oder durch sein Verhalten die Erfüllung planungs- und baurechtlicher Aufgaben veranlasst hat (Abs. 3). Art. 15 der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement sieht schliesslich vor, dass der Gemeinderat als Anhang zu dieser Verordnung einen Gebührentarif für die Erfüllung aller planungs- und baurechtlichen Aufgaben erlässt. Gemäss Anhang H zur Verordnung zum Bau- und Zonenreglement erfolgt im Bebauungsplanverfahren die Kostenverlegung gemäss Planungs- und Baugesetz.

6.3. Gemäss § 212 Abs. 1 PBG erheben Kanton und Gemeinden für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben Gebühren. § 212 Abs. 2 PBG sieht eine Kostenpflicht vor für denjenigen, der als Einsprecher im Baubewilligungs- oder Gestaltungsplanverfahren

unterliegt oder auf wessen Einsprache nicht eingetreten wird. Diese Bestimmung ist auf das Bebauungsplanverfahren nicht anwendbar, weshalb die Regelung gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zum Zug kommt. Gemäss § 198 Abs. 1b VRG hat eine Partei im Einspracheverfahren die amtlichen Kosten zu tragen, wenn sie mutwillig eine unzulässige oder offensichtlich unbegründete Einsprache erhoben hat. Die Einsprache im vorliegenden Fall war unbestrittenermassen zulässig. Die Gemeinde macht zudem nicht geltend, die Einsprache sei offensichtlich unbegründet gewesen. Die Voraussetzungen für die Auferlegung der amtlichen Kosten im Einspracheverfahren gemäss § 198 Abs. 1 lit. b VRG waren demnach vorliegend nicht erfüllt, weshalb der Beschluss des Einwohnerrats hinsichtlich Kostentragung aufzuheben ist. Da die Kosten des Einspracheverfahrens nicht auf die Beschwerdeführer überwältzt werden können, fallen die Auferlegung der Kosten sowie die angeordnete solidarische Haftung der Einsprecher ohne weiteres dahin. Antrag 4 der Beschwerde ist damit gutzuheissen und der entsprechende Beschluss des Einwohnerrats Kriens aufzuheben.

7. Die Beschwerdeführer unterliegen mit ihren Anträgen mit Ausnahme der Anträge 2.6 (Massnahmen bei Überschreitung des maximalen DTV), 3 (Verweisung an Zivilrichter) und 4 (Kostenauflegung Einspracheverfahren). Da der Verweisung ohnehin nur deklaratorische Bedeutung zukommt, gelten sie bezüglich der öffentlich-rechtlichen Inhalte grösstenteils als unterliegend. Entsprechend dem Ausgang des Beschwerdeverfahrens sind den Beschwerdeführern reduzierte amtliche Kosten für das Beschwerdeverfahren zu überbinden (§§ 198 Abs. 1 lit. c, 200 Abs. 2 VRG). Für die Zusprechung einer Parteientschädigung zu Lasten der Gemeinde besteht kein Raum, da der Gemeinde als Vorinstanz weder grobe Verfahrensfehler noch offensichtliche Rechtsverletzungen zu Last fallen (§ 201 Abs. 2 VRG). Der Beschwerdegegnerin wird keine Parteientschädigung zugesprochen, da sie sich nicht anwaltschaftlich vertreten liess.

## VI. Zusammenfassung

1. Zusammenfassend steht der am 25. September 2014 beschlossene Bebauungsplan Eichhof West unter Vorbehalt der Korrekturen (E. IV./2.2, IV./2.4 und IV./2.7) im Einklang mit den übergeordneten Erlassen und der Richtplanung und kann daher genehmigt werden.
2. Die Gemeinde Kriens hat die Genehmigung des Bebauungsplans im Luzerner Kantonsblatt zu veröffentlichen (§ 21 Abs. 1a PBG). Der Bebauungsplan ist in Papierform und digital der Dienststelle Raum und Wirtschaft einzureichen (§ 1 der Planungs- und Bauverordnung). Die Einzelheiten sind mit dieser Dienststelle abzusprechen. Im Weiteren sind die Daten mit den dazu gehörenden Dokumenten innerhalb von 30 Tagen auf die zentrale Raumdatenbank zu transferieren.
3. Die amtlichen Kosten des Genehmigungsverfahrens sind der Gemeinde Kriens zu überbinden (§ 198 Abs. 1a des Verwaltungsrechtspflegegesetzes).

## Rechtsspruch:

1. Der Bebauungsplan Eichhof West der Gemeinde Kriens vom 25. September 2014 wird mit den in den Erwägungen aufgeführten Korrekturen (E. IV./2.2 [Art. 12 Abs. 1 Satz 1 BPR], E. IV./2.4 [Art. 17 Abs. 8 BPR], E. IV./2.7 [Art. 21 Abs. 3 Satz 2 BPR]) genehmigt.
2. Die Anträge 2.6, 3 und 4 der Verwaltungsbeschwerde von Katharina Bernet-Weber, Roland und Silke Peter-Hempel sowie Alfred Bürgi werden im Sinne der Erwägungen gutgeheissen und der Beschluss des Einwohnerrats Kriens vom 25. September 2014 über die Belastung der Einsprecher (heutige Beschwerdeführer) mit amtlichen Kosten von gesamthaft CHF 1'632.00 unter solidarischer Haftbarkeit der Einsprecher (heutige Beschwerdeführer) wird aufgehoben. Im Übrigen wird die Verwaltungsbeschwerde abgewiesen.

3. Die Beschwerdeführer werden mit ihren privatrechtlichen Beschwerdepunkten an den Zivilrichter verwiesen.
4. Es gelten folgende Bedingungen und Auflagen:
  - 4.1. Weichen die Nutzungen wesentlich von den Annahmen gemäss Risikobericht (Risikoermittlung Brauerei Eichhof 2014 vom 7. Februar 2014 [Roos + Partner AG] und Kurzbericht der Nationalstrasse A2 und Kantonsstrasse K4a vom 6. Februar 2014 [Ernst Basler + Partner]) ab, ist das Risiko neu zu beurteilen.
  - 4.2. Die Baufreigabe ist erst zu erteilen, wenn die Bestätigung bei der Dienststelle Umwelt und Energie vorliegt, dass die Umrüstung der Ammoniakanlage gemäss der Bericht "Risikoermittlung der Kälteanlage vom 9. November 2012" definierten Variante B+ in Auftrag gegeben wurde.
  - 4.3. Die Bezugsbewilligung darf erst erteilt werden, wenn die Aufrüstungen der Ammoniakanlage bei der Brauerei Eichhof realisiert und vom Fachbereich Risikoversorge der Dienststelle Umwelt und Energie abgenommen sind.
  - 4.4. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden in Abstimmung mit den Anforderungen der Gebäudeversicherung bauliche Massnahmen präzisiert.
  - 4.5. Aufenthaltsbereiche im Freien sind auf der von der Brauerei, der Nationalstrasse A2 und der Kantonsstrasse K4a abgewandten Seite anzuordnen.
  - 4.6. Die der Kantonsstrasse K4a zugewandten Fassaden der Baubereiche A1, A2, A3, B1, B2 und B3 müssen betreffend Materialisierung für das entsprechende Baubewilligungsgesuch mit der Gebäudeversicherung Luzern definiert werden.
  - 4.7. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung der lärmrechtlichen Vorgaben im Sinne der Erwägungen nachzuweisen.
5. Die amtlichen Kosten des Beschwerdeverfahrens betragen Fr. 9'000.–. Die Beschwerdeführer haben reduzierte amtliche Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 8000.–, eingeschlossen eine Schreibgebühr von Fr. 552.–, zu tragen. Nach Verrechnung dieser Kosten mit dem geleisteten Vorschuss von Fr. 4'500.– haben die Beschwerdeführer zusätzlich Fr. 3'500.– zu bezahlen. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen.
6. Die amtlichen Kosten des Genehmigungsverfahrens von Fr. 2'000.–, eingeschlossen eine Schreibgebühr von Fr. 230.–, werden der Gemeinde Kriens überbunden.
7. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung beim Kantonsgericht Luzern, 4. Abteilung, Postfach 3569, 6002 Luzern, Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben werden. Die Beschwerde ist im Doppel einzureichen und hat einen Antrag und dessen Begründung zu enthalten. Der angefochtene Entscheid und das Zustellcouvert sind beizulegen.

Bei der Bearbeitung dieses Geschäfts befindet sich Regierungsrat Paul Winiker im Ausstand.

Zustellung an:

- Gemeinderat Kriens, Schachenstrasse 13, 6011 Kriens (A+)
- Rechtsanwalt lic. iur. Urs Lütolf, Luzernerstrasse 51a, 6010 Kriens (A+; 4)
- BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 63, Postfach, 8090 Zürich (A+)
- Dienststelle Steuern, Immobilienbewertung
- Gebäudeversicherung
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (1 DS, 1 RD)

Im Auftrag des Regierungsrates

Der Staatsschreiber:



