
19. August 2015

Nr. 190/2015

Bebauungsplan Nidfeld, Kriens

1. Lesung



Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1. Ausgangslage

Das Areal Nidfeld wurde mit der Teilrevision 2009 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens der Bebauungsplanpflicht unterstellt. Grund dazu war die Intervention des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern (BUWD), mit der verlangt wurde, dass aufgrund der Variantenstudien Bypass eine grundeigentümergebundene Baulinie die Raumfreihaltung für die zusätzlichen Fahrstreifen auf der A2 und die provisorischen Trassees während der Bauzeit sicherstellen soll. Das Projekt sah damals eine Rampe zwischen der Arsenalbrücke und dem Tunnel Schlund vor, die erhebliche Eingriffe im Bereich Nidfeld / Wyssmatt ausgelöst hätte.

Am 26. September 2012 verabschiedete der Gemeinderat die Projektunterlagen Bebauungsplan Nidfeld in die Vorprüfung beim Kanton. Das BUWD stellte im Vorprüfungsbericht vom 21. September 2012 fest, dass der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Nidfeld mit den übergeordneten Vorgaben im Wesentlichen übereinstimmt. Es wurde empfohlen, die oberirdischen Bauten entlang der Nidfeldstrasse um 10 m ab Strassengrenze zurückzusetzen.

Am 31. Januar 2013 und am 4. März 2013 informierte das astra Behörden, Quartiervereine und Grundeigentümer über die aktuellen Planungsarbeiten am Bypass. Als Grundlage für den Entscheid des Bundesrates wurde das Generelle Projekt erarbeitet. Das ursprüngliche Projekt "Kurz" wurde ab diesem Zeitpunkt mit einer neuen Lösung "Berg" weiterbearbeitet. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Fahrstreifen-Verflechtungen bei der Arsenalbrücke abgeschlossen und die Liegenschaften im Gebiet Nidfeld / Wyssmatt nicht mehr betroffen sind. Das Baudepartement Kriens hat darauf das BUWD und das astra schriftlich angefragt, ob an der Raumfreihaltung im Areal Nidfeld immer noch festgehalten wolle. Mit Schreiben vom 9. April 2013 teilte das ASTRA der Gemeinde mit, dass aus Sicht Nationalstrasse kein Grund mehr bestehe, an einer kantonalen Interessenlinie im Bereich des alten Pilatusmarktes festzuhalten.

Die Coop als Grundeigentümerin des Areals Nidfeld reichte am 19. März 2013 eine Einsprache gegen die Ortsplanungsrevision ein. Sie verlangte eine Aufhebung der Bebauungsplanpflicht für das Areal Nidfeld und begründete dies mit der Geschichte der Raumfreihaltung für den Bypass. Mit der Variante "Berg" sei der ursprüngliche Grund für die Bebauungsplanpflicht nicht mehr gegeben.

Der Gemeinderat hatte Verständnis für das Anliegen der Grundeigentümerin, die wie in einem „Leiterlispiel“ ständig neue wesentlich von Bund und Kanton verursachte planungsrechtliche Situationen erdulden musste. Der Gemeinderat beschloss am 17. April 2013 die Ausarbeitung des Bebauungsplans zu sistieren und die Einspracheverhandlung mit der Coop betreffend Aufhebung der Bebauungsplanpflicht für das Areal Nidfeld abzuwarten. Nach der Einspracheverhandlung beantragte er dem Einwohnerrat die Aufhebung der Bebauungsplanpflicht. Der Einwohnerrat lehnte die Aufhebung der Bebauungsplanpflicht an seiner Sitzung vom 26. September 2013 in der 2. Lesung der Ortsplanungsrevision ab.

In der Zwischenzeit reichte die Coop Genossenschaft ein Baugesuch mit ausgearbeitetem Bauprojekt für die Prodega bei der Gemeinde ein. Nach dem Entscheid des Einwohnerrates sistierte die Coop Genossenschaft als Grundeigentümerin des Areals Nidfeld die Weiterbearbeitung des Bebauungsplans Nidfeld und suchte nach alternativen Standorten für die Prodega in der Region. Das Baubewilligungsverfahren für die Prodega konnte wegen der Bebauungsplanpflicht nicht gestartet werden. Die Arbeiten wurden erst wieder aufgenommen, als die Gemeinde Kriens und die Coop Genossenschaft im September/Oktober 2014 eine Entwicklungs- und Finanzierungsvereinbarung für den Bebauungsplan Nidfeld abgeschlossen hatten.

In der Zwischenzeit wurden durch die Planer von LuzernSüd das Entwicklungskonzept und für das Vertiefungsgebiet I mit dem Areal Nidfeld die städtebaulichen Richtlinien mit Vorgabepflicht erarbeitet. Die Losinger Marazzi beauftragte ein neues Planerteam (Burkhalter Sumi Architekten) mit der Erarbeitung von insgesamt zwei Machbarkeitsstudien. Die zwei Machbarkeitsstudien weisen nach, dass das Areal mit den Vorgaben des Bebauungsplans überbaubar ist. Die genaue Überbauung in den Baubereichen A und B wird erst mit einem Konkurrenzverfahren festgelegt. Das Reglement und der Bebauungsplan wurden unter der Koordination der Planenteam S AG in enger Zusammenarbeit mit dem Planungsteam LuzernSüd erarbeitet. Der Beirat Städtebau nahm am 24. März 2015 letztmals Stellung zum Entwurf Bebauungsplan. Unter dem Eindruck der sehr positiv beurteilten Machbarkeitsstudie Variante A, schlug der Beirat vor, die Prodega entgegen den städtebaulichen Richtlinien von LuzernSüd mehr in den Autobahnpark zu schieben zu Gunsten von mehr Freiraum im Umgebungsbereich entlang der Parzelle Nr. 99 und in der Arealmitte. Mit Einverständnis aller wurde der Bebauungsplan gemäss dem Antrag Beirat noch einmal korrigiert.

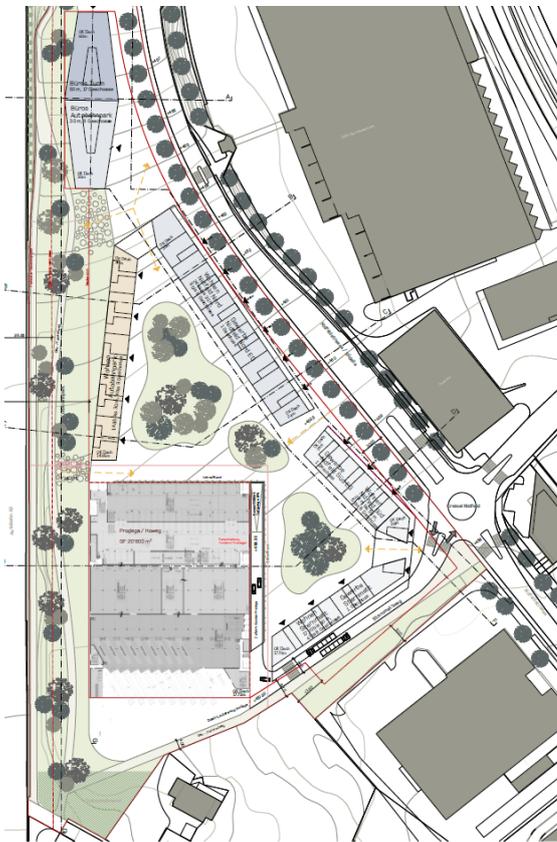


Abbildung: Situation Machbarkeitsstudie Variante A

2. Der Bebauungsplan Nidfeld

2.1 Bestandteile des Bebauungsplans Nidfeld

Der Bebauungsplan Nidfeld besteht aus verbindlichen und orientierenden Elementen.

Bestandteile mit verbindlichem Charakter sind:

- Bebauungsplan Nidfeld (Situationsplan) 1:500
- Reglement zum Bebauungsplan Nidfeld

Bestandteile mit orientierendem Charakter sind:

- Planungsbericht zum Bebauungsplan Nidfeld
- Entwicklungskonzept LuzernSüd und städtebauliche Richtlinien zum Entwicklungskonzept LuzernSüd
- Wegleitendes Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie Nidfeld 1:500
- Machbarkeitsstudie Bebauung Nidfeld, 1:500
- Verkehrstechnisches Gutachten
- Wegleitendes Mobilitätskonzept
- Umweltverträglichkeitsbericht UVB
- Risiko-Kurzbericht A2-Nidfeldstrasse
- Geologisch-Geotechnischer Bericht
- Prüfungsbericht Planungsgrenzwert oder Immissionsgrenzwert
- Entwurf Privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung der öffentlichen Rad- und Fusswegverbindung Q3 über die Parzelle GB Nr. 99 mit Planbeilage (Entwurf öffentliche Urkunde zur Begründung betreffend eines Fuss- und Fahrwegrechts)
- Privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung der Erschliessung des Parzelle GB Nr. 100 über die Parzelle GB Nr. 103
- Privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 3722 über die Parzelle GB Nr. 103

2.2 Inhalt des Bebauungsplans

Die Projektbestandteile sind im Planungsbericht des Bebauungsplans detailliert beschrieben. Es wird verzichtet, die Bestandteile des Projektes im vorliegenden Bericht und Antrag nochmals im Detail aufzulisten.

Alle grundeigentümergebundenen Vorgaben werden im Bebauungsplan und im Reglement geregelt.

2.3 Nutzung des Areals

Die Firma Losinger Marazzi wurde von der Grundeigentümerschaft Coop Schweiz AG beauftragt, das Areal Nidfeld gesamthaft zu entwickeln.

Losinger Marazzi plant auf dem Areal eine Bebauung mit einer Nutzfläche (anrechenbare Geschossflächen aGF) von bis zu 80'000 m². Neben einem Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels (Abholmarkt) sind Dienstleistungsnutzungen und Woh-

nungen angedacht. Daneben sind Bildungseinrichtungen, Restaurations- und Hotellierbetriebe, Ausstellungsnutzungen und Verkaufsnutzungen mit Beschränkungen möglich.

Die Firmen Prodega und Howeg bilden einen sogenannten Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels und sind Tochterunternehmungen der Transgourmet Holding AG, welche wiederum zu 100% zur Coop-Gruppe gehört. Prodega, Growa und Howeg operieren gemeinsam im Bereich der Gastronomie (Cash & Carry- und Foodservice-Unternehmen). Die drei Marken sind seit langem ortsansässige Firmen in Kriens. Die Howeg ist heute an der Nidfeldstrasse 1 und die Prodega Growa in der Oberkuonimatt vertreten. Die Coop-Gruppe ist zum jetzigen Zeitpunkt alleinige Grundeigentümerin der Parzellen im Planungsperimeter Nidfeld, und will das Areal zu einem wesentlichen Teil für den Eigenbedarf nutzen. Sie beabsichtigt, die Prodega Growa ins Nidfeld zu verlegen und den alten Standort zu schliessen. Das Stockwerkeigentum in der Oberkuonimatt soll verkauft werden. Der entsprechende Umzug soll baldmöglichst erfolgen (2018/19), ist doch die bauliche Substanz am heutigen Standort erneuerungsbedürftig. Es besteht daher seitens Coop ein vordringliches Interesse, dass das Areal Nidfeld bald bebaut werden kann.

3. Das Verfahren

3.1 Grundlagen der Ortsplanung

Artikel 20 des Bau- und Zonenreglements (BZR) führt aus, dass im Rahmen von Bebauungsplänen von der Grundnutzung abgewichen werden kann. Damit sind die Nutzungen (auch die geplanten Wohnnutzungen) gemäss Bebauungsplan rechtlich abgestützt. Art. 20 BZR ist seit der Genehmigung durch den Regierungsrat am 19.08.2014 rechtskräftig.

Art. 20 Entwicklungsraum Eichhof- Schlund

¹ In den im Zonenplan bezeichneten Perimeter "Entwicklungsraum Eichhof- Schlund" darf der Gemeinderat im Rahmen von Bebauungsplänen in Abweichung zu den Zonenbestimmungen Wohnnutzungen und höhere Baudichten zulassen, wenn sich diese Bebauungspläne auf ein vom Gemeinderat verabschiedetes Gesamtkonzept abstützen. Im Bereich der A2 sind allfällige Störfallrisiken gemäss Art. 42 zu beachten.

² Dieses Gesamtkonzept umfasst den gesamten Perimeter. Es zeigt

- die angestrebten Nutzungen,
- die angestrebte Dichte,
- die Freiräume und deren Vernetzung,
- die Standorte und maximalen Höhen von Hochhäusern,
- die Verkehrserschliessung, insbesondere durch den Fuss- und Radverkehr auf.

³ Der Gemeinderat kann die Abweichungen vom erhöhten Gebäudestandard gemäss Art. 52 abhängig machen.

3.2 Bisheriges Verfahren: Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat ersuchte am 28. Mai 2015 das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) um die Vorprüfung des Bebauungsplans Nidfeld. Das BUWD stellte der Gemeinde mit Datum vom 6. Juli 2015 eine Stellungnahme im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zu, worauf der Gemeinderat nochmals Korrekturen im Plan und im Reglement vorgenommen hatte. Zudem konnte ein Missverständnis geklärt werden: Mit Mail vom 7. Juli 2015 bestätigte die Dienststelle rawi, dass Art. 20 BZR in der Tat erlaube, aus der Arbeitszone eine Mischnutzung zu machen. So folgte mit Datum vom 14. August 2015 der Vorprüfungsbericht des BUWD gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Der Vorprüfungsbericht enthält folgendes Ergebnis:

„Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Nidfeld kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass insbesondere Art. 23 Abs. 1 betreffend des hohen Wohnanteils anzupassen ist, sowie vor der öffentlichen Auflage vom ASTRA eine Bestätigung einzuholen ist, dass der Bebauungsplan kein Präjudiz für eine mögliche Autobahnüberdeckung schafft. Zudem ersuchen wir Sie, die Festlegung des konkreten Frankenbetrages in Art. 23 Abs. 7 betreffend Parkplatzbewirtschaftung nochmals zu prüfen.“

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist der Bebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.“

Der Gemeinderat hat in der für die erste Lesung Einwohnerrat vorliegenden Version des Reglements den Wohnanteil in Art. 23 Abs. 1 noch präzisiert. Nicht korrigiert wurde Art. 23 Abs. 7 (Parkplatzbewirtschaftung) des Reglements, da die vorliegende Version bei einer Einspracheverhandlung gegen den Gestaltungsplan Mattenhof festgelegt wurde und so zum Einspracherückzug führte und auch beim Bebauungsplan Eichhof so formuliert wurde.

3.3 Zustimmungsvorbehalt ASTRA

Das Bundesamt für Strassenbau (ASTRA) hat mit Schreiben vom 19. Juni 2015 an die Dienststelle rawi einen Zustimmungsvorbehalt gegen den Bebauungsplan Nidfeld formuliert. Der Zustimmungsvorbehalt ASTRA ist überraschend, weil an einer Vorbesprechung vom 22. April 2015 mit dem ASTRA der Bebauungsplan alle Randbedingungen erfüllte. Der Gemeinderat Kriens hat mit Schreiben vom 1. Juli 2015 an die Dienststelle rawi bestätigt, dass die potentielle Einhausung des Autobahnabschnitts mit den Baulinien, wie sie im Bebauungsplan gesichert sind, realisierbar ist. Die genauen Wortlaute des Schreibens ASTRA vom 19. Juni 2015 sowie des Antwortschreibens Gemeinderat Kriens vom 1. Juli 2015 können im Anhang zum Vorprüfungsbericht nachgelesen werden.

Eine telefonische Nachfrage des Projektleiters der Planteam S AG (Daniel Stalder) bei Thomas Kloth, Projektleiter des Bypass / ASTRA Projektmanagement PM Mitte, am 9. Juli 2015 ergab folgendes Ergebnis:

Der Zustimmungsvorbehalt des ASTRA zum Bebauungsplan Nidfeld könne nicht aufgehoben werden. Eine positive Stellungnahme durch das ASTRA könne frühestens abgegeben werden, wenn die Gemeinde Kriens (bis Ende Juli 2015) und der Kanton (Mitte September 2015) ihre Stellungnahme zur vom ASTRA offerierten Maximalvariante abgegeben hätten. Fordere die

Gemeinde Kriens die Einhausung, sei diese zu präzisieren (Nutzungen auf Einhausung, Aufgänge, Wegverbindungen etc.) respektiv es sei eine neue Interessenlinie für die Erstellung der Einhausung festzusetzen. Gemäss ASTRA sei es daher zurzeit nicht denkbar, dem Bebauungsplan einfach so zuzustimmen. Eine Bestätigung der Gemeinde, dass die Einhausung erstellt werden könne, reiche für das ASTRA nicht aus.

Der Gemeinderat ist der Meinung, dass diese Haltung des ASTRA ein politisches Zwängeln ist und technisch nicht begründet werden kann. Mit der Nationalstrassenbaulinie der Autobahn A2 wird ein Raum von 10 m Breite innerhalb des „Autobahnparks“ mit einer Reverspflicht gesichert. Diese 10 m reichen aus für Baustelleninstallationen und den Platzbedarf für die Konstruktion der Einhausung. Die Baubereiche des Bebauungsplans Nidfeld sind gegenüber der Nationalstrassenbaulinie sogar noch um mindestens 7 m zusätzlich zurückversetzt, so dass zusätzlicher Raum zur temporären Nutzung während des Bauprozesses einer Einhausung der Autobahn vorhanden ist.

Der Gemeinderat hat entschieden, trotz Zustimmungsvorbehalt ASTRA die 1. Lesung im Einwohnerrat vorzubereiten, weil der definitive Vorprüfungsbericht BUWD erst für die öffentliche Auflage vorhanden sein muss.

3.4 Infrastrukturverträge

Der Gemeinderat hat eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche die Rechtsgrundlagen für Infrastrukturverträge sowie Perimeterverfahren von Erschliessungsanlagen abklärt. Der Arbeitsgruppe gehören der Bauvorsteher, der Gemeindeschreiber, der Gebietsmanager LuzernSüd sowie ein Rechtsanwalt für die juristischen Abklärungen an.

Art. 7 des Reglements BP Nidfeld definiert, dass die Gemeinde mit den Grundeigentümern des Bebauungsplanreglements Infrastrukturverträge abschliesst über die Finanzierung des Ausbaus der Nidfeldstrasse (Süd-Allee) im Bereich des Areal Nidfeld sowie über einen Perimeteranteil an der Finanzierung des Ausbaus Bahnhof Mattenhof.

Die Rechtsgrundlage für Infrastrukturverträge findet sich in § 38a des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Luzern:

„Die Gemeinde kann mit interessierten Grundeigentümern Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde.“

Der Abschluss eines Infrastrukturvertrages setzt voraus, dass sich die beiden Parteien über den Inhalt des Vertrages einig sind.

Für die Ausarbeitung eines Perimeters der Kosten Ausbau Nidfeldstrasse mit dem Konzept Süd-Allee gibt es eine Rechtsgrundlage im Strassengesetz (STRG). § 51, Abs. 2 und 3 STRG (Kosten und Beiträge) definiert:

² *Die Gemeinde kann die Kosten für den Bau von Gemeindestrassen nach dem Perimeterverfahren ganz oder teilweise den Interessierten überbinden.*

³ *Sind wegen Bauten und Anlagen, die ein grosses Verkehrsaufkommen mit sich bringen, wie Einkaufszentren, Parkhäuser, Industrie- und Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Kiesgruben, Le-*

ponien, Geschäfts- und Bürobauten, Hotels, Vergnügungszentren oder Grossüberbauungen, Gemeindestrasse zu erstellen oder zu ändern, sind die dadurch entstehenden Kosten ganz oder teilweise den Verursachern zu überbinden.

Das Baudepartement und der Gemeindeschreiber haben an einer Sitzung vom 10. Juli 2015 mit der Grundeigentümerin sowie der Arealentwicklerin mündlich vereinbart, dass das Baudepartement einen Entwurf eines Infrastrukturvertrags ausarbeitet. Nach gegenseitiger Unterzeichnung des Infrastrukturvertrags könnte Art. 7 des Reglements BP Nidfeld (Infrastrukturverträge) in einer zweiten Lesung im Einwohnerrat wieder gelöscht werden. Für die Ausarbeitung eines Perimeters hat die Gemeinde Kriens eine Perimetergruppe unter Vorsitz des Gemeindeschreibers. Das Ingenieurbüro wurde bereits mit einem Vorschlag für einen Perimeter Süd-Allee (Abschnitt Nidfeldstrasse) beauftragt. Eine Gemeinde kann nur unter der Voraussetzung Perimeterbeiträge an öffentliche Werke erheben, wenn sie als Bauherrin / Trägerin des jeweils perimeterpflichtigen öffentlichen Werkes aufgetreten ist und gehandelt hat. Für den Ausbau der Arsenal- und Nidfeldstrasse als Gemeindestrassen ist diese Vorgabe kein Problem.

Problematischer wird es, die Kosten eines Ausbaus des Bahnhofs Mattenhof in einem Perimeterverfahren auf die interessierten Grundeigentümer abzuwälzen.

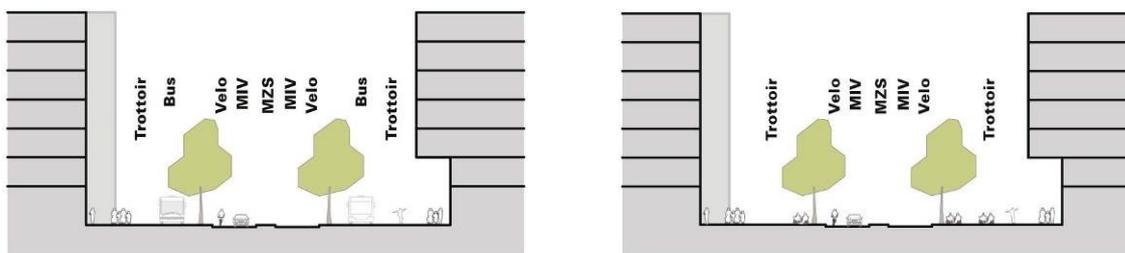


Abbildung: Querschnitt Süd-Allee aus dem Entwicklungskonzept LuzernSüd mit und ohne Busstreifen

3.5 Weiteres Verfahren

Der Bebauungsplan Nidfeld kann nach der ersten Lesung im Einwohnerrat und bei Vorliegen des definitiven Vorprüfungsberichts BUWD öffentlich aufgelegt werden. Falls der Vorprüfungsbericht rechtzeitig vorliegt, sind folgende weiteren Verfahrensschritte möglich.

1. Lesung Einwohnerrat	GR / ER	25. Sept. 2015
Öffentliche Auflage und Mitwirkung 30 Tage	BD	Oktober 2015
Einspracheverhandlungen	BD	Nov. / Dez. 2015
2. Lesung Einwohnerrat: Beschluss Bebauungsplan	GR / ER	3. März 2016
Referendumsfrist 60 Tage	BD	März bis Mai 2016
Allfällige Volksabstimmung bei Referendum	GR	3. Quartal 2016
Genehmigung durch Regierungsrat	BUWD	3./4. Quartal 2016
Rechtskraft ohne allfällige Rechtsverfahren	BD / GR	3./4. Quartal 2016

4. Auswirkungen des Bebauungsplans Nidfeld

Die Auswirkungen des Bebauungsplans werden im Planungsbericht, im Umweltverträglichkeitsbericht und im Verkehrsbericht ausführlich beschrieben. Im vorliegenden Bericht und Antrag werden spezielle politisch oder rechtlich relevante Themen aufgenommen.

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Grundlagen des Entwicklungskonzepts LuzernSüd sowie der städtebaulichen Richtlinien des Vertiefungsgebiet I sind im Planungsbericht in Kapitel 3 dargestellt.

Als Stadtbild definierende Elemente prägen die Hochhäuser bis 60 m die Ebene. Sie bilden Nutzungsschwerpunkte bei Schlüsselarealen der Entwicklung und dienen als Orientierungselemente für LuzernSüd. Gemäss den städtebaulichen Richtlinien zum Entwicklungsschwerpunkt LuzernSüd ist im Norden des Bebauungsplanperimeters Nidfeld ein Hochhaus von bis zu 60 m Firsthöhe zulässig.

Für den Baubereich C gibt es ein konkretes Bauprojekt der Firmen Prodega und Howeg für den Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels (Abholmarkt). Die Grundeigentümerin hat das Baugesuch im September 2013 bei der Gemeinde eingereicht. Das Baubewilligungsverfahren musste wegen der Aufrechterhaltung der Bebauungsplanpflicht seither sistiert werden. Da in der Zwischenzeit die Baulinien des Baubereichs C geschoben wurden, wird der Situationsplan des Projektes angepasst werden müssen.

Als orientierender Bestandteil des Bebauungsplans und als Grundlage für das Konkurrenzverfahren (respektive das Baugesuch des Betriebs des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels im Baubereich C) wurde durch das Architekturbüro Burkhalter+Sumi eine Machbarkeitsstudie mit zwei Varianten erarbeitet.

Über die beiden zusammenhängenden Baubereiche A und B besteht die Pflicht, ein qualitatives Konkurrenzverfahren durchzuführen. Für eine hohe Qualität des Verfahrens bzw. der zukünftigen Bebauung werden die Konkurrenzverfahren in Übereinstimmung mit den beiden Ordnungen sia 142 (Wettbewerbe) oder sia 143 (Studienaufträge) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt. Im Falle des Bebauungsplans Nidfeld verzichtet der Gemeinderat unter bestimmten Umständen, welche im Reglement zum Bebauungsplan beschrieben sind, auf ein Konkurrenzverfahren für den Baubereich C des Betriebs des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels (Abholmarkt). Im Preisgericht (bei Wettbewerb) oder im Beurteilungsgremium (bei Studienauftrag) nimmt sowohl die Gemeinde als auch ein Mitglied des Beirats Städtebau Einsitz.

4.2 Städtebauliche Würdigung des Beirats Städtebau LuzernSüd

Dem Beirat Städtebau sind der Bebauungsplan und die Machbarkeitsstudie zur Bebauung zweimal vorgestellt worden. Nach den erfolgten Anpassungen im Sinne des «Entwicklungskonzepts LuzernSüd» attestiert der Beirat Städtebau nach der zweiten Beratung vom 24. März 2015 dem Bebauungsplan und den geplanten Verfahrensschritten eine gute Qualität, wobei die Machbarkeitsvariante A «Begrünung» im Grundsatz favorisiert wird.

Zentrale städtebauliche Anliegen, welche im Bebauungsplan aufgenommen worden sind und im Konkurrenzverfahren gefordert werden, sind die Folgenden:

- Das Prodega-Gebäude bringt eine neue Massstäblichkeit in das Gebiet. Diese Grossform ist nicht weiterzuführen, sondern durch Rhythmisierung weiterer Gebäude in ein schlüssiges Ensemble einzubinden.
- Es ist eine Durchlässigkeit der Bebauung zum Autobahnpark mit Gebäudelücken oder – versätzen notwendig. Ausweitungen des Autobahnparks in Richtung Arealinneres scheinen zwingend.
- Es sind mindestens zwei private Wegverbindungen in West-Ost-Richtung innerhalb des gesamten Baubereichs zu realisieren. Diese sollen, soweit aus technischen Gründen (z.B. Lärmschutz, Störfall) möglich, nicht überbaut werden, und sie sind behindertengängig, attraktiv und sicher zu führen.
- Der Abstand zwischen dem Baubereich C und dem Perimeter des Bebauungsplans hat an der Südgrenze mindestens 9 m zu betragen.
- Die Grünspanne im Süden des Perimeters kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht gesamthaft umgesetzt werden. Es sind aber eine funktional und gestalterisch gute Umsetzung der Fuss- und Wegverbindung Q3 und der Grünbereiche (zumindest innerhalb des Perimeters) umzusetzen. Die privatrechtliche Vereinbarung mit den südlichen Nachbarn zugunsten einer funktionierenden Wegführung ausserhalb des Perimeters wird begrüsst und als zwingend erachtet.
- Für das Konkurrenzverfahren sind noch sinnvolle Nutzungsmischungen zu entwickeln (Adressbildung, Lage und Anteil der Wohnnutzungen u.a.)
- Innerhalb der Baubereiche sind hochstämmige Bäume zu pflanzen. Daher darf ein Anteil des Baubereichs nicht unterbaut werden.

Der Beirat Städtebau verfasst Empfehlungen zur städtebaulichen Qualität, die Entscheidung liegt beim Gemeinderat Kriens. Die Empfehlungen des Beirats Städtebau wurden ins Reglement übernommen; sie werden im Rahmen des Konkurrenzverfahrens, wo auch der Beirat Städtebau Einsitz nimmt, präzisiert werden müssen.

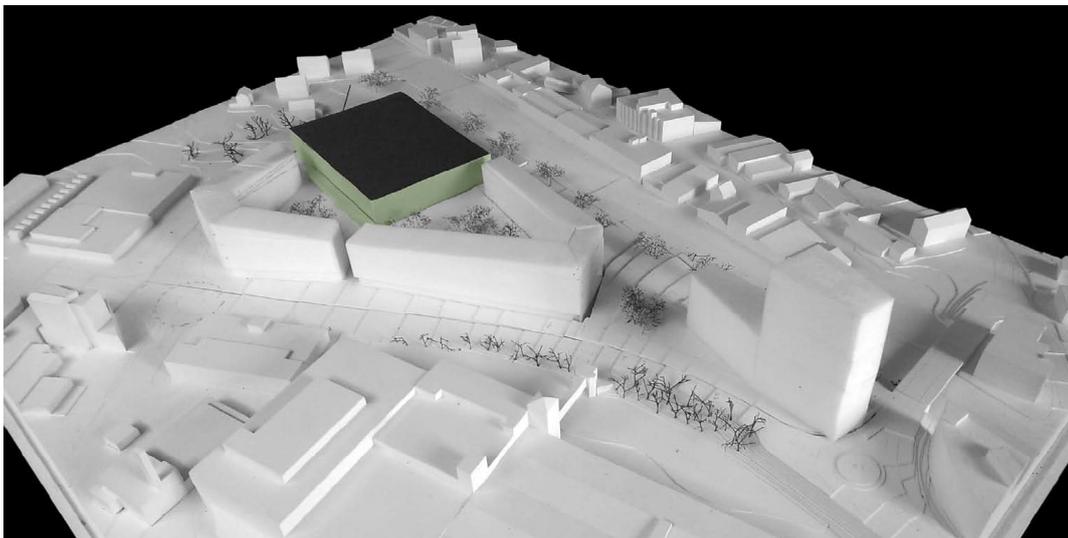


Abbildung: Modell Machbarkeitsstudie Variante A

4.3 Störfallvorsorge

Als Voraussetzung für eine bauliche Verdichtung sind die Einschränkungen bezüglich der Nutzung aus Sicht der Störfallverordnung zu prüfen. Die Abschätzung des Risikos erfolgt für das Nidfeld mit Hilfe der Screeningmethodik für Durchgangsstrassen. Für die Risikoabschätzung wurden folgende Personenbelegungen hinterlegt:

Perimeter	Min. Wohnen aGF m ² (Anz Personen)	Max. Wohnen aGF m ² (Anz Personen)
Nidfeld	13'500 m ² (270 Pers.)	40'200 m ² (800 Pers.)
% Wohnen: 20%-60%		
Parz: 41'302 m ²		
aGF: 84'500 m ²		
(davon 17'500 m ² Prodega)		
AZ: 2.0		
Arbeitsplätze	71'000 m ² (1'950 Pers.)	44'300 m ² (1'500 Pers.)
davon Prodega	17'500 m ² (175 Pers.)	17'500 m ² (175 Pers.)

Das Bebauungsplangebiet Nidfeld wurde in Bezug auf die latent vorhandenen Risiken bei Betrieben und Durchgangsstrassen wie der Autobahn A2 überprüft. Es befinden sich zwei Betriebe mit Ammoniak-Kälteanlagen, welche der Störfallverordnung unterstellt sind (Heineken AG und STEF Suisse SA) in der Umgebung. Die dabei relevanten Ausbreitungsberechnungen haben ergeben, dass die zu erwartenden Ammoniakkonzentrationen beim Nidfeld unter einer nicht tragbaren Gefährdung für den Menschen liegen.

Bei der Autobahn A2 liegt das Risiko im mittleren Übergangsbereich. Dies hauptsächlich darum, weil im Ereignisfall (Benzin-Lachenbrand) am meisten Personen auf der Autobahn selber zu Schaden kommen. Deshalb hat diese Ausmass-Einschätzung für die Bebauung des Nidfeldes eine untergeordnete Bedeutung. In den Berichten wird deshalb vorgeschlagen, die bestehende Schutzwand entlang der A2 auf die gesamte Länge des Areals zu verlängern, damit das Risiko minimiert werden kann.

Das Risiko entlang der Nidfeldstrasse liegt bei vollständiger Ausschöpfung der aGF im unteren Übergangsbereich. Mit den erbrachten Nachweisen und weiterführenden, geeigneten Massnahmen in der Realisierung (Schutzwand oder gleichwertige Massnahme, hitzeresistente Fassaden, etc.) werden die Auswirkungen von möglichen Störfällen insgesamt weiter minimiert.

4.4 Verkehrsanlagen und Mobilitätskonzept

Mit dem Bebauungsplan werden neben den bestehenden Verkehrsanlagen (Erschliessung ab Kreisell Nidfeld, Bushaltestelle Nidfeld, öffentliche Rad- und Fusswegverbindung entlang Autobahn) neue Anlagen grundeigentümerverbindlich gesichert:

- Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q2
- Öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q3
- Private Fusswegverbindungen mit öffentlichem Wegrecht, Lage noch schematisch
- Baulinie für die Baubereiche A und B mit einem Abstand von 10.00 m ab Hinterkante Gehweg Nidfeldstrasse zur Sicherung eines Strassenausbaus gemäss Konzept Süd-Aller

Der Ausbau der Nidfeldstrasse gemäss Konzept Süd-Allee (Entwicklungskonzept LuzernSüd) ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens. Nur die Raumfreihaltung sowie die Lage der Bushaltestelle Nidfeld werden im Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich gesichert. Der Strassenausbau der Nidfeldstrasse erfordert ein Strassenprojekt gemäss Strassengesetz.

Für die Berechnung der maximalen Zahl Parkfelder wurden strengere Vorgaben gewählt als gemäss aktuellem Reglement der Gemeinde Kriens über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement) vom 25. November 1999 zulässig wären. Das BUWD verweist im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens auf die Stellungnahme der Dienststelle vif und verlangt, dass gestützt auf den Vorschlag „Neues Parkierungsreglement LuzernSüd vom 13. November 2014“ eine Reduktion der Parkplatzzahlen auf 50% bis 60% des Normbedarfs nach VSS (Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute) vorzusehen sei. Der Gemeinderat hat nun in Art. 23 des Reglements festgelegt, dass die gemäss VSS-Norm ermittelten Normparkplätze auf maximal 60% zu reduzieren sind. Insgesamt sind maximal 650 Abstellplätze zulässig, sofern ein hoher Wohnanteil vorgesehen ist. Die Festlegung eines hohen Wohnanteils liegt im Ermessen des Gemeinderates. Berechnungsbeispiele des von der Gemeinde beauftragten Planungsbüros Planteam S zeigen, dass die Maximalzahl wahrscheinlich einschränkender ist als der Reduktionsfaktor. Je nach Dichte und Nutzung der Überbauung entsprechen 650 Abstellplätze sogar nur 35% des Normbedarfs nach VSS. Die Machbarkeitsstudie Variante A enthält total 506 Parkfelder. Die Grundeigentümerin und die Arealentwicklerin sind deshalb mit der maximal festgelegten Zahl von 650 Abstellplätzen im Reglement einverstanden.

Einschränkender ist dagegen Art. 21 Abs. 4 (Mobilitätskonzept) des Reglements, mit dem ein Schwellenwert von 200 Fahrten in der Abendspitzenstunde definiert und Massnahmen beschrieben werden, wenn dieser Wert überschritten wird. Diese Interventionsgrenze basiert auf einer maximalen Reduktion für den Standorttyp C gemäss VSS-Norm von 50%. Der Gemeinderat hat den Wert aufgrund der Stellungnahmen im Vorprüfungsverfahren von 240 auf 200 Fahrten in der Abendspitzenstunde reduziert.

Der Ausbau der Nidfeldstrasse mit dem Projekt Süd-Allee gemäss Entwicklungskonzept LuzernSüd ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens.

Für die Anzahl Veloabstellplätze sind die Rechtsgrundlagen in Art. 23 Abs. 6 definiert, die auf die VSS-Norm SN 640 055 verweisen. Die Zahl wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund des konkreten Projekts festgelegt.

4.5 Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie

Das Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie definiert verschiedene Teilräume mit Freiraumelementen und Freiraumqualitäten. Das Reglement erklärt das Freiraumkonzept als wegleitend, es wird Grundlage des Wettbewerbsprogramms für das Konkurrenzverfahren sein. Der Bebauungsplan enthält mit dem Bereich Autobahnpark und dem Umgebungsbereich Umgebungs- und Grünflächen, die 34% der Arealfläche umfassen. Weitere Grünflächen werden im Baubereich B dazukommen, wenn das Projekt nach dem Konkurrenzverfahren definiert ist. Obwohl im Baubewilligungsverfahren nicht alle Umgebungsflächen als Grünflächen angerechnet werden können, dürfte die im Bau- und Zonenreglement verlangte minimale Grünflächen-ziffer von 20% deutlich überschritten werden.



Abbildung: Freiraumkonzept Machbarkeitsstudie Variante A

4.6 Würdigung in Abstimmung mit bisherigen Strategien des Gemeinderates

- Strategie der räumlichen Entwicklung vom 23. Februar 2011:
 - S2 Räumliche Entwicklung auf Nachhaltigkeit ausgerichtet
 - S5 Bauen mit Kultur
 - W1 Wohnen für alle in Neu- und Altbauten
 - A2 Arbeitsplätze für Dienstleistungen und das Kleingewerbe an zentralen Lagen
 - A3 Umsetzung ESP LuzernSüd / Abstimmung Arbeitsplatzentwicklung und Verkehr
- Politische Gesamtplanung Kriens 2015 – 2019 (B+A Nr. 135/2014) vom 24. September 2014: Die Entwicklung und Stärkung der Identität der Region LuzernSüd bildet einen Schwerpunkt der Raumentwicklung der nächsten vier Jahre.
- Entwicklungskonzept LuzernSüd vom 11. November 2013, Städtebauliche Richtlinien Vertiefungsgebiet I zum Entwicklungskonzept LuzernSüd vom 11. November 2013

5. Würdigung des Gemeinderates

Der Planungsprozess für das Areal Nidfeld dauert nun schon sieben Jahre. Bis zur Rechtskraft eines Bebauungsplans wird mindestens noch einmal ein Jahr vergehen. Das bisherige Planungsverfahren war mehrstufig und in enger Begleitung des Planungsteams LuzernSüd, des Beirats Städtebau sowie von kantonalen und kommunalen Dienststellen. Die Qualität der weiteren Planungsschritte wird mit dem Konkurrenzverfahren sichergestellt. Die Machbarkeitsstudien stellen sicher, dass eine Überbauung nach den Vorgaben im Reglement und Bebauungsplan möglich ist.

Politisch zu diskutieren gab immer wieder, ob es richtig ist, dass die Prodega von der Oberkuonimatt in das Areal Nidfeld zügelt und ob die Realisierung von Wohnungen so direkt neben der Autobahn richtig sei. Der Gemeinderat hat bisher aus gewerbepolitischen Überlegungen die Absicht unterstützt, dass die Realisierung eines betriebseigenen Gebäudes (Prodega gehört zu Coop) auf dem eigenen Grundstück der Coop Schweiz AG möglich sein muss. Die Frage der sinnvollen Anteile Wohnen und Arbeiten auf dem Areal wurden bei der Erarbeitung der städtebaulichen Richtlinien für das Vertiefungsgebiet I vom Planungsteam LuzernSüd detailliert geprüft.

Der vorliegende Bebauungsplan Nidfeld ist ein grundeigentümergebundener Sondernutzungsplan, der auf die städtebaulichen Richtlinien des Vertiefungsgebiets I zum Entwicklungskonzept LuzernSüd aufbaut. Mit dem Bebauungsplan werden verschiedene übergeordnete Fragen wie Mobilität und Störfallvorsorge geklärt. Die Machbarkeit einer Überbauung mit den vorgesehenen Dichten und Nutzungen ist mit den beiden Machbarkeitsstudien A und B nachgewiesen. Für das Areal Nidfeld ist das Vorgehen sinnvoll, dass zuerst die grundeigentümergebundenen Bestimmungen definiert und erst dann das konkrete Projekt mit einem Konkurrenzverfahren ausgelotet wird. Dieses Vorgehen schliesst nicht aus, dass für ein anderes Areal das umgekehrte Verfahren sinnvoll ist.

Der Bebauungsplan ist ausgereift und jetzt für den Genehmigungsprozess bereit. Sobald der definitive Vorprüfungsbericht BUWD vorliegt (bisher liegt erst die Stellungnahme vom 6. Juli 2015 vor), kann das Verfahren mit der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans fortgesetzt werden. Der Gemeinderat erachtet den Zustimmungsvorbehalt ASTRA als nicht akzeptabel. Es ist legitim, dass sich der Gemeinderat im Planungsprozess Bypass für einen maximalen Nutzen für die Gemeinde einsetzt. Dass das ASTRA nun mit einem Zustimmungsvorbehalt das Verfahren verzögert, ist eine weitere Bestrafung der investitionswilligen Grundeigentümerin und Arealentwicklerin sowie eine politische Zwängerei gegenüber der Gemeinde Kriens. Der Gemeinderat hat deshalb mit Schreiben vom 19. August 2015 das ASTRA unmissverständlich aufgefordert, dem Bebauungsplan Nidfeld sofort zuzustimmen.

Zu würdigen ist, dass die Coop Immobilien AG als Grundeigentümerin sowie die Losinger Marazzi AG als Arealentwicklerin das Interesse an einer qualitativvollen Siedlungsentwicklung LuzernSüd in zahlreichen Zugeständnissen manifestieren, die im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten sind. Hervorzuheben sind insbesondere folgende Auflagen und Leistungen:

- Exakte Umsetzung der städtebaulichen Richtlinien des Vertiefungsgebiets I gemäss dem Entwicklungskonzept LuzernSüd;
- Realisierung, Betrieb und Unterhalt des sogenannten „Autobahnparks“ zu Gunsten der Öffentlichkeit, der auch als Raumfreihaltung für die Realisierung einer Einhausung der Autobahn im Zusammenhang mit dem Projekt Bypass dienen kann;

- Erfüllung des erhöhten Gebäudestandards (gemäss Art. 13 BZV), obwohl die Verfügbarkeit von ausreichend erneuerbaren Energien auf dem Areal zum heutigen Zeitpunkt nicht gesichert ist (z. B. See-Energie);
- Durchführung eines zeit- und kostenaufwändigen Konkurrenzverfahrens zur Sicherung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität in einem heute gewerblich geprägten Quartier;
- Realisierung, Betrieb und Unterhalt zahlreicher öffentlicher Rad- und Fusswegverbindungen quer durch Privatgrundstücke, Verzicht auf Unterhaltsbeiträge gemäss Strassenreglement der Gemeinde Kriens;
- Akzeptanz eines Strassenabstandes von 10.00 ab Hinterkante Gehweg Nidfeldstrasse als Raumfreihaltung für die Realisierung der Süd-Allee, obwohl der gesetzliche Strassenabstand für Gemeindestrassen nur 5.00 m beträgt;
- Finanzierung der seit 2008 andauernden Planung für einen öffentlich-rechtlichen Bebauungsplan.

6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt, auf diesen Bericht und Antrag in erster Lesung einzutreten und den Gemeinderat zu ermächtigen, die notwendigen Arbeiten vorzunehmen, damit der Bericht und Antrag in der zweiten Lesung genehmigt werden kann.

Berichterstattung durch Gemeindeammann Matthias Senn.

Gemeinderat Kriens



Cyrill Wiget
Vizepräsident



Guido Solari
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Nidfeld (Situationsplan) 1:500 (verkleinert auf A3)
- Reglement zum Bebauungsplan Nidfeld
- Planungsbericht zum Bebauungsplan Nidfeld
- Vorprüfungsbericht BUWD vom 14. August 2015
- Alle weiteren orientierenden Bestandteile des Bebauungsplans werden im Extranet für die Mitglieder des Einwohnerrates aufgeschaltet