



**Stadt
Luzern**

Stadtrat

Bericht und Antrag

an den Grossen Stadtrat von Luzern
vom 10. September 2014 (StB 685)

B+A 22/2014

Bebauungsplan B 140 Grossmatte West, Stadtteil Littau

Mit Einsprachebehandlung

**Vom Grossen Stadtrat
beschlossen am
13. November 2014**

Bezug zur Gesamtplanung 2013–2017

Leitsatz Gesellschaft

Luzern macht sich für eine lebendige Stadtregion in Freiheit und Sicherheit stark.

Stossrichtungen

- Lebendige Quartiere, Lebensqualität und Sicherheit erhalten und fördern

Leitsatz Wirtschaft

Luzern entwickelt seinen Wirtschaftsraum zum Nutzen der ganzen Zentralschweiz.

Stossrichtungen

- Attraktiven urbanen Wohnraum fördern

Leitsatz Umwelt

Luzern sichert als Energiestadt seine Lebensgrundlagen und reduziert Umweltbelastungen sowie Ressourcenverbrauch.

Stossrichtungen

- 2000-Watt-Gesellschaft als Fernziel anstreben
- Emissionen wie Schadstoffe und Lärm reduzieren. Umweltfreundliche Mobilitätsformen bevorzugen
- Energiesparende Bauweisen, Produktion und Nutzung erneuerbarer Ressourcen fördern
- „Stadt der kurzen Wege“ mit einer dichten gemischten Nutzungsstruktur fördern

Politikbereich Soziale Wohlfahrt

Fünfjahresziel 5.3 Die städtische Wohnraumpolitik trägt zur Erhaltung der hohen Lebensqualität und des vielfältigen Wohnungsangebots bei. Massnahmen für die soziale Durchmischung der Quartiere und zur Förderung von vielfältigem Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten sind eingeleitet. Der Anteil an gemeinnützigem Wohnraum ist erhöht. Die Immobilienstrategie wird im Hinblick auf die Umsetzung der Initiative für zahlbaren Wohnraum angepasst.

Politikbereich Verkehr

Fünfjahresziel 6.2 Umsetzung der nachhaltigen städtischen Mobilität (B+A 7/2010): Der Anteil öffentlicher Verkehr und Langsamverkehr ist erhöht. Der Mehrverkehr wird durch den ÖV und Langsamverkehr aufgefangen. Das Monitoring Gesamtverkehr ist aufgebaut. Massnahmen aus dem Agglomerationsprogramm 2011 bis 2014 sind umgesetzt.

Politikbereich Umwelt und Raumordnung

Fünfjahresziel 7.2 Auf dem Weg zur 2000-Watt-Gesellschaft und weg vom Atomstrom ist der Aktionsplan „Energie/Luftreinhaltung/Klimaschutz“ verabschiedet. Erste Massnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und des Anteils erneuerbarer Energie sind umgesetzt. Mindestens eine 2000-Watt-Siedlung ist im Bau.

Fünfjahresziel 7.5 Grössere zusammenhängende Entwicklungsgebiete in der Stadt Luzern werden in kooperativen und partizipativen Planungsverfahren baureif gemacht.

Politikbereich Volkswirtschaft

Fünfjahresziel 8.1 Die Stadt schafft die Voraussetzung, dass 1'500 zusätzliche Wohnungen und 30'000 m² neue Büroflächen realisiert werden, ohne neue Einzoningen vorzunehmen.

Übersicht

Das Gebiet Grossmatte West liegt im Zentrum des Stadtteils Littau. Im Jahr 2010 hat der Grosse Stadtrat den Masterplan Zentrumszone verabschiedet, der die künftige Entwicklung des Stadtteilzentrums aufzeigt. Auf Basis dieses Masterplans wurde der nun vorliegende Bebauungsplan B 140 Grossmatte West erarbeitet.



Abbildung 1: Lokalisierung Gebiet Grossmatte West im Stadtteilzentrum Littau (rote Fläche)

Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von rund 3 Hektaren, welche direkt südlich der Luzernerstrasse liegt und an den alten Dorfkern der ehemaligen Gemeinde Littau grenzt.



Abbildung 2: Luftbild mit Perimeter des Bebauungsplans (rot)

Die Grundstücke 2072, 2073, 2341, 1180, 336, 1174, 1169, alle Grundbuch Littau, sind vollständig vom Bebauungsplan betroffen. Zudem befinden sich kleine Teilflächen der Grundstücke 1175 (Trottoir entlang Kantonsstrasse) und 1709 (Luzernerstrasse), beide Grundbuch Littau, ebenfalls im Perimeter des Bebauungsplans.

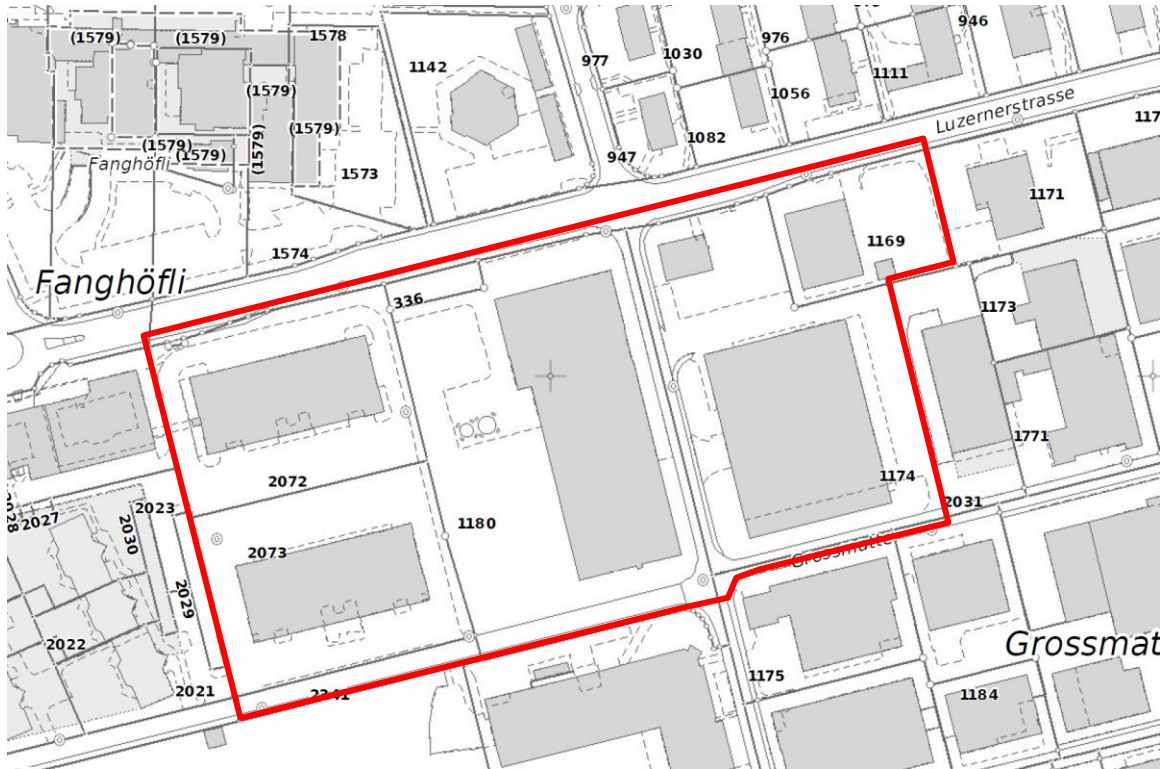


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Grundbuchplan mit Perimeter des Bebauungsplans (rot)

Mit dem Bebauungsplan Grossmatte West werden der Masterplan Zentrumszone weiterentwickelt und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen grundeigentümergebunden festgeschrieben, wie dies Art. 8 Abs. 5 BZR Littau vorsieht. Der Bebauungsplan ist die planungsrechtliche Grundlage für die Schaffung eines attraktiven Zentrumsquartiers mit gemischter Nutzung für Wohnen und Arbeiten, welches in Etappen realisiert werden kann.

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Einleitung	7
2 Planungsablauf	8
3 Bebauungsplan B 140 Grossmatte West	10
3.1 Bestandteile	10
3.1.1 Bebauungsplan und Vorschriften	10
3.1.2 Städtebauliches und architektonisches Leitbild	10
3.2 Zielsetzungen und Qualitätssicherung	11
3.3 Ausgewählte Inhalte	11
3.3.1 Zonenbereiche und Etappierung	11
3.3.2 Bebauung, Nutzung und Gestaltung	11
3.3.3 Fussgängerbereich	13
3.3.4 Verkehr	13
3.3.5 Lärm	15
3.3.6 Energie	16
3.3.7 Störfallvorsorge	16
3.4 Abweichungen gegenüber dem Masterplan Zentrumszone	17
4 Einsprachen	18
4.1 Einsprache 1: Rohm and Haas Electronic Materials Schweiz GmbH	18
4.2 Einsprache 2: Baugenossenschaft Matt	19
5 Übersicht Kosten	21
6 Antrag	22
 Anhang	
1 Vorschriften zum Bebauungsplan B 140 Grossmatte West	
2 Bebauungsplan B 140 Grossmatte West, Massstab 1:1'000	
3 Städtebauliches und architektonisches Leitbild	

Der Stadtrat von Luzern an den Grossen Stadtrat von Luzern

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Mit der Zonenplanrevision im Jahr 2009 wurde das Gebiet Grossmatte in eine Zentrumszone mit einer gemischten Nutzung und mindestens 60 Prozent Wohnanteil eingeteilt. Der ehemalige Werkhof auf dem Grundstück 1180, das Fabrikgebäude auf dem Grundstück 1174 sowie die ebenfalls betrieblich genutzten Gebäude auf den Grundstücken 2072 und 2073 prägen das Gebiet mit ihren grossen Baukörpern. Die grossförmige Bebauung, welche auch heute noch charakterisierend für das gesamte Gebiet Grossmatte ist, ist auf die ursprüngliche Zuweisung des Gebiets zur Gewerbezone zurückzuführen.

Für die Grundstücke 1180 und 336, Grundbuch Littau, wurde im Jahr 2009 ein architektonischer Studienauftrag durchgeführt. Die Jurierung dieser Projekte hat ergeben, dass für das Gesamtareal städtebaulich eine höhere Ausnützung angestrebt werden sollte, als dies die geltenden Planungsinstrumente (Bau- und Zonenreglement sowie Masterplan) vorsehen. Grundlage für eine solche Erhöhung bildet die revidierte Bau- und Zonenordnung der ehemaligen Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008 (BZR) mit dem Instrument des Masterplans.¹ Der Masterplan Zentrumszone wurde am 11. November 2010 vom Grossen Stadtrat von Luzern genehmigt (B+A 36/2010 vom 15. September 2010: „Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau“).

Der Eigentümer des Grundstücks 1180 gelangte im Jahr 2011 an die Baudirektion mit dem Antrag, die bauliche Dichte auf seinem Grundstück erhöhen zu können. Da die Dichteerhöhung aus städtebaulicher Sicht erwünscht ist, jedoch eine koordinierte Planung über das gesamte Areal anzustreben war, lud die Baudirektion auch weitere Eigentümer des Areals Grossmatte zu Gesprächen betreffend eine allfällige Dichteerhöhung ein. Aufgrund der Gespräche wurde entschieden, dass die Baudirektion den nun vorliegenden Bebauungsplan auf Basis des Masterplans Zentrumszone ausarbeitet.

Seit Beginn der Planungsarbeiten fand ein intensiver Austausch mit allen Grundeigentümern innerhalb des Planungsperrimeters statt. Zur Sicherstellung der Erschliessung des Areals hat die Stadt bereits vor dem Start des eigentlichen Bebauungsplanverfahrens mit den Grundeigentümern eine Kreisvereinbarung abgeschlossen. Gemäss der Kreisvereinbarung wird die Stadt mit Kostenbeteiligung der Grundeigentümer einen Kreis als sogenanntes „Bauvorhaben Dritter“ auf der Kantonsstrasse erstellen. Auch der Bebauungsplan wurde in enger

¹ Gemäss Art. 8 Abs. 5 BZR kann der Gemeinderat in der Zentrumszone Littau Dorf bis zu sechs Vollgeschosse und eine AZ von 1.00 und für das Gebiet Gasshof südlich der Luzernerstrasse eine AZ von 1.3 bewilligen. Weitergehende Abweichungen kann der Einwohnerrat / das Parlament im Rahmen eines Bebauungsplans festsetzen.

Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern erstellt. Diese hatten wiederholt Gelegenheit, sich zu den einzelnen Inhalten zu äussern.

Im Oktober 2013 hat die Baudirektion an einer Veranstaltung die breite Öffentlichkeit über die Inhalte des Bebauungsplans informiert. Die Themen, welche durch die Bevölkerung an der Veranstaltung und in einem anschliessenden Mitwirkungsverfahren in Form von schriftlichen Rückmeldungen am stärksten betont wurden, betreffen die Verkehrsüberlastung im Zentrum von Littau, den geplanten Wohnungsmix (Wunsch nach mehr grösseren Wohnungen) sowie die Auslastung der nahen Schulhäuser. Des Weiteren wurden Bedenken geäussert, dass die an das Areal südlich angrenzende Industrie längerfristig durch eine verstärkte Wohnnutzung im Gebiet Grossmatte vertrieben werden könnte. Die Anliegen sind stufengerecht im Bebauungsplan eingeflossen bzw. sind in anderen städtischen Projekten zur Schulraumplanung, Verkehrsplanung oder dem Bauprojekt zu berücksichtigen.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern hat mit Schreiben vom 31. März 2014 zum Bebauungsplan im Rahmen des Vorprüfungsberichts Stellung genommen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass aus kantonaler Sicht das gewählte Vorgehen und die bisherigen Arbeiten unterstützt werden. Insbesondere die qualitative städtebauliche Weiterentwicklung des Gebietes wird begrüsst.

2 Planungsablauf

In der folgenden Tabelle sind die wichtigsten Verfahrensschritte und Meilensteine für den Bebauungsplan Grossmatte West chronologisch aufgeführt:

Tabelle 1: Meilensteine

Meilenstein	Zeitpunkt	Beteiligte
Beschluss Masterplan	23. April 2008	Gemeinderat Littau
Genehmigung Bau- und Zonenordnung Gemeinde Littau	12. Mai 2009	Regierungsrat
Ideenwettbewerb Grossmatte GS 1180	Herbst 2009 (4.9.2009, 19.10.2009: Jury-Sitzungen)	Gemeindeverwaltung Littau, Wettbewerbsjury
Beschluss Änderungen und Ergänzungen zum Masterplan	8. September 2010	Stadtrat von Luzern
Genehmigung Masterplan	11. November 2010	Grosser Stadtrat von Luzern
Information zu Bebauungsplan und Kreiselbau	24. Februar 2011	Baukommission
Entscheid für Bebauungsplan mit AZ-Erhöhung und Kreiselbau	6. April 2011	Stadtrat
Unterzeichnung Kreiselvereinbarung	2. Februar 2012	Stadt Luzern, Grundeigentümer
Festlegung der Ausnützung	29. Juni 2012	Stadtbaukommission, DA Stadtentwicklung, Projektverfasser, Grundeigentümer

Meilenstein	Zeitpunkt	Beteiligte
Stadtinterne Vernehmlassung des Bebauungsplans	Frühling 2013	Stab Baudirektion, DA Städtebau, Tiefbauamt (inkl. ewl), DA Umweltschutz, Feuerwehr, Gebäudeversicherung Luzern (GVL), Beratungsstelle Behindertengerechtes Bauen.
Information Inhalte Bebauungsplan	18. April 2013	Baukommission
Ersteingabe zur Vorprüfung an BUWD	12. Juni 2013	Stadtrat
Zwischenbesprechung Vorprüfung	13. August 2013	DA Stadtentwicklung, BUWD, uwe und rawi
Zwischenbericht Vorprüfung und Mitberichte uwe, vif	27. August 2013	BUWD
Nachlieferung Akten zur Vorprüfung	3. Januar 2014	DA Stadtentwicklung
Vorprüfungsbericht	31. März 2014	BUWD
Öffentliche Auflage	19. Mai bis 17. Juni 2014	Stadtrat / Anstösser / Betroffene
Einspracheverhandlungen	Juli 2014	DA Stadtentwicklung, Einsprecher

Die Stadtbaukommission (SBK) hat die Arealentwicklung hinsichtlich der maximal vertraglichen Ausnützung mehrfach diskutiert. Die wichtigsten Termine und Ergebnisse der Sitzungen sind in folgender Tabelle zusammengetragen:

Tabelle 2: SBK-Termine

Inhalt	SBK-Termin	Ergebnis
Beurteilung Weiterentwicklung Siegerprojekt Ideenwettbewerb	19. April 2010	
Prüfung verschiedener Ausnützungen (Protokoll 185)	11. März 2011	Anhebung der AZ denkbar. Mit AZ-Erhöhung Pflicht zur Kostenbeteiligung an Erschliessung.
Festlegung Ausnützung für Zonenbereiche (Protokoll 201)	29. Juni 2012	AZ von 1.3/1.6 soll gewährt werden, wenn gemeinsamer Bebauungsplan mit Leitbild. Erschliessung ist zu optimieren.
Beurteilung Entwurf Bebauungsplan und Leitbild (Protokoll 206)	18. Januar 2013	Zustimmung zur Erschliessung für Zonenbereich A und B, Leitbild noch nicht zufriedenstellend.
Konsultation Leitbild / Beantwortung div. städtebaulicher Fragen (Protokoll 210)	24. Mai 2013	Zustimmung zu Leitbild und Vorschlägen zu Regelungen Höhenentwicklung, Konkurrenzverfahren, etappierter Bebauung Zonenbereich C, Konzept für Beleuchtung, Arkadenbaulinie.

3 Bebauungsplan B 140 Grossmatte West

3.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan B 140 Grossmatte West setzt sich aus drei Bestandteilen zusammen:

- Bebauungsplan B 140 Grossmatte West, Massstab 1:1'000
- Vorschriften zum Bebauungsplan B 140 Grossmatte West
- Städtebauliches und architektonisches Leitbild

Alle drei Bestandteile des Bebauungsplans finden sich im Anhang.

3.1.1 Bebauungsplan und Vorschriften

Der Bebauungsplan im Massstab 1:1'000 und die zugehörigen Vorschriften sind grundeigentümerverbindlich. Sie sind gemäss § 63 und § 64 PBG durch das Parlament zu beschliessen und durch den Regierungsrat zu genehmigen. Die Vorschriften des Bebauungsplans werden wo möglich durch eine Plandarstellung im Bebauungsplan lokalisiert. Die Artikelangabe bei den Elementen verweist auf die zugehörige Vorschrift.

Im Bebauungsplan wird zwischen verbindlichem und orientierendem Planinhalt unterschieden. Mit der Genehmigung des Bebauungsplans werden die Elemente des verbindlichen Planinhalts grundeigentümerverbindlich festgelegt. Die Elemente des orientierenden Planinhalts sind lediglich als Hinweise zu verstehen. Sie wurden teilweise in anderen Verfahren bereits genehmigt oder dienen als zusätzliche Information.

Zum einfacheren Verständnis wird im Bebauungsplan der Nord-Süd-verlaufende Strassenzug der Strasse Grossmatte als Strasse x, der West-Ost-verlaufende Strassenzug als Strasse y bezeichnet. Es ist vorgesehen, dass für die entsprechenden Strassenabschnitte neue Strassenamen definiert werden. Das Geoinformationszentrum der Stadt Luzern (GIS) wurde damit beauftragt und ist für das entsprechende Verfahren zuständig.

3.1.2 Städtebauliches und architektonisches Leitbild

Das städtebauliche und architektonische Leitbild beschreibt die Gesamtvision der geplanten Bebauung Grossmatte West. Speziell im Fokus stehen die Themen Städtebau, Nachhaltigkeit, Architektur, Mobilität und Freiraum. Übergeordnet zu den verbindlichen Vorschriften des Bebauungsplans werden konzeptionelle Überlegungen zur Gesamtentwicklung des Areals gemacht und beispielhaft Umsetzungsideen aufgezeigt. Das Leitbild wurde basierend auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags zu den Grundstücken 1180 und 336 entwickelt. Es ist richtungsweisend für die Entwicklung der übrigen Zonenbereiche und ist bei der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bzw. bei der Ausarbeitung eines Bauprojekts als Grundlage zu berücksichtigen.

3.2 Zielsetzungen und Qualitätssicherung

Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt (vgl. Art. 3 der Vorschriften):

- ortsspezifische, homogene Bebauung mit dem Charakter eines städtischen Quartiers;
- hohe Lebensqualität für Wohnen und Arbeiten;
- städtebaulich und architektonisch hohe Qualität der Bauten;
- hohe soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner durch unterschiedliche Wohnangebote;
- Gestaltung und Vernetzung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität;
- energetisch vorbildliche Bebauung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und Zertifizierung als 2000-Watt-Areal gemäss Vorgaben und Zertifizierungsverfahren des Trägervereins Energiestadt.

Die Vorschriften zur Sicherstellung der Qualität orientieren sich an Art. 1 der Bau- und Zonenordnung Luzern. Beim Bebauungsplan Grossmatte wurden speziell auch die Aussenräume erwähnt, welche nebst den Bauten und Anlagen ebenfalls qualitativ zu gestalten sind. Für jeden Zonenbereich sind mehrere Richtprojekte vorzulegen, welche in der Regel auf der Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurden (vgl. Art. 4 der Vorschriften).

3.3 Ausgewählte Inhalte

Nachfolgend werden ausgewählte Inhalte des Bebauungsplans genauer erläutert. Für den vollen Wortlaut aller Vorschriften wird auf die rechtsverbindlichen Vorschriften verwiesen (vgl. Anhang 1).

3.3.1 Zonenbereiche und Etappierung

→ vgl. Art. 5 und Art. 8 der Vorschriften

Im Bebauungsplan werden drei Zonenbereiche in der Grösse von rund je 1 Hektare definiert. Die Abgrenzung der Zonenbereiche stützt sich auf den Masterplan Zentrumszone sowie die Grundeigentumsverhältnisse. Gemäss aktuellem Kenntnisstand wird davon ausgegangen, dass der Zonenbereich B umgehend nach Inkrafttreten des Bebauungsplans bebaut wird. Für die beiden weiteren Zonenbereiche sollen in kurz- bis mittelfristigem Zeithorizont ebenfalls Projekte nach den neuen Vorschriften ausgearbeitet werden. Um eine Zerstückelung der Arealentwicklung zu vermeiden, sieht der Bebauungsplan vor, dass die Bebauung der einzelnen Zonenbereiche in je einer Bauetappe zu erfolgen hat.

3.3.2 Bebauung, Nutzung und Gestaltung

Dichtemasse

→ vgl. Art. 5 der Vorschriften

Die Stadtbaukommission hat einer gegenüber dem Masterplan erhöhten Ausnützung zugestimmt (vgl. SBK-Protokoll 201 vom 29. Juni 2012). Da durch den Bebauungsplan eine Verdichtung angestrebt wird, wird nebst einer maximal anrechenbaren Geschossfläche (aGF) auch eine minimale aGF festgelegt.

Tabelle 3: Übersicht Nutzungsmasse der drei Zonenbereiche. In den Vorschriften verbindlich festgelegt ist die minimale und die maximale anrechenbare Geschossfläche (aGF).

Zonenbereich	Max. aGF	Max. AZ [zirka]	Min. aGF	Min. AZ [zirka]
A	15'600 m ²	1.6	11'000 m ²	1.3
B	16'900 m ²	1.6	12'000 m ²	1.3
C	13'600 m ²	1.3	9'000 m ²	1.1

Höhenmasse / Geschossigkeit

→ vgl. Art. 5 und Art. 7 Vorschriften / Masterplan S. 10 und S. 22

Die im Bebauungsplan festgelegten Höhen wurden von der Stadtbaukommission als verträglich beurteilt. Die Vorgaben zu den minimalen Dachrandkoten orientieren sich an den Vorgaben des Masterplans. Dieser sieht für die Zonenbereiche A und B max. 6 Vollgeschosse und für den Zonenbereich C max. 5 Vollgeschosse vor. Im Bebauungsplan wird die maximale und minimale Höhe in Meter über Meer vorgegeben, gemessen ab Achse der Luzernerstrasse.² Gemäss diesen Vorgaben ist eine Gebäudehöhe von 18,2 bis 25 m (Zonenbereiche A und B) bzw. 15,2 bis 22 m (Zonenbereich C) zulässig, wobei das Sockelgeschoss als überhohes Geschoss mit mind. 5 m Höhe projektiert werden muss. Dies bildet die bauliche Voraussetzung für grössere Geschäfte. Oberhalb des Sockelgeschosses können demnach maximal 6 Vollgeschosse bzw. maximal 5 Vollgeschosse realisiert werden.

Tabelle 4: Übersicht Höhenmasse der drei Zonenbereiche. In den Vorschriften verbindlich festgelegt sind die minimale und die maximale Dachrandhöhe.

Zonenbereich	Min. Dachrandhöhe	Min. Gebäudehöhe [zirka]	Max. Dachrandhöhe	Max. Gebäudehöhe [zirka]
A	528,80 m ü. M.	18,2 m	535,60 m ü. M.	25 m
B	528,55 m ü. M.	18,2 m	535,35 m ü. M.	25 m
C	524,35 m ü. M.	15,2 m	531,15 m ü. M.	22 m

Gebäudeausrichtung

→ vgl. Art. 6 und Art. 7

Die Gebäude entlang der Luzernerstrasse sind als Grossformen auszugestalten und als Abschluss des Strassenraums zu konzipieren. Daher gilt auch eine Zwangsbaulinie entlang der Luzernerstrasse.

Zulässige Nutzungen

→ vgl. Art. 7 und 10

Angestrebt wird ein Nutzungsmix, der der Erweiterung und Förderung einer gemischten Zentrumsnutzung dient. Mindestens 60 Prozent der Geschossflächen sind dabei für Wohnen vorzusehen. Gleichzeitig sind im Sockelgeschoss entlang der Luzernerstrasse ausschliesslich publikumsorientierte Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros mit Kundenverkehr und dergleichen zulässig. Die Eingänge für diese gewerblichen

² Für die Höhenberechnung wurden folgende Annahmen verwendet: Sockelgeschoss 5 m, Vollgeschoss 3 m, Dachrand 2 m bzw. 1,2 m bei Minimum.

Nutzungen haben sich zur Luzernerstrasse zu orientieren, wohingegen die Wohnungen überwiegend zu den Wohnhöfen auszurichten sind.

3.3.3 Fussgängerbereich

→ vgl. Art. 16 der Vorschriften

Entlang der Luzernerstrasse ist mit der Arealbebauung ein öffentlicher begehrbarer Fussgängerbereich mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten, der die Entwicklung des Stadtteilzentrums unterstützt. Daher sind in Abhängigkeit zu den vorgeschriebenen publikumsorientierten Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen im Sockelgeschoss vielfältige Nutzungen und Infrastrukturanlagen erlaubt. Denkbar ist z. B. die Aussenbestuhlung eines Cafés oder dergleichen.

3.3.4 Verkehr

Öffentlicher Fussweg

→ vgl. Art. 17 der Vorschriften

Damit sich das Areal in die bestehenden Strukturen einfügt und das Siedlungsgebiet durchlässig bleibt, ist ein hindernisfreier und öffentlicher Fussweg zwischen den Zonenbereichen A und B vorgeschrieben.

Strassenraum

→ vgl. Art. 18 der Vorschriften

Der Strassenraum soll analog zu den anderen Feinerschliessungsstrassen im Zentrum von Littau als Tempo-30-Zone nach Strassengesetz baulich ausgestaltet werden. Bei der Umgestaltung ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass die Strasse x und Teilstücke der Strasse y auch künftig als Erschliessungsstrassen für die angrenzenden Industriebetriebe genutzt werden.

Anlieferung und Arealerschliessung mit MIV

→ vgl. Art. 19, 22 und 23 der Vorschriften

Ursprünglich war vorgesehen, dass das ganze Gebiet vom Kreisel Flurstrasse via Grossmatte erschlossen wird. Damals war jedoch das ganze Gebiet in der Gewerbezone. Seit der Zonenplanrevision im Jahr 2009 ist ein Wohnanteil von mindestens 60 Prozent festgelegt. Bei einer Bauweise mit hohem Wohnanteil ist es nicht sinnvoll, den Verkehr auf der Südseite der Gebäude über die Grossmatte zu führen. Im September 2010 wurde durch das Büro Teamverkehr erstmals ein Verkehrsgutachten für die geplante Bebauung aufgrund des damals aktuellen Projektstands erstellt. Es zeigte sich, dass auf der Luzernerstrasse aufgrund des grossen Verkehrsaufkommens ein Linksabbieger nicht möglich ist. Der von Luzern kommende Verkehr könnte aber mit einem Rechts-rechts-System über den Kreisel Gasshof gelenkt werden. Diese Verkehrsführung würde jedoch den geplanten Stadtplatz vor dem Zentrum Fanghöfli unnötig belasten. Die Erschliessung der Areale und die spätere Aufwertung des Stadtplatzes kann daher nur sinnvoll realisiert werden, wenn beim Knoten Grossmatte ein Kreisel gebaut wird. Dadurch wird das Gebiet auf direktem Weg erschlossen, und gleichzeitig wird auch das Tempo des Verkehrs auf der Kantonsstrasse verringert.

Parkplatzberechnung und Fahrtenbeschränkung

→ vgl. Art. 10 und 20 der Vorschriften

Im Verkehrsbericht vom 28. April 2014 werden die bestehenden Knoten auf der Luzernerstrasse auf ihre Leistungsfähigkeit im heutigen Zustand und im Zustand 2030 geprüft. Von der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern wurde zudem vorgegeben, welche Verkehrsqualitätsstufen die Knoten in der Abendspitzenstunde (ASP) in Zukunft mindestens aufweisen müssen. Basierend auf der heutigen Leistungsfähigkeit und den Vorgaben der vif wurde danach der maximale Verkehr berechnet, der durch die neue Bebauung generiert werden darf.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass zur Gewährleistung des Verkehrsflusses auf der Kantonsstrasse die Anzahl der Fahrten aus dem Bebauungsplangebiet Grossmatte zu begrenzen ist. Massgebend dafür ist der neu zu erstellende Kreisell Grossmatte in der ASP. Der Nutzungsmix der Bebauung ist demnach so zu wählen, dass die in Art. 10 Abs. 5 der Vorschriften festgelegten Fahrten in der ASP nicht überschritten werden. Der entsprechende Nachweis ist mit dem Baugesuch zu erbringen. Die effektiven Fahrten der ASP sind dabei aufgrund der Parkplätze, die sich gemäss Parkplatzreglement Zone III, Stadt Luzern, ergeben und gestützt auf die Erfahrungswerte des spezifischen Verkehrspotenzials zu berechnen (vgl. Anhang C des Verkehrsberichtes).

Nach Anwendung der Zone III für die Parkplatzberechnung ergeben sich maximal 474 Parkplätze für das gesamte Bebauungsplangebiet – dies bei maximal möglichem Anteil an Gewerbeflächen (vgl. Berechnung Parkplätze, Fahrten ASP und DTV). Dieser Berechnung kann auch entnommen werden, dass die festgelegten Fahrten für die gemäss Bebauungsplan möglichen Nutzungsszenarien ausreichend sind.

Bezug zu Grundsätzen der städtischen Mobilität

→ vgl. Art. 13 und Art. 19 der Vorschriften

Im Jahr 2010 haben die Stimmberechtigten der Stadt Luzern das Reglement für eine nachhaltige städtische Mobilität angenommen. Dieses gibt vor, dass der Mehrverkehr mit dem öffentlichen Verkehr und dem Langsamverkehr aufgenommen werden muss. Dadurch bleibt Luzern attraktiv, sicher und erreichbar.

Die Voraussetzungen für eine autofreie Siedlung sind im Gebiet Grossmatte nicht optimal. Durch die Anwendung der Zone III des Parkplatzreglements der Stadt Luzern anstelle der Vorgaben gemäss BZO³ wird der Mehrverkehr aber minimiert. Zudem werden durch die Anforderungen der Zertifizierung des Gebiets als 2000-Watt-Areal sowie aufgrund des geforderten Mobilitätskonzepts, wonach auch Lenkungsmaßnahmen zur Minimierung des motorisierten Verkehrsaufkommens aufgezeigt werden müssen, die Parkplätze und damit der Mehrverkehr voraussichtlich weiter reduziert. Die für das Areal zweckmässigen Massnahmen zur Minimierung des Mehrverkehrs werden damit umgesetzt.

³ Art. 25 BZR Gemeinde Littau.

3.3.5 Lärm

Die Rahmenbedingungen Lärmschutz wurden durch die Planteam GHS AG abgeklärt (vgl. Bericht Rahmenbedingungen Lärmschutz). Ebenso wurde eine Lärmprognose für den Mehrverkehr der neuen Bebauung erstellt (vgl. Bericht Lärmprognose Mehrverkehr).

Ausgangslage Verkehrslärm

Aufgrund der Lage direkt an der Kantonsstrasse (Luzernerstrasse) ist das Planungsgebiet vom Verkehrslärm massgeblich beeinträchtigt. Die Grundbelastung des übergeordneten Verkehrsnetzes stützt sich auf die Verkehrserhebung von Teamverkehr (vgl. Verkehrsbericht).

Zusätzlich wird auch durch den Mehrverkehr des Areals Lärm erzeugt: Gestützt auf die zulässige Parkplatzzahl und die möglichen Nutzungen ist beim Nutzungsszenario max. Anteil Wohnen ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von rund 2'100 Fahrten zu erwarten (vgl. Berechnung Parkplätze, Fahrten ASP und DTV). Da die Umsetzung dieses Nutzungsszenarios als am wahrscheinlichsten eingestuft wird, wird diese Fahrtenzahl für die Lärmberechnung des Mehrverkehrs eingesetzt. Aufgrund der Annahmen für das spezifische Verkehrspotenzial (SVP)⁴ kann davon ausgegangen werden, dass der DTV eher konservativ geschätzt wurde. Ebenso liegt die von Teamverkehr errechnete Grundbelastung des Strassenverkehrs 2030 auf der sicheren Seite (konservative Annahmen).

Ausgangslage Umgebungslärm

Das Planungsgebiet liegt direkt angrenzend zur Arbeitszone, welche der gleichen Lärmempfindlichkeitsstufe (ES III) zugewiesen ist. Abklärungen haben ergeben, dass in der direkten Nachbarschaft (Grossmatte 4, 5, 7 und 9) keine industriellen und gewerblichen Betriebe mit wesentlichen Lärmemissionen oder Nachtarbeit angesiedelt sind. Der Betrieb Grossmatte 4 arbeitet jedoch im Schichtbetrieb von 5 bis 22.30 Uhr. Lärmemissionen entstehen insbesondere durch den Warenumschat, den Individualverkehr der Mitarbeitenden und die Anlieferungen, welche aber ausschliesslich tagsüber erfolgen.

In der näheren Umgebung des Planungsgebiets, auf dem Grundstück Grossmatte 12a, befindet sich ein Club mit Veranstaltungen, die insbesondere an den Wochenenden und abends/nachts stattfinden. Mit hörbaren Lärmemissionen der Musikanlagen ist im Planungsgebiet nicht zu rechnen, da der Abstand rund 100 m beträgt. Jedoch können Lärmemissionen des Laufpublikums zu nächtlicher Stunde nicht ausgeschlossen werden. Im Lärmschutznachweis, der gemäss Art. 11 der Vorschriften erforderlich ist, sind diese Lärmemissionen zu berücksichtigen.

Erkenntnisse und Umsetzung im Bebauungsplan

→ vgl. Art. 11 der Vorschriften

Gestützt auf Art. 42 Abs. 5 BZR ist im Bebauungsplangebiet Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (LSV) massgeblich. Das Lärmgutachten von Planteam hat gezeigt, dass ohne Massnahmen der Planungswert (PW) nicht eingehalten werden kann. Entlang der Strassenfassade ist in Bezug auf Wohnnutzungen der PW um 8 dB am Tag bzw. 12 dB in der Nacht überschritten.

⁴ SVP für DTV-Berechnung gemäss Angaben Teamverkehr: Bewohner und Besucher: 4.0, Personal: 3.5, Kunden publikumsintensive DL: 9.0, Kunden übrige DL: 4.0.

Ebenso können entlang der Strasse x an den neuen (fiktiven) Gebäudefassaden bei der Betrachtung des Mehrverkehrs die massgebenden Planungswerte im Tageszeitraum nicht eingehalten werden.

Um dem Lärmschutz ausreichend Rechnung tragen zu können, müssen daher entsprechende Massnahmen bereits frühzeitig eingeplant werden. Unter anderem kann durch eine bewusste Stellung der Baukuben (z. B. Rückversetzung von der Baulinie entlang der Strasse x) oder durch gestalterische Massnahmen an den Gebäuden der Lärmeinfluss gemindert werden. Die Rahmenbedingungen Lärmschutz sind daher bereits frühzeitig in der Projektierung, d. h. im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens, zu berücksichtigen. Die Einhaltung der Planungswerte gemäss ES III ist anhand der konkreten Projekte unter Berücksichtigung der durch die geplanten Nutzungen induzierten Lärmemissionen (insbesondere Verkehr) im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Im Rahmen der Mitwirkung haben benachbarte Stockwerkeigentümer zum Lärm der Anlieferung sowie der Lüftungsanlage der Einstellhalle Bedenken geäussert. In Art. 11 der Vorschriften wird daher explizit festgehalten, dass die Emissionen dieser Lärmquellen im Lärmgutachten speziell aufzuzeigen und Massnahmen zur Lärmbegrenzung nach den Grundsätzen gemäss Art. 7 LSV vorzusehen sind.

3.3.6 Energie

→ vgl. Art. 3 Abs. 2 und Art. 13 der Vorschriften

Bereits der Masterplan gibt vor, dass als Voraussetzung für die Erhöhung der Ausnützung ein erhöhter Gebäudestandard (z. B. Minergie-P oder vergleichbarer Standard) zu realisieren ist. In Absprache mit den Grundeigentümern wurde im Bebauungsplan die Auflage einer 2000-Watt-Arealzertifizierung aufgenommen. Eine 2000-Watt-Zertifizierung bietet im Vergleich zu Minergie-P, welches lediglich die Gebäudehülle berücksichtigt, einen grösseren Spielraum für energetische Massnahmen in den Bereichen Betrieb, graue Energie und Mobilität. Aufgrund der geplanten Bauvolumina und der Grösse des Areals, das in den nächsten Jahren vollständig neu bebaut werden soll, erwies sich die Vorgabe einer 2000-Watt-Zertifizierung als zielführender. Auf dem Grundstück 1180 (ehemaliger Werkhof) wird voraussichtlich die erste 2000-Watt-konforme Siedlung der Stadt Luzern entstehen.

3.3.7 Störfallvorsorge

→ vgl. Art. 25 der Vorschriften

Einhergehend mit der Erhöhung der Dichte und des Wohnanteils ist in einem ehemaligen Gewerbegebiet der Risikoversorge in besonderem Mass Rechnung zu tragen. Für das Gebiet sind die Störfallvorsorge (Gefahrguttransporte auf der Luzernerstrasse) und Altlasten speziell abzuklären.

Nach Absprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) des Kantons Luzern wurde eine Risikoermittlung für Gefahrguttransport auf der Luzernerstrasse der Suisseplan Ingenieure AG in Auftrag gegeben. Eine Ausmasseneinschätzung für den benachbarten Betrieb auf Grundstück 1673, der mit Stoffen arbeitet, die der Störfallverordnung unterstehen, ist gemäss Auskunft der Dienststelle uwe nicht erforderlich.

Im Bericht der Suisseplan Ingenieure AG wird für den Gefahrguttransport summarisch festgehalten, dass die Summenkurve für Personenrisiken im zukünftigen Zustand in die Mitte des Übergangsbereichs zu liegen kommt und die grössten Störfallwerte stark durch die Ladennutzung des Sockelgeschosses im nahen Abstandsbereich zur Luzernerstrasse bestimmt sind. Gemäss Art. 7 Abs. 2 der Störfallverordnung (StFV) ist in diesem Falle eine Interessenabwägung durch die zuständige Vollzugsbehörde (Kanton) durchzuführen.

Durch eine Reduktion der Personendichte könnte das Risiko vermindert werden, was aber mit dem Ziel des vorliegenden Bebauungsplans nicht vereinbar ist, der gerade die Schaffung eines verdichteten und belebten Zentrums anstrebt. Ein Verzicht auf die öffentliche Vorzone (Fussgängerbereich) würde diesem Ziel ebenso widersprechen. Die Interessenabwägung der zuständigen Vollzugsbehörde (Kanton) hat ergeben, dass unter anderem bei der Gebäudeplanung Massnahmen zur Risikominimierung vorzusehen sind. Eine spezifische Anordnung der Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten oder auch die Wahl einer Gebäudehülle mit hohem Schutz gegen Hitzestrahlung kann zu einer Risikominimierung beitragen. Entsprechende Vorgaben wurden in die Bebauungsplanvorschriften aufgenommen.

3.4 Abweichungen gegenüber dem Masterplan Zentrumszone

Im Folgenden werden kurz die Themen aufgegriffen, die im Bebauungsplan entgegen den Vorgaben des Masterplans Zentrumszone anders oder nicht umgesetzt wurden.

Offene Bauweise im Zonenbereich C

→ vgl. Art. 6 und Art. 7 der Vorschriften / Masterplan S. 22

Der Masterplan sieht für den Zonenbereich C die offene Bauweise vor. Die offene Bauweise steht jedoch im Widerspruch zur Zwangsbaulinie, die ebenfalls Bestandteil des Masterplans ist und auch der Idee der Grossformen widerspricht. Es wird daher davon abgesehen, im Zonenbereich C eine offene Bauweise einzufordern.

Beschränkung der Ladenfläche im Zonenbereich C

→ vgl. Art. 10 der Vorschriften / Masterplan S. 23

Gemäss Masterplan ist die Ladenfläche im Zonenbereich C auf max. 500 m² zu beschränken. Diese Vorgabe erfolgte im Hinblick auf eine Beschränkung des Verkehrsaufkommens. Der gewerblich induzierte Verkehr ist jedoch stark abhängig von der Betriebsart. Mit der gemäss Masterplan vorgeschlagenen Einschränkung der Verkaufsfläche kann die Verkehrsmenge nur ungenügend beeinflusst werden. Im Bebauungsplan wird daher als Mittel zur Einschränkung des Verkehrs keine Beschränkung der Ladenfläche, sondern eine Beschränkung der Fahrtenzahl in der Abendspitzenstunde festgelegt (vgl. auch Kapitel 3.3.4).

Arealzufahrt ab Kantonsstrasse zu den Zonenbereichen A und B

→ vgl. Art. 22 und Art. 23 der Vorschriften / B+A 36/2010 zum Masterplan, S. 9

Mit der Genehmigung des Masterplans wurden die ursprünglich vorgesehenen direkten Arealzufahren ab der Kantonsstrasse gestrichen. Bei der Projektentwicklung hat sich gezeigt, dass ohne Entkopplung der Zufahrtswege für die Anlieferung und den Personenverkehr keine befriedigende Lösung erreicht werden kann. Für die Anlieferung (LKW-Verkehr) wird eine

direkte Arealzufahrt in den Zonenbereich A (bis zur Bebauung des Baubereichs A liegt die Arealzufahrt im Zonenbereich B) mit dem Bebauungsplan explizit als Einfahrt vorgeschrieben. Aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen ist eine Einfahrt ausschliesslich über einen Rechtsabbieger möglich.

4 Einsprachen

Die Unterlagen des Bebauungsplans Grossmatte West sind vom 19. Mai bis 17. Juni 2014 öffentlich aufgelegt. Innert Frist wurden gegen den Bebauungsplan folgende zwei Einsprachen eingereicht:

4.1 Einsprache 1: Rohm and Haas Electronic Materials Schweiz GmbH

Die Einspracheverhandlung hat am 3. Juli 2014 stattgefunden. Die Einsprache wurde mit Antwortformular vom 14. Juli 2014 zurückgezogen. Gemäss Abmachung mit der Einsprecherin werden die Einsprachepunkte trotz dem Rückzug der Einsprache im Folgenden einzeln abgehandelt.

Einsprachepunkt I	Art. 10 Abs. 3 der Vorschriften
Forderung	Verbindliche Gebäudegestaltung
Abhandlung	Auf Stufe Bebauungsplan soll der Spielraum für die Gestaltung nicht weiter eingeschränkt werden, indem zwingende Vorgaben für die Wohnungsausrichtungen aufgenommen werden. Die Forderung der zwingenden Ausrichtung der Wohnungen zu den Wohnhöfen wird nicht als stufengerecht beurteilt. Die Betriebsabläufe (insbesondere Lärm Anlieferung/Warenumschlag) der bestehenden Betriebe sind jedoch bestmöglich in Projektentwicklungen/Wettbewerben zu berücksichtigen. Problematisch erscheint vor allem die Ausrichtung lärmempfindlicher Räume sowie der Balkone/Loggias/Sitzplätze gegen Süden im Bereich angrenzend zu Grundstück 1673 (Lärm, An- und Aussicht auf Gewerbebetrieb, Gerüche usw.)
Einsprachepunkt II	Art. 10 Abs. 5 der Vorschriften
Forderung	Keine Fahrtenbeschränkung
Abhandlung	Die Fahrtenbeschränkung gilt nur für den Verkehr aus dem Perimeter des Bebauungsplans. Die Fahrten aus dem angrenzenden Gebiet unterliegen keiner Beschränkung. Die Fahrten gemäss heutigem Stand aus dem Industriegebiet sind mitberücksichtigt in den Gutachten (vgl. Anhang B [Seite A8], Verkehrsbericht). Es wird davon ausgegangen, dass das Verkehrsaufkommen aus dem Industriegebiet bis 2030 gleich bleibt bzw. im Rahmen der üblichen Verkehrszunahme liegt.

Einsprachepunkt III	Art. 11 der Vorschriften
Forderung	Lärmschutzmassnahmen an Gebäude
Abhandlung	Mit dem erforderlichen Lärmgutachten muss bei der Baueingabe u. a. auch aufgezeigt werden, dass die lärmempfindlichen Räume der neuen Bebauung ausreichend vor Lärm geschützt sind (vgl. Art. 11 Abs. 3 der Vorschriften). Die bestehenden Lärmquellen, insbesondere auch der Verkehrslärm der Warenanlieferung und des Warenversands sowie der Lärm des Warenumschlags, sind dabei als Ausgangssituation zu berücksichtigen.
Einsprachepunkt IV	Art. 19 der Vorschriften
Forderung	Lenkungsmassnahmen dürfen Industriegebiet nicht beeinträchtigen.
Abhandlung	Es werden Lenkungsmassnahmen zur Minimierung des Aufkommens von motorisiertem Verkehr infolge der neuen Bebauung eingefordert. Mögliche Massnahmen sind z. B. Carsharing-Angebote, attraktive ÖV-Anschlüsse, Verbilligung ÖV-Abonnemente usw. Auf den Strassen x und y wird die Einführung einer Tempo-30-Zone angestrebt (Art. 18 der Vorschriften). Bei der Umgestaltung ist zu berücksichtigen, dass die Zufahrt für das angrenzende Industriegebiet gemäss heutigen Bewilligungen nach wie vor möglich bleiben muss. Die Umgestaltung muss mit einem Strassenprojekt oder im Rahmen des Baugesuchs öffentlich publiziert werden (mit Rechtsmittelverfahren für Betroffene).
Einsprachepunkt V	Art. 19 der Vorschriften
Forderung	Anlieferung Stoffe gemäss Störfallverordnung muss weiterhin uneingeschränkt möglich bleiben.
Abhandlung	Der Bebauungsplan macht keine Einschränkungen zur Anlieferung von Stoffen, die der Störfallverordnung unterstehen. Eine Einschränkung liegt nicht in der Kompetenz der Stadt Luzern.

4.2 Einsprache 2: Baugenossenschaft Matt

Die Einsprecherin vermerkt in ihrer Einsprache, dass sich die Einsprache einzig gegen den Kreisel Grossmatte richte, wie er aktuell geplant sei. Das Strassenbauprojekt Kreisel ist jedoch nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Da die Lage des Kreisels eine Auswirkung auf die künftige Bebauung hat, ist die Einsprache trotzdem sachgerecht im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen.

Die Einspracheverhandlung hat am 30. Juli 2014 stattgefunden. Die Einsprecherin ist nur bereit, die Einsprache zurückzuziehen, sofern verbindliche Zusagen gemacht werden, welche im Zusammenhang mit dem Kreiselbauprojekt stehen. Das Kreiselbauprojekt liegt aktuell jedoch erst im Entwurf vor. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass aufgrund der Vernehmlassungen noch Anpassungen vorgenommen werden müssen. Daher ist es verfrüht, zum heutigen Zeitpunkt verbindliche Zusagen zu machen. Die Forderungen werden selbstverständlich in die Planung des Kreisels einfließen, und deren Umsetzung wird vertieft geprüft.

Es konnte damit keine Einigung erreicht werden, und die einzelnen Einsprachepunkte werden im Folgenden abgehandelt.

Einsprachepunkt I	Punkte 5 und 7 der Einsprache
Forderung	Verkehrsführung ist zu überarbeiten, damit Einfahrt und Ausfahrt zu Grundstück 1142 direkt ab dem Kreisel Grossmatte möglich ist.
Abhandlung	<p>Die Mittelinsel in der Grubenstrasse kann aus Sicherheitsgründen nicht weggelassen oder verkleinert werden. Die Zufahrt zum Grundstück 1142, insbesondere zu den Aussenparkplätzen im südlichen Grundstücksbereich wird voraussichtlich auch nach dem Bau des Kreisels noch möglich sein. Einzig die südlichste Garage kann nicht direkt angefahren werden, und vor der zweiten südlichen Garage darf kein Fahrzeug abgestellt werden. Die Wegfahrt kann voraussichtlich direkt in den Kreisel erfolgen.</p> <p>Eine Anpassung des Kreiselprojekts, die die direkte Zufahrt zum Grundstück 1142 ermöglichen würde, ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht zulässig. Die Einhaltung der entsprechenden Normen ist für die Bewilligung des Bauvorhabens Dritter auf der Kantonsstrasse zwingend.</p> <p>Die Einsprecher befürchten im Übrigen, dass durch den Bau des Kreisels der Schleichverkehr auf der Grubenstrasse zunehmen wird. Es wird daher im Zusammenhang mit dem Kreiselprojekt zu prüfen sein, ob flankierende Massnahmen (z. B. Beschränkung des Durchfahrtsverkehrs) eingeführt werden müssen. Die heutige Tempo-30-Zone hat nur beschränkte Wirkung auf den Schleichverkehr.</p> <p>Zum weiteren Vorgehen gibt es zwei Möglichkeiten:</p> <p>Variante 1: Mit der Planaufgabe Kreisel Grossmatte wird das Enteignungsrecht beantragt. Der Kanton Luzern erteilt mit der Projektbewilligung das Enteignungsrecht. Die Schätzungskommission des Kantons Luzern legt die Preise für die Entschädigung fest.</p> <p>Variante 2: Bei der Planung des Auflageprojekts Kreisel Grossmatte wird mit dem Eigentümer der Parzelle 1142 eine Einigung über den Realersatz geprüft. Falls eine Einigung zustande kommt (spätester Termin Frühling 2015), wird die Bewilligung des Realersatzes mit der Planaufgabe für den Kreisel Grossmatte beantragt.</p> <p>→ Der beim städtischen Tiefbauamt zuständige Projektleiter des Kreiselprojekts wird zu gegebener Zeit mit der Einsprecherin wieder Kontakt aufnehmen.</p>
Einsprachepunkt II	Punkt 9 der Einsprache
Forderung	Platzbedarf für den Kreisel ist den Grundstücken 1174 und 1180 zu entnehmen.
Abhandlung	<p>Die Planung des Kreisels berücksichtigt die Schweizer Norm SN 640 263 der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (VSS). Unter Punkt 13, Ablenkung durch Mittelinsel, ist Folgendes aufgeführt: „Zur Verhinderung von Kreiseldurchfahrten mit nicht angepassten Geschwindigkeiten ist eine deutliche Ablenkung der einfahrenden Fahrzeuge durch die Mittelinsel notwendig (Ablenkungswinkel).“ Dies setzt unter anderem eine zentrische Einführung der Kreiselarmer voraus, was über eine längere Strecke eine Verlegung der Luzernerstrasse bedingen würde. Dies wird als unverhältnismässig eingestuft.</p> <p>Der Kreisel dient auch zur Erschliessung der Grundstücke an der Grubenstrasse. Gemäss Masterplan Zentrumszone / Stadtteilzentrum Littau ist eine dichtere Bebauung der Grundstücke GS 947, 976, 977, 979, 1030, 1056 und 1082 der Baugenossenschaft Matt und des Grundstücks GS 1111 von Jürgen Blau, Grevenbroich DE, in einer weiteren Zukunft möglich und zu erwarten. Bei einer allfälligen Dichteerhöhung auf der nördlichen Seite des Kreisels können je nach Erschliessungsvariante auch diese Eigentümer vom geplanten Kreisel profitieren.</p>

→ Eine Verschiebung des Kreisels aus der heutigen Achse der Luzernerstrasse kommt aus den genannten Gründen nicht infrage.

Einsprachepunkt III	Punkt 10 der Einsprache
Forderung	Die Baulinie entlang der Luzernerstrasse ist zurückzusetzen, damit der notwendige Platzbedarf für die Realisierung des Kreisels geschaffen wird.
Abhandlung	Eine Anpassung der Baulinien erübrigt sich aufgrund der Ablehnung der Verschiebung des Kreisels (vgl. dazu Begründung zum Einsprachepunkt II).

5 Übersicht Kosten

Gemäss § 66 Planungs- und Baugesetz (PBG) trägt die Gemeinde die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass eines Bebauungsplans. Soweit den Grundeigentümern erhebliche Vorteile erwachsen, kann sie ihnen die Kosten teilweise oder ganz überbinden. Im vorliegenden Fall erwächst den Grundeigentümern durch die Erhöhung der Ausnützungsziffer ein erheblicher Vorteil. Der Stadtrat hat mit Schreiben vom 6. April 2011 die Grundeigentümer informiert, dass mit dem Bebauungsplan die Voraussetzungen zur Erhöhung der Ausnützung geschaffen werden, sofern sie sich zu 50 Prozent an den Kosten für die Erarbeitung des Bebauungsplans sowie an den Kosten der Erstellung des Kreisels beteiligen. Für die Projektierungs- und Baukosten des Kreisels haben die betroffenen Grundeigentümer und die Stadt am 2. Februar 2012 eine entsprechende Vereinbarung unterzeichnet.

Die Finanzierung der für die Erarbeitung des Bebauungsplans entstandenen Kosten lief über die Laufende Rechnung. Bis jetzt sind der Stadt Luzern ungefähre Kosten gemäss nachfolgender Zusammenstellung im Gesamttotal von rund Fr. 170'000.– entstanden. Die ergibt Planungskosten von ungefähr Fr. 5.60 pro Quadratmeter.

Die definitiven Kosten werden nach der Genehmigung des Bebauungsplans durch den Regierungsrat bzw. nach Abschluss des Planungsverfahrens ermittelt und den Grundeigentümern aufgrund ihrer Grundstücksflächen zu 50 Prozent weiterverrechnet.

Tabelle 5: Zusammenstellung ungefähre Kosten des Bebauungsplans

	Kosten [Fr.]	Bemerkungen
Total Gutachten	Zirka 43'000.–	Insbesondere Gutachten zu Verkehr, Lärm, Risiko.
Total GIS	Zirka 5'000.–	
Total Diverses	Zirka 2'000.–	Publikationen, Mitwirkungsveranstaltung, Porti ...
Arbeitsaufwand Stadtverwaltung	Zirka 120'000.–	Berechnung gemäss Gebührenreglement
Gesamttotal	Zirka 170'000.–	

6 Antrag

Der Stadtrat beantragt Ihnen deshalb:

- Die Einsprache 1 infolge Rückzugs als erledigt zu erklären;
- die Einsprache 2 im Sinne der Erwägungen abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird;
- den Bebauungsplan B 140 Grossmatte West mit den dazugehörenden Vorschriften zu erlassen;
- die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Bebauungsplans zu 50 Prozent den Grundeigentümern zu überbinden und den Stadtrat zu ermächtigen, nötigenfalls einen entsprechenden beschwerdefähigen Entscheid zu erlassen.

Er unterbreitet Ihnen einen entsprechenden Beschlussvorschlag.

Luzern, 10. September 2014



Stefan Roth
Stadtpräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Der Grosse Stadtrat von Luzern,

nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag 22 vom 10. September 2014 betreffend

Bebauungsplan B 140 Grossmatte West, Stadtteil Littau Mit Einsprachebehandlung,

gestützt auf den Bericht der Baukommission,

in Anwendung von § 17 Abs. 1 lit. a, § 63 Abs. 1, § 66 und § 69 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989, Art. 13 Abs. 1 Ziff. 4 der Gemeindeordnung der Stadt Luzern vom 7. Februar 1999 sowie Art. 19 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008,

beschliesst:

- I.
 1. Die Einsprache 1 wird infolge Rückzugs als erledigt erklärt.
 2. Die Einsprache 2 wird im Sinne der Erwägungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
 3. Der Bebauungsplan B 140 Grossmatte West mit den dazugehörigen Vorschriften wird erlassen.
 4. Der Beschluss gemäss Ziffer I.3 tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- II. Den Grundeigentümern werden 50 Prozent der Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass des Bebauungsplans überbunden. Der Stadtrat wird ermächtigt, nötigenfalls einen entsprechenden beschwerdefähigen Entscheid zu erlassen.

- III. Der Beschluss gemäss Ziffer I unterliegt dem fakultativen Referendum.

Luzern, 13. November 2014

Namens des Grossen Stadtrates von Luzern



Jörg Krähenbühl
Ratspräsident



Toni Göpfert
Stadtschreiber



Anhang 1

**Vorschriften zum
Bebauungsplan B 140
Grossmatte West**

Bebauungsplan B140 Grossmatte West Vorschriften

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom
Namens des Grossen Stadtrates
Der Präsident

Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern im Sinne seines Entscheides Nr.
vom

Datum

Unterschrift

Art. 1 Geltungsbereich und Bestandteile

- ¹ Der Bauungsplan B 140 Grossmatte West besteht aus den nachfolgenden Vorschriften, dem zugehörigen Plan-Nr. B 140-01, M 1:1000, sowie dem städtebaulichen und architektonischen Leitbild vom 29. April 2014. Die Inhalte des Leitbildes sind als richtungweisende Leitlinien in Ergänzung zu den nachfolgenden verbindlichen Vorschriften zu verstehen.
- ² Der Perimeter Bauungsplan auf dem Plan-Nr. B 140-01 bezeichnet den Geltungsbereich des Bauungsplans.

Art. 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

- ¹ Gestützt auf § 68 Planungs- und Baugesetz (PBG) und Art. 8 Abs. 5 Bau- und Zonenreglement Littau (BZR) werden im Perimeter des Bauungsplans die Vorschriften der Art. 6, Art. 8 Abs. 2 und Art. 28 BZR durch die folgenden Vorschriften ersetzt.
- ² Soweit der Bauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Littau.

Art. 3 Ziele

- ¹ Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Realisierung eines attraktiven Zentrumsquartiers mit gemischter Nutzung für Wohnen und Arbeiten, welches in Etappen realisiert werden kann.
- ² Mit dem Bebauungsplan werden folgende Ziele verfolgt:
 - Ortschaftsbezogene, homogene Bebauung mit dem Charakter eines städtischen Quartiers;
 - hohe Lebensqualität für Wohnen und Arbeiten;
 - Städtebaulich und architektonisch hohe Qualität der Bauten;
 - Hohe soziale Durchmischung der Bewohnerinnen und Bewohner durch unterschiedliche Wohnangebote;
 - Gestaltung und Vernetzung des Aussenraums mit hoher Aufenthaltsqualität;
 - Energetisch vorbildliche Bebauung gemäss den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft und Zertifizierung als 2000-Watt-Areal gemäss Vorgaben und Zertifizierungsverfahren des Trägervereins Energiestadt.

Art. 4 Qualität

- ¹ Bauten, Anlagen und Aussenräume sind qualitativ zu gestalten.
- ² Pro Zonenbereich sind mehrere Richtprojekte zur Beurteilung vorzulegen, welche in der Regel auf der Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens erarbeitet wurden. Ohne Konkurrenzverfahren erarbeitete Richtprojekte sind durch die Stadtbaukommission beurteilen zu lassen.
- ³ Alle Bauten und Anlagen sind in hindernisfreier Bauweise nach den geltenden Gesetzen und Normen (Bundesverfassung, Behindertengleichstellungsgesetz, PBG, Strassengesetz, SIA 500, VSS-Normen usw.) zu erstellen.

Art. 5 Zonenbereiche

- ¹ Es werden drei Zonenbereiche A bis C definiert.
- ² Der höchste Punkt des Daches (Dachrandhöhe bzw. Firsthöhe) und die anrechenbaren Geschossflächen (aGF) dürfen maximal folgende Höhen bzw. Masse erreichen:
 - Zonenbereich A: max. 15'600 m² aGF, Dachrandhöhe max. 535,60 m ü. M. exkl. technischer Dachaufbauten;
 - Zonenbereich B: max. 16'900 m² aGF, Dachrandhöhe max. 535,35 m ü. M. exkl. technischer Dachaufbauten;
 - Zonenbereich C: max. 13'600 m² aGF, Dachrandhöhe max. 531,15 m ü. M. exkl. technischer Dachaufbauten.
- ³ Folgende minimale anrechenbare Geschossflächen (aGF) und minimale Dachrandhöhen bzw. Firsthöhen für das vorderste Gebäude oder den Gebäudeteil entlang der Luzernerstrasse sind zu erreichen:
 - Zonenbereich A: min. 11'000 m² aGF, Dachrandhöhe min. 528,80 m ü. M.;
 - Zonenbereich B: min. 12'000 m² aGF, Dachrandhöhe min. 528,55 m ü. M.;
 - Zonenbereich C: min. 9'000 m² aGF, Dachrandhöhe min. 524,35 m ü. M.
- ⁴ Die minimalen und maximalen Vorgaben der anrechenbaren Geschossflächen und der

Dachrandhöhen bzw. Firsthöhen dürfen auch in einem Gestaltungsplanverfahren nicht abgeändert werden.

Art. 6 Abstände und Baulinien

- ¹ Entlang der Luzernerstrasse gilt eine Zwangsbaulinie. Die Zwangsbaulinie gilt für alle oberirdischen Geschosse.
- ² In den Zonenbereichen A und B darf die Zwangsbaulinie in Deckenhöhe des Sockelgeschosses durch ein Vordach oder eine Arkade um 6,5 m überschritten werden.
- ³ An der nordwestlichen Ecke des Zonenbereichs C gilt eine Arkadenbaulinie für das Sockelgeschoss bis zur Höhe des Lichtraumprofils der Kantonsstrasse.
- ⁴ Innerhalb aller Zonenbereiche und an den Grenzen zwischen den Zonenbereichen A und B ist ein Zusammenbau sowie ein Grenzbau zulässig.
- ⁵ Gegenüber der Strasse x¹ gilt eine Baulinie für alle oberirdischen Bauten. Im Bereich der Arkadenbaulinie auf dem Grundstück 1174, Grundbuch Littau, gilt diese Baulinie oberhalb des Lichtraumprofils der Strasse.
- ⁶ Unterniveaubauten dürfen gegenüber der Strasse x und der Strasse y bis an die Baulinie für Anlagen und unterirdische Bauten gebaut werden.

Art. 7 Gebäudenorm und -ausrichtung

- ¹ Das auf Strassenniveau liegende Geschoss (Sockelgeschoss) entlang der Luzernerstrasse ist als überhohes Geschoss mit einer minimalen Geschosshöhe von 5,0 m und ebenerdig zum Fussgängerbereich auszugestalten.
- ² Die Eingänge für die gewerbliche Nutzungen im Sockelgeschoss orientieren sich zur Luzernerstrasse.
- ³ Die Gebäude entlang der Luzernerstrasse sind als Grossformen auszugestalten und als Abschluss des Strassenraums zu konzipieren.

Art. 8 Etappierung

- ¹ Die Bebauung des Zonenbereichs A hat in einer Bauetappe zu erfolgen.
- ² Die Bebauung des Zonenbereichs B hat in einer Bauetappe zu erfolgen.
- ³ Die Bebauung des Zonenbereichs C kann in zwei Bauetappen erfolgen, wenn mit dem Baugesuch für die erste Bauetappe das Bebauungsprojekt für den gesamten Zonenbereich C aufgezeigt wird und die Etappierung eine städtebaulich verträgliche Zwischenlösung ergibt.

Art. 9 Umgang mit erhaltenswerten Bauten

Vor dem Rückbau der erhaltenswerten Baute ist diese durch ein Fachbüro umfassend zu dokumentieren. Der genaue Inhalt ist mit dem Ressort Denkmalpflege und Kulturgüterschutz der Stadt Luzern abzusprechen.

¹ Zum einfacheren Verständnis wird der nordsüdliche Strassenzug der Strasse Grossmatte als Strasse x, der westöstliche Strassenzug als Strasse y bezeichnet (vgl. Angaben im Bebauungsplan).

Art. 10 Nutzungsvorgaben

- ¹ Der Nutzungsmix hat der Erweiterung und Förderung einer gemischten Zentrumsnutzung zu dienen.
- ² Mind. 60 Prozent der effektiv realisierten aGF ist pro Zonenbereich als Wohnfläche zu realisieren. Der minimale Wohnflächenanteil ist auch bei späteren Nutzungsänderungen einzuhalten.
- ³ Wohnungen sind zur Hauptsache hinter den vordersten Gebäuden oder Gebäudeteilen (entlang der Luzernerstrasse) anzuordnen und überwiegend zu den Wohnhöfen auszurichten.
- ⁴ Entlang der Luzernerstrasse sind im Sockelgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie Läden, Restaurants, Ateliers, Büros mit Kundenverkehr und dergleichen) zu realisieren.
- ⁵ Innerhalb der Zonenbereiche ist der Nutzungsmix so festzulegen, dass folgende Fahrtzahlen in der Abendspitzenstunde (17.00 bis 18.00 Uhr) nicht überschritten werden:
 - Zonenbereich A: 120;
 - Zonenbereich B: 135;
 - Zonenbereich C: 95.

Die durch die gewählten Nutzungen effektiv zu erwartenden Fahrten in der Abendspitzenstunde sind im Baugesuch für die Neubauten sowie bei späteren Umnutzungen nachzuweisen. Massgeblich für die Berechnung der Fahrtzahl sind die Anzahl der Parkplätze gemäss Art. 20 Abs. 1, das gemäss Art. 19 Abs. 1 erforderliche Mobilitätskonzept sowie die Erfahrungswerte des spezifischen Verkehrspotenzials gemäss Anhang C des Verkehrsberichts von Teamverkehr vom 28. April 2014.

Art. 11 Lärmschutz

- ¹ Die Lärmschutzanforderungen innerhalb des gesamten Bebauungsplanperimeters richten sich nach Art. 30 LSV. Es gelten die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III.
- ² Die Rahmenbedingungen Lärmschutz von Planteam GHS AG vom 11. November 2013, rev. 1. Mai 2014, sind als massgebliche Grundlage bei der Projektausarbeitung oder im Rahmen des qualifizierten Konkurrenzverfahrens zu berücksichtigen.
- ³ Die Einhaltung der Grenzwerte ist anhand eines Lärmgutachtens im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.
- ⁴ Die Lärmemissionen der Anlieferung und Lüftungsanlagen der Einstellhalle sind im Lärmgutachten aufzuzeigen, und es sind Massnahmen zur Lärmbegrenzung nach den Grundsätzen gemäss Art. 7 LSV vorzusehen.

Art. 12 Beleuchtung, Reklamen und Beschriftungen

- ¹ Die Schaufensterfronten entlang der Luzernerstrasse sind transparent und einsehbar zu gestalten. Grossflächige Beklebungen der Schaufensterfronten mit Werbung sind nicht gestattet.
- ² Für die Beleuchtung, Reklamen und Beschriftungen ist in Koordination mit der Dienst-

abteilung Städtebau pro Zonenbereich ein Konzept zu erarbeiten, welches zusammen mit dem Baugesuch einzureichen ist. Massgebende Grundlage ist der Plan Lumière, mit den städtischen Empfehlungen und Richtlinien zur Allgemeinbeleuchtung und für das kommerzielle Licht vom 11. März 2010.

- ³ Die Kosten für die Ausarbeitung des Konzepts sowie für die Umsetzungen gehen zulasten der Grundeigentümer.

Art. 13 2000-Watt-Areal

Für das Areal wird die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal gemäss Vorgaben und Zertifizierungsverfahren des Trägervereins Energiestadt vorgeschrieben. Das Zertifikat kann pro Zonenbereich einzeln eingeholt werden. Dazu ist pro Zonenbereich eine handlungsbevollmächtigte Trägerschaft zu gründen.

Art. 14 Dachbegrünung

- ¹ Nicht begehbare Flachdächer oder Fachdachteile ab einer Grösse von 25 m² sind extensiv zu begrünen.
- ² Bei Solaranlagen auf Flachdächern legt der Stadtrat die Flächenanteile für Solaranlagen und Begrünung projektbezogen fest.

Art. 15 Aussenraumplanung und -gestaltung

- ¹ Die Gestaltung des Aussenraums (Grünflächen, Spielplätze und Freizeitanlagen, private Aussenplätze) hat unter Berücksichtigung ihrer Nutzung und Funktionalität nach naturnahen Kriterien zu erfolgen. Prägendes Element der Aussenraumgestaltung sind Baumbepflanzungen.
- ² Der Aussenraum ist in Wohnhöfe zu unterteilen. Die Wohnhöfe sind hinsichtlich Nutzung und Gestaltung zu diversifizieren und aufeinander abzustimmen. Wohnhöfe auf gleicher horizontaler Ebene sind untereinander und mit dem Wegnetz zu verknüpfen.
- ³ Flächen im Umfang von mindestens 20 Prozent der geplanten anrechenbaren Geschossfläche der Wohnnutzung sind als Spielplätze und Freizeitanlagen auszugestalten. Sie sollen auf unterschiedlichen horizontalen Ebenen angeordnet werden, unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade aufweisen und differenziert ausgestaltet sein.
- ⁴ Pro Zonenbereich sind Grünflächen (Dachgärten, begrünte Spielplätze und Freizeitanlagen, exkl. extensiver Dachbegrünung) mindestens in folgendem Umfang auszugestalten:
- Zonenbereich A: 2'590 m²;
 - Zonenbereich B: 2'445 m²;
 - Zonenbereich C: 2'585 m².
- ⁵ Private Aussenplätze sind so zu gestalten, dass keine Konflikte mit angrenzenden öffentlich und halböffentlich genutzten Flächen entstehen.
- ⁶ Für jeden Zonenbereich ist bei der Baueingabe ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, der sich nach den Vorgaben des Merkblatts Umgebungsplan und des Leitbilds gemäss Art. 1 zu richten hat.

Art. 16 Fussgängerbereich

- ¹ Der Fussgängerbereich ist als öffentlich begehbarer, einheitlicher, ebenerdiger Fläche zu gestalten. Es sind vielfältige Nutzungen und Infrastrukturanlagen erlaubt. Ausgeschlossen sind Abstellflächen für Autos.
- ² Der Fussgängerbereich angrenzend an die Zonenbereiche A und B soll zu einem attraktiven Platz mit hoher Aufenthaltsqualität werden. Eine lockere Anordnung von Bäumen wirkt dabei unterstützend.
- ³ Der Fussgängerbereich angrenzend an den Zonenbereich C ist mit einer Baumreihe zu bepflanzen.
- ⁴ Der Fussgängerbereich ist auf eine Breite von 3 m ab Strassenrand von Infrastrukturanlagen frei zu halten mit Ausnahme von Infrastrukturanlagen für den öffentlichen Verkehr.
- ⁵ Nach Weisungen des Tiefbauamts sind Wartebereiche der Bushaltestellen für den öffentlichen Verkehr mit witterungsgeschützten Unterständen von ausreichender Grösse in den Fussgängerbereich zu integrieren. Die Kosten für die Erstellung der Bushaltestellen-Infrastruktur gehen zulasten der Stadt.
- ⁶ Die Abschlussgestaltung des Fussgängerbereichs entlang der Strasse und die Anordnung und Gestaltung der Infrastrukturanlagen sind im Einvernehmen mit dem Tiefbauamt entsprechend den VSS-Normen und den Normen der Stadt Luzern, Tiefbauamt, auszuführen.
- ⁷ Die Trottoirfläche (2 m ab Strassenkante) auf dem Grundstück 1709, Grundbuch Littau, entlang der Luzernerstrasse bleibt im Eigentum des Staates Luzern mit Unterhaltungspflicht durch die Stadt Luzern.
- ⁸ Betreffend den betrieblichen und baulichen Unterhalt des Fussgängerbereichs inklusive der öffentlichen Infrastrukturanlagen (insbesondere Bushaltestellen) sind mit dem Baubewilligungsverfahren entsprechende Dienstbarkeiten und Vereinbarungen mit der Stadt Luzern auszuarbeiten.

Art. 17 Öffentlicher Fussweg

- ¹ Der im Bebauungsplan eingetragene Fussweg ist öffentlich begehbar und hindernisfrei auszugestalten.
- ² Der Fussweg ist spätestens bei Beginn der Bebauung des zweiten Zonenbereichs der Zonenbereiche A und B zu realisieren. Die öffentlichen Wegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe der ersten Etappe grundbuchlich sichergestellt sein.
- ³ Die Erstellungskosten sowie die Unterhaltskosten des öffentlichen Fusswegs gehen zulasten der Grundeigentümer.

Art. 18 Strassenraum

- ¹ Der Strassenraum ist als Tempo-30-Zone nach Strassengesetz nach den Vorgaben des Tiefbauamts baulich auszugestalten.
- ² Für die Einführung einer Tempo-30-Zone ist ein verkehrstechnisches Gutachten gemäss

Strassengesetz zu erstellen.

- ³ Einzelne Besucher- und Behindertenparkplätze sind im Strassenraum zulässig.
- ⁴ Beidseitig der Strasse x sowie einseitig entlang der Strasse y angrenzend zum Zonenbereich C ist ein mindestens 2 m breites Trottoir zu erstellen.
- ⁵ Die Umgestaltungen des Strassenraums müssen öffentlich publiziert werden. Die dafür erforderlichen Unterlagen sind spätestens mit dem Baugesuch für den zweiten zu realisierenden Zonenbereich einzureichen.
- ⁶ Die Erstellungskosten sowie die Unterhaltskosten des Strassenraums gehen zulasten der Grundeigentümer.
- ⁷ Bei der Projektierung der Strassenraumgestaltung im Bereich des Wasserleitungskorridors ist frühzeitig mit der ewl Energie Wasser Luzern AG Kontakt aufzunehmen, damit eine allfällige Verlegung der bestehenden Wasserleitungen gleichzeitig durchgeführt werden kann.

Art. 19 Verkehrsanbindung Personenverkehr

- ¹ Mit den Baugesuchen ist jeweils ein Mobilitätskonzept pro Zonenbereich einzureichen. Es zeigt die konkreten Massnahmen (ÖV-Erschliessung, Veloinfrastruktur, Anzahl und Bewirtschaftung der Parkplätze, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge, Angebote für kombinierte Mobilität, vergünstigte ÖV-Abonnemente usw.) auf, mit denen die Zielsetzungen eines 2000-Watt-Areals erreicht werden. Das motorisierte Verkehrsaufkommen ist durch Lenkungsmassnahmen zu minimieren.
- ² Die Erschliessung für den individuellen Personenverkehr hat für alle Zonenbereiche über den neu zu erstellenden Kreisel Grossmatte zu erfolgen. Die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage der Zonenbereiche A und B sowie in die Tiefgarage Zonenbereich C erfolgt direkt ab Strasse x.
- ³ Die entsprechenden Fahrwegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe der 1. Etappe zwischen den Grundeigentümern dienstbarkeitlich geregelt sein.

Art. 20 Abstellflächen für Autos

- ¹ Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze hat gemäss Parkplatzreglement Zone III Stadt Luzern zu erfolgen.
- ² Die Kunden- und Bewohnerparkplätze sind mit Ausnahme einzelner Besucher- und Behindertenparkplätze unterirdisch anzuordnen. Die Besucher- und Behindertenparkplätze können im eingezeichneten Bereich für oberirdische Autoabstellplätze oder im Strassenraum gemäss Art. 18 Abs. 3 angeordnet werden. Einzelne Behindertenparkplätze können auch in den südlichen Hofbereichen zugelassen werden.

Art. 21 Abstellflächen für Velos und Mofas

- ¹ Die Berechnung der Anzahl Velo- und Mofaabstellplätze hat gemäss Art. 4 Abs. 3 und Abs. 4 Parkplatzreglement (PPR) sowie gemäss den Richtlinien der Stadt Luzern zu erfolgen. Falls es die Anforderungen für ein 2000-Watt-Areal (vgl. Art. 13) erfordern, sind zusätzliche Abstellflächen zu realisieren.

- ² Eine angemessene Zahl an Abstellflächen für Velos und Mofas sind in der Nähe der Hauseingänge bereitzustellen.
- ³ Die Abstellflächen sind mehrheitlich zu überdachen.

Art. 22 Anlieferung Zonenbereiche A und B

- ¹ Die Anlieferung für die Zonenbereiche A und B erfolgt unterirdisch im Durchfahrtssystem durch eine gemeinsame Tiefgarage mit Einfahrt von der Kantonsstrasse im bezeichneten Bereich. Die Einfahrt hat ausschliesslich über einen Rechtsabbieger zu erfolgen.
- ² Die Ausfahrt hat via Strasse x zum neu zu erstellenden Kreisel Grossmatte zu erfolgen.
- ³ Die entsprechenden Fahrwegrechte müssen spätestens bei der Baueingabe der 1. Etappe zwischen den Grundeigentümern dienstbarkeitlich geregelt sein.
- ⁴ Die Einfahrt für die Anlieferung der Zonenbereiche A und B erfordert eine Verschiebung der bestehenden Bushaltestelle. Die Verschiebung ist nach den Weisungen des Tiefbauamts auszuführen. Die damit verbundenen Kosten sind durch die Grundeigentümer zu tragen.
- ⁵ Bei einer etappierten Bebauung der Zonenbereiche kann die Anlieferung des Zonenbereichs B vorübergehend ebenfalls unterirdisch in einem Durchfahrtssystem über die provisorische Einfahrt von der Kantonsstrasse (Rechtsabbieger) oder über eine rückwärtige Einfahrt von der Strasse x erfolgen. Die Ausfahrt hat via Strasse x zum neu zu erstellenden Kreisel Grossmatte zu erfolgen.

Art. 23 Anlieferung Zonenbereich C

Die Anlieferung für den Zonenbereich C erfolgt vom neu zu erstellenden Kreisel Grossmatte mit Ein- und Ausfahrt in die Strasse x.

Art. 24 Containerstandplätze

- ¹ Für die Kehrrichtabfuhr sind nach den Weisungen des Strasseninspektorats Containerstandplätze einzurichten.
- ² Sofern die Containerstandplätze nicht innerhalb des Gebäudes angeordnet werden können, sind sie gut in die Umgebung einzugliedern.
- ³ Für die Zonenbereiche A und B sind die Containerstandplätze innerhalb des Gebäudes im Bereich des Durchfahrtssystems der Anlieferung anzuordnen.

Art. 25 Altlasten und Störfallvorsorge

- ¹ Die im Kataster der belasteten Standorte aufgeführten Flächen sind vor der Realisierung von Bauvorhaben detailliert zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind der Baubewilligungsbehörde einzureichen. Je nach Ergebnis sind vorsorgliche Massnahmen zur Risikominimierung oder Sanierungsmassnahmen vorzusehen.
- ² Die im Bericht der Suisseplan vom 26. September 2013 zur Überprüfung der Störfallsituation für die Luzernerstrasse aufgeführten Massnahmen zur Risikominimierung (u. a. Anordnung der Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten, Gebäudehülle mit hohem Schutz gegen Hitzestrahlung) sind bei der Gebäudeplanung zu

berücksichtigen.

Art. 26 Erdgasleitung und Wasserpumpleitungen NW 400 und 450

- ¹ Sämtliche Bau- und Grabarbeiten näher als 2 m zur Erdgasleitung bedürfen einer Bewilligung durch die ewl Energie Wasser Luzern AG.
- ² Der Schutz der Wasserpumpleitungen NW 400 und 450 der ewl Energie Wasser Luzern AG auf den Grundstücken GS 1169 und 1174, Grundbuch Littau, ist sicherzustellen und eine allfällige Umlegung mit der ewl Rohrnetz AG abzusprechen.

Art. 27 Gefahrenzonen

- ¹ Für die Flächen, die gemäss Gefahrenkarte Littau einer Gefahrenzone zugewiesen sind, sind die Vorschriften gemäss Art. 33 ff. BZR einzuhalten und die erforderlichen Massnahmen zu treffen.
- ² Nach Abschluss der einzelnen Bauetappen und Umsetzung der Massnahmen zur Reduktion der Gefährdung ist der Dienstabteilung Stadtentwicklung ein Plan mit den aktualisierten Gefahrenzonen einzureichen. Die Anpassung der Gefahrenzonen hat durch ein ausgewiesenes Fachbüro im Auftrag des Gesuchstellers zu erfolgen. Die Kosten für die Anpassung der Gefahrenkarten sind vom Gesuchsteller zu übernehmen. Bei der Überarbeitung sind die Vorgaben des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) massgebend.

Art. 28 Ausnahmen

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen in einem Gestaltungsplanverfahren oder bei den Baubewilligungen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplans sowie den Baulinien bewilligen, wenn diese geringfügig sind, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Änderungen städtebaulich zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

Art. 29 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft.

Anhang 2

**Bebauungsplan B 140
Grossmatte West,
Massstab 1:1'000**



Bebauungsplan B 140 Grossmatte West

Plan-Nr. B140-01

Plandatum: 21.12.2012
Überarbeitung: 22.08.2014

Beschluss des Grossen Stadtrates von Luzern vom
Namens des Grossen Stadtrates
Der Präsident

Der Stadtschreiber

Vom Regierungsrat des Kantons Luzern im Sinne seines Entscheides Nr.
vom

Datum

Unterschrift

Planproduktion
Stadt Luzern
Geoinformationszentrum
Industriestrasse 6
6003 Luzern

Massstab: 1:1'000



Verbindlicher Planinhalt

— · — · — · Perimeter Bebauungsplan (Art. 1)

Zonenbereiche (Art. 5)

A Zonenbereich A

B Zonenbereich B

C Zonenbereich C

Baulinien (Art. 6)

— — — — Zwangsbaulinie

- - - - Baulinie

· · · · · · Arkadenbaulinie

· · · · · · Baulinie für Anlagen und unterirdische Bauten

Fussgängerbereich (Art. 16)

■ Fussgängerbereich

● ● Baumallee

||| Platzgestaltung

Mobilität

← → öffentlicher Fussweg (Art. 17)

■ Strassenraum (Art. 18)

— — — — Bereich für Besucher- und Behindertenparkplätze (Art. 20)

Anlieferung (Art. 23)

→ Einfahrt Anlieferung

- - → prov. Einfahrt Anlieferung

← - → prov. Einfahrt und Ausfahrt Anlieferung

Orientierender Planinhalt

□ erhaltenswerte Baute

— Gas Hochdruck 1-5 bar

- - - Gas Mitteldruck 100-999 mbar

← → Wasserleitungskorridor

— 2 Wasserpumpleitungen

— Abwasserleitung NW 600

— Abwasserleitung NW 900

Anhang 3

Städtebauliches und architektonisches Leitbild

deon
DEON AG, dipl. Architekten ETH BSA SIA
Pfistergasse 23, CH - 6003 Luzern
info@deonag.ch, www.deonag.ch
T +41 41 242 15 25

**Stadt
Luzern**
Stadtentwicklung

Bebauungsplan B 140 Grossmatte West Stadtteil Littau

**Städtebauliches und architektonisches
Leitbild**

STEN

Luzern, 29. April 2014



Stadt Luzern
Stadtentwicklung
Hirschengraben 17
6002 Luzern
Telefon: 041 208 82 39
Fax: 041 208 85 17
E-Mail: stadtentwicklung@stadtluzern.ch
www.stadtentwicklung.stadtluzern.ch

140429_Leitbild.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand	1
1.1	Ausgangslage	1
1.2	Anlass	1
1.3	Zielsetzungen	1
1.4	Leitbild	1
2	Städtebauliches und architektonisches Leitbild	2
2.1	Städtebau	2
2.2	Nachhaltigkeit	3
2.2.1	Ziel Wirtschaftlichkeit	3
2.2.2	Ziel Gesellschaft	3
2.2.3	Ziel Ökologie	4
2.3	Architektur	4
2.3.1	Erscheinungsbild	4
2.3.2	Bildung einer Silhouette	6
2.4	Verkehr und Mobilität	6
2.5	Aussenraumgestaltung	8
2.5.1	Differenzierung nach Öffentlichkeitsgraden	8
2.5.2	Wohnhofprinzip	10

Titelbild: Visualisierung aus dem Siegerprojekt der DEON AG für den Zonenbereich B.

1 Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Grossmatte West liegt direkt südlich der Luzernerstrasse und grenzt an den Dorfkern der ehemaligen Gemeinde Littau. Das Areal des Bebauungsplans umfasst hauptsächlich die Grundstücke 2072, 2073, 2341, 1180, 336, 1174 und 1169, Grundbuch Littau, und weist eine Fläche von rund 3 ha auf. Es ist eine gemischte Nutzung mit mindestens 60 Prozent Wohnanteil vorgesehen.

1.2 Anlass

Für die Grundstücke 1180 und 336, Grundbuch Littau, wurde im Jahr 2009 ein Studienauftrag durchgeführt. Die Jurierung dieser Projekte hat ergeben, dass für diese Areale städtebaulich eine höhere Ausnützung möglich wäre, als dies die geltenden Planungsinstrumente (Bau- und Zonenreglement sowie der gültige Masterplan „Zentrumszone/Stadtteilzentrum Littau“) vorsehen. Eine solche Erhöhung ist gemäss der Bau- und Zonenordnung der ehemaligen Gemeinde Littau vom 29. Oktober 2008 erlaubt.¹

1.3 Zielsetzungen

Der Bebauungsplan wird erarbeitet im Hinblick auf eine städtebaulich dichte Bebauung an zentraler Lage. Der Bebauungsplan soll den „Masterplan Zentrumszone/Stadtteilzentrum Littau“ weiterentwickeln und die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen grundeigentümerverbindlich festschreiben wie dies Art. 8 Abs. 5 BZR Littau vorsieht. Gleichzeitig können qualitative Anforderungen für die angestrebte Entwicklung des Stadtteilzentrums Littau rechtlich abgesichert werden.

1.4 Leitbild

Das städtebauliche und architektonische Leitbild beschreibt die Gesamtvision der neuen Siedlung Grossmatte West und macht Aussagen zu Städtebau, Architektur, Nutzung, Nachhaltigkeit, Verkehr und Mobilität und Aussenraumgestaltung. Übergeordnet zu den verbindlichen Bestimmungen des Bebauungsplans werden im Leitbild konzeptionelle Überlegungen zur baulichen Entwicklung des Areals gemacht und beispielhaft Umsetzungsmöglichkeiten aufgezeigt. Die Aussagen des Leitbildes gelten für den ganzen Perimeter des Bebauungsplans Grossmatte West.

Der im September 2009 von DEON AG gewonnene Studienauftrag für die Grundstücke 1180 und 336 (entspricht im Bebauungsplan Grossmatte West dem „Zonenbereich B“) bildet den Ausgangspunkt und die Grundlage für das städtebauliche Leitbild. Es ist bei der Durchführung eines Konkurrenzverfahrens resp. bei der Ausarbeitung eines Bauprojekts als Grundlage zu berücksichtigen.

¹ Der Masterplan „Zentrumszone/Stadtteilzentrum Littau“ am 11. November 2010 vom Grossen Stadtrat Luzern verabschiedet (B+A 36/2010 vom 15. September 2010: „Masterplan Zentrumszone/Stadtteilzentrum Littau“, StB 809). Gemäss Art. 8 Abs. 5 BZR kann der Gemeinderat in der Zentrumszone Littau Dorf bis zu sechs Vollgeschossen und eine AZ von 1.00, resp. 1.3 (Gebiet Gasshof) bewilligen, wenn der Masterplan dies vorsieht. Weitergehende Abweichungen kann der Einwohnerrat im Rahmen eines Bebauungsplanes festsetzen.

2 Städtebauliches und architektonisches Leitbild

2.1 Städtebau

Die gesamte Siedlung Grossmatte West soll im Dienste der Öffentlichkeit, der Arbeit, des Wohnens und der Begegnung stehen. Angestrebt wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Arbeiten. In den drei Zonenbereichen A-B-C soll ein lebendiges Quartier entstehen, welches sich positiv und nachhaltig auf die Sozialstruktur des Quartiers auswirkt. Neben den Nutzungen für Wohnen und Arbeiten sollen Möglichkeiten zur Erholung, sowie zur Knüpfung von sozialen Kontakten in spezifisch angeordneten Begegnungsbereichen angeboten werden.



Abb. 1 - geplante Siedlung Grossmatte West im Stadtteil Littau

Die Neubauten sollen in Form und Funktion einen Auftakt zur Stadterweiterung bilden. Auf Basis des Masterplans „Zentrumszone/Stadtteilzentrum Littau“ werden entlang der Luzernerstrasse drei Baukörper platziert, welche mit ihrer geradlinigen Form dem Strassenraum eine eindeutige Fassung geben. Gegenüber dem Fanghöfli entsteht durch die Bebauung eine geschlossene, städtische Raumkante.

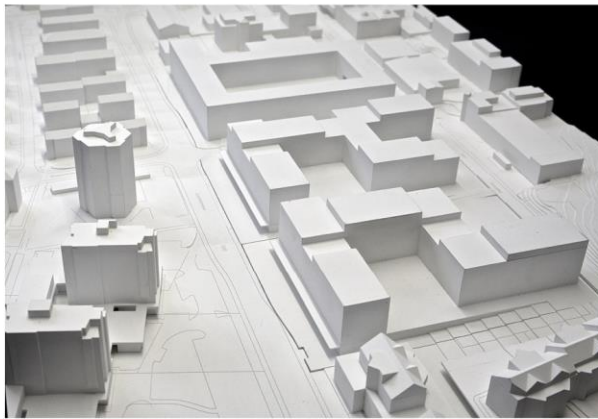


Abb. 2 - Vollausbau-Szenario

Bei der Dimensionierung der Gebäudevolumen wird Wert darauf gelegt, dass der städtebauliche Bezug zu den umliegenden Gebäudevolumen nachvollziehbar und rücksichtsvoll gestaltet wird. Die Grösse der Baukörper reagiert im ganzen Planungsperimeter auf die jeweiligen Nutzungsansprüche. Im Norden – der Luzernerstrasse zugewandt – verlangt die Nutzungsty-

pologie eine höhere Baudichte als im Süden angrenzend an die Strasse y². Die grossflächigen Grünräume, gehen fliegend in das offene Gelände des Sonnenbergs über.

Essentiell für die Gesamtkonzeption der Neubauten ist die programmatische und räumliche Vernetzung mit dem umliegenden öffentlichen Raum. Der Konzeption von öffentlichen Räumen wird ein hoher Stellenwert beigemessen, da diese den sozialen und räumlichen Zusammenschluss des Gebiets bilden. Der soziale Austausch ist sowohl mit der Umgebung als auch innerhalb der Gebäude zu fördern.

Um den Strassenraum neu zu beleben werden die Sockelgeschosse entlang der Luzernerstrasse mit attraktiven Gewerbeflächen ausgestattet.

Die Wohnungen werden überwiegend zu den begrünten Innenhöfen hin ausgerichtet, um die Lebensqualität, trotz möglicher Störfaktoren, die von der Luzernerstrasse ausgehen, zu wahren.

Die Vernetzung der Innenhöfe untereinander, sowie die Einbindung in Ihre Umgebung bilden einen weiteren wichtigen Bestandteil des sozialen und betrieblichen Gesamtkonzepts.

2.2 Nachhaltigkeit

Die gesamte Siedlung Grossmatte West verwirklicht in Verbindung mit Wohnen, Gewerbe und Arbeiten ein ganzheitliches Nachhaltigkeitskonzept. Die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Ziele sollen unbedingt gleichwertig berücksichtigt werden.

2.2.1 Ziel Wirtschaftlichkeit

Die geplante Siedlung soll sich an den für den Ort angemessenen Kosten orientieren, eine adäquate Effizienz im Sinne des Preis-/Leistungsverhältnisses erzielen und die lokale Wirtschaft fördern. Neben den Investitionskosten der Gebäude sind auch die Lebenszykluskosten in die Kostenrechnung einzubeziehen. Angestrebt wird ein Gleichgewicht von allen Komponenten der Lebenszykluskosten (Erstellung, Betrieb, Rückbau).

2.2.2 Ziel Gesellschaft

Es ist ein generationenübergreifender Mix zur Förderung der sozialen Durchmischung anzustreben. Die Planung der Wohnungen ist darauf abzustimmen indem u.a. folgende Faktoren berücksichtigt werden:

- eine Vielfalt des Raum- und Nutzungsprogramms,
- unterschiedliche Wohnungsgrößen und Standards,
- eine ausgeglichene räumliche Anordnung der kollektiven und privaten Bereiche im Hinblick auf die gesellschaftliche Entwicklung.

² Bezeichnung vgl. Bebauungsplan B 140

2.2.3 Ziel Ökologie

Die Gebäude des gesamten Bebauungsplanperimeters sind energetisch ganzheitlich zu betrachten und sollen energieeffizient ausgeführt werden. Laut der angestrebten 2000-Watt-Gesellschaft sind folgende Ziele zu erfüllen:

- eine Einhaltung der Zielwerte für den Bedarf an nicht erneuerbarer Primärenergie und der maximalen Treibhausgasemissionen gemäss Merkblatt SIA-2040 (Richtwerte für Erstellung, Betrieb, Mobilität sind zu beachten),
- eine rationelle und sparsame Wasserversorgung,
- ein ganzheitliches Mobilitätskonzept,
- Bauökologie gemäss Minergie ECO (ECO BKP). Eine Zertifizierung nach Minergie-Eco ist nicht erforderlich.

Energiebilanz Baukörper

Für alle Neubauten der Zonenbereiche A-B-C soll ein energieeffizientes und nachhaltiges Technikkonzept erarbeitet werden. Die Energie für die Erstellung der Gebäude (graue Energie) soll möglichst optimiert werden (Richtwert SIA 2040). Der Lebenszyklus der angewandten Materialien ist zu berücksichtigen. Die Energieversorgung erfolgt hauptsächlich über erneuerbare Energien. Die Baukörper sollen überwiegend sonnenorientiert ausgerichtet werden.

Mobilität

Die Alltagsmobilität hat einen grossen Einfluss auf die Energiebilanz. Aufgrund dessen wird der öffentliche Verkehr optimiert und der individuelle motorisierte Verkehr eingeschränkt.

2.3 Architektur

2.3.1 Erscheinungsbild

Ziel ist ein Erscheinungsbild mit städtischem Charakter zu erreichen. Ortschaftliche Potentiale sollen aufgenommen und transformiert werden. Schliesslich soll eine homogene Gesamterscheinung aller Zonenbereiche realisiert werden. Wichtig dabei ist, dass das Gebäude nicht als Einzelobjekt, sondern im Zusammenhang mit den übrigen Neubauten betrachtet werden.

Die qualitative Aufwertung des Stadtteilzentrums Littau steht durch eine angemessene Materialwahl im Vordergrund. Gesunde und ökologische Materialien sind zu bevorzugen. Aufgrund der geplanten Mischnutzung entsteht eine vielseitige Fassadensprache.

Strassenseitig werden Lochfassaden angestrebt. Bei den hofseitigen, lärmgeschützten Fassaden ist grundsätzlich ein höherer Öffnungsanteil möglich. Im Sockelgeschoss, entlang der Luzernerstrasse sind strassenseitig ein grösserer Glasanteil und eine optische Transparenz erwünscht.

Beispiele für Strassenfassaden



Abb. 3 - Steinernde Netzfassade: Visualisierung der Strassenfassaden, Zonenbereich B, 2009-2014 DEON AG



Abb. 4 - Variable Silhouette der Baukörper auf einem durchgehenden Sockel. Wohnsiedlung Broelberg Kirchberg, 1996, Gigon Guyer



Abb. 5 - Monolytische Wirkung, Baukörper wachsen verschobene aus dem Terrain heraus
Wohnsiedlung Broelberg Kirchberg, 1996, Gigon Guyer Pulver



Abb. 6 - Betonung des muralen Charakters durch Fensteröffnungen
Wohnsiedlung Chriesinatt, Baar, 2003, Graber und Pulver

Beispiele für Hoffassaden:



Abb. 7 - Betonung der Kragplatten im Hof
Wohnsiedlung Tribschen Luzern, 2007, WIT Architekten Galli&Rudolf Architekten



Abb. 8 - Betonung der Brüstungsbänder im Hof
Wohnsiedlung Hofgarten, Zürich-Lembach, 2007,

2.3.2 Bildung einer Silhouette

Entlang der Luzernerstrasse entsteht durch die Baukörper eine städtische Raumkante. Der Strassenraum wird dadurch neu definiert. Die Zonenbereiche A-B definieren eine Platzfassade (mit dem gegenüberliegenden Fanghöfli) und sind gemäss Masterplan auf einem durchgehenden Sockel mit differenzierter Silhouette zu gestalten. Der Zonenbereich C liegt weiter östlich Richtung Stadtteil Luzern. Um den Strassenraum zu definieren ist an dieser Stelle ist eine Höhendifferenzierung nicht zwingend nötig.

2.4 Verkehr und Mobilität

Ziel ist es, das motorisierte Verkehrsaufkommen im ganzen Planungsperimeter durch Lenkungsmaßnahmen der am Verkehr Beteiligten zu minimieren und somit Konflikte zwischen den einzelnen am Verkehr Beteiligten zu vermeiden. Wo möglich wird eine Optimierung der verschiedenen Verkehrsarten vorgesehen.

Wo möglich sind die Fussgänger als schwächste Verkehrsteilnehmer von den übrigen Verkehrsteilnehmern zu trennen. Barrierefreie und für behinderte gleichberechtigte Fussgängerwege sind sicherzustellen. In der gesamten Aussenraumgestaltung sind Rampen Aufzügen vorzuziehen. Bei Kreuzungen des Fussgängerverkehrs mit dem motorisierten Verkehr ist zu gewährleisten, dass diese Kreuzungspunkte keine Gefahrenquellen darstellen. Die Ausgestaltung von verkehrsberuhigten Flächen sowie eine eventuelle Trottoirverlegung im Süden der Zonenbereiche A und B sollen spätestens mit der zweiten Bauetappe erfolgen.

Die Nutzung der öffentlichen Verkehrsmittel wird durch die Bereitstellung von ausreichend zu Fuss erreichbaren Bushaltestellen und eine direkte Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz von Luzern gefördert. Ziel ist die Minimierung von Motorfahrzeugfahrten im gesamten Planungsgebiet. Dazu sind auch weitere Lenkungsmaßnahmen zur Minderung des Verkehrsaufkommens wie z.B. die Bereitstellung eines ausreichenden, flexiblen und günstigen Angebots an Ruf taxis, Mietvelos usw. zu prüfen.

Ein bedarfsgerechtes Parkplatzangebot unterbindet der Parkplatzsuchverkehr im neuen Quartier, sowie in den angrenzenden Quartieren.

Im ganzen Planungsperimeter muss eine attraktive Fahrradverkehrsführung mit ausreichender Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz sowie ausreichendem Platz für Fahrräder in der Nähe der Hauseingänge – zum Teil gedeckt – zur Verfügung gestellt werden.

Die Fahrrouten sowie die Anzahl der Fahrten der LKW-Anlieferung des Gewerbes sind zu minimieren. Einfahrtbereiche für LKW sind so zu organisieren, dass der übrige Verkehr nicht behindert wird. Wenn erforderlich, ist eine zeitlich begrenzte Belieferung der Gewerbebetriebe einzuplanen.

Das nachfolgende Verkehrskonzept stellt eine Möglichkeit dar, die den aufgeführten Grundsätzen entspricht und einen sowohl verkehrs- als auch bautechnisch optimalen Verkehrsfluss ermöglicht.

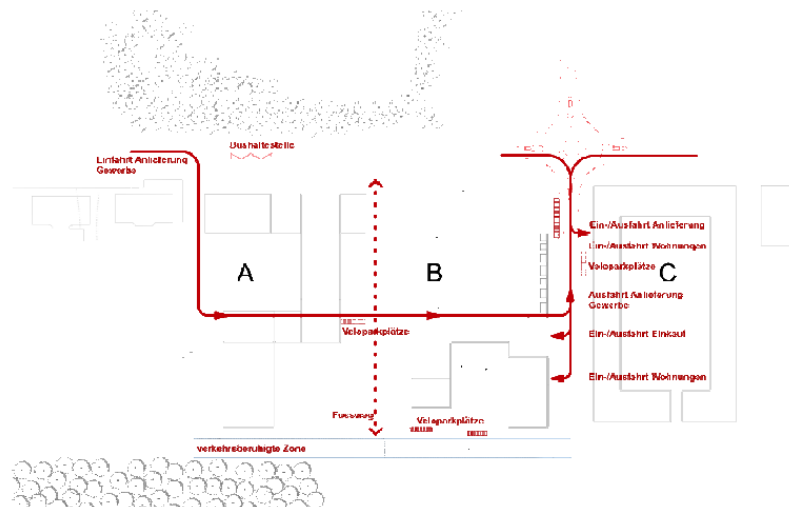


Abb. 9 - Verkehrskonzept in den drei Zonenbereichen

Die Strassenräume sind je nach Funktion in Haupt- und Nebenachsen in verschiedene Charakteren unterteilt und differenziert zu gestalten. Die Anlieferungen, Feuerwehzufahrten sowie Fuss- und Veloverbindungen sind aufeinander abzustimmen und zu entflechten. Die Veloabstellplätze werden gedeckt und ungedeckt eingangsnah erstellt.

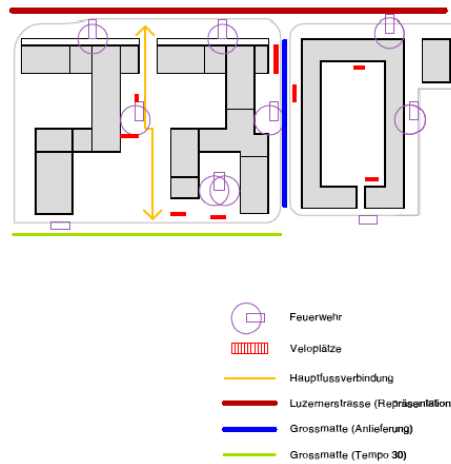


Abb. 10 – Leitidee Gestaltung Strassenräume

Der Strassenraum der Strasse x^3 bildet das Rückgrat, von wo aus die Anlieferungen, die Bewohner- und Besucherparkfelder für den motorisierten Verkehr, sowie die gedeckten Velo-

³ Bezeichnung vgl. Bebauungsplans B 140

ständer erschlossen werden. Die Bereiche des ruhenden Verkehrs werden durch sickerfähige Belagsintarsien bezeichnet.

Der Strassenraum der Strassen x und y⁴ wird als verkehrsberuhigte Strasse mit Tempo 30 neu formuliert. Hierbei sollen sich die verkehrsberuhigenden Massnahmen für die Strassenraumgestaltung dem landschaftlichen Kontext entspringen.

Geeignete Strassenbäume (z.B. Prunus avium 'Plena') in lockerer Anordnung, sollen zum repräsentativen Charakter der Luzernerstrasse in den Zonenbereichen A-B beitragen und diesen aufwerten. Der Zonenbereich C wird mit einer Baumallee bepflanzt. In den Nebennachstrassen sowie im Bereich der verkehrsberuhigten Flächen werden einheimische Arten (z.B. Erle, Ahorn) als verkehrsberuhigende Elemente gepflanzt.



Abb. 11 - Beispiele Bepflanzung im Hof: Buche und japanischer Ahorn

2.5 Aussenraumgestaltung

2.5.1 Differenzierung nach Öffentlichkeitsgraden

Die Aussenraumgestaltung im Planungssperimeter basiert auf der Idee, die Aussenräume in unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade zu differenzieren und diese auf unterschiedlichen Ebenen zu platzieren. Folgendes Konzept soll für die Aussenraumgestaltung wegweisend sein:

Ebene 1 Sockelgeschoss – Öffentlicher Bereich: Intensiver Publikumsverkehr zum Einkaufen und zur Begegnung

Der Strassenraum in den Zonenbereichen A-B, gegenüber dem Fanghöfli, ist als attraktiver, städtischer Platz zu gestalten, der zum Flanieren, Einkaufen und Verweilen einlädt. Hier werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen in Bezug auf Zonierung, Benutzbarkeit und Unterhalt gestellt. Eine lockere Verteilung von schattenspendenden Baumgruppen ist vorzusehen. Das ausladende Vordach vor den Zonenbereichen A-B unterstützt den Charakter eines Platzes.

Da die Zugänge der Publikumsnutzungen generell über die Luzernerstrasse erfolgt, sind die Räume entlang der Hauptachse als öffentliche Bereiche repräsentativ und transparent zu gestalten. Die lockere Anordnung von Bäumen in den Zonenbereichen A-B trägt dazu bei.

⁴ Bezeichnung vgl. Bebauungsplan B 140



Abb. 12 - Luzernerstrasse in den Zonenbereichen A und B –
Beispiele repräsentativer, öffentlich genutzter Raum (Elsässertor, Basel)

Ebene 2 Hofgeschoss – Halböffentlicher Bereich: Weniger Publikumsverkehr, geeignet zum Verweilen, Spielen, Entspannen

Die Innenhöfe der Zonenbereiche A-B-C verstehen sich als halböffentliche Räume, welche durch ein vielseitiges und attraktives Aussenraumkonzept den Anwohnern als nutzbare Freifläche zur Verfügung gestellt werden. Die Wohnhöfe sollen gut auffindbar, zu Fuss erreichbar und untereinander wie auch mit dem umliegenden Fusswegenetz verknüpft sein.

Ebene 3 Dachgeschoss – Privater Bereich: Gemeinschaftlich genutzte Rückzugs- und Begegnungszone für die Bewohner der Siedlung Grossmatte West.

Auf dem Dachgeschoss aller Gebäude können weitere gemeinsame Flächen zum Aufenthalt, Begegnung und Rückzug für die Bewohner angelegt werden. Diese naturnah gestalteten Dachgärten sind mit dem Hofgeschoss durch Erschliessungskerne verbunden.

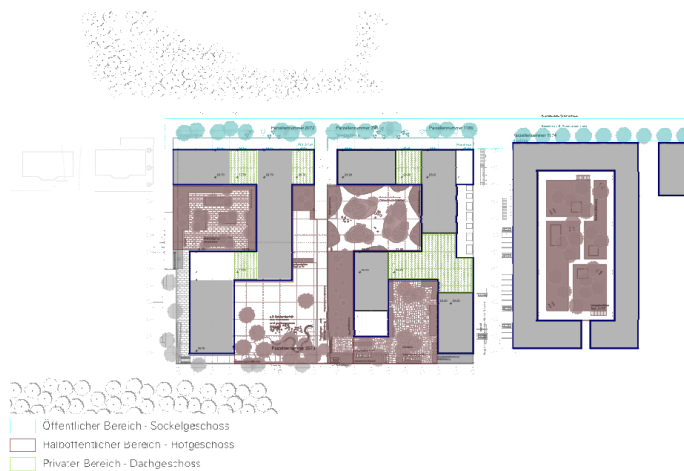


Abb. 13 – Beispiel für die Anordnung der drei Öffentlichkeitsgrade im ganzen Planungsperimeter

Die Bepflanzung sucht im gesamten Aussenbereich eine optimale Verbindung ökologischer, gestalterischer und funktionaler Aspekte. Im Randbereich des südlichen Areals der Zonenbereiche A und B thematisiert sie den Übergang zur offenen Landschaft und dem anschliessenden Wald, was durch eine überwiegend naturnahe Gestaltung und eine Bepflanzung mit einheimischen Baumarten (z.B. Erle, Eiche, Hainbuche) zum Ausdruck kommt. In den privaten Höfen der drei Zonenbereiche steht die hingegen die Idee eines Gartens mit eingestreut-

ten naturnahen Elementen im Vordergrund, die Bepflanzung setzt sich aus typischen Garten- und Ziergehölzen (z. B. Amberbaum, Tulpenbaum, japanischer Ahorn, Blasenbaum) wie auch einheimischen Arten (z.B. Kornel-Kirsche, Schwarzer Holunder, Vogelbeere) zusammen.

2.5.2 Wohnhofprinzip

Alle Zonenbereiche weisen eigene vernetzte Wohnhöfe auf. Diese halböffentlichen Wohnhöfe nehmen unterschiedliche Gestaltungsprinzipien auf und dienen dem Zweck Spiel, Aufenthalt und Naturerleben. Die Zugänglichkeit zu den Wohnungen erfolgt überwiegend über diese Wohngeschossebene. Die Wohnhöfe sind untereinander und mit dem umliegenden Wegenetz verknüpft.

Weitere Flächen zum Aufenthalt und Rückzug der Bewohner können z. B. auf dem Dachgeschoss aller Zonenbereiche angeordnet werden.

Modul - Wohnhöfe / Freiflächen

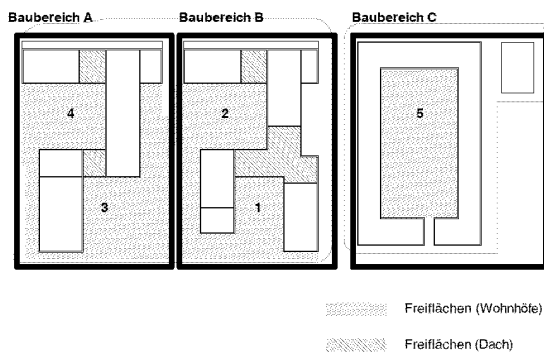


Abb. 14 – Leitidee vernetzte Höfe.

Mit den nachfolgenden Ausführungen wird beispielhaft aufgezeigt, wie das Wohnhofkonzept umgesetzt werden könnte.

Wohnhof 1 - Zonenbereich B

Geprägt wird dieser Hof durch seinen halböffentlichen Charakter. Der Zutritt kann über mehrere Eingänge erfolgen und wird stark in Bezug zu der neuen Wohnstrasse gelesen. Ein Belag mit verschiedenformatigen Platten steht im Dialog mit angelegten Pflanzflächen. Diese Staudenflächen verleihen dem Platz eine Üppigkeit, welche durch die Pflanzung von grossen Bäumen unterstützt wird und dem Platz dank Sitzgelegenheiten eine hohe Aufenthaltsqualität verleiht.



Abb. 15 - Wohnhof 1 – Beispiele befestigter und möblierter Eingangshof mit Baumgruppen

Wohnhof 2 - Zonenbereich B

Der möblierte Spielbereich befindet sich im rückwärtigen Hof der Parzelle 1180. Die Gestaltung richtet sich vor allem an den Erlebnis- und Betätigungsdrang von Kleinkindern. Die Bepflanzung bietet Schatten und lädt zum längeren Verweilen ein, gleichzeitig bietet die Modellierung des Terrains teilweise eine Privatheit für die nach innen hin orientierten Wohnungen.



Abb. 16 - Wohnhof 2 – Beispiel Spielplatz Kleinkinder

Wohnhof 3 - Zonenbereich A

Als Ergänzung zum Spielplatz für Kleinkinder, welcher in der ersten Bauetappe realisiert wird, zeichnet sich dieser "grüne" Hof durch einen offenen und mit der Landschaft in Bezug stehenden Spielbereich aus. Schulkinder sollen hier ihre Fähigkeiten in Klettern, Hüpfen und Balancieren erproben können.



Abb. 17 - Wohnhof 3 – Beispiel Spiellandschaft Holz (Referenz Keller-Spiel)

Wohnhof 4 - Zonenbereich A

In Ergänzung zum offenen Aussenraumtypus des vorderen Hofes könnte hier eine kleinteilige Strukturierung der Fläche mit Pflanz- und Belagsflächen zu einem intimen Charakter beitragen. Sitzgelegenheiten sollen den Hof attraktiv zum Ausruhen und Verweilen machen.



Abb. 18 - Wohnhof 4 – Beispiel kleinteilige Struktur aus Pflanz- und Belagsflächen

Wohnhof 5 - Zonenbereich C

Der klassische Aussenraumtypus des Innenhofes kann hier durch die Struktur von Grün- und Belagsflächen geprägt werden. Eine üppige Bepflanzung soll eine Oase der Ruhe und Abgeschlossenheit schaffen. Darin werden Sitzgelegenheiten, Spielmobiliar und Veloabstellplätze angeordnet.



Abb. 19 - Wohnhof 5 – Beispiel Innenhof mit üppiger Bepflanzung