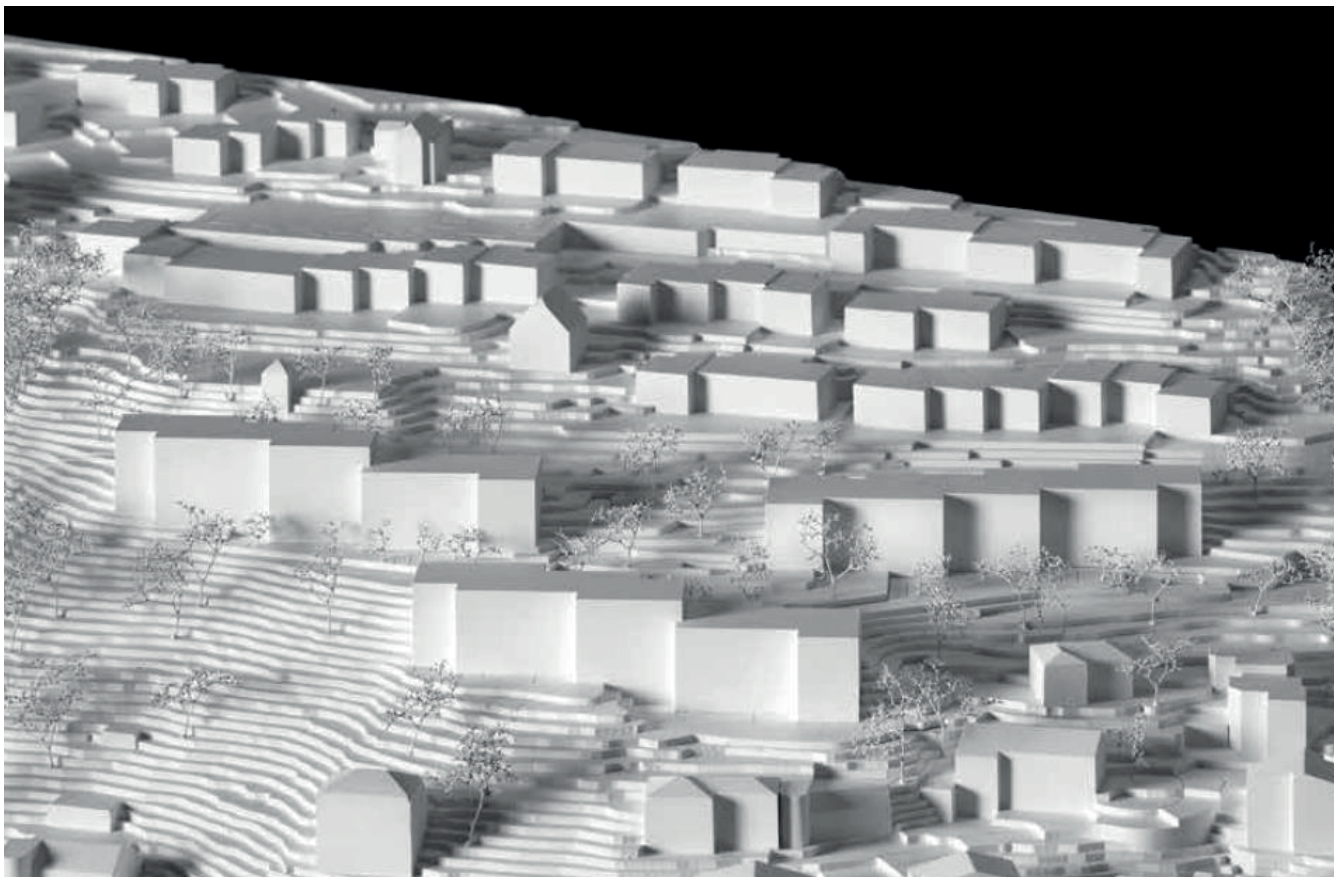


kriens

Überbauung Weinhalde

Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV
für die zweite Lesung im Einwohnerrat



Auftrag	Bebauungsplan Weinhalde, Kriens
Auftraggeber/in	Stadt Kriens
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter	Roger Michelin, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch David Waltisberg, 041 469 44 52, david.waltisberg@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Perimeter	5
1.3	Rechtliche Verankerung.....	5
2.	Organisation und Ablauf der Planung	6
2.1	Umfang der Planungsvorlage.....	6
2.2	Projektorganisation.....	6
2.3	Planungsablauf	7
2.4	Kantonale Vorprüfung	7
2.5	Erste Lesung Einwohnerrat.....	7
2.6	Öffentliche Auflage.....	7
3.	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	9
3.1	Neues Planungs- und Baugesetz (PBG)	9
3.2	Kantonaler Richtplan 2009 / 2015.....	9
3.3	Strategie räumliche Entwicklung (2011)	10
3.4	Zonenplan	10
3.5	Erschliessung	11
3.6	Fussweg.....	11
3.7	Wald und Gewässer.....	11
4.	Konzeptentwicklung Weinhalde.....	12
4.1	Qualitätssicherung	12
4.2	Konkurrenzverfahren.....	12
4.3	Erarbeitung Richtprojekt Architektur und Umgebung	13
4.4	Wohnungsmix und Nutzung	13
4.5	Umgebung und Freiraum.....	14
4.6	Erschliessung / Mobilität.....	16
4.7	Ver- und Entsorgung	17
4.8	Lärm.....	17
4.9	Energie	17
4.10	Geologie.....	17
4.11	Abbruch bestehender Gebäude und Anlagen	17
4.12	Mehrwerte für die Stadt Kriens	18
4.13	Einwohnerpotential.....	18
5.	Anpassung Nutzungsplanung	19
5.1	Einzonung Parzellen Nr. 371, 3765, 3766 und 4223.....	19
5.1.1	Spezielle Wohnzone	19
5.1.2	Bebauungsplanpflicht	19
5.1.3	Erhöhter Gebäudestandard	19
5.1.4	Wald, Waldabstand und Waldrandzone	19
5.1.5	Lärm	20
5.1.6	Gewässerraum	20

5.1.7	Fruchtfolgeflächen	20
5.1.8	Störfall und Altlasten	20
5.2	Umzonung Parzelle Nr. 6060	20
5.3	Parzelle 5718	20
5.5	Änderung im Zonenplan	21
5.6	Anpassung im BZR.....	21
5.7	Waldfeststellung	23
5.8	Mehrwertabgabe.....	23
5.8.1	Grundsätzliches	23
5.8.2	Einzonung Parzellen 371 und 3765, 3766	24
5.8.3	Umzonung Parzellen 6060	24
6.	Rodungsgesuch	25
6.1	Rodungsgesuch für die Erschliessung	25
6.2	Aufforstung	26
6.3	Waldfeststellung	26
7.	Bebauungsplan	27
7.1	Situationsplan 1:500	27
7.2	Einleitende Bestimmungen	28
7.3	Art und Mass der baulichen Nutzungen.....	28
7.4	Umgebung und Freiraum.....	29
7.5	Erschliessung und Parkierung.....	30
7.6	Umwelt und Energie.....	30
7.7	Qualitätssicherung	31
7.8	Schlussbestimmungen	31
8.	Würdigung der Planung.....	32
8.1	Dichtenachweis.....	32
8.2	Verhältnis zur kommunalen Planung.....	32
8.3	Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten.....	33
8.4	Schlusswürdigung	33
	Anhang 1.....	34

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Die Grundeigentümerschaften der Grundstücke in der Weinhalde, bestehend aus Frieda Geissler-Bieri, der Erbgemeinschaft Geissler-Bieri und der Weinhalde AG beabsichtigen ein Bauprojekt im Gebiet Weinhalde zu entwickeln. Die Weinhalde AG tritt dabei im Auftrag der beiden Grundeigentümerschaften als Projektinitiator und Ansprechpartner auf. Das Gebiet ist heute weitgehend unbebaut und mitten im bestehenden Siedlungsgebiet.

Das Areal war bis 2001 der Wohnzone zugeteilt. Da damals die zweckmässige Erschliessung noch nicht abschliessend geklärt war, wurde mit der Zonenplanrevision das Gebiet aus der Bauzone entlassen und ist seither der Zone «übriges Gebiet B» für Bauerwartungsland zugewiesen. Um ein qualitätsvolles Bauprojekt zu entwickeln wurde ein Konkurrenzverfahren durchgeführt. Zum städtebaulichen Wettbewerb waren acht Büros eingeladen. Die qualifizierte Fachjury entschied an der Schlussbesprechung vom 31. März 2017 einstimmig, das Projekt ERNEST der buan architekten weiterzuverfolgen. Die buan architekten erarbeiteten anschliessend ein Richtprojekt Architektur. In enger Zusammenarbeit erarbeiteten die extra Landschaftsarchitekten das Richtprojekt Umgebung. Die vorliegenden Richtprojekte werden nun auf der Ebene Ortsplanung, in Form der Ein-/Umzonung und des Bebauungsplanes rechtlich verankert und gesichert.

1.2 Perimeter

Das Areal Weinhalde befindet sich am Sonnenberghang, nördlich des Zentrums von Kriens. Es umfasst die Parzellen Nr. 371, 3765, 3766, 4223, 5718 und 6060.



Abb. 1.: Perimeter; Luftbild (Quelle: geo.admin.ch)

1.3 Rechtliche Verankerung

Die rechtliche Verankerung der Ergebnisse des Konkurrenzverfahrens und der erarbeiteten Richtprojekte Architektur und Umgebung erfolgt mittels eines Bebauungsplans gemäss § 65 ff PBG.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang der Planungsvorlage

Zur zweiten Lesung im Einwohnerrat gelangen:

- Teilzonenplanänderung Weinhalde
- Änderung des Bau- und Zonenreglements
- Bebauungsplan Weinhalde 1:500 mit Reglement
- Rodungsgesuch mit Beilagen
- Teil-Erschliessungsrichtplan von Emch+Berger WSB AG

Wegleitend liegen folgende Dokumente vor:

- Das Richtprojekt Architektur der buan architekten vom 19. Juni 2019
- Das Richtprojekt Umgebung der extra Landschaftsarchitekten vom 23. Januar 2020

Orientierend liegen folgende Dokumente vor:

- Planungsbericht nach RPV 47 der Planteam S AG vom 4. März 2020
- Plan der Waldränder
- Lärmgutachten der SINUS AG vom 24. Juli 2018
- Prüfungsbericht SIA 2040 und Minergie der Amstein+Walthert AG vom 6. September 2018
- Technischer Bericht mit Variantenstudium Emch+Berger WSB AG vom 20. August 2012
- Faktenblatt Erschliessung der Margadant AG vom 26. Januar 2018
- Stellungnahme BUWD zur Erschliessung Weinhalde vom 28. April 2018
- Parkplatzberechnung der Projekt Management MARGADANT AG vom 12. September 2019
- Geologisch-geotechnischer Grundlagenbericht zur Baugrundbeurteilung der Geotest AG vom 11. September 2018
- Freigabe Bereitstellungsplatz durch REAL vom 29. August 2018
- Jurybericht des Projektwettbewerbes Weinhalde vom 31. März 2017

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch das folgende Projektteam:

- Stadt Kriens: Jeantine Viebrock, Thomas Lustenberger
- Weinhalde AG: Werner Baumgartner, Reno Zimmerli
- Planteam S AG: Roger Michelon, David Waltisberg
- buan architekten: Emanuel Tobler
- extra Landschaftsarchitekten: David Gnehm
- Diverse Fach- und Sachplaner

2.3 Planungsablauf

Erarbeitung Bebauungsplan	Oktober 2018
Beschluss Stadtrat zur kantonalen Vorprüfung	20. Februar 2019
Kantonale Vorprüfung und Mitwirkung	Feb. 2019 – Aug. 2019
Erste Lesung Einwohnerrat	7. November 2019
Öffentliche Auflage	19. Nov – 18. Dez. 2019
Zweite Lesung Einwohnerrat	7. Mai 2020
Genehmigung durch Regierungsrat	Anschliessend

2.4 Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung wurde von Februar bis August 2019 durchgeführt. Der Vorprüfungsbericht vom 21. August 2019 hat einige wenige Vorbehalte. Die Stadt Kriens setzte die wichtigsten Vorbehalte wie folgt um:

- Verzicht auf Perimeter Bebauungsplan in der Verkehrszone / Erschliessungstrasse ab Oberhusrain
- Anpassung der Sonderbauvorschriften (Maximales Mass für Anlagen zur Gewinnung von Energie, Anpassung Begriffe an IVHB, Überarbeitung Verkehrsgutachten / Anwendung VSS-Norm)
- Aufnahme eines Artikels zur Siedlungsökologie
- Redaktionelle Anpassungen an den Zonenvorschriften und im Planungsbericht

Alle Vorbehalte sind unter Anhang 1 inkl. Kommentar aufgelistet.

2.5 Erste Lesung Einwohnerrat

Im Rahmen der ersten Lesung im Einwohnerrat wurde die Teilzonenplanrevision und der BBP vom Einwohnerrat zur öffentlichen Auflage verabschiedet. Aufgrund dieser ersten Lesung im Einwohnerrat ergaben sich folgende geringfügigen Änderungen:

- Reduktion der temporären Rodungsfläche von 456 m² auf 138 m².
- Redaktionelle Anpassungen im Planungsbericht

2.6 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 19. November bis 18. Dezember 2019 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen 6 Einsprachen ein, wovon 3 gütlich erledigt werden konnte. 3 Einsprachen blieben bestehen und werden dem Einwohnerrat zur Ablehnung empfohlen.

Aufgrund der öffentlichen Auflage ergaben sich folgende geringfügige Anpassungen:

- Reduktion der zulässigen Höhenkoten in den Baufeldern A, C1 und C2 um jeweils 75 cm.
- Reduktion der zulässigen Höhen für Solaranlagen auf 25 cm über der zulässigen Höhenkote.

- Die Dächer sind neu gemäss BZV zu begrünen. Damit ist die Regelung präzisiert worden, so dass neu die Dächer nicht begrünt werden müssen, wenn sie gleichzeitig für die Energiegewinnung genutzt werden. Eine anderweitige Regelung (Dachbegrünung trotz Anlagen zur Energiegewinnung) hätte eine ästhetisch sehr unschöne Aufständigung dieser Anlagen zur Folge.
- Drei zusätzliche Wegverbindungen (Treppen) um eine schnellere Querung des Quartiers Weinhalde zu ermöglichen (Ergänzung zu den geplanten Fussweganlagen), siehe Umgebungsplan.

3. Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

3.1 Neues Planungs- und Baugesetz (PBG)

Am 1. Januar 2014 trat das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft. Der Bebauungsplan Weinhalde ist so erarbeitet, dass er sowohl mit dem neuen PBG als auch mit den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

3.2 Kantonaler Richtplan 2009 / 2015

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. der Frei- und Grünräume, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung

Die Gemeinden setzen die Sondernutzungspläne (Bebauungsplan, Gestaltungsplan) gezielt ein für

- > die Steuerung und rasche Umsetzung der geplanten Siedlungsentwicklung,
- > die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräumen,
- > die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und
- > die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur

mit dem Ziel, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen.

Die Gemeinden wenden zur Optimierung der Parzellen- und Eigentumsstruktur vermehrt das Instrument der Landumlegung an.

S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen

In allen Gemeinden ist eine kompakte und dichte Siedlungsentwicklung respektive -erneuerung mit hohen Qualitäten anzustreben. Dies erfolgt durch die Gemeinden insbesondere durch:

- > die Bezeichnung von Gebieten mit erheblichem Innenentwicklungspotenzial,
- > die Erleichterung und Unterstützung der Umnutzung, Verdichtung, Aufwertung und Erneuerung von bestehenden Quartieren mit entsprechenden Zonenvorschriften im Bau- und Zonenreglement (Ausscheiden von Gebieten mit baulicher Mindestnutzung oder mit höherer Überbauungsziffer),
- > eine qualitativ hochwertige Gestaltung und städtebauliche Einbindung der Siedlungselemente sowie die Einhaltung von orts- und quartierspezifischen Qualitäten,
- > eine im Rahmen von Infrastrukturverträgen geregelte Abgeltung von besonderen Leistungen von Grundeigentümern/Investorinnen für qualitätsvolle Quartierplanungen.

Das Bevölkerungswachstum in den rechtskräftigen Bauzonen ist nicht begrenzt (vgl. R1-5). Falls eine A- oder L1-Gemeinde eine substanzielle Verdichtung nachweist, kann gemäss Koordinationsaufgabe R1-5 ein angemessener Bonus zum jährlichen Wachstumswert für Neueinzonungen gewährt werden.

Abb. 2.: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Luzern

Die im Richtplan 2009 verankerte kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur wurde im Rahmen der Raumentwicklungsstrategie 2012 dahingehend konkretisiert, dass acht Gemeindekategorien gebildet wurden. Mit der Teilrevision des kantonalen Richtplanes 2015 wurde die Raumentwicklungsstrategie differenziert und konkretisiert, um der überkommunalen Abstimmung der Bauzonen gerecht zu werden. (Art. 15 Abs. 3 RPG). Gemäss dieser Einteilung zählt die Stadt Kriens

zur Kategorie Z3, Urbane Gemeinde an Zentrum. Dabei soll Kriens hohe bis sehr hohe Dichten fördern und seine Zentrumsfunktion stärken. Das Gebiet Weinhalde liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet / Siedlungsreservegebiet.

3.3 Strategie räumliche Entwicklung (2011)

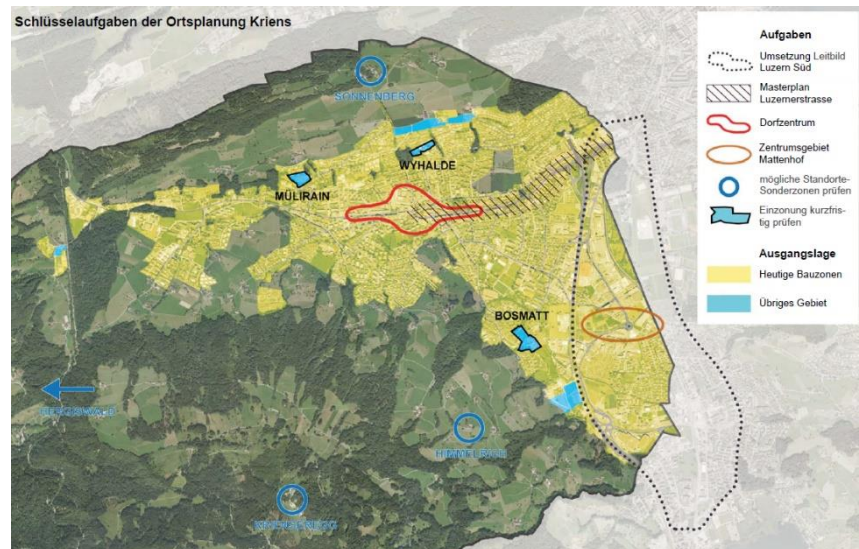


Abb. 3.: Ausschnitt Siedlungsleitbild Kriens 2015

Gemäss räumlicher Strategie der Stadt Kriens handelt es sich bei der Weinhalde um ein potentielles Einzonungsgebiet. Eine Einzonung in der Ortsplanungsrevision ist zu prüfen. Die räumliche Strategie sieht zudem vor, dass das Baugebiet auf das heute vorhandene Siedlungsgebiet begrenzt wird und Einzonungen kurzfristig nur in den Gebieten Mülirain, Bosmatt und Weinhalde umgesetzt werden (Präambel).

Weiter sollen Konkurrenzverfahren und der Einbezug von Fachpersonen gefördert werden (S6). Aussenräume haben eine hohe Aufenthaltsqualität vorzuweisen. Im Rahmen von Bebauungsplänen wird eine hohe Energieeffizienz gefordert (E2).

Bei der Revision der Ortsplanung 2013 war das Gebiet Weinhalde noch nicht baureif. Es zeigten sich aber Entwicklungsabsichten. Aus diesem Grund wurde das Areal auch in der Ortsplanung 2013 dem übrigen Gebiet B (Bauerwartungsland) zugeordnet.

3.4 Zonenplan

Das für den Bebauungsplan vorgesehene Areal befindet sich im Übrigen Gebiet B (Bauerwartungsland). Es gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Um eine Baureife zu erlangen, ist die Einzonung der Parzellen nötig.

In der Vergangenheit gab es in der Stadt Kriens vergleichbare Areale mit ähnlichem Entwicklungsverlauf. Dazu gehören unter anderem die Areale Bosmatt und Mülirain. Beide Areale wurden im Zuge der Ortsplanung 2013 eingezont.

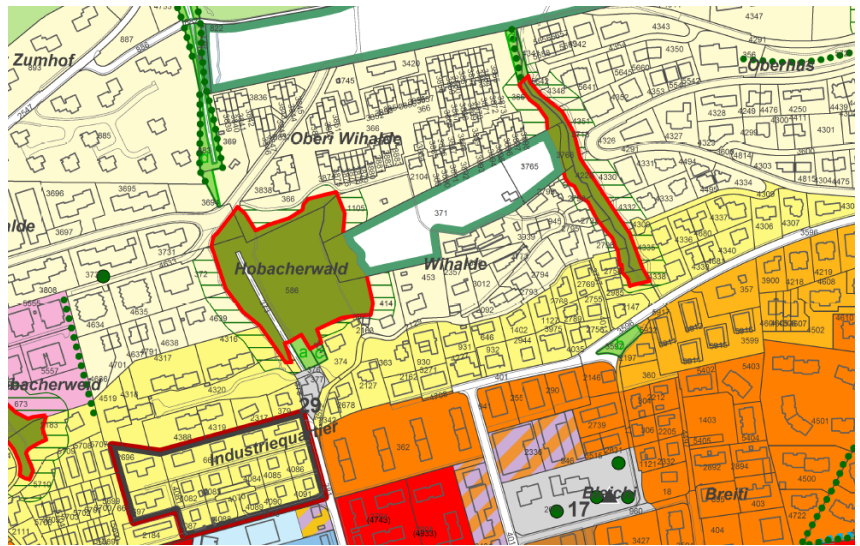


Abb. 4.: Ausschnitt Zonenplan Kriens, mit der Weinhalde im Übrigen Gebiet B (Weiss, grüne Umrandung).

3.5 Erschliessung

Heute ist das Gebiet Weinhalde, trotz seiner Lage mitten im Siedlungsgebiet, noch nicht direkt erschlossen. Es existiert jedoch ein Teilerschliessungsrichtplan der WSB Ingenieure aus dem Jahr 1980. Dieser zeigt die verkehrstechnische Erschliessung des ganzen Sonnenberghanges mit dem Gebiet Weinhalde. Bereits damals wurde eine Erschliessung von Süden nicht empfohlen. Der Teilerschliessungsrichtplan schlägt deshalb zwei Erschliessungsvarianten südlich der Oberen Weinhalde vor.

3.6 Fussweg

Durch das Areal führt ein öffentlicher Fussweg. Dieser ist auch Teil des Wanderwegnetzes. Mit der aktuell laufenden Revision des Teilrichtplans Wanderwege ist vorgesehen, diesen Weg aus dem Wanderwegnetz zu streichen. Der Weg soll jedoch als öffentlicher Fussweg erhalten werden.

3.7 Wald und Gewässer

Sowohl auf der Ost-, wie auch auf der Westseite ist das Areal von Wald umgeben. Ostseitig fliesst dabei der Mittelhubobelbach im Wald. Gemäss der aktuell laufenden Teilzonenplanrevision der Stadt Kriens, in welcher die Gewässerräume festgelegt werden, wird beim Mittelhubobelbach kein Gewässerraum ausgeschieden (Gewässer im Wald gemäss GSchv 41c).

4. Konzeptentwicklung Weinhalde

4.1 Qualitätssicherung

Das vorliegende Richtprojekt wurde von den buan architekten, Emmenbrücke erarbeitet. Aufgrund der ortsbaulich wichtigen Lage und der für die Entwicklung nötigen Einzonung entschied der Stadtrat, dass eine Einzonung nur erfolgt, wenn ein Konkurrenzverfahren durchgeführt und ein Bebauungsplan erarbeitet wird.

4.2 Konkurrenzverfahren

Auf Empfehlung der Planteam S AG und der Stadt Kriens wurde für die Entwicklung des Areals Weinhalde der neue „3- dimensionale“ Ansatz gewählt. Dieser beruht darauf, dass zunächst die konzeptionelle Planung des Gebiets und anschliessend die Ein- respektive Umzonung als spezifische Umsetzung der konzeptionellen Planung erfolgt. Dieser Ansatz schafft in der Ortsplanung Transparenz und Qualität. Anstelle von Ein- oder Umzonungen, bei denen nicht bekannt ist, wie die Gebiete anschliessend überbaut werden, erfolgt neu eine volumenbezogene konzeptionelle Planung, die für Bürgerinnen und Bürger der Stadt Kriens nachvollziehbar ist und die anschliessend mit einer auf dieses Konzept zugeschnittenen Bauzone gesichert wird. Darüber hinaus erhält die Stadt Kriens Klarheit über die künftige Siedlungsentwicklung sowie die Eigentümerschaft eine hohe Planungs- und Realisierungssicherheit.

Die Beteiligten haben sich darauf geeinigt, dass ein Projektwettbewerb im selektiven Verfahren nach SIA Ordnung 142, Ausgabe 2009 (Ordnung für Architektur- und Ingenieurwettbewerbe) durchgeführt wird.

Um die Bebaubarkeit und die Dichte an dieser Hanglage zu definieren, wurde Andreas Scheitlin (ehemals Scheitlin Syfrig Architekten AG, Luzern) mit der Erstellung einer Volumenstudie beauftragt. Die Volumenstudie wurde am 28. Juni 2016 dem Fachgremium der Stadt Kriens vorgestellt. Die Volumenstudie zeigt eine besonders verträgliche und dem natürlich gewachsenen Terrain angepasste Lösung. Mit den punktuell und linear angeordneten Typologien wird die Körnung der umliegenden Bebauungsstruktur aufgenommen. Gleichzeitig wird mit den begrenzten Höhenkoten versucht, die Aussicht der Genossenschaft „Ober-Wyhalde“ so wenig wie möglich zu tangieren. Die Volumenstudie sowie das Modell zeigen eine sehr gut verträgliche Dichte auf und bildeten die Grundlage des Wettbewerbsprogramms.

Im Rahmen des darauf durchgeführten Wettbewerbes wurden 8 Architekturbüros eingeladen, um ihre Vorschläge für eine mögliche bauliche Entwicklung des Areals Weinhalde zu erarbeiten. Im Rahmen dieses Verfahrens wurden die von der Stadt und den Auftraggebern gestellten ersten Anforderungen an die Nutzungsarten, Höhen, Wohnungsmix sowie Erschliessung/Parkierung und Aussenraum konkret umgesetzt und in Form von Vorprojekten konkretisiert.

Das Beurteilungsgremium im Wettbewerbsverfahren bestand aus Fachpersonen in den Bereichen Architektur und Städtebau, Landschaftsplanung und Vertretern aus der Stadt. Nach den beiden Beurteilungstagen und der Schlussbesprechung kam die Beurteilungsjury zum Schluss, dass das Projekt «Ernest» der buan architekten, Emmenbrücke und extra Landschaftsarchitekt, Bern zur Weiterbearbeitung empfohlen wird. Das Projekt Ernest überzeugte die Fachjury durch seine präzise städtebauliche Setzung der drei gleichwertigen Volumen zum Hang, den auf das notwendige Mass beschränkte befestigte Aussenraum, die hochwertigen Wohnungen und die Staffelung der Gebäude und den Freiraum. Weiter wurden die Materialisierung und die vielfältigen und attraktiven Freiräume gelobt. Am 23. August 2017 hat die Weinhalde AG eine öffentliche Ausstellung durchgeführt und sämtliche Anstösser über das Wettbewerbsergebnis informiert.



Abb. 5.: Dachaufsicht des Siegerprojekts des Konkurrenzverfahrens

4.3 Erarbeitung Richtprojekt Architektur und Umgebung

Im Auftrag der Weinhalde AG haben die beiden Siegerbüros das Projekt weiter geschärft und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet. Dabei wurden die Grundrisse und der Wohnungsmix überarbeitet, die genaue Lage und Form der Baukörper festgesetzt sowie die interne und externe Erschliessung genauer definiert (Zufahrt ab Oberhusrain). Das Richtprojekt wurde am 23. Oktober 2018 dem Fachgremium Architektur der Stadt Kriens vorgestellt. Weiter wurde das Richtprojekt in Zusammenarbeit mit der Feuerwehr Kriens, der Gebäudeversicherung des Kantons Luzern, dem Verein für hindernisfreies Bauen Luzern und der REAL (Entsorgung) verifiziert und wo nötig angepasst.

4.4 Wohnungsmix und Nutzung

In der neuen Siedlung sollen Eigentumswohnungen für Familien, für Paare und solche für ältere Menschen angeboten werden, so dass ein lebhaftes und durchmisches Quartier entsteht. Das Projekt bietet einen Wohnungsmix von 2.5- bis 6.5-Zimmerwohnungen an, wobei der Grossteil 4.5-Zimmerwohnungen (ca. 38%) ausmachen. Die im Grundriss gestaffelten Baukörper ermöglichen eine ideale Besonnung und Ausrichtung der Wohnungen. Die grosszügigen Loggien sind

nach Süden ausgerichtet, bieten Fernsicht und attraktive Sichtbezüge in den nahen Grünraum des Hanges. Im Erdgeschoss vom Haus A ist ein Gemeinschaftsraum projektiert, welcher allen Bewohnern der neuen Siedlung Weinhalde zur Verfügung stehen soll und zu einer gedeihlichen Nachbarschaft beitragen soll. Die Grundrissstruktur der Wohnungen ermöglicht unterschiedlichste Wohnungstypen und verschiedene Wohnformen durch unterschiedliche Anordnung der Hauptwohnräume.

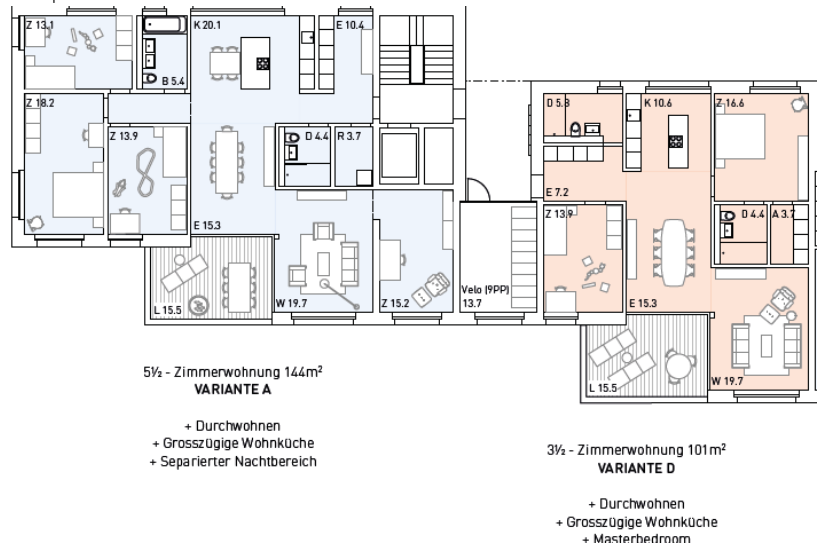


Abb. 6. Beispiel Grundrisse Zugangsgeschoss im Haus B

4.5 Umgebung und Freiraum

Die drei Hauptbauten werden von einem grosszügigen Freiraumperimeter umschlossen. Dieser enthält neben den Erschliessungswegen vielseitige Aufenthalts- und Grünflächen, welche die bestehenden Freiraummotive aufnehmen. Entlang der Erschliessungsachsen sind Gemeinschaftsflächen vorhanden. Diverse Ausstattungselemente dazu sind bereits im Richtprojekt Umgebung definiert. Die Bepflanzung entlang der Erschliessungswege wird einheitlich gestaltet und stärkt somit das Rückgrat der Bebauung. Zwischen den beiden Hauptbauten A und C sind Flächen für Spiel- und Freizeit vorgesehen. Diese sind in grösserem Umfang geplant als gesetzlich vorgeschrieben. Die Treppe/Rampe wird auch entsprechend «spielfreundlich» ausgestaltet. Diverse Spielanlagen verteilen sich über das ganze Gebiet Weinhalde. Die Haupteerschliessungsstrasse dient im mittleren Teil ebenfalls hauptsächlich den Spiel- und Freizeitflächen. Mit der als Fussball- und Spielwiese genutzten Parzelle 1105 (im Eigentum der Stadt Kriens; nicht Teil des Bebauungsplanperimeters) steht zudem eine weitere Spielfläche in unmittelbarer Nähe zur Weinhalde zur Verfügung. Den Bewohnern stehen verkehrsfreie und vielseitige Spiel- und Aufenthaltsflächen zur Verfügung (vgl. Richtprojekt Umgebung), welche nutzergerecht ausgestaltet und materialisiert sind.

Entlang der Erdgeschosswohnungen sind private Aussenflächen vorgesehen. Diese dienen nordseitig als intimer Schattengarten bzw. südseitig als «Aussichtsterrasse» mit sanftem Übergang in den Hang. Die übrigen Flächen am Hang werden als artenreiche Blumenwiesen ausgestaltet. Über das ganze Areal sind ausserdem an diversen Standorten Bepflanzungen mit Hochstammbäumen und Stauden angedacht.



Abb. 7. Ausschnitte Richtprojekt Umgebung der extra Landschaftsarchitekten

4.6 Erschliessung / Mobilität

Bei der Konzeptentwicklung stellten sich ähnliche Fragen wie bereits im Erschliessungsrichtplan von 1980. Ein Gutachten aus dem Jahr 2012 der Emch+Berger WSB AG zeigt einen erneuten Variantenvergleich. Insbesondere eine Erschliessung von Süden her ist schwierig zu bewerkstelligen. Andererseits ist auch eine Erschliessung von der Oberen Weinhalde nur schwierig möglich. Als dritte Variante kommt eine Erschliessung ab dem Oberhusrain in Frage. Diese bedingt jedoch eine Waldrodung von ca. 140 m². Aufgrund der herausfordernden Ausgangslage wurde die Margadant AG beauftragt, eine umfassende Abwägung zu machen, welche Erschliessungsvariante die beste ist.

Das Faktenblatt Erschliessung der Margadant AG vom 26. Januar 2018, zeigt dass die Haupterschliessung ab dem Oberhusrain die Bestvariante ist. Sie ist die kürzest mögliche Erschliessung mit dem geringsten landwirtschaftlichen Eingriff. Ferner macht der durch diese Variante gewonnene verkehrsfreie Freiraum diese Erschliessung zu der besten Lösung. Um diese Erschliessung zu ermöglichen muss jedoch ein Stück Wald im Mittelhubstobel gerodet und eine Brücke über den Mittelhubstobelbach erstellt werden. Dazu wurde ein entsprechendes Ingenieurprojekt ausgearbeitet. Für die Parzelle zum Baubungsplan wurde zudem ein Rodungsgesuch mit dazugehöriger Aufforstungsfläche erarbeitet. Die Rodung ist dabei an strenge Auflagen geknüpft. Gemäss Stellungnahme BUWD vom 28. April 2018 kann eine Rodungsbewilligung in Aussicht gestellt. Die erforderliche Rodung wird in Kapitel 6.1 behandelt.

Infolge der angepassten Erschliessungssituation wurde ein neuer Teilrichtplan Erschliessung von der Emch+Berger WSB AG erarbeitet (Beilage). Dieser zeigt die benötigte Erschliessungsinfrastruktur auf.

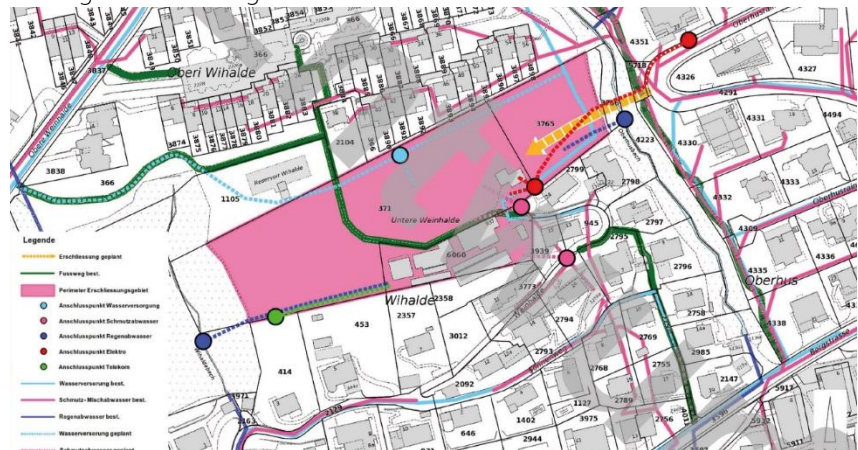


Abb. 8. Teilerschliessungsrichtplan, Emch+Berger WSB AG

Der motorisierte Individualverkehr wird direkt vom Oberhusrain in eine Tiefgarage geführt. Es gibt keine oberirdischen Parkplätze. Die Anzahl Parkplätze wird in der Baubewilligung gemäss VSS-Norm definiert. Aufgrund der Lage des Areals wird ein Abminderungsfaktor auf 70-90% des Normbedarfs verankert. Die weiterführende Erschliessungsstrasse dient als Rettungs- und Servicezufahrt.

Fuss- und Radverkehr sind sowohl über die Tiefgarage, als auch über die Haupterschliessungsachse angebunden. Es befinden sich in der Tiefgarage sowie bei

den Hauseingängen genügend Veloabstellplätze. Zusätzlich wird der bestehende öffentliche Fussweg in nord-süd Richtung erhalten und ausgebaut bzw. an den Oberhusrain und den bestehenden Wanderweg östlich der Weinhalde angebunden.

4.7 Ver- und Entsorgung

Die Entsorgung mittels eines Unterflurcontainers wurde mit der REAL geklärt. Der geplante Standort befindet sich neben der Einfahrt zur Tiefgarage. Damit wird das Quartier auch nicht durch Ver- und Entsorgungsverkehr gestört.

Die weitere Ver- und Entsorgung (Wasser, Strom, Telekom, Meteor, Abwasser) erfolgen gemäss Teilerschliessungsrichtplan.

4.8 Lärm

Die Sinus AG hat im Auftrag der Weinhalde AG ein Lärmgutachten erstellt. Die Bestimmungen von Umweltschutzgesetz und der Lärmschutzverordnung werden eingehalten. Die massgebende Empfindlichkeitsstufe ist ES II. Es sind keine Belastungen zu erwarten, die den Grenzwert der ES II überschreiten. Damit sind keine weiteren baulichen Massnahmen nötig.

4.9 Energie

Die Stadt Kriens strebt bei ihren Einzonungen einen hohen energetischen Gebäudestandard an. Zu diesem Zweck wird für die Einzonung der erhöhte Gebäudestandard gemäss Art. 52 BZR bzw. Art. 13 BZV verlangt. Damit wird das Areal bei der Einzonung gleichbehandelt wie die Areale Bosmatt und Mülirain. Es gelten damit die Vorgaben gemäss SIA Energieeffizienzpfad bzw. Zertifikat für 2000-Watt Areale.

Eine Herabsetzung des Gebäudestandards im Sinne von Art. 13 Abs. 4 BZV erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes. Aufgrund der «Grauen Energie» (Hangsicherung, Gelände) und den Anzahl Parkplätzen wird im Rahmen des Bebauungsplanes der Minergie A Eco Standard oder ein vergleichbarer Standard gefordert. Die Vorgaben gemäss kant. Energiegesetz gelten ebenfalls.

4.10 Geologie

Infolge der Steilheit des Hanges wurde von der Geotest AG ein geotechnischer Grundlagebericht in Auftrag gegeben (Beilage). Dieser kommt zum Schluss, dass die geplante Überbauung Weinhalde aus geologisch-geotechnischer Sicht ohne Probleme erstellt werden kann.

4.11 Abbruch bestehender Gebäude und Anlagen

Die vorhandenen Gebäude auf den Parzellen 6060 und 371 und der Wanderweg werden abgebrochen. Letzterer wird jedoch in neuer Form wieder erstellt.

4.12 Mehrwerte für die Stadt Kriens

Neben den finanziellen Mehrwerten (vgl. Mehrwertabgabe Kapitel 5.8) bietet die Überbauung Weinhalde der Stadt, den umliegenden Quartieren und den Bewohnern zusätzliche inhaltliche Mehrwerte:

- Für die Stadt Kriens ist die Entwicklung der Weinhalde bedeutend und imagebildend. Das mittels Konkurrenzverfahren qualitativ entwickelte Gebiet hat Vorzeigecharakter.
- Die Siedlung schliesst eine Baulücke an attraktiver Wohnlage und unterstützt damit die Strategie der kompakten Siedlungsentwicklung nach innen.
- Die Überbauung sieht Eigentumswohnungen vor und entschärft somit das Ungleichgewicht zwischen dem Angebotsüberschuss von Mietwohnungen und dem Nachfrageüberschuss von Wohneigentum in der Stadt Kriens.
- Mit der Weinhalde entsteht eine Siedlung mit einer hochwertigen Aussenraumgestaltung, die verkehrsfrei konzipiert ist. Es entstehen verschiedene kleinere und grössere Umgebungsflächen mit hoher Aufenthaltsqualität.
- Die Überbauung ermöglicht eine wertvolle Durchwegung zwischen den angrenzenden Quartieren. Die Quartiergestaltung Weinhalde ist so aufgesteigelt, dass sie auch Räume für «auswärtige Quartierbewohner» bietet.
- Dank dem breiten Wohnungsmix entsteht in der Weinhalde ein durchmischtes Quartier mitten im Siedlungsgebiet der Stadt Kriens.
- Durch die Einzonung und anschliessende Veräusserung der Grundstücke profitiert die Stadt Kriens von substanziellen Grundstückgewinn- und Gewinnsteuern. Zudem lockt die privilegierte Lage vermögende Steuerzahler an.

4.13 Einwohnerpotential

Aufgrund der angedachten Anzahl Wohnungen und derer Grösse ergibt sich folgendes errechnetes Einwohnerpotential:

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Annahme Belegung ¹	Personen pro Wohnung
2.5	1	1.3	1.3
3.5	13	1.8	23.4
4.5	17	2.5	42.5
5.5	12	2.9	34.8
6.5	2	3.2	6.4
Schnitt/Total		2.34	108.4

Damit ergibt sich für die Überbauung ein Einwohnerpotential von ca. 108 BewohnerInnen. Das LUBAT (vgl. Kapitel 8.1) kommt (mit den bestehenden Gebäuden) auf ein Einwohnerpotential von 133 EinwohnerInnen.

¹ Die durchschnittliche Belegung einer Wohnung richtet sich an der durchschnittlichen Belegung einer Wohnung gleicher Grösse im Kanton Luzern. Daten: LUSTAT Statistik Luzern.

5. Anpassung Nutzungsplanung

5.1 Einzonung Parzellen Nr. 371, 3765, 3766 und 4223

5.1.1 Spezielle Wohnzone

Damit das Areal Weinhalde in Zukunft überbaut werden kann, ist eine Einzonung der Parzellen Nr. 371, 3765 und eines Teiles der Parzellen Nr. 3766 und 4223 nötig. Die Parzellen sind heute (bis auf die Parzelle Nr. 3766 und 4223) im Übrigen Gebiet B zugehörig. Damit gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone. Für die Überbauung ist eine Einzonung in die Bauzone nötig. Die Teilflächen der Parzellen Nr. 3766 und 4223 sind heute Wald und werden deshalb ebenfalls in die Bauzone eingezont. Die dafür benötigte Fläche wird auf das Minimum beschränkt (Erschliessungsfläche gemäss Rodungsgesuch).

Die Parzellen werden bis auf die Rodungs- und Ersatzaufforstungsflächen in die Spezielle Wohnzone eingezont. Die Rodungsfläche wird in die Verkehrszone eingezont. Sie dient der Erschliessung des Areals ab dem Oberhusrain. Heute existieren bereits im Gebiet Bosmatt und Mülirain sogenannte Spezielle Wohnzonen. Diese haben den Zweck, dass eine Überbauung in Form eines Gesamtkonzeptes zu erfolgen hat und somit ein Bebauungsplan zu erarbeiten ist. Meist ist für die Eruierung einer qualitätvollen Überbauung ein Konkurrenzverfahren vorgesehen.

Aufgrund der vergleichbaren raumplanerischen Eigenschaften wie bei den Arealen Bosmatt und Mülirain ergibt die Einzonung in eine Spezielle Wohnzone Sinn. Die entsprechenden Bestimmungen können im BZR unter Art. 9, Spezielle Wohnzonen ergänzt werden (vgl. Kapitel 0).

5.1.2 Bebauungsplanpflicht

Mit der Einzonung wird über das Areal auch eine Bebauungsplanpflicht gelegt. Damit wird einerseits der Grundstein gelegt, dass der Bebauungsplan genehmigt werden kann, andererseits wird garantiert, dass immer ein Bebauungsplan erarbeitet werden muss. Entsprechend kann so auf dem Areal auch die ortsbauliche Qualität gewährleistet werden.

5.1.3 Erhöhter Gebäudestandard

Die Stadt Kriens verlangt bei Neueinzonungen einen erhöhten Gebäudestandard. Damit sollen die Ziele der 2000-Watt Gesellschaft bzw. des SIA Energie-Effizienzpfads gefördert werden. Zeigt das Wettbewerbsprojekt bzw. der Bebauungsplan auf, dass die Ziele nicht erreicht werden können, so sind gemäss Art. 13 Abs. 4 Ausnahmen möglich. Im Falle der Weinhalde kommt diese Ausnahmeregelung zum Tragen (vgl. Kapitel 4.9 und 7.6).

5.1.4 Wald, Waldabstand und Waldrandzone

Die westliche Grenze der Einzonung bildet gleichzeitig die westliche Grenze des Bebauungsplanperimeters. Beide sind definiert über den heute existierenden Wald. Im Februar 2015 fand gemeinsam mit Wendelin Zemp, Dienststelle lawa eine Waldfeststellung statt. Der Perimeter der Einzonung und des Bebauungs-

plans folgen dieser Waldfeststellung. Mit dem Bebauungsplan und der Zonenplanänderung wird damit auch die Waldfeststellung definiert (vgl. Plan der Waldränder und Kapitel 5.7) und damit deckungsgleich die Waldrandzone.

5.1.5 Lärm

Gemäss Lärmgutachten der SINUS AG vom 24. Juli 2018 ist der Planungswert ES II einzuhalten. Die Spezielle Wohnzone Weinhalde wird somit der Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet.

5.1.6 Gewässerraum

Der östlich verlaufende Mittelhubobelbach liegt im Wald und ist deshalb nicht von einem Gewässerraum überlagert. Da ein Stück Wald gerodet wird, stellt sich die Frage, ob auf diesem Stück im Baugebiet ein Gewässerraum ausgedehnt werden muss. Nach Absprache mit den Dienststellen uwe und vif handelt es sich um die Erschliessung einer Bauparzelle (Brücke), die von Wald umgeben ist. Es besteht dabei kein überwiegendes Interesse des Gewässerschutzes, für diesen kurzen, von Wald umgebenen Gewässerabschnitt (5 Meter) einen Gewässerraum festzulegen, da der Hochwasserschutz sichergestellt bleibt und die Funktionen des Gewässers kaum betroffen sind.

5.1.7 Fruchtfolgeflächen

Aufgrund der Steilheit des Geländes kann es sich nicht um Fruchtfolgeflächen handeln.

5.1.8 Störfall und Altlasten

Gemäss Geoportal und geotechnischen Grundlagedokument sind keine Störfälle oder Altlasten vorhanden.

5.2 Umzonung Parzelle Nr. 6060

Die Parzelle 6060 befindet sich heute in der Wohnzone A. Da die Parzelle in Zukunft ein Teil des Bebauungsplans Weinhalde ist, wird sie ebenfalls in die Spezielle Wohnzone umgezont. Der erhöhte Gebäudestandard und die Bebauungsplanpflicht werden ebenfalls übernommen.

5.3 Parzelle 5718






Die Parzelle 5718 befindet sich heute in der Wohnzone A. Dies soll so bleiben. Aufgrund der Einzonung der Waldflächen in eine Verkehrszone ist eine teilweise Umzonung der Parzelle Nr. 5718 in die Spezielle Wohnzone schwierig zu begründen.

5.5 Änderung im Zonenplan

Die Änderungen gemäss Kapitel 5.1 und Kapitel 5.2 zeigen sich wie folgt im Zonenplan:



Genehmigungsinhalt

-  Spezielle Wohnzone (SW), ES II
-  Waldrandzone (genaue Abgrenzung: siehe Waldfeststellungspläne 1:500)
-  Gebiet mit erhöhtem Gebäudestandard
-  Gebiet mit Bebauungsplanpflicht
-  Verkehrszone (VZ) gemäss § 52 PBG, ES III

Orientierender Planinhalt




-  Waldgrenze im Sinne des Art. 13 WaG neu
-  Wald
-  Gewässer

Abb. 9. Änderungen im Zonenplan, vgl. auch Zonenplan Teiländerung Weinhalde 1:2000

5.6 Anpassung im BZR

Die Spezielle Wohnzone Weinhalde wird in der Übersicht der Bauzonen (Art. 7 Grundmasse Bauzonen) ergänzt. Die zulässigen Dichten und Höhen werden im Art. 7 bzw. Art. 9 festgelegt.

Damit die Bebauungsplanpflicht und die Pflicht zu einem Konkurrenzverfahren gesichert sind, muss im BZR der bisherige Art. 9 Spezielle Wohnzonen leicht angepasst werden.

Im Bau- und Zonenreglement der Stadt Kriens vom 26. September 2013 werden folgende Artikel angepasst bzw. ergänzt (blau):

Art. 7 Grundmasse Bauzonen

Bezeichnung	Abkürzung	Wohnen zulässig	Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Stark störende Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe zulässig	Ausnutzungsziffer gemäss § 8ff PBV x	Grünflächenziffer	talseitige Fassadenhöhe u gemäss PBG § 122 Abs. 4	Empfindlichkeitsstufe gemäss LSV	Ergänzungsbestimmungen
...
Spezielle Wohnzone Bosmatt 1 / 2	SW-B 1 / 2	ja	ja	nein	nein	GR legt fest	--	18.00	II	Art. 9
Spezielle Wohnzone Mülirain	SW-M	ja	ja	nein	nein	GR legt fest	--	10.00	II	Art. 9
Spezielle Wohnzone Weinhalde	SW-W	ja	ja	nein	nein	Art. 9	--	Art. 9	II	Art. 9
Wohn- und Arbeitszone A	WA-A	ja	ja	ja	nein	0.70/0.60 ^e	--	13.50	III	-
...

Art. 9 Spezielle Wohnzone SW

1 In der speziellen Wohnzone Mülirain gilt die talseitige Fassadenhöhe von 10.00 m.

2 Die spezielle Wohnzone Bosmatt 1 umfasst die bestehenden Bauten auf den Parzellen Nr. 4068 und 4139. Sie haben im Rahmen der übergeordneten Gesetzgebung Bestands-garantie. Die bestehenden Bauten und allfällige Ersatzneubauten dürfen in ihrem Volumen um bis zu 30 % erweitert werden. Dabei ist die talseitige Fassadenhöhe von 8.50 m auch im Rahmen eines Gestaltungsplanes einzuhalten.

3 In der speziellen Wohnzone Bosmatt 2 sind Nutzungen in minimal 3 bzw. max. 4 Gebäuden zu konzentrieren, die talseitig in einer Bautiefe anzuordnen sind. Die max. Gebäudelänge beträgt 20 m.

4 In den speziellen Wohnzonen darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, der eine besonders hohe Wohn- und Aussenraumqualität sowie die Pflege der angrenzenden Hecken sicherstellt. [Die Erarbeitung der Bebauungspläne Mülirain und Weinhalde](#) muss auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 55 erfolgen. [Wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere am Überbauungskonzept und der Aussenraumgestaltung, erfordern ein erneutes Konkurrenzverfahren.](#)

5 Im Rahmen des Bebauungsplanes sind in der speziellen Wohnzone Bosmatt 2 Abweichungen bis zu 6 m zusätzliche Fassadenhöhe und in der speziellen Wohnzone Mülirain Abweichungen bis zu 3 m zusätzliche Fassadenhöhe zulässig.

6 Für die Spezielle Wohnzone Weinhalde gilt eine maximale anrechenbare Gebäudefläche von 2450 m² und eine maximale Höhenkote von 566.25 m.ü.M.

7 Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix und den Ausbaustandard festlegen.

8 Das Terrain ist, soweit der Aussenraum nicht für Verkehrsflächen genutzt wird, in seinem natürlichen Verlauf zu belassen. Wo der Aussenraum nicht privat genutzt wird, ist er naturnah zu gestalten.

5.7 Waldfeststellung

Mit der Einzonung und der Rodung (vgl. Kapitel 6) wird auch der statische Waldrand neu ermittelt. Dieser folgt grundsätzlich der Waldfeststellung des Revierförsters vom 23. Februar 2015. Ostseitig folgt die Waldfeststellung dem Wald gemäss aktuellsten AV-Daten sowie entlang der Rodungsflächen gemäss Rodungsgesuch. Es werden rund 133 m² Wald aufgeforstet. Entsprechend erfolgt die Waldfeststellung entlang der Aufforstungsflächen.



Abb. 10. Ausschnitt Plan der Waldränder mit neuem statischem Waldrand (rot)

5.8 Mehrwertabgabe

5.8.1 Grundsätzliches

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes tritt ab dem 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Dieser sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese bei Einzonungen 20% des Mehrwerts. Eine Mehrwertabgabe wird erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt. Allerdings soll unter Beachtung eines Bundesgerichtsurteils die Grenze, ab der für Mehrwerte eine Abgabe zu erheben ist, von bisher 100'000 Franken auf neu 50'000 Franken gesenkt werden.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein, damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d) bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss §105b PBG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswertes des Landes mit und ohne Planänderung. Er ist mit anerkannten Methoden zu bestimmen.

5.8.2 Einzonung Parzellen 371 und 3765, 3766

Mit der Einzonung vom Übrigen Gebiet B in die Spezielle Wohnzone Weinhalde ist der Tatbestand der Mehrwertabgabe erfüllt. Der genaue Mehrwert wird bis zur öffentlichen Auflage ermittelt.

5.8.3 Umzonung Parzellen 6060

Erfolgt eine Umzonung in einem Gebiet mit Bebauungsplanpflicht, so ist ebenfalls der Tatbestand der Mehrwertabgabe zu prüfen. Aufgrund der Parzellengrösse und der höheren Nutzung in der Speziellen Wohnzone Weinhalde im Vergleich zur Wohnzone A ist davon auszugehen, dass eine Mehrwertabgabe fällig wird. Diese kann entweder finanziell erfolgen oder aber über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag. Bis zur öffentlichen Auflage ist zu definieren, in welcher Form die Mehrwertabgabe zu leisten ist. Eine allfällige finanzielle Mehrwertabgabe verbleibt in der Stadt Kriens.

6. Rodungsgesuch

6.1 Rodungsgesuch für die Erschliessung

Um die Erschliessung des Areals zu ermöglichen, wurden umfassende Abklärungen getätigt. Ein erster technischer Bericht der Emch+Berger WSB AG aus dem Jahr 2012 zeigt einen Variantenvergleich, aus welchem hervorgeht, dass eine Erschliessung über das Oberhusrain am zweckmässigsten ist. Da es sich jedoch bei der favorisierten Erschliessungsvariante Oberhusrain um eine Erschliessung durch Waldgebiet handelt, waren umfangreiche Abklärungen nötig. Grundsätzlich muss, damit die Waldrodung bewilligungsfähig ist, ein raumplanerisches Interesse, welches höher zu gewichten ist als die Waldrodung, ausgewiesen werden. Zudem ist zu prüfen, ob es sich bei der Variante Oberhusrain wirklich um die beste Variante handelt. Ist dies der Fall, so ist ein entsprechendes Projekt mit möglichst wenig Rodungsfläche auszuarbeiten und es ist ein geeigneter Standort für eine Ersatzaufforstung zu eruieren. Beim ganzen Verfahren war die Dienststelle lawa und rawi des Kantons Luzern von Anfang an involviert.

Mit dem Faktenblatt Erschliessung der Margadant AG vom 26. Januar 2018 (vgl. Beilage zum Rodungsgesuch) konnte detailliert aufgezeigt werden, dass es sich bei der Variante Oberhusrain erschliessungstechnisch um die beste Variante handelt. Vor allem aber konnte das Faktenblatt auch darlegen, dass aus raumplanerischen Überlegungen eine Rodung recht- und zweckmässig ist. So befindet sich das Areal Weinhalde mitten im Siedlungsgebiet und ist von Bauland umschlossen. Auch im Siedlungsleitbild der Stadt Kriens ist die Weinhalde als strategisches Areal zur Entwicklung verankert. Mit der geplanten Überbauung werden zudem die Dichtevorgaben der Stadt Kriens gemäss Kantonalen Richtplan eingehalten bzw. wird mit der Arealentwicklung aktive Verdichtung nach innen betrieben. Damit werden die Aufgaben gemäss Raumplanungsgesetz und kantonalem Richtplan ideal umgesetzt.

Mit Schreiben vom 28. April 2018 teilte das BUWD des Kantons Luzern mit, dass es der Argumentation der Gesuchsteller folgen kann und es eine Rodung als recht- und zweckmässig beurteilt. Eine Rodungsbewilligung im Rahmen des nun vorliegenden Verfahrens kann in Aussicht gestellt werden.

Für den Bau der Erschliessung bzw. der Brücke ist zudem eine provisorische Waldrodung notwendig. Im Rahmen der Überarbeitung des Projektes konnte die temporäre Rodungsfläche von 456 m² auf 138 m² optimiert werden. Darin ist noch eine Reserve von mindestens 1.5 m Abstand auf die Baugrubenoberkante eingerechnet. Somit können allfällige Projektunschärfen auf Grund des frühen Planungsstandes abgefangen werden. In der eigentlichen Ausführungsphase wird die temporäre Rodung nochmals optimiert. Es liegt nicht im Sinne der Bauherrschaft, viel Waldfläche zu roden, sondern eine kompakte und kostengünstige Baugrube auszuführen. Die benötigte zusätzliche Fläche für den Bau wird nach dessen Beendigung wieder aufgeforstet. Ebenso ist auch ein aktuelle Erschliessungsrichtplan zu erarbeiten.

Mit der Reduktion kann auch dem Vorstoss der CVP/JCVP Fraktion im Einwohnerrat entsprochen werden, welcher verlangt, dass die temporäre Waldrodung auf ein Minimum reduziert wird.

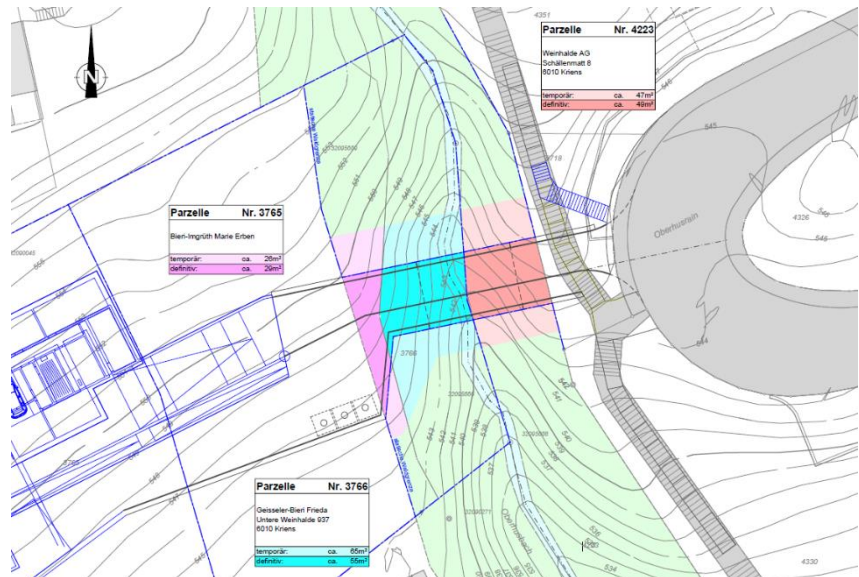


Abb. 11. Ausschnitt Rodungsgesuch (Emch+Berger WSB Ingenieure)

6.2 Aufforstung

Wird Wald gerodet, ist dieser mindestens flächengleich an einem sinnvollen Ort wieder aufzuforsten. Da innerhalb des Planungsperimeters geeignete Aufforstungsflächen vorhanden sind (west- und ostseitig beim bestehenden Wald), erfolgt die Aufforstung innerhalb des Areals. Die geplante Aufforstung wird von der Dienststelle Iawa als waldsoziologisch sinnvoll und zweckmässig beurteilt. Die vorgeschlagenen Standorte sind für eine Aufforstung ideal, weil sich die Fläche am gleichen Ort in derselben Höhenstufe mit ähnlichem Bestand wie die Rodungsfläche befindet. Die Erarbeitung der Aufforstung (Dimension, Art, Typ) erfolgt zusammen mit einer Fachperson. Mit dem Umgebungsprojekt ist zudem geplant, dass ein ökologisch wertvoller Übergang zum Wald / Waldrand entsteht.

Die Aufforstungsfläche und die Vereinbarung sind Teil des Rodungsgesuchs und kommen zeitgleich mit dem Bebauungsplan und der Zonenplanänderung zur Vorprüfung / Auflage / Genehmigung.

6.3 Waldfeststellung

Mit dem Rodungsgesuch wird auch der statische Waldrand neu ermittelt (vgl. Kapitel 5.7)

7. Bebauungsplan

7.1 Situationsplan 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus einem Reglement sowie einem Situationsplan im Massstab 1:500.

Der Situationsplan 1:500 stellt graphisch die möglichen Baufelder mit den zulässigen Höhenkoten, die Erschliessungswege für den motorisierten Individualverkehr, Rettung, Fuss- und Veloverkehr, die Umgebungsbereiche sowie die zulässigen privaten Aussenflächen verbindlich dar. Die Baufelder weisen im Vergleich zum Richtprojekt einen Spielraum von 1 m auf. Die zulässige Nutzung bleibt aber auf die anrechenbare Gebäudefläche gemäss Richtprojekt beschränkt. Damit garantiert der Bebauungsplan eine gewisse, jedoch sehr beschränkte Flexibilität für die Umsetzung des Richtprojektes. Die Umgebungsbereiche sind im Vergleich zum Richtprojekt Umgebung vereinfacht. Es werden die schwerpunktmässigen Spiel- und Freizeitflächen definiert. Die privaten Aussenflächen, die Erschliessung, die Fahrradparkplätze und der Containerstandort sind schematisch dargestellt.

Orientierend zeigt der Situationsplan das Richtprojekt Architektur, Wald, Gewässer und die geplante Hochstammbeplanzung. Der Bebauungsplan wird ergänzt mit der Schnittansicht.



Abb. 12. Ausschnitt Bebauungsplan Weinhalde, Situationsplan (vgl. auch Originalplan)

Das Reglement gliedert sich in 7 Hauptkapitel, welche nachfolgend erläutert werden:

7.2 Einleitende Bestimmungen

Für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Areals Weinhalde schafft der Bebauungsplan Weinhalde die rechtlichen Voraussetzungen. Der vorliegende Bebauungsplan sichert eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität, eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise und Erschliessung sowie eine prägende ortsbau-liche Qualität. Der Bebauungsplan stützt sich auf das Richtprojekt Architektur und Richtprojekt Umgebung, welche wegleitenden Bestandteil haben.

7.3 Art und Mass der baulichen Nutzungen

Das Areal Weinhalde ist ein wichtiges Schlüsselareal für die bauliche Entwicklung der Stadt Kriens. Es handelt sich dabei um ein Wohnquartier. Gewerbenutzungen sind keine vorgesehen, wobei nicht störendes Gewerbe in der Wohnzone zulässig ist (vgl. BZR).

Die im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche legen die überbaubare Fläche der Bauten fest und dürfen nicht überschritten werden. Ausserhalb dieser Baubereiche sind nur Kleinbauten gemäss PBG zulässig. Die Baufelder folgen Grundsätzlich der Staffelung des Richtprojektes. Sie ermöglichen aber einen gewissen Spielraum (+ 1.0 m nach aussen). Bei den Baufeldern A und C ist ost- bzw. westseitig infolge des Waldabstandes von minimal 20 m eine Reduktion des Baufeldes nötig. Aus diesem Grund ist dann jeweils west- bzw. ostseitig das Baufeld vergrössert. Bei Baufeld B1 erfolgt südseitig ebenfalls eine Reduktion des Baufeldes damit die ordentlichen Grenzabstände (1/2 der Fassadenhöhe) eingehalten werden. Nordseitig erfolgt jedoch keine «Kompensation». Das Mass der Nutzung wird über die anrechenbare Gebäudefläche gemäss IVHB / PBV definiert. Diese entspricht dem Richtprojekt plus einer Toleranz von +5%. Damit ergibt sich für die Anordnung der Bauten eine gewisse Flexibilität. Das zulässige Nutzungsmass bleibt aber beschränkt (vgl. Art. 5 Reglement). Es kann also nicht auf die volle Breite/Länge der Baufelder gebaut werden.

Die maximale Gebäudehöhe (Kote des höchsten Punktes des Gebäudes) wird mittels maximalen Höhenkoten geregelt. Ebenso wird der tiefste sichtbare Punkt des Gebäudes (Abgrabung) über die «Tiefenkote» bestimmt. Der tiefste sichtbare Punkt des Gebäudes wird sowohl talseitig wie auch bergseitig definiert. Damit wird eine übermässige Abgrabung verhindert. Innerhalb dieser zulässigen Höhenkoten ist die Anzahl der Geschosse frei. Wobei immer das Richtprojekt als wegleitend gilt. Die angegebenen maximalen Höhenkoten bzw. «Tiefenkoten» lassen dabei je nach Baufeld eine maximale Gebäudehöhe von 16.6 m (talseitig) und damit realistischerweise maximal fünf Geschosse zu (Baufelder B1 und C1). Die weiteren Baufelder sind 4-geschossig geplant.

Die Materialisierung der Bauten hat gemäss Richtprojekt zu erfolgen, wobei die Hochbauten weitgehend mit einer Holzverkleidung auszugestalten sind.

Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten und zu begrünen. Dachaufbauten dürfen die maximalen Höhenkoten nur überschreiten, wenn sie technisch notwendig sind und nicht anderweitig realisiert werden können. Auch dann haben diese sich gut in die Dachlandschaft einzufügen. Eine Ausnahme bilden Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Diese dürfen bis 50-25 cm über die zulässige Höhenkote herausragen. Wo diese Anlagen realisiert werden, kann auf eine Dachbegrünung verzichtet werden.

Vorspringende Gebäudeteile dürfen nicht über die im Situationsplan 1:500 definierten Baubereiche hinausragen. Dadurch wird eine einheitliche Gestaltung der Baukörper angestrebt. Ausgenommen sind Dachvorsprünge bis max. 1 m.

Aus ähnlichen Gründen wie die vorspringenden Gebäudeteile dürfen die Wohn-Aussengeschoßflächen wie beispielsweise Loggien die Baubereichsgrenze nicht überschreiten. Die Wohn-Aussengeschoßflächen sind aus gestalterischen Gründen in den Hauptkörper zu integrieren. Pro Wohnung müssen sie eine Mindestgrösse von 10 m² aufweisen.

7.4 Umgebung und Freiraum

Mit dem Bebauungsplan wird eine dichte Überbauung ermöglicht. Dies bedingt, dass Frei- und Grünräume, sowie Aufenthaltsflächen von hoher Qualität sind. Mit dem vorliegenden Richtprojekt Umgebung ist dies der Fall. Es gilt die wichtigsten Elemente davon im Bebauungsplan zu sichern.

Die Umgebungsgestaltung basiert auf dem wegleitenden Richtprojekt von den extra Landschaftsarchitekten. Grundsätzlich umfasst der Umgebungsbereich die Zwischenbereiche der angrenzenden Baufelder und enthält die Erschliessungsflächen, die Grünräume, Spiel- und Freizeitflächen und private Aussenräume. Die Spiel- und Freizeitflächen sind schwerpunktmässig verortet und befinden sich entlang der Erschliessungsachse (Zentrum der Überbauung) und zwischen den nördlichen Baufelder. Die Gestaltung erfolgt auf Grundlage des Richtprojektes. Mit den diversen Spielmöglichkeiten, diversen Aufenthaltsflächen und unterschiedlichster Strukturen entsteht ein vielseitig bespielbarer Aussenraum. Innerhalb des Quartiers sind dies vorrangig Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die umliegenden, gegen den Wald hin ökologisch aufgewerteten Wiesen, können ebenfalls zur Erholung angeeignet werden. Private Aussenräume runden das für unterschiedlichste Bedürfnisse ausgearbeitet Richtprojekt ab. Die zulässigen privaten Aussenbereiche sind im Bebauungsplan dargestellt und in Art. 9 (Umgebungsgestaltung) in ihrer Ausdehnung limitiert. Gegen Süden sind sie offen und ohne Einfriedungen zu gestalten. Die nördlichen privaten Aussenräume dienen als private, schattige Rückzugsorte.

Für die Baubewilligung ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan auf Grundlage des Richtprojektes Umgebung durch qualifizierte Landschaftsarchitekten zu erarbeiten.

Für die Bepflanzung sind einheimische und standortgerechte Arten vorgesehen. Für die Bäume ist genügend (mind. 1.5 m) Wurzelraum vorhanden (auch über der Tiefgarage).

7.5 Erschliessung und Parkierung

Um einen möglichst attraktiven und sicheren Quartierraum anzustreben ist das Areal verkehrsarm gestaltet. Die Erschliessung erfolgt ab dem Oberhusrain über die geplante Brücke und führt für den motorisierten Individualverkehr direkt in die Tiefgarage. Damit ist das innere Quartier verkehrsfrei. Auch die Ver- und Entsorgung erfolgt unmittelbar nach der Brücke. Die Einmündung in den Oberhusrain ist so zu gestalten, dass die Sicherheit der Fuss- und RadfahrerInnen und der Verkehrsfluss auf der Oberhusrainstrasse gewährleistet bleibt.

Die Erschliessung der Veloabstellplätze erfolgt sowohl über die Tiefgarage (Langzeitabstellplätze) bzw. über die Haupteerschliessungsachse im Quartier (Kurzzeitabstellplätze bei den Hauszugängen). Die Haupteerschliessungsachse ermöglicht auch die Rettungszufahrten.

Die Anzahl der Velo- und Autoabstellplätze richtet sich nach der VSS-Norm 620 281 resp. Art. 12 BZV. Das Parkplatzangebot beträgt im Minimum 70% und im Maximum 90% des Normbedarfs gemäss VSS-Norm. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Für FussgängerInnen ist eine öffentlich zugängliche nord-süd Querung des Areals sowie die Anbindung an das Oberhusrain gewährleistet. Die Zugänge zu den Häusern sind hindernisfrei zu gestalten und zu beleuchten. Die Sicherheit der FussgängerInnen und RadfahrerInnen muss für die Ver- und Entsorgung des Areals im Gebiet Oberhusrain / Wanderweg gewährleistet sein.

7.6 Umwelt und Energie

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde die SINUS AG beauftragt, ein Lärmgutachten zu erstellen. Dieses Gutachten ist für die Einzonung zwingend bzw. wird auch im Bebauungsplan verankert. Auf dem ganzen Areal ist der Planungswert Empfindlichkeitsstufe II einzuhalten.

Mit der Einzonung gilt über dem Areal ein erhöhter Gebäudestandard gemäss Art. 52 BZR und Art. 13 BZV. Aufgrund der «Grauen Energie» (Hangsicherung, Gelände) und der Anzahl zulässigen und benötigten Parkplätze sowie dem Ergebnis des Konkurrenzverfahrens wird im Bebauungsplan unter Art. 16 Energie geregelt, dass anstelle des erhöhten Gebäudestandards die Überbauung in Minergie A Eco Standard oder einem vergleichbaren Standard auszuführen ist.

Um die gute Zugänglichkeit der (Abfall-) Container gewährleisten zu können, müssen die Bereitstellungsplätze nahe an der Haupteerschliessung platziert werden. Dazu sind nach Absprache mit der REAL Unterflurcontainer vorgesehen. Die Bereitstellungsstandorte müssen bei dem im Situationsplan 1:500 schematisch dargestellten Containerstandort realisiert werden. Die Sicherheit bei der Entleerung der Container muss gewährleistet sein.

7.7 Qualitätssicherung

Durch die Dichte und Lage der Überbauung in der Stadt Kriens werden an das Areal Weinhalde hohe Ansprüche gestellt. Dabei sollen alle Bauten und Anlagen, Frei- und Aussenräume so gestaltet werden, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Um dies zu erreichen, ist mit dem Baugesuch ein detailliertes Material- und Farbkonzept einzureichen, wobei die Stadt weitere Unterlagen verlangen kann.

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere, wenn wesentlich vom Richtprojekt Architektur oder Richtprojekt Umgebung abgewichen werden soll, ist ein qualitätssicherndes Verfahren erneut durchzuführen (vgl. BZR).

7.8 Schlussbestimmungen

Der Stadtrat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen dieses Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden und die Gesamtkonzeption der Richtprojekte gewährleistet bleibt.

8. Würdigung der Planung

8.1 Dichtenachweis

Gemäss kantonalen Vorgaben ist die heutige Einwohnerdichte der Stadt Kriens bei der Neueinzonung und Umzonung mindestens zu halten. Mit heute rund 126 m² Baulandbedarf pro Einwohner liegt die Stadt Kriens bereits heute unter dem Kantonalen Schnitt der Z3 Gemeinden². Mit der errechneten Einwohnerzahl der neuen Überbauung und der Bauzonenfläche der Speziellen Wohnzone Weinhalde ergibt sich für die Überbauung einen Bauzonenbedarf von 111 m² pro Bewohner.

Fläche Spezielle Wohnzone Weinhalde	Einwohner-Potential Weinhalde gemäss LUBAT	Flächenbedarf pro Bewohner Weinhalde	Ø aktueller Baulandbedarf pro Einwohner Kriens
11' 974 m ²	133	90 m ² / EW	126 m ² / EW

Der effektive Baulandbedarf pro Bewohner liegt in der Weinhalde also massiv tiefer als im Durchschnitt. Damit erfüllt die Weinhalde die Vorgaben zur Verdichtung nach innen und einem reduzierten Baulandbedarf. Im Vergleich zu anderen Überbauungen wird effektiv pro Einwohner noch weniger Fläche überbaut. Ein Grossteil der Bauzone wird schliesslich vom Frei- und Umgebungsraum (Verdichtung mit Qualität) beansprucht.

Im Luzerner Bauanalysetool (LUBAT) zeigt sich somit, dass mit der Überbauung Weinhalde (Einzonung / Umzonung und Bebauungsplan) der theoretische Dichtewert (Potential im Zonenplan) gleichbleibt. Dies hängt auch damit zusammen, dass Kriens mit der Ortsplanung 2013 bereits den Zonenplan nach dem Credo «Innenverdichtung» entwickelt hat. Durch die Einzonung erhöht sich natürlich die Einwohnerkapazität (+ 121 EW) der Stadt Kriens.

	Einwohnerkapazität	Dichte (Schätzung)
Zonenplan Rechtsgültig	35'743	103 m ² / EW
Zonenplan Entwurf	35'864	103 m ² / EW

8.2 Verhältnis zur kommunalen Planung

Da der Bebauungsplan und die Bauordnung gleichzeitig geändert werden, entspricht der Bebauungsplan den Bauvorschriften. Die beiden Instrumente werden aufeinander abgestimmt.

Die Zonenplanänderung, die parallel zum Bebauungsplan aufgelegt wird, ist auf den Bebauungsplan abgestimmt.

² Der Kanton teilt in seinem kant. Richtplan die Gemeinden verschiedenen Kategorien zu. Kriens ist eine sogenannte Z3 Gemeinde.

Die zurzeit laufende Teilzonenplanrevision der Ortsplanung mit Schwerpunkt Festlegung der Gewässerräume wird von dieser Planung nicht tangiert. Betreffend Gewässerraum Mittelhustobelbach fand eine Absprache mit dem Kanton statt (vgl. Kapitel 5.1.5)

8.3 Verhältnis zu weiteren Planungsinstrumenten

Es werden keine weiteren Abweichungen von den übergeordneten Planungsinstrumenten festgelegt. Die Vorgaben gemäss Kantonalen Richtplan (Dichtewerte, Siedlungsentwicklung nach innen) werden eingehalten (vgl. LUBAT). Die Wanderwege gemäss übergeordneten Vorgaben werden beibehalten und aufgewertet.

8.4 Schlusswürdigung

Der Bebauungsplan Weinhalde ist auf die gewünschte Entwicklung der Stadt Kriens ausgerichtet. Er trägt zu einer qualitätsvollen Entwicklung des Wohnraumbototes in der Stadt bei. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons und der Stadt Kriens überein.

Anhang 1

Vorbehalt Kanton	Kommentar Stadt Kriens
Der Perimeter Bebauungsplan ist unzweckmässig festgelegt. Die Bebauungsplanpflicht ist einzig auf die spezielle Wohnzone festzulegen	Umgesetzt.
Es ist zu prüfen ob der «Verkehrsrichtplan Öffentliche Fusswege» aus dem Jahr 1993 nachgeführt werden muss.	Der Plan öffentliche Fusswege aus dem Jahr 1993 ist nicht mehr aktuell und wird deshalb von der Stadt Kriens nicht angewendet. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wird der Plan überarbeitet.
Der Unterflurcontainer (Signatur (C)) ist ausserhalb des Waldabstandsreichs anzuordnen.	Die Signatur bzw. deren Lage im Bebauungsplan ist schematisch. Die genaue Lage wird – unter Einhaltung von § 136 PBG – in der Baubewilligung aufgezeigt.
Art. 6, Abs. 2 Dachgestaltung Wir beantragen, dass auch für Anlagen für die Energiegewinnung ein maximal zulässiges Mass festzulegen, da diese das Erscheinungsbild erheblich beeinflussen können.	Neu wird in diesem Absatz ein maximale Höhe 50 cm für Anlagen zur Energiegewinnung definiert.
Art. 6, Abs. 3 Dachgestaltung Die Formulierung ist anzupassen. Es sind die einschlägigen Begriffe wie «Oberkante Dachfläche» oder «höchster Punkt der Dachkonstruktion» zu verwenden. Allenfalls ist die Formulierung aus § 35 PBV heranzuziehen.	Umgesetzt.
Art. 10, Abs. 4 Erschliessung Dieser Absatz ist wegzulassen. Die Bestimmung gilt ohnehin. Die normgerechte Ausgestaltung der Einmündung muss im Rahmen des Baubewilligungsverfahren nachgewiesen werden.	Die Ausführungen sind korrekt. Im Sinne der umfassenden Information und Verständlichkeit (auch für Laien) wird die Formulierung so beibehalten.
Art. 11 Autoabstellplätze Die Autoabstellplätze sind gemäss VSS-Norm zu berechnen. Dieser Wert ist aufgrund der Erschliessungsgunst weiter auf 80% bis 90% zu reduzieren.	Die Sonderbauvorschriften wurden dahingehend angepasst, dass neu das Parkplatzangebot im Minimum 70% und im Maximum 90% des Normbedarfs gemäss VSS-Norm beträgt. Die genaue Bemessung der Anzahl Parkplätze erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Hinweise Kanton	Kommentar Gemeinde
Die Plandaten sind zu aktualisieren	Umgesetzt.
Es ist verwirrend, dass die speziellen Zonen im BZR und im digitalen Zonenplan manchmal mit und manchmal ohne Ortsbezeichnung dargestellt wird.	Die Stadt Kriens ist sich dieser Problematik bewusst. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgt eine Anpassung von BZR und Zonenplan und eine entsprechende Bereinigung.
Die CKW hat uns darauf aufmerksam gemacht, dass sie bei Gesamtüberbauungen oft spät (erst im Baubewilligungsverfahren) in das Verfahren einbezogen wird.	Der Einbezug der CKW erfolgte bereits im Rahmen der Erarbeitung des Erschliessungsrichtplans.
Bezüglich der Siedlungsentwässerung weist die Dienststelle uwe darauf hin, dass der für den Generellen Entwässerungsplan (GEP) zuständige Ingenieur frühzeitig in den Planungsprozess einzubeziehen ist.	Zur Kenntnis genommen.
Ausserhalb des Bebauungsplans, auf der Parzelle Nr. 3857, ist ein "Umbgebungsbereich" dargestellt. Dieser ist zu entfernen.	Umgesetzt.
Art. 14 Energie Wir weisen darauf hin, dass Neubauten zahlreiche Vorgaben gemäss dem totalrevidierten kantonalen Energiegesetz erfüllen müssen.	Zur Kenntnis genommen.
Div. Hinweise der Dienststelle lawa zur Waldrodung.	Zur Kenntnis genommen.
Die Dienststelle lawa beantragt, die nicht als Privatgärten genutzten Flächen als artenreiche Blumenwiesen zu gestalten. Auch soll das ökologische Potenzial der Flachdächer optimal genutzt werden. Im Sinne der Förderung der Siedlungsökologie (KRP 82-6) und der Biodiversität unterstützen wir die Anträge der Dienststelle lawa und ersuchen Sie, die vorliegende Planung sinngemäss zu ergänzen.	Neu wird ein Artikel zur Siedlungsökologie / Gestaltung der Wiesen verankert (vgl. Art. 9 Abs. 8). Die Begrünung der Flachdächer wird mit Art. 9 BZV genügend geregelt.
Weitere Hinweise der Dienststellen vif und uwe für das Baubewilligungsverfahren.	Zur Kenntnis genommen.