

Gemeinde Kriens

# Bebauungsplan Nidfeld Reglement

Parzellen GB Nr. 100, Nr. 103 und Nr. 3517

16. März 2016

Öffentliche Auflage vom 5. Oktober 2015 bis am 3. November 2015

---

Vom Einwohnerrat beschlossen am

.....

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

Thomas Lammer

.....

Guido Solari

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

# Inhalt

<b>1. Einleitende Bestimmungen</b>	<b>2</b>
Art. 1 Zweck	2
Art. 2 Perimeter	2
Art. 3 Bestandteile	2
<b>2. Qualitätssicherung</b>	<b>3</b>
Art. 4 Städtebauliche Richtlinien LuzernSüd	3
Art. 5 Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie	3
Art. 6 Konkurrenzverfahren	3
Art. 7 Infrastrukturverträge	4
<b>3. Art und Mass der baulichen Nutzung</b>	<b>4</b>
Art. 8 Baubereiche und Baulinien	4
Art. 9 Beseitigungsrevers Nationalstrassenbaulinie	4
Art. 10 Nutzungen und Masse	5
Art. 11 Massgebendes Terrain	6
<b>4. Gestaltung</b>	<b>7</b>
Art. 12 Gestaltungsgrundsätze	7
Art. 13 Gestaltung Baubereich C	7
Art. 14 Dachgestaltung	7
Art. 15 Etappierung	8
<b>5. Umgebung</b>	<b>8</b>
Art. 16 Umgebung	8
Art. 17 Bereich Strassenraumgestaltung Nidfeldstrasse (Südallee)	9
Art. 18 Autobahnpark	9
Art. 19 Entwässerung, Entsorgung	9
Art. 20 Spielflächen	10
<b>6. Mobilität, Erschliessung und Parkierung</b>	<b>10</b>
Art. 21 Mobilitätskonzept	10
Art. 22 Erschliessung	11
Art. 23 Parkplätze	11
Art. 24 Rad- und Fusswegverbindung Q2	12
Art. 25 Rad- und Fusswegverbindung Q3	12
Art. 26 Private Fusswegverbindungen	13
<b>7. Umwelt, Sicherheit</b>	<b>13</b>
Art. 27 Umweltverträglichkeitsprüfung	13
Art. 28 Energie-Standard	13
Art. 29 Lärmschutz	14
Art. 30 Störfallvorsorge	14
<b>8. Schlussbestimmungen</b>	<b>14</b>
Art. 31 Ausnahmen	14
Art. 32 Inkrafttreten	14
<b>9. Glossar</b>	<b>15</b>

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

## 1. Einleitende Bestimmungen

---

### Art. 1

#### Zweck

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan Nidfeld schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer dichten Bebauung mit gemischten Nutzungen (unter anderem Wohnen, Büros und Dienstleistungen, Bildungseinrichtungen, Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels, Ausstellungs- und Messenutzungen, Verkaufsnutzungen mit Beschränkungen) und einem Hochhaus nach § 166 PBG.

<sup>2</sup> Für den Bebauungsplan Nidfeld gelten folgende grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- hohe Qualität des Aussenraums
- hohe Arbeitsplatzqualität
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm und Störfallrisiken
- Verteilung der Bauvolumen auf die einzelnen Baubereiche

<sup>3</sup> Das Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie und die Resultate aus Konkurrenzverfahren haben wegleitenden Charakter.

---

### Art. 2

#### Perimeter

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

<sup>2</sup> Der Bebauungsplanperimeter wird im Grenzbereich zur Parzelle Nr. 99 GB Kriens nach der rechtskräftig erfolgten Grundstückmutation gemäss Plan angepasst.

---

### Art. 3

#### Bestandteile

<sup>1</sup> Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

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

<sup>2</sup> Orientierende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Planungsbericht zum Bebauungsplan Nidfeld
- Entwicklungskonzept LuzernSüd und städtebauliche Richtlinien zum Entwicklungskonzept LuzernSüd
- Wegleitendes Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie Nidfeld 1:500
- Machbarkeitsstudie Bebauung Nidfeld, 1:500
- Verkehrstechnisches Gutachten
- Wegleitendes Mobilitätskonzept
- Umweltverträglichkeitsbericht UVB
- Risiko-Kurzbericht A2-Nidfeldstrasse

- Geologisch-Geotechnischer Bericht
- Prüfungsbericht Planungsgrenzwert oder Immissionsgrenzwert
- Privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 100 über die Parzelle GB Nr. 103
- Privatrechtliche Vereinbarung zur Sicherung der Erschliessung der Parzelle GB Nr. 3722 über die Parzelle GB Nr. 103
- Stellungnahme des Beirates Städtebau LuzernSüd

## 2. Qualitätssicherung

---

### Art. 4 Städtebauliche Richtlinien LuzernSüd

<sup>1</sup> Die städtebaulichen Richtlinien zum Entwicklungskonzept LuzernSüd sind als Planungsgrundlage für die verbindlichen und die orientierenden Bestandteile des Bebauungsplans Nidfeld anzuwenden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann bei einer hohen, gestalterischen Qualität geringfügige Abweichungen von den städtebaulichen Richtlinien zum Entwicklungskonzept LuzernSüd bewilligen.

---

### Art. 5 Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie

<sup>1</sup> Als Grundlage für Konkurrenzverfahren ist das Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie für die Gestaltung der gesamten Umgebung im Bebauungsplanperimeter begleitend.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann ergänzende Gestaltungsanforderungen für die Umgebung formulieren, und er kann im Rahmen von Konkurrenzverfahren oder aufgrund von notwendigen funktionalen Anpassungen (z.B. Strassenraum Nidfeldstrasse, Autobahn, Grünspange) bei einer gleichwertig hohen, gestalterischen und ökologischen Qualität Abweichungen vom Freiraumkonzept Umgebung und Ökologie bewilligen.

---

### Art. 6 Konkurrenzverfahren

<sup>1</sup> Es ist ein gemeinsames, qualitatives Konkurrenzverfahren<sup>1</sup> über alle Baubereiche A, B und C durchzuführen, sofern zum Zeitpunkt der Ausschreibung des Konkurrenzverfahrens kein Baugesuch für den Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels im Baubereich C eingereicht worden ist. Wird das Baugesuch des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels vor der Ausschreibung eingereicht, untersteht der Baubereich C nicht der Pflicht für ein Konkurrenzverfahren, und es ist ein gemeinsames, qualitatives Konkurrenzverfahren für die Baubereiche A und B durchzuführen.

<sup>2</sup> Im Fachpreisgericht von Konkurrenzverfahren muss eine Vertretung des Beirates Städtebau LuzernSüd Einsitz nehmen.

---

<sup>1</sup> Siehe Beschreibung qualitative Konkurrenzverfahren in Kapitel 9 (Glossar)

**Art. 7****Infrastrukturverträge**

Die Gemeinde schliesst mit den Grundeigentümerschaften des Bebauungsplanperimeters Infrastrukturverträge ab über die Finanzierung des Ausbaus der Nidfeldstrasse (Süd-Allee) im Bereich des Areals Nidfeld sowie über einen Perimeteranteil an der Finanzierung des Ausbaus Bahnhof Mattenhof.

### 3. Art und Mass der baulichen Nutzung

**Art. 8****Baubereiche und Baulinien**

<sup>1</sup> Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche A, B und C gemäss Plan zulässig.

<sup>2</sup> Im Baubereich A ist ein Hochhaus gemäss Art. 53 BZR und Art. 166 PBG mit einer Firsthöhe von höchstens 60 m zulässig.

<sup>3</sup> In den Baubereichen B und C sind Bauten mit einer Firsthöhe von höchstens 24 m zulässig.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann im Rahmen von qualitativen Konkurrenzverfahren gestatten, dass Bauten des Baubereichs B in geringfügigem Ausmass in den Autobahnpark gebaut werden dürfen, sofern der Autobahnpark flächengleich in den Baubereich B hinein erweitert wird.

<sup>5</sup> Für vorspringende Gebäudeteile gelten § 30 Abs. 5, 6 sowie § 112a Abs. 2 lit. h PBG. Der Gemeinderat kann für den Strassenraum zur Nidfeldstrasse (Südallee) Ausnahmen bewilligen.

<sup>6</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. 2 lit. c und d PBG,
- Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, Notfallerschliessungen, Bushaltestelle, Bustrassen etc.), Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung, Nottreppen und Fluchtwege aus Gebäuden und Einstellhallen, Depotzonen für die Schneeräumung u.ä.
- Geringfügige Terrainveränderungen

<sup>7</sup> Von der Nidfeldstrasse (Südallee) gilt eine Anstosslinie von 10 m gemessen ab arealseitiger Trottoirkante. Bauten gegen die Nidfeldstrasse in den Baubereichen A und B müssen mindestens mit einer Ecke an die Anstosslinie stossen.

**Art. 9****Beseitigungsrevers Nationalstrassenbaulinie**

<sup>1</sup> Von der Autobahnmittelachse gilt eine Nationalstrassenbaulinie mit einem Abstand von 25 m in Übereinstimmung mit RRE Nr. 594 vom 21. März 1983. Innerhalb der Nationalstrassenbaulinie gilt grundsätzlich ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaft. Alle hier zulässigen Bauten und Anlagen (z.B. Kleinbauten, Verkehrsflächen, Retentionsanlagen) müssen technisch und rechtlich auch ausserhalb realisierbar sein.

<sup>2</sup> Für die Eindeckung der Autobahn sind durch die Grundeigentümerschaft jederzeit der Autobahnpark für die Baustelleninstallation und für den Bau von Anlagen, welche in Zusammenhang mit der Eindeckung stehen (wie Erschliessungsanlagen, allgemeine technische Werke, Begrünungen usw.), sowie auch die Umgebungsbereiche gemäss Plan zur temporären Nutzung für die Erstellung einer Zufahrt (Baupiste) zur Verfügung zu stellen.

## Art. 10 Nutzungen und Masse

<sup>1</sup> Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Vorschriften:

Baubereich	max. Firsthöhe in m ab massgeblichen Terrain (gem. § 139 Anhang PBG)	zulässige Nutzungen	anrechenbare Geschossflächen (aGF) in m <sup>2</sup> (gem. §§ 9 und 10 Anhang PBV)
<b>A</b>	<sup>2</sup> 60 m	In den Baubereichen A, B und C: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wohnen,</li> <li>- Wohnen für Auszubildende,</li> <li>- Bildungseinrichtungen,</li> <li>- Restauration und Hotellerie,</li> <li>- Nicht und mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (öffentliche und private, kundenextensive),</li> <li>- Ausstellungs- und Messenutzungen,</li> <li>- Verkaufsnutzungen mit Beschränkungen gemäss Abs. 8</li> </ul> Nur im Baubereich C: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ein Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels mit höchstens 10'200 m<sup>2</sup> Nettofläche gemäss § 169 Abs. 4 PBG.</li> </ul>	max. 80'000 m <sup>2</sup>  mind. 54'000 m <sup>2</sup>
<b>B</b>	<sup>2</sup> 24 m		
<b>C</b>	<sup>2</sup> 24 m		

<sup>2</sup> Als Nutzungsmasse gelten eine Mindestnutzung von 54'000 m<sup>2</sup> und eine Maximalnutzung von 80'000 m<sup>2</sup> anrechenbare Geschossflächen (aGF). Die Nutzungsmasse bleiben nach der Anpassung des Bebauungsplanperimeters gemäss Art. 2 unverändert.

<sup>2</sup> Absolute Firsthöhen ab massgebendem Terrain

<sup>3</sup> Es sind im Vollausbau folgende Nutzungsanteile einzuhalten: mind. 20 % bis max. 60 % Wohnen und mind. 40 % bis max. 80 % Arbeitsnutzungen.

<sup>4</sup> Im Baubereich A (Hochhaus) darf die max. Firsthöhe gemäss Tabelle um höchstens 2 Geschosshöhen unterschritten werden.

<sup>5</sup> Im Baubereich C sind ein Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels und weitere Nutzungen gemäss Abs. 1 zulässig. Im südlichen Teilbereich gemäss Plan sind offene oder gedeckte Anlieferungs- und Erschliessungszonen oder Freiräume zulässig.

<sup>6</sup> Gegen die Nidfeldstrasse (Südallee) sind im Erdgeschoss öffentliche Nutzungen mit direktem, stufenlosem Zugang von der Strasse und einer Geschosshöhe von mindestens 3.60 m über die ganze Gebäudetiefe vorzusehen (Verkaufsnutzungen mit Beschränkungen, Bildungseinrichtungen, Restauration und Hotellerie, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, Ausstellungs- und Messennutzungen). Wohnungen sind im Erdgeschoss zulässig, wenn sie ausschliesslich gegen den Innenhof orientiert sind und die öffentlichen Nutzungen gegen die Nidfeldstrasse nicht einschränken.

<sup>7</sup> Der Gemeinderat kann Fachmarktnutzungen bis höchstens 3'000 m<sup>2</sup> Nettofläche für den mittel- und langfristigen Bedarf gemäss § 169 PBG zulassen.

<sup>8</sup> Für den Verkauf von Waren des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs sind Nettoflächen von insgesamt höchstens 500 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup> pro Betrieb gemäss § 169 Abs. 4 PBG zulässig.

<sup>9</sup> Der Gemeinderat kann weitere Nutzungen öffentlichen Interesses gemäss Tabelle Abs. 1 verlangen.

<sup>10</sup> Der Gemeinderat kann Nutzungseinschränkungen aufgrund von technischen Gefahren gemäss Art. 42 BZR verlangen.

---

## Art. 11

### Massgebendes Terrain

<sup>1</sup> Die im Bebauungsplan dargestellten Höhenkurven und -koten gelten in Übereinstimmung mit § 112a Abs. 2 lit. a PBG als massgebendes Terrain.

<sup>2</sup> Entlang der Nidfeldstrasse (Südallee) und zum Kreisel Arsenalstrasse hin sind die Erdgeschosse auf Strassenniveau anzuordnen.

<sup>3</sup> Die max. zulässigen Firsthöhen reduzieren sich um das Mass ihrer grössten Abgrabung bezüglich des massgebenden Terrains.

## 4. Gestaltung

---

### Art. 12

#### Gestaltungsgrundsätze

<sup>1</sup> An die Gestaltung werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Durchlässigkeit, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

<sup>2</sup> Die Nutzung der Sonnenenergie auf Dächern und an den Fassaden ist im ganzen Perimeter erlaubt. Anlagen zur Energiegewinnung an Fassaden und auf den Dächern sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren.

---

### Art. 13

#### Gestaltung Baubereich C

<sup>1</sup> Der Gemeinderat verlangt für die Gestaltung der Bauten im Baubereich C (Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels) erhöhte Anforderungen an die Gesamterscheinung und insbesondere an die Fassaden- und Dachgestaltung.

<sup>2</sup> Zwischen den Baubereichen B und C ist der Zusammenbau von Bauten unter Einhaltung der feuerpolizeilichen Anforderungen zulässig.

<sup>3</sup> Die Fassadenflächen und das Dach sind grundsätzlich bis zur Betriebsaufnahme des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels fertigzustellen. Ist zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme die Gesamtbebauung über die Baubereiche B und C noch nicht erstellt, kann der Gemeinderat zulasten der Grundeigentümerschaft provisorische Gestaltungsmassnahmen an Fassaden verlangen, welche aufgrund der baulichen Etappierung (Baubereich B) noch nicht fertig gestellt werden können. Diese Gestaltungsmassnahmen können insbesondere bestehen aus:

- Begrünung und Bepflanzung der Fassaden
- Vorgehängte oder vorgestellte Fassadenelemente
- Provisorische Erschliessungen.

---

### Art. 14

#### Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf den Dächern sind nur Aufgänge von Fluchtwegtreppenhäusern, Dachaufgänge, technisch bedingte Aufbauten, Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Elemente zur Gestaltung und Nutzung von Dachgärten und Dachterrassen (inklusive Spielflächen) zulässig. Alle Dachaufbauten müssen unter einem Winkel von 45° ab dem Schnittpunkt AK Fassade - OK Brüstung / Dachrand hinter den Fassaden zurückversetzt sein und dürfen eine max. Höhe von 3.50 m nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Dachflächen sind, wo es technisch möglich ist, und wo sie nicht als Dachterrasse, als Erschliessungs- oder als Spielflächen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen.

<sup>3</sup> Dachgärten und Dachterrassen über dem obersten Geschoss sind im Baubereich A nicht zulässig.

<sup>4</sup> Technische Aufbauten und Anlagen dürfen die Firsthöhen gemäss Art. 10 um das technisch notwendige Mass überschreiten.



---

**Art. 15**  
**Etappierung**

<sup>1</sup> Die einzelnen Baubereiche A, B und C gemäss Plan sind mindestens je gesamthaft in einer Etappe zu bebauen.

<sup>2</sup> Der Autobahnpark ist mit der ersten baulichen Etappe zu realisieren. Der Gemeinderat kann eine etappenweise Realisierung des Autobahnparks gestatten, wenn dies der Baufortschritt bzw. nachweislich notwendige Baustelleninstallationsplätze erfordern. Die öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Nord-Süd) und die internen, privaten Fusswegverbindungen sind dabei jederzeit aufrechtzuerhalten.

## 5. Umgebung

---

**Art. 16**  
**Umgebung**

<sup>1</sup> Innerhalb des Baubereichs B verlangt der Gemeinderat einen zusammenhängenden Freiraum mit einer Richtgrösse von 1'500 m<sup>2</sup>. Der Zugang zum Freiraum von der Südallee und vom Autobahnpark her ist über die privaten Fusswegverbindungen zu gewährleisten, und er ist behindertengängig, attraktiv und sicher zu gestalten.

<sup>2</sup> Ein Anteil von mindestens 5% der Fläche des Baubereichs B darf zugunsten von einer bis höchstens drei Grünflächen, welche mit hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen sind, nicht unterbaut werden. Der Gemeinderat kann bei gleichwertiger Freiraumgestaltung und der mindestens gleichen Anzahl Bäume mit denselben Wuchsbedingungen abweichende Lösungen zulassen.

<sup>3</sup> Für kombinierte Fuss- und Radwege gilt ohne seitliche Hindernisse eine minimale Breite von 4.00 m. Im Bereich von baulichen Elementen wie Böschungen, Lärmschutzwänden und dgl. sind zusätzlich Sicherheitsabstände von je 0.50 m vorzusehen. Für weitere geometrischen Profile und Steigungsverhältnisse von Strassen, Fusswegen und Radwegen gilt die VSS-Norm SN 640 201.

<sup>4</sup> Die Gestaltung der Umgebung mit Bauten, Erschliessungsanlagen, Klein- und Anbauten, Anlagen, Terrainveränderungen, Werkleitungen, einer öffentlichen Sammelstelle, Kinderspielplätzen, Grünflächen, Freiräumen, ökologischen Ausgleichsflächen und dgl. sind vor Einreichen des ersten Baugesuchs in einem generellen, übergeordneten Umgebungskonzept über den ganzen Bebauungsplanperimeter nachzuweisen.

<sup>5</sup> Zusammen mit dem Baugesuch für den Baubereich C ist ein Umgebungsplan gemäss Art. 10 der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement für mindestens den Bereich zwischen dem Gebäude und der südseitigen sowie der autobahnseitigen Parzellengrenze einzureichen.

<sup>6</sup> Mit dem ersten Baugesuch in den Baubereichen A oder B ist ein Umgebungsplan gemäss Art. 10 der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement möglichst über beide Baubereiche einzureichen.

<sup>7</sup> Spätestens bei der Einreichung des letzten Baugesuchs müssen Umgebungspläne gemäss Art. 10 der Verordnung zum Bau- und Zonenreglement für den ganzen Bebauungsplanperimeter vorliegen.

---

**Art. 17 Bereich Strassenraumgestaltung Nidfeldstrasse (Südallee)**

<sup>1</sup> Zur Nidfeldstrasse (Südallee) hin orientierte Fassaden sind repräsentativ und einladend zu gestalten. Die Hauptzugänge und Erdgeschossfronten müssen auf Strassenniveau gegen die Südallee orientiert sein.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Anstosslinie Nidfeldstrasse zur Strasse hin (Nidfeldstrasse / Südallee) ist durch die Grundeigentümerschaft der notwendige Raum für die Strassenraumgestaltung zur Verfügung zu stellen.

<sup>3</sup> Die Gestaltungsmassnahmen des Bereichs Strassenraumgestaltung Nidfeldstrasse (Südallee) gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

<sup>4</sup> Erfolgt die Realisierung der Bebauung vor Umsetzung der endgültigen Strassenraumgestaltung der Nidfeldstrasse (Südallee), ist in Absprache mit der Gemeinde eine provisorische Strassenraumgestaltung mit Rückbaupflicht zulasten der Grundeigentümerschaft zu realisieren.

<sup>5</sup> Der Bereich Strassenraumgestaltung Nidfeldstrasse (Südallee) kann in Übereinstimmung mit § 88 des Strassengesetzes StrG genutzt werden, sofern kein Strassenerweiterungsprojekt vorliegt, die Sichtzonen erfüllt und die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Der Gemeinderat kann für vorspringende Gebäudeteile in Abweichung von § 30 Abs. 5, 6 sowie § 112a Abs. 2 lit. h PBG Ausnahmen bewilligen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist.

---

**Art. 18  
Autobahnpark**

<sup>1</sup> Zwischen den Freiräumen der Bebauung und dem Autobahnpark ist eine gute Durchlässigkeit und Durchwegung anzustreben.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann verlangen, dass die bestehende öffentliche Fuss- und Radwegverbindung (Langsamverkehrsachse) auf der Parzelle GB Nr. 3517 entlang der Autobahn zu Lasten der Grundeigentümerschaften (GB Nr. 100, 103) in den Autobahnpark ausserhalb der Nationalstrassenbaulinie verlegt wird.

---

**Art. 19  
Entwässerung, Entsorgung**

<sup>1</sup> Vor der Einreichung des ersten Baugesuchs ist ein Retentions- und Versickerungskonzept über den gesamten Bebauungsplanperimeter der Gemeinde zur Vorprüfung einzureichen. Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist das Retentions- und Versickerungskonzept im Umgebungsplan möglichst über den ganzen Bebauungsplanperimeter zu präzisieren, zumindest aber über die Etappe des Baugesuchs.

<sup>2</sup> Im Autobahnpark sind Versickerungs- und Retentionsanlagen erlaubt. Sie sind mit einer Reverspflicht belegt, soweit sie innerhalb der Nationalstrassenbaulinie liegen.

<sup>3</sup> Vor der Einreichung des ersten Baugesuchs ist ein generelles Abfallentsorgungskonzept über den gesamten Bebauungsplanperimeter mit der Geschäftsstelle real (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) zu regeln und der Gemeinde zur Prüfung einzureichen. Im Rahmen des ersten und für jedes weitere Baugesuch ist das gene-

relle Abfallentsorgungskonzept möglichst über den ganzen Bebauungsplanperimeter zu präzisieren, zumindest aber über die Etappe des Baugesuchs.

<sup>4</sup> Die Gemeinde kann im öffentlichen Interesse innerhalb der Baubereiche oder der Umgebungsbereiche an geeigneter Stelle eine öffentliche Sammelstelle einrichten und betreiben. Der dafür benötigte Platz ist der Gemeinde kostenlos zur Verfügung zu stellen.

---

**Art. 20**  
**Spielflächen**

Die notwendigen Spielflächen sind gemäss § 158 PBG vollständig innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu erstellen. Eine Kompensationszahlung ist ausgeschlossen.

## 6. Mobilität, Erschliessung und Parkierung

---

**Art. 21**  
**Mobilitätskonzept**

<sup>1</sup> Als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept<sup>3</sup> mit Umsetzungsmassnahmen zu beschreiben. Im Rahmen des ersten Baugesuchs (für den Baubereich C bzw. für die Baubereiche A und B gemeinsam) ist in einem durch den Gemeinderat zu bewilligenden Mobilitätskonzept für den ganzen Perimeter aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) zu ihrem räumlichen Umfeld zu organisieren und zu bewältigen sind. Die Grundeigentümerschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

<sup>2</sup> Das präzisierte Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch ist verbindlicher Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. Es muss es zwingend folgende Punkte enthalten:

- Ziel, Zweck, Zuständigkeit
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- bzw. Fussverkehrs-Anbindung, Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Parkplatzbewirtschaftung
- Massnahmen im Bereich MIV, Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs
- Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Monitoring/Controlling

<sup>3</sup> Der Gemeinderat verlangt ein Verkehrs-Monitoring und –Controlling. Hierbei ist die Zählung des Verkehrs bzw. der Ein- und Ausfahrten mit geeigneten technischen Massnahmen zu Lasten der Grundeigentümerschaft sicher zu stellen. Die Grundeigentümerschaft verpflichtet sich in regelmässigen Abständen der Gemeinde Bericht zu erstatten sowie die Daten zur Verfügung zu stellen.

---

<sup>3</sup> Siehe Beschreibung Mobilitätskonzept in Kapitel 9 (Glossar)

<sup>4</sup> Werden der Schwellenwerte von 200 ASP (Fahrten in der Abendspitzenstunde) wiederholt überschritten, verlangt der Gemeinderat Massnahmen, welche die Fahrtenzahl beeinflussen und einschränken. Die Gemeinde kann von der Grundeigentümerschaft verlangen, dass über ein Verkehrsmanagementsystem (z.B. Schrankenanlagen) die ausfahrenden Fahrzeuge dosiert werden, wenn die Belastung des übergeordneten Strassennetzes dies erfordert.

---

## Art. 22 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt (Haupterschliessung) erfolgt über den Kreisel Nidfeld.

<sup>2</sup> Die Leistungsfähigkeit des bestehenden Kreisels Nidfeld und allfällig erforderliche Aus- und Umbauten sind spätestens im Rahmen des ersten Baugesuchs in den Baubereichen A und B aufzuzeigen. Kosten für Ausbau- und Umbauten der Verkehrserschliessung gehen innerhalb und ausserhalb des Perimeters nach Massgabe der Interessen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

<sup>3</sup> Der Warenumsschlag (Anlieferungs docks) muss gedeckt oder in Einstellhallen erfolgen.

<sup>4</sup> Innerhalb des Bereichs Strassenraumgestaltung Nidfeldstrasse (Südallee) ist eine Bushaltestelle oder eine Busbucht und in Abstimmung mit dem Entwicklungskonzept LuzernSüd ein Busstreifen vorzusehen. Deren genaue Lage und Ausstattung ist mit der Gemeinde zu koordinieren.

<sup>5</sup> Im Rahmen des ersten Baugesuchs in den Baubereichen A und B ist ein Notfallerschliessungskonzept mit Aussagen zur Erreichbarkeit aller relevanten Bauten und Anlagen im ganzen Bebauungsplanperimeter (Zufahrten, Wegbreiten, Wendekreise usw.) einzureichen.

---

## Art. 23 Parkplätze

<sup>1</sup> Das Gebiet Nidfeld ist dem Standort-Typ C zugeordnet. Insgesamt sind höchstens 650 Parkplätze zulässig, sofern ein hoher Wohnanteil von 60% vorgesehen ist. Wird ein tieferer Wohnanteil realisiert, ist die maximal zulässige Parkplatzzahl um die für das Wohnen nicht benötigte Anzahl Parkplätze zu reduzieren. Die Berechnung der Parkplätze gemäss Absatz 2 darf die Gesamtzahl der Parkplätze gemäss Abs. 1 hierbei nicht überschreiten.

<sup>2</sup> Das Parkplatzangebot ist im Rahmen der Baugesuche aufgrund der effektiven Nutzungen und auf der Grundlage der VSS Norm SN 640 281 zu bestimmen. Die gemäss VSS-Norm ermittelten Normparkplätze sind auf maximal 60 % zu reduzieren.

<sup>3</sup> Alle Parkplätze unter Ausnahme von oberirdischen Parkplätzen für Besucher und Kunden sind in Einstellhallen zusammenzufassen und über die im Situationsplan bezeichnete Zu-/Wegfahrt (Kreisel Nidfeld) zu erschliessen. Sie sind innerhalb der Baubereiche anzuordnen. Die Zugänge zu den Einstellhallen und die Parkplätze sind so anzuordnen, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt auch extern vermietet oder öffentlich zugänglich gemacht werden können.

<sup>4</sup> Die Lage und die max. Anzahl an oberirdischen Parkplätzen innerhalb der Baubereiche sind im Rahmen der Konkurrenzverfahren aufzuzeigen und in den Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>5</sup> Im Bereich Strassenraumgestaltung Nidfeldstrasse (Südallee) sind offene Parkplätze erlaubt, wenn dies das Strassenprojekt der Gemeinde vorsieht.

<sup>6</sup> Der Gemeinderat kann die Einrichtung von mind. 20 % der Parkplätze und der Besucherparkplätze für den Betrieb von Elektrofahrzeugen verlangen.

<sup>7</sup> Es sind ausreichend gedeckte oberirdische und unterirdische Zweiradstellplätze in der Nähe der Personenzugänge vorzusehen. Für die Anzahl Zweiradstellplätze gilt die VSS Norm SN 640 065.

<sup>8</sup> Öffentlich zugängliche Kunden- und Besucher-Parkplätze sind mit Gebühren zu bewirtschaften. Die erste Stunde kostet ab der 15. Minute mindestens gleich viel wie die Gemeinde tagsüber für ihre öffentlich zugänglichen Parkplätze für die erste Stunde verlangt, mindestens Fr. 1.50 für die erste Stunde.

---

#### Art. 24

##### Rad- und Fusswegverbindung Q2

<sup>1</sup> Die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q2 gemäss Plan (lokale Langsamverkehrsverbindung Ost-West) zwischen Arsenalstrasse und Nidfeldstrasse ist mit der Realisierung des Baubereichs A zu Lasten der Grundeigentümerschaften (GB Nr. 100, 103) zu erstellen. Die genaue Lage und die Gestaltung sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens aufzuzeigen und mit dem Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

<sup>2</sup> Für die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q2 gelten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

<sup>3</sup> Die Rad- und Fusswegverbindung Q2 ist als öffentliche Verbindung gemäss § 65 Abs. 4 PBG vorzusehen und im Rahmen des Baugesuchs im Baubereich A als Dienstbarkeit grundbuchamtlich festzuhalten. An die zukünftigen Unterhaltsarbeiten (baulicher und betrieblicher Unterhalt) werden von Seiten der Gemeinde keine Kostenbeiträge geleistet.

---

#### Art. 25

##### Rad- und Fusswegverbindung Q3

<sup>1</sup> Die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q3 (lokale Langsamverkehrsverbindung Ost-West) zwischen Autobahnpark und Nidfeldstrasse / Kreisel Nidfeld ist mit der Realisierung der Baubereiche B und C zu Lasten der Grundeigentümerschaften (GB Nr. 100, 103) zu erstellen. Die genaue Lage und die Gestaltung sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens aufzuzeigen und mit dem Baubewilligungsverfahren festzusetzen. Es ist eine attraktive, direkte und sichere Verbindung zu realisieren.

<sup>2</sup> Die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q3 ist zusammen mit dem ersten Bauvorhaben in den Baubereichen B und/oder C zu realisieren.

<sup>3</sup> Für die öffentliche Rad- und Fusswegverbindung Q3 gelten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

<sup>4</sup> Die Rad- und Fusswegverbindung Q3 ist als öffentliche Verbindung gemäss § 65 Abs. 4 PBG vorzusehen und im Rahmen des ersten Baugesuchs in den Baubereichen B und/oder C als Dienstbarkeit grundbuchamtlich festzusetzen. An die zukünftigen Unterhaltsarbeiten (baulicher und betrieblicher Unterhalt) werden von Seiten der Gemeinde keine Kostenbeiträge geleistet.

---

#### **Art. 26**

#### **Private Fusswegverbindungen**

<sup>1</sup> Die privaten Fusswegverbindungen gemäss Plan müssen in Übereinstimmung mit § 65 Abs. 4 PBG öffentlich begehbar sein. Sie sind mit dem ersten Bauvorhaben provisorisch einzurichten und spätestens mit der Realisierung des Baubereichs B zu Lasten der Grundeigentümerschaften (GB Nr. 100, 103) fertig zu erstellen. Deren endgültige Lage und Gestaltung sind im Rahmen des Konkurrenzverfahrens aufzuzeigen und mit dem Baubewilligungsverfahren festzusetzen.

<sup>2</sup> Der zusammenhängende, öffentlich zugängliche Freiraum gemäss Art. 16 ist an die privaten Fusswegverbindungen zu legen.

<sup>3</sup> Für die privaten Fusswegverbindungen mit öffentlichem Wegrecht gelten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten. Sie sind ebenerdig, mehrheitlich offen und grosszügig zu führen. Unterführungen sind nicht zulässig, geräumige Durchgänge unter Bauten sind erlaubt.

<sup>4</sup> Im Rahmen des Baugesuchs im Baubereich B ist für das Fusswegnetz das öffentliche Wegrecht als Dienstbarkeit grundbuchamtlich festzuhalten. An die zukünftigen Unterhaltsarbeiten (baulicher und betrieblicher Unterhalt) werden von Seiten der Gemeinde keine Kostenbeiträge geleistet.

## 7. Umwelt, Sicherheit

---

#### **Art. 27**

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

Die relevanten Umweltbereiche werden im Umweltverträglichkeitsbericht UVB Stufe 1 als orientierender Bestandteil zum Bebauungsplan dargestellt. Die Umweltverträglichkeitsprüfung UVP ist aufgrund der massgeblichen Festlegung von max. 650 Parkplätzen gemäss Art. 23 in Übereinstimmung mit der kantonalen Umweltschutzverordnung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durchzuführen.

---

#### **Art. 28**

#### **Energie-Standard**

<sup>1</sup> Für den Bebauungsplanperimeter Nidfeld gilt der erhöhte Gebäudestandard gemäss Art. 52 BZR und Art. 13 der Verordnung zum BZR.

<sup>2</sup> Die Vorgaben gemäss Art. 13 Verordnung zum BZR sind gesamthaft für den ganzen Bebauungsplanperimeter zu erfüllen.

<sup>3</sup> Für die Bestimmung des Energie-Standards gelten folgende Berechnungsgrundlagen:

- ÖV-Standorttyp C
- Gebäudekategorie V (Verkauf) für Betrieb des gewerblichen Abholungs- und Belieferungsgrosshandels
- Berechnung der grauen Energie gemäss im Bebauungsplan festgelegtem massgebendem Terrain

---

**Art. 29**  
**Lärmschutz**

<sup>1</sup> Der ganze Bebauungsplanperimeter gilt als erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III.

<sup>2</sup> Im Rahmen der Baugesuche ist die Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte nachzuweisen. Der Einwohnerrat kann bei einem überwiegenden Interesse und mit Zustimmung der kantonalen Dienststellen Ausnahmen genehmigen.

---

**Art. 30**  
**Störfallvorsorge**

<sup>1</sup> Aufgrund von Risiken durch Durchgangsstrassen und durch die Autobahn A2 ist die maximal zulässige Personenbelegung im Bebauungsplanperimeter gemäss Umweltverträglichkeitsbericht UVB Stufe 1 zu berücksichtigen, und es sind an den Bauten und Anlagen - soweit technisch und wirtschaftlich zumutbar - Massnahmen zum Schutz von Personen in den Gebäuden umzusetzen. Mögliche Massnahmen werden im Umweltverträglichkeitsbericht UVB Stufe 1 generell beschrieben, und sie sind im Rahmen des qualitativen Konkurrenzverfahrens aufzuzeigen bzw. auf Stufe Bauprojekt festzusetzen.

<sup>2</sup> Auf den der Nationalstrasse A2 zugewandten Seiten dürfen keine Bereiche vorgesehen werden, die eine grosse Personenansammlung im Freien begünstigen.

## 8. Schlussbestimmungen

---

**Art. 31**  
**Ausnahmen**

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

---

**Art. 32**  
**Inkrafttreten**

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

## 9. Glossar

### **Qualitatives Konkurrenzverfahren**

Qualitative Konkurrenzverfahren haben das Ziel eine hohe gestalterische Qualität der Bebauung zu erreichen. Für eine hohe Qualität des Verfahrens bzw. der zukünftigen Bebauung werden die Konkurrenzverfahren in Übereinstimmung mit den beiden Ordnungen sia 142 (Wettbewerbe) oder sia 143 (Studienaufträge) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins durchgeführt, wobei sowohl ein Verfahren in Anlehnung an die sia-Ordnungen wie auch eine ordnungskonforme Durchführung denkbar sind.

### **Mobilitätskonzept**

Das Handbuch von EnergieSchweiz zur Verankerung des Mobilitätsmanagements in Planungsprozessen sieht einen stufengerechten Einbezug des Mobilitätsmanagements im Entwicklungsprozess eines Areals vor. Auf Stufe Bebauungsplan werden im Mobilitätskonzept generelle Umsetzungsmassnahmen behandelt. Die Umsetzungsmassnahmen müssen sich grundsätzlich auf die spezifischen Nutzungen beziehen, und diese werden erst noch konkretisiert (Konkurrenzverfahren, Bauprojekt). Daher wird ein Mobilitätskonzept mit konkreten Umsetzungsmassnahmen erst auf Stufe Baugesuch eingereicht werden. Das Mobilitätskonzept, Stufe Bebauungsplan, legt aufgrund der heutigen bzw. geplanten Erschliessung des Gebiets die Anzahl Parkplätze fest und zeigt mögliche Massnahmen betreffend dem ÖV- und dem Langsamverkehrsangebot auf.