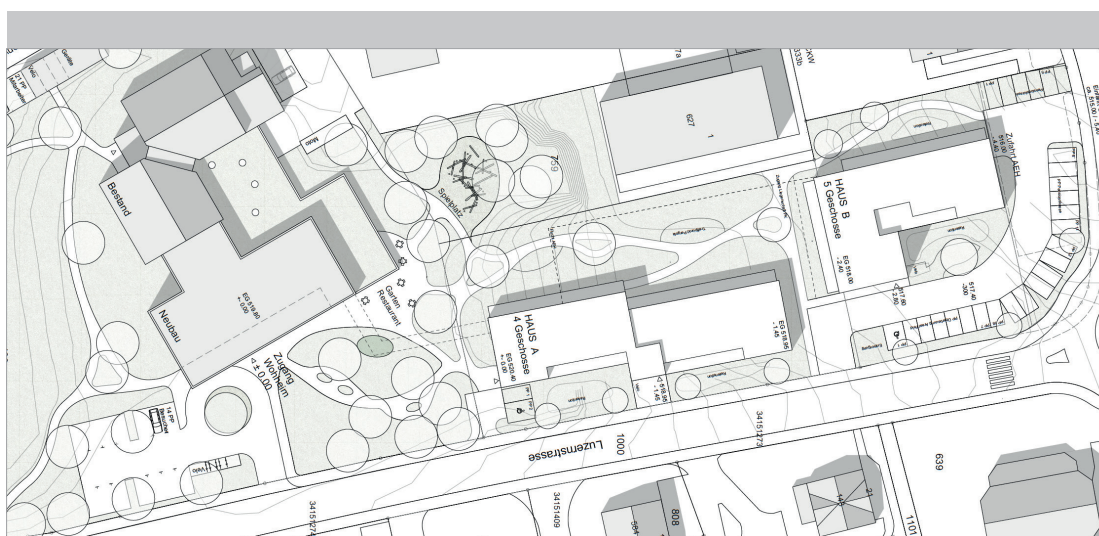


VORPRÜFUNG

Gemeinde Oberkirch

Teilrevision der Ortsplanung «Feld»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Teilrevision der Ortsplanung besteht aus:

- Teiländerung Zonenplan
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht
- [Lärmschutzgutachten](#)

16. August 2019

Die Änderungen gegenüber der Version vom 9. Juli 2019 (1. Eingabe zur Vorprüfung) sind blau markiert.

Impressum

Auftraggeber:

Gemeinde Oberkirch

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Sarah Kappeler, Geografin BSc

Abbildung Titelseite: Situationsplan Richtprojekt Architektur (Amrein Giger Architekten, 12.3.2019)

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Stand der Ortsplanung Oberkirch	5
1.2 Projekt «Areal Feld»	6
2. Aufgabenstellung	9
2.1 Neue kantonale Rahmenbedingungen	9
2.2 Teilrevision der Ortsplanung	9
3. Anpassung der Ortsplanung	10
3.1 Erläuterung der Anpassungen	10
3.2 Zonenplananpassungen	10
3.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement	11
3.4 Gesamtkonzept/ Gestaltungsplan	12
3.5 Vorzug zur Gesamtrevision	12
4. Auswirkungen der Teilrevision	13
4.1 Kapazität des neuen Zonenplans	13
4.2 Ortsbauliche Eingliederung	14
4.3 Verkehr	15
4.4 Umwelt	16
4.5 Mehrwertabgabe	16
5. Verfahrensablauf, Terminplan	17
5.1 Übersicht Verfahren	17

1. Ausgangslage

1.1 Stand der Ortsplanung Oberkirch

1.1.1 Siedlungsleitbild 2001

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde 2001 das Siedlungsleitbild der Gemeinde erarbeitet. Es bezeichnet die mittelfristige Siedlungsentwicklung und die freizuhaltenden Grünräume im Siedlungsgebiet. Dieses Leitbild diente bei allen bisherigen Ortsplanungsrevisionen als massgebende Grundlage.

1.1.2 Gesamtrevision der Ortsplanung 2010

Die heute gültige Ortsplanung der Gemeinde Oberkirch, bestehend aus Zonenplan, Zonenplan Siedlung, Bau- und Zonenreglement (BZR) und dem Richtplan Sureraum. Diese wurde an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2010 beschlossen und vom Regierungsrat am 7. Juli 2011 genehmigt.

1.1.3 Teilrevisionen bis 2019

Seit der letzten Gesamtrevision wurden insgesamt 6 Teiländerungen der Ortsplanung vorgenommen:

- Teiländerung Grünzone Münigen: Von der Gemeindeversammlung am 03.12.2012 beschlossen und vom Regierungsrat am 28.03.2013 mit Entscheid Nr. 355 genehmigt
- Teiländerung Hirschen: Von der Gemeindeversammlung am 03.12.2012 beschlossen und vom Regierungsrat am 28.03.2013 mit Entscheid Nr. 355 genehmigt
- Teiländerung Campus Haselwart: Von der Gemeindeversammlung am 02.12.2013 beschlossen und vom Regierungsrat am 11.03.2014 mit Entscheid Nr. 239 genehmigt
- Teiländerung Münigenfeld: Von der Gemeindeversammlung am 02.12.2013 beschlossen und vom Regierungsrat am 11.03.2014 mit Entscheid Nr. 239 genehmigt
- Teilrevision Golfpark und Feldhöfli: An der Urnenabstimmung am 21. Mai 2017 beschlossen und vom Regierungsrat am 14.11.2017 mit Entscheid Nr. 1251 genehmigt

1.1.4 Laufende Teilrevisionen

Folgende Teilrevision wird parallel zur vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung bearbeitet:

- Teilrevision Campus West: Erweiterung des Bildungs- und Seminarzentrums Campus Sursee

1.2 Projekt «Areal Feld»

1.2.1 Lage

Das «Areal Feld» befindet sich an der Luzernstrasse auf dem Areal des heutigen Hotels «Feld» und der Carrosserie Fischer. Es umfasst die Parzellen Nr. 402 und 469 sowie eine zusätzliche Teilfläche der Parzelle Nr. 749. Das Areal ist 4'424 m² gross.

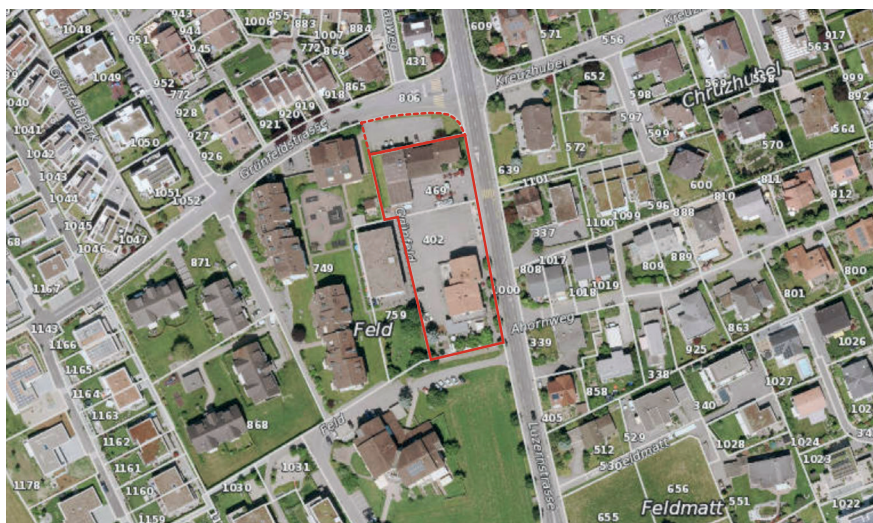


Abb. 1 Lage (Quelle Geoportal Kanton Luzern, 2019)

Durch die zentrale Lage an der Luzernstrasse stellt die Parzelle ein wichtiges Areal für die ortsbauliche Entwicklung von Oberkirch dar.

1.2.2 Kontext

Das im Jahr 1987 eröffnete Pflegezentrum Feld bietet älteren Menschen Betreuung, Pflege und qualitätsvollen Wohnraum. Das Betreiben der Pflegezentren liegt im Kompetenzbereich des Gemeindewesens. Die Entwicklung des Alters- und Pflegezentrums Feld wurde durch die Kommission Altersplanung geprüft. Die Analyse empfiehlt einen Ausbau der Dienstleistungen des Pflegezentrums und eine Erhöhung der Anzahl der Betten. Diese Erhöhung wurde vom Kanton bewilligt.

1.2.3 Projektwettbewerb

Die Grundeigentümer der Parzellen nördlich des Pflegezentrum Feld (Nr. 402, 469) befürworten eine Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften. Die Gemeinde Oberkirch strebt eine qualitativ hochwertige Bebauung an, die in Kombination mit dem Pflegezentrum Feld einen Mehrwert schaffen soll. Vorwiegend sollen Alterswohnungen gebaut werden. Die Bewohnenden sollen das Dienstleistungsangebot des Pflegezentrums nutzen können. Diese Umnutzung von einer Wohn- und Gewerbenutzung zu einer Wohnnutzung sowie die Erhöhung der baulichen Dichte erfordern eine Teilrevision der Ortsplanung. Das Areal wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

Für die Erweiterung des Pflegezentrums Feld und die Weiterentwicklung des benachbarten Areals für künftige Alterswohnungen wurde ein Projektwettbewerb über das Gesamtareal ausgeschrieben.

Aus dem Siegerprojekt «zäme läbe» der amrein giger architekten GmbH ist neben der Erweiterung des Pflegezentrums Feld auch das Richtprojekt für Alterswohnungen hervorgegangen, welches dem Gestaltungsplan «Areal Feld» als Grundlage dient.

Richtprojekt «zäme läbe»

Das Siegerprojekt wurde anschliessend an den Projektwettbewerb als Richtprojekt weiterentwickelt. Der Fokus lag dabei insbesondere auf der Konkretisierung von Schnittstellen und des Perimeters. Geplant sind zwei Hochbauten auf den Parzellen Nr. 402, 469 und Teilen von 749. Sie sind gestaffelt und entlang der Luzernstrasse ausgerichtet. Der lange Baukörper (Haus A) ist 4-geschossig, wohingegen der winkelförmige Baukörper (Haus B) mit seinen 5 Geschossen einen Abschluss zur Kreuzung hin bilden soll. Die Wohnüberbauung sieht ca. 44 neue Wohnungen vor, welche einen Wohnungsmix von mehrheitlich 3½ Zimmer-Wohnungen, ergänzt durch 2- und 4½ Zimmer-Wohnungen, aufweisen.



Abb. 2 Fassadengestaltung Feld (Quelle: Amrein Giger Architekten, 31.5.2019)

Bei der Freiraumgestaltung legt das Projekt Wert auf eine gute Vernetzung mit dem benachbarten Areal des Pflegezentrums. Der Freiraum soll abwechslungsreich gestaltet werden und den Bewohnenden attraktive Spazier- und Aufenthaltsmöglichkeiten bieten. Das Richtprojekt sieht mehrere Begegnungs- und Aufenthaltszonen vor. Ausserdem ist ein gemeinsam genutzter Spiel- und Begegnungsplatz auf der an das Areal angrenzenden Parzelle Nr. 759 geplant.



Abb. 3 Situation Freiraum Feld (Quelle: Amrein Giger Architekten, 31.5.2019)

Die Erschliessung der Wohnüberbauung erfolgt über die Teilparzelle Nr. 749 und somit über die Grünfeldstrasse. Parkiermöglichkeiten für Bewohnende werden in einer unterirdischen Einstellhalle angelegt. Für die Besuchenden stehen oberirdisch Parkplätze (10% der Parkplätze für Bewohnende) in Eingangsnähe zur Verfügung.

Es ist ausserdem im Süden eine Zufahrt zum Haus A geplant, um die Möglichkeit, eine Arztpraxis zu realisieren, offen zu lassen.



Abb. 4 Situation Erschliessung und Parkierung (Quelle: Amrein Giger Architekten, 31.5.2019)

Auf dem Grundstück müssen zusätzlich 18 Parkplätze für die PKG Pensionskasse (Grundeigentümerin der angrenzenden Grundstücke Nr. 749 und 627) bereitgestellt werden. Im Gegenzug kann die Zufahrt in die Autoeinstellhalle nördlich des Hauses B auf der Teilfläche des Grundstücks Nr. 749 angeordnet werden.

2. Aufgabenstellung

2.1 Neue kantonale Rahmenbedingungen

Der kantonale Richtplan Luzern wurde im Jahr 2015 teilrevidiert und vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerungen sind in den Richtplankapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstrukturen», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

Oberkirch ist gemäss kantonalem Richtplan der Gemeindekategorie «Z3: urbane Gemeinde an Zentrum» zugeordnet. Den Gemeinden dieser Kategorie wird aufgrund der Lage auf der kantonalen Hauptentwicklungssachse und der Nähe zu kantonalen Zentren ein überdurchschnittliches Wachstum zugestanden.

Der Richtplan nennt für die Z3-Gemeinden folgende Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte (Koordinationsaufgabe R1-5):

- Zentrumsfunktionen stärken
- urbane Qualitäten grossräumig schaffen
- überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen
- hohe bis sehr hohe Dichten fördern
- kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen

Gemäss kantonalem Richtplan ist in allen Gemeinden ein kompakte und dichte Siedlungsentwicklung respektive -erneuerung mit hohen Qualitäten anzustreben (S2-3).

2.2 Teilrevision der Ortsplanung

Die betroffenen Parzellen (Nr. 402, 469, 749) befinden sich zur Zeit in der Geschäfts- und Wohnzone (GSW). Für diese Zone sind im BZR folgende Bestimmungen definiert:

- Vollgeschosse: max. 3
- Ausnützungsziffer: höchstens 0,65
- davon für Wohnen: höchstens 0,55

Das zentral gelegene Areal eignet sich sehr gut für eine dichte Überbauung mit häuslicher Bodennutzung. Mit der Teilrevision Feld soll eine Planung im Sinne des revidierten Raumplanungsgesetzes und der oben erläuterten Vorgaben des revidierten kantonalen Richtplans umgesetzt werden.

3. Anpassung der Ortsplanung

3.1 Erläuterung der Anpassungen

Das Areal wird in die «Spezielle **Geschäfts- und Wohnzone**» mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Dieser Zonentyp wurde 2017 eingeführt und definiert generelle Rahmenbedingungen wie beispielsweise die zulässige Nutzungsarten. Die besonderen, auf einzelne Gebiete bezogene Anforderungen (Dichte, Geschossigkeit, Empfindlichkeitsstufen) werden pro Gebiet einzeln festgelegt. Voraussetzung für das Bauen in den Speziellen **Geschäfts- und Wohnzonen** ist ein Gestaltungsplan, der sich auf ein Gesamtkonzept nach Art. 25 BZR stützt.

Altersgerechte Wohnungen mit Dienstleistungen

Mit dieser Umzoning soll erreicht werden, dass altersgerechter Wohnraum in unmittelbarer Nähe zum Pflegezentrum Feld geschaffen werden kann. Die künftigen Bewohner des Bereich **B1** sollen zudem vom Dienstleistungsangebot des Pflegezentrums Feld profitieren können und dadurch in ihren Wohnungen möglichst lange wohnen bleiben können. **Diese funktionale Verbindung wird privatrechtlich mit einer Vereinbarung geregelt.**

Aufhebung des AZ-Bonus für Gebäude mit erhöhtem Energiestandard

Mit dem neuen kantonalen Energiegesetz wurde der § A1-10 Abs. 2 PBV aufgehoben, wonach bei Gebäuden mit erhöhtem Energiestandard 5 % der anrechenbaren Geschossflächen nicht angerechnet werden. Der entsprechende Hinweis im BZR Oberkirch wird daher ersatzlos gestrichen.

3.2 Zonenplananpassungen

(siehe beiliegenden Teilzonenplan Feld)

Die Parzellen Nr. 402, 469 und Teile von 749 werden von der Geschäfts- und Wohnzone (GsW) in die «Spezielle **Geschäfts- und Wohnzonen (GsW-S)**», mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.



Abb. 5 Bisherige und neue Zonierung der Parzellen Nr. 402, 469 und Teile von Nr. 749

3.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

(siehe beiliegende Änderung des Bau- und Zonenreglements)

Im Bau- und Zonenreglement wird Artikel 6a ergänzt. Änderungen sind **rot** / ~~durchgestrichen~~ dargestellt:

Art. 6a

Spezielle Geschäfts- und Wohnzonen GsW-S

1 Die Speziellen Geschäfts- und Wohnzonen dienen der städtebaulichen Entwicklung von gemischten Wohn- und Geschäftsüberbauungen entlang der Luzernstrasse.

2 Zulässig sind Wohnungen, nicht oder nur mässig störende Geschäfts- und Gewerbebetriebe, öffentliche Bauten sowie auf den örtlichen Bedarf ausgerichtete kleinere und mittlere Ladenbetriebe.

3 Entlang der Luzernstrasse sind im Erdgeschoss nur Verkaufs-, Gastgewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen zulässig.

4 Es gelten für die einzelnen Areale folgende Ausnützungsziffern und Vollgeschosszahlen (einschliesslich AZ-Bonus für Gestaltungspläne und Ausnahmen betreffend die Geschosszahlen in Gestaltungsplänen):

Zonen-Nr.	Gebiet	Max. AZ	Max. VG	ES
A	Feldhöfli	1.05	4/*	III
B	Feld (Grundstücke Nr. 402, 469 und Teile von 749)	1.15	4 / 5	III

~~* Ist ein Gebäude Minergie-zertifiziert oder werden mindestens 75 % des Wärmebedarfs für Heizungen und Warmwasser mit erneuerbaren Energien gedeckt, werden 5 % der aGF nicht angerechnet (§ 10 Abs. 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung).~~

* Es gilt eine Fassadenhöhe von max. 524.00 m.ü.M. und eine Firsthöhe von max. 526.00 m.ü.M. Technische Aufbauten dürfen die maximal zulässige Firsthöhe nicht überschreiten.

5 Einfamilienhäuser sind nicht gestattet.

6 Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze unterirdisch anzuordnen.

7 Im Gebiet Feld sind im Bereich B1 altersgerechte Wohnungen sowie medizinische Dienstleistungsbetriebe (Arztpraxis / Gesundheitsvorsorge etc.) oder nicht störendes Gewerbe zu realisieren. Im Bereich B2 sind im Erdgeschoss Wohnungen zulässig. Das Areal ist behindertengerecht nach § 45 PBV zu bauen.

3.4 Gesamtkonzept/ Gestaltungsplan

Das Gesamtkonzept gemäss Art. 25 BZR liegt in Form des Richtprojekts vor, welches aus dem Siegerprojekt des Projektwettbewerbs entwickelt wurde. Das Gesamtkonzept wurde zu einem Gestaltungsplan weiterentwickelt, welcher gleichzeitig mit den Änderungen im Zonenplan und im Bau- und Zonenreglement öffentlich aufgelegt wird.

3.5 Vorzug zur Gesamtrevision

Mit dem Richtprojekt „zäme läbe“ kann in Ergänzung zum Pflegeheim Feld sehr attraktiver Wohnraum für ältere Menschen geschaffen werden. Der gemeinsam durchgeführte Wettbewerb für die Erweiterung des Pflegeheims und die Entwicklung des Areals Feld hat ergeben, dass die Realisierung von altersgerechten Wohnungen in unmittelbarer Nähe zum Pflegeheim sehr erwünscht ist und auch für das Pflegeheim Feld durch das Angebot seiner Dienstleistungen wirtschaftlich interessant ist. Ausserdem besteht für die beiden Gewerbebetriebe keine Nachfolge und es besteht kein Interesse, an weiteren Gewerbebetrieben an diesem Standort. Somit ist es wichtig, die Umzonung zusammen mit der Erweiterung des Pflegezentrums Feld (Baustart Ende 2019) vor der geplanten Gesamtrevision der Ortsplanung im 2022 nun vorzunehmen.

4. Auswirkungen der Teilrevision

4.1 Kapazität des neuen Zonenplans

Im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan wird die Ausnutzungsziffer erhöht. Es sind folgende Auswirkungen auf die Zonenplankapazität zu erwarten:

	Zone	AZ	Geschosse	ha	E/ha	E	AP/ha	AP
Bisher	GsW	0.65	3	0.38	104	40	0	0
Neu	S-GsW	1.15	4 / 5	0.38	200	76	-	offen

Die Einwohnerkapazität «bisher» wurde mit Hilfe der LUBAT-Tabelle des rawi berechnet. Es wird lediglich die Fläche der beiden Parzellen Nr. 402 und 469 berücksichtigt. Die Nutzung für die Teilfläche der Parzelle Nr. 749 ist bereits konsumiert. Theoretisch ist mit der bisherigen Zonierung mit 40 Einwohnern auf der Parzelle zu rechnen. Die Anzahl Arbeitsplätze hängt stark von der Nutzung ab. In der LUBAT-Berechnung wird ein Wohnanteil von 100% angenommen.

Die Einwohnerkapazität «neu» wurde aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen gemäss Richtprojekt berechnet:

- Geplant sind insgesamt ca. 44 Wohnungen. Die Mehrzahl der Wohnungen sollen 3½-Zimmer aufweisen. Es wird ausserdem 2- und 4½-Zimmer-Wohnungen geben.
- Für die 2- und 3½-Zimmer-Wohnungen (34 Stk.) wird eine durchschnittliche Belegung von 1.5 Einwohnern pro Wohnung angenommen. Für die 4½-Zimmer-Wohnungen (10 Stk.) wird eine durchschnittliche Belegung von 2.5 Einwohnern pro Wohnung angenommen.

Die geplante Überbauung weist unter diesen Annahmen eine theoretische Kapazität für ungefähr 76 Einwohner auf. Die Zonenkapazität bezüglich Einwohnern ist also – der zentralen Lage des Areals angemessen – deutlich dichter als bisher.

Die Wohnüberbauung setzt mit der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der angestrebten Verdichtung den Auftrag aus dem teilrevidierten kantonalen Richtplan (Kap. 2.1) um. Der im kantonalen Richtplan vorgegebene Dichtewert von 145 m²/E (R1-5: Medianwert für Z3-Gemeinden) wird mit einer Dichte von 50 m²/E mit der Teilrevision Feld übertroffen. Damit wird ein bedeutender Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen erreicht.

4.2 Ortsbauliche Eingliederung

Das Areal Feld, das sich heute in der Geschäfts- und Wohnzone befindet, grenzt westlich an die dichte Wohnüberbauung der PKG Pensionskasse, welche ebenfalls in der Geschäfts- und Wohnzone liegt (vgl. Abbildung Unten). Im Norden und Osten grenzt das Areal Feld an den Strassenraum der Grünfeld- bzw. Luzernstrasse. Auf der gegenüberliegenden Strassenseite befinden sich Wohnquartiere. Im nördlich liegenden Quartier Grünfeld dominieren die Mehrfamilienhäuser. Im nordöstlich und östlich angrenzenden Quartier Kreuzhubel sind Einfamilienhäuser die prägende Bauweise. Südlich grenzt das Areal an das Pflegezentrum Feld, welches in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) liegt und mit der Erweiterung des Pflegezentrums Feld teilweise überbaut wird.

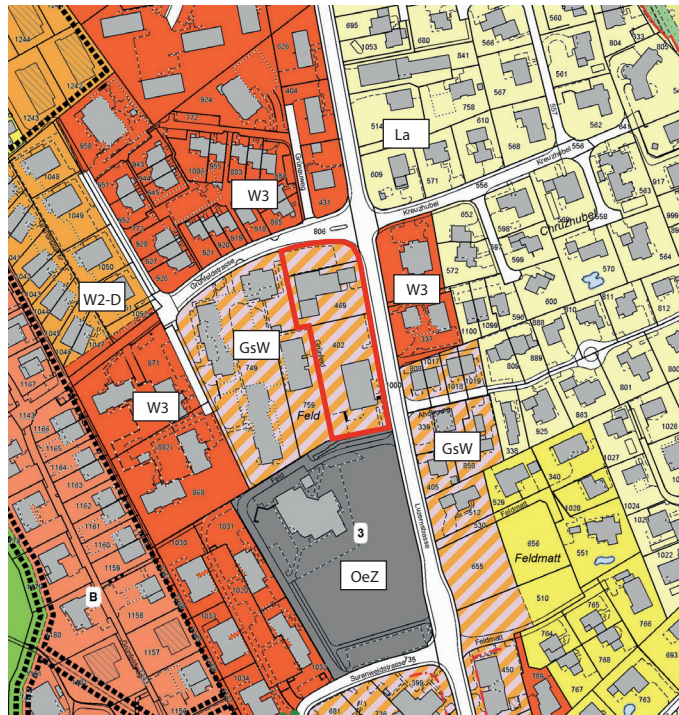


Abb. 6 Umgebende Nutzungszonen

Die Lage an der Kreuzung der Luzernstrasse / Grünfeldstrasse ist prädestiniert für eine verdichtete Überbauung. Die vorgesehene Nutzung schafft räumlich und funktional einen engen Bezug zum Pflegezentrum. Eine dienstleistungsorientierte Nutzung des Erdgeschosses ist zwar auf dem gesamten Areal möglich, steht aber nicht im Vordergrund.

Die zwei geplanten Wohngebäude sind in der Dimension wahrnehmbar grösser als jene der angrenzenden Nachbarschaft. Der geplante Erweiterungsbau des Pflegezentrums ist bezüglich Volumen hingegen vergleichbar (vgl. Abb. unten).

Durch die Staffelung der Volumen in der Höhe und Tiefe (Haus A) und der winkelförmigen Form (Haus B) bleiben sie aber in einem ortsbildverträglichen Rahmen. Das Haus B wird bewusst von der Kreuzung zurückversetzt. Dem Erweiterungsbau des Pflegezentrums wird durch die Setzung des Hauses A an der Luzernstrasse der nötige Raum gelassen.



Abb. 7 Modellfoto mit Blick Richtung Nordwesten



Abb. 8 Modellfoto mit Blick Richtung Südwesten

Durch die Einheitliche Formsprache der Baukörper und einem zurückhaltenden Material- und Farbkonzept werden sie als Einheit wahrnehmbar.

4.3 Verkehr

Der Bedarf an Autoabstellplätzen wird sowohl durch eine unterirdische Einstellhalle als auch durch oberirdische Parkplätze gedeckt:

- Die Einstellhalle dient den Bewohnern und Beschäftigten der neuen Überbauung auf dem Areal Feld. Die Zufahrt in die Einstellhalle erfolgt über die Grünfeldstrasse im Norden des Areals.
- Am nördlichen Rand des Areals Feld sind oberirdische Parkplätze für Kunden und Besucher geplant. 18 dieser Parkfelder sind für die PKG Pensionskasse (Grundeigentümerin Parzelle Nr. 749) vorgesehen.
- Für den optionalen Ausbau des EG von Haus A mit einem medizinischen Dienstleistungsangebot sind am südlichen Rand des Areals Feld zwei Parkfelder geplant. Die Zufahrt erfolgt direkt ab der Luzernstrasse.

Die Bebauung Feld sieht gemäss Richtprojekt 44 Wohnungen vor. Den Bewohnenden stehen 40 Parkfelder in der Einstellhalle zur Verfügung. Hinzu kommen 7 oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze (ohne jene der PKG Pensionskasse).

Eine Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens kann basierend auf dem Parkplatzangebot vorgenommen werden. Dabei wird angenommen, dass effektiv die projektierten 47 Abstellplätze geschaffen werden und pro Parkplatz 3.5 Fahrten pro Tag erzeugt werden. Dies ergibt ein Verkehrsaufkommen von rund 164.5 Fahrten pro Tag (Zu- und Wegfahrten).

Dieses Verkehrsaufkommen wird über die Grünfeldstrasse auf die Luzernstrasse abgewickelt. Eine Überprüfung des Knotens wurde nicht vorge-

nommen. Eine Umgestaltung zu einem Kreisell ist aus Sicht der Gemeinde wünschenswert.

4.4 Umwelt

~~Durch die Umzonung wird das Areal einer tieferen Lärm-Empfindlichkeitsstufe (bisher III, neu II) zugeordnet.~~ Das Areal ist durch den Strassenlärm der Luzernstrasse vorbelastet. ~~Es muss noch aufgezeigt werden, ob die Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.~~ Daher wurde das Büro Steigmeier Akustik + Bauphysik GmbH beauftragt, ein Lärmschutzgutachten zu erstellen (vgl. Beilage).

Für das Gebiet Feld ist der Immissionsgrenzwert (IGW) der Lärm-Empfindlichkeitsstufe III massgebend. ~~Die IGW Tag und / oder Nacht können nicht an allen Empfangspunkten des Hauses A eingehalten werden.~~ Diese Empfangspunkte können jedoch lärmabgewandt über die Nord- oder Südfassade gelüftet werden. Die Gemeinde beantragt daher eine Ausnahmegewilligung nach Art. 31 Abs. 2 LSV.

~~Der Umgang mit dem Lärmschutz ist im Gestaltungsplan aufzuzeigen.~~ Im Rahmen des Gestaltungsplans ist nachzuweisen, dass der induzierte Mehrverkehr resultierend aus der Zufahrt zur Tiefgarage / Parkplätze sowie die Portalabstrahlung der Tiefgarage die massgegebenen Planungsgrenzwerte im Umfeld der Überbauung nicht überschreitet.

4.5 Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent (PBG §105 Abs. 3 b-d). Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen und dem zukünftig realisierbaren Nutzungspotenzial. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden, wie sie namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind (sachverständige Person / Expertise).

Die Gemeinde hat anstelle einer Veranlagung eine Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen öffentlichrechtlichen Vertrag abgeschlossen und die Berechnung des Mehrwerts festgelegt.

5. Verfahrensablauf, Terminplan

5.1 Übersicht Verfahren

Die Teilrevision der Ortsplanung «Feld» umfasste die folgenden Planungsschritte:

Datum	Schritt
Ende April 2019	Abgabe Bebauungskonzept
16.04.2019	Genehmigung Bebauungskonzept durch PBK
Mai 2019	Ausarbeitung Entwurf Gestaltungsplan
01.-15.06. 2019	Ausarbeitung Planungsbericht
02.07.2019 04.07.2019	Gemeinderat beschliesst Freigabe zur Mitwirkung und Vorprüfung
10.07 – 15.09.2019	Kantonale Vorprüfung
Juni/Juli 2019	Vorprüfung Entwurf Gestaltungplan durch Gemeinde
August 2019	Ausarbeitung Flyer/Botschaft
August 2019	Überarbeitung Gestaltungsplan (Abgabetermin 23.08.2019)
27.08.2019	1. Lesung Gestaltungsplan in der PBK
27.08.2019	Verabschiedung Flyer/Botschaft durch PBK
05.09.2019	Verabschiedung Flyer/Botschaft durch GR
16.09.2019	Informationsveranstaltung
16.09 – 16.10.2019	Mitwirkungsverfahren (30 Tage)
24.09 2019	2. Lesung Gestaltungsplan in der PBK
Oktober 2019	Überarbeitung der Planungsinstrumente; Erarbeiten der Botschaft zur öffentlichen Auflage
22.10.2019	PBK verabschiedet Botschaft zur öffentlichen Auflage
26.10.2019	Gemeinderat beschliesst Freigabe zur öffentlichen Auflage
18.11.- 17.12. 2019	Öffentliche Auflage (30 Tage, GP 20 Tage)
Dez. 2019/Jan. 2020	Einspracheverhandlungen (bei Bedarf)
21.01.2020	PBK verabschiedet Botschaft z.H GR
13.02.2020	Gemeinderat verabschiedet Botschaft zur Urnenabstimmung
14.02.2020	Informationsveranstaltung zur Teilrevision OP (bei Bedarf)

22.03.2020	Urnenabstimmung (mit GR-Wahlen)
anschliessend	Genehmigung Regierungsrat (ca. 2 bis 3 Monate)
