

**Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen Littau und Luzern**

**Aufhebung Sondernutzungspläne**

Teil 1: Stadtteil Littau / Teil 2: Stadtteil Luzern

**Öffentliche Auflage von 24. Oktober bis 22. November 2022**



# Inhaltsverzeichnis

|          |  |           |
|----------|--|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>Prozess</b>   | <b>5</b>  |
| 2.1      | Formelle Voraussetzungen   | 5         |
| <b>3</b> | <b>Varianten der Aufhebung</b>   | <b>6</b>  |
| <b>4</b> | <b>Übersicht Gestaltungspläne</b>  | <b>8</b>  |
| 4.1      | Stadtteil Littau (Teil 1)  | 8         |
| 4.2      | Stadtteil Luzern (Teil 2)  | 9         |
| 4.2.1    | Übersicht der beizubehaltenden Gestaltungspläne – Fall A   | 9         |
| 4.2.2    | Übersicht Stadtteil Luzern mit Aufhebungsentscheid – Fall B bis E                                    | 11        |
| 4.3      | Rahmenbedingungen zur Aufhebung der Sondernutzungspläne  | 13        |
| <b>5</b> | <b>Aufhebungsanträge</b>   | <b>14</b> |
| 5.1      | Stadtteil Littau   | 14        |
| 5.1.1    | Gestaltungsplan G 010 - <i>Staffeln 1</i>  | 14        |
| 5.1.2    | Gestaltungsplan G 011 – <i>Allmend I + II</i>  | 15        |
| 5.1.3    | Gestaltungsplan G 014 – <i>Fanghöfli</i>   | 17        |
| 5.1.4    | Gestaltungsplan G 015 – <i>Gasshof</i>   | 18        |
| 5.1.5    | Gestaltungsplan G 016 – <i>Jodersmatt</i>  | 19        |
| 5.1.6    | Gestaltungsplan G 017 – <i>Matthof Ost</i>   | 20        |
| 5.1.7    | Gestaltungsplan G 018 – <i>Matthof</i>   | 21        |
| 5.1.8    | Gestaltungsplan G 019 – <i>Neuhushof</i>   | 22        |
| 5.1.9    | Gestaltungsplan G 020 – <i>Niedermatt I + Niedermatt II</i>  | 24        |
| 5.1.10   | Gestaltungsplan G 021 – <i>Obermättlistrasse</i>   | 25        |
| 5.1.11   | Gestaltungsplan G 022 – <i>Bodenhof</i>  | 26        |
| 5.1.12   | Gestaltungsplan G 023 – <i>Rönnemooshof</i>  | 27        |
| 5.1.13   | Gestaltungsplan G 024 – <i>Rothen</i>  | 29        |
| 5.1.14   | Gestaltungsplan G 025 – <i>Ruopigen</i>  | 30        |
| 5.1.15   | Gestaltungsplan G 026 – <i>Säntihof I (Allmend Süd)</i>  | 32        |
| 5.1.16   | Gestaltungsplan G 027 – <i>Säntihof II (Allmend Süd II)</i>  | 33        |
| 5.1.17   | Gestaltungsplan G 028 – <i>Schönegg</i>  | 34        |
| 5.1.18   | Gestaltungsplan G 029 – <i>Staffeln 2</i>  | 35        |
| 5.1.19   | Gestaltungsplan G 030 – <i>Thorenbergmatte</i>   | 36        |
| 5.1.20   | Gestaltungsplan G 031 / G 032 – <i>Udelboden I. Etappe / Änderung Udelboden I. Etappe (EFH-Zone)</i> | 37        |
| 5.1.21   | Gestaltungsplan G 033 – <i>Udelboden III: Etappe</i>   | 38        |
| 5.1.22   | Gestaltungsplan G 034 – <i>Rothenstrasse</i>   | 40        |
| 5.1.23   | Gestaltungsplan G 035 – <i>Zimmeregg</i>   | 41        |
| 5.1.24   | Gestaltungsplan G 036 – <i>Zimmereggwald bzw. Udelboden II G 036 (a)</i>                             | 42        |
| 5.1.25   | Gestaltungsplan G 037 – <i>Gasshof II</i>  | 43        |
| 5.1.26   | Gestaltungsplan G 038 – <i>Udelbodenpark</i>   | 44        |
| 5.1.27   | Gestaltungsplan G 039 – <i>Ritterstrasse</i>   | 45        |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5.2   | Stadtteil Luzern  | 47 |
| 5.2.1 | Ersatzlose Aufhebung der Gestaltungspläne Stadtteil Luzern – Fall B   | 47 |
| 5.2.2 | Ersatzlose Aufhebung Stadtteil Luzern trotz geringfügigen Abweichungen zur Regelbauweise – Fall B                           | 49 |
| 5.2.3 | Ersatzlose Aufhebung Stadtteil Luzern mit Beachtung des spezifischen Themas der Sicherung der Fusswege resp. Allee – Fall B | 50 |
| 5.2.4 | Aufhebung und Erlass einer Strukturerhaltung Stadtteil Luzern – Fall C  | 52 |
| 5.2.5 | Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung Stadtteil Luzern – Fall D  | 56 |
| 5.2.6 | Aufheben mit neuer Gestaltungsplanpflicht Stadtteil Luzern – Fall E   | 61 |

**Auflagegegenstand Aufhebung Sondernutzungspläne**

- vgl. Bau- und Zonenreglement Art. 93 Aufhebung Gestaltungspläne (Rechtsverbindlich)

**Planbeilagen:**

- Übersicht Aufhebung Sondernutzungspläne / Gestaltungspläne (3 Teilpläne orientierend)

# 1 Ausgangslage

Die Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen (BZO) der Stadtteile Littau und Luzern erfordert bezüglich der Gestaltungspläne (GP) ein differenziertes und unterschiedliches Vorgehen. Im Stadtteil Littau findet eine Gesamtrevision statt, in der alle Gebiete inkl. Gestaltungspläne überprüft und neu festgelegt werden. Mit der Überprüfung werden im Stadtteil Littau 29 alte Gestaltungspläne aufgehoben und die Regelbauweise angepasst bzw. neu festgelegt. In Littau sind es nur 3 neuere Gestaltungspläne, die erhalten bleiben. Im Stadtteil Luzern findet keine Gesamtrevision statt. Aufgrund der erst kürzlich durchgeführten Gesamtrevision und der damit verbundenen Planbeständigkeit sind im Stadtteil Luzern nur geringe Anpassungen möglich. Mit dieser Überprüfung gilt es für die rechtsgültigen Gestaltungspläne des Stadtteils Luzern trotzdem Lösungen zur Aufhebung zu finden, aber nur soweit geringe Anpassungen an die Grundnutzung erforderlich sind. In der Stadt Luzern werden daher 54 Gestaltungspläne aufgehoben und 21 rechtskräftige bzw. genehmigte beibehalten. Wenige Gestaltungspläne sind in Bearbeitung oder in Vorbereitung.

## **Vorgaben und Beurteilung zur Prüfung der Aufhebung**

Seit dem 1. Januar 2014 ist es den Gemeinden des Kantons Luzern möglich, koordiniert mit dem Erlass oder Änderung des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements oder von Bebauungsplänen, im gleichen Verfahren wie dem Ortsplanungsverfahren Gestaltungspläne aufzuheben.

Eine Aufhebung eines Gestaltungsplans durch die Gemeinde erscheint gerechtfertigt, wenn die Notwendigkeit durch eine Interessensabwägung bestätigt wurde. Eine solche beinhaltet die folgenden Punkte: Geltungsdauer des anzupassenden Nutzungsplans sowie eine Prüfung der Inhalte des Sondernutzungsplans.

Im Grundsatz gilt bei Änderungen: Je neuer ein Nutzungsplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen<sup>1</sup>. Einige Gestaltungspläne sind über 40 oder 50 Jahre alt und stimmen mit den heutigen Bestimmungen, Baubegriffen oder Anforderungen nicht mehr überein. Mit der laufenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden solche Gestaltungspläne nicht mehr anwendbar und sind, wenn immer möglich, aufzuheben.

## **Rechtsmittel**

Die verordnete Aufhebung von Gestaltungsplänen kann gemäss Ortsplanungsverfahren im Rahmen der öffentlichen Auflage durch Einsprache der jeweilig betroffenen Grundeigentümerschaft angefochten werden.

---

<sup>1</sup> BGE 120 Ia 227 E. 2c S. 233; 113 Ia 444 E. 5a S. 455

## 2 Prozess

Der Bearbeitungsprozess «Aufhebung Sondernutzungspläne» gestaltet sich folgendermassen:

1. Ausgangslage bildet das Infoblatt «Umgang mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen» des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD). Die Umsetzungsvarianten werden angepasst und vereinfacht.
2. Die teils alten und nicht mehr anwendbaren Gestaltungspläne von Littau werden mit der Gesamtrevision erstmals mit den neuen Vorgaben der Interkantonalen Vereinbarung der Harmonisierung von Baubegriffen (IVHB) definiert. Daher kann der Grossteil der Gestaltungspläne ersatzlos aufgehoben werden (Nr. 1) und nur zwei Gebiete werden entweder mit einer Sonderbauzone (Nr. 2) oder mit einer Gestaltungsplanpflicht festgelegt (Nr. 3).
3. Im Umgang mit der Prüfung der Gestaltungspläne im Teil Luzern wurden diese in erster Linie unterschieden zwischen Gestaltungsplänen mit Aufhebungsantrag oder auf Beibehaltung (Fall A). Die Gestaltungspläne mit Aufhebungsantrag werden nach unterschiedlichen Massnahmen zugeordnet: Ersatzlos Aufheben (Fall B Luzern / Fall 1 Littau), Aufheben und in der Grundnutzung eine Strukturhaltung zu weisen (Fall C Luzern / Fall 2 Littau), Aufheben und die Grundnutzung anpassen (Fall D Luzern), oder aufheben und eine neue Gestaltungsplanpflicht auferlegen (Fall E Luzern / Fall 3 Littau). Die Beschreibung der unterschiedlichen Varianten ist im Kapitel 3 aufgeführt.
4. Kapitel 4 zeigt zur Information eine Übersicht über alle, zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage rechtskräftigen, Gestaltungspläne. Die neu bearbeiteten Gestaltungspläne werden nachgeführt und sind soweit möglich in den Zonenbestimmungen berücksichtigt.
5. In Kapitel 5 werden die formellen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Aufhebung und die allfälligen Anpassungen erläutert. Gestaltungspläne mit ersatzloser Aufhebung (Fall A und B / Stadtteil Luzern) werden nicht separat dokumentiert. Gestaltungspläne mit baurechtlichen Veränderungen (Fall C bis E) werden dokumentiert.

### 2.1 Formelle Voraussetzungen

Die kantonale Gesetzgebung hat 2014 mit der Einführung der neuen harmonisierten Baubegriffe und der neuen Dichtemasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) direkte Auswirkungen auf alle Nutzungspläne und insbesondere auch auf die Sondernutzungspläne. Dieser Systemwechsel bewirkt, dass alle geltenden Planungen auf ihre Kompatibilität mit dem neuen Recht zu überprüfen und entweder anzupassen oder aufzuheben sind. Wenn ein Widerspruch zwischen den neuen übergeordneten Recht (BZO mit IVHB) und den altrechtlichen Gestaltungsplänen besteht, kann im Gestaltungsplangebiet keine Baubewilligung mehr erteilt werden. Die Bearbeitung von Baugesuchen und somit indirekt die bauliche Entwicklung der Stadt wird durch den Fortbestand altrechtlicher Planungsinstrumente erschwert.

Sondernutzungspläne sind wie die Zonenpläne von Zeit zu Zeit zu überprüfen und mit dieser Änderung und Systemwechsel (IVHB) ab 2023 in jedem Fall. Wenn aus der Überprüfung eine ersatzlose Aufhebung oder eine Aufhebung mit einfachen Anpassungen der Grundordnung möglich ist, können Gestaltungspläne gemäss geändertem Planungs- und Baugesetz (PBG) mit der Auflistung im Bau- und Zonenreglement im Verfahren der Bau- und Zonenordnung integral aufgelegt und aufgehoben werden.

Für den Stadtteil Littau und den Stadtteil Luzern sind die Voraussetzungen für die Aufhebung der Gestaltungspläne nicht ganz identisch. Der BZO Littau von 2008 wird vollständig überarbeitet, die neuen Vorgaben, Zonenbegriffe und Baubegriffe eingeführt sowie die Systematik der BZO Stadtteil Luzern übernommen. Im Stadtteil Luzern wird die 2014 genehmigte Bau- und Zonenordnung nur teilrevidiert und betreffend Baudichte und Nutzung weitgehend beibehalten und die neuen Baudichte und Baumasse so gewählt, dass diese neuen Vorgaben und Inhalte möglichst unverändert bleiben.

### 3 Varianten der Aufhebung

Das BUWD hat für die Gemeinden zum Umgang mit geltenden, altrechtlichen Sondernutzungsplanungen ein Infoblatt verfasst. Oft sind bestehende Gestaltungspläne zu detailliert und aus heutiger Sicht unzweckmässig festgelegt. Anstatt eine komplexe Anpassung des Gestaltungsplanes vorzunehmen, ist eine integrale Aufhebung mit einer geeigneten Festlegung in der Nutzungsplanung ein geeignetes Verfahren. Da gemäss neuer Bestimmung im PBG (§ 22 Abs. 3) ein koordiniertes Verfahren der Nutzungsplanung und der Aufhebung der Sondernutzungspläne vorgesehen ist, können soweit notwendig verbindliche Aussagen zu den Planungsgebieten direkt in die Bau- und Zonenordnung einfließen.

Infolge der vielen älteren Gestaltungspläne und der Gesamtüberarbeitung der Bau- und Zonenordnung Littau, können hier die meisten Gestaltungsplangebiete ersatzlos aufgehoben werden. Neu gilt die Grundnutzung, genauer gesagt die neue Grundnutzung gemäss Gesamtrevision mit den neuen Baubestimmungen der IVHB.

**Teil 1 - Im Stadtteil Littau sind folgende Varianten vorgesehen:** (Nach Nummern zugeteilt)

- 1 – Typ 1 Ersatzlose Aufhebung (betrifft 27 Gestaltungspläne)
- 2 – Typ 2 Aufhebung mit Erlass einer Spezialzone (betrifft Gestaltungsplan Ruopigen)
- 3 – Typ 3 Komplexer Fall Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht (betrifft Zentrum Fanghöfli)

Bei drei neueren Gestaltungsplänen ist kein Aufhebungsentscheid vorgesehen und auch nicht sinnvoll (G 354/Niedermatt Süd; G 355/Neuhushof und G 371/Bodenhof II).

**Teil 2 - Im Stadtteil Luzern sind folgende Varianten vorgesehen:** (Nach Buchstaben zugeteilt)

- Fall A: Beibehaltung (keine Aufhebung möglich bzw. nicht sinnvoll; nicht Auflagegegenstand)
- Fall B: Ersatzlose Aufhebung (Es gilt neue die Regelbauweise)
- Fall C: Aufhebung und Erlass einer Strukturhaltung (typische Siedlungsform)
- Fall D: Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung
- Fall E: Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht

| Variante / Fall                                  | Aufhebung des GP (Ja / Nein) | Beschrieb                         | Eignung  |
|--|------------------------------|-----------------------------------|--|
| <b>Fall A</b><br>Beibehaltung<br>(keine Auflage) | Nein                         | Gestaltungspläne bleiben erhalten | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei unvollständig umgesetzten Gestaltungsplänen</li> <li>• Bei zeitnah fertiggestellten GP / Planbeständigkeit</li> <li>• Hängige Gerichtsurteile</li> <li>• In Bearbeitung</li> </ul>                |
| <b>Auflagegegenstand Fälle B, C, D und E:</b>    |                              |                                   |  |
| <b>Fall B</b><br>Ersatzlose Aufhebung            | Ja                           | Neu gilt die Grundnutzung         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei fertiggestellten Gestaltungsplänen</li> <li>• Bei Gestaltungsplänen, welche primär die Erschliessung regeln</li> <li>• Heutiger Bestand Vorgaben der Grundnutzung mehrheitlich einhält</li> </ul> |

| Variante / Fall  | Aufhebung des GP (Ja / Nein) | Beschrieb  | Eignung   |
|--|------------------------------|--|---|
| <b>Fall C</b><br>Aufhebung und Erlass einer Struktur-<br>erhaltung | Ja                           | Neu gilt die angepasste Grundnutzung, welche die Struktur sichert  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei bebauten Gebieten mit einheitlicher, städtebaulicher Baustruktur und prägend für das Quartier</li> </ul> |
| <b>Fall D</b><br>Aufheben mit Anpassung der Grundnutzung           | Ja                           | Die Grundnutzung wird entsprechend der heutigen Bebauung angepasst   | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei Gestaltungsplan, in welcher die heutige Bebauung stark von der Grundnutzung abweicht</li> </ul>          |
| <b>Fall E</b><br>Aufheben mit neuer Gestaltungsplanpflicht         | Ja                           | Es wird in der Grundnutzung eine Gestaltungsplanpflicht im Perimeter des rechtskräftigen Gestaltungsplans festgelegt | <ul style="list-style-type: none"> <li>Bei exponierten städtebaulichen Stadtkontext (teils GP-Pflicht auf reduzierter Fläche)</li> </ul>            |

## 4 Übersicht Gestaltungspläne

Die nachfolgende Tabelle zeigt eine Auflistung aller, zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, rechtskräftigen Gestaltungsplänen. Zur besseren Übersicht und wegen der unterschiedlichen Ausgangslage sind die Tabellen nach Stadtteilen getrennt. Im Stadtteil Littau können infolge der Gesamtüberarbeitung der BZO die Zonenbestimmungen für die bisherigen Gestaltungsplangebiete freier bestimmt werden. Im Stadtteil Luzern sollen die erst 2014 in Kraft gesetzten Zonenbestimmungen nur geringfügig verändert und insbesondere die neuen Bestimmungen der IVHB eingeführt werden.

### 4.1 Stadtteil Littau (Teil 1)

Für folgende Gestaltungspläne im Stadtteil Littau wird ein Aufhebungsentscheid gemäss § 22 Abs. 3 beantragt (vgl. Bau- und Zonenreglement Art. 93):

| Gestaltungsplan-Nummer | Flurname  | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung  | Typ <sup>2</sup> |
|------------------------|---|---|------------------|
| G 010                  | Staffeln 1  | 26.05.1955  | 1                |
| G 011                  | Allmend I + II  | 19.11.1990  | 1                |
| G 014                  | Fanghöfli   | 24.03.1960 / 02.11.1987   | 3                |
| G 015                  | Gasshof   | 12.12.1994 / 09.06.1997   | 1                |
| G 016                  | Jodersmatt  | 19.09.1988  | 1                |
| G 017                  | Matthof Ost   | 01.06.1970  | 1                |
| G 018                  | Matthof   | 03.11.1980  | 1                |
| G 019                  | Neuhushof   | 14.10.1991  | 1                |
| G 020                  | Niedermatt I + Niedermatt II                                | 03.12.2003 / 19.10.2005   | 1                |
| G 021                  | Obermättlistrasse 24-32                                     | 06.07.2005  | 1                |
| G 022                  | Bodenhof  | 09.07.2003  | 1                |
| G 023                  | Rönnemooshof  | 16.11.1970 / 12.09.1988   | 1                |
| G 024                  | Rothen  | 30.12.1996 / 22.11.2002 / 6.12.2004 / 3.05.2006 / 25.4.2007                                   | 1                |
| G 025                  | Ruopigen  | 23.10.1972 / 14.06.1973 / 25.01.1993 / 12.12.1994   | 2                |
| G 026                  | Säntihof I (Allmend Süd)                                    | 01.05.1995  | 1                |
| G 027                  | Säntihof II (Allmend Süd II)                                | 31.10.2001  | 1                |
| G 028                  | Schöneegg   | 06.07.2005  | 1                |
| G 029                  | Staffeln 2  | 18.05.1981 / 8.09.1986  | 1                |
| G 030                  | Thorenbergmatte   | 29.12.1989 / 17.09.2003   | 1                |
| G 031 / G 032          | Udelboden I. Etappe / Udelboden I. Etappe Änderung EFH-Zone | G 031: 05.04.1971 / 20.12.1971 / 15.01.1973 sowie G 032: 01.09.1980 / 15.12.1980 / 23.11.1981 | 1                |
| G 033                  | Udelboden III. Etappe                                       | 30.09.1974  | 1                |
| G 034                  | Rothenstasse  | 08.06.2005  | 1                |
| G 035                  | Zimmeregg   | 22.07.1965 / 10.12.1971   | 1                |
| G 036/ G036 a          | Zimmereggwald / Udelboden II                                | 20.12.1971 bzw. 18.06.1990  | 1                |
| G 037                  | Gasshof II  | 16.12.2009  | 1                |
| G 038                  | Udelbodenpark   | 03.09.2008  | 1                |
| G 039                  | Ritterstrasse   | 26.08.2009  | 1                |

<sup>2</sup> Gemäss Kapitel 3 «Variantenstudium Aufhebung», Seite 6



Für folgende Gestaltungspläne im Stadtteil Littau wird **kein** Aufhebungsentschied gemäss § 22 Abs. 3 PBG beantragt (keine Interessenabwägung für Aufhebung notwendig):

| Gestaltungsplan-Nummer (intern) | Flurname       | Datum Genehmigung | Grund Beibehaltung                       |
|---------------------------------|----------------|-------------------|--|
| G 354                           | Niedermatt Süd | 13.07.2011        | Erst kürzlich realisiert                 |
| G 355                           | Neuhushof      | 25.04.2012        | Erst kürzlich realisiert                 |
| G 371                           | Bodenhof II    | 06.09.2017        | Inhalte zu Nutzung und Verkehr; neuer GP |

## 4.2 Stadtteil Luzern (Teil 2)

Im Stadtteil Luzern werden 54 Gestaltungspläne ersatzlos aufgehoben. Drei Gestaltungspläne werden aufgehoben und mit einer Zone mit dem Zweck der Strukturhaltung überlagert. Damit kann die bauliche Struktur und Wohnqualität gesichert werden und es wird ein minimaler Spielraum für Sanierungen ermöglicht. Vier Gestaltungspläne können aufgehoben werden, indem die Grundnutzung angepasst wird. Drei Gestaltungsplänen werden aufgehoben und die betroffenen Areale aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage im Stadtgefüge von Luzern mit einer neuen Gestaltungsplanpflicht auferlegt. 21 rechtskräftige bzw. genehmigte Gestaltungspläne bleiben bestehen.

### 4.2.1 Übersicht der beizubehaltenden Gestaltungspläne – Fall A

Für folgende Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern wird **kein** Aufhebungsentschied gemäss § 22 Abs. 3 PBG beantragt:

Die Gestaltungspläne werden beibehalten aufgrund einer oder mehrerer nachfolgende Rahmenbedingungen:

Gestaltungspläne sind jünger/gleich 5 Jahre alt.

Gestaltungspläne sind in Bearbeitung und weit vorgeschritten (aktuellste werden laufend nachgetragen).

Gestaltungspläne sind unvollständig realisiert oder erst gerade realisiert worden, respektive sind im Bau.

Spezielle Nutzungen oder Themen sind im Gestaltungsplan festgesetzt, welche teilweise unvollständig umgesetzt wurden.

Sicherung der Erschliessung ist nur mit dem Gestaltungsplan gewährleistet.

Bei einigen Gestaltungsplänen wurde aufgrund der Überprüfung festgestellt, dass zudem eine Anpassung der Grundnutzung aufgrund der neuen Begriffsdefinitionen der IVHB notwendig wird. Diese geringfügigen Anpassungen sind Bestandteil der Teilrevision Bau- und Zonenordnung und wird in der nachstehenden Tabelle mit «Anpassung Grundnutzung» vermerkt.

| Gestaltungsplan-Nummer (intern) | Ordnungsnummer (gültige BZO) | Flurname        | Datum Genehmigung        | Grund für Beibehaltung             |
|---------------------------------|------------------------------|-----------------|--------------------------|------------------------------------|
| G 293                           | 101/110                      | Oberrebstock II | 20.12.2000<br>01.07.2015 | Planbeständigkeit / jünger 5 Jahre |
| G 297                           | 138                          | Hitzlisberg     | 12.7.2000                | Spezielle Erschliessung            |
| G 299                           | 145                          | Schönbühlhügel  | 13.7.2005                | Erst kürzlich realisiert           |

| <b>Gestaltungsplan-Nummer (intern)</b> | <b>Ordnungsnummer (gültige BZO)</b> | <b>Flurname</b>             | <b>Datum Genehmigung</b> | <b>Grund für Beibehaltung</b>  |
|--|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|--|
| G 303                                  | 30                                  | LZ-Medien Maihof            | 13.7.2005                | Hofrandbebauung für spezifische Nutzung  |
| G 312                                  | 116                                 | Unterlöchli                 | 28.6.2006                | unvollständig überbaut   |
| G 313                                  | 145                                 | Vorderrain II               | 2.3.2005                 | unvollständig überbaut   |
| G 317                                  | 164                                 | Littauerhof                 | 17.8.2005                | Teilweise im Bau / noch nicht vollständig überbaut   |
| G 320                                  | 138 /404                            | Neulinden/Rigistrasse       | 16.11.2005               | Teilweise im Bau / unvollständig überbaut;   |
| G 331                                  | 505 / 122                           | Hermitage IV                | 21.6.2006<br>30.8.2006   | Neuer GP in Bearbeitung;<br>Anpassung Grundnutzung   |
| G 340                                  | 521 / 462                           | Allmend                     | 24.9.2008                | Viele unterschiedliche Themen / teilweise noch nicht ganz umgesetzt; spezifische Nutzungen |
| G 358                                  | 151                                 | Matthof-Stutzstrasse        | 21.5.2014                | Gemeinsam mit Horw / in Horw weitgehend bebaut aber mit Horw zusammen                      |
| G 360                                  | 317                                 | Rösslimatt I                | 5.9.2018                 | Planbeständigkeit / jünger als 5 Jahre/ wegen IVHB Grundnutzung bei GH anpassen            |
| G 364                                  | 112                                 | Freihof Geissenstein        | 29.1.2020                | Planbeständigkeit / jünger 5 Jahre; wegen IVHB Grundnutzung GH anpassen                    |
| G 365                                  | 162                                 | Obermaihof                  | 17.5.2017                | Planbeständigkeit / jünger 5 Jahre;  |
| G 366                                  | Von 149 in 169 umteilen             | Libellenstrasse 1           | 13.11.2019               | Planbeständigkeit / jünger als 5 Jahre; wegen IVHB Grundnutzung bei Baumasse anpassen      |
| G 367                                  | 140 in 169 umteilen                 | Libellenstrasse 2           | 13.11.2019               | Planbeständigkeit / jünger als 5 Jahre; wegen IVHB Grundnutzung bei Baumasse anpassen      |
| G 368                                  | 49                                  | Bundesplatz Süd-II Hochhaus | 12.2.2020                | Planbeständigkeit / jünger als 5 Jahre; Verfahren läuft                                    |
| G 370                                  | 505                                 | Hermitage V                 | Genehmigungsphase        | In Bearbeitung; Studie zeigt leicht höhere Baumasse  |

| Gestaltungsplan-Nummer (intern)                     | Ordnungsnummer (gültige BZO) | Flurname          | Datum Genehmigung | Grund für Beibehaltung  |
|---|------------------------------|-------------------|-------------------|---|
| G 373   | 165/191                      | Obere Bernstrasse | 4.12.2019         | Planbeständigkeit / jünger 5 Jahre; wegen IVHB Grundnutzung bei Baumasse anpassen |
| Neuere Gestaltungspläne mit ausstehender Umsetzung: |                              |                   |                   |   |
| G 375   | von 141 in 158 umteilen      | Eggen             | Genehmigungsphase | Wegen IVHB Grundnutzung bei Baumasse anpassen (Richtprojekt)                      |
| G 376   | von 155 in 170 umteilen      | Würzenbachmatte   | Genehmigt         | Wettbewerb / wegen IVHB Grundnutzung bei Baumasse anpassen                        |
| Laufende GP   |                              | Nicht aufgeführt  |                   | GP in Bearbeitung; Umsetzung nach IVHB je nach Richtprojekt berücksichtigt.       |

#### 4.2.2 Übersicht Stadtteil Luzern mit Aufhebungsentscheid – Fall B bis E

Für folgende Gestaltungspläne im Stadtteil Luzern wird ein Aufhebungsentscheid gemäss § 22 Abs. 3 Planungs- und Baugesetz beantragt (vgl. Bau- und Zonenreglement Art. 93):

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer                    | Flurname                       | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Fall <sup>3</sup> |
|------------------------|-----------------------------------|--------------------------------|--|-------------------|
| G 135                  | 134                               | Allenwinden                    | 24.6.1944                              | B                 |
| G 188                  | 149                               | Rodtegg (westlicher Abschnitt) | 10.10.1963                             | B                 |
| G 232                  | 133, 164, 170, 174, 433, Grünzone | Büttenen III                   | 16.10.1974<br>31.01.1980               | C                 |
| G 235                  | 149, 159                          | Oberseeburg                    | 24.2.1977                              | C                 |
| G 243                  | 136                               | Reussport                      | 30.3.1983 / 5.9.1984 / 9.12.1987       | B                 |
| G 248                  | 152                               | Schädritstrasse                | 26.11.1986                             | B                 |
| G 249                  | 190                               | Bireggstrasse                  | 2.5.1990                               | B                 |
| G 253                  | 136                               | Hochhüsli                      | 15.7.1992                              | B                 |
| G 255                  | 150                               | Schädritthalde II              | 14.10.1992                             | E                 |
| G 257                  | 172                               | Eichmatt                       | 4.7.1990                               | B                 |
| G 259                  | 46                                | Gibraltarstrasse               | 25.10.1989                             | B                 |

<sup>3</sup> Gemäss Kapitel 3 «Variantenstudium Aufhebung»

| <b>Gestaltungsplan-Nummer</b> | <b>Ordnungsnummer</b> | <b>Flurname</b>                             | <b>Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung</b> | <b>Fall<sup>3</sup></b> |
|-------------------------------|-----------------------|---|---|-------------------------|
| G 268                         | 4 / 403               | Löwenplatz                                  | 22.12.1992                                    | B                       |
| G 272                         | 175, 132              | Bodenhof-Terrasse Ost                       | 17.8.1994                                     | C                       |
| G 274                         | 132                   | Bodenhof-Terrasse West                      | 17.8.1994                                     | B                       |
| G 274 a                       | 121                   | Büttenenstrasse                             | 17.3.1993                                     | B                       |
| G 278                         | 152                   | Schädrütirain                               | 12.5.1995                                     | B                       |
| G 279                         | 52 / 4                | Zürichstrasse / Wesemlinrain<br>(Blumenhof) | 26.6.1996                                     | B                       |
| G 280                         | 118                   | Rosengartenhalde                            | 17.4.1996                                     | B                       |
| G 282                         | 158                   | Moosmatt                                    | 19.5.1999                                     | D                       |
| G 283                         | 148                   | Hemschlen                                   | 29.1.1997                                     | B                       |
| G 287                         | 116                   | Schlösslihalde I                            | 3.12.1999                                     | B                       |
| G 289                         | 117                   | Lindenfeld III                              | 13.5.1998 / 11.8.1999                         | E                       |
| G 291                         | 155 / 29              | Bäckerfachschule                            | 21.10.1998                                    | B                       |
| G 294                         | 4                     | Hallwilerweg                                | 23.3.2000                                     | B                       |
| G 295                         | 140                   | Büttenenstrasse PK                          | 16.2.2000                                     | B                       |
| G 296                         | 177 / 103 B           | Voltastrasse                                | 23.5.2001                                     | B                       |
| G 298                         | 149                   | Oberlöchli IV                               | 23.2.2000                                     | D                       |
| G 302                         | 24                    | Urnerhof                                    | 23.8.2000                                     | B                       |
| G 304                         | 4                     | Pilatusplatz II                             | 4.6.2003                                      | B                       |
| G 306                         | 42                    | Güterareal SBB                              | 10.12.2003                                    | D                       |
| G 309                         | 47                    | Weyrstrasse                                 | 20.3.2002                                     | D                       |
| G 314                         | 155                   | Seeburgstrasse                              | 3.12.2008                                     | B                       |
| G 315                         | 310                   | Migros Würzenbach                           | 5.1.2005                                      | B                       |
| G 316                         | 52 / 4 B              | Sentipark II                                | 10.3.2004                                     | B                       |
| G 319                         | 52                    | Rosenegg                                    | 22.6.2005                                     | B                       |
| G 321                         | 134                   | Leumatt                                     | 8.2.2006                                      | B                       |
| G 322                         | 138                   | Titlisstrasse                               | 22.3.2006                                     | B                       |
| G 325                         | 152                   | Schädrüti                                   | 5.4.2006                                      | B                       |
| G 326                         | 153                   | Hirtenhofweg                                | 28.9.2005                                     | B                       |
| G 327                         | 103 / B               | Dorfstrasse                                 | 21.6.2006                                     | B                       |
| G 329                         | 161                   | Lützel matt III                             | 17.5.2006                                     | B                       |
| G 330                         | 52                    | Gibraltarstrasse                            | 10.5.2006                                     | B                       |
| G 332                         | 164                   | Geissmatthöhe                               | 11.6.2008                                     | B                       |
| G 333                         | 136                   | Dorenbach II                                | 28.2.2007                                     | B                       |
| G 334                         | 187/188               | Reussinsel II                               | 22.11.2006                                    | B                       |
| G 336                         | 149                   | Rodtegg II                                  | 31.10.2007                                    | B                       |
| G 341                         | 130                   | Gütschhöhe                                  | 14.1.2009                                     | E                       |

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer | Flurname                 | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Fall <sup>3</sup> |
|------------------------|----------------|--------------------------|--|-------------------|
| G 342                  | 43             | Central Park             | 23.11.2011                             | B                 |
| G 345                  | 174            | Bodenhof-Terrasse Ost II | 15.10.2008                             | B                 |
| G 347                  | 130            | Oberlöchli Süd           | 17.6.2009                              | B                 |
| G 348                  | 161            | Lindenfeldstrasse        | 16.9.2009                              | B                 |
| G 349                  | 101/173/161    | Weinbergli               | 30.9.2009                              | B                 |
| G 351                  | 132            | Rebstockrain II          | 13.7.2011                              | B                 |
| G 361                  | 48             | Brünighof                | 1.7.2015                               | B                 |

### 4.3 Rahmenbedingungen zur Aufhebung der Sondernutzungspläne

Allgemeine und spezifische rechtliche Vorgaben:

- Als Nutzungspläne bzw. als Sondernutzungspläne bilden Gestaltungspläne eine verbindliche Rechtsgrundlage (§ 15 PBG).
- Sie bedürfen einer gewissen Beständigkeit, allerdings kommt dem Grundsatz der Planbeständigkeit keine absolute Bedeutung zu (BGE 124 II 396; LGVE 1998 II Nr. 5c, je mit weiteren Hinweisen).
- Die Grundeigentümerschaft hat keinen Anspruch auf Fortgeltung der einmal festgelegten Nutzung (BGE 107 Ia 36; LGVE 1998 II Nr. 5 Erw. 5c).
- Planung und Wirklichkeit sind bei Bedarf in Übereinstimmung zu bringen (BGE 123 I 182f., 121 I 247, 114 Ia 33).
- Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so sind Nutzungspläne spätestens alle 10 Jahre zu überprüfen und anzupassen oder aufzuheben (§ 22 Abs. 1 PBG).
- Eine erhebliche Änderung der Verhältnisse liegt bspw. dann vor, wenn das Gemeinwesen nach der allgemeinen Erfahrung andere Festlegungen getroffen hätte, sofern die geänderten Verhältnisse zum Zeitpunkt der Ausarbeitung oder der Genehmigung des Plans massgeblich gewesen wären (LGVE 1998 II Nr. 5 Erw. 5c mit Hinweisen).
- Bei alten Gestaltungsplänen wird an die Erheblichkeit der Veränderungen der Verhältnisse keine allzu hohen Anforderungen gestellt.
- Flexible Bauordnungen, ohne einengende Gestaltungspläne, können auch im Interesse des RPG, bzw. der Grundeigentümerschaft sein.

## 5 Aufhebungsanträge

Die aufzuhebenden Gestaltungspläne gemäss § 22 Abs. 3 PBG sind in Art. 93 BZR aufgeführt und werden in Kapitel 4 und in Kapitel 5 beurteilt und begründet. Im Teil 1 / Littau werden die Gestaltungspläne nach den laufenden GP-Nummern aufgelistet und behandelt. Im Teil 2 Luzern werden die Gestaltungspläne mit gleicher Interessenlage oder Anpassungsgrund nach Fällen zusammengefasst und beurteilt.

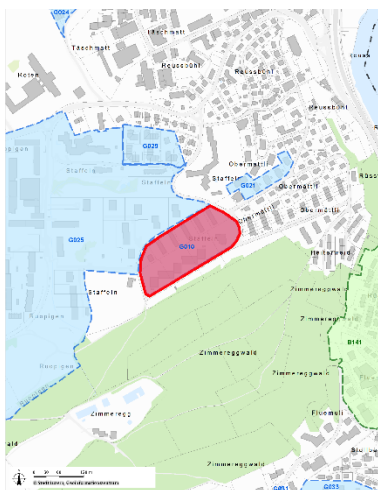
Die Aufhebungsanträge sind nach den möglichen Varianten, Aufhebungsthemen und Gestaltungsplan-Nummern sortiert. Alle Gestaltungspläne, welche zur Aufhebung beantragt werden, erfüllen die Anforderungen an eine Aufhebung. Allgemein gültige Gründe werden summarisch aufgeführt und begründet. Bei den Gestaltungsplänen, welche aufgehoben werden und Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung mit sich bringen, wird eine Interessenabwägung vorgenommen. Der Bezug der heutigen Ausgangslage ist das Bau- und Zonenreglement Littau vom 2009 und der Stadt Luzern vom 2013.

**Massgebend sind die aufgelegten Teilzonenpläne und das aufgelegte Bau- und Zonenreglement.**

### 5.1 Stadtteil Littau

#### 5.1.1 Gestaltungsplan G 010 - Staffeln 1

##### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des Gestaltungsplans 010 Staffeln 1 umfasst (heute) neun Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| Parzellen (Grundbuch Littau)                         |
|--|
| 1113, 1225, 1226, 1251, 1321, 1322, 1371, 1373, 1383 |

**Architekt:** H. Auf der Maur

Der Flur befindet sich östlich des Roupigenzentrums, direkt angrenzend an den Zimmereggwald in einem Wohngebiet.

Der ursprüngliche Perimeter des G 010 umfasste weitere Parzellen zu allen Seiten, jedoch wurden diese Parzellen nie nach den Plänen des G 010 realisiert worauf er – zumindest in diesen Gebieten - materiell an Rechtskraft verlor.

Der Gestaltungsplan sieht drei verschiedene Zonentypen vor:

- Zone I «Spezialbauten» sieht die Ermöglichung von eingeschossige Pavillonbauten vor.
- Zone II «Normalparzellen» ermöglicht die Erstellung von dreistöckigen Sechsfamilienhäusern.
- Zone III «Hochhäuser» ermöglicht die Erstellung von zwölfgeschossigen Wohnhäusern.

##### Interessensabwägung

| Kriterium                            | Beurteilung                                | Bemerkungen   |
|--------------------------------------|--|---|
| <b>Alter</b>                         | Hohes Alter (1955)                         | Nicht mehr anwendbar                                |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b> | Hohe Anzahl Eigentümer/innen (9 Parzellen) | Hohe Anzahl Betroffene / Bewohnende                 |
| <b>Realisationsgrad</b>              | Grossmehrheitlich umgesetzt                | Einzelne Freiflächen wurden später ebenfalls bebaut |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>      | Unterschiedliche Bebauungsmuster           | Abschnitt teils homogen bebaut                      |

|   |                           |  |
|---|---------------------------|--|
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | 15-geschossige Bauten     | Die best. Hochhausstandorte sind in der BZO nicht enthalten    |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Teils grosse Abweichungen | Infolge des ursprünglichen GP sind Aktualisierungen entstanden |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

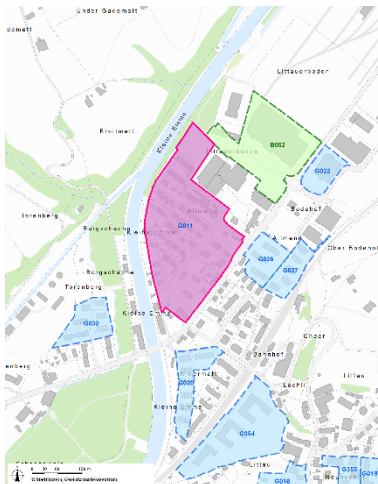
Hauptgründe für die Aufhebung: städtebaulich zweigeteiltes Gebiet, homogene Nutzungsstruktur, hohe Anzahl Grundeigentümerschaft, unklarer Wirkungsbereich (Abweichungen und Anwendbarkeit) und hohes Alter. Mit Zuteilung in zwei Wohnzonen lösbar.

**Baurechtliche Veränderung**

|                         | Zonierung  | Dichtemass | Höhenmass  | Gebäude-länge | Bemerkung |
|-------------------------|--|------------|--|---------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>  | Wohnzone 4   | AZ 0.7     | 4 Vollgeschosse  | Max. 40 m     |           |
| <b>G 010 Staffeln 1</b> | Mehrere Spezialzonen (Parzellen für spezielle Bauwerke, Parzellen für Hochhäuser, Normalparzellen für Wohnnutzung) | -          | - Parzellen für spezielle Bauwerke: Pavillon oder Garagenbauten einstöckig, 3 geschossige Bauten<br>- Normalparzellen: 3 Vollgeschosse<br>- Parzellen für Hochhäuser: 11 Vollgeschosse | -             |           |

**5.1.2 Gestaltungsplan G 011 – Allmend I + II**

**Ausgangslage**



Die Perimeter (rot) des Gestaltungsplans G 011 Allmend I+II umfasst zusammen 110 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

**Parzellen (Grundbuch Littau)**

250, 251, 252, 253, 254, 255, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 264, 265, 1779, 1793, 1796, 1820, 1822, 1839, 1840, 1841, 1842, 1843, 1844, 1845, 1846, 1847, 1848, 1849, 1850, 1851, 1852, 1877, 1878, 1879, 1880, 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886, 1887, 1888, 1889, 1890, 1891, 1892, 1893, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906, 1912, 1913, 1914, 1915, 1929, 1930, 1931, 1932, 1933, 1934, 1936, 1937, 1938, 1942, 1944, 1945, 1946, 1947, 1951, 1952, 1953, 1954, 1955, 1968, 1969, 1970, 1971, 1972, 1973, 1983, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2300, 2358, 2359, 2360

Der Perimeter befindet sich am südwestlichen Ende des Littauer Bodens zwischen Thorenbergstrasse und kleiner Emme. Der Auftraggeber dieser damaligen Planung war das Konsortium Allmend Littau, welches sich ausfolgenden juristischen und natürlichen Personen zusammensetzte: Einwohnergemeinde Littau, Wohnbaugenossenschaft WGL Littau, Herrn Hans Lötscher, Zwingsgemeinde Littau und Sigristenpfründe.

Faktisch handelt es sich beim G 011 um zwei aufeinander abgestimmte und gleichzeitig bewilligte Gestaltungspläne. Allmend I mit Genehmigung vom 19.11.1990 sowie Allmend II, ebenfalls mit Genehmigung vom 19.11.1990.

### Interessensabwägung

| Kriterium                              | Beurteilung                                       | Bemerkungen  |
|--|---|--|
| <b>Alter</b>                           | Hohes Alter (1990)                                | Nicht mehr anwendbar, teils auch wegen lückenhaften Unterlagen |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>    | Sehr hohe Anzahl Eigentümer/innen                 | Eine gemeinsame Anpassung ist unwahrscheinlich                 |
| <b>Realisationsgrad</b>                | Grossmehrheitlich umgesetzt                       | Nur wenige Parzellen noch nicht bebaut                         |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>        | Anforderungen an heutige Siedlungsqualität fehlen | Meist Ein- und Zweifamilienhäuser mit wenigen MFH              |
| <b>Spezifische Gestaltungspläne</b>    | Organisation und Erschliessung des Gebietes       | Grundlage für die Erschliessung und Bautypen                   |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Teils kleinere Abweichungen bei Höhen und Dichte  | Die MFH neuer Zone zuteilen                                    |

### Fazit:

|   |
|---|
| <p><b>2 / Ersatzlose Aufhebung</b><br/>                 Hauptgründe für die Aufhebung: städtebaulich einheitliches aber wenig prägnantes Gebiet, homogene Nutzungsstruktur, sehr hohe Anzahl an Grundeigentümer/innen, unklarer Wirkungsbereich (Abweichungen und Anwendbarkeit erschwert wegen lückenhafter Unterlagen). Einfache Umsetzung mit Wohnzonen bzw. Mischzone entlang Kantonsstrasse möglich.</p> |
|---|

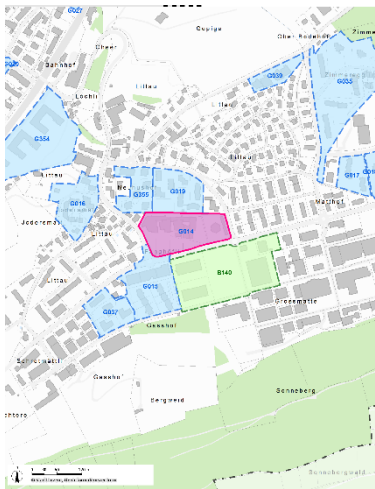
### Baurechtliche Veränderung

|   | Zonierung                                    | Dichtemass                       | Höhenmass  | Gebäudelänge | Bemerkung |
|---|--|----------------------------------|--|--------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>                        | Wohnzone 2 und Wohnzone 3                    | AZ 0.35 bei W2 und AZ 0.6 bei W3 | Variiert nach Teilgebiet. 2-4 Vollgeschosse                              | 40 m         |           |
| <b>G 011 Allmend I. Etappe und II. Etappe</b> | Unklar. Vermutlich Wohnzone 2 und Wohnzone 3 | AZ 0.4                           | Variiert nach Teilgebiet. 2-4 Vollgeschosse. Höhen mit Kosten gesichert. | -            |           |



### 5.1.3 Gestaltungsplan G 014 – Fanghöfli

#### Ausgangslage



Die Perimeter (rot) des Gestaltungsplans G 014 Fanghöfli umfasst zehn Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| Parzellen (Grundbuch Littau)                              |
|---|
| 335, 1142, 1573, 1574, 1575, 1576, 1577, 1578, 1592, 1757 |

Das Zentrum Fanghöfli bildet, nebst dem historischen Ortskern, die bauliche und neue funktionale Mitte vom Gebiet Littau Dorf.

Der Gestaltungsplan G 014 trat am 24.03.1960 in Rechtskraft. Alleiniger Grundeigentümer war damals Herr Hans Wyss-Suppiger. Zwischen 1960 und 1987 gab es dann insgesamt drei Gestaltungsplanabänderungen, in denen auch die Geltungsbereiche verändert wurden.

Bestandteil dieses Gestaltungsplan sind ein 1. Plan sowie drei weitere Abänderungspläne. Ergänzt werden die Pläne mit Sonderbauvorschriften. Weitere indirekte Bestandteile sind auch ein Dienstbarkeitsvertrag betreffend Einräumung eines Kanalisationsdurchleitungsrechtes mit Anschlussrecht.

Hinweis: Es fehlen mehrere Originaldokumente. Namentlich:

- Gestaltungspläne Gs 335 Fanghöfli sowie Gs 333 Gasshofstrasse 13 vom 17.02.1975
- Gestempelter Plan zu Entscheid vom 02.11.1987
- Vergleich vom 21.09.1987 zwischen Bauherrschaft und den Beschwerdeführern und Einsprechern.

#### Interessensabwägung

| Kriterium                                 | Beurteilung  | Bemerkungen  |
|---|--|--|
| <b>Alter</b>                              | Hohes Alter (1960)   | Nicht mehr direkt anwendbar, teils auch wegen lückenhaften Unterlagen der Änderungen |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>      | 10 Parzellen   | Hohe Anzahl an Betroffenen   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Grossmehrheitlich umgesetzt  | Die Nutzfläche ist realisiert und ausgeschöpft                                       |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Anforderungen an heutige Aussenraumqualitäten fehlen; baulich intaktes Ensemble; schützenswertes typolog. Hochhaus | Für eine Weiterentwicklung ist eine neuer GP notwendig                               |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Verbindlicher Inhalt des alten GP ist nicht eindeutig belegbar   | Die teils älteren Vorgaben verhindern eine zeitgemäss Weiterentwicklung              |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Das Hochhaus ist im aktuellen GP noch vorgesehen   | Hochhaus von GP abtrennen und separat regeln   |

#### Fazit:

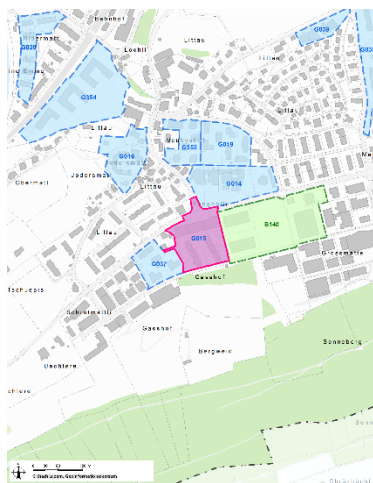
|   |
|---|
| <p><b>3 / Aufhebung mit Gestaltungsplanpflicht</b></p> <p>Hauptgründe für die Aufhebung: Städtebaulich wichtiges Gebiet mit Erneuerungspotential. Für die Erneuerung des Fanghöflis sind vertiefte Studien / Konzepte zu erarbeiten und mit einem neuen Gestaltungsplan zu regeln. Die Aussenräume und Parkierungsflächen sind zu beachten und städtebaulich zu verbessern. Das Hochhaus wird einer separaten Zone zugeteilt.</p> |
|---|

### Baurechtliche Veränderung

|                         | Zonierung           | Dichtemass                      | Höhenmass       | Bemerkungen |
|-------------------------|---------------------|---------------------------------|-----------------|-------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>  | Zentrumszone Littau | AZ 0.7 / 1.0                    | 4 Vollgeschosse |             |
| <b>G 010 Staffeln 1</b> | Unbekannt           | AZ 1.2 und 0.7 (Entscheid 1960) |                 |             |

### 5.1.4 Gestaltungsplan G 015 – Gasshof

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des Gestaltungsplans G 015 Gasshof umfasst 10 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b>  |
|--|
| 211, 331, 2018, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030 |

#### Damaliger Gesuchsteller:

Herr Franz Lötscher  
Lötscher Tiefbau AG.

Der Gestaltungsplan Gasshof wurde Ende 1994 der Rechtskraft überführt. 1997 kam es zu einer Gestaltungsplanänderung. Es handelte sich um geringfügige Anpassungen der Baubegrenzungslinien im Süden des Perimeters. Auslöser dafür war, aufgrund des Bestrebens nach optimaler Besonnung, eine leichte Abdrehung der südlichen Gebäude. Die heutige Siedlung Gasshof wurde zwischen 1998 und 2000 erbaut.

#### Interessensabwägung

| Kriterium                                 | Beurteilung  | Bemerkungen  |
|---|--|--|
| <b>Alter</b>                              | Höheres Alter (1994)   |  |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>       | Hohe Anzahl Eigentümer/innen   |  |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig in kurzer Zeit umgesetzt   |  |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Anforderungen an heutige Ausenraumqualitäten mit Ausnahme der Wohnbauten fehlen  |  |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Mit dem GP wurden zwei Gebiete mit Strassenlage und Wohnkörper auf Einstellhalle | Die GP-Vorgaben verhindern teils eine zeitgemäss Weiterentwicklung |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Gemäss GP und Änderung erstellt  | Entspricht zudem den Bestimmungen der BZO 2009                     |





**Interessensabwägung**

| Kriterium                                 | Beurteilung  | Bemerkungen  |
|---|--|--|
| <b>Alter</b>                              | Hohes Alter (1970)   |  |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>      | Geringe Anzahl Eigentümer /innen   | Genossenschaft Matt; Betroffene und Mieter/innen                   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig in kurzer Zeit umgesetzt   | Keine Änderungen   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Zeittypische Wohnblöcke; Mehrgeschoss Bonus realisiert; grössere Freiraumflächen | Gewisse Verdichtung und Aufwertung Umgebung möglich                |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Stimmt weitgehend mit der Regelbauweise überein                                  | Die GP-Vorgaben verhindern teils eine zeitgemäss Weiterentwicklung |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Gemäss GP erstellt; bzw. Gebäude als Ost-West-Typ realisiert                     | Entspricht zudem den Bestimmungen der BZO 2009                     |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

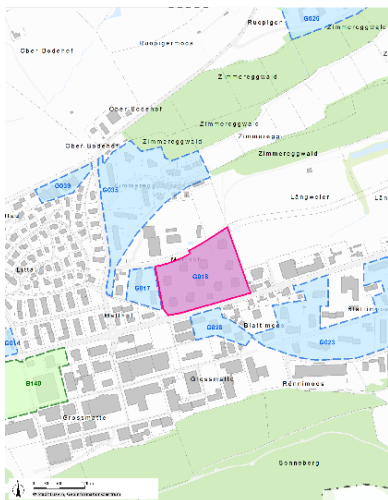
Hauptgründe für die Aufhebung: Geringe Diskrepanz zwischen Sonderbestimmungen und Bestimmung BZR Littau. Bauliche Umsetzung erfolgte vollständig. Gestaltungsplan wurde (auch) aus wirtschaftlichen Gründen aufgestellt. Es handelt sich um eine städtebaulich wenig ausgeprägte Wohnsiedlung. Erneuerungen werden durch den alten GP eingeschränkt.

**Baurechtliche Veränderung**

|                          | Zonierung  | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkung |
|--------------------------|------------|--------------------|-----------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>   | Wohnzone 3 | AZ 0.6             | 3 Vollgeschosse |           |
| <b>G 017 Matthof Ost</b> | Wohnzone 3 | AZ 0.5 + 15%       | 4 Vollgeschosse |           |

**5.1.7 Gestaltungsplan G 018 – Matthof**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 018 Matthof umfasst 15 Parzellen.

**Parzellen (Grundbuch Littau)**

1138, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399

Der Gestaltungsplan G 018 wird in den Unterlagen auch als II. Etappe der Beplanung des Grundstücks 1138 gesehen (I. Etappe = G 017 Matthof Ost). Gesuchsteller war Herr Josef Wigger. Herr Otto von Deschwanden, Architekt, Fanghöfli 8, wird als Planverfasser aufgeführt. Der Gestaltungsplan wurde am 03. November 1980 durch den Gemeinderat von Littau genehmigt und der Rechtskraft überführt. Die Siedlung wurde in den frühen 1980er erbaut.

**Interessensabwägung**

| Kriterium                                 | Beurteilung  | Bemerkungen  |
|---|--|--|
| <b>Alter</b>                              | Hohes Alter (1980)   |  |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>      | Hohe Anzahl Parzellen / Eigentümer/innen                                       | Aktuell 5 Grundeigentümer/in-nen   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig in kurzer Zeit umgesetzt   | Ergänzung nach einer Umzonung eines 10 Gebäudes um 1994                                    |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Zeittypische Wohnblöcke/Punkthäuser; Homogene Wirkung, aber auch etwas monoton | Gewisse Verdichtung und Aufwertung Umgebung möglich; Aussenräume und Freiflächen aufwerten |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Stimmt weitgehend mit der Regelbauweise überein                                | Die GP-Vorgaben verhindern teils eine zeitgemäss Weiterentwicklung                         |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Gemäss GP 9 Häuser erstellt  | Änderung des GP für das 10 Haus liegt nicht vor  |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

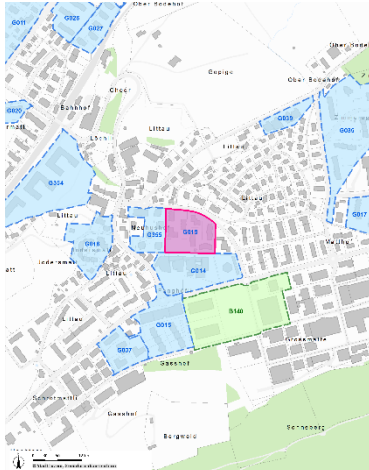
Hauptgründe für die Aufhebung: Wenig Diskrepanz zwischen Sonderbestimmungen und Bestimmung BZR Littau. Bauliche Umsetzung erfolgte. Baute Matthof 34 widerspricht dem unveränderten G 018. Aufgrund Parzellenmutation viele Grundstücke beteiligt. Mit ÜZ Freiräume sicherstellen.

**Baurechtliche Veränderung**

|                        | Zonierung  | Dichtemass AZ / ÜZ  | Höhenmass       | Bemerkungen |
|------------------------|------------|---------------------|-----------------|-------------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Wohnzone 3 | AZ 0.6              | 3 Vollgeschosse |             |
| <b>G 018 Matthof</b>   | Wohnzone 3 | AZ 0.49 (gemittelt) | 4 Vollgeschosse |             |

**5.1.8 Gestaltungsplan G 019 – Neuhushof**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 019 Neuhushof umfasst fünf Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

**Parzellen (Grundbuch Littau)**

1741, 1948, 1949, 1950, 1993

Gesuchstellerin war die Baugenossenschaft Matt, vertreten durch die Genossenschaftsverwaltung. Gasser Ziegler & Partner Architekten werden als Projektverfasser aufgeführt.

Der Gestaltungsplan wurde am 3. November 1980 durch den Gemeinderat von Littau genehmigt und der Rechtskraft überführt. Die Siedlung wurde in den frühen 1990er erbaut.

Die planerische Basis des G 019 bildete das Bebauungskonzept «Jours de fete», erdacht von den Architekten Gassner Ziegler Schönenberger.

Gemäss Ideen der Architekten gliederte sich der gesamte Flur Neuhushof in 2 Planungsgebiete; Planungsgebiet DE umfasst den östlichen Teil des Gebiets (= Perimeter G 019) und Planungsgebiet AB umfasst den westlichen Teil des Gebiets (= Perimeter G 355).

Der Gestaltungsplan G 019 wird in den Unterlagen teilweise als Bebauungsplan betitelt.

### Interessensabwägung

| Kriterium                                 | Beurteilung   | Bemerkungen   |
|---|---|---|
| <b>Alter</b>                              | Hohes Alter (1980. 1991)  |   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>      | Hohe Anzahl Parzellen mit 2 Eigentümerinnen   | Baugenossenschaft Matt und Stadt Luzern   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig umgesetzt   |   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Eine differenzierte Siedlung mit einer gewissen Bedeutung in Bezug zu Aussenraumbildung und Gebäudeausformung | Der genossenschaftliche Einfluss ist erkennbar  |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Gesamtkonzept, welches etappenweise realisiert wurde  | Eine Verdichtung ist für die differenzierte Siedlung nicht sinnvoll. Der Spielbereich ist ab parzelliert  |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Gemäss GP 7 Häuser erstellt   | Der GP begrenzte den Wohnanteil gegenüber der damals geltenden Dorfzone. Im westlichen Teil entsprechen die Bauten der 2. Etappe nicht genau den geplanten Baubereichen |

### Fazit:

#### 1 / Ersatzlose Aufhebung

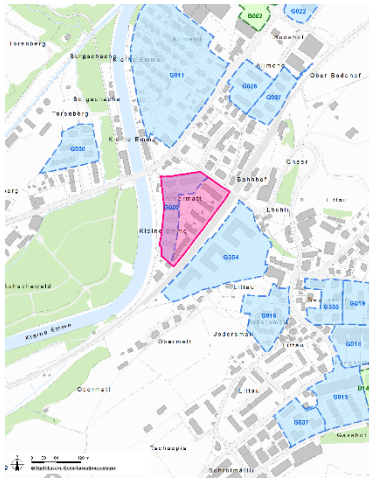
Hauptgründe für die Aufhebung: Siedlung an zentraler Lage und Anbindung ans historische Zentrum. Sicherung einer baulichen Qualität mit der zum alten Dorfkern zentral gelegenen Bebauung ist mit Regelbauvorschriften und genossenschaftlichem Einfluss gewährleistet.

### Baurechtliche Veränderung

|                        | Zonierung       | Dichtemass AZ / ÜZ           | Höhenmass                                  | Bemerkungen |
|------------------------|-----------------|------------------------------|--|-------------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Dorfzone Littau | AZ 0.7                       | 3 Vollgeschosse respektive 5 Vollgeschosse |             |
| <b>G 019 Neuhushof</b> | Dorfzone Littau | AZ 0.5 Wohnen, Insgesamt 0.7 | 4 Vollgeschosse                            |             |

## 5.1.9 Gestaltungsplan G 020 – Niedermatt I + Niedermatt II

### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 020 Niedermatt I + Niedermatt II umfasst 34 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

368, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2299, 2310, 2330, 2331

Bauherrin war die Erbgemeinschaft Zumbühl Jakob. Die Romano und Christen Management AG wird als Planverfasserin und Gesuchstellerin aufgeführt. Die Konstellation galt für das Gesuch Etappe I wie auch das Gesuch Etappe II. (Hinweis: Teil II ist im WEB-Gis nicht dargestellt). Das Gestaltungsplangebiet Niedermatt gliedert sich in zwei Bauetappen. Etappe 1, genehmigt durch den Gemeinderat am 3. Dezember 2003, umfasst den westlichen Bereich des Planungsgebiets mit einem Wohnhaus und 18 Reiheneinfamilienhäusern. Etappe 2, genehmigt durch den Gemeinderat am 19. Oktober 2005, umfasst den östlichen Bereich des Planungsgebiets mit fünf Mehrfamilienhäusern sowie rund 1'000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche. Die bauliche Realisierung der Etappe I erfolgte zwischen 2006 und 2010. Etappe II wurde zwischen 2009 und 2011 umgesetzt.

### Interessensabwägung

| Kriterium                                 | Beurteilung  | Bemerkungen   |
|---|--|---|
| <b>Alter</b>                              | Jüngerer GP (2003, 2005)   | Überprüfung nach PBG nötig  |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>       | Hohe Anzahl Parzellen mit vielen Eigentümer/innen                                | Juristische Personen einerseits und einzelne Grundeigentümer/innen der REFH andererseits                                    |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig umgesetzt  | Beide Bautypen realisiert   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Zwei unterschiedliche Bautypologien gruppieren sich um einen zentralen Innenraum | Trotz Gestaltungsplan fehlen teils interne Bezüge (Zweige-teilt)  |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Die Inhalte sind mit den Bauetappen umgesetzt                                    | Eine Verdichtung ist für die realisierte Siedlung nicht sinnvoll<br>Der Spielbereich ist teils ab parzelliert und gesichert |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Es sind nur geringe Abweichungen vorhanden                                       | Die Bauprojekte waren der Massstab für die GP-Inhalte   |

### Fazit:

#### 1 / Ersatzloses Aufheben

Hauptgründe für die Aufhebung: relativ neuer Gestaltungsplan aber mit zwei in sich einheitlichen Mustern vollständig realisiert. Die beiden Etappen können mit entsprechenden Regelbauvorschriften abgebildet werden. Der im Inneren gelegene gemeinsame Spielbereich ist aus den übergeordneten Vorgaben, der Parzellierung und der am Bestand orientierten Dichte gesichert.

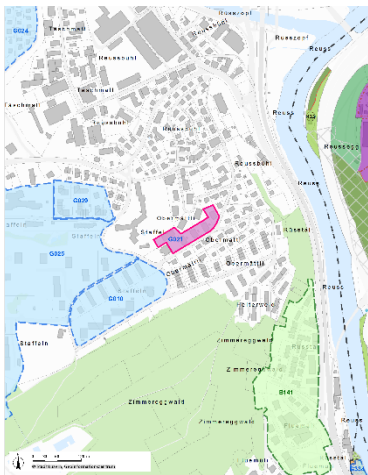


## Baurechtliche Veränderung

|                                | Zonierung     | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkungen |
|--------------------------------|---------------|--------------------|-----------------|-------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>         | Wohnzone 3    | AZ 0.6             | 3 Vollgeschosse |             |
| <b>G 020 Niedermatt I + II</b> | Vorletzte BZO | AZ 0.5 + 15% Bonus | 4 Vollgeschosse |             |

### 5.1.10 Gestaltungsplan G 021 – Obermättlistrasse

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 021 Obermättlistrasse umfasst vier Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

626, 652, 659, 1106

Gesuchstellerin und Bauherrin war die Baugenossenschaft Reussbühl. Als Planverfasserin wird die Duss Fredy Architektur AG aus Littau aufgeführt.

Die bauliche Realisierung erfolgte zwischen 2006 und 2007. Der Gestaltungsplan basiert auf einem Studienauftrag.

#### Interessensabwägung

| Kriterium                                 | Beurteilung   | Bemerkungen   |
|---|---|---|
| <b>Alter</b>                              | Jüngerer GP (2005)  | Überprüfung nach PBG nötig  |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>       | 4 Parzellen mit einem Eigentümer  | Baugenossenschaft Reussbühl   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig umgesetzt   | Als Gesamtprojekt durch eine Bauherrschaft realisiert   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Die Einzelkuben prägen diesen Abschnitt der Obermättlistrasse und schaffen mit internen Verbindungen und Freiräumen ein Bauensemble | Das Ensemble weist in der näheren Umgebung als Einzige Bauten keine Schrägdächer auf. Der Spielplatz konnte durch den zurückgesetzten Bau entstehen |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Die Inhalte sind mit der Bauetappe umgesetzt worden   | Eine Verdichtung ist für die realisierte Siedlung nicht sinnvoll. Der Spielbereich ist ab parzelliert und gesichert                                 |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Es sind nur geringe Abweichungen vorhanden  | Das Bebauungsmuster ist mit der Umgebung identisch und kann mit Regelbestimmungen übernommen werden   |

**Fazit:**

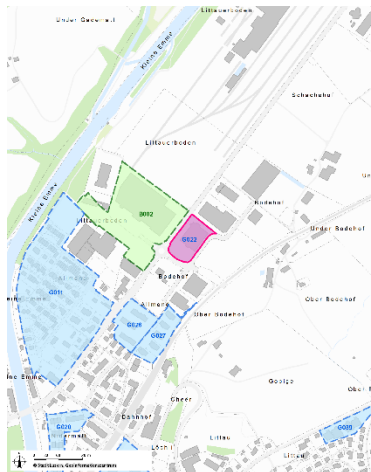
**1 / Ersatzlose Aufhebung**  
 Hauptgründe für die Aufhebung: Keine grosse Abweichung zum BZR Littau. Das Baukonzept passt sich in die Quartierstruktur und auch in die neuen Zonenvorschriften ein. Der Freiraum/Spielplatz ist als eigenständige Parzelle gesichert.

**Baurechtliche Veränderung**

|                                | Zonierung  | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkungen      |
|--------------------------------|------------|--------------------|-----------------|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>         | Wohnzone 3 | AZ 0.6             | 3 Vollgeschosse |                  |
| <b>G 021 Obermättlistrasse</b> | Wohnzone 3 | AZ 0.5 + Bonus     | 3 Vollgeschosse | (GP Bonus, 1 VG) |

**5.1.11 Gestaltungsplan G 022 – Bodenhof**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 022 Bodenhof umfasst eine Parzelle. Es ist dies die Parzelle 865 Grundbuch Littau. Gesuchstellerin und Bauherrin war die Kiener AG Hochdorf. Als Grundeigentümerin wird die Qualito AG aus Sursee aufgelistet. Als Planverfasserin wurde das Büro Grüter Architektur AG aus Hochdorf genannt. Die bauliche Realisierung erfolgte im Jahre 2004. Die Klassierung nach § 169 PBG (Fachmarktzentrum oder Einkaufszentrum) ist aufgrund der Diversität der Betriebe schwer zu tätigen. Die damaligen und heutigen Nutzungen entsprechen tendenziell eher § 169 Abs. 2, sprich einem Einkaufszentrum (mit Güter des täglichen oder häufigen Gebrauchs). Gemäss § 170 Abs. 1 PBG 2009 wäre die Erstellung eines Einkaufszentrums mit einer effektiven Nettofläche von rund 4'500 m<sup>2</sup> nur auf Basis eines Bebauungsplans möglich gewesen. Weswegen von dieser Forderung damals abgesehen wurde (mit dem Entscheid des Gemeinderates vom 9. September 2003 respektive mit nachfolgendem Entscheid (Datum unbekannt). Dieser ist in den Unterlagen nicht dokumentiert und kann nicht nachvollzogen werden.

**Umsetzung**

Die Verpflichtung zur Erstellung von Sondernutzungsplänen im Rahmen der Bauprojekte beruht grundsätzlich auf § 170 Abs. 3 ff. Im Vordergrund steht die genaue Regelung der verkehrlichen und umweltrechtlichen Aspekte. Gleichzeitig soll das Nutzungsangebot wie auch die Dimensionen der Erschliessungsanlagen festgelegt werden. Gestalterische Aspekte stehen im Hintergrund. Der undatierte Entscheid des Gemeinderates führt dementsprechend lediglich verkehrstechnische Auflagen auf. Der Baukörper entspricht somit im Grundsatz den Auflagen des Gestaltungsplans.

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**  
 Hauptgründe für die Aufhebung: Der Gestaltungsplan ist vollständig umgesetzt. Im Falle von Veränderungen der Einkaufs- oder Fachmarktfächen richten sich die Anforderungen nach § 170 PBG (Anforderungen an Einkaufs- und Fachmarktzentren).

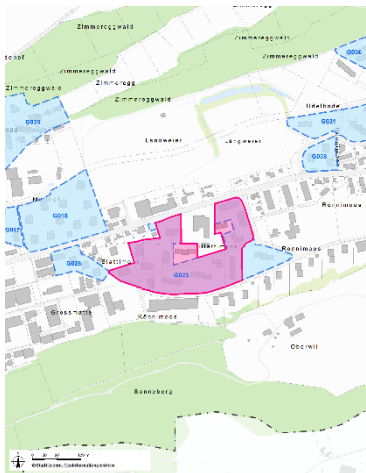
## Baurechtliche Veränderung

Die Aufhebung des G 021 führt zu baurechtlichen Veränderungen auf den betroffenen Parzellen. Die Werte in der Zeile BZO 2023 widerspiegeln die voraussichtlich neuen Bestimmungen nach der BZO-Zusammenführung.

|                        | Zonierung     | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass            | Bemerkungen  |
|------------------------|---------------|--------------------|----------------------|--|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Arbeitszone 1 | -                  | 15 m respektive 18 m | -  |
| <b>G 022 Bodenhof</b>  | Gewerbezone   |                    | 16.5 m               | Nettoverkaufsfläche begrenzt: 4'500 m <sup>2</sup> ; effektive Nutzfläche rund 7'400m <sup>2</sup> |

### 5.1.12 Gestaltungsplan G 023 – Rönnehooschhof

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 023 Rönnehooschhof) umfasst 15 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

1211, 1259, 1263, 1264, 1265, 1266, 1267, 1270, 1272, 1273, 1274, 1275, 1276, 1277, 1278

#### Gesuchsteller:

Gebrüder Hans und Oskar Wüest

#### Architekt:

J. Lionhard

Am 16. November 1970 bewilligte der Gemeinderat Littau eine Abänderung des Bebauungsplans Rönnehooschhof vom 14. September 1964. Auf dem Areal sollen zusätzlich Gewerbe- oder Geschäftsflächen von rund 2'285 m<sup>2</sup> entstehen. Der damalige effektive Gültigkeitsperimeter ist nicht nachvollziehbar.

Am 12. September 1988 bewilligte der Gemeinderat Littau eine weitere Abänderung des «Gestaltungsplanes». Bis dahin wurde etwa die Hälfte der Gebäude von 1970 realisiert. Die Änderungen betrafen die unbebauten Grundstücke, unter anderem sollten die noch nicht gebauten Hochhäuser nicht mehr in dieser Form realisiert werden.

#### Interessensabwägung

| Kriterium                           | Beurteilung                                      | Bemerkungen                |
|-------------------------------------|--|----------------------------|
| <b>Alter</b>                        | Alter GP mit Teil-Änderungen (1964, 1970, 1988)  | Überprüfung nach PBG nötig |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | Gross Anzahl Parzellen und Grundeigentümer/innen |                            |

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Realisationsgrad</b>                | Alle Baufelder sind bebaut   | In mehreren Etappen und verschiedenen Ausdrucksformen grösstenteils umgesetzt   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>        | Der GP umfasst rund um den Michaelshof verschiedene Baugebiete entlang der Luzernerstrasse, Blattenmoosstrasse und dem Unterwilrain  | Mehrheitlich sind höhere Wohnscheiben (rund 8 VG) und Wohnblöcke mit 4 VG erstellt worden. Die grosszügigen Aussenräume sind wenig gestaltet und durch viele oberirdische Parkplätze belegt |
| <b>Spezifische Gestaltungsinhalte</b>  | Neben den Baubereichen, regeln GP-Änderungen teils nur die offene Parkierungsflächen   | Die GP-Vorgaben verhindern teils eine zeitgemäss Weiterentwicklung  |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Der Gestaltungsplan hat teilweise bis 8 Geschosse zugelassen. Insgesamt ist die Übereinstimmung mit den GP-Änderungen nicht direkt ersichtlich. Ein sinnvoller Vollzug ist nicht möglich | Der ursprüngliche GP ist nur teilweise und einzelne Änderungen sind praktisch nicht gemäss Planänderung realisiert worden (Mehrfachanpassungen)   |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

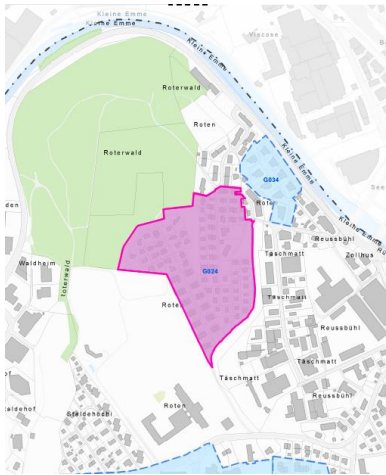
Hauptgründe für die Aufhebung: Die Ausgestaltung der Gebäude-Zwischenräume kann verbessert und aufgewertet werden. Allfällige geringe Verdichtungen oder Zusatzbauten zur Raumbildung müssen genau untersucht werden. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine hohe Anzahl an oberirdischen Parkierungen, welche städtebaulich und aus Sicht des Aussenraums geprüft werden sollen.

**Baurechtliche Veränderung**

|                        | <b>Zonierung</b>         | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b>  | <b>Bemerkung</b> |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Viergeschossige Wohnzone | AZ 0.7                    | 4 Vollgeschosse + 3 Spezialparzellen gemäss Art. 21 Abs. 8 BZR Littau |                  |
| <b>G 023 Rönimoos</b>  | Viergeschossige Wohnzone | unbekannt                 | 4-8 Vollgeschosse   |                  |

### 5.1.13 Gestaltungsplan G 024 – *Rothen*

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 024 Rothen umfasst einen grossen Bereich mit 158 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

156, 1518, 2017, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2107, 2108, 2110, 2115, 2117, 2118, 2119, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2166, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2197, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324,

#### Gesuchstellende:

Einwohnergemeinde Emmen,  
Rhone-Poulenc Viscosuisse SA

#### Planverfasser:

Architekturbüro K. Müller AG, Emmenbrücke

Der Gestaltungsplan trat am 30. Dezember 1996 in Kraft. Die Festlegung der Höhenlagen erfolgte im August 1998. Nachfolgend wurde der G 024 noch zweimal unwesentlich abgeändert (Dezember 2004 und April 2007).

#### Interessensabwägung

| Kriterium                             | Beurteilung   | Bemerkungen  |
|---------------------------------------|---|--|
| <b>Alter</b>                          | GP von 1996/98 mit Änderungen 2002, 2004, 2006 und 2007   |  |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>   | Sehr grosse Anzahl Parzellen und Grundeigentümer/innen  | Kaum vollständige Einigkeit für private GP-Anpassung/Aufhebung möglich   |
| <b>Realisationsgrad</b>               | Alle Baugruppen und Baufelder sind vollständig bebaut   |  |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>       | Das Gebiet wurde für individuelle Wohnformen (EFH, REFH) festgelegt. Trotz der parzellenweisen Bebauung ist durch den teilweisen Zusammenbau eine höhere Dichte erreicht worden | An Schnittstellen zwischen den verschiedenen Erschliessungstischen sind grosszügige Aussenräume/Grünräume/Spielflächen ausgeschieden   |
| <b>Spezifische Gestaltungsinhalte</b> | Die Bebauung wird durch die vielen Eigentumsparzellen definiert und die gemeinsamen Aussenräume sind mit separaten Parzellen gesichert  | Die Anzahl Parkplätze entspricht nicht mehr den heutigen Vorgaben. Die GP-Vorgaben verhindern teils eine zeitgemässe Weiterentwicklung |

|  |  |  |
|--|--|--|
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Die verschiedenen Baugruppen/Gebäudetypen sind gemäss GP erstellt worden | Teilweise Abweichungen infolge Höhenlagen mit Ergänzung GP von 1998 geregelt |
|--|--|--|

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

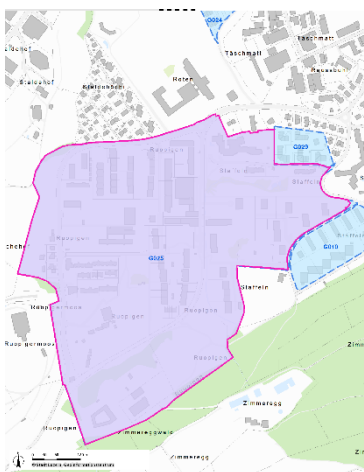
Hauptgründe für die Aufhebung: Die einzelnen Bauten können mit Festlegung der Regelmasse und Dichten sichergestellt werden. Die Freihaltung der grösseren Zwischenräume und Grünräume sind gesichert (Grünzone).

**Baurechtliche Veränderung**

|                        | <b>Zonierung</b>         | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b>  | <b>Bemerkung</b> |
|------------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Viergeschossige Wohnzone | AZ 0.7                    | 4 Vollgeschosse + 3 Spezialparzellen gemäss Art. 21 Abs. 8 BZR Littau |                  |
| <b>G 024 Rothen</b>    | Viergeschossige Wohnzone | unbekannt                 | 4-8 Vollgeschosse   |                  |

**5.1.14 Gestaltungsplan G 025 – Ruopigen**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 025 Ruopigen umfasst einen grossen Bereich mit 114 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b>   |
|---|
| 1196, 1497, 1498, 1499, 1500, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1511, 1512, 1513, 1514, 1521, 1522, 1529, 1530, 1540, 1541, 1542, 1543, 1544, 1545, 1546, 1548, 1558, 1559, 1560, 1561, 1564, 1565, 1566, 1582, 1618, 1619, 1620, 1621, 1622, 1623, 1624, 1625, 1626, 1627, 1628, 1644, 1651, 1652, 1659, 1671, 1672, 1675, 1682, 1706, 1726, 1727, 1728, 1729, 1730, 1737, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1753, 1754, 1755, 1781, 1782, 1814, 1815, 1828, 1829, 1830, 1831, 1832, 1833, 1834, 1835, 1836, 1837, 1838, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965, 1966, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2032, 2121, 2122, 2123, 2196, 2348, 2349, |

**Gesuchstellerin:**

Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte AG, Waldstrasse 40, 6015 Reussbühl

**Planverfasserin:**

Anliker AG, Generalunternehmung

Der Gestaltungsplan trat am 23. Oktober 1972 in Kraft. 1993 erfolgt eine planerische Präzisierung (Gestaltungsumgebungsplan) eines Teilgebietes.

**Interessensabwägung**

| Kriterium                                  | Beurteilung   | Bemerkungen   |
|--|---|---|
| <b>Alter</b>                               | GP 1972, 1973, 1993, 1994   |   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>       | Sehr grosse Anzahl Parzellen und Grundeigentümer/innen  | Verschiedene Baugruppen und Zonenbereiche   |
| <b>Realisationsgrad</b>                    | Grössere Bereiche gemäss GP realisiert. Noch offene Bereiche z. B. Vorderruopigen, Staf-felntäli  | Für die Bereiche Vorderruopi-gen und Staffelntäli werden ak-tuell durch die Immobilien Stadt Luzern Machbarkeitsstu-dien erstellt   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>            | Der GP Ruopigen basiert auf einem Wettbewerbsentwurf von Dolf Schnebeli (Eine neue Stadt; Ausstellung EXPO 1964). Plansiedlung mit klarem städtebaulichem Konzept. Ge-trennte Erschliessung, direkte Fusswege, Zentrumsfunktio-nen und Grünräume entspre-chen den damaligen Leitideen | Das städtebauliche Konzept ist mit wenigen Ausnahmen auch heute noch anwendbar und mit zeitgemässen Bauformen reali-sierbar; bestehende wichtige Baugruppen sind als Erhal-tungszone zu sichern |
| <b>Spezifische Gestaltungspla-ninhalte</b> | Klares bauliches und funk-tionelles Konzept mit teils sehr hohen Dichten  | Der Zentrumsbereich ist im Bauinventar als schützens-werte Gruppe eingestuft  |
| <b>Abweichungsgrad, Anpas-sungen GP</b>    | Die realisierten Bauten sind auf den GP und die Grundideen abgestützt. Die Raumbildung des Zentrums, der Wohnzeilen und der öffentlichen Bauten ist meist planungsgemäss umge-setzt. Kleinere Projektanpas-sungen wurden mit Planände-rungen geregelt                                 | Die ursprünglich geplante Durchgangsstrasse entlang dem Zentrum wurde nicht reali-siert. Die Gestaltung der gross-zügigen Zwischen- und Aus-senräume kann noch entwickelt werden                |

**Fazit:**

**2 / Aufhebung und Erlass einer Spezialzone/Erhaltungszone und weiteren Regelbauzonen**  
 Hauptgründe für die Aufhebung mit neuen Vorgaben: Teile des Gestaltungsplangebietes sind bereits heute als Baugruppe erfasst. Einige Gebäude sind zudem inventarisiert (Bsp. Schulhaus Ruopigen). Die hohe Qualität der Gesamtplanung «Schnebeli» bzw. der erstellten Bauten soll erhalten bleiben. Die differenziert realisierten Baugruppen sind nicht mit einfachen Grundzonen zu regeln. Daher werden die nach GP bebauten Bereiche einer separaten Erhaltungszone Ruopigen und der Wohn- und Arbeitszone, der Wohnzone beziehungsweise der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt. Der noch unbebaute Bereich Vorderruopigen wird der Wohnzone mit Gestaltungs-planpflicht zugeordnet.

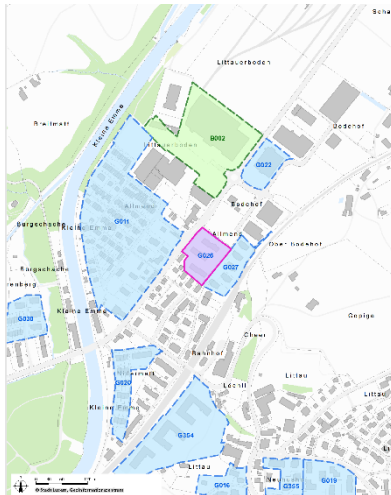
**Baurechtliche Veränderung**

|                        | Zonierung               | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass         | Bemerkung |
|------------------------|-------------------------|--------------------|-------------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Wohnzonen Ruopigen 1-7, | 0.61-1.22          | 3-8 Vollgeschosse |           |

|                       |                                    |           |                   |  |
|-----------------------|------------------------------------|-----------|-------------------|--|
|                       | Kernzone, zweigeschossige Wohnzone |           |                   |  |
| <b>G 025 Ruopigen</b> | Viergeschossige Wohnzone           | unbekannt | 4-8 Vollgeschosse |  |

### 5.1.15 Gestaltungsplan G 026 – Säntihof I (Allmend Süd)

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 026 Säntihof I umfasst eine Parzelle.

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

1875

#### Gesuchstellerin:

Medici AG, Bauunternehmung, Luzernerstrasse 133, 6014 Littau

#### Planverfasser:

Thomas Sager & Partner, Lohrenhalde 1, 6020 Emmenbrücke

#### Interessensabwägung

| Kriterium                              | Beurteilung  | Bemerkungen  |
|--|--|--|
| <b>Alter</b>                           | 1972 und 1993  | Für eine Weiterentwicklung ist der GP aufzuheben   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>   | Eine Parzelle, eine Grundeigentümerin                              |  |
| <b>Realisationsgrad</b>                | GP wurde vollständig umgesetzt                                     |  |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>        | Klare Zeilenanordnung orthogonal zur Thorenbergstrasse             | Freiraum über Einstellhalle ist abgesetzt und erhöht. (keine Baumpflanzung zwischen den Häusern) |
| <b>Spezifische Gestaltungsinhalte</b>  | Einzelne Abweichungen wurden mit GP gewährt                        | Regelung weitgehend mit Regelbauweise möglich  |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Der GP hat ein Zusatzgeschoss und grössere Gebäudemasse vorgesehen |  |

#### Fazit:

##### 1 / Ersatzlose Aufhebung

Hauptgründe für die Aufhebung: Die Mehrfamilienhäuser können mit der Regelbauweise und Dichtebestimmungen geregelt werden.

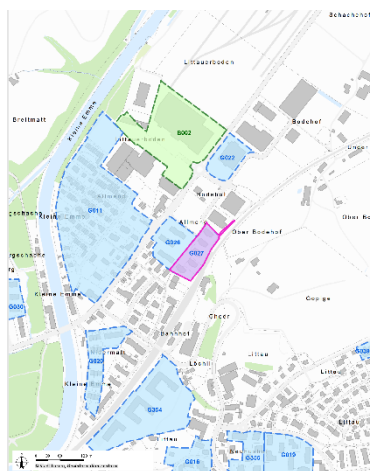


## Baurechtliche Veränderung

|                         | Zonierung                                   | Dichtemass AZ / ÜZ  | Höhenmass             | Bemerkung |
|-------------------------|---|---------------------|-----------------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>  | Viergeschossige Wohnzone                    | 0.7                 | 4 Vollgeschosse       |           |
| <b>G 026 Säntihof I</b> | Viergeschossige Wohnzone und Zusatzgeschoss | Nicht verifizierbar | Teils 5 Vollgeschosse |           |

### 5.1.16 Gestaltungsplan G 027 – Säntihof II (Allmend Süd II)

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 027 Säntihof II (Allmend Süd II) umfasst vier Parzellen. Es sind dies folgende:

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

289, 2174, 2175, 2176

#### Gesuchstellerin:

von Moos Stahl AG vertreten durch Welcome Immobilien-Management AG, Hübelistrasse 18, 6020 Emmenbrücke

#### Planverfasserin:

Kunz Architektur AG, Siegartstr. 9, 6403 Küssnacht a.R.

#### Interessensabwägung

| Kriterium                                 | Beurteilung  | Bemerkungen                                   |
|---|--|---|
| <b>Alter</b>                              | 2001   | Bewilligt 31.10.2001                          |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>      | Viele Stockwerkeigentümer/in-nen   |   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | GP ist vollständig umgesetzt   |   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Die nach Südwest ausgerichteten MFH weisen eine geschlossene Lärmschutzfassade zur Bahnlinie auf | Der Aussenraum kann aufgewertet werden        |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Festlegung des Lärmschutzwalles zur Bahn. Regelung der Erschliessung und der Durchgangsrechte    |   |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Das zusätzliche Vollgeschoss wurde als vergrösserte Attika realisiert                            | Seitlich sind die Attikas nicht zurückgesetzt |

**Fazit:**

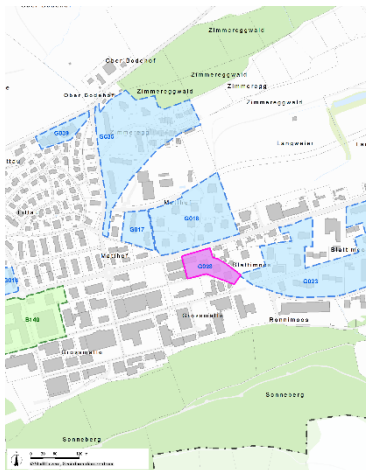
|  |
|--|
| <p><b>1 / Ersatzlose Aufhebung</b><br/>                 Hauptgründe für die Aufhebung: Die einheitlichen Mehrfamilienhäuser können mit der Regelbauweise und Dichtebestimmungen geregelt werden.</p> |
|--|

**Baurechtliche Veränderung**

|                        | Zonierung                | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkung |
|------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Viergeschossige Wohnzone | AZ 0.7             | 4 Vollgeschosse |           |
| <b>G 027 Säntihof</b>  | Viergeschossige Wohnzone |                    | 5 Vollgeschosse | Flachdach |

**5.1.17 Gestaltungsplan G 028 – Schönegg**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 028 Schönegg umfasst zwei Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b> |
| 301, 689                            |

**Gesuchstellerin:**

Baugenossenschaft Matt, Grubenstr. 16, 6014 Littau

**Planverfasserin:**

Lischer Partner Architekten Planer AG

Der Gestaltungsplan wurde am 6. Juli 2005 durch den Gemeinderat von Littau genehmigt und der Rechtskraft überführt. Die Siedlung wurde zwischen 2007 und 2014 gebaut.

**Interessensabwägung**

| Kriterium                                 | Beurteilung   | Bemerkungen   |
|---|---|---|
| <b>Alter</b>                              | 2005  |   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>       | 1 Parzelle, Baugenossenschaft Matt                            |   |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Vollständig umgesetzt   | Zwischen 2007 und 2014 realisiert   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Die Gebäude sind entlang dem Weg Schönegg aufgereiht          | Im Langhaus entlang der Luzernerstrasse sind der Gemeinschaftsbau und Spielbereich angeordnet |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Abweichungen auf AZ und Vollgeschosshöhe sind in GP enthalten |   |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Die Gebäudeanordnung richtet sich nach dem GP |  |
|--|---|--|

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

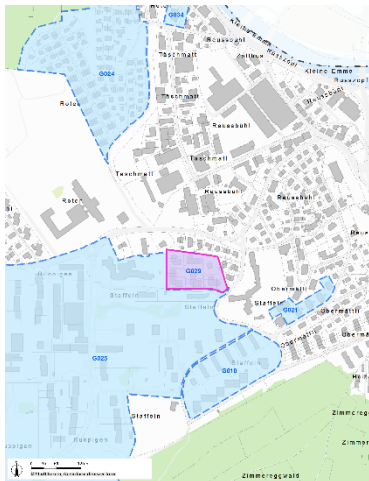
Hauptgründe für den Lösungsansatz: Die Grundlagen der Siedlung können mit Regelbauvorschriften gesichert werden.

**Baurechtliche Veränderung**

|                        | <b>Zonierung</b>               | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b> | <b>Bemerkung</b> |
|------------------------|--------------------------------|---------------------------|------------------|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Dreigeschossige Wohnzone       | AZ 0.6                    | 3 Vollgeschosse  |                  |
| <b>G 028 Schöneegg</b> | Dreigeschossige Wohnzone (alt) | AZ 0.58                   | 4 Vollgeschosse  | Plus Attika      |

**5.1.18 Gestaltungsplan G 029 – Staffeln 2**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 029 Staffeln 2 umfasst 32 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

**Parzellen (Grundbuch Littau)**

189, 1510, 1703, 1759, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100

**Gesuchstellerin:**

Frau Sidler-Perovic / Gesellschaft für Immobilien-Anlagewerte

**Planverfasser:**

Ivo Musar, Architekturbüro Musar, Luzern

Der Gestaltungsplan G029 wurde am 8. September 1986 (Planstempel) beschlossen und in Kraft gesetzt.

**Interessensabwägung**

| <b>Kriterium</b>                    | <b>Beurteilung</b>  | <b>Bemerkungen</b>                        |
|-------------------------------------|---|---|
| <b>Alter</b>                        | 1986  | 1. Entscheid 18.5.1981                    |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | Viele Grundeigentümer/innen   |   |
| <b>Realisationsgrad</b>             | Vollständig umgesetzt   |   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>     | Die Gartensiedlung wurde als Reihen-EFH-Anlage geplant. Die winkelförmige Anordnung schafft gegliederte Aussenräume | Das Landgut Staffeln ist im GP einbezogen |

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Der Gestaltungsplan weist 5 Baubereiche auf    | Die Hausteile sind mit einzelnen Parzellen gesichert |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Das Grundkonzept von 1981 wurde 1986 erweitert | Nur geringfügige Abweichungen                        |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

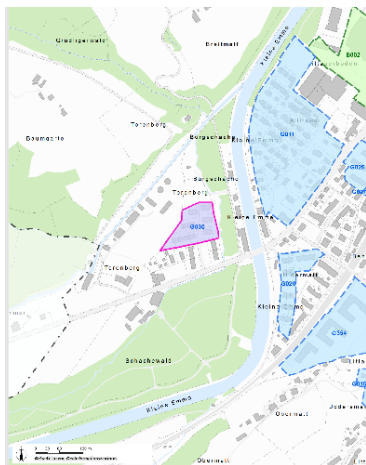
Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist älter als die gesetzliche Überprüfungszeit von 10 Jahre. Der GP ist vollständig umgesetzt. Mit der Aufhebung des GP kann die Grundeigentümerschaft zeitgemässe Anpassungen oder Aufwertungen vornehmen.

**Baurechtliche Veränderung**

|                          | <b>Zonierung</b>         | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b>                               | <b>Bemerkung</b> |
|--------------------------|--------------------------|---------------------------|--|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>   | Zweigeschossige Wohnzone | AZ 0.35                   | 2 Vollgeschosse                                |                  |
| <b>G 029 Staffeln II</b> | Zweigeschossige Wohnzone | 0.41                      | 3 Vollgeschosse (wobei nicht explizit erwähnt) |                  |

**5.1.19 Gestaltungsplan G 030 – Thorenbergmatte**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 030 Thorenbergmatte umfasst 22 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b>  |
|--|
| 445, 446, 448, 449, 1854, 1855, 1856, 1857, 1858, 1859, 1860, 1861, 1862, 1865, 1866, 1867, 1868, 1869, 1870, 1871, 2198, 2199 |

**Gesuchstellende:**

Bau- und Verwaltungs AG, c/o Partner Treuhand AG, Sursee (1. Etappe)  
Rhyn – Beyeler Marlis, Reussbühl (2. Etappe)

**Planverfassende:**

Architekturbüro Zust & Partner AG, Sursee (1. Etappe)  
Bucher + Partner Architekten AG, Römerswil (2. Etappe)

Der Gestaltungsplan 1. Etappe wurde am 29. Dezember 1989 durch den Gemeinderat von Littau genehmigt und der Rechtskraft überführt.

**Interessensabwägung**

| <b>Kriterium</b>                    | <b>Beurteilung</b>                               | <b>Bemerkungen</b>                                  |
|-------------------------------------|--|---|
| <b>Alter</b>                        | 1981 1. Etappe und 2003                          | 1. Entscheidung 18.5.1981, 2. Etappe vom 17.9.2003) |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | Viele Grundeigentümer/innen                      | Reihenhäuser und 4 Mehrfamilienhäuser               |
| <b>Realisationsgrad</b>             | Vollständig umgesetzt gemäss letzter Genehmigung |   |

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>             | Die Bautypen von REFH und MFH wurden im GP zusammengefasst          | Es sind keine grösseren Ausserräume vorhanden                |
| <b>Spezifische Gestaltungsplanhaltungen</b> | Es wurde eine AZ-Erhöhung, aber kein zusätzliche Geschoss bewilligt | Die Hausteile und MFH sind mit einzelnen Parzellen gesichert |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>      | Der Perimeter wurde 2003 verkleinert                                | Nur geringfügige Abweichungen                                |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

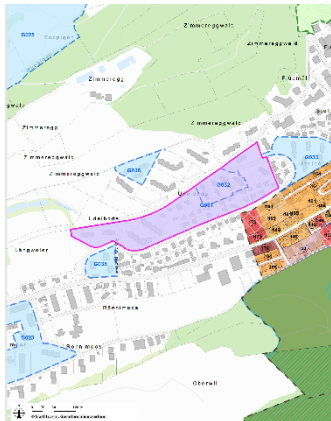
Hauptgründe für die Aufhebung: Die als regelbauweise erstellten Bautypen können mit Grundzonen geregelt werden.

**Baurechtliche Veränderung**

|   | <b>Zonierung</b>         | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b> | <b>BGF möglich</b> |
|---|--------------------------|---------------------------|------------------|--------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>                  | Dreigeschossige Wohnzone | 0.6                       | 3 Vollgeschosse  |                    |
| <b>G 030 Thorenbergstr. / Burgmatte</b> | Dreigeschossige Wohnzone | 0.5 bzw. 0.53             | 3 Vollgeschosse  |                    |

**5.1.20 Gestaltungsplan G 031 / G 032 – Udelboden I. Etappe / Änderung Udelboden I. Etappe (EFH-Zone)**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 031 / G 032 Udelboden I. Etappe umfasst 85 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b>  |
|--|
| 1035, 1427, 1433, 1434, 1435, 1436, 1437, 1438, 1439, 1440, 1441, 1442, 1443, 1444, 1445, 1446, 1447, 1448, 1449, 1450, 1451, 1452, 1453, 1454, 1455, 1456, 1457, 1458, 1459, 1460, 1461, 1465, 1526, 1527, 1528, 1533, 1534, 1535, 1536, 1537, 1539, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1684, 1685, 1686, 1687, 1688, 1698, 1699, 1700, 1701, 1712, 1713, 1714, 1715, 1716, 1717, 1718, 1719, 1720, 1721, 2303 |

**Gesuchstellerin:**

Bürgergemeinde der Stadt Luzern (1. Etappe)  
- (2. Etappe)

**Planverfasser:**

Architekt W. Lienhard, Reussbühl (1. Etappe)  
- (2. Etappe)

Der Gestaltungsplan wurde am 5. April 1971 vom Gemeinderat Littau genehmigt. Im Bereich der Reiheneinfamilienhäuser wurde am 23. November 1981 eine Änderung genehmigt und vermehrt Einzelbauten oder Doppel-EFH ermöglicht.

## Interessensabwägung

| Kriterium                              | Beurteilung   | Bemerkungen   |
|--|---|---|
| <b>Alter</b>                           | 1971, 1973, 1979 und Änderung 1981 (G 032)  |   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b>    | Hohe Anzahl von Parzellen und Grundeigentümer/innen                                 | Der Gestaltungsplan umfasst eine grosse Fläche  |
| <b>Realisationsgrad</b>                | Der GP wurde vollständig realisiert   |   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>        | Der Perimeter umfasst vor allem EFH-Bauten, REFH und im Westen MFH                  | Die beiden westlichen MFH weisen 9 Geschosse auf  |
| <b>Spezifische Gestaltungspläne</b>    | Freihaltung des «Schlittenhügels», max. Fussabdruck für EFH, Eingliederungsvorgaben | Ein Kindergarten wurde erstellt. Die baulichen Inhalte können mit Zonenbestimmungen geregelt werden |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Geringe Abweichungen z. B. Ausnahme zu Parkplätzen                                  | Abweichungen zur neueren BZO 2009 (z. B. MFH)   |

### Fazit:

#### 1 / Ersatzlose Aufhebung (mit zusätzlicher Grünzone)

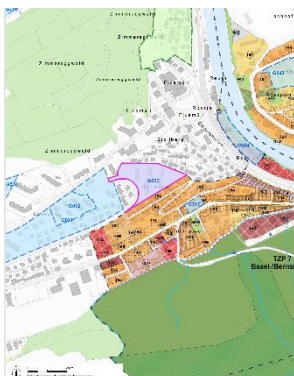
Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist erheblich älter als 10 Jahre und vollständig umgesetzt. Hohe Anzahl an Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in verschiedenen Zonenbereichen. Langfristig wird eine verträgliche Verdichtung angestrebt und eine Aufwertung des Gebiets, welche durch den GP behindert wird. Der Freihaltebereich kann mit einer Grünzone gesichert werden.

### Baurechtliche Veränderung

|                                   | Zonierung                                | Dichtemass AZ / ÜZ  | Höhenmass                          | Bemerkung |
|-----------------------------------|--|---------------------|------------------------------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>            | Zweigeschossige Wohnzone 2<br>Wohnzone 4 | AZ 0.35<br>AZ 0.70  | 2 Vollgeschosse<br>4 Vollgeschosse |           |
| <b>G 031/032 Udelboden I / II</b> |  | Nicht verifizierbar | 2 Vollgeschosse                    |           |

### 5.1.21 Gestaltungsplan G 033 – Udelboden III: Etappe

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 033 Udelboden III. Etappe umfasst eine Parzelle. Es ist die folgende:

#### Parzellen (Grundbuch Littau)

1431 (1568)

#### Gesuchstellerin:

Wohnbaugenossenschaft SBB-Personal, Luzern

#### Planverfasser:

Architekten P. Gassner, P. Ziegler und W. Truttmann

Der Gestaltungsplan wurde am 30. September 1974 vom Gemeinderat Littau erlassen.

**Interessensabwägung**

| Kriterium                                 | Beurteilung   | Bemerkungen  |
|---|---|--|
| <b>Alter</b>                              | 1974  | Anwendbarkeit nicht mehr gewährleistet   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>      | 1 Eigentümerin  | Wohnbaugenossenschaft SBB-Personal Luzern, Bern  |
| <b>Realisationsgrad</b>                   | Der GP wurde vollständig realisiert   |  |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Der östliche Abschluss des Gebiets Udelboden ist mit differenziert platzierten Mehrfamilienhausblocks erfolgt | Die grosszügigen Aussenräume könnten aufgewertet werden                                    |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Öffentliche Fusswegverbindung; Einstellhalle sollte überdeckt werden, damit Bepflanzung gewährleistet ist     | Die offene Bauweise kann mit Zonenkonformen Bestimmungen geregelt werden                   |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Es sind keine Anpassungen des GP erfolgt und die Bauten gemäss Konzept realisiert                             | Die Übertragung von einem geringen Nutzungsanteil entfällt mit dem Wechsel zur ÜZ und IVHB |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist erheblich älter als 10 Jahre und vollständig umgesetzt. Der Gestaltungsplan blockiert eine zeitgemässe Weiterentwicklung und allfällige Verdichtung im westlichen Bereich des Areals.

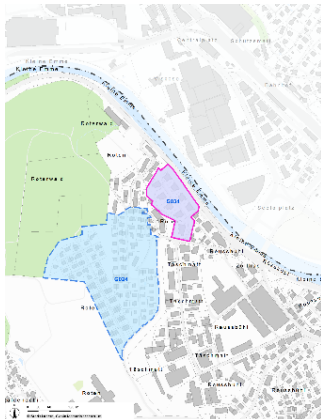
Hinweis: Die Bauherrschaft wollte den GP ursprünglich vor der BZO-Zusammenführung aufheben.

**Baurechtliche Veränderung**

|                            | Zonierung                | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkung |
|----------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>     | Dreigeschossige Wohnzone | 0.6                | 3 Vollgeschosse |           |
| <b>G 033 Udelboden III</b> | Dreigeschossige Wohnzone | 0.43               | 4 Vollgeschosse |           |

### 5.1.22 Gestaltungsplan G 034 – *Rothenstrasse*

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 034 Rothenstrasse umfasst zehn Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

|   |
|---|
| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b>                       |
| 174, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295 |

**Gesuchsteller:**

Baverim AG c/o Th. Kornmann, Vitznau (Zemp AG, Eigentümerin)

**Planverfasserin:**

Carabelli Architekten AG, Basel

Der Gestaltungsplan wurde am 8. Juni 2005 vom Gemeinderat Littau erlassen.

#### Interessensabwägung

| Kriterium                              | Beurteilung  | Bemerkungen   |
|--|--|---|
| <b>Alter</b>                           | 2005   |   |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>   | 10 Parzellen   | Eigentümerin Fürsorgestiftung Zemp AG                           |
| <b>Realisationsgrad</b>                | Der GP wurde vollständig umgesetzt   |   |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>        | Strassenfassade mit optimierter Lärmberücksichtigung; geschützte Zwischenräume mit öffentlichem und halböffentlichem Charakter |   |
| <b>Spezifische Gestaltungsinhalte</b>  | Klare Gliederung der Aussenraumfunktionen  | Gartenbereiche für Hausgemeinschaften                           |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Mit GP wurde ein AZ-Bonus von 15% und ein zusätzliches Vollgeschoss gewährt  | Die Umgebung wurde nicht vollständig nach GP-Konzept realisiert |

**Fazit:**

|   |
|---|
| <p><b>1 / Ersatzlose Aufhebung</b></p> <p>Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist älter als 10 Jahre und zu 100% umgesetzt. Die einheitlichen Einzelbauten sind mit Zonenbestimmungen und mit den einzelnen Parzellen gesichert.</p> |
|---|

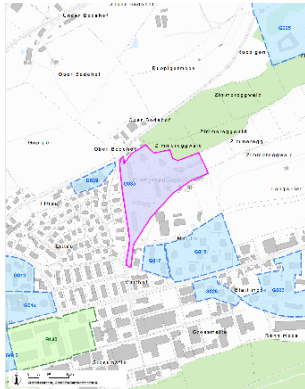
#### Baurechtliche Veränderung

|                            | Zonierung                | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkung |
|----------------------------|--------------------------|--------------------|-----------------|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>     | Viergeschossige Wohnzone | 0.7                | 4 Vollgeschosse |           |
| <b>G 034 Rothenstrasse</b> | Viergeschossige Wohnzone | 0.6                | 5 Vollgeschosse |           |



### 5.1.23 Gestaltungsplan G 035 – Zimmeregg

#### Ausgangslage



Der Perimeter (rot) des G 035 Zimmeregg umfasst 42 Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b>  |
|--|
| 1158, 1303, 1305, 1306, 1307, 1308, 1309, 1310, 1311, 1313, 1314, 1469, 1584, 1598, 1599, 1600, 1601, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609, 1610, 1611, 1612, 1613, 1614, 1615, 1616, 1678, 1679, 1680, 1681, 1689, 1690, 1691, 1692, 1693, 2167 |

#### Gesuchstellerin:

Matthof-Immobilien AG, Littau bzw. Zimmeregg-Bau AG

#### Planverfasserin:

Architekturbüro AG Fritz Frey, Buchs

Der Gestaltungsplan wurde erstmals am 22. Juli 1965 vom Gemeinderat Littau genehmigt.

#### Interessensabwägung

| <b>Kriterium</b>                       | <b>Beurteilung</b>  | <b>Bemerkungen</b>   |
|--|---|--|
| <b>Alter</b>                           | 1965, Teilaufhebung 1978 bzw. Änderung  | Fehlende Unterlagen (keine unterzeichneten Pläne, kein unterzeichneter Entscheid. Fehlende Gestaltungsplanänderung von 1978 (Umzonung in Einfamilienhauszone)                                    |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/in-nen</b>   | Grosse Anzahl Parzellen und Eigentümer/innen  | 4 Mehrfamilienhäuser im westlichen Teil Baugenossenschaft Matt; 2 Hochhäuser und zweite Etappe mit REFH  |
| <b>Realisationsgrad</b>                | Vollständige Umsetzung mit Abweichungen gegenüber GP  |  |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>        | Verdichtete Siedlungsformen mit grosszügigen Aussenräumen und REFH mit entsprechend weniger gemeinsamen Freiräumen                          | Viele versiegelte, oberirdische Parkplätze oder Einstellhallen mit beschränkt möglicher Begrünung; gute Durchwegung und Fussgängerverbindungen; grosszügige Privatgärten bei den nördlichen REFH |
| <b>Spezifische Gestaltungsinhalte</b>  | Läden und Restaurant sind zulässig; Kinderspielplätze als Grünanlagen gestalten; Gebäude in Massivbauweise mit Flachdachabschluss gestalten | Der GP ist mit fehlenden Unterlagen nicht rechtskonform anwendbar  |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b> | Im westliche Teil des GP wurden anstelle der höheren Häuser und MFH Einzelwohnformen (REFH) erstellt  | Ein kleiner Teil der südöstlichen Gebäude liegen teilweise nicht im GP-Perimeter   |

**Fazit:**

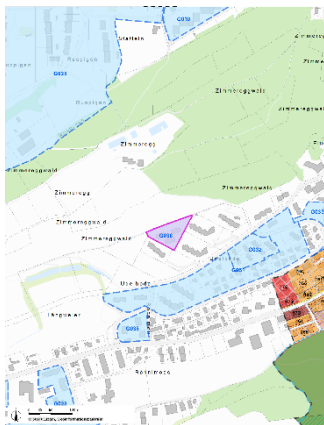
**1 / Ersatzlose Aufhebung**  
 Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist viel älter als 10 Jahre und gemäss Konzeptänderung vollständig umgesetzt. Der Gestaltungsplan behindert eine zeitgemässe Weiterentwicklung und Aufwertung. Die verschiedenen Baubereiche können mit zonengemässer Regelbauweise gesichert werden.

**Baurechtliche Veränderung**

|                        | Zonierung   | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass       | Bemerkung                                   |
|------------------------|---|--------------------|-----------------|---|
| <b>BZO Littau 2009</b> | Dreigeschossige Wohnzone und Zweigeschossige Wohnzone | 0.6                | 3 Vollgeschosse |   |
| <b>G 035 Zimmeregg</b> | Viergeschossige Wohnzone                              | 0.6                | 5 Vollgeschosse | Realisiert mit MFH bis 7 VG; Hochhaus 12 VG |

**5.1.24 Gestaltungsplan G 036 – Zimmereggwald bzw. Udelboden II G 036 (a)**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 036 Zimmereggwald / Udelboden II umfasst vier Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b> |
| 1479, 1909, 1910, 1911              |

**Gesuchstellerin:**  
 Liberale Baugenossenschaft Brüel

**Planverfasser:**  
 Architekt Herbert Felber, Luzern

Der Gestaltungsplan Udelboden II. Etappe, Abänderung wird als zweiter Entscheid aufgeführt und zum ursprünglichen G 036 Zimmereggwald vom Gemeinderat Littau am 18. Juni 1990 erlassen. Der Rechtsanspruch vom 1. August 1988 wird aufgehoben.

**Interessensabwägung**

| Kriterium                           | Beurteilung  | Bemerkungen                          |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| <b>Alter</b>                        | (1971), 1990   |                                      |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | 3 Parzellen  | Sehr viele Stockwerkeigentümer/innen |
| <b>Realisationsgrad</b>             | Vollständig umgesetzt  |                                      |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>     | Wettbewerbsprojekt mit guter Anpassung in Umgebung und Nachbarbauten | Durchgrünte Umgebung                 |

|   |  |                                     |
|---|--|-------------------------------------|
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Bebauung mit Bonus AZ und Mehrgeschoss | Festlegen mit Regelbauweise möglich |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Nur geringfügige Abweichung            |                                     |

**Fazit:**

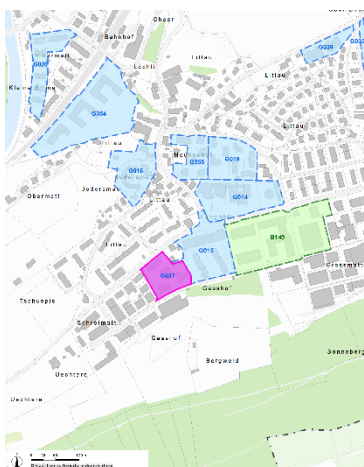
**1 / Ersatzlose Aufhebung**  
 Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist viel älter als 10 Jahre und vollständig umgesetzt. Unterlagen 1. GP unklar. Anwendung und Anpassung GP erschwert. Bauten mit Regelbauweise gut in BZO umsetzbar.

**Baurechtliche Veränderung**

|                            | Zonierung                | Dichtemass AZ / ÜZ | Höhenmass                                 | Bemerkung |
|----------------------------|--------------------------|--------------------|---|-----------|
| <b>BZO Littau 2009</b>     | Viergeschossige Wohnzone | 0.7                | 4 Vollgeschosse                           |           |
| <b>G 036 Zimmereggwald</b> | Viergeschossige Wohnzone | 0.6                | 4 Vollgeschosse + 1 Vollgeschoss GP-Bonus |           |

**5.1.25 Gestaltungsplan G 037 – Gasshof II**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 037 Gasshof (Gasshof II) umfasst sechs Parzellen. Es sind dies in aufsteigender Reihenfolge:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b> |
| 2075, 2332, 2333, 2334, 2335, 2337  |

**Gesuchstellerin:**

Linear Immobilien AG, Obere Spichermatt 12, 6370 Stans  
 Mirema AG, Schlegelmattli 17, 6373 Ennetbürgen

**Architektin:**

Linear Projekt AG, Obere Spichermatt 12, 6370 Stans

Der Gestaltungsplan wurde am 16. Dezember 2009 aufgrund der neuen BZO durch den Gemeinderat von Littau genehmigt und der Rechtskraft überführt. Die Siedlung wurde zwischen 2010 und 2013 erbaut.

**Interessensabwägung**

| Kriterium                           | Beurteilung                   | Bemerkungen |
|-------------------------------------|-------------------------------|-------------|
| <b>Alter</b>                        | 2009                          |             |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | Diverse Grundeigentümer/innen |             |
| <b>Realisationsgrad</b>             | Vollständig umgesetzt         |             |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Gebäude bilden ein Gesamtensemble; grosser Spielplatz        | Aussenraum und Spielbereich auf Einstellhalle und daher wenig Bäume |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Detailregelungen zu Parkplätzen, Veloabstellplätzen, Energie | Bauten mit Regelbauzone umsetzbar                                   |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Realisiert als reine Wohnzone in der Zentrumszone            |   |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

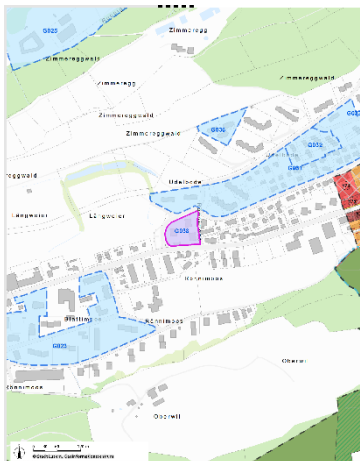
Hauptgründe für die Aufhebung: Zonenzuteilung und Nutzung (reine Wohnnutzung) stimmen insbesondere beim Gebäude an der Kantonsstrasse nicht mit dem Raumentwicklungskonzept (REK) überein. Der Gestaltungsplan ist vollständig umgesetzt und kann mit Regelbestimmungen festgelegt werden. Eine spätere Anpassung/Weiterentwicklung ist so einfacher möglich.

**Baurechtliche Veränderung**

|                                | <b>Zonierung</b>        | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b>       | <b>Bemerkung</b> |
|--------------------------------|-------------------------|---------------------------|------------------------|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>         | Zentrumszone            | AZ 1.0 (Masterplan)       | 4 Vollgeschosse        |                  |
| <b>G 037 Obermättlistrasse</b> | Zentrumszone (BZO 2009) | AZ 0.7 + 10% Bonus = 0.77 | 3 bzw. 4 Vollgeschosse |                  |

**5.1.26 Gestaltungsplan G 038 – Udelbodenpark**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 038 Udelbodenpark umfasst eine Parzelle. Es ist dies:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b> |
| 215                                 |

**Gesuchsteller:**  
Spagnuolo Giosue, Littau

**Architekt:**  
Roger Ambauen Architektur, Emmenbrücke (vormalig Horw)

Der Gestaltungsplan wurde am 3. September 2008 durch den Gemeinderat Littau genehmigt (4-geschossige Wohnzone gemäss neuer BZO).

**Interessensabwägung**

| <b>Kriterium</b>                    | <b>Beurteilung</b> | <b>Bemerkungen</b> |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Alter</b>                        | 2008               |                    |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | 1 Parzelle         | GEST Immobilien AG |

|  |                                 |  |
|--|---------------------------------|--|
| <b>Realisationsgrad</b>                  | Vollständig umgesetzt           |  |
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>          | Offene Bebauung mit Wohnnutzung | Das Areal ist stark abgegrenzt; Wegführung vorhanden; Aufwertung Aussenraum möglich, keine Bäume |
| <b>Spezifische Gestaltungsplannhalte</b> | Mehrgeschoss und Bonus          | Kann mit Regelbestimmungen sichergestellt werden   |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>   | Keine Abweichungen              |  |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

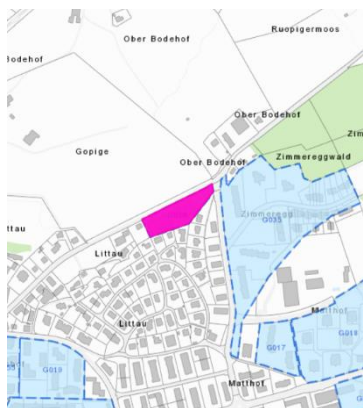
Hauptgründe für die Aufhebung: Der neue Gestaltungsplan hat zwar keinen Anpassungsbedarf, aber eine spätere Weiterentwicklung und Aufwertung kann einfacher ermöglicht werden.

**Baurechtliche Veränderung**

|                            | <b>Zonierung</b>         | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b>       | <b>Bemerkung</b>        |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------|-------------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>     | Viergeschossige Wohnzone | AZ 0.7                    | 4 Vollgeschosse        |                         |
| <b>G 038 Udelbodenpark</b> | Viergeschossige Wohnzone | AZ 0.7 + 10% Bonus = 0.77 | 4 bzw. 5 Vollgeschosse | Mehrgeschoss und Attika |

**5.1.27 Gestaltungsplan G 039 – Ritterstrasse**

**Ausgangslage**



Der Perimeter (rot) des G 039 Ritterstrasse umfasst eine Parzelle. Es ist dies:

|                                     |
|-------------------------------------|
| <b>Parzellen (Grundbuch Littau)</b> |
| 293                                 |

**Gesuchstellerin:**

Einfache Gesellschaft Gopigen, Littau

**Architekt/innen:**

Dietschi Architekten, Adligenswil

Der Gestaltungsplan wurde am 26. August 2009 durch den Gemeinderat Littau genehmigt.

**Interessensabwägung**

| <b>Kriterium</b>                    | <b>Beurteilung</b>              | <b>Bemerkungen</b>                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------|--|
| <b>Alter</b>                        | 2009                            | Überprüfung alle 10 Jahre und infolge neuer BZO/IVHB |
| <b>Anzahl Grundeigentümer/innen</b> | Viele Stockwerkeigentümer/innen | 1 Parzelle, 4 Terrassenhäuser                        |
| <b>Realisationsgrad</b>             | Vollständig umgesetzt           |  |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <b>Städtebaulicher Mehrwert</b>           | Die Terrassenhäuser weisen keine gemeinsamen Aussenflächen auf   | Spielplatz mit Hartbelag, wenig Begrünung und Bäume |
| <b>Spezifische Gestaltungsplaninhalte</b> | Gebäudedimension mit Höhenkoten fixiert  | 1 Geschossige Kleinbauten sind zulässig             |
| <b>Abweichungsgrad, Anpassungen GP</b>    | Die Vollgeschosszahl ist bei Terrassenhäusern nicht offensichtlich, scheint aber 3 Geschosse aufzuweisen |   |

**Fazit:**

**1 / Ersatzlose Aufhebung**

Hauptgründe für die Aufhebung: Gestaltungsplan ist älter als 10 Jahre und zu 100% umgesetzt. Definition Gesamthöhe bei gestaffelten Baukörpern gemäss § 139 Abs. 1 PBG. Viele Details sind bei Stockwerkeigentum im Grundbuch geregelt.

**Baurechtliche Veränderung**

|                            | <b>Zonierung</b>         | <b>Dichtemass AZ / ÜZ</b> | <b>Höhenmass</b>                          | <b>Bemerkung</b> |
|----------------------------|--------------------------|---------------------------|---|------------------|
| <b>BZO Littau 2009</b>     | Zweigeschossige Wohnzone | AZ 0.35                   | 2 Vollgeschosse                           |                  |
| <b>G 039 Ritterstrasse</b> | Zweigeschossige Wohnzone | AZ 0.35 + 10% GP-Bonus    | 2 Vollgeschosse bzw. +1 Geschoss GP-Bonus |                  |

## 5.2 Stadtteil Luzern

### 5.2.1 Ersatzlose Aufhebung der Gestaltungspläne Stadtteil Luzern – Fall B

Alle nachfolgenden Gestaltungspläne werden ersatzlos aufgehoben, weil sie eines oder mehrere der nachfolgenden Kriterien erfüllen. Sie werden in diesem Bericht nicht weiter vertieft behandelt.

Der Gestaltungsplan ist vollständig umgesetzt.

Der Gestaltungsplan ist älteren Datums und basiert auf älterer Rechtsgrundlage, die nach 2023 nicht mehr anwendbar sind.

Der Gestaltungsplan regelt primär die Erschliessung und weist geringen städtebaulichen Mehrwert auf.

Die Sondernutzungsvorschriften behandeln keine spezifischen Themen oder die heutige Bau- und Zonenregelung und das übergeordnete Recht deckt diese bereits ab (z.B. ökologischer Freiraum, behindertengerechtes Bauen).

Einige neuere Gestaltungspläne verlangen einen ökologischen Freiraum. Dieser wurde im Gestaltungsplanperimeter umgesetzt. Ökologische Freiraumgestaltungen können mit der heutigen Bau- und Zonenordnung weiterhin eingefordert werden.

Heutiger Baubestand hält Vorgaben der heutigen Zonierung mit geringen Abweichungen von rund 5% ein.

Aufgehoben werden zudem Gestaltungspläne, die in einer Zone mit Ortsbildschutz gewidmet sind oder eine Gestaltungsplanpflicht besteht. In beiden Fällen wird bei einer neuen Entwicklungsabsicht eine spezifische Auseinandersetzung mit dem Kontext gefordert.

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer | Flurname                                 | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Beurteilungshinweis                       |
|------------------------|----------------|--|--|---|
| G 135                  | 134            | Allenwinden                              | 24.6.1944                              | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 188                  | 149            | Rodtegg (westlicher Abschnitt)           | 10.10.1963                             | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 248                  | 152            | Schädrütistrasse                         | 26.11.1986                             | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 249                  | 190            | Bireggstrasse                            | 2.5.1990                               | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 257                  | 172            | Eichmatt                                 | 4.7.1990                               | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 259                  | 46             | Gibraltarstrasse                         | 25.10.1989                             | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 268                  | 4 / 403        | Löwenplatz                               | 22.12.1992                             | Ortsbildschutz                            |
| G 274                  | 132            | Bodenhof-Terrasse West                   | 17.8.1994                              | Vollständig umgesetzt / hält Vorgaben ein |
| G 278                  | 152            | Schädrütirain                            | 12.5.1995                              | Alter / vollständig umgesetzt             |
| G 279                  | 52 / 4         | Zürichstrasse / Wesemlinrain (Blumenhof) | 26.6.1996                              | Ortsbildschutz                            |
| G 280                  | 118            | Rosengartenhalde                         | 17.4.1996                              | Vollständig umgesetzt / hält Vorgaben ein |
| G 294                  | 4              | Hallwilerweg                             | 23.3.2000                              | Ortsbildschutz                            |
| G 295                  | 140            | Büttenenstrasse PK                       | 16.2.2000                              | vollständig umgesetzt                     |
| G 296                  | 177 / 103 B    | Voltastrasse                             | 23.5.2001                              | Ortsbildschutz                            |
| G 302                  | 24             | Urnerhof                                 | 23.8.2000                              | vollständig umgesetzt                     |

| <b>Gestal-<br/>tungs-<br/>plan-Num-<br/>mer</b> | <b>Ord-<br/>nungs-<br/>nummer</b> | <b>Flurname</b>          | <b>Datum Erstge-<br/>nehmigung / Da-<br/>tum Änderung</b> | <b>Beurteilungshinweis</b>                   |
|---|-----------------------------------|--------------------------|---|--|
| G 304   | 4                                 | Pilatusplatz II          | 4.6.2003  | Ortsbildschutz                               |
| G 315   | 310                               | Migros Würzenbach        | 5.1.2005  | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 316   | 52 / 4 B                          | Sentipark II             | 10.3.2004   | Ortsbildschutz                               |
| G 319   | 52                                | Rosenegg                 | 22.6.2005   | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 321   | 134                               | Leumatt                  | 8.2.2006  | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 326   | 153                               | Hirtenhofweg             | 28.9.2005   | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 327   | 103 / B                           | Dorfstrasse              | 21.6.2006   | Ortsbildschutz                               |
| G 330   | 52                                | Gibraltarstrasse         | 10.5.2006   | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 332   | 164                               | Geissmatthöhe            | 11.6.2008   | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 336   | 149                               | Rodtegg II               | 31.10.2007  | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 342   | 43 mit<br>GP-pflicht              | Central Park             | 23.11.2011  | GP-Pflicht                                   |
| G 345   | 174                               | Bodenhof-Terrasse Ost II | 15.10.2008  | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 347   | 130                               | Oberlöchli Süd           | 17.6.2009   | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 348   | 161                               | Lindenfeldstrasse        | 16.9.2009   | Vollständig umgesetzt / hält<br>Vorgaben ein |
| G 361   | 48 mit<br>GP-pflicht              | Brünighof                | 1.7.2015  | GP-Pflicht                                   |

Alle Beurteilungshinweise und Vorschläge wurden in der BZO umgesetzt. Nur diese Auflageakten sind massgebend (Teilzonenpläne und Bau- und Zonenreglement).



## 5.2.2 Ersatzlose Aufhebung Stadtteil Luzern trotz geringfügigen Abweichungen zur Regelbauweise – Fall B

Die nachstehenden Gestaltungspläne entsprechen ebenfalls den definierten Kriterien zur ersatzlosen Aufhebung. Der heutige Bestand weicht von der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung betreffend Überbauungsziffer, Gebäudelänge, Gesamthöhe oder Bauweise (offen/geschlossen) minim ab.

### Abwägung

Alle aufgeführten Gestaltungspläne sind vollumfänglich umgesetzt. Die heutige Bebauung der betroffenen Gestaltungspläne sind städtebaulich wenig prägnant, gliedern sich in der Regel im Bestand ein und weisen eine homogene Nutzungsstruktur auf. Diese Diskrepanz zwischen Sonderbestimmungen und Bestimmung der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung ist gering und begründet sich vom Wechsel der Berechnungsweisen von Ausnützungsziffer zu Überbauungsziffern sowie die neue Berechnungsart und Festlegung der Gesamthöhe. Ebenso wurden oftmals nach Erstellung der Überbauung die jeweilige Parzellenstruktur angepasst, so dass diese Kleinräumiger um die bestehenden Gebäude herum gelegt wurden. Grösstenteils wurde zudem eine spezifische Parzelle für die Tiefgarage ausgeschieden, welche mit der heutigen Berechnungsmethode nicht zur Überbauungsziffer gezählt werden kann.

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer | Flurname         | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Diskrepanz / Beurteilungshinweis   |
|------------------------|----------------|------------------|--|------------------------------------|
| G 243                  | 136            | Reussport        | 30.3.1983 / 5.9.1984 / 9.12.1987       | ÜZ / Alter / vollständig umgesetzt |
| G 253                  | 136            | Hochhüsli        | 15.7.1992                              | ÜZ / Alter / vollständig umgesetzt |
| G 274 a                | 121            | Büttenenstrasse  | 17.3.1993                              | ÜZ / Alter / vollständig umgesetzt |
| G 283                  | 148            | Hemschlen        | 29.1.1997                              | GL / Alter / vollständig umgesetzt |
| G 291                  | 155 / 29       | Bäckerfachschole | 21.10.1998                             | ÜZ / Alter / vollständig umgesetzt |
| G 314                  | 155            | Seeburgstrasse   | 3.12.2008                              | ÜZ / vollständig umgesetzt         |
| G 322                  | 138            | Titlisstrasse    | 22.3.2006                              | ÜZ / vollständig umgesetzt         |
| G 325                  | 152            | Schädrüti        | 5.4.2006                               | ÜZ / vollständig umgesetzt         |
| G 329                  | 161            | Lützel matt III  | 17.5.2006                              | ÜZ / vollständig umgesetzt         |
| G 349                  | 101/173/161    | Weinbergli       | 30.9.2009                              | ÜZ / vollständig umgesetzt         |
| G 351                  | 132            | Rebstockrain II  | 13.7.2011                              | ÜZ / vollständig umgesetzt         |

### 5.2.3 Ersatzlose Aufhebung Stadtteil Luzern mit Beachtung des spezifischen Themas der Sicherung der Fusswege resp. Allee – Fall B

Die nachstehenden Gestaltungspläne entsprechen den definierten Kriterien zur ersatzlosen Aufhebung. Sie beinhalten ein spezifisches Thema, welches nach einer Aufhebung mit anderen planerischen Instrumenten zu sichern sind. In den nachstehenden Gestaltungsplänen werden öffentliche Fusswege gesichert oder eine Allee wird eingefordert.

#### Abwägung

Alle Gestaltungspläne sind vollständig umgesetzt und halten die baurechtlichen Vorgaben ein. Infolge der Aufhebung des Gestaltungsplanes sind diese öffentlichen Fusswege mit anderen Planungsinstrumenten, wie beispielsweise kommunaler Verkehrsrichtplan, Fusswegrichtplan oder auf privatrechtlicher Basis zu sichern, Respektive zu prüfen, ob sie bereits privatrechtlich mit einer Dienstbarkeit gesichert sind.

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer | Flurname         | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Diskrepanz / Beurteilungshinweis |
|------------------------|----------------|------------------|--|----------------------------------|
| G 287                  | 116            | Schlösslihalde I | 3.12.1999                              | Durchwegung                      |
| G 333                  | 136            | Dorenbach II     | 28.2.2007                              | ÜZ / vollständig umgesetzt Allee |
| G 334                  | 187/188        | Reussinsel II    | 22.11.2006                             | Durchwegung                      |

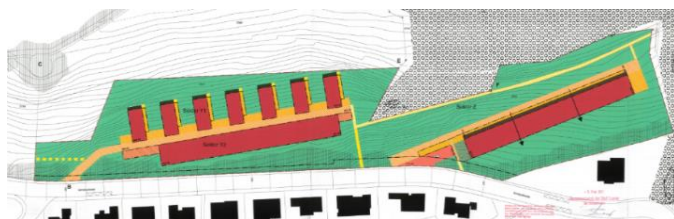
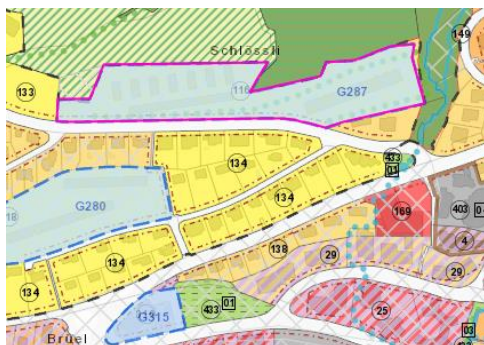
#### 5.2.3.1 Gestaltungsplan G 287 – Schlösslihalde

Bewilligt: 3. Dezember 1999

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 287 Schlösslihalde umfasst (heute) eine Parzelle. Die Bauten halten die heutigen Bestimmungen der Grundnutzung ein und das Areal ist vollständig umgesetzt. Im Gestaltungsplan wird ein öffentlicher Fuss- und Waldweg festgelegt. Diese Durchwegung ist auch bei einer Aufhebung des Gestaltungsplans zu sichern.

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>BZR Ordnungsnummer: 116</b>        | <b>effektiv</b> |
| WO / ÜZ 0.15 / VG 3 / GH 14 m / offen | Alles i.o.      |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplanes (Fall B) ist möglich, da alle Gestaltungsplanvorgaben umgesetzt sind. Einzig ist die Sicherung der Durchwegung, welche im kommunalen Fusswegrichtplan langfristig sicherzustellen ist.



Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet / Google Maps

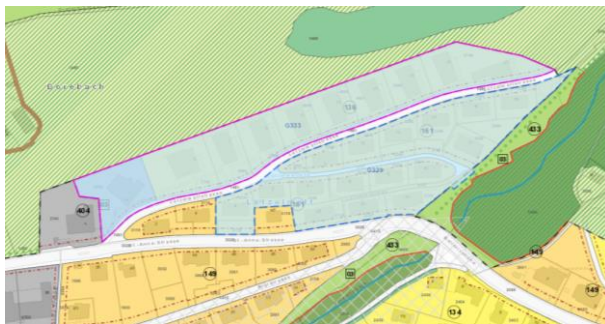
### 5.2.3.2 Gestaltungsplan G 333 – Dorenbach II

Bewilligt: 28. Februar 2007

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 333 Dorenbach II umfasst (heute) neun Parzellen. Mit der heutigen Berechnungsweise übersteigt die ÜZ die heutigen baurechtlichen Nutzungsvorgaben. Gemäss den Erläuterungen des Kapitel 5.2 wird diese Abweichung bei einer Aufhebung des Gestaltungsplanes in diesem Masse toleriert. In den Vorschriften wird die Erstellung einer Allee entlang der Lützelmatstrasse gefordert. Diese Allee ist noch nicht vollständig erstellt.

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| <b>BZR Ordnungsnummer: 136/404</b> | <b>effektiv</b>        |
| WO / ÜZ 0.2 / VG 3 / offen         | ÜZ = zw. 0.23 und 0.26 |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall B) ist möglich, jedoch ist die Allee mit einem anderen Instrument zu sichern, beispielsweise in einem Baumkataster.



*Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet*

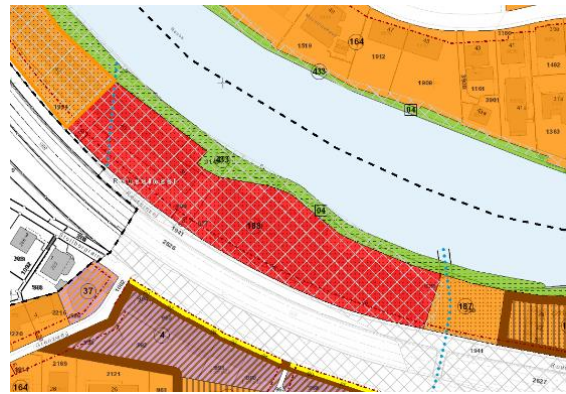
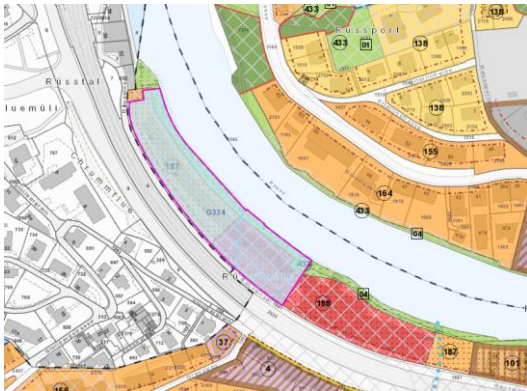
### 5.2.3.3 Gestaltungsplan G 334 – Reussinsel II

Bewilligt: 22. November 2006

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 334 Reussinsel II umfasst (heute) drei Parzellen. Alle baurechtlichen Bestimmungen gemäss heutigen Ordnungsnummern werden eingehalten. Entlang der Reuss führt ein öffentlicher Fussweg, welcher auch im Gestaltungsplan festgesetzt ist. Mit einer Aufhebung des Gestaltungsplans ist diese Durchwegung mit einem anderen Instrument zu sichern.

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>BZR Ordnungsnummer: 187/188</b>    | <b>effektiv</b> |
| 187: WO / ÜZ 0.3 / VG 4 / geschlossen | Alles i.o.      |
| 188: WO / ÜZ 0.3 / VG 5 / geschlossen |                 |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall B) ist möglich und die separate Sicherung der Durchwegung im kommunalen Fusswegrichtplan festzulegen.



Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet

### 5.2.4 Aufhebung und Erlass einer Strukturerhaltung Stadtteil Luzern – Fall C

Die nachstehenden Gestaltungspläne entsprechen den definierten Kriterien zur Aufhebung (siehe 5.2). Aufgrund ihrer baulichen Struktur und des Alters der Siedlung weisen diese drei Gestaltungspläne jeweils eine einheitliche Quartierstruktur auf.

Mit der Bautypologie des Reiheneinfamilienhauses und wegen des Alters der Siedlungen sind sie mit der Umgebung verschmolzen. Es sind grössere Areale, welche das Quartier baulich prägen, meistens durchgrünt sind und viele Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer aufweisen. Aufgrund der kleinteiligen Struktur der Grundeigentümerschaft sind die einzelnen Parzellen übernutzt. Aufgrund des Alters der Bau-substanz kommen die Gebäude demnächst in eine Sanierungsphase, insbesondere aus energetischen Gründen.

#### Abwägung

Alle Gestaltungspläne sind vollständig umgesetzt. Die definierten Zonen- und Dichtebestimmungen ermöglichen den Gebieten keine Entwicklungsmöglichkeit für einen schonenden Umgang im Bestand. Aus diesem Grunde soll eine neue Zone für den Erhalt der Struktur definiert werden, damit einerseits die bauliche Struktur und Wohnqualität gesichert werden kann und andererseits ein minimaler Spielraum für Sanierungen ermöglicht wird.

Hierzu sind folgende Varianten zu prüfen:

- Spezialzone Reiheneinfamilienhäuser analog Ortsbildschutzzone B
- Neue Ordnungsnummer respektive Ergänzung bei weiterer Zonenbestimmung mit Baustruktur zur Sicherung von speziellen Elementen, welche für das Ortsbild oder aus anderweitigen Gründen essenziell sind (z.B. Gestaltung, Firstrichtung, Gebäudehöhe, etc.).

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer                    | Flurname              | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Diskrepanz / Beurteilungshinweis   |
|------------------------|-----------------------------------|-----------------------|--|--|
| G 232                  | 133, 164, 170, 174, 433, Grünzone | Büttenen III          | 16.10.1974<br>31.01.1980               | Sicherung der Baustruktur für Ordnungs-Nr.174                              |
| G 235                  | 147, 149                          | Oberseeburg           | 24.2.1977                              | Sicherung der Baustruktur, insbesondere Dachform / realisierte-Höhenquoten |
| G 272                  | 175, 132                          | Bodenhof-Terrasse Ost | 17.8.1994                              | Sicherung der Baustruktur / Höhen  |

### 5.2.4.1 Gestaltungsplan G 232 – Büttenen III

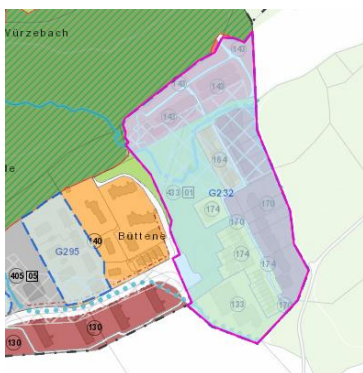
Bewilligt: 16. Oktober 1974 / 31. Januar 1980

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 232 Büttenen III umfasst (heute) mehrere Parzellen und liegt in unterschiedlichen Ordnungsnummern. Es betrifft eine hohe Anzahl an Eigentümerinnen und Eigentümern. Die Parzellen sind teilweise übernutzt. Dies ist eine Folge der Bautypologie, dem Wechsel von Ausnützungsziffer zu Überbauungsziffer und der teilweise kleinteiligen Parzellenstruktur. In der Bauzone der Ordnungsnummer 174 besteht die Bautypologie der Reiheneinfamilienhäuser. Diese sind aufgrund ihres Erstellungsalter mit der Umgebung verwachsen. Es bestehen gemeinsame Tiefgaragen und Erschliessungsanlagen.

| BZR Ordnungsnummern:             | effektiv  |
|----------------------------------|---|
| 133, 164, 170, 174, 433 Grünzone |   |
| 133: WO / ÜZ 0.2 / 2 VG / offen  | Höhe: 12 m / 2 VG mit Attika / ÜZ = 0.29  |
| 164: WO / ÜZ 0.3 / 4 VG / offen  | ÜZ zwischen 0.23 und 0.52 / VG i.o.   |
| 170: WO / ÜZ 0.3 / FH 21 / offen | ÜZ zu meist i.o. / Höhenkoten gemäss GP eingehalten; teilweise FH 27; müsste nachgeprüft werden |
| 174: WO / ÜZ 0.4 / 2 VG / offen  | ÜZ: bis 0.6 / VG i.o.   |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall C) ist möglich mit einer Ergänzung der Baustruktur für die Ordnungsnummer 174. Der Gestaltungsplan weist ein hohes Alter auf, ist vollständig umgesetzt und bildet ein Ensemble. Einführung der Zonenergänzung «Baustruktur» bei der Ordnungsnummer 174 ermöglicht diese Sicherung. Diese ist noch zu präzisieren mit folgenden Inhalten: Aussagen zur Bebauungsstruktur und Aussenraum, Dachform und Gesamthöhe.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäudelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen         |
|---|----------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|-----------------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL                | GH              | g / o    |                                   |
| 174   | WO       |                    | 0.4               | -                 | 11              | offen    | Bebauungsstruktur ist zu erhalten |



Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet / Google Maps nicht genordet  
 Weitere Bestimmung: Bebauungsstruktur ist zu erhalten bei Reihenhausstruktur

**5.2.4.2 Gestaltungsplan G 235 – Oberseeburg**

Bewilligt: 24. Februar 1977

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 235 Oberseeburg umfasst (heute) mehrere Parzellen und liegt in unterschiedlichen Zonen. Im Bereich der Zone 159 bilden die Reiheneinfamilienhäuser mit ihren Flachdächern ein intaktes Ensemble, welches es zu erhalten gilt. Es betrifft eine hohe Anzahl an Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Parzellen sind zu meist übernutzt. Dies ist eine Folge der Baustruktur, dem Wechsel von Ausnützungs- zu Überbauungsziffer und der teilweise kleinteiligen Parzellenstruktur.

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <b>BZR Ordnungsnummern: 149/159</b> | <b>effektiv</b>   |
| 149: WO / ÜZ 0.25 / 3 VG / offen    | Parz. 3633: ÜZ = 0.28 - 0.4; Parz. 3631 mit 0.2 i.O.; VG i.o. |
| 159: WO / ÜZ 0.3 / 2 VG / offen     | VG i.o.; ÜZ 0.3-0.5   |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall C) ist möglich mit einer Ergänzung der Baustruktur für die Ordnungsnummer 159. Aufheben mit Ergänzung ist möglich, da der Gestaltungsplan ein hohes Alter aufweist und die Bebauung vollständig umgesetzt wurde. Die Bauten bilden in sich ein Ensemble und passen sich ins Terrain ein. Diese Qualitäten sind zu erhalten. Einführung der Zonenergänzung «Baustruktur» bei der Ordnungsnummer 159. Diese ist noch zu präzisieren mit folgenden Inhalten: Aussagen zur Baustruktur und Aussenraum / festhalten der bestehenden Flachdachquoten.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäudelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen   |
|---|----------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|---|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL                | GH              | g / o    |   |
| 147   | WO       |                    | 0.3               | -                 | -               | offen    | Bebauungsstruktur ist zu erhalten insbesondere bereits realisierte Höhenkoten |



Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet;  
 Ergänzung weitere Bestimmungen: Erhalt Bebauungsstruktur für den südöstlichen Teil, insbesondere Höhenstaffelung siehe oben.

### 5.2.4.3 Gestaltungsplan G 272 – Bodenhof-Terrasse Ost

Bewilligt: 17. August 1994

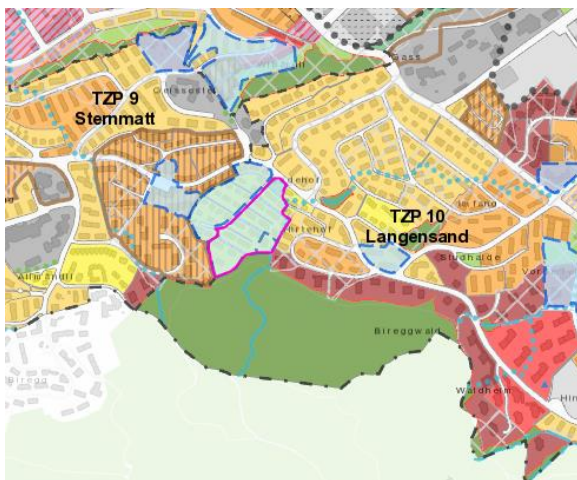
Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 272 Bodenhof-Terrasse umfasst (heute) mehrere Parzellen und liegt in der Ordnungsnummer 174. Die baurechtlichen Vorgaben werden von den bestehenden Bauten eingehalten. Das Areal weist die Bautypologie der Reiheneinfamilienhäuser auf. Diese sind aufgrund ihres Erstellungsalter mit der Umgebung eingewachsen.

|                                 |                  |
|---------------------------------|------------------|
| <b>BZR Ordnungsnummern:</b> 174 | <b>effektiv</b>  |
| WO / ÜZ 0.4 / VG 2 / offen      | ÜZ i.o.; VG i.o. |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall C) ist möglich mit einer Ergänzung der Baustruktur für die Ordnungsnummer 174. Der Gestaltungsplan weist ein hohes Alter auf, ist vollständig umgesetzt und bildet ein Ensemble.

Einführung der Zonenergänzung «Strukturerhaltung» bei der Ordnungsnummer 174. Diese ist noch zu präzisieren mit folgenden Inhalten: Aussagen zur Baustruktur und Aussenraum / Dachform, Ausrichtung der Gebäude, Gesamthöhe und Durchwegung.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäuelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen         |
|---|----------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------|-----------------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL               | GH              | g / o    | Nr.                               |
| 175   | WO       |                    | 0.4               | -                | 11              | offen    | Bebauungsstruktur ist zu erhalten |



*Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet  
Weitere Bestimmungen: Bebauungsstruktur ist zu erhalten*

### 5.2.5 Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung Stadtteil Luzern – Fall D

Die nachstehenden Gestaltungspläne entsprechen ebenfalls den definierten Kriterien zur Aufhebung (siehe 5.2). Jedoch weicht der heutige Bestand von der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung betreffend Überbauungsziffer, Gebäudelänge, Gesamthöhe oder Bauweise (offen/geschlossen) ab, dass eine Anpassung der Grundnutzung entsprechend der heutigen Bebauung vorgeschlagen wird. Aus diesem Grunde sollen die Grundstücke einer anderen, meist bereits bestehenden Ordnungsnummer zugewiesen werden. Diese Anpassungen sind Bestandteil der aktuellen Teilrevision Bau- und Zonenordnung Stadtteil Luzern.

#### Abwägung

Alle Gestaltungspläne sind vollständig umgesetzt. Die definierten Zonen- und Dichtebestimmungen ermöglichen den Gebieten keine Entwicklungsmöglichkeit für einen schonenden Umgang im Bestand, respektive die Parzellen sind zumeist übernutzt. Teilweise widersprechen sie den aktuellen Bestimmungen. Aus diesen Gründen wird die Grundnutzung angepasst.

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer (aktuell) | Flurname       | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Diskrepanz / Beurteilungshinweis    |
|------------------------|--------------------------|----------------|--|-------------------------------------|
| G 282                  | 158                      | Moosmatt       | 19.5.1999                              | ÜZ/Bauweise<br>Vorschlag: Nr. 164   |
| G 298                  | 149                      | Oberlöchli IV  | 23.2.2000                              | ÜZ<br>Vorschlag:<br>Nr. 172 od. 175 |
| G 306                  | 42                       | Güterareal SBB | 10.12.2003                             | ÜZ/FH<br>Vorschlag: Nr. 47          |
| G 309                  | 47                       | Weystrasse     | 20.3.2002                              | ÜZ<br>Vorschlag: Nr. 54             |



### 5.2.5.1 Gestaltungsplan G 282 – Moosmatt

Bewilligt: 19. Mai 1999

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 282 Moosmatt umfasst (heute) zehn Parzellen und liegt in der Ordnungsnummer 158. Aufgrund des damaligen Nutzungsbonus weicht die heutige Bebauung von der Grundnutzung ab. Ebenso ist eine geschlossene Bauweise gefordert und der Bestand weist Zeilenbauten auf. Die Durchwegung wurde mit einer Wegparzelle sichergestellt. Damit für die Parzellen innerhalb des Gestaltungsplanperimeters auch nach 2023 ein Gestaltungsspielraum besteht, wird die Grundnutzung angepasst.

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| <b>BZR Ordnungsnummern: 158</b>   | <b>effektiv</b>  |
| WO / ÜZ 0.25 / VG 5 / geschlossen | ÜZ bei Parz. 1223, 3847, 3854 um 0.28 bis 0.3; offene Bauweise; Sammelgarage |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall D) ist möglich mit einer Anpassung der Ordnungsnummer. In der bestehenden Ordnungsnummer ist eine geschlossene Bauweise verlangt und die Überbauungsziffer ist tiefer als der Bestand. Damit die Parzellen des Gestaltungsplans rechtskonform werden, werden die Parzellen des Gestaltungsplans von der Ordnungsnummer 158 neu der Ordnungsnummer 164 zugewiesen mit einer ÜZ von 0.3 und offener Bauweise.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäuelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen |
|---|----------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL               | GH              | g / o    |                           |
| 164   | WO       |                    | 0.3               | -                | 18              | geschlo. | -                         |



Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet

**Gestaltungsplan G 298 – Oberlöchli IV**

Bewilligt: 23. Februar 2000

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 298 Oberlöchli IV umfasst (heute) mehrere Parzellen und liegt in der Ordnungsnummer 149. Nach der gemeinsamen Ausarbeitung der Überbauung wurde das Areal ab parzelliert, so dass die heutigen Parzellen übernutzt sind. Alle spezifischen Inhalte des Gestaltungsplans sind umgesetzt. Der Freiraum/Spielplatz und die Wohnstrasse ist als eigenständige Parzelle ausgeschieden und gesichert.

|                                 |                 |
|---------------------------------|-----------------|
| <b>BZR Ordnungsnummern:</b> 149 | <b>effektiv</b> |
| WO / ÜZ 0.25 / VG 3 / offen     | ÜZ um 0.44      |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplanes (Fall D) ist möglich mit einer Anpassung der Ordnungsnummer. Die Abweichung der heutigen Grundnutzung ist eine Folge des Wechsels auf die Berechnungsweise der IVHB. Dieser wird minimiert durch eine Anpassung der Grundnutzung. Die Parzellen des Gestaltungsplans G298 Oberlöchli IV werden neu der Ordnungsnummer 172 zugewiesen.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäuelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen |
|---|----------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL               | GH              | g / o    |                           |
| 126   | WO       |                    | 0.35              |                  | 17              | offen    | -                         |



*Pläne ohne Massstab ausser Gestaltungsplan nach Norden ausgerichtet*

### 5.2.5.2 Gestaltungsplan G 306 – Güterareal SBB

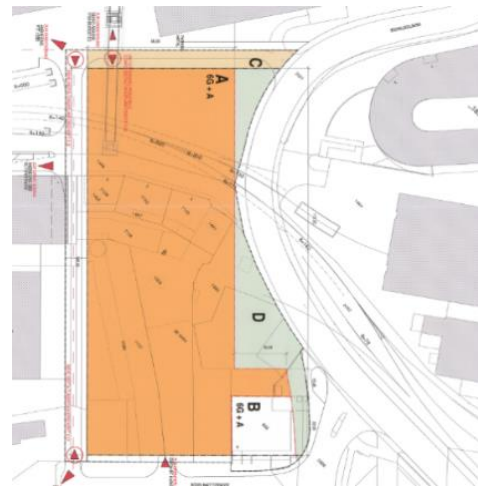
Bewilligt: 10. Dezember 2003

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 306 Güterareal SBB umfasst (heute) vier Parzellen und liegt in der Ordnungsnummer 42. Aufgrund des Ausnützungsbonus und des Wechsels auf die IVHB sind die Parzellen übernutzt. Alle spezifischen Inhalte des Gestaltungsplanes sind umgesetzt. Der städtebauliche Ausdruck entspricht den Absichten der Stadt für die Tribschenstadt.

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| <b>BZR Ordnungsnummern: 42</b>    | <b>effektiv</b>   |
| WA / ÜZ 0.5 / FH 21 / geschlossen | bei Parz. 3899 = ÜZ 0.58 / Parz. 3901 = ÜZ 0.67<br>Gebäudehöhe 24 |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplanes (Fall D) ist möglich mit einer Anpassung der Ordnungsnummer. Die Abweichung der heutigen Grundnutzung ist eine Folge des Wechsels auf die IVHB. Diese wird minimiert durch eine Anpassung der Grundnutzung. Die Parzellen des G 306 Güterareal SBB werden neu der Ordnungsnummer 47 zugewiesen.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Ge-<br>bäude-<br>länge in<br>m | Gesamt-<br>höhe in<br>m | Bauweise    | Weitere Zonen-<br>bestimmungen |
|---|----------|--------------------|-------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------|--------------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL                             | GH                      | g / o       |                                |
| 47  | WA       | -                  | 0.6               | -                              | 24                      | geschlossen | -                              |



*Pläne ohne Massstab und nach Norden ausgerichtet ausser Gestaltungsplan;*

**5.2.5.3 Gestaltungsplan G 309 – Weystrasse**

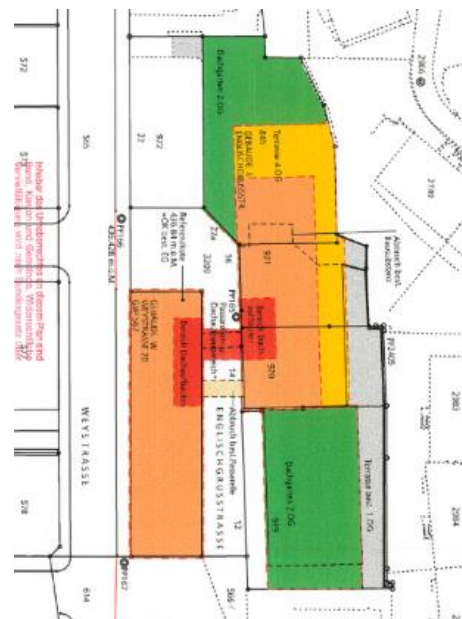
Bewilligt: 20. März 2002

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 309 Weystrasse umfasst (heute) sechs Parzellen und liegt in der Ordnungsnummer 47. Aufgrund des Ausnützungsbonus und des Wechsels auf die IVHB sind die Parzellen übernutzt. Alle spezifischen Inhalte des Gestaltungsplans sind umgesetzt.

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| <b>BZR Ordnungsnummern: 47</b>   | <b>effektiv</b>  |
| WA/ ÜZ 0.6 / FH 21 / geschlossen | bei Parz. 567: ÜZ = 1.0 / bei Parz. 920: ÜZ = 0.73<br>Gebäudehöhe i.o. |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall D) ist möglich mit einer Anpassung der Ordnungsnummer. Die Abweichung der heutigen Grundnutzung ist eine Folge der altrechtlichen Vorgaben. Diese wird minimiert durch eine Anpassung der Grundnutzung. Die Parzellen des Gestaltungsplans G 309 Weystrasse werden neu der Ordnungsnummer 54 zugewiesen.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäudelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise    | Weitere Zonenbestimmungen |
|---|----------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-------------|---------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL                | GH              | g / o       |                           |
| 47  | WA       | -                  | 0.6               | -                 | 24              | geschlossen | -                         |



Pläne ohne Massstab sind nach Norden ausgerichtet ausser Gestaltungsplan;

### 5.2.6 Aufheben mit neuer Gestaltungsplanpflicht Stadtteil Luzern – Fall E

Die nachstehenden Gestaltungspläne sind aufgrund ihrer städtebaulich exponierten Lage im Stadtgefüge von Luzern zwei spezielle Gestaltungspläne. Für die jeweiligen Gestaltungsplanperimeter soll zur Sicherung eines qualitätsvollen Umgangs mit der einmaligen und exponierten Lage eine neue, teils flächenmässig verkleinerte Gestaltungsplanpflicht eingeführt werden. Dies führt dazu, dass der Perimeter einer neuen Ordnungsnummer zugeführt wird.

| Gestaltungsplan-Nummer | Ordnungsnummer | Flurname          | Datum Erstgenehmigung / Datum Änderung | Diskrepanz / Beurteilungshinweis  |
|------------------------|----------------|-------------------|--|---|
| G 255                  | 119            | Schädrütihalde II | 14.10.1992                             | Unvollständig überbaut / unterhalb Kurhaus Sonnmatt; landschaftlich empfindlich |
| G 289                  | 117 (+116)     | Lindenfeld III    | 13.5.1998 / 11.8.1999                  | GP-pflicht aufheben und nur für unbebauten Teil festlegen                       |
| G 341                  | 130            | Gütschhöhe        | 14.1.2009                              | Alles eingehalten   |

#### 5.2.6.1 Gestaltungsplan G 255 – Schädrütihalde II

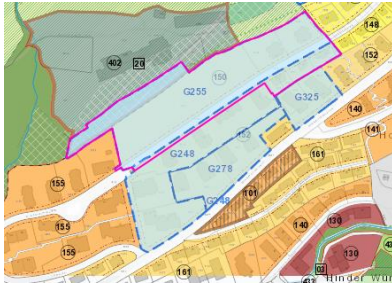
Bewilligt: 14. Oktober 1992

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 255 Schädrütihalde II umfasst (heute) acht Parzellen, welche in der Ordnungsnummer 150 und der Zone für öffentliche Zwecke 402 liegen. Das Areal liegt exponiert unterhalb des Kurhaus Sonnmatt und aufgrund der Hanglage exponiert im Stadtgefüge. Der Gestaltungsplan ist älteren Datums und grösstenteils nicht umgesetzt. Aufgrund des Wechsels der baurechtlichen Bestimmungen müsste der Gestaltungsplan revidiert werden, wenn dieser fertig erstellt würde.

| BZR Ordnungsnummern 1                     | effektiv                                       |
|---|--|
| 50/ 402 Zone für öffentliche Zwecke       |  |
| WO / ÜZ 0.25 / 3 VG / offen               | -  |
| Für andere Grundstücke gibt es GP-Pflicht | grösstenteils unbebaut mit GP-Pflicht; Fussweg |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall E) ist möglich mit einer Ergänzung in den Zonenbestimmungen mit Gestaltungsplanpflicht. Mit dieser Pflicht kann das Areal gemäss den Absichten der Stadt entwickelt werden, die städtebaulichen Qualitäten gesichert und der exponierten Stadtlage Rechnung getragen werden. In der Ordnungsnummer 150 soll die Gestaltungsplanpflicht für die Parzelle 3845 eingeführt werden.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäudelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen               |
|---|----------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|---|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL                | GH              | g / o    |   |
| 119   | WO       |                    | 0.25              |                   | 15              | offen    | Gestaltungsplanpflicht. Grundstück 3845 |



Pläne ohne Massstab und nach Norden ausgerichtet ausser Gestaltungsplan;

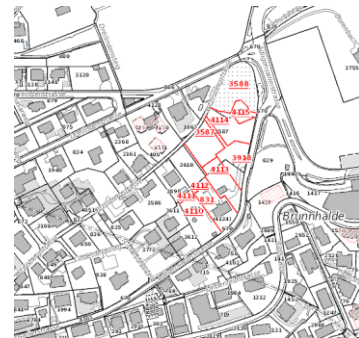
### 5.2.6.2 Gestaltungsplan G 289 – Lindenfeld III

Bewilligt: 13. Mai 1998 / 11. August 1999

|   |  |
|---|--|
| <b>BZR Ordnungsnummern: 117</b>                         | <b>effektiv</b>  |
| WO / ÜZ 0.15 / VG 3 / offen /<br>Gestaltungsplanpflicht | Noch nicht alles fertig überbaut<br>Parz. 3773: ÜZ = 0.17 / Parz. 3898: ÜZ = 0.2 |

**Fazit:** In dem bebauten Teil die Gestaltungsplanpflicht aufheben, da mit den BZR-Vorgaben auch gute Lösungen erzielt werden können. Der noch unbebaute Teil soll als flächenmässig verkleinerte Gestaltungsplanpflicht erhalten bleiben.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäuelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen |
|---|----------|--------------------|-------------------|------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL               | GH              | g / o    |                           |
| 117   | WO       |                    | 0.15              |                  | 18              | offen    | Umsetzung GP/Richtprojekt |



Pläne ohne Massstab nach Norden ausgerichtet

### 5.2.6.3 Gestaltungsplan G 341 – Gütschhöhe

Bewilligt: 14. Januar 2009

Der Perimeter (pink) des Gestaltungsplans 341 Gütschhöhe umfasst (heute) die Parzelle 2838, welche in der Ordnungsnummer 130 liegt. Das Areal liegt exponiert neben dem schützenswerten Kulturdenkmal Château Gütsch und seinem Ensemble mit dem Bau auf der Parzelle 1016. Im Gestaltungsplan wird die Erschliessung für diese Parzelle sichergestellt. Alle Gestaltungsplanvorschriften sind erfüllt und umgesetzt und entsprechen den neuen baurechtlichen Vorgaben.

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| <b>BZR Ordnungsnummer 130</b> | <b>effektiv</b>   |
| WO / ÜZ 0.15 / FH 21 / offen  | ÜZ i.o. / FH i.o. |

**Fazit:** Die Aufhebung des Gestaltungsplans (Fall E) ist möglich mit einer Ergänzung der Gestaltungsplanpflicht in den Zonenbestimmungen. Durch die Gestaltungsplanpflicht wird ein qualitativer Umgang mit der exponierten Stadtlage und der denkmalgeschützten Nachbarschaft sichergestellt.

| Ordnungsnummern gemäss Zonenplan und Zonenbereich |          | Ortsbildschutzzone | Überbauungsziffer | Gebäudelänge in m | Gesamthöhe in m | Bauweise | Weitere Zonenbestimmungen |
|---|----------|--------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------|---------------------------|
| Nr.   | Zonenart | A / B              | ÜZ                | GL                | GH              | g / o    |                           |
| 130   | WO       |                    | 0.15              |                   | 24              | offen    | Gestaltungsplanpflicht    |



*Pläne ohne Massstab sind nach Norden ausgerichtet ausser 3D-Stadtmodell Luzern*





**Aufhebung Sondernutzungspläne**  
Stadtteil Littau

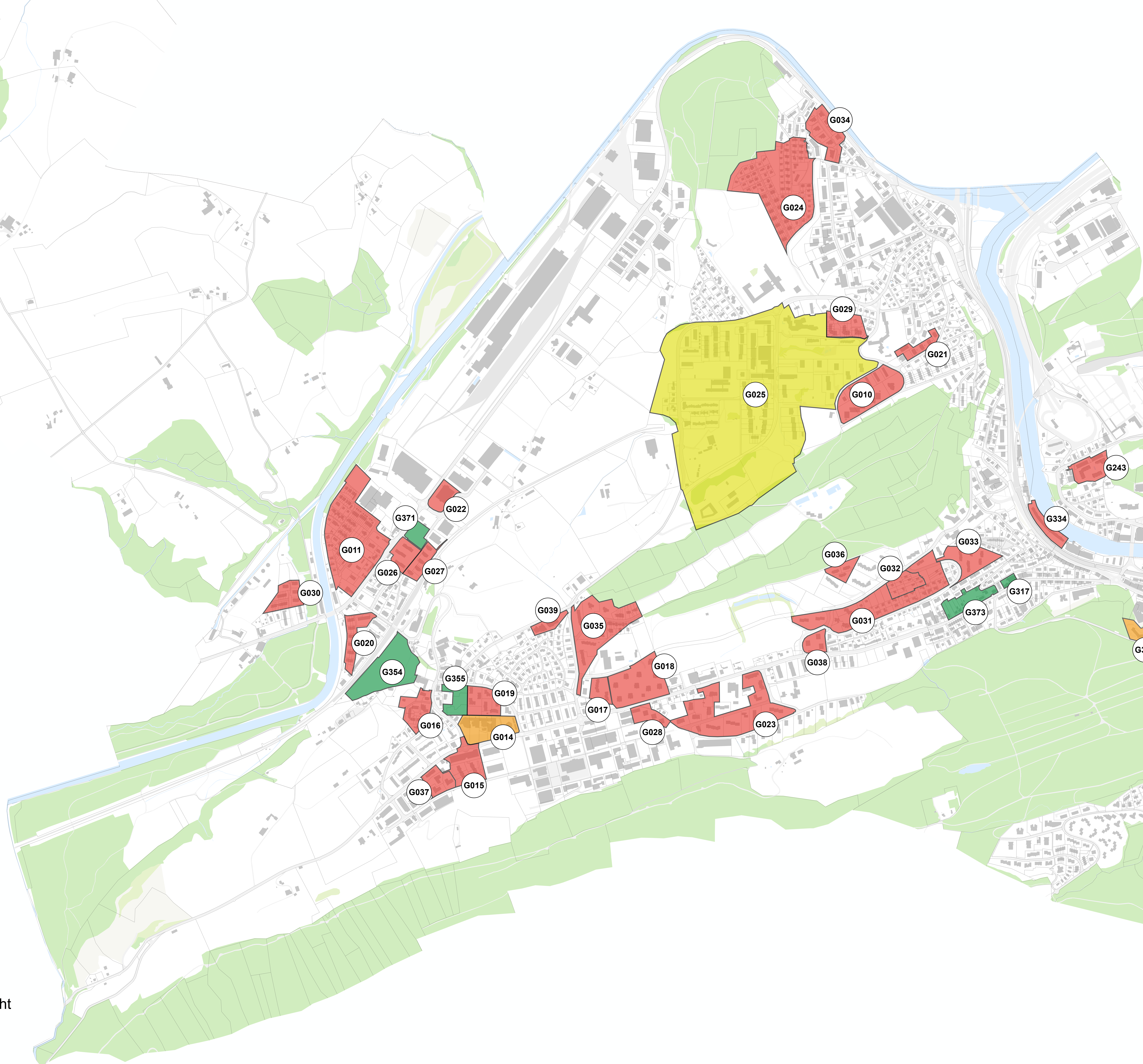
Öffentliche Auflage 2022

**Planproduktion**  
Stadt Luzern  
Stadtplanung

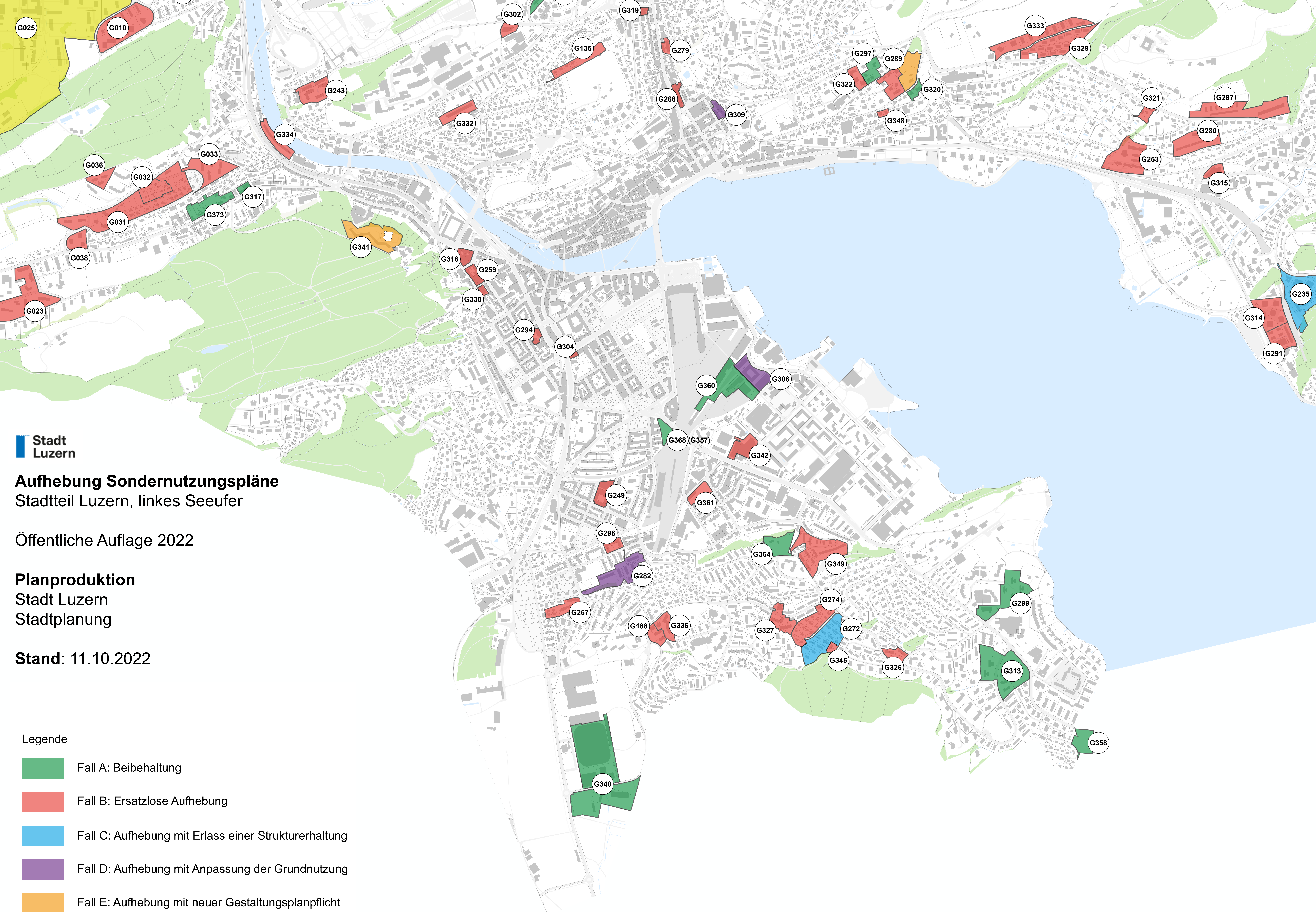
**Stand:** 11.10.2022

Legende

-  1 - Ersatzlose Aufhebung
-  2 - Aufhebung mit Erlass einer Spezialzone
-  3 - Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht
-  Beibehaltung







Stadt  
Luzern

### Aufhebung Sondernutzungspläne Stadtteil Luzern, linkes Seeufer

Öffentliche Auflage 2022

Planproduktion  
Stadt Luzern  
Stadtplanung

Stand: 11.10.2022

- Legende
- Fall A: Beibehaltung
  - Fall B: Ersatzlose Aufhebung
  - Fall C: Aufhebung mit Erlass einer Strukturerhaltung
  - Fall D: Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung
  - Fall E: Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht

# Aufhebung Sondernutzungspläne

Stadtteil Luzern, rechtes Seeufer

Öffentliche Auflage 2022

**Planproduktion**  
Stadt Luzern  
Stadtplanung

**Stand:** 11.10.2022

Legende

- Fall A: Beibehaltung
- Fall B: Ersatzlose Aufhebung
- Fall C: Aufhebung mit Erlass einer Strukturerhaltung
- Fall D: Aufhebung mit Anpassung der Grundnutzung
- Fall E: Aufhebung mit neuer Gestaltungsplanpflicht

