KANTON
LUZERN

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Per E-Mail an:
Stadtrat Willisau

Luzern, 3. September 2025 ZID/ROV
2023-863

VORPRÜFUNGSBERICHT

Stadt Willisau: Umzonung und Bebauungsplan Wellisareal, 2023

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 5. Oktober 2023 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Gebiet Grundmatt sowie des Bebauungsplans Wellisareal. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Das Wellisareal liegt an zentraler und gut erschlossener Lage am Übergang zwischen dem Stadtzentrum und dem kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) sowie den Erholungsräumen Wigger und Haseburg in der Stadt Willisau. Der Perimeter des Bebauungsplans erstreckt sich über das ehemalige Industrieareal «Wellis» und das aktuelle Gewerbegebiet «Tolusso» zwischen der Ettiswiler- und Umfahrungsstrasse, der Enziwigger und der BLS-Linie. Die Grundstücke liegen heute in der Kernzone C und in der Arbeitszone IV. Das Industrieareal soll

in den nächsten Jahren zu einem modernen Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen transformiert werden. Der vorliegende Bebauungsplan soll die hochwertige städtebauliche und freiräumliche Gestaltung des Areals sicherstellen.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Vorprüfung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Verkehrsverbund Luzern (VVL),
- Region Luzern West (RET),
- BLS Netz AG, Bern.

An der Bereinigungsbesprechung vom 16. Januar 2025 wurden das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 1. Juni 2025.

Für die nicht erledigten Anträge kann der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Kapitel B. entnommen werden. Wird ein «Hinweis» formuliert, liegt es im Gemeindeermessen, diesen umzusetzen. Wird hingegen ein «Antrag» formuliert, muss die Gemeinde tätig werden: Entweder setzt sie den Antrag um, oder sie erläutert im Planungsbericht, weshalb keine respektive abweichende Anpassungen vorgenommen werden. Letzteres setzt voraus, dass die übergeordneten Vorgaben dies zulassen.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Mit dem Richtprojekt «Wellisareal Willisau» vom Juni 2023 als Grundlage des Bebauungsplans «Wellisareal» wird aufgezeigt, wie dieses zentrale Areal in der Stadt Willisau städtebaulich qualitätsvoll transformiert und weiterentwickelt werden kann. Gesamthaft stellen wir fest, dass der vorliegende Bebauungsplan das Ergebnis eines qualitativen und fundierten Prozesses ist, was wir sehr begrüssen. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Zielen der kantonalen Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen sowie der besseren Nutzung zentraler, gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossener Lagen. Es bestehen jedoch Vorbehalte im Umgang mit dem Thema Mobilität und dem erwarteten Verkehrsaufkommen des Areals. In

diesem Bereich wird eine noch konsequentere Auseinandersetzung und höhere Flexibilität mit zukunftsfähigen Mobilitätslösungen für diese Lage erwartet.

Die vorgesehene Entwicklung entspricht nicht direkt den Aussagen des Siedlungsleitbildes, welches eine Weiterentwicklung mit ruhigem Gewerbe beabsichtigt. Aufgrund der zentralen Lage, der umfassenden Versorgung und der guten Erschliessung ist es aber in jedem Fall sinnvoll, Wohnnutzung im Bearbeitungsperimeter zu entwickeln.

Der Bebauungsplan ist generell fachlich gut erarbeitet worden und die Sonderbauvorschriften (SBV) sind strukturiert und verständlich. Den Anforderungen der heutigen Planungsstandards wird mehrheitlich Rechnung getragen. Die Unterlagen sind vollständig.

2 Bebauungsplan

2.1 Einstellhallen

Die Einstellhalle wird im Richtprojekt (Richtprojekt Architektur, Vorabzug 14. März 2025) erläutert, im Bebauungsplan jedoch nicht dargestellt. Zur Vollständigkeit und besseren Verständlichkeit des Projekts ist die geplante Einstellhalle im Bebauungsplan orientierend einzuzeichnen.

Antrag: Die Lage der geplanten Einstellhalle ist im Bebauungsplan orientierend darzustellen.

2.2 Erschliessung ab Umfahrungsstrasse

Damit ein fahrdynamisches Abbiegen ab der Umfahrungsstrasse möglich ist, hat der Abbiegeradius gemäss der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur 10 Meter zu betragen.

Antrag: Das Richtprojekt und der Bebauungsplan sind gemäss obenstehender Ausführung anzupassen.

2.3 Erschliessung ab Ettiswilerstrasse

Die Arealerschliessung ab der Ettiswilerstrasse ist auf einen Erschliessungspunkt zusammenzuführen. Im Erschliessungskonzept vom 17. Februar 2025 werden unter Kapitel 4 die drei Anschlüsse an die Ettiswilerstrasse begründet. Diesen Ausführungen kann aus kantonaler Sicht nicht zugestimmt werden. Negative Auswirkungen auf die Verkehrsqualität und potenziell auch auf die Verkehrssicherheit, insbesondere für den Langsamverkehr entlang der Kantonsstrasse, werden fälschlicherweise den Bedürfnissen des privaten Quartierplatzes untergeordnet. Mit einer Umplanung der Heizzentrale und der Einstellhallenrampe könnten die Ein- und Ausfahrt für Anlieferung mit der Zufahrt für die Einstellhalle zusammengefasst werden.

Zusätzliche Erschliessungen, die ausschliesslich für Entsorgungs-, Umzugs- und Notfallfahrzeuge vorgesehen sind, sind baulich so auszugestalten (z. B. mit Pollern oder Schranken), dass sie von anderen Fahrzeugen nicht genutzt werden können.

Antrag: Das Richtprojekt und der Bebauungsplan sind gemäss obenstehender Ausführung anzupassen.

3 Sonderbauvorschriften (SBV)

Art. 7 Abs. 1 Bau- und Nutzungsmasse

Es ist zweckmässig, die EG-Kote und das Terrain im Bebauungsplan festzulegen. Dadurch erhält die Grundeigentümerschaft Planungssicherheit und Anwohnende und die Bevölkerung erhalten Klarheit über die Dimension des Projekts. Die Masse sind folglich bis zur öffentlichen Auflage verbindlich festzulegen.

Antrag: Das Terrain und die EG-Kote sind auf einen Meter genau bis zur öffentlichen Auflage verbindlich festzulegen.

Art. 11 Baubereich Einstellhalle

Die Einstellhalle wird im Richtprojekt (Richtprojekt Architektur, Vorabzug 14. März 2025) erläutert. Tiefgaragen sind im Sinne des Schwammstadt-Prinzips möglichst unterhalb von Gebäuden anzuordnen. Die hohe Anzahl von Parkplätzen führt zu einer grossflächigen Einstellhalle. Eine entsprechende Ergänzung ist im vorliegenden Projekt deshalb besonders sinnvoll.

Antrag: Art. 11 SBV ist dahingehend zu ergänzen, dass die Einstellhalle möglichst unterhalb von Gebäuden anzuordnen ist.

Art. 18 Siedlungsorientierter Freiraum

Bei den Begriffen «mehrheitlich» und «einem grossen Teil» handelt es sich um unbestimmte Rechtsbegriffe, was Konfliktpotenzial mit sich bringt.

Antrag: Es ist eine Quote festzulegen, um den Begriff klar zu definieren.

Art. 26 Mobilitätskonzept

Die Ettiswilerstrasse und die Umfahrungsstrasse sind bereits heute stark ausgelastet. Es ist deshalb zweckmässig, in Art. 26 SBV bereits jetzt festzuhalten, dass bei einer nachweislichen Überschreitung der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes die Anzahl zulässiger Fahrten reduziert und/oder Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umgesetzt werden müssen. Die Finanzierung dieser Massnahmen kann den Eigentümern der Grundstücke im Perimeter des Bebauungsplans auferlegt werden. Die Grundeigentümer leisten Beiträge entsprechend dem wirtschaftlichen Sondervorteil, der ihnen durch die bauliche Entwicklung entsteht.

Antrag: Art. 26 SBV ist im Sinne der obenstehenden Ausführungen anzupassen.

Art. 27 Abs. 2 Parkierung MIV

Anhand der Nutzungsflächen ergibt sich für das Wellisareal ein Richtwert von 570 Parkfeldern (461 Abstellplätze, 109 Besucherparkplätze). Das Wellisareal ist sehr gut mit dem öV erschlossen, befindet sich an zentraler Lage im Siedlungsgebiet von Willisau und bietet hinsichtlich Fuss- und Veloverkehr ein hohes Potenzial. Die gemäss VSS-Norm 640 281 für den Standorttyp B empfohlene Parkplatzreduktion von 40 bis 60 % ist deshalb angemessen und wird teilweise angewendet. Das Projekt sieht die Reduktion der Abstellplätze für Wohnen auf 60 % vor. Die Abstellplätze für die restlichen Nutzungen und die Besucherparkplätze werden nicht reduziert. Warum darauf verzichtet wird, ist im Planungsbericht oder Mobilitätskonzept nicht erläutert. Letztlich sollen insgesamt 412 Parkfelder erstellt werden, was einer Reduktion auf 72 % entspricht. Die Planung ist damit nicht UVP-pflichtig (Grenzwert 500 Parkplätze).

Anhand der obenstehenden Erläuterung zeigt sich, dass das aktuell vorgesehene Parkplatzangebot für den Standort Wellisareal nicht passend ist. Zusätzlich besteht die Problematik, dass die Ettiswiler- und die Umfahrungsstrasse bereits heute stark belastet sind. Ein Reduktionssatz von 60 % für alle Nutzungen ist erforderlich, um die schwierige Verkehrssituation in der Umgebung des Projekts nicht wesentlich zu verschlechtern und um die heutigen Anforderungen der Verkehrsplanung zu erfüllen.

Zusätzlich ist sicherzustellen, dass die im Bebauungsplan festgelegte maximale Anzahl Parkplätze auch während der Baubewilligungs- und Realisierungsphase eingehalten wird. Ein Monitoring über den gesamten Perimeter hat die Einhaltung dieser Vorgabe zu gewährleisten.

Antrag: Das Parkfeldangebot ist gesamthaft auf 60 % zu reduzieren und die Parkfelder sind damit auf maximal 342 zu beschränken.

Art. 29 Abs. 1 Abstellplätze für Velos

Die Erstellung der Veloabstellanlagen soll etappiert erfolgen, wobei 75 % der Veloparkplätze mit dem entsprechenden Bauprojekt realisiert werden und der Rest bei Auslastung der Anlage.

Aufgrund der sehr guten Erschliessung im Veloverkehr und des überlasteten MIV-Strassennetzes ist die Voraussetzungen gemäss VSS-Norm 40 065 Ziff. 18 für eine etappierte Realisierung nicht gegeben.

Antrag: Die beiden Sätze «Mindestens 75% der Parkplätze sind mit der jeweiligen Bauetappe zu erstellen» und «Die übrigen 25% müssen im Bauprojekt aufgezeigt werden, die Erstellung kann zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen, wenn die Auslastung der Anlagen erreicht ist.» sind aus Art. 29 Abs. 1 SBV zu streichen.

Art. 33 Lärmschutz

In der neu zugewiesenen Kernzone C gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. In einigen Gebieten des Areals findet ausschliesslich Wohnnutzung statt. Die Ergänzung des Artikels mit folgendem Inhalt ist deshalb angebracht: «Bei der Erstellung von Wohnbauten ist ein gemäss dem Stand der Technik optimierter Lärmschutz umzusetzen. Für Schlafräume ist dabei die Einhaltung der Grenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe III anzustreben.»

Antrag: Der Artikel 33 ist gemäss obenstehender Ausführung zu ergänzen.

4 Teilrevision Zonenplan

Die Umzonung des nordöstlichen Gebiets des Wellisareals von der Arbeitszone IV (Industrie- und Gewerbezone) in eine Kernzone C kann als zweck- und rechtmässig beurteilt werden. Durch die Aufhebung der Zonenrandbepflanzung und der Baumreihe gehen Freiraumqualitäten verloren, die jedoch durch die Arealentwicklung mehr als ausgeglichen werden.

5 Änderung des Bau- und Zonenreglements

Die in Anhang 7 BZR vorgesehenen ergänzenden Bestimmungen entsprechen den Inhalten und dem Umfang des Projekts. Sie präzisieren das Projekt in der Grundnutzung in geeignetem Masse.

6 Planungsbericht

5.1 Mindestabstände landwirtschaftlicher Tierhaltungsanlagen

Auf der Parzelle-Nr. 203, GB Willisau-Land, befindet sich ein aktiver Tierhaltungsbetrieb. Der Standort des Betriebs befindet sich aktuell in einer Reservezone, in welcher die Bestimmungen der Landwirtschaftszone gelten. Die Einhaltung der Mindestabstände von landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben gegenüber den neuen Wohnnutzungen wurde nicht nachgewiesen.

Antrag: Die Einhaltung der Mindestabstände von landwirtschaftlichen Tierhaltungsbetrieben gegenüber neuen Bauzonen oder bei Umzonungen ist von der Gemeinde generell zu beachten, sicherzustellen und im Planungsbericht zu behandeln.

5.2 Erforderliche Anpassung des Verkehrssystems

Die neue Ein- und Ausfahrt in die Kantonsstrasse sowie die Verschiebung des Rad- und Gehweges auf der Umfahrungsstrasse lösen ein Bauvorhaben Dritter aus. In der Projektierungsphase ist abzuklären, ob zur Aufrechterhaltung der Verkehrsqualität ein Rechtsabbiegestreifen notwendig ist.

Antrag: Diese Feststellung ist, wie in der Bereinigungstabelle erwähnt, im Planungsbericht zu ergänzen.

5.3 Belastung übergeordnetes Strassennetz

In einer ersten Bauetappe soll das zentrale Kernareal mit dem Neubau des Wohnturms, des Wohngebäudes N4 und die Tiefgaragenzufahrt auf die Ettiswilerstrasse realisiert werden. Der Anschluss der Tiefgarage an die Umfahrungsstrasse muss erstellt werden, bevor der Anschluss der Ettiswilerstrasse die Grenze der Leistungsfähigkeit überschreitet. Die Leistungsfähigkeit des Anschlusses ist mit jedem Bauprojekt gemäss VSS-Norm 40 022 nachzuweisen.

Um Rückstau auf die Kantonsstrasse zu vermeiden, sind die Tiefgaragenzufahrten unterirdisch fahrdynamischer anzuordnen. Zur Gewährung der Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse wird eine Dosierung der Ausfahrten erforderlich sein.

Antrag: Diese genannten Feststellungen sind im Planungsbericht zu ergänzen.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan «Wellisareal» kann insgesamt als gut und mehrheitlich vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Er stimmt mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an:

- stadtlandplan AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Region Luzern West, Menznauerstrasse 2, 6110 Wolhusen
- BLS Netz AG, Parallelstrasse 9, 3714 Frutigen

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Zonenplanänderung Grundmatt (1:2'000), Entwurf vom 22. Mai 2025,
- Änderung Bau- und Zonenreglement, Entwurf vom 22. September 2023,
- Bebauungsplan Wellisareal, Plan (1:1'000), Entwurf vom 29. April 2025,
- Bebauungsplan Wellisareal, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 22. Mai 2025.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 22. Mai 2025,
- Richtprojekt Architektur vom 17. Februar 2025,
- Richtprojekt Landschaftsarchitektur vom 31. März 2025,
- Zwischenbericht des Begleitgremiums zum optimierten Richtprojekt vom 20. November 2024,
- Schlussbericht Testplanung vom 31. Mai 2021,
- Mobilitätskonzept vom 17. Februar 2025,
- Erschliessungskonzept vom 17. Februar 2025,
- Entwässerungskonzept vom 17. Februar 2025,
- Energiekonzept vom 10. März 2025,
- SNBS-Vorprüfung vom 14. März 2025,
- Lärmschutznachweis vom 17. Februar 2025.