

BGer 1C_230/2017 vom 24. Mai 2018

Bundesgericht, 2018-05-24, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_230_2017

FR: TF 1C_230/2017 du 24 mai 2018

IT: TF 1C_230/2017 del 24 maggio 2018

Erwägungen

E. 1

Angefochten ist ein kantonales letztinstanzliches Urteil in einer öffentlich-rechtlichen Angelegenheit (vgl. Art. 82 lit. a, Art. 86 Abs. 1 lit. d und Abs. 2 sowie Art. 90 BGG). Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind als Eigentümer bzw. Nutzniesser von Grundstücken, die unmittelbar an den Bebauungsplanperimeter grenzen bzw. in einer Entfernung von ca. 45-55 m von diesem liegen, zur Beschwerde legitimiert (vgl. Art. 89 Abs. 1 BGG sowie BGE 140 II 214 E. 2.3 S. 219 f. mit Hinweisen). Da die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten vorbehaltlich zulässiger und genügend begründeter Rügen (vgl. Art. 42 Abs. 2 und Art. 106 Abs. 2 i.V.m. Art. 95 BGG) einzutreten.

E. 2

Die Beschwerdeführer beantragen, es sei ein Augenschein durchzuführen und ein Gutachten zur Eingliederung der geplanten Überbauung bzw. zur Eignung des Standorts für Hochhausbauten einzuholen. Diese Anträge sind abzuweisen, weil sich der für den vorliegenden Entscheid rechtlich relevante Sachverhalt mit hinreichender Klarheit aus den Akten ergibt und nicht ersichtlich ist, inwiefern die Abnahme weiterer Beweise zusätzliche entscheidungswesentliche Erkenntnisse liefern könnte.

E. 3

Die Beschwerdeführer rügen eine unrichtige Sachverhaltsfeststellung im Sinne von Art. 97 Abs. 1 BGG. Die Vorinstanz habe den Sachverhalt grob fehlerhaft festgestellt und in Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV von ihnen beantragte Beweise nicht abgenommen.

E. 3.1

Nach Art. 105 BGG legt das Bundesgericht seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Abs. 1). Es kann diese Sachverhaltsfeststellung von Amtes wegen berichtigen oder ergänzen, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht (Abs. 2). Von der beschwerdeführenden Person kann die Feststellung des Sachverhalts wiederum nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig, d.h. willkürlich (Art. 9 BV) ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und wenn die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Eine entsprechende Rüge ist substantiiert vorzubringen (Art. 42 Abs. 2 BGG i.V.m. Art. 106 Abs. 2 BGG).

Zum Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) gehört das Recht des Betroffenen, sich vor Erlass eines in seine Rechtsstellung eingreifenden Entscheids zur

Sache zu äussern sowie das Recht auf Abnahme der rechtzeitig und formrichtig angebotenen rechtserheblichen Beweismittel. Indes kann der Richter das Beweisverfahren schliessen, wenn die Anträge nicht erhebliche Tatsachen betreffen. Gleichermassen kann er Beweisanträge ohne Verletzung des rechtlichen Gehörs ablehnen, wenn er aufgrund bereits abgenommener Beweise seine Überzeugung gebildet hat und ohne Willkür in vorweggenommener antizipierter Beweiswürdigung annehmen kann, dass seine Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde (BGE 136 I 229 E. 5.3 S. 236 f. mit Hinweisen).

E. 3.2

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe in Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV keinen Augenschein durchgeführt und keine Sachverständigengutachten eingeholt, obwohl sie dies im vorinstanzlichen Verfahren beantragt hätten.

Der rechtlich relevante Sachverhalt ergab sich für die Vorinstanz in genügender Weise aus den ihr vorliegenden umfangreichen Akten, unter anderem aus den Genehmigungsgrundlagen der Gemeinde sowie dem Protokoll des im Verfahren vor dem Regierungsrat durchgeführten Augenscheins (vgl. angefochtenes Urteil, E. 3.4 und E. 6.1.1). Dies gilt auch für die Beurteilung der Fragen, ob sich das Areal "Eichhof West" für Hochhausbauten eignet und wie sich die an diesem Standort geplanten Hochhäuser in die Umgebung eingliedern, wobei es sich hierbei um Rechtsfragen handelt, welche von den Behörden selbst zu beantworten waren (vgl. dazu nachfolgend E. 5.3). Soweit sich die erwähnten Beweisanträge der Beschwerdeführer auf den entscheidwesentlichen Sachverhalt bezogen, war für die Vorinstanz nicht ersichtlich, welchen Erkenntnisgewinn die Abnahme weiterer Beweise hätte bringen können. Die Vorinstanz durfte ohne Willkür annehmen, dass ihre Überzeugung durch weitere Beweiserhebungen nicht geändert würde. Daran ändert zunächst der Umstand nichts, dass am Augenschein im Verfahren vor dem Regierungsrat kein Mitglied des Regierungsrats selbst teilgenommen hat. An der Einschätzung, wonach sich der rechtlich relevante Sachverhalt für die Vorinstanz in genügender Weise aus den ihr vorliegenden Akten ergab, ändert sodann auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf weitere angeblich fehlende bzw. fehlerhafte Entscheidungsgrundlagen nichts. Die Rüge, die Nichtabnahme der beantragten Beweismittel verletze Art. 29 Abs. 2 BV, ist unbegründet.

E. 3.3

Nachfolgend zu prüfen ist die von den Beschwerdeführern konkret vorgebrachte und begründete Kritik an den entscheidwesentlichen tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz. Nicht weiter einzugehen ist hingegen auf ihre Ausführungen, soweit sie tatsächliche Gegebenheiten mit eigenen Worten beschreiben, ohne substantiiert darzulegen, inwiefern die Vorinstanz den entscheidwesentlichen Sachverhalt geradezu willkürlich festgestellt haben sollte.

E. 3.3.1

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe ausser Acht gelassen, dass der Bebauungsplan nicht nur ein Hochhaus zulasse, sondern mehrere Hochhäuser im Sinne der kantonalrechtlichen Definition.

Aus dem angefochtenen Entscheid geht indessen ohne weiteres hervor, dass der umstrittene Bebauungsplan die Realisierung von mehreren Hochhäusern ermöglicht (vgl.

angefochtenes Urteil, Sachverhalt Lit. A, E. 4, E. 6.1.2, E. 6.3.2 f., E. 7.3.2). Daran ändert nichts, dass die Vorinstanz teilweise auch den Ausdruck "Hochbauten" verwendet und dass sie den Singular verwendet, wenn sie vom "Hochhaus mit 53m Höhe" und damit von einem bestimmten, nämlich vom höchsten geplanten Hochhaus spricht.

E. 3.3.2

Die Beschwerdeführer bringen sodann vor, die Vorinstanz habe nicht beachtet, dass das Planungsgebiet zu einem grossen Teil im Sonnenberghang liege bzw. dass die geplanten Hochhäuser weitgehend im bzw. am steilen Sonnenberghang zu liegen kämen. Unzutreffend sei sodann die Aussage, wonach das Hochhaus mit 53 m Höhe von der Hangkante abgerückt stehe. Der entsprechende Baubereich grenze nördlich an den Fuss des Hanges.

Die Vorinstanz hat ausgeführt, die Grundstücke Nrn. 3 und 2994 lägen topografisch mehrheitlich in der Ebene, während sich das Grundstück Nr. 2993 im unteren Bereich des von Norden gegen Süden abfallenden Sonnenberghangs befinde (angefochtenes Urteil, E. 4). Wie die in den Akten liegenden Pläne und Fotografien zeigen, ist die Feststellung der Vorinstanz, wonach die Grundstücke Nrn. 3 und 2994 mehrheitlich in der Ebene liegen, richtig. Das Gleiche gilt für die Feststellung, dass das im Baubereich B1 geplante höchste Hochhaus von der Hangkante abgerückt steht. Der Hinweis der Beschwerdeführer auf einen angeblich von der heutigen Situation abweichenden ursprünglichen Terrainverlauf, ändert daran nichts. Ebenfalls aus den in den Akten liegenden Plänen geht hervor, dass bestimmte im Bebauungsplan vorgesehenen Baubereiche ganz oder teilweise im Hang liegen (namentlich die Baubereiche C1, C2 und D1). Die Feststellung der Vorinstanz, wonach gewisse Bauten "auf der Hangseite" des Areals vorgesehen sind, erweist sich insoweit allenfalls als unpräzise, aber jedenfalls nicht als offensichtlich unrichtig.

E. 3.3.3

Schliesslich machen die Beschwerdeführer geltend, die Feststellung der Vorinstanz, wonach im Zusammenhang mit dem Hochhauskonzept der Regionalplanung Luzern aus dem Jahr 2008 oder im Rahmen der Ortsplanungsrevision in den Jahren 2013-2014 eine Standortanalyse durchgeführt worden sei, sei falsch. Die Vorinstanz stütze sich auf eine angeblich durchgeführte Standortanalyse, die in den Akten nicht enthalten sei.

Das Hochhauskonzept der Regionalplanung Luzern aus dem Jahr 2008 liegt in den Akten. Es beinhaltet eine überkommunale Standortanalyse für Hochhäuser und bezeichnet unter anderem das Gebiet Eichhof als möglichen Standort für ebensolche. Anlässlich der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kriens vom 26. September 2013 bzw. vom 19. August 2014 wurde das Gebiet Eichhof der für die Planung und Realisierung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts bestimmten Wohn- und Arbeitszone Eichhof (WAr-D) zugewiesen, in welcher ein hoher Ausnützungs-Richtwert gilt und die Realisierung von Hochhäusern unter gewissen Voraussetzungen - namentlich dem Erlass eines Bebauungsplans - grundsätzlich möglich ist (vgl. Art. 10 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Kriens vom 26. September 2013 [BZR Kriens]). Die Vorinstanz hat im angefochtenen Urteil korrekt auf die anlässlich der Erarbeitung des erwähnten Hochhauskonzepts durchgeführte Standortanalyse hingewiesen und vermerkt, dass diese im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung mit Bezug auf das Gebiet Eichhof übernommen worden sei (angefochtenes Urteil, E. 6.3.5).

E. 3.4

Dass die Vorinstanz den entscheidewesentlichen Sachverhalt offensichtlich unrichtig oder im Sinne von Art. 95 BGG rechtsverletzend festgestellt hätte, ist nach dem Gesagten nicht ersichtlich. Soweit die Beschwerdeführer ihre Rüge an der vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellung in genügender Weise begründen, dringen sie damit nicht durch.

E. 4

Die Beschwerdeführer machen geltend, die Vorinstanz habe verschiedene von ihnen vorgebrachte Aspekte und von ihnen eingereichte Akten ignoriert bzw. sich damit nicht oder nicht in genügender Weise auseinandergesetzt. Auch damit sei ihr Anspruch auf rechtliches Gehör nach Art. 29 Abs. 2 BV verletzt worden.

Die aus Art. 29 Abs. 2 BV fliessende grundsätzliche Pflicht der Behörde, ihren Entscheid zu begründen, bedeutet nicht, dass sie sich mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand auseinandersetzen muss. Vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Der Bürger soll wissen, warum die Behörde entgegen seinem Antrag entschieden hat, damit er gegebenenfalls den Entscheid sachgerecht anfechten kann (BGE 134 I 83 E. 4.1 S. 88 ; 133 I 270 E. 3.1 S. 277; je mit Hinweisen).

Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil. Die Vorinstanz hat es ausführlich begründet und sich mit den wesentlichen Einwänden der Beschwerdeführer in ausreichender Weise auseinandergesetzt, und diese waren in der Lage, es sachgerecht anzufechten.

E. 5

In der Sache machen die Beschwerdeführer geltend, das Areal Eichhof West eigne sich nicht für die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Hochbauten und Hochhäuser bzw. diese würden sich aufgrund ihrer Höhen und Proportionen nicht in genügender Weise in die Umgebung bzw. in die Landschaft einordnen. Sie rügen eine Verletzung von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG (SR 700), § 140 PBG sowie Art. 2 und Art. 53 BZR Kriens.

E. 5.1

Gemäss Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 lit. b RPG haben die mit Planungsaufgaben betrauten Behörden unter anderem den Grundsatz zu beachten, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die in Betracht fallenden öffentlichen und privaten Interessen zu erfassen und im Hinblick auf die anzustrebende räumliche Entwicklung und im Licht der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gegeneinander abzuwägen (Art. 1 und 3 RPG ; Art. 2 und 3 RPV [SR 700.1]). Die verschiedenen Planungsziele und Planungsgrundsätze gemäss Art. 1 und 3 RPG bilden Entscheidungskriterien und Zielvorgaben, die keine absolute Geltung beanspruchen, sondern im Rahmen der Interessenabwägung mit und gegen andere, möglicherweise widersprechende Planungsgrundsätze und anderswo gesetzlich fixierte Zielvorschriften abgewogen werden müssen (vgl. BGE 134 II 97 E. 3.1 S. 99 f. sowie Urteile 1C_23/2017 vom 3. Oktober 2017 E. 3.3 und 1C_157/2014 vom 4. November 2015 E. 3.3, ZBl 117/2016, 444; je mit Hinweisen). Ob die Interessen vollständig erfasst worden sind, ist eine Rechtsfrage. Die relative Gewichtung der potenziell widerstreitenden Interessen ist jedoch weitgehend eine Ermessensfrage, in welche das Bundesgericht nur eingreifen kann, wenn das Planungsermessen willkürlich ausgeübt worden ist. Das Bundesgericht auferlegt sich

insbesondere Zurückhaltung, soweit die Beurteilung von einer Würdigung der örtlichen Verhältnisse abhängt, wie namentlich bei der Überprüfung von Raumplänen (Art. 2 Abs. 3 RPG ; BGE 119 Ia 362 E. 3a S. 366 und 5a S. 372; Urteil 1C_398/2015 vom 9. August 2016 E. 4.2 mit Hinweisen).

E. 5.2.1

Gemäss § 140 Abs. 1 PBG sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern (Satz 1). Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen (Satz 2). Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Bauten und Anlagen zu begrünen (§ 140 Abs. 2 PBG). § 166 PBG - welcher in der Beschwerdeschrift nicht explizit als verletzt gerügt wird - sieht speziell für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m (Abs. 1 in der bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Fassung) bzw. mehr als 30 m (Abs. 1 in der geltenden Fassung) vor, dass solche nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und grundsätzlich nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erstellt werden dürfen (Abs. 2).

E. 5.2.2

Auf kommunaler Ebene äussert sich Art. 2 BZR Kriens allgemein zu Qualität, Gestaltung und Eingliederung von Bauten und Anlagen. Nach Art. 2 Abs. 1 BZR Kriens sind Bauten und Anlagen qualitativ zu entwickeln. Für deren Gestaltung und Eingliederung sind die folgenden Elemente zu berücksichtigen: prägende Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes und Eigenheiten des Quartiers; Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen; Gestaltung benachbarter Bauten und Anlagen; Gestaltung, Materialisierung und Farbgebung von Fassaden, Dächern und Reklamen; Gestaltung der Aussenräume, insbesondere der Vorgärten und Begrenzungen gegen den öffentlichen Raum; gute Umgebungsgestaltung, insbesondere bezüglich Erschliessungsanlagen und Parkierung, Stützmauern und Böschungen, Spiel- und Freizeitanlagen; Sicherheit im öffentlichen und privaten Raum (Art. 2 Abs. 2 BZR Kriens). Art. 2 Abs. 3 BZR Kriens hält fest, dass die Erstellung markanter Einzelbauten oder Ensembles und allgemein Bauten von spezieller Konzeption oder die sich durch architektonische Innovation auszeichnen, nicht aufgrund einer Interessenabwägung verhindert werden sollten. Art. 53 BZR Kriens bestimmt speziell für Hochhäuser, dass diese hohe Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Einordnung, Form, Ausrichtung, Gestaltung und Bezug zum öffentlichen Raum zu erfüllen haben (Abs. 1), für die Erarbeitung eines Hochhausprojekts ein Konkurrenzverfahren zu verlangen ist (Abs. 2) und Hochhäuser nur im Rahmen eines Bebauungsplans zulässig sind (Abs. 3).

E. 5.2.3

Ob der angefochtene Entscheid kantonales (inklusive kommunales) Recht verletzt, prüft das Bundesgericht grundsätzlich nur auf Willkür hin und nur insoweit, als eine solche Rüge in der Beschwerde präzise vorgebracht und begründet worden ist (Art. 95 BGG i.V.m. Art. 9 BV und Art. 106 Abs. 2 BGG). Willkürlich ist ein Entscheid, wenn er offensichtlich unhaltbar ist, zur tatsächlichen Situation in klarem Widerspruch steht, eine Norm oder einen unumstrittenen Rechtsgrundsatz krass verletzt oder in stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwiderläuft. Das Bundesgericht hebt einen Entscheid jedoch nur auf, wenn nicht bloss die Begründung, sondern auch das Ergebnis unhaltbar ist. Dass eine andere Lösung ebenfalls als vertretbar oder gar zutreffender erscheint, genügt nicht (BGE

141 I 70 E. 2.2 S. 72, 49 E. 3.4 S. 53 ; 140 I 201 E. 6.1 S. 205; je mit Hinweisen).

E. 5.3

Die Beschwerdeführer kritisieren das Fehlen einer fundierten Standortanalyse bzw. einer von ihnen so genannten "Hochhausverträglichkeitsanalyse". Sie verstehen darunter eine objektspezifische Untersuchung zur Frage, ob sich das Areal "Eichhof West" unter raumplanerischen und städtebaulichen Aspekten für Hochhausbauten eigne.

Bei den Fragen, ob sich das Areal "Eichhof West" für die im Rahmen des Bebauungsplans ermöglichte Überbauung und insbesondere die geplanten Hochhäuser eignet und ob sich die geplante Überbauung genügend in die Umgebung bzw. in die Landschaft einordnet, handelt es sich um Rechtsfragen (vgl. Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG , § 140 Abs. 1 und § 166 Abs. 2 PBG , Art. 2 und Art. 53 BZR Kriens sowie E. 5.1 f. hiervor). Der umstrittene Bebauungsplan zeichnet das spätere Bauvorhaben in wesentlichen Zügen vor, lässt indessen gewisse Spielräume offen (vgl. § 65 ff. PBG sowie Art. 10 BZR Kriens). Soweit er das Bauprojekt vorzeichnet, hatten die zuständigen Behörden die genannten Rechtsfragen im Rahmen der Beschlussfassung und Genehmigung des Bebauungsplans bzw. im daran anschliessenden Rechtsmittelverfahren zu beurteilen. Die Planungsbehörden und die Rechtsmittelinstanzen waren nicht verpflichtet, vor ihren Entscheiden die von ihnen zu beurteilenden Rechtsfragen zusätzlich extern untersuchen zu lassen. Dies auch deshalb nicht, weil ein Hochhauskonzept im Raum "Luzern Süd" besteht, das am fraglichen Standort eine Nutzung mit Hochhäusern vorsieht (vgl. E. 3.3.3). Dass eine entsprechende Untersuchung von der Vorinstanz nicht in Auftrag gegeben wurde, verstösst namentlich weder gegen Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG noch in willkürlicher Weise gegen kantonales bzw. kommunales Recht.

E. 5.4

Die Beschwerdeführer kritisieren, dass die geplanten Hochhäuser am und im Hang zu liegen kämen und dass sie sich insbesondere mit Blick auf das von Ein- und Zweifamilienhäusern geprägte Sonnenbergquartier nicht in die bauliche Umgebung einordnen würden. Weiter bringen sie vor, das Areal "Eichhof West" liege in einer die Landschaft prägenden, engen Geländekammer zwischen dem Sonnenberg und dem Pilatusgebiet. Solche Geländekammern seien für Hochhäuser tabu. Ausserdem sind sie der Ansicht, die geplanten Hochhäuser seien auch mit Blick auf die östlich angrenzenden, inventarisierten Bauten der Brauerei Eichhof zumindest problematisch.

E. 5.4.1

Die Vorinstanz hat sich mit den von den Beschwerdeführern kritisierten Ausführungen des Regierungsrats zur Eignung des Standorts und zur Eingliederung der mit dem Bebauungsplan vorgezeichneten, geplanten Bauten gemäss dessen Entscheid vom 21. Januar 2016 auseinandergesetzt und sie als plausibel und nachvollziehbar bezeichnet (angefochtenes Urteil, E. 6.3.1-6.3.4).

Zusammenfassend hat die Vorinstanz sodann festgehalten, die geplanten Bauten bildeten eine zusammengehörende Komposition aus vier Volumengruppen, welche unterschiedlich hoch gestaltet seien und so ein skulptural abgestuftes Gesamtensemble bildeten. Ein zentraler Platz zwischen den vorderen Baubereichen öffnete die Gesamtanlage zur Strasse hin und binde die hinteren Bauten an die Langsägestrasse an. Der hinten liegende Park und Grünraum zwischen Steinhofweg/Wald und dem Hangfuss sei vom nahen Verkehrsknotenpunkt abgeschirmt. Auf der Hangseite seien ein länglicher und ein

rechtwinklig dazu angeordneter verkürzter Riegel sowie ein Punktbau vorgesehen, der die Umschliessung des innen liegenden Freiraums komplettiere. Das Hochhaus mit 53 m Höhe stehe von der Hangkante abgerückt an der Langsägestrasse und rage markant aus der Ebene hinaus, vermöge dadurch aber die Eingliederung nicht zu beeinträchtigen, sondern setze vielmehr einen Orientierungspunkt. Massgebend bleibe die Feststellung, dass die Frage der Eingliederung an der gesamten, nach objektiven Gesichtspunkten zu beurteilenden Situation des Gebiets zu beantworten sei. Unter diesem Aspekt gliedere sich die Überbauung nicht nur mit Bezug auf die unterschiedlichen Nutzungsarten, sondern auch in ihrer Ausgestaltung in die Umgebung ein. Die Heterogenität aller in diesem Gebiet bereits bestehenden Baukörper und Siedlungsstrukturen und die Urbanität des Gebiets liessen unter bauästhetischen Gesichtspunkten die in den Baubereichen geplanten Hochbauten zu (angefochtenes Urteil, E. 6.4).

E. 5.4.2

Wie die Beschwerdeführer unter anderem mit Verweis auf eine von ihnen im vorinstanzlichen Verfahren eingereichte Visualisierung vorbringen, wird die mit dem umstrittenen Bebauungsplan vorgezeichnete, geplante Überbauung aufgrund der Proportionen der definierten Baubereiche je nach Betrachtungsstandort relativ markant in Erscheinung treten. Auch ist nicht zu negieren, dass die geplante Überbauung mit mehreren Hochhäusern einen gewissen Kontrast zum nördlich des Planungsperrimeters liegenden Sonnenbergquartier bilden wird, zumal die im Bebauungsplan festgelegten Baubereiche teilweise nicht mehr in der Ebene, sondern im Hang zum Sonnenberg liegen und einzelne der geplanten Gebäude den Steinhofweg, welcher das Sonnenbergquartier südlich begrenzt, überragen werden. Insofern erweisen sich die Bedenken der Beschwerdeführer durchaus als verständlich.

Wie die Vorinstanz im angefochtenen Urteil indessen nachvollziehbar ausführte, ist es nicht so, dass die geplanten Hochhäuser das Wohnquartier am Sonnenberg regelrecht erdrücken würden. Einerseits tragen die Unterteilung in vier voneinander getrennte Hauptbaubereiche, ihre Anordnung und die Untergliederung der Hauptbaubereiche in insgesamt zwölf Baubereiche mit unterschiedlichen Gebäudehöhen und -breiten dazu bei, dass die geplante Überbauung insgesamt nicht übermässig massiv in Erscheinung treten wird.

Dementsprechend wird der Steinhofweg lediglich von vier Baubereichen und von diesen - mit Ausnahme des Baubereichs B1 - lediglich um wenige Meter überragt. Zudem liegt der Baubereich B1, welcher den Steinhofweg mit Abstand am meisten überragt, von der Hangkante abgerückt in der Ebene und somit relativ weit vom Sonnenbergquartier entfernt. Weiter durfte sich die Vorinstanz auf die nachvollziehbaren Ausführungen des Regierungsrats abstützen, wonach der Grüngürtel südlich des Steinhofwegs wie eine natürliche Grenze zwischen der geplanten Überbauung und dem Sonnenbergquartier wirken bzw. einen optischen Unterbruch im Gelände und zwischen den unterschiedlichen Nutzungszonen schaffen wird.

Hochhäuser fügen sich allein schon aufgrund ihrer Höhe selten besonders gut in bestehende Siedlungsstrukturen ein. Der hier strittige Standort erscheint in dieser Hinsicht indes als eher günstig: Wie aus dem angefochtenen Urteil der Vorinstanz hervorgeht, liegt das Areal "Eichhof West" in urbaner Umgebung an der Grenze zwischen der Stadt Luzern und der Gemeinde Kriens, in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2. Es ist auf drei Seiten umgeben von den in der Ebene liegenden Hauptverkehrsachsen und von Industrie- und Gewerbebauten. Das Areal "Eichhof West" wird somit nicht in erster Linie durch das

Sonnenbergquartier geprägt, sondern namentlich auch durch die urbane Umgebung in der Ebene. Die angesprochene Ebene, in welcher sich auch die Zentren der Stadt Luzern sowie der Gemeinde Kriens befinden, ist jedenfalls nicht so klein, als dass die Errichtung von Hochhäusern in ihr oder an ihrem Rand generell ausgeschlossen wäre. Daran ändert auch der Hinweis der Beschwerdeführer auf die für die Region prägende Hügellandschaft mit ihren Geländekammern nichts.

Wie die Vorinstanz sodann in Bezug auf die im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) eingetragenen Bauten der Brauerei Eichhof nachvollziehbar dargelegt hat, werden die inventarisierten Bauten der Brauerei von der mit dem umstrittenen Bebauungsplan vorgezeichneten Überbauung nicht wesentlich beeinträchtigt, zumal sich die definierten Baubereiche in genügendem Abstand zur Brauerei im Allgemeinen und dem Brauiturm im Speziellen befinden und auch die bereits erwähnte Gliederung der auf dem Areal "Eichhof West" geplanten Überbauung einer Beeinträchtigung der Brauereibauten entgegenwirkt.

E. 5.4.3

Wie sich aus den voranstehenden Ausführungen ergibt, hat die Vorinstanz nachvollziehbar begründet, weshalb sich der Standort "Eichhof West" als Standort für die geplante Überbauung eignet bzw. dass sich diese - soweit sie durch den Bebauungsplan vorgezeichnet wird - im Sinne von § 140 Abs. 1 PBG in die bauliche und landschaftliche Umgebung eingliedert, ohne das Orts- und Landschaftsbild zu beeinträchtigen. Gleichzeitig hat die Vorinstanz dargelegt, weshalb die geplante Überbauung insoweit den Anforderungen von Art. 2 sowie Art. 53 BZR Kriens entspricht. Dass die Vorinstanz die genannten Bestimmungen im Ergebnis geradezu willkürlich angewendet hätte, ist nicht zu sehen. Soweit die Beschwerdeführer überhaupt in genügender Weise begründen, inwiefern das angefochtene Urteil im Ergebnis in geradezu willkürlicher Weise gegen kantonales bzw. kommunales Recht verstossen sollte, dringen sie mit ihrer Rüge nicht durch.

Mit Blick auf die ausserdem als verletzt gerügte Bestimmung von Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG ist zu bedenken, dass der Grundsatz, wonach sich Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft einordnen sollen, in einem gewissen Gegensatz zu anderen Planungszielen und Planungsgrundsätzen gemäss Art. 1 und 3 RPG stehen kann, namentlich den Geboten, die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität nach innen zu lenken (Art. 1 Abs. 2 lit. a bis RPG) und kompakte Siedlungen zu schaffen (Art. 1 Abs. 2 lit. b RPG), sowie dem Ziel, Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen, unter anderem mittels Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche (Art. 3 Abs. 3 lit. a bis RPG). Das auf dem Areal "Eichhof West" geplante Vorhaben führt zu einer verdichteten Überbauung bestehender Siedlungsfläche im Sinne der genannten Bestimmungen und ordnet sich in Abwägung der verschiedenen Interessen - soweit es durch den Bebauungsplan vorgezeichnet wird - in vertretbarer Weise in die Landschaft ein. Die Rüge, der umstrittene Bebauungsplan stehe im Widerspruch zu Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG, ist ebenfalls unbegründet.

E. 6

Was die Eignung des Areals "Eichhof West" als Standort für die mit dem Bebauungsplan geplanten Hochhäuser angeht, hat die Vorinstanz im angefochtenen Urteil ausserdem ausgeführt, das Areal sei bereits mit der Ortsplanungsrevision der Gemeinde Kriens vom 26.

September 2013 bzw. vom 19. August 2014 als für Hochhäuser geeignetes Gebiet bezeichnet worden. Wären die Beschwerdeführer mit einem möglichen Hochhausstandort im Gebiet Eichhof nicht einverstanden gewesen, hätten sie sich nach Ansicht der Vorinstanz bereits damals gegen die entsprechende Bestimmung der BZR Kriens zur Wehr setzen müssen bzw. einen entsprechenden, nicht in ihrem Sinne liegenden Entscheid des Regierungsrats bei ihr anfechten müssen.

Die Beschwerdeführer kritisieren diese Ausführungen als willkürlich im Sinne von Art. 9 BV, zumal im Zuge der Ortsplanungsrevision noch nicht klar gewesen sei, dass das Eichhof-Gebiet mit Hochhäusern überbaut werden solle, und die genaue Anzahl und Höhe oder der exakte Standort der Gebäude noch nicht festgestanden habe.

Wie es sich damit verhält, kann vorliegend offen bleiben. Die Vorinstanz hat im Rechtsmittelverfahren gegen den umstrittenen Bebauungsplan die Frage der Eignung des Standorts "Eichhof West" geprüft und im angefochtenen Urteil begründet, weshalb sich der Standort für die mit dem Bebauungsplan vorgezeichnete Überbauung eignet bzw. inwiefern diese sich in die Umgebung eingliedert (vgl. E. 5.4 hiavor). In diesem Sinne handelt es sich bei den vorstehend wiedergegebenen Ausführungen der Vorinstanz um eine Alternativbegründung, welche für das Ergebnis des angefochtenen Urteils nicht wesentlich war.

E. 7

Nach dem Ausgeführten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens sind die Gerichtskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung aufzuerlegen (vgl. Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Die Beschwerdeführer haben der Beschwerdegegnerin für das bundesgerichtliche Verfahren eine angemessene Parteientschädigung auszurichten (vgl. Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.