

22. Mai 2025, Exemplar für die 2. Lesung Einwohnerrat

# BEBAUUNGSPLAN UND TEILREVISION ZONENPLAN «SCHÜTZENMATT»

PLANUNGSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



# IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan und Teilrevision Zonenplan «Schützenmatt»
Auftraggeberin:	Brun AG Emmenweidstrasse 58 A 6021 Emmenbrücke
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (Projektleitung) Vinh Ly Michelle Debrot
Dateiname	emm_BP_Schützenmatt_Bericht_250522.docx



# INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	5
1.1	Ausgangslage .....	5
1.2	Vorgeschichte .....	8
1.3	Inhalte und Zweck.....	10
2.	RAUMLANERISCHE ZIELE.....	11
2.1	Anforderungen der Raumplanung.....	11
2.2	Mehrwertausgleich .....	11
3.	VERFAHREN UND INHALTE.....	13
3.1	Bestandteile Bebauungsplan.....	13
3.2	Bestandteile Teilrevision Zonenplan .....	13
3.3	Projektorganisation.....	14
3.4	Planungsablauf und Termine .....	15
4.	PROJEKTSTUDIE «SCHÜTZENMATT» .....	17
4.1	Studienauftrag.....	17
4.2	Richtprojekt.....	18
4.1	Regelwerk des Richtprojekts .....	19
4.2	E-Mitwirkung mit Akzeptanzbefragung .....	22
5.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	23
5.1	Kantonaler Richtplan .....	23
5.2	Planungs- und Baugesetz (PBG) .....	23
5.3	Regionales Hochhauskonzept .....	23
5.4	Siedungsleitbild 2014 .....	24
5.5	Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen .....	25
5.6	Verkehrsrichtplan .....	26
5.7	Verhältnis Bebauungsplan-Zonenordnung.....	27
5.8	Entwicklungsstudie Schützenmatt 2022 .....	28
5.9	Bahnhof Emmenbrücke.....	29
5.10	Abstände und Baulinien.....	30
5.11	Verkehr, Mobilität und Parkierung.....	31
5.12	Freiraum.....	34
5.13	Naturobjekte .....	35
5.14	Archäologische Fundstellen.....	35
5.15	Bauinventar Kanton Luzern .....	35
5.16	Umwelt.....	35
5.17	Privatrechtliche Vereinbarungen .....	38
6.	BEBAUUNGSPLAN «SCHÜTZENMATT» .....	40
6.1	Allgemeine Bestimmungen .....	40
6.2	Bau- und Nutzungsvorschriften .....	42
6.3	Gestaltung .....	45
6.4	Freiräume.....	46
6.5	Erschliessung und Mobilität .....	50



6.6	Umwelt und Sicherheit .....	55
6.7	Zirkularität und Kreislaufwirtschaft .....	60
7.	TEILREVISION ZONENPLAN SCHÜTZENMATT .....	61
7.1	Anlass / Ausgangslage .....	61
7.2	Ziel .....	61
7.3	Änderungen im Zonenplan .....	61
7.4	Dichtenachweis .....	62
8.	AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG .....	64
9.	KANTONALE VORPRÜFUNG .....	65
10.	ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG .....	66
11.	ERSTE LESUNG EINWOHNERRAT .....	67
12.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE .....	69
13.	WÜRDIGUNG .....	70

# 1. EINLEITUNG

## 1.1 AUSGANGSLAGE

Lage

Das Areal Schützenmatt befindet sich zentral in der Gemeinde Emmen, unmittelbar am Bahnhof Emmenbrücke.

Die «Schützenmatt» in Emmenbrücke wird von der Gemeinde Emmen als Schlüsselgebiet bezeichnet, welches eine besondere Betrachtung verlangt und qualitativ hochwertig entwickelt werden soll. Das Gebiet ist für eine quantitative und qualitative Entwicklung prädestiniert. Der bauliche Zustand vieler Liegenschaften auf dem Areal ist erneuerungsbedürftig und es ist eine Unternutzung an dieser zentralen Lage festzustellen. Aufgrund der unterschiedlichen Einflussgrössen ist für die Arealentwicklung eine enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde Emmen, den involvierten Grundeigentümerschaften sowie weiteren Stakeholdern notwendig.



Abb. Areal «Schützenmatt», Ansicht von Westen

Das Umfeld des Bahnhofs Emmenbrücke ist wegen der zentralen Lage und der guten Erschliessung mit einem eigenen Regio-Express-Bahnhof und als Teil des Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord bedeutend für die Entwicklung des neuen Hauptortzentrums der Gemeinde Emmen. Unter den Regionalbahnhöfen im Kanton Luzern weist der Bahnhof Emmenbrücke bereits heute die meisten Ein- und Aussteigefrequenzen auf. Es finden planerische und bauliche Entwicklungen statt, welche den Zugang zum Bahnhof Emmenbrücke verbessern. Im Weiteren sollen zwischen 2030 und 2040 im Zusammenhang mit dem Durchgangsbahnhof Luzern die Perrons verlängert werden.

Die Seetalstrasse im Osten des Areals als Hauptverkehrsverbindung zwischen dem Knotenpunkt Seetalplatz und Emmen Dorf dient als Hauptzubringerin für das Schützenmatt-Areal. Über die Hochdorferstrasse und die Schützenmattstrasse wird das Areal für den MIV erschlossen und an das Strassennetz der Gemeinde angebunden.



Abb. Luftbild 2023 mit Planungsgebiet und Umfeld (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)

Für die Weiterentwicklung des Areals Schützenmatt zu einem nachhaltigen und hochwertigen Stadtteil an zentraler Lage in Emmenbrücke sollen die notwendigen planerischen Voraussetzungen geschaffen werden. Die heutigen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die vorgesehene bauliche Entwicklung des Gebiets sind nicht gegeben. Die Gemeinde sieht für die «Schützenmatt» auf Basis der laufenden Ortsplanungsrevision den Erlass einer Bebauungsplanung vor.

#### Absichten und Ziele der Arealentwicklung

Auf dem Areal soll in einer langfristigen Entwicklung in mehreren Etappen ein attraktives, modernes und lebenswertes Quartier entstehen. In Zukunft bietet das Areal kluge Architektur, einen guten Nutzungsmix mit Arbeitsnutzungen und zeitgemässen und bezahlbaren Wohnungen, schöne Freiräume und gute, sichere Wegverbindungen für Velofahrer und Fussgänger. Die Menschen sollen im Quartier gerne leben und sich dort aufhalten. Die Entwicklung des Areals soll die Lebensqualität im Quartier steigern und die Ausnützung optimieren. Die Arealentwicklung berücksichtigt die Klimaveränderung mit geeigneten Massnahmen und legt einen hohen Stellenwert auf ökologische Aspekte.










Bei der Arealentwicklung Schützenmatt sollen die Interessen der Gemeinde Emmen als auch der Grundeigentümerschaften berücksichtigt, mögliche Synergien ausgeschöpft werden, um einen Mehrwert für alle zu schaffen.

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines zukunftsfähigen Quartiers, einer «Zukunft Schützenmatt».

#### Grundeigentümerschaften

Das Areal misst rund 17'800 m<sup>2</sup>. Die Besitzverhältnisse im Planungserimeter sind heterogen, der grösste Teil der Grundstücke gehören der Brun Real Estate AG und der Brun Pensionskasse, weitere Grundeigentümerschaften sind der Kanton Luzern, die Gemeinde Emmen und weitere Private.



Eigentümerschaft	
	Brun Real Estate AG
	Brun Pensionskasse
	STWEG (Private)
	Privat
	Studhalter Marlon Merwin
	4-You
	Einwohnergemeinde Emmen
	Kanton Luzern
	SBB Interessenslinie

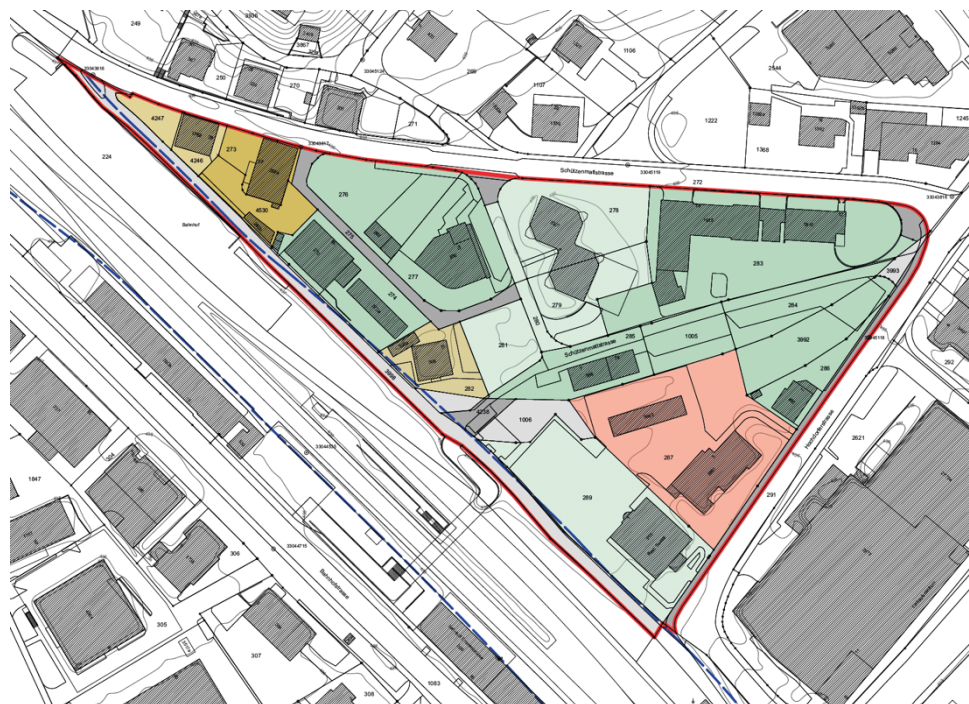


Abb. Planungsperimeter mit Eigentümerschaften und Interessenslinie SBB

Die verschiedenen Grundeigentümerschaften haben unterschiedliche Planungsabsichten, von konkreten Planungs- und Bauabsichten bis keine Absichten und Erhalt status quo.

**Brun Real Estate** (Grundstücke 274, 276, 277, 283, 284, 285, 286, 1005, 3992)

sowie

**Brun Pensionskasse** (Grundstücke 278, 279, 280, 281, 289)

Die Absichten der Grundeigentümer BRUN (BRUN Real Estate AG und PK BRUN) sind grundsätzlich identisch mit den genannten allgemeinen Absichten und Zielen der Arealentwicklung Schützenmatt, d. h. es soll ein urbaner Lebensraum mit hoher Qualität und Dichte, ein bahnhofnahes Zentrumsquartier mit einer starken Nutzungsdurchmischung und einem eher hohen Wohnanteil, ein Ort mit einer starken Identität und einer Vielfalt an Freiräumen und Bauten unterschiedlicher Prägung erschaffen werden.

**Kadriu** (Grundstück 282)

Die Grundeigentümer sind an einer Entwicklung ihres Grundstücks interessiert. Das Grundstück ist aufgrund seiner Lage ein Schlüsselgrundstück und ist in enger Abstimmung mit den Grundstücken von Brun zu entwickeln.

**Einwohnergemeinde Emmen** (Grundstücke 272 (Anteile Schützenmattstrasse), 275, 291(Anteil Hochdorferstrasse), 4238)



Die Gemeinde sieht die Abtretung der Parzelle Nr. 4238 GB Emmen vor. Der Umgang mit der Parzelle 275 (Erschliessungsfläche) ist in den Planungsstudien zu prüfen und festzulegen.

#### **Kanton Luzern** (Grundstücke 1006, 3993, 3998)

Eine Abtretung der Parzellen Nr. 1006 und Nr. 3993 GB Emmen ist vorgesehen. Die Verlegung bzw. Verschiebung des heutigen Fuss- und Radwegs auf der Parzelle Nr. 3998 GB Emmen ist vorgesehen.

#### **STWEG** (Grundstück 287)

Die Entwicklung des Grundstücks Nr. 287 GB Emmen (STWEG) ist im Zuge der laufenden und weiteren Planung zu konkretisieren. Jede der Eigentumswohnungen besitzt entweder eine freistehende Garagenbox oder einen im Gebäude integrierten Abstellplatz. In den Garagenboxen haben die meisten Stockwerkeigentümer eine kleine Werkstatt oder dergleichen eingerichtet.

#### **Studhalter Marlon Merwin** (Grundstücke 273, 4530)

Die Entwicklung der Grundstücke Nr. 273 und Nr. 4530 sind in der laufenden und weiteren Planung zu klären.

#### **4 you Immobilien AG** (Grundstücke 4246, 4247)

Die Entwicklung der Liegenschaft ist in der weiteren Planung zu klären. Die drei Wohnungen wurden erst kürzlich saniert.

## 1.2 VORGESCHICHTE

Entwicklungsstudie 2021/22

Im Rahmen des durchgeführten, städtebaulichen Studienverfahrens «Entwicklungsstudie Schützenmatt Emmenbrücke» zwischen Herbst 2021 und März 2022 wurden einerseits die für das Areal angemessene Bebauungsdichte festgestellt und andererseits städtebauliche Prinzipien identifiziert, welche für die weiterführende Arealprojektierung richtungsweisend dienen sollten. Im Rahmen eines begleiteten Studienverfahrens mit einem breit abgestützten Begleitgremium aus Fachpersonen, Grundeigentümerschaften und Vertretende der Gemeinde Emmen hat das Planungsteam Brühlmann Loetscher Architektur Städtebau Zürich sowie Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau die für eine Weiterentwicklung des Areals «Schützenmatt» städtebaulichen Prinzipien aufgezeigt. Die Entwicklungsstudie verfolgte das Ziel, die Rahmenbedingungen der weiteren Planungsschritte abzustecken.

Mitwirkung zur  
Schützenmatt

Aufgrund der zentralen Lage der Schützenmatt und der vielfältigen Ansprüche an eine Zentrumsentwicklung war für die Gemeinde der frühzeitige Einbezug der Bevölkerung zentral. An den Informationsveranstaltungen vom 10. und 11. Mai 2022 wurden in diesem Sinne die Bewohnenden, die Nachbarschaft, die Mitglieder des Einwohnerrats und die weitere



Bevölkerung eingeladen. Anschliessend wurden die Erkenntnisse der weiteren interessierten Bevölkerung vorgelegt.

Im Rahmen eines Mitwirkungsprozesses zur Entwicklungsstudie wurden zwischen Mai und Juni 2022 Anregungen aus der Nachbarschaft und der Bevölkerung zur Entwicklung der Schützenmatt aufgenommen.

An der Mitwirkung teilgenommen haben fünf Ortsparteien sowie mehrere Privatpersonen. Grundsätzlich wurden die Inhalte positiv beurteilt. Unbestritten war insbesondere, dass sich die Schützenmatt bedingt durch ihre Lage und bestehende Bausubstanz bestens für eine qualitative Verdichtung eignet. Konsens bestand ferner bei der hochwertigen Gestaltung öffentlicher Freiräume sowie der guten Anbindung an die angrenzenden Quartiere Herdshawand und Oberhof. Des Weiteren wurde aufgezeigt, dass zukünftige Gebäudehöhen die Eigenheiten der angrenzenden Quartiere respektieren müssen. Wichtig war den Teilnehmenden der Mitwirkung auch, dass die Route der bestehenden Veloschnellstrecke gut ins Projekt integriert wird. Die Resultate dieser öffentlichen Mitwirkung wurden anschliessend für die weitere Planung mitgenommen.

Mit der Entwicklungsstudie und der Mitwirkung konnten wichtige Erkenntnisse zu den Themen Freiraum und Erschliessung, Bebauung und Nutzung sowie Etappierung und Transformationsprozess für das Schützenmattareal gewonnen werden. Um diese Erkenntnisse zu einem qualitätsvollen Bebauungskonzept konkretisieren zu können, wurde ein Studienauftrag zwecks Evaluierung einer Varianz an konkreten Projektstudien durchgeführt. Für den Studienauftrag wurden fünf Planungsteams aus den Fachdisziplinen Architektur und Städtebau unter Beizug eines Landschaftsarchitekten eingeladen.

#### Studienauftrag

Im Rahmen des Studienauftrags wurden die konzeptionellen Erkenntnisse aus der Entwicklungsstudie und dem Mitwirkungsprozess auf die Projektebene geführt. Mit dieser qualitativen Projektevaluation sollte der bestmögliche Lösungsansatz bezüglich baulicher Dichte, Erschliessung, Architektur, Freiraum und sozialräumlicher Qualitäten für die Zukunft Schützenmatt gefunden werden.

Der aus dem Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt ausgearbeitet. Das Richtprojekt wurde federführend durch die Fischer Architekten, Zürich und von BÖE studio Zürich erarbeitet und soll nun mit einem Bebauungsplan planungs- und baurechtlich gesichert werden.



Abb. Modell Projektperimeter Richtprojekt «Schützenmatt», Ansicht von Süden der Fischer Architekten

### 1.3 INHALTE UND ZWECK

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung auf dem Areal «Schützenmatt», Emmenbrücke.

Zweck des Bebauungsplans ist es, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals zu evaluieren und grundeigentümergebunden festzusetzen.



Abb. Luftaufnahme 2023 Bebauungsplanperimeter (Quelle geoportal.lu)



## 2. RAUMPLANERISCHE ZIELE

### 2.1 ANFORDERUNGEN DER RAUMPLANUNG

Raumplanung Schweiz

#### **Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung der Schweiz**

Im Jahr 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem revidierten eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) zu, das eine Neuorientierung der baulichen Entwicklung der Schweiz festlegte: Anstelle von Neueinzonungen soll die Entwicklung künftig nach innen gerichtet sein («Entwicklung nach innen»).

Kantonale Ebene

#### **Ausrichtung der Planungsinstrumente auf die Entwicklung nach innen**

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2014 und dem revidierten kantonalen Richtplan (genehmigt am 22. Juni 2016 durch den Bundesrat) wurden die Grundlagen und Anforderungen für die Umsetzung des Bundesgesetzes auf kantonaler Ebene geschaffen.

Insbesondere wurden die Anforderungen an die innere Entwicklung und an die kommenden Revisionen der Ortsplanungen festgelegt.

Die Gemeinden sind aufgefordert, vorerst über Siedlungsleitbilder die erwünschte bauliche Entwicklung aufzuzeigen, dabei Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungsgebiete, erhaltenswerte Gebiete differenziert auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

### 2.2 MEHRWERTAUSGLEICH

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und jenem ohne Planänderung. § 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

Die Gemeinde Emmen befindet sich aktuell in der Ortsplanungsrevision. Das heutige Gebiet der Schützenmatt befindet sich heute in der 4-geschossigen Geschäftszone (Gs4) und soll der Speziellen Kernzone K-S zugewiesen werden (Stand Zonenplan, 29.04.2024).

Die Mehrwertermittlung wurde mit dem Fachbüro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass mit dem Bebauungsplan Schützenmatt ein Mehrwert von CHF 6'796'095 generiert wird. Die Mehrwertabgabe beträgt somit CHF 1'359'219. Mit den Grundeigentümerschaften sollen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden. Im Rahmen der verwaltungsrechtlichen Verträge sollen folgende Themen miteinbezogen werden:



- Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertermittlung
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen, Erstellung- und Unterhaltskosten
- Abtretungen kommunale Grundstücke an die Grundeigentümerschaften

Das Ziel des Gemeinderats ist, in den verwaltungsrechtlichen Verträgen monetäre Abgaben festzuhalten. Mit diesen Geldern sollen die öffentliche Veloabstellanlage sowie die öffentliche Velohaupttroute mitfinanziert werden.



## 3. VERFAHREN UND INHALTE

### 3.1 BESTANDTEILE BEBAUUNGSPLAN

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach §§ 65 ff PBG.

Verbindliche Bestandteile	Situationsplan mit Schnitten, 1:500, vom 22.05.2025 Sonderbauvorschriften, vom 22.05.2025
Wegleitende Bestandteile	Richtprojekt «Schützenmatt», vom 11.03.2024 Studienauftrag Schützenmatt, Projektwürdigung des Fachgremiums vom 27.09.2023 Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 11.03.2024 Lärmgutachten inkl. Lärmberechnung, vom 15.12.2023 Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung, vom 04.12. 2023
Orientierende Bestandteile	Bebauungsplan und Teilrevision Zonenplan «Schützenmatt, Planungsbericht, vom 22.05.2025 Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 15.12.2023 Geotechnisch-hydrogeologischer Bericht, vom 16.11.2023 Ver- und Entsorgungskonzept, vom 18.12.2023/ rev. 06.03.2024 Mobilitätskonzept-Planbeilage / Verkehrstechnische Prüfung, vom 11.03.2024 Nachweise/Schemata zum Richtprojekt, vom 11.03.2024 Schlussbericht Studienauftrag «Schützenmatt», vom 27.04.2023 Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt)

### 3.2 BESTANDTEILE TEILREVISION ZONENPLAN

Die Teilrevision des Zonenplans «Schützenmatt» richtet sich nach §§ 61 ff PBG.

Verbindliche Bestandteile	Teilzonenplanänderung «Schützenmatt», 1: 2'000, vom 22.05.2025
Orientierende Bestandteile	Bebauungsplan und Revision Zonenplan «Schützenmatt», Planungsbericht, vom 22.05.2025



### 3.3 PROJEKTORGANISATION

Im Planungsprozess des Bebauungsplans sind folgende Personen und Behörden beteiligt:

Behörde	Gemeinde Emmen Departement Planung und Hochbau
Gesamtleitung Verfahren und Bebauungsplan	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern
Vertretung Auftraggeberschaft	Brun AG Emmenweidstrasse 58 A, 6021 Emmenbrücke
Richtprojekt (Architektur)	Fischer Architekten AG Binzstrasse 23, 8045 Zürich
Richtprojekt (Freiraum)	BÖE studio GmbH Luisenstrasse 29, 8005 Zürich
Richtprojekt (Stadtsoziologie)	albprojekte GmbH Elisabethenstrasse 43, 8004 Zürich
Lärmschutznachweis	Braune Roth AG Einfangstrasse 14, 8406 Winterthur vertreten durch Benjamin Rolli
Mobilitätskonzept	IBV Hüsler AG Olgastrasse 4, 8001 Zürich
Geologie und Hydrogeologie	CSD Ingenieure Längsäggestrasse 2, 6010 Kriens
Störfallvorsorge / NIS	IPSO ECO AG Sonnmatthof 1, 6023 Rothenburg
Energiekonzept und Nachhaltigkeit	Braune Roth AG Einfangstrasse 14, 8406 Winterthur
Ver- und Entsorgung	Wälli AG Ingenieure Stirnütistrasse 45, 6048 Horw



### 3.4 PLANUNGSABLAUF UND TERMINE

Die Umzonung der Schützenmatt von der 4-geschossigen Geschäftszone in die spezielle Kernzone inkl. Bebauungsplanpflicht wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in der ersten Lesung im Einwohnerrat am 30. Januar 2024 behandelt. Da der Bebauungsplan Schützenmatt betreffend den Prozess schneller vorangeht als die Gesamtrevision der Ortsplanung, soll die notwendige Umzonung der Schützenmatt in einer Teilrevision des Zonenplans vorgezogen werden. Die bisherigen Verfahrensschritte öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, 1. Lesung im Einwohnerrat und öffentliche Auflage der Teilrevision Zonenplan Schützenmatt wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt.

Es sind folgende Termine vorgesehen:

#### Phasen und Meilensteine

Teilrevision Zonenplan Schützenmatt	Termine
Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung	Mai 2022 – 29. September 2023
Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision der Ortsplanung	6. Mai – 29. September 2022
1. Lesung Gesamtrevision der Ortsplanung	30. Januar 2024
Öffentliche Auflage Gesamtrevision der Ortsplanung	6. Mai – 11. Juni 2024

Bebauungsplan Schützenmatt	Termine
Erarbeitung Bebauungsplan (Stand zur VP/Mitwirkung)	Sept 2023 - März 2024
Eingabe Bebauungsplan zur kommunalen Vorprüfung	Januar 2024
Kommunale Vorprüfung Bebauungsplan (Kommunale Dienststellen)	Ende Jan. – Mitte Feb. 2024
Öffentliche Mitwirkung Bebauungsplan	15. April – 14. Mai 2024
Kommunale Vorprüfung Bebauungsplan (Kommunale Dienststellen)	Ende Jan. – Mitte Feb. 2024
Kantonale Vorprüfung Bebauungsplan	April – Juli 2024
Überarbeitung Bebauungsplan gem. kantonalen VP und Mitwirkung	Aug. - Nov. 2024
Verabschiedung Bebauungsplan GR z.Hd. 1. Lesung Einwohnerrat	November 2024
1. Lesung Bebauungsplan im Einwohnerrat	17. November 2024
Verabschiedung Bebauungsplan GR z.Hd. öffentliche Auflage	Januar 2025
Öffentliche Auflage Bebauungsplan	03. Februar – 04. März 2025



Bebauungsplan / Teilrevision Zonenplan Schützenmatt	Termine
Verabschiedung Bebauungsplan und Teilrevision Zonenplan im GR z.Hd. 2. Lesung Einwohnerrat	4. Juni 2025
2. Lesung im Einwohnerrat, Beschlussfassung Bebauungsplan und Teilrevision Zonenplan Schützenmatt	1. Juli 2025
Beschwerdefrist	<i>offen</i>
Fakultatives Referendum	<i>offen</i>
Verabschiedung durch GR	<i>anschliessend</i>
Genehmigung Regierungsrat	<i>anschliessend</i>

## 4. PROJEKTSTUDIE «SCHÜTZENMATT»

### 4.1 STUDIENAUFTRAG

Im Auftrag der Brun AG wurde von Juli 2022 bis April 2023 ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Verfahren orientierte sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 143. Der Studienauftrag bestand aus einem Projekt- und Ideenperimeter.

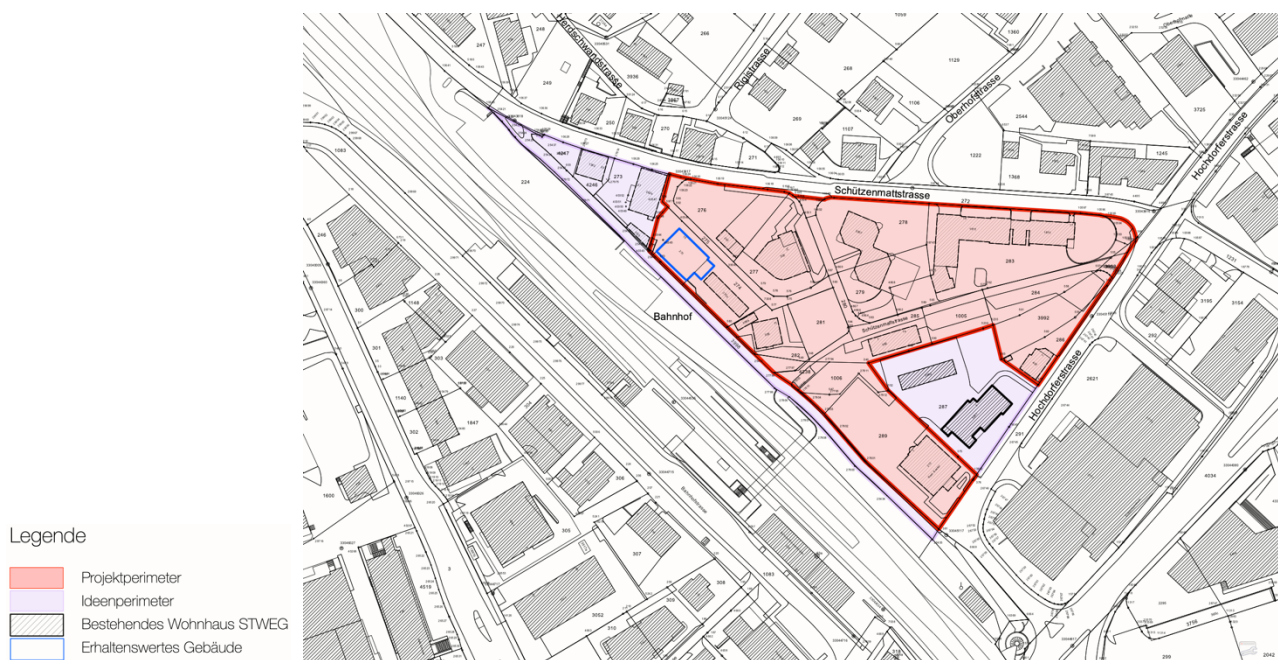


Abb. Planungsgebiet mit Projektperimeter (rot) und Ideenperimeter (violett)

Zum Studienauftrag waren 5 Planungsteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen, wovon ein Team während des Verfahrens zurückgetreten ist. Ziel war es, Projekt- und Ideenstudien zu erhalten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen aufzeigten. Gesucht waren gut gestaltete Aussenräume und eine sorgfältige Architektur, mit der eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt und ein Beitrag zur Gebietsentwicklung rund um den Bahnhof Emmenbrücke geleistet werden kann.

Das Beurteilungsgremium empfahl die Projektstudie des Teams Fischer Architekten, Zürich mit BÖE studio Landschaftsarchitekten, Zürich sowie alprojekte GmbH, Zürich an der Schlussbesprechung im März 2023 zur Weiterbearbeitung.

Die Projektverfassenden verfolgen thematisch das Gleichgewichtsprinzip von Figur und Grund. Die vorgeschlagene Lösung stellt mit seiner naheliegenden Interpretation der Entwicklungsstudie, mit den Figur-Grund-Qualitäten und der verdichteten Weiterführung des Wohngebiets bis an die Bahn einen vielversprechenden Beitrag zur weiteren Entwicklung der Schützenmatt dar.



Das Beurteilungsgremium lobt in ihrer Beurteilung die Freiräume - mit «Platz, Hauptachse, Stadtgarten und Ankunftsorten». Der innere Grünraum entlang der öffentlichen Wegverbindung Richtung Emmen Center wird als baumbestandener, gartenartiger Hof ausgestaltet. Die Vermittlung der soziologischen Aspekte und menschlichen Perspektive wirkt bereichernd und lebendig. Die ortsbelebende Buvette sollte möglichst früh gestellt werden.

Die kaskadenförmige Höhenstaffelung vom Bahnhof her zur Kreuzung Schützenmattstrasse und zur Hochdorferstrasse wirkt selbstverständlich und natürlich. Die Bauten werden hierarchisiert, differenziert, stimmig proportioniert und charakterisiert. Die Staffelung der Gebäude bricht die Massstäblichkeit der Volumen wohltuend. Die Kanten des Perimeters sind aussen grenzgenau geschnitten, im Inneren weisen sie eine leicht geknickte oder fraktale Oberfläche auf.

➤ Siehe Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag, vom 27.04.2023

## 4.2 RICHTPROJEKT

Die siegreiche Projektstudie wurde im Nachgang zum Studienauftrag in einem intensiven Prozess zu einem Richtprojekt als Grundlage für den Bebauungsplan weiterbearbeitet.



Abb. Visualisierungen Richtprojekt vom 28. September 2023

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan wurde vom Fachgremium des Studienauftrags erneut beurteilt. Sie hat eine fachliche Stellungnahme verfasst, welche die Qualitäten der Bebauung beschreibt. Die Projektwürdigung ist eine wichtige Grundlage für die gestalterischen Festlegungen im Bebauungsplan.

➤ Siehe Projektwürdigung Richtprojekt Schützenmatt, vom 26. Sept. 2023



## 4.1 REGELWERK DES RICHTPROJEKTS

Für die Sicherstellung der prinzipiellen Qualitäten des Richtprojekts in der planerischen und baulichen Umsetzung dienen nachfolgende sechs Gestaltungsregeln zu den wesentlichen Städtebauaspekten in Erläuterungsform:

### Städtebau

Der Freiraum generiert die gebaute Figur und setzt sich aus den folgenden Elementen zusammen: Gleiskante mit Velohauptroute, Passage, Park und Schwellenräume wie die Quartiersplätze zum Bahnhof Emmenbrücke oder zur Verbindung in die Nachbarschaft (Emmen Center und Herdschwandquartier). Diese Räume sind in ihrer Fläche, Ausstattung und Programmierung mit dem Richtprojekt festgelegt.

Eine dreidimensionale Kontur mit etwas Spielraum sichert die verträgliche Baumasse, die städtebauliche Figur-Grund-Qualität, das Prinzip der Polygonalität und die Höhenstaffelung. Balkone oder Erker sowie minimale Lift- und Technikaufbauten und Pergolas auf den tieferen Gebäuden können diese Kontur lokal überschreiten, die primäre kubische Wirkung bleibt jedoch erhalten.

Im Sinne des unterirdischen Städtebaus sollen lediglich die Fussabdrücke der Gebäude unterbaut werden. In der Ausdehnung sehr beschränkte Flächen für eine Einstellhalle im zweiten Untergeschoss sichern für den Freiraum die «Schwammstadt-Prinzipien».

### Nutzungen

Im gesamten Schützenmattareal soll ein sozial durchmischtes und lebendiges Quartier für alle Altersstufen und Lebensphasen entstehen. Im Hinblick auf ein durchmischtes Gesamtareal soll die Nutzungsbelegung stetig kuratiert und das breite soziale Spektrum berücksichtigt werden unter anderem auch mit preisgünstigem Wohnraum oder gegebenenfalls Alterswohnungen.

Die Nutzung der Erdgeschosse muss mit den Freiräumen und ihrer Gestaltung korrespondieren. Je nach Lage müssen die Nutzungen auf den Öffentlichkeitsgrad des Freiraums abgestimmt sein. In den bodenebenen Erdgeschossen befinden sich gewerbliche sowie gemeinschaftliche Flächen, während Wohnen erst ab einem hochliegenden Erdgeschoss (Hochparterre) angesiedelt werden kann. Rund um den Platz im Bereich zum Bahnhof Emmenbrücke (PU) sowie in geringerem Masse beim Platz an der Kreuzung Schützenmattstrasse-Hochdorferstrasse sollen attraktive Nutzungen angesiedelt werden, so dass die Durchgehenden einerseits auf Augenhöhe abgeholt werden und andererseits attraktive Aussenräume antreffen. Es soll lebendiges Wohn- und Arbeitsquartier entstehen, das gut mit der Umgebung verwoben ist und ein interessantes Angebot im Erdgeschoss wie im Aussenraum bietet.

Die Eingangssituationen sind gut auffindbar mit angemessener Signaletik und räumlich attraktiv zu gestalten. Die Treppenhauszugänge befinden sich dabei jeweils auf der Längsseite, an welche der Aussenraum mit öffentlicherem Charakter grenzt.

### Freiraum

Der Aneignungs- bzw. Öffentlichkeitsgrad der Freiräume (öffentlich/halböffentlich/privat) ist durch gestalterisch-planerisch Vorgaben der Freiraumbereiche zu steuern.

Der hohe Anteil an Freiraum und gleichzeitig geringe Anteil unterbauter Freiräume bilden zusammen mit ihrer intensiven Begrünung und einem minimalen Anteil an Hartflächen die



Grundlage für die Umsetzung des Prinzips Schwammstadt. Die Speicherkapazität wird zusätzlich erhöht durch Retentionsdächer und bepflanzte Sickermulden entlang der vertikalen (Fassaden) und horizontalen (Plätze und Wege) Flächen.

Die Freiräume - insbesondere Passage, Garten und Vorgarten, Plätze und Strassenvorzonen – sollen in ihrer Identität mit einer hohen atmosphärischen Dichte, mit ihrer vielseitigen, standort- und klimagerechten Bepflanzung und naturnaher Gestaltung stark differenziert werden. Das Prinzip Biodiversität wird umgesetzt. Ein hoher diverser Nutzungsgrad verspricht Angebote für alle. Die Freiräume sollen zur Identität des Quartiers beitragen und adressieren die Bauten auf selbstverständliche Art. Sie ermöglichen durch ihre vorwiegend naturnahe Gestaltung das Miteinander von Mensch und Natur und dadurch eine grösstmögliche Aneignung.

Die Dachflächen als fünfte Fassade muss gestaltet werden. Auf den höheren Dächern sollen extensive Begrünung und Photovoltaik kombiniert werden. Auf den tieferen Dächern sollen halbprivate Terrassen, begrünte Pergolas und ein hoher Anteil intensiver Begrünungen angeboten werden.

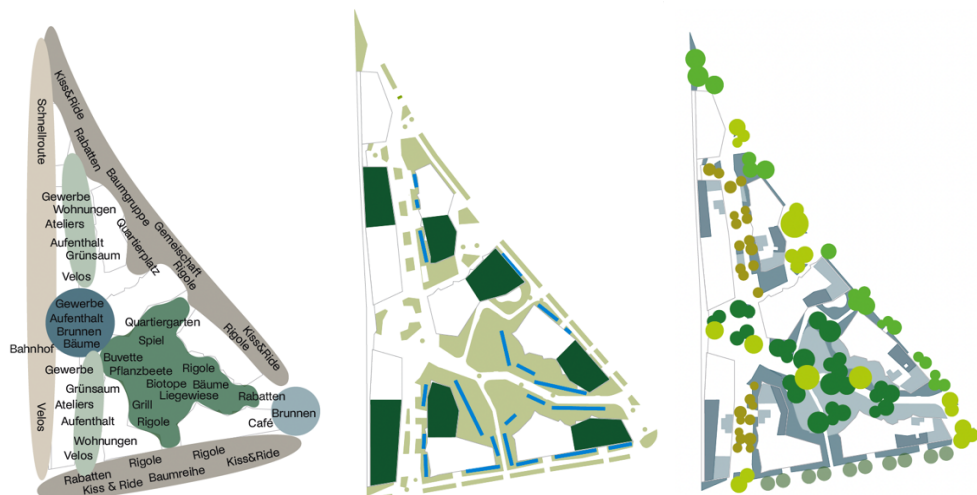


Abb. links: Zonierungen Freiraum

Abb. mitte: Schwammstadt-Prinzip mit Grünflächen, Rigolen und Retentionsdächern

Abb. rechts: intensive Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern, Stauden



Abb. Schwammstadt-Prinzip mit Rabatten, Rigole an den Wegen/Fassaden



Eine intensive Bepflanzung der verschiedenen Freiraumbereiche ist neben den verschiedenen Angeboten von Ausstattungen und Materialien eine wichtige Komponente zur Diversifizierung der Gestaltung.

Die bestehende Blutbuche an der Schützenmattstrasse wird sorgfältig in den Quartierplatz integriert und auch während des Bauprozesses geschützt.

#### Architektur

Das Schützenmattareal hat die Anmutung einer Wohnsiedlung. Das Schützenmattareal soll sich als vielfältiges und durchmischtes Quartier verstehen und nicht als Siedlung im herkömmlichen Sinn. Innerhalb eines architektonischen Kanons wird eine «Vielfalt in der Einheit» sowie eine räumliche Porosität angestrebt. Die privaten Aussenräume werden im Grundriss eingestülpt und kragen gleichzeitig aus. Gemäss Richtprojekt sind sie je nach Lage polygonal (zu den inneren Freiräumen) oder rechteckig (zu den Strassenräumen). Im Schnitt sind die Fassaden dreigliedrig: Sockel – Mittelteil – Dach.

Die Materialität der Fassaden lehnt sich an den Kontext an, sie wirkt vermittelnd zu den angrenzenden Wohnquartieren. Die Gebäude entlang der Gleise zeichnen sich durch markant abzeichnende und einheitlich materialisierte Erdgeschosse aus. Rein verputzte Kompaktfassadensysteme sind ausgeschlossen, es wird eine wertige und sinnliche Materialisierung umgesetzt.

#### Erschliessung

Im gesamten Areal gilt das Prinzip der Autofreiheit bis auf Versorgungsverkehr entlang der Passage. Durch eine Beruhigung des Veloverkehrs auf dem Areal wird die Koexistenz von Velos und Fussgängern gesichert. Beim Bahndamm wird die Velohauptroute von der Bahnunterführung entflechtet. Von der Velohauptroute wird eine attraktive Verbindung zum zentralen Platz hergestellt.



Verkehrstyp	Bereiche	Zugänge
●●● Fussgänger + Velos	■ Fussgängerzone	▷ Hauseingänge
● Fussgänger	■ Fussgängerzone und Anlieferung / Notfall	▼▲ Ein-/Ausfahrt Velostation
--- Velo-Schnellroute		▼▲ Ein-/Ausfahrt Tiefgarage
--- Autos		

Abb. links: Zonierungen Freiraum

Es gibt maximal zwei Garagenzufahrten entlang der Schützenmattstrasse, optional eine zusätzliche an der Hochdorferstrasse; deren Rampen oder Lifte zur Garagenerschliessung liegen innerhalb der Gebäude. Garagenflächen müssen zu Kellerräumen umgenutzt werden können, um potenzielle Flächen im Tiefparterre aktivieren zu können.

Die Adressierung der Gebäude erfolgt sinnfälligerweise vom Strassenraum (Hochdorfer- und Schützenmattstrasse), vom Freiraum (Passage) oder von den Plätzen her.

#### Nachhaltigkeit

Das Quartier wird nachhaltig entwickelt und ermöglicht eine Zertifizierung der Neubauten oder des Areals nach erhöhtem Energie- oder Nachhaltigkeitsstandard. Angesichts von eventuellen späteren Etappierungen bleiben die angestrebten Standards stets zukunftsfähig.



Es werden langlebige Konstruktionen mit genügend zugänglicher Gebäudemasse für einen guten Schallschutz, ein Überhitzungsschutz und Feuchtehaushalt im Innern umgesetzt. Die eingesetzten Konstruktionen können einfach getrennt, rückgebaut oder wiederverwendet werden.

Für die Gebäudetechnik gelten die Prinzipien von Low-Tech und Systemtrennung. Alle Elemente sind gut zugänglich, einfach auswechsel- und rückbaubar.

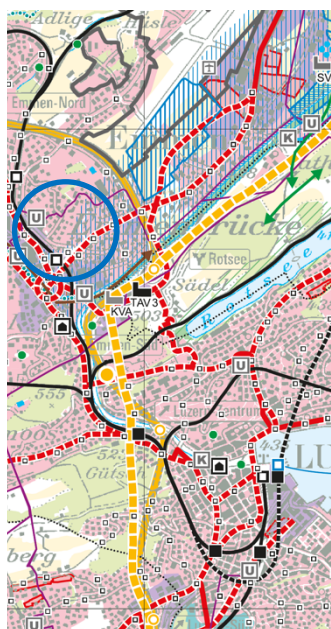
## 4.2 E-MITWIRKUNG MIT AKZEPTANZBEFRAGUNG

Der Einbezug der Bevölkerung in das Richtprojekt ist der Gemeinde und den Projektverantwortlichen ein grosses Anliegen. Entsprechend wurde deshalb am 28. September 2023 das Richtprojekt zum Bebauungsplan an einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert.

Anschliessend fand vom 29. September bis zum 28. Oktober 2023 eine öffentliche Mitwirkung statt, in welcher neben offenen Rückmeldungen eine Akzeptanzbefragung zum Richtprojekt und der Arealentwicklung ausgefüllt werden konnte. Die Mitwirkungsbeiträge wurden durch die Gemeinde ausgewertet und im bereinigten Richtprojekt soweit möglich berücksichtigt.

## 5. RAHMENBEDINGUNGEN

### 5.1 KANTONALER RICHTPLAN



Der kantonale Richtplan stammt aus dem Jahr 2009 und wurde im Jahr 2015 teilrevidiert (genehmigt 2016 durch den Bundesrat). Das Gebiet Schützenmatt liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Weiter sind der Bahnhof Emmenbrücke und die Flug-schneise Flugplatz Emmen im Richtplan festgesetzt.

Die Gemeinde Emmen ist Teil der «kantonalen Entwicklungsachse» nach Sursee und ist der Gemeindekategorie Z3 «urbane Gemeinde an Zentrum» zugeteilt. In den Gemeinden entlang dieser Achse ist das Wachstum zu konzentrieren. Der Richtplan macht folgende Vorgaben an die Z3-Gemeinden: Zentrumsfunktionen stärken, urbane Qualitäten grossräumig schaffen, überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen, hohe bis sehr hohe Dichte fördern, kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen.

Weiter sollen sich die Gemeinden zwecks optimaler und haushälterischer Nutzung der Bauzonen die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräume, die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur einsetzen.

Abb. links: Auszug kantonalen Richtplan mit dem Areal Schützenmatt (blau eingekreist)

### 5.2 PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Seit Januar 2014 ist das revidierte PBG des Kantons Luzern in Kraft. Die Gemeinde Emmen verankert die neuen Gesetzesbestimmungen in der aktuell laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision und des längeren, mehrstufigen Planungsprozesses inkl. der vorliegenden Bebauungsplanung ist die heute rechtsgültige Zonenordnung informativ als Planungshinweis zu verstehen. Ab Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung wird auch die neue Zonenordnung anzuwenden sein.

Der Bebauungsplan «Schützenmatt» wird so erarbeitet, dass er mit dem neuen PBG und der neuen PBV kompatibel ist.

### 5.3 REGIONALES HOCHHAUSKONZEPT

Das regionale Hochhauskonzept Region Luzern wurde durch einen Fachausschuss aus Vertretende der Bauverwaltungen der Gemeinden Luzern, Kriens, Horw und Emmen sowie der Regionalplanung Luzern erarbeitet und am 19. September 2008 von der Delegierten-



versammlung des damaligen Regionalplanungsverbandes Luzern (heute LuzernPlus) beschlossen. Aufgrund des Wandels in der Raumplanung wurde das Hochhauskonzept komplett überarbeitet. Die überarbeitete Fassung ist am 8. Juni 2018 von der Delegiertenversammlung als verbindlich für die Verbandsgemeinden erklärt worden. Im «Plan Hochhausgebiete» wird die Eignung von Gebieten für Hochhäuser definiert. Falls Gebiete eine Eignung für Hochhäuser aufweisen, werden sie in vier Typen (Typ A bis Typ D) unterteilt.

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Emmen sind Hochbauten in ihrer Gesamthöhe beschränkt. Gestützt auf das Hochhauskonzept Region Luzern (Überarbeitet 2018), worin das Gebiet Schützenmatt im «Ausschlussgebiet Hochhäuser» liegt, sieht auch das städtebauliche Gesamtkonzept aus dem Jahr 2019 für das Gebiet Schützenmatt keinen Standort für Hochhäuser vor. Aufgrund des Ausschlusskriteriums «Hindernisfreihaltefläche» (innerhalb Abgrenzung An-/Abflugschneise Flugplatz Emmen) mit relevanter Begrenzung der Gebäudehöhe (ca. 464.00 – 466.00 m ü. M.) kann im unmittelbar östlich angrenzenden Gebiet des Bahnhofs Emmenbrücke eine max. Gebäudehöhe von ca. 29 - 30 m geprüft werden (gew. Terrain 435 m ü. M.). Gestützt auf das Städtebauliche Gesamtkonzept (SGK) werden nach Annahme der Ortsplanungsrevision voraussichtlich generell keine neuen Hochhäuser (> 30 m) zugelassen werden.

## 5.4 SIEDLUNGSLEITBILD 2014

Das Siedlungsleitbild 2014 (vom 16. April 2014) zeigt auf, in welcher Form die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 stattfinden soll. Das Siedlungsleitbild besteht aus Leitsätzen und Aussagen zur räumlichen Innen- und Aussenentwicklung.

Im Entwicklungsstrategieplan wurde das Gebiet Schützenmatt als Schlüsselareal bezeichnet. Für das Schlüsselareal «Schützenmatt» sind im Siedlungsleitbild Ziele formuliert.

In unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Emmenbrücke gelegen ist dieses Gebiet geeignet für eine quantitative Entwicklung. Aufgrund der Grundeigentümersituation ist eine enge Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und der Gemeinde notwendig.

Weiter werden im Siedlungsleitbild einschlägige Ziele und Leitideen für das Schlüsselareal «Schützenmatt» formuliert. Massnahmen zur Ermöglichung von baulichen Verdichtungen (Sondernutzungspläne, Aufzonungen) sind Neueinzonungen vorzuziehen. Die Entwicklung wird an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen gefördert, an solchen Lagen sind bauliche Verdichtungen anzustreben. Die Entwicklungsgebiete und Umnutzungsareale tragen zu einem Gleichgewicht zwischen Wohnen und Arbeiten, Freizeit- und Erholungenutzungen bei. Sie unterstützen die Versorgung der Gemeinde Emmen. Zur Sicherung der Qualität von Überbauungen werden entlang der Entwicklungsachsen und in Schlüsselarealen vermehrt Sondernutzungspläne eingesetzt, die eine auf den spezifischen Raum abgestimmte Planung zulassen.

Erhaltenswerte Quartierstrukturen und Zeugen der Siedlungsgeschichte werden behutsam in eine zeitgemässe Quartierentwicklung von hoher Qualität integriert. Die Schlüsselareale

entwickeln sich nachhaltig und nach den Bedürfnissen der Gemeinde Emmen. Die Entwicklung der Areale erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Emmen.

Emmen schafft an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen neuen urbanen Lebensraum von hoher Qualität und Dichte. Der Freiraum wird als wichtiger Teil des urbanen Lebensraums betrachtet und erfüllt die Vielzahl an Anforderungen, die von den verschiedenen Nutzergruppen gestellt werden. Die attraktiven Wohngebiete entwickeln sich mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur weiter. Die Neubaugebiete fügen sich aus städtebaulicher Sicht in die bestehenden Wohngebiete ein und können eigene charakteristische Merkmale und Identitäten aufweisen».

## 5.5 STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT EMMEN

Das Städtebauliche Gesamtkonzept (SGK vom 11. November 2019) ist Grundlage für die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung und eine Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsleitbilds aus dem Jahr 2014. Das Konzept liefert Aussagen zu Entwicklungsthemen wie Freiraum, Landschaft, Verkehr / Erschliessung, Städtebau, Nutzung, Soziales, Wirtschaftsstandort, etc.

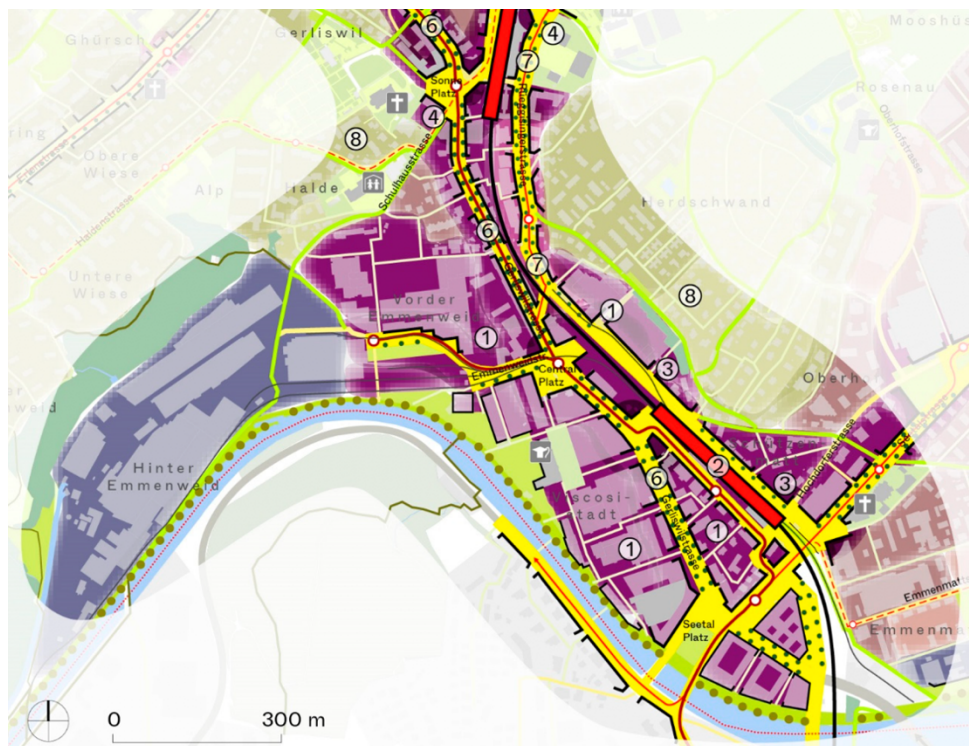


Abb. Städtebauliches Gesamtkonzept: «Bahnhofsquartier Schützenmatt»

Das Gebiet «Schützenmatt» ist gemäss Zukunftsbild des städtebaulichen Gesamtkonzepts als «Bahnhofsquartier Schützenmatt» dem Typ «Zentrumsort mit hoher Dichte» zugewiesen.

Mit einer dichten Bebauungsstruktur und starker Nutzungsdurchmischung dient das Quartier der feinmaschigen Vernetzung vom «Hauptortszentrum» und den rückwärtig gelegenen Quartieren. Eine kurz- bis mittelfristige Verdichtung und die Entwicklung hin zu einem bahnhofsnahe Zentrumsquartier wird angestrebt.

Gemäss dem städtebaulichen Gesamtkonzept ist u. a. das Quartier Schützenmatt und das Umfeld des Bahnhofs Emmenbrücke als Hauptortszentrum der Gemeinde Emmen weiterzuentwickeln: *«Die Quartiere Schützenmatt und Oberhof sollen die Synergien mit dem Bahnhof Emmenbrücke stärker nutzen. Die eher ältere, unternutzte Bausubstanz ermöglicht kurz- bis mittelfristig eine Erneuerung. Mit einer dichten Bebauungsstruktur und starker Nutzungsdurchmischung wird das Quartier zum Bahnhofsquartier. Wichtig ist eine feinmaschige Vernetzung zwischen Bahnhof und den rückwärtig gelegenen Quartieren.»*

Das Schützenmatt-Quartier ist ein Ortsteil, welcher zum zentralen Baustein «Schützenmatt-Bahnhof Emmenbrücke – Seetalplatz – Viscosistadt» gehört und somit für die Region und die gesamte Gemeinde von grosser strategischer Bedeutung ist und ein grosses Entwicklungspotential aufweist. Die Quartierteile Viscosistadt und Seetalplatz, welche in Planung und zum Teil bereits in Umsetzung sind, werden gemäss dem Zukunftsbild mit dem Bahnhofsquartier und dem Gebiet Schützenmatt zu einer eng vernetzten, zusammenhängenden Innenstadt.

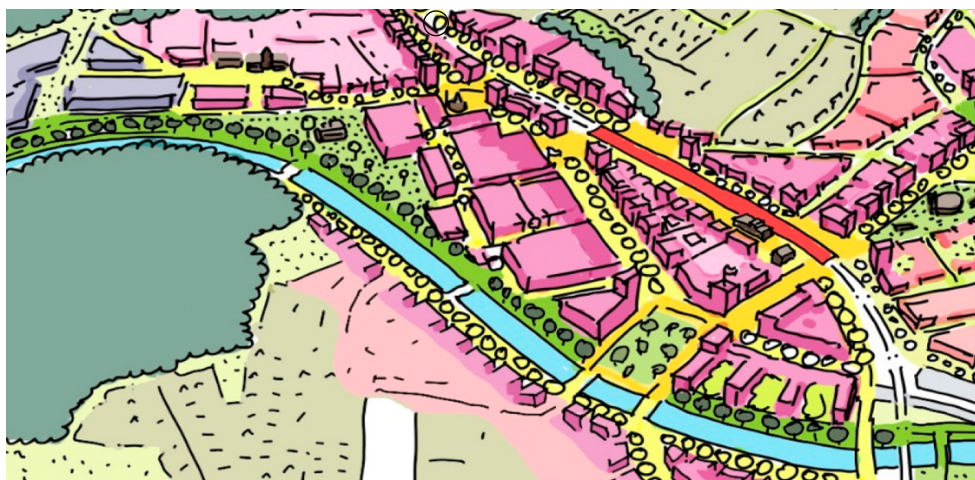


Abb. Städtebauliches Gesamtkonzept: «Zentraler Baustein» u. a. mit Schützenmatt.

## 5.6 VERKEHRSRICHTPLAN

Für die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr gilt der «Kommunale Richtplan Verkehr» der Gemeinde Emmen als behördenverbindlich.

Der Verkehrsrichtplan beinhaltet die strategischen Stossrichtungen und Ziele der Gemeinde Emmen für die jeweiligen Verkehrsträger bzw. Handlungsfelder für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Er dient als behördenverbindliches Instrument als Grundlage für nachgelagerte Verfahren wie Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen, Baubewilligungen, Planungen von Strassen, des Velo- und Fusswegnetzes sowie des ÖV-Angebots.



Der aktuell rechtskräftige Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan von 2007 wird im Zuge der laufenden Ortsplanungsrevision durch einen neuen Verkehrsrichtplan ersetzt.

Für das Areal «Schützenmatt» liegen aufgrund des Verkehrsrichtplans, vom 29. April 2024 (Stand zur öffentlichen Auflage OPR), formulierte Massnahmen vor, welches der Bebauungsplan «Schützenmatt» berücksichtigt. Entlang der SBB-Geleise im westlichen Perimeterbereich, sieht der Bebauungsplan die Erstellung einer Veloschnellroute mit darunterliegender Velostation vor. Insbesondere wird die mittelfristige «Umsetzung Veloverkehrsführung Schützenmatt» durch Festlegung einer separaten und kreuzungsfreien Veloverkehrsführung entlang des Bahngleises im Bereich des Bahnhofs Emmenbrücke im Bebauungsplan implementiert.

## 5.7 VERHÄLTNIS BEBAUUNGSPLAN-ZONENORDNUNG

Zonenordnung der  
Gemeinde Emmen

Bebauungspläne bezwecken gemäss §§ 65 ff PBG die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Für das Planungsverfahren gilt § 69 PBG.

Der Regierungsrat hat die **letzte** Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen am 4. Juli 1997 und die letzte umfassende Teilrevision am 12. Februar 2008 genehmigt. Seither gab es mehrere kleinere Teilrevisionen.

**Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung** werden die Instrumente der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan) aktualisiert und an das übergeordnete Gesetz angepasst. Die Zonenordnung wird mit der Gesamtrevision der Ortsplanung an die Baugesetzgebung gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst.

Aktuell rechtsgültig befindet sich das Planungsgebiet grösstenteils in der 4-geschossigen Geschäftszone Gs4 (ES III). **Teilbereiche des Planungsgebiet befinden sich gemäss rechtsgültigem Zonenplan heute in der Speziellen Kernzone K-S (Velohauptroute) oder in Übriges Gebiet UeG-A (Teilflächen Hochdorferstrasse und Schützenmattstrasse).** In Emmen gelten weiterhin die älteren Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG und zur PBV für Gemeinden, welche die Baugesetzgebung gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) noch nicht angepasst haben.

**Ab dem ersten Tag der öffentlichen Auflage der aktuellen Ortsplanungsrevision (13. Mai 2024) gilt die neue Ortsplanung als Planungszone. Das bedeutet, dass sämtliche Bauvorhaben die bestehenden, wie auch die neuen gesetzlichen Vorgaben einhalten müssen. Dies gilt bis zur Rechtskraft der neuen Ortsplanung.**

Für das Areal «Schützenmatt» wird mit einer Teilzonenplanänderung eine einheitliche Zone (Spezielle Kernzone gemäss Art. 11a BZR) festgelegt, auf die der Bebauungsplan abgestimmt ist.



➤ Siehe Teilrevision Zonenplan «Schützenmatt» unter Kap. 3.2 und 7

Die Spezielle Kernzone ist in Art. 11a BZR (2017) geregelt:

- Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.
- In der Speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

Die Spezielle Kernzone K-S ist eine Zone, die der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumnutzungen dient. Dabei soll die Entwicklung eines urbanen Zentrums angestrebt werden. Gewerbe, welches stark störend ist, ist nicht zulässig. Der Nutzungszweck entspricht demjenigen der übrigen Kernzonen.

In der Speziellen Kernzone K-S darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden. Unter Berücksichtigung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien regelt der Bebauungsplan auch die Bebauung, Gebäudehöhen und Fassadenhöhen. Diese Vorschriften ermöglichen die gemäss heutigem BZR reguläre Praxis, die wesentlichen Baumasse im Bebauungsplan festzulegen.

Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen wird das Gebiet Schützenmatt in der Speziellen Kernzone K-S - in Verbindung mit einer überlagernder Bebauungsplanpflicht - verbleiben.

## 5.8 ENTWICKLUNGSSTUDIE SCHÜTZENMATT 2022

In Rahmen einer durchgeführten Planungsstudie (2021-2022) wurde das Planungsgebiet hinsichtlich der Fragen nach der baulichen Dichte, den Nutzungen, der Freiräume, der Erschliessung sowie Etappierung und Transformationsprozesse für das zukünftige Schützenmattareal beurteilt.

Im Rahmen eines begleiteten, qualitativen Verfahrens konnte mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstudie durch das beauftragte Planerteam Brühlmann Loetscher Architektur Städtebau Zürich/Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur Städtebau Zürich, Erkenntnisse und Antworten für eine planerische Strategie für das Entwicklungsgebiet gewonnen werden.

Die Ergebnisse aus der Entwicklungsstudie waren Grundlagen für die konkrete Projektentwicklung für das Areal im Rahmen des nachgelagerten Studienauftragsverfahrens. Der



Schlussbericht «Schützenmatt Emmenbrücke – Erkenntnisse Entwicklungsstudie» vom 22.04.2022 liegt vor. Verfasserin sind die Büros Brühlmann Loetscher Architektur Städtebau Zürich sowie Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur Städtebau Zürich.

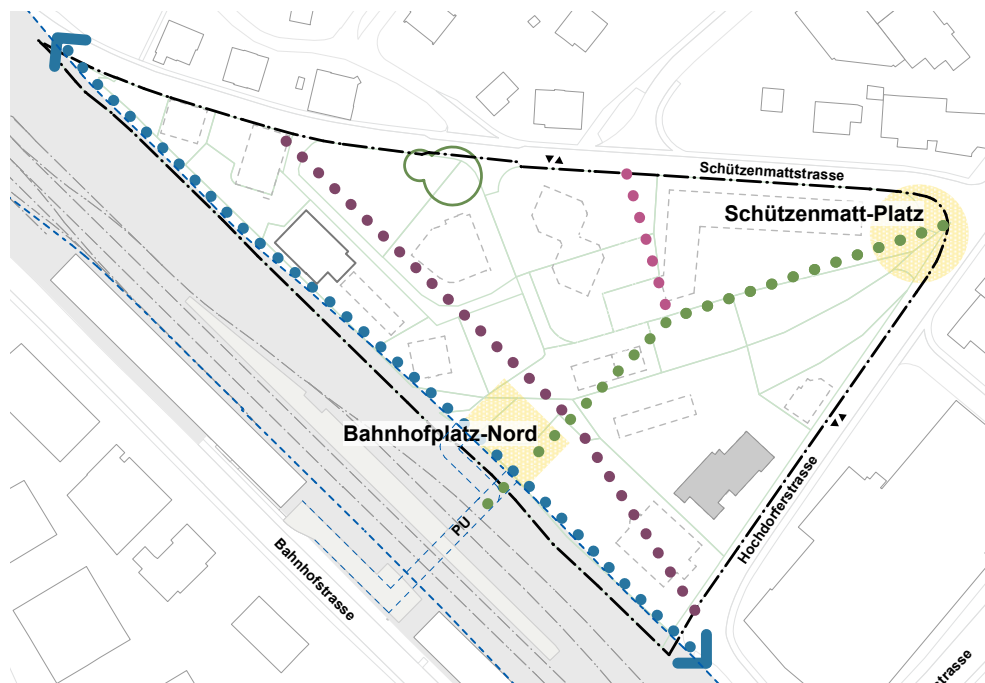


Abb. Schemaplan mit den wichtigsten Erkenntnissen aus der Entwicklungsstudie (Quelle: Brühlmann Löt-scher Architektur & Stadtplanung Zürich und Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur Städtebau Zürich)

Aufgrund der Erkenntnisse aus der Entwicklungsstudie konnte für den Planungsperimeter (Projekt- und Ideenperimeter) des Areals Schützenmatt eine bauliche Dichte von rund 35'000 m<sup>2</sup> oberirdische Geschossfläche GF inkl. Aussengeschossfläche AGF SIA 416 als angemessene Zielsetzung ermittelt werden. Im Rahmen des Studienauftrags galt es, diesen Richtwert mit einem Spielraum von +/- 15 % als Nutzungsmassvorgabe zu verifizieren.

Die vorgeschlagene Bebauungsdichte gilt für die Projektevaluation unter Vorbehalt einer guten, städtebaulichen Gesamtlösung und angemessen dimensionierten Freiräumen von hoher Aufenthaltsqualität.

Die Aussengeschossflächen AGF sind in der Flächenvorgabe von rund 35'000 m<sup>2</sup> GF SIA 416 enthalten: Aussengeschossflächen, welche volumenbildend (wie Balkone und Terrassen mit Überdachung) und damit einen Schattenwurf ausweisen, werden zur GF gezählt. Nicht dazu zählen hingegen Terrassen / Sitzplätze im EG oder Terrassen / Balkone in den oberen Geschossen, welche keine Überdachung haben.

## 5.9 BAHNHOF EMMENBRÜCKE

Allgemeine Planungshinweise

Nebst der aktuell laufenden Planung für den Durchgangsbahnhof Luzern werden auch begleitende Massnahmen projektiert. Die konkreten Massnahmen erarbeitet die SBB im Auftrag des Bundes in Abhängigkeit von der Projektentwicklung des Durchgangsbahnhofs.



Unter anderem gehört dazu auch ein Bahnhofsausbau in Emmenbrücke mit möglichem Gleisausbau und Verlängerung der Bahnsteige oder neuen Passagierzugängen. Diese sind aus bahnbetrieblicher Sicht notwendig und haben keinen Einfluss auf die Bahnhöfe als Mobilitätsdrehscheibe. Die Hub-Funktion erfüllen diese Bahnhöfe auch heute schon.

Ein Ausbauprojekt tangiert die Gebiets- und Arealentwicklung «Schützenmatt» in relevanten städtebaulichen Aspekten. Der Planungsprozess für den Ausbau der Bahninfrastruktur erfolgt aktuell in verschiedenen Planungen auf unterschiedlichen Ebenen (insb. SBB-Infrastruktur, BAV, Kanton, Gemeinde) und es werden unterschiedliche Projektvarianten geprüft. Für das Gebiet Schützenmatt sind neben der Verlegung des heutigen Velowegs insbesondere die zukünftige Lage der Gleisperrons innerhalb der SBB-Interessenslinie von hoher Relevanz für die städtebauliche Entwicklung des Areals. Ziel seitens der Gemeinde und des Kantons ist ausserdem eine bessere Verknüpfung der zukünftigen Bahnanlagen mit dem Bushof am Seetalplatz.

SBB-Interessenslinie

Der zukünftige Ausbau des Bahnhofs Emmenbrücke ist abhängig vom Ausbau beziehungsweise der Angebotsplanung für den Bahnhof Luzern. Die bestehende und gültige SBB-Interessenslinie reserviert den Platzbedarf nach aktuell vorliegendem Projektstand.

Für die Bebauung entlang der Bahn gilt die SBB-Interessenslinie mit Reverspflicht. Grundsätzlich ist die heute festgelegte Interessenslinie bei der Arealentwicklung zu berücksichtigen.

## 5.10 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen werden im Bebauungsplan bestimmt. Übergeordnet sind zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen Brandschutzabstände gemäss VKF-Normen zu erfüllen, unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen.

Strassenabstandsbereich

Die Schützenmatt- und die Hochdorfstrasse sind Gemeindestrassen. Die Strassenabstände sind unter Wahrung des Strassengesetzes StrG im Bebauungsplan festzulegen.

Hindernisfreihaltefläche

Aufgrund der Nähe zum Flugplatz Emmen sind Hochbauten in ihrer Gesamthöhe beschränkt. Gestützt auf das Hochhauskonzept Region Luzern (Überarbeitet 2018), worin das Gebiet Schützenmatt im «Ausschlussgebiet Hochhäuser» liegt, sieht auch das städtebauliche Gesamtkonzept aus dem Jahr 2019 für das Gebiet Schützenmatt keinen Standort für Hochhäuser vor. Aufgrund des Ausschlusskriteriums «Hindernisfreihaltefläche» (innerhalb Abgrenzung An-/Abflugschneise Flugplatz Emmen) mit relevanter Begrenzung der Gebäudehöhe (ca. 464.00 – 466.00 m ü. M.) kann im unmittelbar östlichen angrenzenden Gebiet des Bahnhofs Emmenbrücke eine max. Gebäudehöhe von ca. 29 - 30 m geprüft werden (gew. Terrain 435 m ü. M.). Gestützt auf das SGK werden nach Annahme der Ortsplanungsrevision voraussichtlich generell keine neuen Hochhäuser (> 30 m) zugelassen werden.

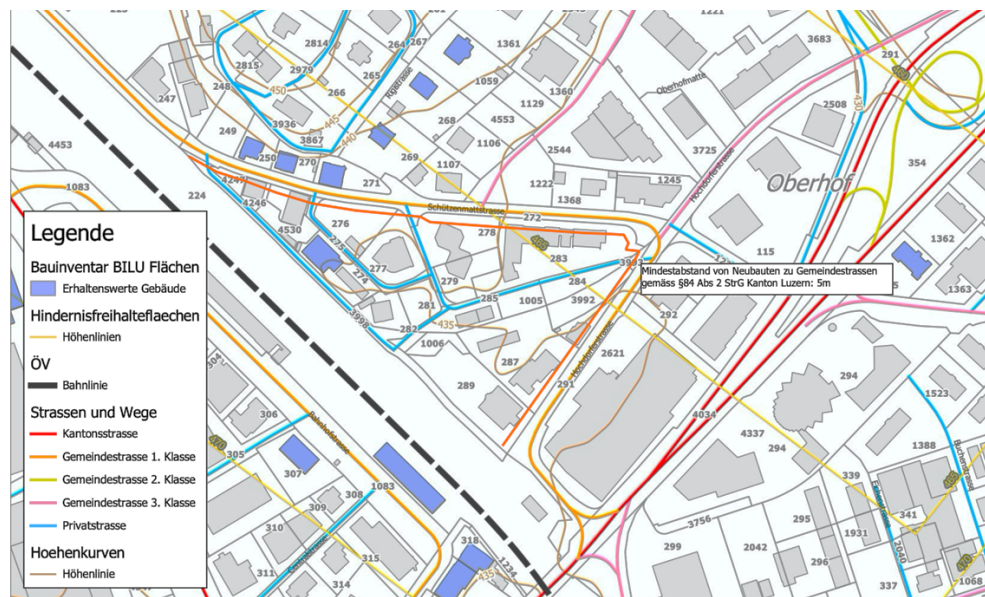


Abb.: Übersichtskarte kommunale Strassenabstände und Hindernisfreiehaltefläche Flughafen Emmen (Angabe max. Gebäudehöhen = gelbe Höhenkoten)

## 5.11 VERKEHR, MOBILITÄT UND PARKIERUNG

Verkehrsaufkommen und Erschliessung MIV

Die Leistungsfähigkeit des umliegenden Strassenverkehrsnetzes für die vorgesehene Entwicklung Schützenmatt kann als gegeben betrachtet werden.

Die verkehrliche Haupterschliessung des Areals und die Einstellhallenzufahrt kann sowohl über die Hochdorferstrasse als auch über die Schützenmattstrasse erfolgen.

Testplanung und BGK Seetalstrasse

Für die Seetalstrasse erarbeitet der Kanton zusammen mit der Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK. Grundlage bildet das Ergebnis der Testplanung Seetalstrasse (10/2023). Mit Fokus auf das Schützenmattareal gewinnt gemäss dem Ergebnis der Testplanung in Zukunft der Bahnhof Emmenbrücke als ÖV-Umsteigeknoten noch mehr an Bedeutung. Der Bahnhofplatz-Nord auf der Nordseite des Bahnhofs Emmenbrücke im Schützenmattquartier ist dabei die neue Visitenkarte des Quartiers und der Ankunftsort für Reisende. Er befindet sich im Bereich der heutigen Unterführung. Der Bahnhofplatz soll urban und übersichtlich gestaltet werden. In Ergänzung zur heutigen Unterführungspassage (in ausgebauter Form) ist ein zweiter, weiterer Bahn-Perron Zu- und Abgang in Verbindung mit dem Bus-Bahnhof (Seetalplatz) ein angestrebtes Planungsszenarium.



#### Erschliessung ÖV

Das Areal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Das Areal «Schützenmatt» liegt direkt neben dem Bahnhof Emmenbrücke, der im 15-min-Takt in Richtung Luzern sowie im 30-min-Takt in Richtung Rothenburg/Sempach/Sursee und Richtung Hochdorf/Lenzburg bedient wird. Heute halten zudem diverse Buslinien in alle Richtungen innerhalb Gehdistanz zum Perimeter (neuer Busbahnhof Seetalplatz).

#### Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt grundsätzlich allseitig. Der Fuss-/Veloweg K2 wird unabhängig vom SBB-Ausbauszenario (Lage Gleise/Perrons) einen neuen Verlauf durch das Schützenmattareal erhalten. Mit weiteren Fusswegverbindungen soll das Areal durchlässig gestaltet und optimal an die umliegenden Quartiere angeschlossen werden. Öffentliche Fusswegverbindungen durch das Areal sind gefordert und einzuplanen. Direkte Wegbeziehungen von der Unterführung Richtung Oberhof-/Rigistrasse und dem Emmen-Center/Schulanlagen werden erhalten, resp. aufgewertet.

#### Mobilitätskonzept und Monitoring

Das Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan ist stufengerecht über den gesamten Planungssperimeter entwickelt. Grundlegende Anforderungen an eine zeitgemässe, reduzierte Mobilität sind in der Planung berücksichtigt. Von der zulässigen Anzahl Parkplätze ist ein Anteil Car-Sharing-Fahrzeuge vorgesehen. Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist vorgesehen. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, ein Verkehrs-Monitoring und -Controlling durchzuführen und der Gemeinde Emmen in regelmässigen Abständen Bericht zu erstatten sowie die Daten zur Verfügung zu stellen.

#### Abstellplätze Personenwagen

Die Anzahl Abstellplätze für Personenwagen richtet sich nach dem Parkplatzreglements der Gemeinde. Im Bestreben einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung und aufgrund der Erschliessungsqualität durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr strebt die Gemeinde eine weitergehende Reduktion des minimal für das Gebiet zulässigen Parkplatzangebots an.



Abstellplätze Motorräder	Für Motorräder und Roller sind an geeigneter Stelle ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl der Abstellplätze Motorräder beträgt mindestens 10% des Mindestbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen.
Abstellplätze Velo	<p>Die Anzahl Veloabstellplätze wird gemäss Parkplatzreglement wie folgt berechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bewohner*innen: 1 Abstellplatz pro Zimmer</li><li>- Dienstleistungsbetriebe: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> HNF für Beschäftigte, 1.5 Abstellplätze pro 100 m<sup>2</sup> HNF für Kundschaft</li><li>- Verkaufsgeschäfte: 1 Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> VF für Beschäftigte, 3 Abstellplätze pro 100 m<sup>2</sup> VK für Kundschaft</li></ul> <p>15 % der Abstellplätze sind als Kurzzeitabstellplätze zu erstellen. Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig in der Nähe des Gebäudeeingangs zu erstellen. Sie dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden.</p> <p>85 % der Abstellplätze sind als Langzeitabstellplätze zu erstellen. Davon sind 50 % der Langzeitabstellplätze in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Die restlichen Abstellplätze können bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift in den Untergeschossen angeordnet werden.</p> <p>Bei der geforderten Anzahl an Veloabstellplätzen bzw. deren Nutzungsflächen sind die dazu projektspezifisch notwendigen Verkehrsflächen resp. Erschliessungen nicht enthalten, bzw. diese sind soweit nötig zusätzlich auszuweisen.</p> <p>Für die Geometrien der Velo-Parkplätze gilt die VSS-Norm 640 066. Für Velorampen sind die maximalen Gefälle gemäss VSS-Norm 640 238 zu berücksichtigen.</p>
Stellplätze für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeug- ähnliche Geräte	<p>Für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind pro Baubereich innerhalb des Gebäudes und in der Nähe der Hauszugänge mit Verbindung zu den Treppenhäusern ausreichende Abstellflächen anzuordnen. Pro Wohnung ist 1 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu realisieren.</p> <p>Bei den geforderten Nutzungsflächen sind die zu deren Erschliessung projektspezifisch notwendigen Verkehrsflächen zusätzlich auszuweisen.</p>
Erschliessung MIV	<p>Die Erschliessung der Neubauten (Zu- und Wegfahrten Einstellhallen, Besucherparkplätze, etc.) erfolgt von der Schützenmatt- bzw. Hochdorferstrasse her. Für Bestandsbauten werden die bestehenden Fahrwegrechte aufrechterhalten.</p> <p>Für Anlieferungen, Servicefahrten, etc. soll auch die innere gleisparallele Verbindung Verfügung stehen. Eine Durchfahrt für den motorisierten Verkehr über diese innere Quartierachse ist aber nicht zulässig.</p>
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	Die Erschliessung des Areals für den Fuss- und Veloverkehr erfolgt grundsätzlich allseitig. Der Fuss- und Veloweg K2 wird zukünftig durch eine eigenen Velohauptroute für den Zweiradverkehr (Schnellroute für Velos) und über den Bereich der «Passage» mit einer Fuss- und Veloverbindung geführt. Eine heutige Nutzungsfriktion zwischen einer Schnellroute für Veloverkehr und dem Langsamverkehr wird dadurch aufgehoben.



Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen durch das Areal in einem feinmaschigen und durchlässigen Wegnetz ergänzen das Erschliessungskonzept für den Langsamverkehr.

Die Anschlusspunkte sind auf das übergeordnete Netz abgestimmt. Direkte Wegbeziehungen von der Unterführung Richtung Oberhof- und Rigistrasse und dem Emmen-Center bzw. den Schulanlagen werden erhalten resp. werden aufgewertet.

Behindertengleichstellung

Für die Planung und die Realisierung sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG sowie dessen Ausführungsvorschriften und die Bestimmungen des kantonalen Rechts anzuwenden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erschliessen.

Die Bauten und Anlagen werden nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erstellen sein. Für die behindertengängigen Wege, Gänge und Zirkulationsflächen ist generell die Norm SIA 500, Ausgabe 2009 oder deren Aktualisierungen anzuwenden.

## 5.12 FREIRAUM

Bei Wohnbauten und Überbauungen sowie Gestaltungs- und Bebauungsplänen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind ausreichend besonnte und beschattete sowie gefahrlos und frei zugängliche Spielplätze und andere Freizeitanlagen, abseits von verkehrorientierten Strassen, mehrheitlich zusammenhängend anzulegen.

In Ergänzung von § 158 Abs. 2 PBG sind pro Wohnung folgende Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

Für Wohnungen von 1 bis 1.5 Zimmer: 5 m<sup>2</sup>

Für Wohnungen von 2 bis 2.5 Zimmer: 10 m<sup>2</sup>

Für Wohnungen von 3 bis 3.5 Zimmer: 15 m<sup>2</sup>

Für Wohnungen von 4 bis 4.5 Zimmer: 18 m<sup>2</sup>

Für Wohnungen von 5 und mehr Zimmer: 20 m<sup>2</sup>.

Spielplätze und Freizeitanlagen haben im Sinne von Art. 3 BZR eine hohe Qualität aufzuweisen und sind nutzer- und zielgruppengerecht auszugestalten.

Die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen ist im § 158 PBG für Gebäude und Überbauungen mit 6 und mehr Wohnungen geregelt. Dort werden mindestens 15 m<sup>2</sup> für Wohnungen mit drei oder mehr Zimmern verlangt. Das neue BZR verschärft die Bestimmung des PBG, indem entsprechende Flächen für alle Wohngebäude unabhängig der Anzahl Wohnungen (also bereits ab einer Wohnung) bereitgestellt werden müssen. Zudem wird auch für kleinere Wohnungen eine Fläche gefordert und die Fläche für Grosswohnungen so erhöht.

Detaillierte Vorgaben zur Qualität von Spielplätzen und Freizeitanlagen werden in der Verordnung zur BZR beschrieben.



## 5.13 NATUROBJEKTE

Auf der Liegenschaft Schützenmattstrasse 10 in Emmenbrücke steht eine ca. 50-jährige Blutbuche (*fagus sylvatica atropurpurea*). An ihrem Standort ist sie ein prägendes Element und wichtiger Schattenbaum. Sie befindet sich in einer bepflanzten Rabatte, die auf der einen Seite von der Strasse begrenzt wird und auf der Gegenseite in eine Wiese übergeht.

## 5.14 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Gemäss dem aktuellen archäologischen Fundstellenkataster des Kantons Luzern sind innerhalb des Planungsperimeters keine archäologischen Fundstellen vorhanden.

## 5.15 BAUINVENTAR KANTON LUZERN



Abb. Schützenmattstrasse 15, Ansicht von Süden (Aufnahme 2014, Quelle: geoportal.lu)

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Gemeinde Emmen, steht im Planungsperimeter auf der Parzelle Nr. 274 ein repräsentativ gestaltetes Waren- und Kaufhaus von 1900, welches als eines der ältesten erhaltenen Warenhäuser im Kanton Luzern im kantonalen Denkmalverzeichnis als erhaltenswert eingestuft ist. Das Haus wurde in den letzten Jahren umgebaut, ist bewohnt und wurde mit einem Werkstattgebäude (z. Zt. Autowerkstatt) ergänzt. Das Objekt ist nicht einer Baugruppe zugewiesen, der Entscheid über einen allfälligen Rückbau liegt beim Gemeinderat Emmen.

Nach eingehender Beratung entschied sich die Gemeinde, den Empfehlungen des Fachgremiums des Studienauftrags zu folgen und für die vorliegende Bebauungsplanung «Schützenmatt» die Disposition der Liegenschaft durch zulässigen Abbruch mit den festgelegten Baubereichen für Neubauten gemäss Richtprojekt zu ermöglichen.

## 5.16 UMWELT

### Naturgefahren

Im Planungsperimeter besteht gemäss kantonalen Gefahrenhinweiskarte eine Restgefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Oberflächenwasser).



Baugrundklasse und Foundation	Das Areal «Schützenmatt» ist der Baugrundklasse E zugeteilt mit Lockergestein von 5 bis 20 m Mächtigkeit unterhalb der Bodenplatten bis zur Felsoberfläche. Es kann mit Flachfundation auf Moräne geplant werden.
Bodenbelastungen	Die Parzelle 283 im Nordosten des Perimeters wird im Kataster der belasteten Standorte als «belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig» gelistet. Das restliche Projektgebiet ist weder im kantonalen Kataster noch im öffentlich zugänglichen Kataster des Militärs, noch im Kataster der Ziviflugplätze, noch im Kataster des öffentlichen Verkehrs verzeichnet. Gemäss dem geotechnisch-hydrologischen Bericht ist für den belasteten Bereich im Rahmen der Baueingabe üblicherweise eine Gefährdungsabschätzung sowie ein Aushubs- und Entsorgungskonzept notwendig. Dafür sind Probenahmen und -analysen notwendig. Diese sind im Rahmen der Bauprojektierung innerhalb der betroffenen Bereiche vorzunehmen.
Geo-/Hydrogeologie	<p>Der Bebauungsperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au und teilweise im Bereich eines Grundwasservorkommens geringer bis mittlerer Mächtigkeit. Das Grundwasser zirkuliert im Flussschotter. Im Nordwesten liegt das Areal ausserhalb der Grundwasserberandung. Im Südosten wird eine max. 10 m mächtige Grundwasserschicht erwartet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt am Standort gemäss Grundwasserkarte bei ca. 429 - 432 m ü. M. und somit ca. 5 m unter Terrain. Das Grundwasser fliesst in Richtung Osten bis Nordosten und ist bei Mittelwasserstand nicht gespannt.</p> <p>Hinsichtlich der Durchflussabschätzung sind aufgrund der Richtprojektierung keine Einbauten ins Grundwasser definiert bzw. vorgesehen, so dass keine Durchflusseinbusse erwartet wird.</p>
Baugrundverhältnisse	Der Projektperimeter befindet sich in flachem Gelände und ist aktuell mehrheitlich überbaut. An der Oberfläche steht, wo kein Asphalt vorhanden ist, eine geringmächtige Deckschicht (Schicht A) mit einer Mächtigkeit von 0.1 bis 0.4 m an. Dabei handelt es sich um die Ober- und Unterbodenschichten. Eine detaillierte Baugrundbeschreibung liegt im geotechn.-hydrogeologischen Bericht (vom 16.11.2023) vor.
Versickerung und Retention	Gemäss des generellen Entwässerungsplans (GEP) von Emmen liegt der Standort in einem Gebiet mit guten Versickerungsmöglichkeiten. Die Versickerung hat in den Schotter-schichten (Schicht C) zu erfolgen. Quantitative Angaben zu den realisierbaren Sickerleistungen sind mittels Sicker-versuchen zu ermitteln.
GEP - Entwässerung	Der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Emmen (GEP) sieht für den Bebauungs-planperimeter die Entwässerung im Mischsystem vor. Das Abwasser muss aber getrennt in je einer Schmutz- und einer Reinabwasserleitung bis zum Arealrand abgeführt werden.
Umweltverträglichkeit	<p>Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind gemäss Umweltschutzgesetz Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann.</p> <p>Aufgrund der festgelegten, zulässigen Zahl von weniger als 500 Parkplätzen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.</p>



## Lärmschutz

Die Einhaltung der Grenzwerte der IGW / ES III sind für den gesamten Perimeter massgebend. Die Situation Schützenmatt präsentiert sich aus Sicht Lärm günstig. Die Bahnlinie befindet sich im Südwesten und ist tagsüber eine eher wenig störende Lärmquelle.

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	<b>65</b>	<b>55</b>	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Abb. Belastungsgrenzwerte (Lr) für Wohnräume (Anhang 6 LSV)

## Störfallrisiken

Das Planungsgebiet liegt teilweise im Konsultationsbereich der Seetalstrasse, wie nachfolgende Abbildung zeigt. Der Konsultationsbereich der nordwestlich gelegenen Gerliswilstrasse wird nur geringfügig touchiert. Die Eisenbahnlinie hat keine (substanziellen) Gefahrstofftransporte und ist darum nicht risikorelevant.

Raumplanerische Projekte, welche ganz oder teilweise im Konsultationsbereich liegen, müssen bezüglich ihrer Relevanz gegenüber Störfällen gemäss der Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung des uwe abgeklärt werden. Dies wurde durch das Büro Ipso Eco AG vorgenommen.



Abb. Auszug aus Karte Technische Gefahren (Quelle: [www.geo.lu.ch/map/technische\\_gefahren](http://www.geo.lu.ch/map/technische_gefahren))

## NIS

Der bahnseitige Bereich des Bebauungsplangebiets befindet sich aufgrund der heutigen und etwaig zukünftigen Situation unmittelbar am Bahnhof Emmenbrücke im Klärungsbe-  
reich hinsichtlich Einhaltung der NIS-Verordnung (Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung vom 23. Dez. 1999).



Die Verordnung über den Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) bezweckt den Schutz der Menschen vor schädlicher oder lästiger nicht ionisierender Strahlung. In der Verordnung sind die entsprechenden Immissionsgrenzwerte definiert. Bei Einhaltung dieser Grenzwerte sind keine nachweisbaren schädlichen Einwirkungen auf Menschen zu erwarten. Die Verordnung legt darüber hinaus vorsorgliche - in der Regel strengere - Emissionsbegrenzungen in Form eines Anlagegrenzwertes fest.

Auch im Zusammenhang mit einem möglichen Ausbau des Bahnhofs Emmenbrücke mit einem zusätzlichen vierten Gleis in Richtung Areal Schützenmatt sind die theoretischen Auswirkungen hinsichtlich NIS auf das Bebauungsplangebiet zu klären.

Siedlungsökologie

Die Anforderungen der Zonenordnung zu siedlungsökologischen Aspekten (insbesondere Art. 42 Dachgestaltung und Art. 43 Begrünung / Stützkonstruktion) sind zu berücksichtigen.

Energie

Der Kanton Luzern hat die Revision des Energiegesetzes beschlossen. Dieses stützt sich auf die MuKE 2014 und ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Das Projekt muss den Anforderungen des revidierten Energiegesetzes entsprechen.

Mit der kommunalen Energieplanung Emmen als Sachplan zur räumlichen Koordination der Wärmeversorgung vom 7. Juni 2017 wird eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Wärmeversorgung gefördert. Darin wird die angestrebte Wärmeversorgung gebietsweise vorgegeben. Das Areal «Schützenmatt» liegt im Versorgungsgebiet der «Fernwärme Emmen Luzern».

Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Schützenmatt» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) einzurichten und zu betreiben.

Zivilschutzplätze

Die eidgenössische Zivilschutzverordnung (ZSV) schreibt vor, dass für Wohnhäuser mit mehr als 38 Zimmer zwei Schutzplätze pro drei Zimmer zu erstellen sind. Das Gesetz über den Zivilschutz des Kantons Luzern sagt aus, dass keine weiteren Schutzräume gebaut werden müssen, wenn innerhalb eines Beurteilungsgebiets der Schutzraumbedarf gedeckt ist. Die Gemeinde Emmen hat momentan eine negative Bilanz bezüglich den Zivilschutzplätzen. Die Planung von Schutzplätzen sind im Richtprojekt orientierend aufgezeigt (schematische Nachweise). Im Baubewilligungsverfahren sind die notwendigen Schutzplätze aufzuzeigen. Ersatzzahlungen können nur für Bestandsbauten in Aussicht gestellt werden.

## 5.17 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Mit fortlaufendem Baufortschritt sind mit dem jeweiligen Baugesuch insb. die folgenden grundbuchamtlichen Nachweise zu erbringen:

- Leitungs- und Durchleitungsrechte
- Fuss- und Fahrwegrecht
- Die Anbindung der Parzellen an unterirdische Einstellhallen mittels Anschlussrechten und -pflichten
- Öffentliche Wegrechte
- Nutzungstransfers Nutzungsmasse



- Nutzungsrechte / Unterhaltspflichten Gemeinschaftsräume, Spielplätze/Spielplatzflächen und Freizeitanlagen
- Nutzungsrechte Abstellplätze Personenwagen.

## 6. BEBAUUNGSPLAN «SCHÜTZENMATT»



Abb. Darstellung Bebauungsplan «Schützenmatt»

### 6.1 ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN

#### Grundsätzlich

Mit dem Bebauungsplan sollen alle raum- und rechtsrelevanten Planungsthemen behandelt und eine qualitativ hochwertige Umsetzung des Richtprojekts mit einer hohen Planungssicherheit für die Projektierung und die Realisierung erreicht werden.

Die Gemeinde Emmen stimmt ihr Bau- und Zonenreglement auf das neue PBG ab. Die Umsetzung des Bebauungsplans resp. die Festsetzung des zulässigen Bauvolumens mit Baubegriffen erfolgt in Kompatibilität gemäss dem neuen PBG und der neuen PBV.

#### Übergeordnete Ziele

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Richtprojekts. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen angemessenen Spielraum lassen, um auch Projektanpassungen realisieren zu können. Diese Flexibilität bezieht sich vor allem auf die inneren Strukturen der Bauten. Zweck und Ziele des Bebauungsplans sind in den Sonderbauvorschriften festgehalten. Mit dem Bebauungsplan «Schützenmatt» werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit eine haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet hohe städtebauliche und freiräumliche Qualitäten. Die Berücksichtigung von Umwelteinflüssen sowie eine ökologische Arealentwicklung sind hohe Ziele des Bebauungsplans, welche u.a. mit den Anforderungen des



Schwammstadt-Prinzips und einer nachhaltigen Mobilität erreicht werden. Diese Verknüpfung von hoher Dichte und hoher Qualität entspricht den Anforderungen von § 65 PBG.

Perimeter und Arealstatistik

Der Perimeter des Bebauungsplans «Schützenmatt» umfasst die Flächen folgender gelisteten Parzellen:

Eigentümerschaft	Grundstück Nr.	Fläche	Fläche	Anteile
Brun Real Estate AG	274	853 m <sup>2</sup>		
	276	867 m <sup>2</sup>		
	277	942 m <sup>2</sup>		
	283	2'428 m <sup>2</sup>		
	284	521 m <sup>2</sup>		
	285	629 m <sup>2</sup>		
	286	356 m <sup>2</sup>		
	1005	401 m <sup>2</sup>		
	3992	603 m <sup>2</sup>	7'600 m <sup>2</sup>	42.5 %
Brun Pensionskasse	278	1'149 m <sup>2</sup>		
	279	648 m <sup>2</sup>		
	280	102 m <sup>2</sup>		
	281	433 m <sup>2</sup>		
	289	1'790 m <sup>2</sup>	4'122 m <sup>2</sup>	23.1 %
STWE	287	2'152 m <sup>2</sup>	2'152 m <sup>2</sup>	12.0 %
Kadriu	282	479 m <sup>2</sup>	479 m <sup>2</sup>	2.7 %
Studhalter Marlon	273	363 m <sup>2</sup>		
Merwin	4530	373 m <sup>2</sup>	736 m <sup>2</sup>	4.1 %
4 you Immobilien AG	4246	206 m <sup>2</sup>		
	4247	148 m <sup>2</sup>	354 m <sup>2</sup>	2.0 %
Einwohnergemeinde Emmen	275	341 m <sup>2</sup>		
	4238	112 m <sup>2</sup>		
	(Anteile) 272	144 m <sup>2</sup>		
	(Anteil) 291	303 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>	5.0 %
Kanton Luzern	1006	286 m <sup>2</sup>		
	3993	67 m <sup>2</sup>		
	3998	1'177 m <sup>2</sup>	1'530 m <sup>2</sup>	8.6 %
<b>Total</b>		<b>17'873 m<sup>2</sup></b>	<b>17'873 m<sup>2</sup></b>	<b>100.0 %</b>

Grundstückmutation

Die Gemeinde Emmen beabsichtigt für die Umsetzung des Bebauungsplans unterschiedlich notwendige Grundstücksmutationen vorzunehmen.

Qualitätssicherung

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan stammt aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren (Studienauftrag), mit dem eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität erreicht wurde. Dieses wird im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans resp. von Baubewilligungsverfahren.

➤ Siehe Richtprojekt (Stand zur Mitwirkung/Kant. Vorprüfung)

Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans formulierten Qualitätsanforderungen muss jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadt-



bildkommission Emmen zur Beurteilung vorgelegt werden. Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden. Liegen beim Bauprojekt Verminderungen gegenüber den Qualitäten des Richtprojekts vor, kann der Gemeinderat zu Bauprojekten bei zwei negativen Stellungnahmen durch die Stadtbildkommission auf deren Empfehlung hin ein qualitatives Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachliche ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

## 6.2 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Nutzung der Baubereiche

Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften zur Speziellen Kernzone gemäss BZR der Gemeinde Emmen (gemäss Revision Ortsplanung).

Mass der baulichen Nutzung

Die zulässigen Bauvolumen sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A1/A2, B1/B2, C1/C2, D1/D2, E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten in Metern über Meer, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, definiert. Die Bauten müssen jeweils als ein Gebäude erstellt werden. Mit Ausnahme im Baubereich E sieht das Richtprojekt jedoch generell eine Zweiteiligkeit der Bauten vor, welche durch eine Unterteilung bzw. Aneinanderstossung der Baubereiche erfolgt. Es werden somit Gebäudevolumen mit einer Höhenabstufung von mindestens einem Geschoss zwischen den aneinanderliegenden Baubereichen formuliert. Im Sinne einer Sicherung der baulichen Mindest-Dichte dürfen die definierten zulässigen Höhenkoten für die Bauten in den Baubereichen um max. 3.00 m unterschritten werden und die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen pro Baubereich um max. 10 % unterschritten werden.

Baubereiche	Max. anrechenbare Gebäudefläche aGbF [m <sup>2</sup> ]	Max. Höhenkote (HK) gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes [m ü. M.]
A1	480.00	458.40
A2	356.00	452.40
B1	345.00	452.40
B2	440.00	455.40
C1	425.00	452.20
C2	462.00	455.20
D1	301.00	452.40
D2	325.00	455.40
E	421.00	452.20
F1	383.00	454.50
F2	517.00	460.70
G1	334.00	465.00



G2	572.00	457.50
H1	472.00	455.50
H2	356.00	452.50

Abb. Tabelle mit Baumassen

Das Mass der zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) pro Baubereich ist gemäss dem wegleitenden Richtprojekt festgelegt und wie folgt planerische ermittelt:



Abb. Schema aGbF Baubereiche

#### Balkone / Loggien

Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z.B. Wohnatelier) wird mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine kombinierte, teileingezogene Loggia/Balkon mit einer Mindestgrösse von 8.00 m<sup>2</sup> realisiert. Es gibt keine durchgehenden Balkone. Die Anzahl und Lage der Balkone und der Loggien gemäss Richtprojekt sind wegleitend. Auch aufgrund der Gestaltung der privaten Aussenräume der Wohnungen mittels Balkone resp. teileingezogenen Balkonen/Loggien ist eine räumliche Porosität der Bauten angestrebt. Zu den inneren Freiräumen (innere Arealbereiche, Bereich Freiraum «Garten») sind diese privaten Aussenräume gestalterisch polygonal zu formulieren; zu den äusseren Strassenräumen orthogonal bzw. parallel zu den Strassenverläufen.

#### Nutzungen und Wohnungsspiegel

Auf Grundlage der Nutzungsbestimmungen der Speziellen Kernzone werden im Bebauungsplanperimeter insbesondere Wohnnutzung, Arbeitsnutzung und publikumsorientierte Nutzungen definiert. Lagespezifisch werden für diese Nutzungen bauliche oder nutzungs-spezifische Vorschriften und Anforderungen im Bebauungsplan definiert.



Entlang der «Passage» ist im Baubereich E ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung zulässig. In den Baubereichen F1/F2 und G1 / G2 ist Wohnnutzung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 haben somit das Erdgeschoss, das Zwischengeschoss (auf Niveau Velohauptroute) und das 1. Obergeschoss publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen (siehe Abb. links: Geschossigkeit Baubereiche F1/F2 und G1/G2).

Nebst den publikumsorientierten Nutzungen und den Arbeits- bzw. Gewerbenutzungen sieht das Richtprojekt innerhalb der Baubereiche A bis H total 244 Wohneinheiten zwischen 1.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen vor. Der Wohnungs- bzw. Nutzungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern.

Baubereiche	1.5-Zimmer	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	5.5-Zimmer	Total
A1/A2	3 Whg.	10 Whg.	15 Whg.	14 Whg.	-	42 Whg.
B1/B2	2 Whg.	3 Whg.	6 Whg.	5 Whg.	13 Whg.	29 Whg.
C1/C2	1 Whg.	-	10 Whg.	9 Whg.	8 Whg.	28 Whg.
D1/D2	4 Whg.	22 Whg.	9 Whg.	-	-	35 Whg.
E	12 Whg.	-	3 Whg.	3 Whg.	-	18 Whg.
F1 / F2	-	-	8 Whg.	14 Whg.	2 Whg.	24 Whg.
G 1 / G2	1 Whg.	1 Whg.	8 Whg.	21 Whg.	-	31 Whg.
H1 / H2	-	16 Whg.	11 Whg.	10 Whg.	-	37 Whg.
<b>Total</b>	<b>23 Whg.</b>	<b>52 Whg.</b>	<b>70 Whg.</b>	<b>76 Whg.</b>	<b>23 Whg.</b>	<b>244 Whg.</b>

#### Preisgünstiger Wohnraum

Die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnen nehmen Bezug auf das im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitete Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen. Sie sind auch für einen Bebauungsplan anzuwenden.

Art. 51 Abs. 10 BZR: «In Gestaltungsplangebieten mit einer Fläche von mindestens 6000 m<sup>2</sup>, in denen durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR von den Abweichungen gemäss Abs. 4 profitiert wird, sind 25% der zusätzlich möglichen Hauptnutzflächen Wohnen gemäss Anhang 7 als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen».

Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25% der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche gegenüber der Bau- und Zonenordnung mit Stand vom Jahr 2023 als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

Damit die Differenz der Hauptnutzflächen berechnet werden kann, muss in einem ersten Schritt die Hauptnutzfläche gemäss Bau- und Zonenordnung mit Stand vom Jahr 2023



berechnet werden. Im Rahmen der Mehrwertermittlung werden die entsprechenden Geschossflächen berechnet. Diese werden anschliessend im Planungsbericht und nachgetragen. Um schliesslich die Hauptnutzfläche für den Stand gemäss Bau- und Zonenreglement 2023 herleiten zu können, ist das gleiche Verhältnis zwischen der Geschossfläche und der Hautnutzfläche anzuwenden, wie mit dem Bauprojekt gemäss Bebauungsplan tatsächlich realisiert wird.

In einer Kernzone wie der Schützenmatt sind nicht nur Wohnnutzungen, sondern auch gewerbliche und kulturelle Nutzungen wie ein Hotel, Büros und dgl. zulässig. Da zum heutigen Zeitpunkt der Wohnanteil aufgrund des offen formulierten Nutzungsmix nicht bestimmt werden kann, sichert ein entsprechender Artikel in den Sonderbauvorschriften einen allfälligen Anteil an kostengünstigem Wohnraum.

## 6.3 GESTALTUNG

### Gestaltungsgrundsätze

An die Gestaltung der baulichen Entwicklung insbesondere der Bauten und der Freiraumgestaltung werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie Gebrauchs- und ökologischem Wert ein baulich variiertes und lebendiges Quartier mit hoher Qualität entsteht.

Die Bauten sind trotz ähnlicher volumetrischer Typologie innerhalb einer gemeinsamen, architektonischen Sprache als «Vielfalt in der Einheit» zu gestalten. Es ist eine räumliche Porosität der Bauten anzustreben, u.a. mit differenzierter Fassadengestaltung u.a. aufgrund der Ausrichtung der privaten Aussenräume (polygonal zum Hof/Garten; orthogonale Balkone zum äusseren Strassenraum). Generell sind die Bauten mit einem klassischen Gebäudeaufbau dreigliedrig auszubilden (Sockel – Mittelteil – Dach). Die Materialität der Fassaden hat hochwertig zu sein und sich konzeptspezifisch am Kontext zu orientieren. Rein verputzte Kompaktfassaden, d.h. verputzte Aussendämmungen, sind an den Hauptfassaden ausgeschlossen. Die Gebrauchstauglichkeit und Wertigkeit auch über die Zeit sind nicht gewährleistet. Spezifisch, z.B. bei den Fassaden von eingezogenen Balkonen, sollen verputzte Aussenwärmedämmungen adäquat und möglich sein.

In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung werden gestalterisch in die Gesamterscheinung integriert und sind so anzuordnen, dass sie nicht durch Nachbarsbauten oder Bäume beschattet werden.

Alle Neubauten im Schützenmattareal weisen Flachdächer auf. Entsprechend den zulässigen Gebäudehöhen sind die Bauten volumetrisch plastisch geformt und in der Höhe vertikal gestaffelt (Ausnahme Gebäude Baubereich E).

Bei tieferliegenden Dachflächen der Bauten sind gemeinschaftliche Terrassennutzungen möglich (inkl. Pergola-Nutzung). Auch diese Flächen sind grossmehrheitlich intensiv zu begrünen. Die höher liegenden Flachdächer sind generell nicht begehbar und dienen der Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technischen Anlagen und Aufbauten.

Dachflächen, welche nicht für Dachterrassen, zur Erschliessung oder durch technisch notwendige Anlagen und Aufbauten benötigt werden, werden retentionswirksam gestaltet und begrünt. Die Dachflächen werden generell zurückhaltend, blendungsfrei und hochwertig gestaltet.

## 6.4 FREIRÄUME

Freiraum und sozialräumliche Aspekte

Die freiräumlichen Themen und inkl. deren sozialräumliche Aspekte sind integraler Bestandteil des Richtprojekts und ebenfalls wegleitende Bestandteile zum Bebauungsplan. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, welche den Freiraum sowie eine gute Freiraumqualität für die Nutzenden sichert.

Die Freiraumbereiche umfassen im Bebauungsplan bzw. im Situationsplan alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Die Gestaltung der Freiräume und die Verortung der Elemente richten sich nach dem Richtprojekt. Das Richtprojekt ist Basis und Gewähr für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen in der Umsetzung verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts nicht geschmälert werden.



Abb. Richtprojekt mit Umgebung Niveau Erdgeschoss (Auszug Richtprojekt).

Die im Richtprojekt dargestellte Terraingestaltung (u.a. in Ansichten/Schnitte) ist wegleitend für Umgebungsgestaltung. Die Terraingestaltung wird sich gemäss Richtprojekt gut in die Umgebungsgestaltung einfügen. Die Umgebung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren definiert.



Die freiräumlichen Inhalte des Richtprojekts werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert und ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erarbeiteter Ausführungsplan mit einer detaillierteren Umgebungsgestaltung und Pflanzenliste unter Achtung aller relevanten Werkleitungen sowie einem Pflege- und Unterhaltskonzept eingereicht.

Die Arealentwicklung Schützenmatt erfolgt unter hoher Prämisse ökologischer und stadtklimatischer Aspekte. Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig zu gestalten.

Ein besonderes Augenmerk wird insbesondere einem geringen Versiegelungsgrad und hohen Grünanteil gewidmet. Generell sind in der Freiraumgestaltung neben dem hohen Anteil an sickerfähigen Belägen und Grünflächen auch Retentionselemente und -anlagen (insb. Rigolen und Mulden) für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen. Mit höchstmöglicher Konsequenz soll der Aspekt der Siedlungsentwässerung mit dem Schwammstadt-Prinzip umgesetzt werden.

Die Einstellhalle befindet sich mehrheitlich unter den vorgesehenen Gebäuden. Kein einziger der zahlreichen Bäume ist auf der Einstellhalle beziehungsweise auf einem Untergeschoss vorgesehen. Dadurch kann das anfallende Regenwasser vor Ort versickern und von den Bäumen und Sträuchern wieder aufgenommen werden. Das ist vor dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen für ein städtisches Quartier zukunftsweisend.

Alle ebenerdigen Freiräume sind öffentlich zugänglich. Mittels guter Gestaltung der Freiräume und der Zugänge soll eine Umgebung geschaffen werden, die ein hohes subjektives Sicherheitsgefühl stützt. Klar definierte Räume und Wege helfen bei der Orientierung im Raum. Es ist insbesondere auf sichere Wege und Anbindungen in Richtung Bahnhof zu achten. Der visuellen und funktionalen Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Bereichen des Freiraums und den angrenzenden Strassenräumen ist ausreichend Beachtung zu schenken, sichtbehindernde Bauten und temporäre Installationen sind zu vermeiden. Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privatheit, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit sind somit generell im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen. Am Standort «Buvette» kann eine öffentliche Buvette betrieben werden, welche dem sozialräumlichen Leben an zentraler Stelle im Schützenmattquartier als Impakt dient.

#### Strassenvorzonen

Die Gestaltung und Nutzung der Strassenräume entlang der Hochdorfer- und Schützenmattstrasse (Strassenvorzone) erfolgt gemäss dem Richtprojekt. Die Gestaltung der strassenseitigen Freiräume ab den Erdgeschossfassaden sowie die Übergänge zum Strassenraum mit Trottoir werden mit den Absichten der Gemeinde abgestimmt. Sämtliche der Bebauungsplan arealzugehörige Anlagen und Nutzungen auf öffentlichem Grund bzw. Strassenparzelle Gemeinde vor (z. B. Aussenparkplätze, Bepflanzungen etc.), so werden etwaige Fusswegverbindungen (Trottoir) angrenzend auf privatem Grundstück als öffentliche Fusswegverbindungen definiert.



#### Velohauptroute

Das Areal Schützenmatt liegt direkt neben dem Bahnhof Emmenbrücke und an der kantonalen Velohauptroute. Die heutige Velohauptroute teilt sich heute ihr Trassé mit einer Fusswegverbindung (u.a. auch Wanderweg). Die zukünftige Entwicklung des Schützenmattareals sieht im Richtprojekt vor, auf Niveau Bahndamm bzw. Gleisniveau eine separate Velohauptroute zu führen. Die Personenunterführung (PU) des Bahnhofs Emmenbrücke liegt dabei im Schnitt unterhalb der zukünftigen Velohauptroute und vernetzt die Fusswegverbindungen (u. a. die neue «Passage») mit dem übergeordneten Wegnetz. Gegenüber heute erfolgt mit der Konzeption von Velohauptroute, PU und den arealinternen Fusswegverbindungen eine Entflechtung der Verkehrsteilnehmenden, um heutige Nutzungsfriktionen aufzuheben.

Die Fahrbahnbreite der Velohauptroute beträgt in diesem zentralen Gebiet von Emmen in Abstimmung mit aktuellen parallelen Projekten ca. 3.50 m. Zusätzlich ist entlang der Baubereiche G1/G2, F1/F2 und E) eine Vorzone für Unterhaltsarbeiten an den neuen Bauten von ca. 1.50 m vorgesehen. Eine Bepflanzung resp. Beschattung mit hochstämmigen Bäumen ist aufgrund der SBB-Fahrleitungen nicht möglich.

#### Wanderweg

Der Wanderweg wird in Abstimmung mit der Projektierung des Freiraums und der Durchwegung abschliessend festgelegt und durch die Gemeinde gesichert.

#### Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen ist im § 158 PBG sowie subsidiär im neuen BZR der Gemeinde Emmen definiert. Das neue BZR verschärft die Bestimmung des PBG, indem entsprechende Flächen für alle Wohngebäude unabhängig der Anzahl Wohnungen und zudem auch für kleinere Wohnungen eine Fläche gefordert wird. Ebenso erhöht sich die Fläche für Grosswohnungen, so dass sie wieder etwa der alten Regelung des PBG entspricht.

Die Spielplätze und Freizeitanlagen der Baubereiche werden über den ganzen Bebauungsplanperimeter bereitgestellt, sind also nicht auf jeder Parzelle separat auszuweisen. Für die notwendigen Spiel- und Freizeitanlagen ist auch die Übertragung von Pflicht-Erstellungsflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplans möglich. Können die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach § 159 PBG.

Im Bereich Freiraum 2 «Garten» ist eine grösstmögliche und zusammenhängende Grünfläche zu realisieren und es sind grosskronige Bäume – vorrangig auf nicht unterbauten Flächen - zu pflanzen. Dieser Bereich Freiraum 2 «Garten» und auch der Bereich Freiraum 3 «Passage» darf von den Bewohnern des Bebauungsplans als Spielplatz und Freizeitanlage genutzt und als Fläche angerechnet werden, sofern sie die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung erfüllen. Das im Richtprojekt zum Bebauungsplan geplante Angebot bzw. deren Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen ist für die vorgesehenen Nutzungen genügend.

#### Bepflanzung

Das Begrünungskonzept im Richtprojekt gilt als wegleitende Grundlage und beschreibt die Verwendung von standortgerechten, vorwiegend einheimischen Bäumen, Stauden und Pflanzen wo möglich und gefordert. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Die Bepflanzung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.



Entlang der Hochdorferstrasse ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu pflanzen. Entlang der Schützenmattstrasse sind insb. lockere Baumgruppen mit klein- bis mittelkronigen und hochstämmigen Bäumen zu pflanzen. Es sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen.

Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzung im Strassenraum ist von den Grundeigentümern zu leisten und mit der Gemeinde abzustimmen.

Die Erdüberdeckung wird auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abgestimmt. Es ist in Bereichen mit Bäumen eine Pflanztiefe von mindestens 1.00 m vorgesehen. Die Anpflanzungsgrösse, der im Situationsplan bezeichneten Bäume in den Strassenräumen beträgt im Minimum 4.50 m Stammhöhe und für sämtliche Bäume ausserhalb der Strassenräume im Minimum 3.00 m Stammhöhe.

#### Blutbuche

Die Blutbuche (*fagus sylvatica atropurpurea*) an der Schützenmattstrasse ist zu erhalten und zu pflegen. Auf Grundlage des Gutachtens über die Blutbuche auf der Liegenschaft Schützenmatt 10, Emmenbrücke (Murer, 14.04.2022) und Analyse der Planung, sieht das Freiraumkonzept des Richtprojekts Massnahmen zum Erhalt und Integration der Blutbuche in die zukünftige Bebauung vor.

Zwecks Erhalts und Fortbestand der Blutbuche ist der heute baulich nicht überdeckte Wurzelraum der Blutbuche mittels einem verdichtungsfähigen Baumsubstrat zu vergrössern. Eine Überbauung der Wurzel im Kronenbereich ist ausschliesslich mit durchlässigen Belägen zulässig, um den Nährstoff- und Wasserhaushalt und damit die Vitalität des Baumes zu gewährleisten. Eine Überführung des Kronenbereichs mit Schwerlastfahrzeugen ist zu verbieten. Die zur Erhaltung und zum Wurzelschutz notwendigen Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch einen Baumpflegespezialisten aufzuzeigen und aufgrund von Sondierung während Bauarbeiten (im Baubereich D1/D2) zu verifizieren. Sollte dem Erhalt zwingende Gründe entgegenstehen, ist der Baum gleichwertig durch eine Baumneupflanzung zu ersetzen.

-  Bestandsbauten (Gb Nrn. 300, 263)
-  Bestehende Hartbeläge
-  Bestehende Grünflächen
-  Bestehende Grünflächen
-  Blutbuche
-  Blutbuche
-  Grünfläche Richtprojekt
-  Pflasterbelag offenfugig

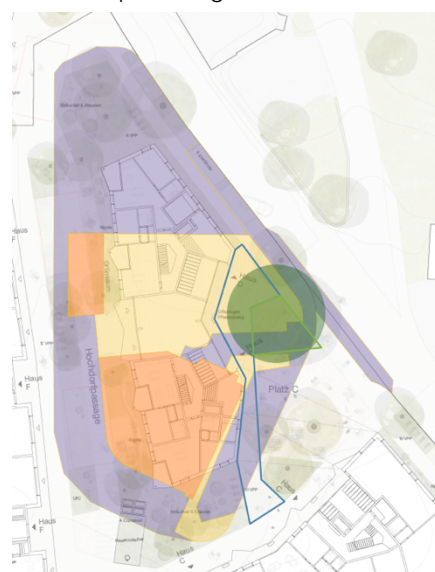


Abb. Blutbuche: Analyse und Massnahmen, Foto (Quelle: google.maps)

## 6.5 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

### Erschliessung und Mobilitätskonzept

Die Anforderungen an die Erschliessung des Areals und die Mobilität sind in den Sonderbauvorschriften und im Situationsplan zum Bebauungsplan sowie im begleitenden Mobilitätskonzept inkl. verkehrstechnischem Plannachweis aufgeführt.

Eine optimale Mobilitätslösung wird stufengerecht im Mobilitätskonzept aufgezeigt. In den wichtigsten Punkten in den Sonderbauvorschriften sind geregelt:

- Lage der nutzungsspezifischen Zu- und Wegfahrten zum Areal, zu Einstellhallen, Baubereichen
- Anzahl und Lage der nutzungsspezifischen Abstellplätze (Personenwagen, Car-Sharing, Motorrad, Velo, FäG)
- Lage von Notfallzufahrten/-halteplätzen, Entsorgungsstellen
- Sicherstellung Fahrwegrechte

➤ Siehe Mobilitätskonzept inkl. Anhang/Beilage, vom 11.03.2024

### Erschliessung

Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Situationsplan schematisch bestimmt. An der Schützenmattstrasse sind ins Gebäude integrierte Zu- und Wegfahrten zu unterirdischen Einstellhallen im Baubereich B1 (zweispurige Rampe) und im Baubereich E (Rampe/Autolift) sowie im Baubereich H1 (Rampe/Autolift) möglich.

Die Anlieferung der Gleisbauten (Baubereich E, F1/F2/, G1/G2) erfolgt durch die «Passage» (Bereich Freiraum «Passage»).

Erfolgt ein Neubau im Baubereich H1/H2 nach einer Bauetappe des Baubereichs G1/G2, so hat die Gestaltung des Bereichs Freiraum 3 «Passage» entlang der Parzelle Nr. 287 (Baubereich H1/H2) so zu erfolgen, dass das bestehende Fahrwegrecht (z. G. Grundstück Nr. 287, z. L. Grundstück Nr. 289) ausgeübt werden kann.



Abb. Erschliessung Bestand Parz. 287 (STWEG/Baubereich H1/H2) im Bereich Freiraum 3 «Passage» sichergestellt



## Abstellplätze Personenwagen

Die Parkplatzberechnung für Abstellplätze Personenwagen erfolgt anhand des Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen. Gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen wird die Anzahl Abstellplätze Personenwagen anhand der Nutzungsart berechnet (bei Gewerbe/Arbeitsnutzung entsprechend m<sup>2</sup> HNF) und Wohnungen entsprechend deren Anzahl unter Berücksichtigung von Reduktionsfaktoren (detaillierte Berechnung siehe Anhang Mobilitätskonzept).

Der berechnete Normbedarf wird auf Grund der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr sowie des Fuss- und Veloverkehrs reduziert. Das Areal Schützenmatt befindet sich im Gebiet A. Für die Wohnnutzungen sind z.B. für die Bewohnenden 30% des berechneten Normbedarfs an Personenwagen-Abstellplätze zu erstellen. Maximal dürfen 60% des berechneten Normbedarfs erstellt werden. Anhand der vorgesehenen Nutzungen im Richtprojekt ergibt sich ein ermittelter Bedarf von 79 PW-AP (Minimum) bis 169 PW-AP (Maximum) gemäss Parkplatzreglement als Grundlage für die Festlegung im Bebauungsplan.

Das Areal soll nach dem Prinzip der Schwammstadt bebaut werden, daher sind möglichst wenige Flächen zu unterbauen. Gemäss dem Richtprojekt sind 103 Abstellplätze für Personenwagen vorgesehen. Um eine Flexibilität zu gewährleisten, wird das Maximum auf 120 Abstellplätze Personenwagen festgelegt. Mindestens 3 Abstellplätze Personenwagen sind davon für Carsharing-Fahrzeuge zu reservieren. In den Sonderbauvorschriften wird dazu die minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Personenwagen gemäss untenstehender Tabelle festgelegt und den einzelnen Baubereichen zugewiesen.

Baubereich	Minimale Anzahl	Minimale Anzahl	Maximale Anzahl	Maximale Anzahl
	Abstellplätze PW	Abstellplätze PW	Abstellplätze PW	Abstellplätze PW
	Bewohnende/ Beschäftigte	Besuchende/ Kunden	Bewohnende/ Beschäftigte	Besuchende/ Kunden
A1/A2	10	1	14	4
B1/B2	8	1	11	4
C1/C2	10	1	14	3
D1/D2	6	0	8	0
E	3	0	4	0
F1/F2	13	0	18	0
G1/G2	15	1	21	3
H1/H2	9	1	12	4

Die erforderliche Reduktion der Parkfelder erlaubt den nötigen Handlungsspielraum bei der Anordnung der Parkierung und der Ausdehnung der Unterbauungen und Baugruben auf Stufe Bauprojekt. Die Einhaltung der max. zulässigen Parkfelder hierbei ist in jedem Fall gewährleistet.

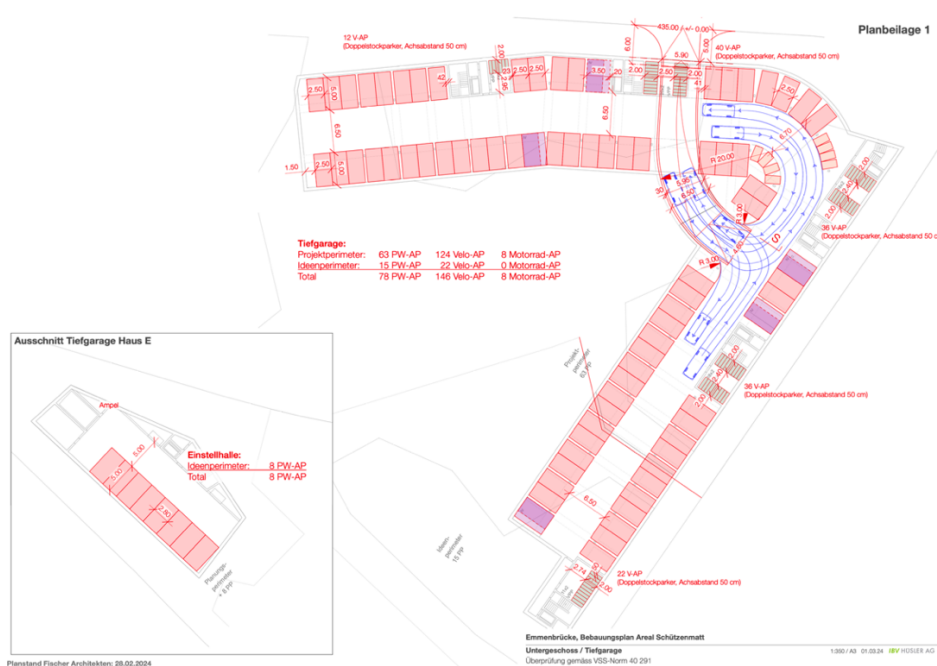


Abb. Richtprojekt, unterirdische Einstellhalle unter Baubereichen A1/A2, B1/B2, H1 sowie E

Der Bebauungsplan sieht mit durch die Baubereiche A, B, E und G die Erstellung von unterirdischen Einstellhallen für die Abstellplätze Personenwagen vor. Die Bereitstellung der Abstellplätze der weiteren Baubereiche ist somit in diese Einstellhallen zu integrieren. Aufgrund der Etappierungsvorgabe werden in einer ersten Etappe etwaig mehr Abstellplätze Personenwagen realisiert, wie im Zuge der effektiven Hochbauten anzahlmässig definiert sind. Die vorgezogene Bereitstellung von Abstellplätzen Personenwagen für spätere Realisierungsetappen ist baulich nötig und durch die Bebauungsplanvorschriften zulässig sichergestellt (Überhang als Vorinvestition). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist hierfür der Gemeinde ein von den betroffenen Grundeigentümern unterzeichneter Grunddienstbarkeitsvertrag abzugeben.

Parkplatz-Pooling

Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept wird im Baubewilligungsverfahren in Zusammenhang mit einem gesamtheitlichen Mobilitätskonzept aufgezeigt.

Verkehrsaufkommen

Auf Grund des sehr geringen Angebots an Abstellplätzen für Personenwagen ist das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch das Projektvorhaben ebenfalls sehr gering. Mit den im Richtprojekt vorgesehenen 103 Abstellplätzen Personenwagen ist mit durchschnittlich 317 Fahrten pro Tag zu rechnen. Da mit dem Projekt die bestehenden Nutzungen und damit auch die bestehenden Abstellplätze Personenwagen wegfallen, ist mit einem vernachlässigbaren zusätzlichen Verkehrsaufkommen mit dem motorisierten Individualverkehr zu rechnen. Es ist daher auch nicht mit grossen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knoten zu rechnen.

Parkierung Velo

Durch das reduzierte Parkplatzangebot wird dem Angebot an Abstellplätzen für Velos (inkl. e Bikes) einen hohen Stellenwert beigemessen.



Entlang der Gleise führt (bereits heute) ein attraktiver Veloweg abseits der Strassen direkt vom Stadtzentrum von Luzern nach Rothenburg und als Veloroute 67 von SchweizMobil als attraktive Freizeitverbindung bis nach Baden. Zudem ist das Areal umgeben von guten Veloverbindungen in alle Richtungen. Das Velo kann von den Bewohnenden, Beschäftigten sowie von den Besuchenden des Areal Schützenmatt als optimales Verkehrsmittel eingesetzt werden. Weite Teile des Gemeindegebiets von Emmen sind mit dem Velo in 10 Minuten Fahrzeit erreichbar. In 15 Minuten ist der Bahnhof Luzern, Littau, Rothenburg oder der Flugplatz Emmen erreichbar.

Die umliegende Schützenmatt- und Hochdorfstrasse sind verkehrsberuhigt (Tempo 30-Zone) und dienen der Erschliessung der Velo-Abstellplätze auf dem Areal. Entlang der Gleise wird innerhalb des Areals die Velohauptroute geführt. Unter dem neuen Veloweg wird eine Velostation mit mind. 300 öffentlichen Velo-Abstellplätzen für Pendler zum Bahnhof erstellt. Innerhalb des Areals können Velofahrende entlang des neuen Velowegs (Velohauptroute) und der «Passage» fahren.

Die Parkplatzberechnung für Velo-Abstellplätze erfolgt anhand des Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen. Gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen wird die Anzahl Velo-Abstellplätze anhand der Anzahl Zimmer für die Wohnnutzung und anhand der Hauptnutzflächen (HNF) für die Dienstleistungsnutzungen berechnet.

Die Aufteilung der Abstellplätze in Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze erfolgt nach VSS-Norm 40 065 oder der entsprechenden aktuellen Norm. Bei Wohnnutzungen ist eine Abweichung gegenüber der Norm möglich. Der Anteil an Kurzzeitabstellplätzen wird gemäss Parkplatzreglement auf 15% in offenen Abstellplätzen im Aussenbereich, der Anteil an Langzeitabstellplätzen auf 85% festgelegt. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können max. die Hälfte der Langzeitabstellplätze auch in den übrigen Geschossen angeordnet werden.

Für die Festlegung der minimalen Anzahl Velo-Abstellplätze innerhalb des Bebauungsplans wird der ermittelte Bedarf gemäss dem Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen verwendet. Die minimale Anzahl Velo-Abstellplätze wird in den Sonderbauvorschriften festgelegt. Die für die Erschliessung bzw. Erreichbarkeit der Velo-Abstellplätze notwendigen Verkehrsflächen müssen separat und projektabhängig erstellt werden.

Wird in einem Baubereich eine Hotelnutzung realisiert, ist die VSS-Norm SN 640 065 «Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» vom 31. März 2019 massgebend.

Für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind gut zugängliche Räume anzubieten. Die Ermittlung des Bedarfs erfolgt anhand der Anzahl Wohnungen. Pro Wohnung ist 1 m<sup>2</sup> für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte anzubieten. Die minimale Fläche für Kinderwagen, Veloanhänger und fahrzeugähnliche Geräte wird in den Sonderbauvorschriften festgelegt.

Die für die Erschliessung bzw. Erreichbarkeit der Abstellflächen FäG notwendigen Verkehrsflächen müssen separat und projektabhängig erstellt werden.

Kinderwagen und fahrzeug-  
ähnliche Geräte FäG

## Velostation

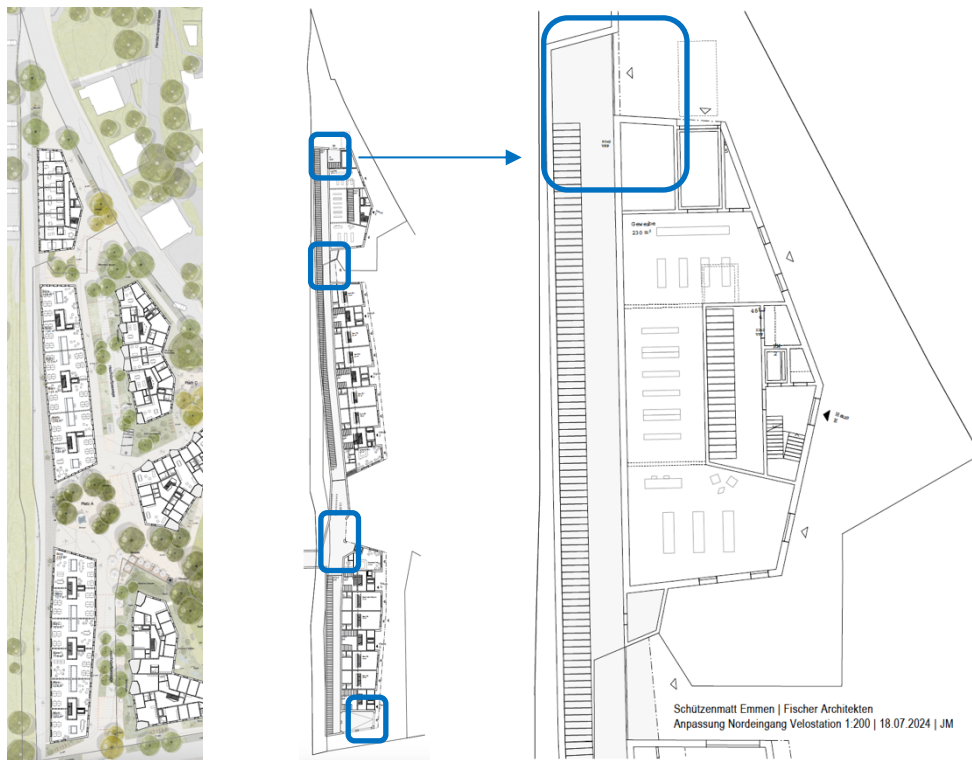


Abb. Velostation mit geplanten Zugängen (Richtprojekt Fischer Architekten)

Im Bereich Freiraum «Velohauptroute» ist unterhalb einer zukünftigen Velohauptroute eine gedeckte und jederzeit öffentlich zugängliche Zweirad-Parkierungsanlage (Velostation) mit im Minimum 300 öffentlichen Abstellplätzen für leichte Zweiräder zu erstellen. Die Planung und Umsetzung ist mit Bauprojekten in den Baubereichen F1/F2, G1/G2 und E sowie mit der Gemeinde, dem Kanton und der SBB zu koordinieren. Das Richtprojekt zum Bebauungsplan zeigt auf, dass konzeptionell und mit Doppelstöckiger Parkierungsanlage sogar bis über 600 Abstellplätze für leichte Zweiräder umsetzbar sind.

Der Zugang zur Zweirad-Parkierungsanlage (Velostation) erfolgt an unterschiedlichen Stellen im Perimeter des Bebauungsplans:

- Zugang von der Hochdorferstrasse über den Baubereich G2
- Zugang von der «Passage» zwischen den Baubereichen E und F1
- Zugang vom nördlichen Ausgang beim Baubereich E
- Direkte Anbindung über die Personenunterführung der SBB.

Mit einem grösseren Personenlift ist zudem eine vertikale Verbindung direkt vom/zum Niveau der Velohauptroute geplant. Die Zugänge sind generell hindernisfrei an die übergeordneten Fuss- und Veloverbindungen anzubinden.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 11.03.2024



## 6.6 UMWELT UND SICHERHEIT

### Grundwasser

Die geologisch-hydrogeologische Situation ist im geotechnisch-geohydrologischen Bericht zur Arealentwicklung Schützenmatt im Detail umschrieben: Der Standort liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>w</sub> und teilweise im Bereich eines Grundwasservorkommens geringer bis mittlerer Mächtigkeit. Das Grundwasser zirkuliert im Flussschotter. Im Nordwesten liegt das Areal ausserhalb der Grundwasserberandung. Im Südosten wird eine max. 10 m mächtige Grundwasserschicht erwartet. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt am Standort gemäss Grundwasserkarte bei ca. 429 - 432 m ü. M., und somit ca. 5 m unter Terrain. Das Grundwasser fliesst in Richtung Osten bis Nordosten und ist bei Mittelwasserstand nicht gespannt.

Es gelten folgende gesetzliche Vorgaben betreffend Einbauten ins Grundwasser:

Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden (Art. 43 Abs. 4 GSchG). Deshalb dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>w</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens zehn Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV).

Das Vorhaben wurde gemäss Richtprojekt bewusst, aus bautechnischen und gewässerschutzrechtlichen Gründen, so optimiert, dass die Untergeschosse nicht unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen.

Gemäss Geoportal Luzern sind nur im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanperimeters (Baubereich D und E) Erdwärmesonden zugelassen. Die Erstellung von Grundwasserwärmepumpen-Anlagen (GWP) ist unter Vorbehalt der genügenden Mächtigkeit des Grundwasserleiters, der Fliessgeschwindigkeit des Grundwassers sowie der Durchlässigkeit des Schotters denkbar.

### Energie

Das revidierte Energiegesetzes des Kantons Luzern stützt sich auf die MuKE n 2014 und ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Das Projekt muss den Anforderungen des kantonalen Energiegesetzes entsprechen.

Neubauten im Bebauungsplanperimeter sind gemäss den Sonderbauvorschriften nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

Aufgrund der heutigen Anschlussleistungen im Gebiet Schützenmatt/Herdschwand und den Entwicklungen gemäss vorliegendem Bebauungsplan Schützenmatt ist eine zusätzliche Trafostation gemäss Anforderungen CKW im Bebauungsplanareal einzuplanen. Der Anschlusspunkt liegt primär im Gebäude des Baubereichs D.

➤ Siehe Ver- und Entsorgungskonzept, vom 18.12.2023/ rev. 06.03.2024



## Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan (ES III). Die Lärmermittlungen Eisenbahnlärm haben ergeben, dass die vorgesehenen Nutzungen im Bebauungsplanperimeter lärmtechnisch unproblematisch sind. Für die Berechnungen wurde der aktuelle Lärmbelastungskataster 2015 für Eisenbahnanlagen verwendet. Die im Lärmgutachten aufgezeigte Lärmberechnung zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte hinsichtlich des Eisenbahnlärms sowohl bei Tag als auch in der Nacht eingehalten werden können. Somit sind aus Sicht des Lärmschutzes hinsichtlich der Eisenbahnlärmbelastung keine weitergehenden Massnahmen zu ergreifen.

➤ Siehe Lärmgutachten inkl. Immissionsberechnungen, vom 15.12.2023

## Ver- und Entsorgung Siedlungsentwässerung

Für die Wasserversorgung kann der Anschluss ab der best. Wasserleitung NW 200/300 ab der Schützenmattstrasse oder der NW 150 Hochdorferstrasse erfolgen. Die Ringleitung, welche das Bebauungsplangebiet quert, kann ohne Kostenfolgen aufgehoben werden, sofern die neuen Gebäude direkt von den best. umliegenden Leitungen oder neuen Zuleitungen erschlossen werden können. Allenfalls kann ein Ring von der Schützenmattstrasse zur Hochdorferstrasse südlich dem Haus H durchgeführt werden, sofern dies für die Erschliessung der Gebäude etwas bringt.

Für die Entwässerung sieht der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Emmen (GEP) auf dem Bebauungsplanperimeter die Entwässerung im Mischsystem vor. Das Abwasser muss aber getrennt in je einer Schmutz- und einer Reinabwasserleitung bis zum Bauarealrand abgeführt werden. Der Vereinigungsschacht kann etwas vor der Parzellengrenze platziert werden.

Das Meteorabwasser der Balkone und derjenigen Terrassen, welche gereinigt werden oder Flächen, welche Reinigungswasser der Fassade aufnehmen, ist über das Schmutzabwassersystem bis an die Parzellengrenze (Vereinigungsschacht) abzuführen. Für die Balkone und Terrassen können auch Lösungen in Form von Ausspeiern in Betracht gezogen werden, welche das Wasser auf den Boden entwässert und dort versickert (Schwammstadtprinzip). Für das Reinabwassersystem ist das Schwammstadtprinzip anzuwenden. Eine Versickerung ist gemäss Versickerungskarte der Gemeinde Emmen und dem geologischen Gutachten auf diesem Areal möglich und mit Versickerungsversuchen (Stufe Bauprojekt) zu verifizieren. Der Oberflächenabfluss der befestigten Fusswege (mit Hartbelägen) wird über die Schulter in die benachbarte Umgebungfläche der Versickerung zugeführt.

Auf den Dächern wird Dachretention vorgenommen, das Wasser gespeichert und wieder zum Verdunsten gebracht. Dabei werden die oberen Dachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage und einer extensiven Dachbegrünung versehen, die unteren Dächer werden keine solchen Energieerzeugungsanlagen haben. Dafür ist bei den unteren Dächern eine intensive Dachbegrünung vorzusehen. Das Speichervolumen ist dabei unter dem Begrünungsaufbau vorzusehen.

➤ Siehe Ver- und Entsorgungskonzept mit Situations-/Konzeptplan



## Werkleitungen

Nebst der Erstellung von Neubauten aufgrund Abbruchs und Ersatz sind auch Bestandesbauten resp. Projekte in späteren Etappen in der Gesamtkonzeption einer Werkleitungsführung zu beachten. Das Ver- und Entsorgungskonzept sieht wo immer möglich für alle Bauten und Bauprojekte einen unabhängig voneinander möglichen Betrieb vor.

Aufgrund der vorgesehenen Arealentwicklung Schützenmatt ist auf Stufe Bebauungsplan ein Ver- und Entsorgungskonzept erarbeitet worden. Darin enthalten sind einerseits die Anschlusspunkte für die künftigen Werkleitungerschliessungen des ganzen Bebauungsplan-gebiets. Es werden teilweise auch die notwendigen Hauptmassnahmen zur Erschliessung der Gebäude aufgezeigt. Andererseits sind auch die notwendigen Werkleitungsverlegungen aufgeführt.

Das Konzept macht auch Aussagen bezüglich der Etappierung des Bebauungsplangebiets. Diverse Bereiche sind zwar Bestandteil des Bebauungsplans, werden aber zu einem späteren Zeitpunkt realisiert. Allfällige dazu notwendige Massnahmen für die diversen Realisierungszustände sind im Konzept grob beschrieben. Die Leitungsverläufe der Werkleitungen sind mit dem Umgebungsplan zu koordinieren.

Das definitive Ver- und Entsorgungsprojekt ist abhängig von den Erstellungszeitpunkten, den Bauphasen, den provisorischen Lösungen sowie der Ausgestaltung der Baugruben.

Für die diversen Werkleitungsverlegungen benötigt es separate Projekte. Die Aufwendungen dürfen nicht unterschätzt werden. Neben den technischen Aufwendungen sind auch die Kostenfragen mit dem jeweiligen Werk abzuklären. Die Kosten für die Verlegung von Werkleitungen sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit den Werkeigentümern zu klären. Eine vollständige Kostenüberbindung an die Grundeigentümerschaften ist nicht ausgeschlossen.

## Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Schützenmatt» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) einzurichten und zu betreiben. Das Richtprojekt zum Bebauungsplan hat in Absprache mit der REAL die Anforderungen an die Abfallentsorgung geprüft und in die Konzeption des Freiraums und der Erschliessung aufgenommen. Die Abfallentsorgung erfolgt hauptsächlich über gemeinsame Unterflur-Wertstoffsammelstellen im Bereich Freiraum «Passage» zwischen den Baubereichen C2, D2 und F2. Die genaue Lage und Dimensionierung der Bereitstellungsstandorte sind im Baubewilligungsverfahren zu definieren. Die Sammelstellen sind so angeordnet, dass sie gut via Schützenmattstrasse über die «Passage» erschlossen werden können. Die gemeinsamen Sammelstellen sind spätestens mit der definitiven Umgebungsgestaltung um die Unterflur-Wertstoffsammelstelle zu erstellen. Bis die gemeinsamen Sammelstellen realisiert werden, sind alternative Übergangslösungen zulässig.

## Boden und Bodenbelastungen

Abklärungen zum belasteten Standort auf der Parzelle GB Nr. 283 und hinsichtlich Schadstoffbelastung des Ober-/Unterbodens (PBV-Eintrag) werden im Rahmen der Bauprojektierung durchgeführt. Stellt sich heraus, dass im Rahmen der Bauarbeiten für die Bauobjekte belasteter Aushub entsorgt wird, muss vorgängig ein Aushub- und Entsorgungskonzept erarbeitet werden.



Belastete Materialien müssen so weit entfernt und fachgerecht entsorgt werden, als es der Aushub erfordert. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Entsorgung kann dann gemacht werden, wenn diese Materialien verwendet werden können wie etwa für Hinterfüllungen. Die Eignung der fraglichen Materialien für eine Verwendung innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Mit den Vorschriften im Bebauungsplan sind die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung im Bereich Abfälle und Altlasten eingehalten.

#### Störfallvorsorge

Das Areal «Schützenmatt» kommt im ausgewiesenen Konsultationsbereich entlang der Hochdorferstrasse der störfall-relevanten Durchgangsstrasse Seetalstrasse zu stehen. Der Risikobericht nach Störfallvorsorgen der Ipso Eco AG, vom 04.12.2023 kommt zum Fazit, dass aufgrund der Personenzahlen der Umgebung und des Bahnhofs davon auszugehen ist, dass das Planungsprojekt "Schützenmatt" risiko-relevant ist. Die Risikosummenkurve in einem benachbarten Projektgebiet zeigt, dass deren Verlauf jedoch im unteren Drittel des Übergangsbereichs verläuft. Aufgrund der abgelegenen, abgeschirmten und erhöhten Lage des Planungsgebiets in der zweiten Gebäudetiefe gegenüber der Störfallquelle Seetalstrasse sind Schutzmassnahmen am Gebäude nicht verhältnismässig und darum nicht angezeigt. Es ist darum davon auszugehen, dass allfällige Schutzmassnahmen freiwillig sind.

Da ein Teil der Gebäude entlang der Hochdorferstrasse im hinteren Teil des Konsultationsbereichs liegt, empfehlen die Vollzugshilfen dort auf die Ansiedlung von empfindlichen Nutzungen zu verzichten.

Der Konsultationsbereich der westlich gelegenen Gerliswilstrasse wird nur geringfügig touchiert. Das wird als nicht relevant eingestuft.

Die Eisenbahnlinie hat keine (substanziellen) Gefahrstofftransporte und ist darum nicht risikorelevant.

#### Nichtionisierende Strahlung NIS

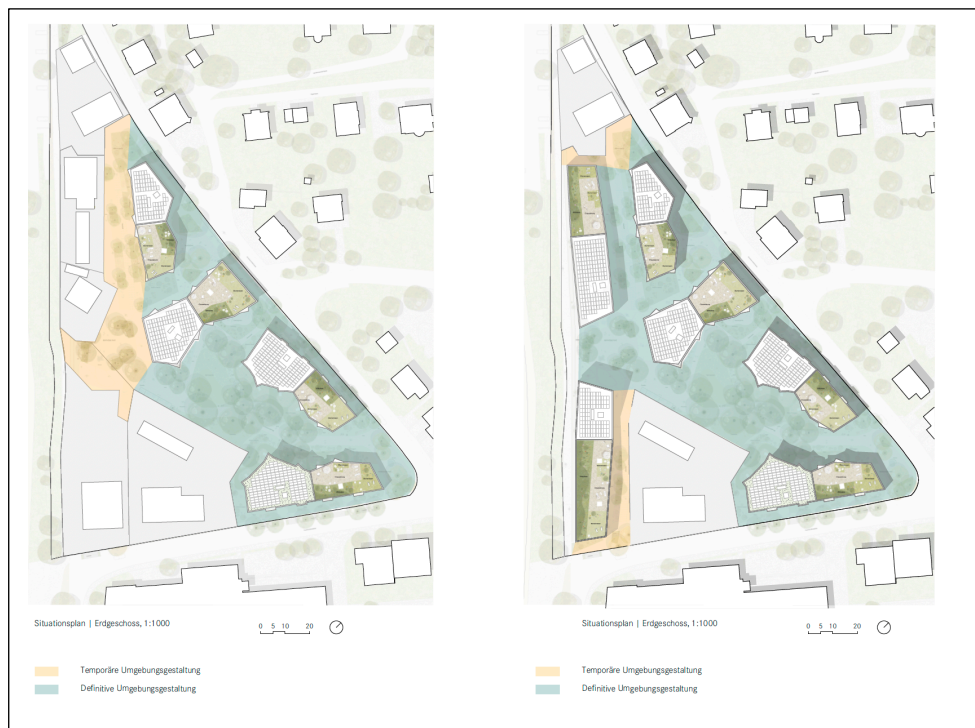
Gemäss unterschiedlicher Quellen, d.h. verschiedener NIS-Experten unterschiedlicher Bahnunternehmen, ist der Immissionsgrenzwert Fahrleitung in der Regel bereits auf dem Bahnareal eingehalten. Spätestens unter Berücksichtigung des notwendigen Abstands zur Fahrleitung (Leitungsverordnung, LeV) darf davon ausgegangen werden, dass der Immissionsgrenzwert überall eingehalten ist.

Auf Basis und in Absprache mit der SBB hat die Ipso Eco in ihrem Bericht zur Störfallvorsorge (vom 4.12.2023) das Fazit ermittelt, dass begründet davon ausgegangen werden darf, dass sogar der strengere Anlagengrenzwert in den geplanten Gebäuden eingehalten werden kann. Auf jeden Fall ist damit die gesetzliche Mindestanforderung der Einhaltung des Immissionsgrenzwerts aufgrund des Bahnbetriebs für Orte mit empfindlicher Nutzung in den geplanten Gebäuden eindeutig eingehalten.

Abklärungen von SBB-internen Stellen haben gezeigt, dass nach aktuellem Planungsstand davon ausgegangen werden kann, dass sogar der strengere Anlagengrenzwert im Bereich 4m jenseits der Interessenslinie erreicht würde. Durch die zurückversetzte Velohauptroute ist davon auszugehen, dass die geplante Fassadenlinie (Baubereiche E, F und G) hinter die NIS-Linie mit dem Anlagengrenzwert zu liegen kommt.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf Maschinen, Geräte und EDV-Anlagen ist die Bauherrschafft selbst dafür verantwortlich, die entsprechenden Vorkehrungen gegen störende Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb zu treffen.

## Etappierung



Die bauliche Entwicklung und Transformation des Schützenmattareals kann etappiert erfolgen. Die Sicherung von Bestandesbauten und Erschliessungsrechte sind zu gewähren.

Werden die Baubereiche A bis D und F und G sowie deren zugehöriger Freiraum etappiert realisiert, gilt der Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum gemäss Anhang 1 SBV zum Bebauungsplan:

Stand heute sollen in einer ersten Etappe in Teilen oder Ganzen die Gebäude in den Baubereichen A1/A2, B1/B2, C1/C2 und D1/ realisiert werden. Der jeweilig zugehörige im Etappenbegrenzungsplan eingezeichnete Freiraumbereich von «Temporäre Umgebungsgestaltung» und von «Definitive Umgebungsgestaltung» ist dementsprechend und gemäss den Vorgaben des Bebauungsplans in entsprechender Etappe umzusetzen.

In weiteren Etappen sind die Gebäude in den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 zu realisieren. Diese Etappe ist planerisch und baulich koordiniert in Abstimmung mit den übergeordneten Projekten der Velohauptroute, der Velostation und der SBB in den Baubereichen E, F1/F2 und G1 / G2 sowie mit dem zugehörigen Freiraum zu realisieren.

Der Baubereich E kann koordiniert mit den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 oder unter Achtung der übergeordneten Projekte der Velohauptroute und der Velostation in einer separat-eigenständigen Etappe realisiert werden.



Der Baubereich H1/H2 kann koordiniert mit den Baubereichen A1/A2 und B1/B2 in einer ersten Etappe oder einer späteren, separaten Etappe realisiert werden. Bis zu einer späteren Realisierung kann für die Bestandsbaute das heutige Erschliessungsrecht gewahrt werden (über temporäre Umgebungsfläche/Passage).

## 6.7 ZIRKULARITÄT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Im Rahmen der Entwicklungsstudie und der Vorbereitung des qualifizierten Konkurrenzverfahrens wurde der Zustand bestehender Bauten und die Möglichkeiten einer Weiterentwicklung der Bausubstanz diskutiert und geprüft. Hierbei hat sich herausgestellt, dass die heutigen Bauten durch ihre Position auf dem Areal einer flächeneffizienten und neuen städtebaulichen Ordnung entgegenstehen. Aus demselben Grund und aufgrund seiner wenig bedeutsamen bauhistorischen Bedeutung wird auch das Kaufhaus von 1900 zurückgebaut.

Aspekte der Nachhaltigkeit bezüglich der grauen Energie und einer langfristigen ökologischen Nachhaltigkeit werden in den weiteren Planungsschritten berücksichtigt und präzisiert:

Rückbau grossvolumiger  
Bauten

Beim Rückbau von Gebäuden fällt Abbruchgut an, welches mit Hilfe der heutigen Technologie durch Recycling und Aufbereitung und mit vernünftigem Ressourceneinsatz teilweise wiederverwendbar ist. Das trifft bei Gebäuden vorwiegend auf Rückbaumaterialien der Primärstruktur wie Beton, Kies, Asphalt, Sand und Mauerwerk zu. Davon können bereits heute rund 70% im Sinne einer positiven Ökobilanz wiederverwertet und damit im Kreislauf gehalten werden. Die Behandlung und Wiederaufbereitung von schwer oder nicht trennbarem Mischgut bedingt hohen Ressourcen- und Energieverbrauch und führt daher heute noch zu keiner Reduktion der Umweltbelastung (negative Ökobilanz). Das entsprechende Mischgut muss daher nach wie vor auf einer Deponie gelagert oder entsorgt werden (z.B. Schadstoffe). Die professionelle Demontage kleinerer, noch intakter Bauteile (Tertiärstruktur) für die Weiterverwendung stösst logistisch schnell an seine Grenzen (Zwischenlagerung, Transporte etc.), wird jedoch im Rahmen der weiteren Planung konkret geprüft werden (z.B. Weitergabe an andere Nutzende, Wiederverwendung in Freiräumen). Was ökologisch tatsächlich Sinn macht, soll bei der Planung des Rückbaus mittels einer Ökobilanz evaluiert werden.

Ökologische Nachhaltigkeit

Bei der Planung der Neubauten entsteht im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit die grösste Hebelwirkung - indem bei der Wahl der Baumaterialien und -produkte der Lebenszyklusgedanke berücksichtigt wird. Die verwendeten Materialien und Produkte müssen möglichst wiederverwendbar und damit so lange wie möglich im Lebenszyklus gehalten werden können. Zusätzlich müssen in der Planung und Realisierung der Gebäude Bauteile mit unterschiedlicher Lebens- und Nutzungsdauer möglichst getrennt werden, damit durch feste Verbindungen kurzlebiger mit langlebigen Bauelementen die Lebensdauer des Ganzen nicht auf die kurzlebigen Teile reduziert wird. Entsprechende Vorgaben gehen an die Architekten und Fachplaner. Was ökologisch tatsächlich Sinn macht, soll wiederum mittels Ökobilanz evaluiert werden.



# 7. TEILREVISION ZONENPLAN SCHÜTZENMATT

## 7.1 ANLASS / AUSGANGSLAGE

Damit das Areal «Schützenmatt» baureif wird und das Richtprojekt realisiert werden kann, muss neben einem Bebauungsplan auch eine Teilrevision des Zonenplans Schützenmatt vorgenommen werden. **Der Perimeter des Bebauungsplans Schützenmatt soll in die spezielle Kernzone (K-S) umgezont werden.**

**Die Vorprüfung, öffentliche Mitwirkung, 1. Lesung im Einwohnerrat und öffentliche Auflage dieser Umzoning im Gebiet Schützenmatt fand im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision statt. Nach der 1. Lesung der Ortsplanungsrevision im Einwohnerrat am 30. Januar 2024 fand die erste öffentliche Auflage der Ortsplanungsrevision vom 13. Mai bis 11. Juni 2024 statt. Gegen die Umzoning des Gebiets Schützenmatt in die spezielle Kernzone K-S inkl. Bebauungsplanpflicht gab es keine Einsprachen.**

Da der Bebauungsplan «Schützenmatt» und die Teilrevision des Zonenplans nicht unabhängig voneinander entflechtet werden können, werden für deren Erlass **die weiteren Verfahrensschritte** zusammengeführt. **Somit wird in der 2. Lesung des Bebauungsplans Schützenmatt auch die Umzoning des Gebiets Schützenmatt in die spezielle Kernzone (K-S) mittels einer Teilrevision des Zonenplans zur Beschlussfassung beantragt.**

## 7.2 ZIEL

Ziel der Teilrevision des Zonenplans ist die Herstellung einer rechtsverbindlichen Planungsgrundlage für die Realisierung des Projekts «Schützenmatt».

## 7.3 ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

Der Zonenplan der Gemeinde Emmen wird insofern angepasst, als dass sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans «Schützenmatt» der Speziellen Kernzone K-S (ES III) zugewiesen sind. Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umzoning der Parzellen Nrn. 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 1006, 3992, 3993, 3998 (Anteil), 4238, 4246, 4247 und 4530 GB Emmen von der 4-geschossigen Geschäftszone Gs 4 (ES III) gemäss Art. 8 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR



- Um- bzw. Einzonung der Teilparzelle Nr. 29 (Anteil Hochdorferstrasse) und Nr. 272 (Anteile Schützenmattstrasse) von Übriges Gebiet A (UeG-A) in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR

Die Spezielle Kernzone ist in Art. 11a BZR geregelt:

- Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.
- In der Speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

Nach den Änderungen im Zonenplan zeigen sich wie folgt:



Abb. Teilzonenplanänderung «Schützenmatt (links) und Zonenplan nach Änderungen (rechts) Ausschnitt

## 7.4 DICHTENACHWEIS

Gemäss kantonalen Richtplanvorgaben (R1-5) muss bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung nachgewiesen werden, dass der Bauzonenflächenbedarf ( $m^2$ /Einwohner) mindestens gehalten oder wenn dieser über dem Median der zugehörigen Gemeindekategorie liegt, reduziert wird. Der Median für die Gemeindekategorie Z3, welcher die Gemeinde Emmen angehört, beträgt  $145 m^2$ /Einwohner. Der heutige Baulandbedarf der Gemeinde Emmen liegt bei  $110 m^2$  pro Einwohner (Stand 2018). Aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen



und deren Grösse ergibt sich im Areal Schützenmatt ein Einwohnerpotenzial von rund 458 Einwohnern.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Annahme Belegung*	Personen pro Wohnungstyp
1.5-Zimmer	23 Whg.	1.0	23
2.5-Zimmer	52 Whg.	1.2	62.4
3.5-Zimmer	71 Whg.	1.7	120.7
4.5-Zimmer	75 Whg.	2.5	187.5
5.5.-Zimmer	23 Whg.	2.8	64.4
<b>Total</b>	<b>244 Whg.</b>		<b>458</b>

Abb. Einwohnerpotenzial Bebauungsplanperimeter «Schützenmatt» (\*Quelle: LUSTAT Statistik Luzern, 2021)

Mit der errechneten Einwohnerzahl der neuen Überbauung «Schützenmatt» und der Arealfläche lässt sich der Flächenbedarf pro Einwohner im Bebauungsplanperimeter ermitteln:

Arealfläche «Schützenmatt»	Einwohnerpotenzial	Flächenbedarf pro Bewohner	Durchschnittlicher aktueller Baulandbedarf pro Einwohner Emmen (Stand 2018)
17'873 m <sup>2</sup>	458	39 m <sup>2</sup>	110 m <sup>2</sup>

Der effektive Baulandbedarf pro Bewohner im Bebauungsplanperimeter liegt somit deutlich tiefer als der heutige Baulandbedarf pro Einwohner in der Gemeinde Emmen. Damit werden die Vorgaben zur Verdichtung nach innen und einem reduzierten Baulandbedarf erfüllt.



## 8. AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG

### Auswirkungen auf Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.

Gemäss dem Richtprojekt sind auf dem Areal Schützenmatt knapp 250 Wohnungen vorgesehen. Dies sind in etwa doppelt so viel, wie mit der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung möglich wären.

Gemäss dem Bebauungsplan sind maximal 120 Abstellplätze für Personenwagen möglich. Würde nach der heutigen Bau- und Zonenordnung und dem Parkplatzreglement gebaut werden, wären mindestens ebenso viele Abstellplätze möglich. Trotz der höheren Dichte wird damit durch den Bebauungsplan Schützenmatt nicht mehr Verkehr erzeugt, als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.

Die Auswirkungen betreffend des Schulraums sind in der aktuellen Überarbeitung der Schulraumplanung berücksichtigt worden. Die Anzahl Schüler hängt stark vom Wohnungsmix ab, welcher sich in der Weiterbearbeitung noch ändern kann.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümerschaften übernommen.

Die Kosten für die öffentliche Velostation sowie die öffentliche Velohauptroute entlang der Bahngelise werden bis Ende Jahr 2024 ermittelt. Der Kostenteiler zwischen der Gemeinde, dem Kanton, der SBB sowie den Grundeigentümerschaften des Bebauungsplans Schützenmatt wird anschliessend erarbeitet. Zeitgleich können auch die Verhandlungen betreffend Grundstücke, welche innerhalb des Bebauungsplans der Gemeinde gehören, mit den Grundeigentümerschaften gestartet werden.

Abschliessend ist festzuhalten, dass sich für die Gemeinde Emmen aufgrund der Arealentwicklung Schützenmatt die Chance ergibt, das Schützenmattareal im Ortszentrum von Emmenbrücke so weiterzuentwickeln, dass zukünftig ein nachhaltiger Lebensraum von hoher Qualität entsteht.



## 9. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Kantonale Vorprüfung des Bebauungsplans fand zwischen dem 14. März 2024 und 30. September 2024 statt. Im Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024 würdigt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement die eingereichten Unterlagen sehr positiv, unter anderem mit dieser Feststellung: «Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der auf der Grundlage des Richtprojekts Schützenmatt erstellte Bebauungsplan durch eine hohe Qualität in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Freiraum und Klima überzeugt. Das Quartier Schützenmatt kann den vielseitigen Ansprüchen an zentraler Lage gerecht werden und damit für ähnliche Arealentwicklungen eine Vorbildfunktion übernehmen.»

Das Vorprüfungsverfahren wurde zweigeteilt. In einer ersten Phase fand nach erster vollständiger Prüfung der Unterlagen ein Austausch zwischen den verantwortlichen Personen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD) und der Gemeinde Emmen statt. Dabei konnten die wesentlichen Fragen und Unklarheiten geklärt werden. Diese Phase wurde im Juni 2024 abgeschlossen.

Die Gemeinde Emmen überarbeitete daraufhin die Unterlagen infolge der Zwischenbesprechung und der öffentlichen Mitwirkung. Aufgrund der Zwischenbesprechung mit dem BUWD wurden keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen, sondern nur formelle. Diese Überarbeitung fand im Juli 2024 statt, anschliessend wurden die Dokumente erneut dem BUWD eingereicht.

Nach dem abschliessenden Vorprüfungsbericht mit Datum vom 30. September 2024 wurden weitere formelle Anpassungen vorgenommen. Alle vorgenommenen formellen Anpassungen sind in der Korrekturversion der Sonderbauvorschriften im Anhang 1 einzusehen.

### Ergänzung Teilrevision Zonenplan Schützenmatt

Die Kantonale Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung fand vom Mai 2022 bis 29. September 2023 statt. Betreffend der Umzonung inkl. Bebauungsplanpflicht in der Schützenmatt hat der Kanton nichts beanstandet.



## 10. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Parallel zur kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan vom 15. April bis 14. Mai 2024 statt. Es wurden Stellungnahmen von zwei Ortsparteien, einer juristischen Person sowie von zwei Privatpersonen eingereicht. Wesentliche Änderungen wurden am Bebauungsplan nicht vorgenommen, es wurde lediglich eine Ergänzung betreffend einer optionaler Fassadenbegrünung gemacht. Die Änderung kann in der Korrekturversion der Sonderbauvorschriften im Anhang 1 eingesehen werden. Alle Eingaben sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

### Ergänzung Teilrevision Zonenplan Schützenmatt

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung fand vom 6. Mai bis 29. September 2022 statt. Dabei wurde eine Stellungnahme betreffend der Schützenmatt eingereicht, in welcher die vorgesehene Umzonung inkl. Bebauungsplanpflicht begrüsst wird. Änderungen betreffend der Schützenmatt wurden keine vorgenommen.



# 11. ERSTE LESUNG EINWOHNERRAT

Am 17. Dezember 2024 fand die 1. Lesung im Einwohnerrat zum Bebauungsplan statt. Der Einwohnerrat hat folgende Änderungen bzw. Ergänzungen in den Sonderbauvorschriften vorgenommen:

Art. Sonderbauvorschriften	Änderungen
Art. 15 Abs. 7	Für die Bewohnenden sind innerhalb der Baubereiche Gemeinschafts-/ Freizeiträume im Umfang von 1 m <sup>2</sup> pro Wohnung zu erstellen. Insgesamt ist innerhalb des Bebauungsplanperimeters mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m <sup>2</sup> und einem WC notwendig und ebenerdig zu erschliessen. Alle Gemeinschafts-/ Freizeiträume müssen mindestens mit einem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet sein. Die Gemeinschafts-/ Freizeiträume dürfen nicht dauerhaft belegt und vermietet werden. Abweichungen oder Verschiebungen der Pflichtflächen für Gemeinschafts-/ Freizeiträume in andere Baubereiche sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.
Art. 17 Abs. 3	<del>Die Materialität der Fassaden hat sich am Kontext zu orientieren.</del> Rein verputzte Kompaktfassaden (verputzte Aussendämmungen) an den Hauptfassaden sind ausgeschlossen.
Anhang 1 Abs. 2	In der ersten Etappe sind die Gebäude in den Baubereichen A1/A2 und B1/B2 (inkl. Einstellhalle) sowie im Baubereich C1/C2 und D1/D2 zu realisieren. Der jeweilig zugehörige im Etappenbegrenzungsplan eingezeichnete Freiraumbereich von «Temporäre Umgebungsgestaltung» und von «Definitive Umgebungsgestaltung», ist dementsprechend und gemäss den Vor-



Art. Sonderbauvorschriften	Änderungen
	gaben gemäss Art. 20 bis 30 SBV zu realisieren. Mit der ersten Etappe ist der Gemeinschaftsraum von mindestens 70 m <sup>2</sup> zu realisieren.

## Ergänzung Teilrevision Zonenplan Schützenmatt

Der Einwohnerrat hat am 30. Januar 2024 die Gesamtrevision der Ortsplanung in der 1. Lesung behandelt. Betreffend der Umzonung inkl. Bebauungsplanpflicht in der Schützenmatt wurden keine Änderungen vorgenommen.



## 12. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Vom 13. Mai bis 11. Juni 2024 fand die öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Betreffend der Schützenmatt wurden keine Einsprachen oder Stellungnahmen eingereicht.

Vom 3. Februar bis 4. März 2025 fand die öffentliche Auflage des Bebauungsplans statt. In dieser Zeit wurden zwei Einsprachen sowie eine Stellungnahme eingereicht. Es wurden keine Anpassungen am Bebauungsplan Schützenmatt vorgenommen.



## 13. WÜRDIGUNG

Der Bebauungsplan und die Teilrevision Zonenplan «Schützenmatt» schaffen die Voraussetzungen für die Entstehung einer städtebaulichen, architektonisch freiräumlichen und umwelt-klimatisch attraktiven und zukunftsweisenden baulichen Weiterentwicklung des Areals «Schützenmatt» im Ortszentrum von Emmenbrücke.

Der Bebauungsplan «Schützenmatt» sichert die Qualitäten des Freiraums sowie die Lebens- und Begegnungsräume durch hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualitäten über die Erfüllung von Auflagen der Umweltgesetzgebung.

Mit der Teilrevision Zonenplan «Schützenmatt» werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in der Grundnutzung gesichert.

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan, als Resultat der Weiterbearbeitung des Studienauftrags «Schützenmatt», zeigt auf, wie das Areal bebaut und gestaltet werden soll. Es erfüllt sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Anforderungen der Gemeinde Emmen.

Der Gemeinderat ersucht daher den Einwohnerrat der Gemeinde Emmen sowie den Regierungsrat des Kantons Luzern, den Bebauungsplan und die Teilrevision Zonenplan «Schützenmatt» zu genehmigen.