



23/22 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Erlass des Bebauungsplans «Emmenbaum Nord» sowie Teilrevision «Emmenbaum Nord»

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Eigentumsverhältnis	4
1.3	Kontext Gesamtrevision der Ortsplanung	4
2.	Planungsverfahren	5
2.1	Workshopverfahren & Richtprojekt.....	5
2.2	Erarbeitung Bebauungsplan	7
2.3	Kantonale Vorprüfung	8
2.4	Mitwirkung der Bevölkerung	8
2.5	Öffentliche Auflage.....	8
3.	Bebauungsplan Emmenbaum Nord	9
3.1	Übersicht Inhalte	9
3.2	Übergeordnete Idee und Städtebau	9
3.3	Volumetrische Ausgestaltung	11
3.4	Gestaltung.....	12
3.5	Etappierung.....	13
3.6	Nutzungsvorschriften.....	13
3.7	Freiraum	14
3.8	Umwelt	15
3.9	Verkehr und Erschliessung.....	16
3.10	Qualitätssicherung	17
4.	Auswirkungen	18
4.1	Vergleich bisher – neu.....	18
4.2	Prognosen Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen	19
5.	Teilrevision des Zonenplans	19
6.	Einsprachen	20
6.1	Einsprache IMMO TUNCHELLI AG.....	20
7.	Mehrwertabgabe	24
8.	Ausblick	25
9.	Antrag an den Einwohnerrat	26

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das zentral gelegene Areal «Emmenbaum Nord» weist heute eine heterogene Struktur verschiedener Wohn- und Gewerbebauten auf. Das Potenzial der Zentrumslage in direkter Nähe zum Bahnhof Emmenbrücke sowie zum Bushub Emmenbrücke Bahnhof Süd wie auch zu Schul- und Freizeitanlagen sowie Einkaufsmöglichkeiten wird vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer Siedlungsentwicklung nach Innen nur unzureichend ausgenutzt. Die Grundeigentümerinnen der Grundstücke Nrn. 246, 300, 301, 302, 303, 1140, 1148 und 1847, Grundbuch Emmen, haben das Potenzial an dieser Lage erkannt und beabsichtigen eine Weiterentwicklung. Damit diese Entwicklung im Einklang mit den hohen Qualitätsanforderungen der Gemeinde stattfindet, wurde der vorliegende Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» erarbeitet, basierend auf dem Ergebnis eines Workshopverfahrens. Untenstehend wird der Perimeter des Bebauungsplans aufgezeigt. Er umfasst die Grundstücke Nrn. 246, 300, 301, 302, 303, 1140, 1148 und 1847, Grundbuch Emmen. In den Perimeter mitaufgenommen wurde zudem ein Teil des Grundstücks Nr. 3, Grundbuch Emmen, im Eigentum des Staats Luzern sowie Teile des Grundstücks Nr. 1083, Grundbuch Emmen, im Eigentum der Gemeinde Emmen, da sie bei der Gestaltung der Freiräume und der Erschliessung des Areals eine hohe Relevanz haben. Betreffend Mitbenutzung des Strassengrundstückes des Gemeindegrundstückes Nr. 3, Grundbuch Emmen, laufen die Verhandlungen zwischen dem Departement Immobilien und Sport der Gemeinde Emmen sowie den Grundeigentümern. Die Inhalte des Bebauungsplans Emmenbaum Nord bedingen zudem eine Teilzonenplanänderung, welche koordiniert zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden soll.

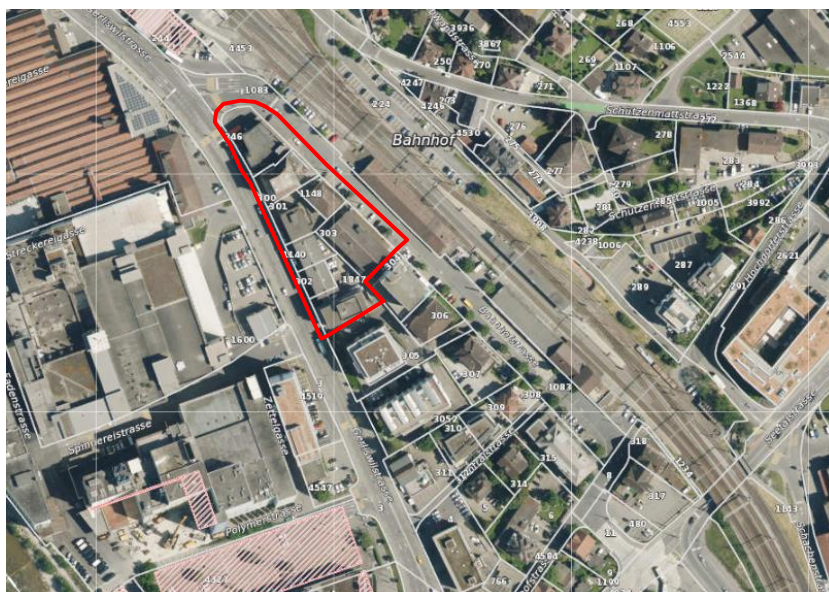


Abbildung 1: Ausschnitt Luftbild mit Bebauungsplanperimeter

1.2 Eigentumsverhältnis

Nachfolgend werden die Eigentümer der im Perimeter des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke aufgeführt.

- Grundstück Nr. 3: Staat Luzern
- Grundstücke Nrn. 246 und 300: Utro Fiko-Med AG, Emmen
- Grundstücke Nrn. 301 und 1148: Gerba AG, Emmenbrücke
- Grundstücke Nrn. 302 und 1140: Caisse de pensions Swatch Group, Neuchâtel
- Grundstück Nr. 303: LANDI Sempach-Emmen, Sempach Station
- Grundstück Nr. 1083: Einwohnergemeinde Emmen
- Grundstück Nr. 1847: CONCORDIA Versicherungen AG, Luzern

1.3 Kontext Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Gemeinde Emmen befindet sich im Prozess der Gesamtrevision ihrer Ortsplanung. Die Planungsunterlagen konnten am 6. Mai 2022 zur öffentlichen Mitwirkung publiziert und parallel dazu in die kantonale Vorprüfung eingereicht werden. In einem ersten Schritt der Ortsplanungsrevision wurde ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und Zukunftsbild erarbeitet, welches vom Einwohnerrat am 17. Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das Zukunftsbild dient der Gemeinde als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision und wurde auch bei parallel dazu angestossenen Planungsverfahren herangezogen. Das SGK definiert das Gebiet Emmenbaum Nord als Bestandteil des Hauptortszentrums von Emmenbrücke. An dieser Lage soll demnach eine urbane Entwicklung ermöglicht werden, welche gleichzeitig einen guten Umgang mit dem bestehenden industriellen Erbe in der direkten Umgebung pflegt. Das Umfeld des Bahnhofs Emmenbrücke als multimodaler Umsteigepunkt verschiedener Verkehrsmittel eignet sich zudem bestens für eine Entwicklung nach Innen. Mit einer Umgestaltung des Strassenraums entlang der Gerliswilstrasse soll zudem künftig der Verkehr siedlungs- und zentrumsverträglicher geführt werden können.



Abbildung 2: Ausschnitt Zukunftsbild städtebauliches Gesamtkonzept

In den Unterlagen der neuen Ortsplanung für die öffentliche Mitwirkung wird dementsprechend eine spezielle Kernzone mit Bebauungsplanpflicht festgelegt, was der notwendigen Teilzonenplanänderung entspricht (siehe Kapitel 5).

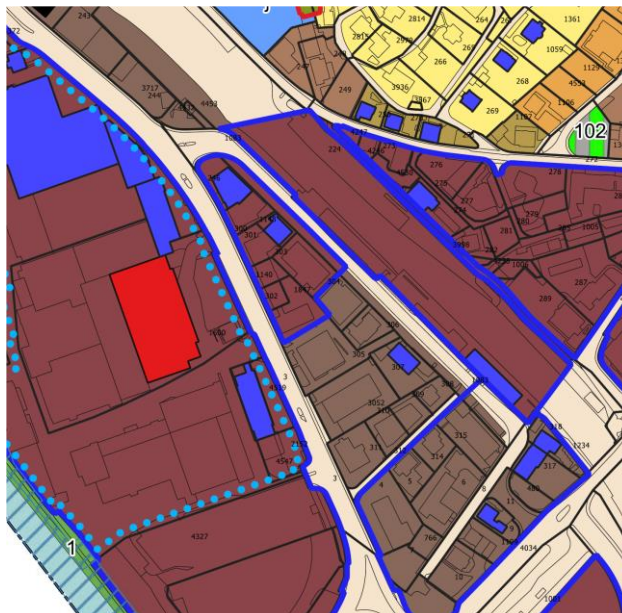


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf gesamtrevidierter Zonenplan, Stand öffentliche Mitwirkung

2. Planungsverfahren

▽ Workshopverfahren	2015 - 2016
▽ Abschluss Planungsvereinbarung	Januar 2019
▽ Erarbeitung Richtprojekt	2019 - 2020
▽ Erarbeitung Bebauungsplan	Juni 2020 bis März 2021
▽ Kantonale Vorprüfung	21. April 2021 - 29. November 2021
▽ Öffentliche Mitwirkung	23. August bis 6. Oktober 2021
▽ Öffentliche Auflage	14. Februar bis 15. März 2022
▽ Einspracheverhandlungen	Mai 2022
▽ Bau- und Verkehrskommission	28. Juni 2022
▽ Beschluss Einwohnerrat	voraussichtlich 5. Juli 2022
▽ Referendumsfrist (60 Tage)	voraussichtlich Juli 2022 bis September 2022
▽ Genehmigung Regierungsrat	voraussichtlich Dezember 2022

2.1 Workshopverfahren & Richtprojekt

Die verschiedenen Grundeigentümerinnen im Perimeter Emmenbaum Nord haben zwischen 2015 und 2016 zwecks der städtebaulichen Konzeptfindung ein Workshopverfahren mit drei Architekturteams durchgeführt. Dabei wurde das Konzept der Planergemeinschaft Mirlo Urbano / Brühlmann Loetscher Buson, Zürich, und Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten und Städtebau, Zürich, vom Beurteilungsgremium zur Weiterverfolgung empfohlen (siehe Synthesebericht Workshopverfahren Beilage 19 sowie das Pflichtenheft Workshopverfahren Beilage 20). Hervorgehoben wurde dabei insbesondere, dass der Vorschlag die notwendigen

Differenzierungsmerkmale zu den umgebenden Siedlungen und Planungen (Viscosi, Luzern Nord, etc.) aufweise, da es in Typologie, Aussenraum und Wohnungsmix nicht den umliegenden grossen Arealentwicklungen gleiche. Ebenfalls empfohlen wurde, das Potential des Konzepts noch weiter zu schärfen, was im Rahmen der Weiterbearbeitung zu einem Richtprojekt erfolgt ist. In den Jahren 2017 und 2018 mussten sich die Grundeigentümer betreffend dem weiteren Vorgehen einigen. Zwischen den betroffenen Grundeigentümerinnen und der Gemeinde Emmen wurde im Jahr 2019 eine Planungsvereinbarung abgeschlossen, welche das weitere Verfahren verbindlich festlegt.

Das Konzept aus dem Workshopverfahren wurde wie empfohlen anschliessend zu einem Richtprojekt (Beilage 5) weiterentwickelt und präzisiert. Die Erarbeitung des Richtprojektes wurde erneut von einem Beurteilungsgremium begleitet, welches sich aus Planungsfachleuten, Grundeigentümer- sowie Gemeindevertretern zusammensetzte. Im Schlussbericht der Weiterverarbeitung des Richtprojekts (Beilage 12) wurden die städtebaulichen, architektonischen sowie freiräumlichen Stärken des Richtprojektes hervorgehoben. Gleichzeitig wurden auch die Herausforderungen hervorgehoben, welche im Rahmen des Bebauungsplans vertieft zu klären seien. In diesem Sinne wurden in Kapitel 4.4 folgende Empfehlungen für das weitere Vorgehen formuliert:

- Die Gestaltung der einzelnen Baukörper kann unterschiedlich sein, wobei sie aber, insbesondere bezüglich Körnung und Grundform, eine klare Gestaltungsverwandtschaft haben. Dies ist für den Bebauungsplan zu präzisieren (Materialisierung, Farbgebung, Fenster- und Fassadengestaltung usw.).
- Im Bebauungsplan ist eine Regelung für die etappenweise Verbindung der einzelnen Tiefgaragen-Bereiche festzulegen. Auch sollen weitere Themen (Reduktion der Anzahl Parkplätze, alternative Lösungen wie beispielsweise ein Autolift oder automatisierte Anlage), falls sie zur Qualität und Funktionalität (z.B. einfachere Etappierung) beitragen, geprüft werden.
- Die Aussenraumgestaltung ist gemäss Richtprojekt festzuschreiben.
- Die genaue Platzierung der Bäume längs der Gerliswilstrasse muss im Zusammenspiel mit der Ausgestaltung der Erdgeschosse und den Anforderungen an Anlieferung und Feuerwehr im Rahmen der weiteren Projektierung überprüft und mit der gegenüberliegenden Strassenseite abgestimmt werden.
- Die offensichtlichen architektonischen Qualitäten (*wie die ortsverträgliche Komposition von unterschiedlichen Baukörpern, die präzise Setzung von sechs Bauvolumen mit gassenartiger Struktur sowie die halböffentlichen Dachterrassen auf den Sockelgeschossen mit direkter Anbindung über Freitreppen an den Gassenraum*) aus dem Richtprojekt sind zwingend mit dem Bebauungsplan für die späteren Bauprojekte zu sichern.

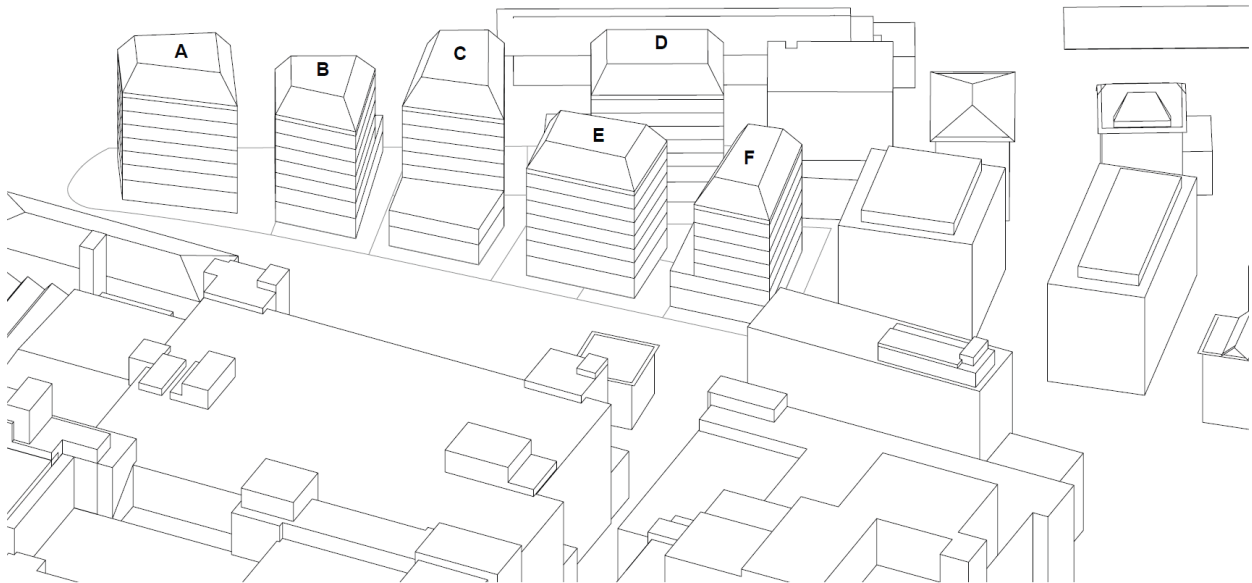


Abbildung 4: Richtprojekt, Darstellung aus der Schlussdokumentation

Das Richtprojekt bildet die Basis für den Bebauungsplan, mit welchem die Qualitäten des Richtprojekts grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. Weiterführende, vertiefte Informationen zur Erarbeitung des Richtprojektes finden sich im Schlussbericht der Weiterverarbeitung des Richtprojekts (Beilage 12) und dem Richtprojekt (Beilage 5).

2.2 Erarbeitung Bebauungsplan

Das Richtprojekt wurde basierend auf den Empfehlungen aus dem Beurteilungsgremium weiter verfeinert und in den Situationsplan und die Sonderbauvorschriften überführt (planungsrechtliche Umsetzung). Übergeordnet sollen mit dem Bebauungsplan insbesondere die folgenden Ziele erfüllt werden:

- Voraussetzungen schaffen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- Sicherstellung von Freiräumen von hoher Qualität, ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- Nachhaltige Mobilität
- Sicherstellung einer rationellen Erschliessung, einer gut gestalteten Parkierung sowie einer zweckmässigen Ver- und Entsorgung
- Gewährleistung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Fusswege
- Verdichtete und energieeffiziente Bauweise

Die Sonderbauvorschriften, der Situationsplan, der Planungsbericht sowie weitere Berichte und Nachweise bilden zusammen den Bebauungsplan Emmenbaum Nord. Die verschiedenen Bestandteile des Bebauungsplans Emmenbaum Nord und die Kernaussagen werden im Kapitel 3 des vorliegenden Berichts und Antrags präsentiert.

2.3 Kantonale Vorprüfung

Der Bebauungsplan sowie die Teilzonenplanänderung wurden am 21. April 2021 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Am 29. November 2021 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht (Beilage 14). Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Teilzonenplanänderung sowie der Bebauungsplan insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils rechts- und zweckmässig beurteilt werden können. Aus kantonaler Sicht überzeugen am ausgearbeiteten Richtprojekt insbesondere die sechs Baukörper, deren Grund- und Dachformen, die dreiteilige Fassadengliederung, die Durchgängigkeit des Areals für alle Anspruchsgruppen sowie die Eingliederung der Bauten in den städtischen Raum. Darüber hinaus würden mit dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord bauliche und gestalterische Rahmenbedingungen festgelegt, welche ausreichend Spielraum bei der Umsetzung liessen. Unter der Betrachtung der im beiliegenden Vorprüfungsbericht aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge würden die eingereichten Unterlagen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Die erforderlichen Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung betreffen Detailthemen, weswegen hier auf eine Auflistung verzichtet wird. Welche Anpassungen vorgenommen wurden, kann in Kapitel 5.2 des beiliegenden Planungsberichtes (Beilage 4) nachgelesen werden.

2.4 Mitwirkung der Bevölkerung

Der Einbezug der Bevölkerung wurde in der öffentlichen Mitwirkung parallel zur kantonalen Vorprüfung sichergestellt. Es gingen fünf Eingaben von juristischen Personen, Ortsparteien sowie der Ortsplanungskommission (OPK) und der Umwelt- und Naturschutzkommission (UNK) der Gemeinde Emmen ein. Grundsätzlich wurde die Eignung des Gebietes für eine qualitätsvolle Innenentwicklung anerkannt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden die Bestimmungen punktuell angepasst. Die Anpassungen beinhalten insbesondere die Verpflichtung zu einer individuellen Fassadengestaltung der einzelnen Bauten, einen leicht erhöhten Spielraum für die Montage von Photovoltaikanlagen im Sinne einer gleichzeitigen Dachbegrünung sowie die Reduktion der maximal möglichen Parkplätze für Personenwagen. Die Änderungen am Bebauungsplan aufgrund der Mitwirkung werden im Planungsbericht (Beilage 4) unter Kapitel 5.3 im Detail aufgeführt. Alle Eingaben und die entsprechenden Erwägungen des Gemeinderates können auch dem Mitwirkungsbericht (Beilage 15) entnommen werden.

2.5 Öffentliche Auflage

Vom 14. Februar 2022 bis 15. März 2022 wurde die öffentliche Auflage durchgeführt. In dieser Zeit wurde eine Einsprache bei der Gemeinde Emmen eingereicht. Aufgrund der durchgeführten Einspracheverhandlung wurden die Sonderbauvorschriften wie folgt angepasst:

Art. 19. Abs. 4 (neu): Die Gestaltung des Hofes entlang der Parzelle Nr. 304 hat so zu erfolgen, dass das bestehende Fahrwegrecht ohne Einschränkungen ausgeübt werden kann. Wird auf der Parzelle Nr. 304 ein Neubau erstellt oder das Fahrwegrecht aufgehoben, so sind die entsprechenden Flächen im Bebauungsplanperimeter gemäss den Absätzen 1 und 2 umzugestalten.

Art. 20 Abs. 2 (neu): Die Gestaltung der Gasse entlang der Parzelle Nr. 304 hat so zu erfolgen, dass das bestehende Fahrwegrecht ohne Einschränkungen ausgeübt werden kann. Wird auf der Parzelle Nr. 304 ein Neubau erstellt oder das Fahrwegrecht aufgehoben, so sind die entsprechenden Flächen im Bebauungsplan gemäss dem Absatz 1 umzugestalten.

Im Kapitel 6 des vorliegenden Berichts und Antrags werden die Einsprachepunkte mit Begründung und Entscheidungsvorschlag des Gemeinderates abgehandelt.

3. Bebauungsplan Emmenbaum Nord

Der Bebauungsplan Emmenbaum Nord wurde gemäss Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) erarbeitet und bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden. Die Teilrevision des Zonenplans wird erforderlich, da die neue Ortsplanung nicht innerhalb nützlicher Frist für den Bebauungsplan Emmenbaum Nord rechtskräftig sein wird. Sie erfolgt auf der Grundlage des Bebauungsplans.

3.1 Übersicht Inhalte

Der Bebauungsplan Emmenbaum Nord umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan 1:500 vom 20. Januar 2022
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 13. Mai 2022

Folgende Dokumente sind wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planungsbericht vom 13. Mai 2022
- Richtprojekt vom 27. März 2021
- Analyse der Störfallrisiken vom 6. Dezember 2020
- Lärmgutachten vom 22. Januar 2021
- Mobilitätskonzept vom 26. Januar 2021
- Kurzgutachten zu Entsorgung und Anlieferung vom 15. April 2021
- Vergleich Nachhaltigkeitsanforderungen vom 27. Oktober 2019
- Kurzbericht Werkleitungen vom 10. Januar 2020
- Schlussbericht Workshopverfahren Richtprojekt vom 2. Juni 2020
- Verkehrsgutachten vom 26. Februar 2021
- Modell 1:500

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Emmenbaum Nord aufgeführt. Für zusätzliche Details wird insbesondere auf Kapitel 4 des Planungsberichtes (Beilage 4) sowie auf den Situationsplan (Beilage 2) und die Sonderbauvorschriften (Beilage 3) verwiesen.

3.2 Übergeordnete Idee und Städtebau

Rund um den Seetalplatz, in der Viscosistadt, aber auch im Gebiet Reussbühl und Ibach sind grosse bauliche Veränderungen geplant. Dominieren in diesen Gebieten die grossmassstäblichen Einheiten, wird im Gebiet Emmenbaum Nord als Beitrag zur Vielfalt in Luzern Nord ein Gegenpunkt zu diesen Entwicklungen gesetzt.

Die folgenden städtebaulichen Prinzipien sind Grundlage des Entwurfs:

- **Feinkörnige, dichte Bebauung:** Die Bauten weisen einen geringen «Fussabdruck» (Grundfläche) auf und schaffen so eine feinkörnige Bebauung mit hoher Durchlässigkeit. Das Verdichtungspotenzial wird primär in der Höhe genutzt.
- **Gassenartige Zwischenräume:** Zwischen den Bauten entstehen schmale, gassenartige Räume. Diese ermöglichen Durchblicke zwischen Bahnhof- und Gerliswilstrasse sowie Durchquerungsmöglichkeiten für Fussgänger als Verbindung zwischen Bahnhof und Viscosistadt. Die Durchwegung und die bewusst schmal dimensionierten Gassen tragen zur Belebung der Zwischenräume bei.
- **Verkehrsfreies Areal:** Die Gassen sind verkehrsfrei. Die Erschliessung (Anlieferung und Parkierung) durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt von aussen, über die Bahnhof- und Gerliswilstrasse.
- **Innerstädtische Vorzone mit differenzierten Baumpflanzungen:** Die Vorzonen der Gebäude orientieren sich an innerstädtischen Vorbildern. Die Fussgängerbereiche führen, abgestimmt auf die EG-Nutzung, bis an die Fassaden. Dem Charakter der jeweiligen Strassen entsprechende Bäume säumen diese und schaffen zusätzliche Qualitäten für Fussgänger.
- **Aktive Strassenfassaden mit mehrheitlich publikumsorientierten Nutzungen:** Die Erdgeschosse entlang der Bahnhof- und Gerliswilstrasse enthalten mehrheitlich publikumsorientierte Nutzungen, welche zur Belebung des Gebiets beitragen. Zugänge zu diesen Nutzungen sind bevorzugt strassenseitig angeordnet, sodass die Bebauung zu den Strassen hin einladend wirkt.
- **Belebte innere Aussenräume, gemeinschaftlich orientierter Hofraum:** Um die Belebung des Gebietes weiter zu fördern, erfolgen die Zugänge zu den Gebäuden und weiteren Nutzungen im Erdgeschoss von den inneren Aussenräumen. Der Hof steht allen künftigen Bewohnenden und Beschäftigten zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.
- **Gemeinschaftlich genutzte Terrassen:** Angesichts der beschränkt verfügbaren Aussenräume auf der «Stadtebene» werden den Bewohnenden und Beschäftigten gemeinsam genutzte und vom Lärm geschütztere Terrassen auf den Sockelbauten zur Verfügung gestellt.
- **Dreiteilung der Gebäude mit charakteristischer Dachform:** Die Bauten zeichnen sich durch die Dreiteilung in Sockel – Hauptbau – und Dach aus und verfügen alle über den gleichen Dachabschluss in Form eines Schrägdaches. Dieses Gestaltungsprinzip lässt die Bauten als Ensemble in Erscheinung treten und lässt unterschiedliche architektonische Ausformulierungen der Fassaden zu.
- **Integriertes Stadtgrün** mit teilbegrüntem Terrassen und Fassaden: Die Begrünung der Terrassen und die Teilbegrünung der inneren Fassaden bringen einen wohltuenden Grünaspekt in das Areal. Die Aufenthaltsqualität wird erhöht, es wird ein klimatischer Mehrwert geschaffen und die einzigartige Erscheinung des Areals gestärkt.
- **Nachhaltige und energetisch vorbildliche Überbauung:** Die Überbauung wird durch die Grundeigentümerinnen freiwillig nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) geplant und realisiert. Damit ist eine breite Berücksichtigung der Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen und das Einhalten aktueller energetischer Vorgaben gewährleistet.

3.3 Volumetrische Ausgestaltung

Wie in den Zielen festgehalten wird, soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität schaffen. Sämtliche Vorgaben zur volumetrischen Ausgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt (Beilage 5). In diesem Sinne werden für die künftige Bebauung des Gebietes Emmenbaum Nord insbesondere folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Insgesamt sind im Areal Emmenbaum Nord sechs neue Gebäude mit einer maximalen Gesamthöhe von 30 m vorgesehen. Die Gebäude sind in Sockel, Hauptbau und Dach zu gliedern. Alle verfügen über den gleichen charakteristischen Dachabschluss mit Schrägdach, der die obersten beiden Stockwerke der maximal 9-geschossigen Bauten umfasst. Die im Strassenraum hauptsächlich wahrgenommene Traufhöhe entspricht dadurch einer 7-geschossigen Bebauung.
- Die Lage der ober- und unterirdischen Neubauten wird über elf Baubereiche festgelegt.
- Entlang der Strassenräume werden zwecks einer stimmigen städtebaulichen Eingliederung Baulinien festgelegt, welche zwingend einzuhalten sind.
- Wo Baubereiche aneinanderstossen (d.h. B1 und B2, C1 und C2, D1 und D2 sowie F1 und F2) wird die definitive Abgrenzung im Rahmen des Bauprojekts festgelegt. Dabei ist nur eine Vergrößerung des kleineren Baubereichs (d.h. B2, C2, D2 und F2) durch eine flächengleiche Reduktion des zugehörigen und anstossenden Baubereichs (d.h. B1, C1, D1 und F1) zulässig.
- Der Baubereich A2 (Sockel Optional) zwischen den Baubereichen A1 und B1 darf nur überbaut werden, wenn der Bedarf nach einer Nutzung, welche die zusammenhängende Fläche (d.h. Baubereiche A1, A2 und B1) beansprucht, nachgewiesen wird. In diesem Fall ist gegenüber der Gerliswilstrasse eine Nische im Sockel gemäss dem Situationsplan auszubilden und einer sinnvollen Nutzung (z.B. Gebäudeeingänge) zuzuweisen.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Situationsplan

- Die vertikale Ausdehnung der Neubauten wird mit Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) definiert. Diese sind im Situationsplan (Beilage 2) wie auch in den Sonderbauvorschriften (vgl. Art. 4 SBV, Beilage 3) aufgelistet. Die Abbildung 6, Modellansicht aus nördlicher Richtung, zeigt eine mögliche Umsetzung der maximalen Volumina exemplarisch auf.

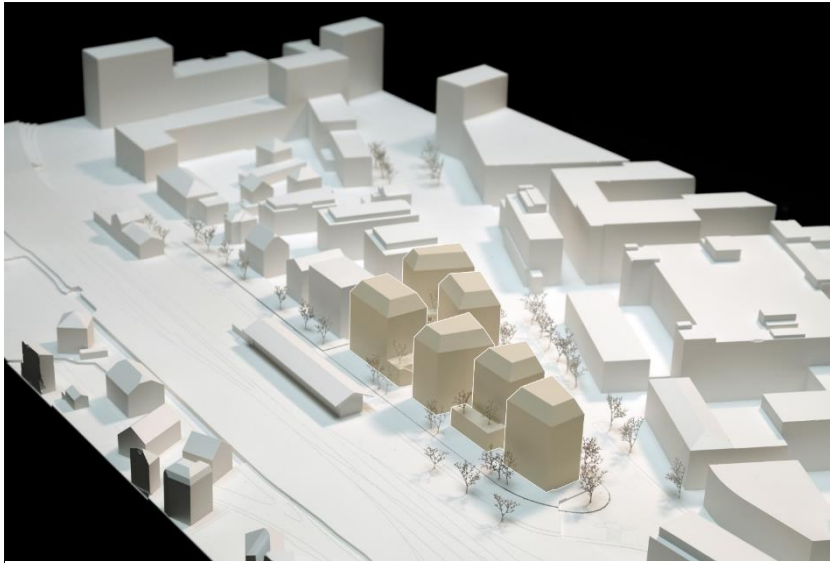


Abbildung 6: Modellansicht eingefärbt aus nördlicher Richtung

- Für jeden Baubereich wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt. Aufgrund der zentralen Lage des Entwicklungsgebietes soll eine effiziente Ausnutzung langfristig sichergestellt werden. In diesem Sinne wird ergänzend definiert, dass die maximal zulässige aGbF pro Baubereich maximal um 10% unterschritten werden darf. Die maximal mögliche Höhenkote kann höchstens um 6.00 m (ca. zwei Geschosse) unterschritten werden.

3.4 Gestaltung

- Der Grundsatz der Dreiteilung ist bei allen Gebäuden in der Fassadengestaltung abzubilden. Die volumetrischen Vorgaben und dieser Grundsatz der Fassadengestaltung haben einen starken Effekt auf die Gesamtwirkung. So wirken die Bauten auch bei unterschiedlicher architektonischer Ausformulierung als Ensemble. Für die konkrete architektonische Gestaltung und Materialisierung der Gebäude wird allerdings Spielraum gewährleistet. Im Sinne der Vielfalt ist es nicht die Absicht, dass alle Gebäude die gleiche Fassadengestaltung aufweisen. So soll die Fassadengestaltung die Individualität der einzelnen Bauten unterstützen.
- Lebendige, freundliche Erdgeschosse können einen wichtigen Beitrag zur Attraktivierung des Strassenraums leisten. In diesem Sinne schreibt der Bebauungsplan vor, dass die Erdgeschosse entlang der Bahnhof- und Gerliswilstrasse mehrheitlich einsehbar und repräsentativ zu gestalten sind.
- Angesichts der Dichte des Planungsperimeters wird zur Förderung des Mikroklimas und der Wohnqualität eine Teilbegrünung der Fassaden vorgeschrieben. Jeder Gassen- und Hofraum soll mindestens einen grünen Aspekt erhalten. Entlang der Strassenfassaden sind keine Begrünungen vorgesehen. Die zu begrünende Fläche wird pro Haus ermittelt. Bemessungsgrundlage bildet die Fassadenfläche ab Belag aussen bis und mit Oberkante Rohdecke des 1. Obergeschosses (abzüglich der Strassenfassaden und den Fassaden unterhalb einer begrünter Terrasse, siehe dazu Kapitel 3.6 des vorliegenden Berichts und Antrags). Nach Abzug der Fensterflächen sind mindestens 20% der verbleibenden Fläche zusammenhängend in ein bis zwei Teilflächen zu begrünen. Die Begrünung muss nach einer Anwachsphase von drei bis vier Jahren erreicht werden. Die Begrünung hat bodengebunden zu erfolgen. Das Substrat wird als retentionsfähiger, offener Streifen von ca. 60 cm Breite entlang der Fassade eingebaut. Die Verwendung von Pflanzkübeln ist nicht gestattet. Die standortgerechte Pflanzenwahl erfolgt mit dem Bauprojekt. Die Pflanzenwahl ist auch massgebend

für die Art der Bewässerungs-, Halterungs- und Pflegemassnahmen. Die Abbildung 7, Ausschnitt aus dem Richtprojekt zeigt eine mögliche Umsetzung dieser Vorgaben schematisch auf.

- Ein weiteres wichtiges Element der architektonischen Gestaltung sind die Treppenaufgänge auf die



Abbildung 7: Ausschnitt Richtprojekt Fassadenbegrünung

Terrassen, welche direkt ab den Gassen- und Hofflächen möglich sein muss. Im Richtprojekt sind drei Gestaltungsmöglichkeiten abgebildet, die zur freien Auswahl stehen: als Kaskadentreppe, von aussen her in den Sockel eingeschnitten oder als Oblicht, z.B. in Form einer Wendeltreppe ausgestaltet. Der öffentliche Zugang zu den im Grundsatz den Bewohnenden und Beschäftigten vorbehaltenen Terrassen birgt ein mögliches Konfliktpotenzial, vor allem nachts. Daher wird die Möglichkeit offengelassen, die Treppen abzuschliessen. Da ein solcher Abschluss im Aussenraum meist unattraktiv wirkt und die untersten Stufen der Treppen immer allen Bewohnenden und Beschäftigten als Sitzmöglichkeit zur Verfügung stehen sollen, wird definiert, dass die Treppen mindestens im unteren Bereich öffentlich zu halten sind.

3.5 Etappierung

Das Bebauungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden. In jeder Etappe ist die Freiraumgestaltung gemäss Etappenbegrenzungsplan im Anhang zusammen mit den Bauten auszuführen. Die Erschliessung ist für jede Etappe und unter Berücksichtigung von Art. 27 der Sonderbauvorschriften sicherzustellen.

3.6 Nutzungsvorschriften

- Im Areal Emmenbaum Nord soll eine gemischte Nutzung realisiert werden. Die Sonderbauvorschriften legen fest, dass im Erdgeschoss sowie im 1. OG keine reinen Wohnnutzungen realisiert werden können. Damit soll sichergestellt werden, dass ein angemessener Mindestanteil an Büro- bzw. Gewerbeflächen vorgesehen und keine monofunktionale Wohnüberbauung realisiert wird. Ausnahmen sind im Sockel für Atelier-Wohnungen möglich, die gegen das Innere der Überbauung gerichtet sind und bei denen das Atelier im Erdgeschoss, der Wohnbereich jedoch im 1.OG angeordnet ist.

- Die SBV legen fest, dass im Erdgeschoss entlang der Gerliswil- und Bahnhofstrasse publikumsorientierte Nutzungen vorzusehen sind. Damit sind jegliche Nutzungen gemeint, die Publikumsverkehr generieren und von Kunden besucht werden, z.B. Verkaufsgeschäfte, Gastbetriebe, kundenintensive Dienstleistungsbetriebe wie Arztpraxis, Coiffeur, Reisebüro, Versicherungsagentur mit Schalter etc. Reine Büro-Nutzungen ohne Publikumsverkehr (Back-office, Call-Center etc.) und Nebenräume (z.B. Veloabstellräume) sind nur in untergeordnetem Mass (< 50% der gesamten Fassadenlänge gemäss Baugesuch) möglich. So wird verhindert, dass das Areal nach aussen unfreundlich und unbelebt wirkt.
- In den Obergeschossen der Hochbauten (ab dem 2. OG) sind grundsätzlich sowohl Wohn- als auch Büronutzungen denkbar.
- Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass das Gebiet auf Grund seiner Lage zwischen Bahnhof und Kantonsstrasse für Familien wenig geeignet ist. Ein Wohnungsangebot wird daher vor allem auf ein anderes Zielpublikum ausgerichtet werden. Erwünscht ist ein vielfältiges Wohnungsangebot, das ausschliessliche Erstellen von gleichartigen Kleinwohnungen in allen Gebäuden soll vermieden werden. Vor dem Baubewilligungsverfahren sind daher gemäss SBV die Nutzungen zwischen Grundeigentümern und Gemeinde abzustimmen.
- Um Nutzungskonflikte zwischen Wohnnutzungen und der gemeinschaftlich genutzten Terrasse zu vermeiden, hält der Bebauungsplan fest, dass grundsätzlich Gemeinschaftsflächen an den an die Terrassen angrenzenden Räume vorzusehen sind. Es ist jedoch möglich, dass einzelne Räume von Wohnungen in den Eckbereichen neben den Gemeinschaftsräumen vorgesehen werden; die Absicht ist, dass es keine Wohnungen gibt, die hauptsächlich auf die Terrassen ausgerichtet sind.

3.7 Freiraum

Das Gebiet Emmenbaum Nord wird zukünftig dicht überbaut. Aufgrund der zentralen Lage wird es zudem stark frequentiert sein. Die zur Verfügung stehenden Freiräume haben deshalb vielfältigen und hohen Ansprüchen zu genügen. Es sollen zweckmässige Freiräume von hoher Qualität sowie eine ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals sichergestellt werden. Wie bereits für die städtebauliche Grundstruktur und die architektonische Gestaltung wird für die Freiraumgestaltung ebenfalls das Richtprojekt (Beilage 5) als Grundlage herangezogen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan mit allen relevanten Werkleitungen, einer detaillierten Umgebungsgestaltung (inklusive Beleuchtung), einer Pflanzliste und einem Pflege- und Unterhaltskonzept einzureichen.

Das Freiraumkonzept umfasst die folgenden verschiedenen Freiraumtypen:

- Die **Vorzonen Bahnhof- und Gerliswilstrasse** dienen der Adressbildung des Gebietes Emmenbaum Nord. Die Vorzone ist so zu gestalten, dass die Nutzungen in den Erdgeschossen gut sichtbar und zugänglich sind. Entlang der Fassaden der Neubauten sind zwingend Fusswege anzuordnen. Die Vorzone ist bis zur Fassade zu asphaltieren. An beiden Strassen sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Strassenbäume sind grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen. Wo nötig, sind sie mit Baumscheiben begehbar bzw. mit einem geeigneten System für schwere Lieferfahrzeuge befahrbar zu gestalten. Auf Untergeschossen ist mindestens 1.5 m bodenebene Überdeckung vorzusehen. Entlang der Gerliswilstrasse ist eine gemischte Allee aus grosskronigen Laub-

bäumen mit mindestens 3.0 m Stammhöhe zu pflanzen. Entlang der Bahnhofstrasse sind mindestens drei Baumpakete mit kleinkronigen Laubbäumen mit mindestens 3.0 m Stammhöhe zu pflanzen.

- Der **Hof**, welcher von den Baubereichen C, D, E und F gesäumt wird, dient als Gemeinschaftsfläche für die Bewohnenden des ganzen Areals und ist so zu gestalten, dass er flexibel genutzt werden kann (z.B. für gemeinschaftliche Anlässe, informellen Aufenthalt). Der Hof ist zum grössten Teil mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Im Hof sind mehrere grosskronige Laubbäume mit mindestens 6.0 m Kronenhöhe zu pflanzen. Der im Richtprojekt ausgewiesene Bereich für Baumpflanzungen darf nicht unterbaut werden und hat eine Mindestfläche von 30 m² aufzuweisen. Entlang der Fassaden der Neubauten sind schmale, asphaltierte Bereiche zulässig.
- Die **Gassen** dienen der Verbindung der Fussgänger mit den angrenzenden Arealen. Sie sind hindernisfrei und asphaltiert entsprechend der gemeindeüblichen Standards für öffentliche Räume zu gestalten. Durch zwei Gassen sind öffentliche Fusswege mit einer Mindestbreite von 3.5 m vorgesehen, die mittels Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Gemeinde Emmen gesichert werden.
- Die **Gartenterrassen** dienen als Gemeinschaftsflächen für die Bewohnenden und Beschäftigten der jeweiligen Baubereiche. Sie sind möglichst flexibel und für Nutzende unterschiedlichen Alters zu gestalten. Pro Gartenterrasse ist eine Pergola von max. 25 m² zulässig. Die Gartenterrassen sind auf mindestens 30% der Grundfläche zwingend mit schattenspendenden Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern intensiv zu begrünen. Ziel ist die Schaffung von besonders hoher Aufenthaltsqualität und eine üppig-grüne und hochwertige Fernwirkung. Um dies zu erreichen, sind auf die Pflanzung abgestimmte fachgerechte Konstruktionen (für die Gehölze mindestens 1.2 m hohe Pflanzgefässe), Bewässerungs- und Pflegemassnahmen vorzusehen. Die Pflanzungen sind so zu gestalten und anzuordnen, dass Sichtbezüge nach aussen - insbesondere auch die Kommunikation mit den Hof- und Gassenräumen - über die gesamte Fassadenlänge gewährleistet sind. Durchgehende Hecken u.ä. sind deshalb nicht zulässig.
- Der **Kopfplatz** markiert den Auftakt zur Überbauung von Norden her und kann als Aussenfläche für die angrenzende publikumsorientierte Nutzung und/oder zum öffentlichen Aufenthalt dienen. Der Kopfplatz ist als Podest mit Stufen auszubilden. Es ist ein grosskroniger Einzelbaum mit solitärem Charakter und mindestens 3 m Stammhöhe zu pflanzen.

3.8 Umwelt

- Neubauten sind nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), Gold-Standard, oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Vereinbarkeit von Wohnnutzungen mit den Lärmschutzvorgaben wurde im Rahmen des Richtprojektes (Beilage 5) und eines Lärmschutzgutachtens (Beilage 7) nachgewiesen.
- Der Bebauungsplan Emmenbaum Nord liegt bezüglich technischer Gefahren im Einflussbereich der Kantonsstrasse K13, Gerliswilstrasse. In Absprache mit dem Kanton Luzern, Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Risikoversorge, wurde die Gefahrensituation in der Risikoanalyse neu beurteilt. Die Analyse der Störfallrisiken (Beilage 6) kommt zur Erkenntnis, dass der Einfluss der Neubauten auf dem Areal auf die Gesamtrisiken des Gebiets Luzern Nord als gering einzustufen ist. Aufgrund des Berichts wird eine vertiefte Untersuchung im Rahmen einer Risikoermittlung als nicht erforderlich erachtet. Aus Sicht des Störfalls sind auf Stufe Bebauungsplan somit keine Massnahmen vorzusehen.

- Für die Wärmeversorgung werden sowohl ein Anschluss an das Fernwärmenetz des Wärmeverbunds Seetalplatz AG als auch an das Fernwärmenetz der Fernwärme Luzern AG wie auch die Erstellung einer eigenen Grundwasserwärmepumpenlösung geprüft. In jedem Fall wird es eine ökologisch nachhaltige Lösung, da das Label SNBS Gold erreicht werden soll.
- Für die Abfallentsorgung sind an den im Situationsplan bezeichneten Stellen Unterflur-Container zu erstellen.

3.9 Verkehr und Erschliessung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein detailliertes Mobilitätskonzept erarbeitet (Beilage 8). Das Konzept verfolgt das Ziel, ein Mobilitätsangebot zu schaffen, welches den Bedürfnissen der Nutzenden, der Bauherrschaft und der Gemeinde Emmen gerecht wird. Aufgrund der zentralen Lage sollen insbesondere der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden, während dem motorisierten Individualverkehr eine untergeordnete Bedeutung zukommen soll. Das Mobilitätskonzept ist wegleitend für die entsprechenden Bauprojekte und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weiter vertieft und angepasst. Die wichtigsten Rahmenbedingungen im Themenbereich Verkehr und Erschliessung des Gebietes Emmenbaum Nord lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Bebauungsplangebiet wird vollständig über die Bahnhofstrasse erschlossen. Hier werden die Zugänge zur unterirdischen Einstellhalle angeordnet.
- In einem Verkehrsgutachten (Beilage 13) wurden die Auswirkungen der geplanten Überbauung auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Gerliswilstrasse-Bahnhofstrasse überprüft. Dabei wurden verschiedene Nutzungsszenarien (d.h. «Wohnen» und «Büro») und Verkehrsströme untersucht. Die Untersuchung zeigt auf, dass der Knoten Gerliswilstrasse-Bahnhofstrasse für alle untersuchten Lastfälle bezüglich des neuen Nutzungsverkehrs aus dem Gebiet Emmenbaum Nord unkritisch ist.
- In den Sonderbauvorschriften wird für Velos, fahrzeugähnliche Geräte (z.B. Lastenvelos, Veloanhänger) sowie Motorräder die zulässige minimale und maximale Anzahl Parkfelder für jeden Baubereich einzeln festgelegt. Die Abschätzung der erforderlichen Veloabstellplätze des Bebauungsplans Emmenbaum Nord erfolgt gemäss der VSS-Norm 40 065. Das Bebauungsplangebiet kann aufgrund der Lage und topographischen Situation sehr gut mit dem Velo erreicht werden. In diesem Sinne wurde der Standardbedarf an Veloabstellplätzen für Büronutzungen um 25% erhöht. Der Anteil an Kurzzeitabstellplätzen wird auf 15%, der Anteil an Langzeitabstellplätzen auf 85% festgelegt. Die Werte wurden auf der Grundlage verschiedener Nutzungsszenarien mit verschiedenen Kundenintensitäten wie folgt festgelegt:

Baubereich	Min. Anzahl Kurzzeit-Velo-PP	Min. Anzahl Langzeit-Velo-PP	Mind. Nutzfläche Fäg in m ² (ohne Durchgangs- und Verkehrsfläche)	Mind. Anzahl an Motorrad-Abstellplätzen
A1 + A2	12	66	19	5
B1 + B2	10	54	16	4
C1 + C2	13	74	22	6
D1 + D2	15	84	25	7
E	12	66	20	4
F1 + F2	11	63	18	6
Total	73	407	120	32

Abbildung 8: Anzahl Veloabstellplätze, Nutzfläche Fäg und Motorradabstellplätze

- In den Sonderbauvorschriften wird für Personenwagen die zulässige minimale und maximale Anzahl Parkfelder ebenfalls für jeden Baubereich einzeln festgelegt. Hierbei kommen aufgrund der hohen Erschliessungsqualität Reduktionsfaktoren vom Normbedarf von 40%-50% (Wohnen) respektive 20%-40% (Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, etc.) zur Anwendung. Die Werte wurden auf der Grundlage verschiedener Nutzungsszenarien mit verschiedenen Kundenintensitäten wie folgt festgelegt:

Baubereich	Min. PF	Max. PF	Min. PF	Max. PF	Total PF	
	Bewohner und Personal	Bewohner und Personal	Besucher und Kunden	Besucher und Kunden	min.	max.
A1 + A2	11	14	2	5	13	19
B1 + B2	9	10	2	3	11	13
C1 + C2	11	15	2	5	13	20
D1 + D2	13	17	2	5	15	22
E	11	13	2	5	13	18
F1 + F2	10	13	2	5	12	18
Total	65	82	12	28	77	110

Abbildung 9: Anzahl Autoabstellplätze

- Wird die zulässige Anzahl Parkfelder eines Baubereichs nicht ausgeschöpft, kann das Restkontingent an einen anderen Baubereich übertragen werden. Die Übertragung von Parkfeldern ist privatrechtlich zu regeln.
- Im Mobilitätskonzept, Kapitel 9 (Beilage 8) werden Massnahmen zum Mobilitätsmanagement auf Stufe Bebauungsplan formuliert. Diese sind in die Sonderbauvorschriften eingeflossen, entsprechend ist deren Umsetzung im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Des Weiteren werden Massnahmen und Vorschläge formuliert, welche auf Projektstufe für die betrieblichen Mobilitätskonzepte präzisiert werden müssen. Ein betriebliches Mobilitätskonzept ist bei der Ansiedlung von Betrieben mit mehr als zehn Vollzeitmitarbeitenden ebenfalls im Baubewilligungsverfahren einzureichen.
- Um das Mobilitätsmanagement wirkungsvoll umzusetzen und die Ressourcen effizient einzusetzen, ist ein Monitoring notwendig. Mit geeigneten Instrumenten und Indikatoren werden die Massnahmen auf ihre Wirkung hin überprüft. Indikatoren und Messgrössen dienen dazu, das Mobilitätsmanagement wirkungsvoll aufzubauen und die Zielerreichung sicherzustellen. Die Indikatoren umfassen dabei den Modal-Split von Bewohnenden und Mitarbeitenden, den Umsetzungsgrad der Massnahmen sowie das Verkehrsaufkommen des MIV in der Abendspitzenstunde. Können die Ziele nicht erreicht werden, werden die Massnahmen überarbeitet und angepasst. Wird zwei Jahre nach Bezug ersichtlich, dass die Modalsplit-Ziele nicht in angemessener Frist erreicht werden können, werden die Massnahmen verschärft, beispielsweise durch ein verschärftes Parkraummanagement, eine Erweiterung des Carsharing-Angebotes, die Anpassung der Anzahl Veloabstellplätze sowie verstärkte Sensibilisierung und Informationen.

3.10 Qualitätssicherung

- Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorzulegen. Der Gemeinderat entscheidet auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission, ob das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird. Die entsprechende Beurteilung der Stadtbildkommission ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

- Erfolgt durch die Stadtbildkommission zweimal eine negative Stellungnahme zum Bauprojekt, kann der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Die Gemeinde ist frühzeitig in die Verfahrensvorbereitung miteinzubeziehen.

4. Auswirkungen

4.1 Vergleich bisher – neu

Bisher:

Die Grundstücke des Bebauungsplans Emmenbaum Nord befinden sich gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung in der Kernzone 6. In dieser sind sechs Vollgeschosse sowie ein Dach-/Attikageschoss möglich. Insbesondere zur Gerliswilstrasse hin sind im Erdgeschoss nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig. Wohnungen, Garagen oder Lagerräume sind untersagt. Als Grundlage für die nachfolgenden Berechnungen wird als städtebaulicher Grundsatz das Richtprojekt des Bebauungsplans Emmenbaum Nord verwendet. Dies bedeutet es sind zwei Sockelgeschosse, vier weitere Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss möglich.

Mit diesen Bestimmungen sind heute rund 120 Wohnungen möglich, sofern Wohnungen im Erdgeschoss rückwertig der Gerliswilstrasse realisiert würden. Entlang der Gerliswilstrasse sind ein paar wenige hundert Quadratmeter Gerbwerbenutzungen möglich. Wenn im Erdgeschoss ausschliesslich Gewerbeflächen mit einer Nettofläche von rund 1'300 m² angeboten würden, sind in den Obergeschossen rund 105 Wohnungen möglich. Diese Zahl kann je nach Wohnungsmix variieren.

Betreffend der Anzahl Parkplätze sind je nach Nutzungsmix heute mindestens 110 Parkplätze möglich. Eine Begrenzung nach oben gibt es mit dem heutigen Parkplatzreglement nicht.

Neu:

Mit dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord sind neu bis zu neun Geschosse möglich, also zwei Sockelgeschosse, sechs weitere Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ist eine Nettofläche von rund 2'900 m² für Gewerbenutzungen möglich, reine Wohnnutzungen sind ausgeschlossen. Wenn in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnnutzungen realisiert werden, sind rund 120 Wohnungen möglich. Diese Zahl kann je nach Wohnungsmix variieren.

Neu sind mit dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord zwischen 77 und 110 Parkplätze möglich. Dies basierend auf Berechnungen von verschiedenen Nutzungsszenarien, wie im Kapitel 3.9 aufgezeigt wird. Mit dem Entwurf des neuen Parkplatzreglements, welches sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision aktuell in der öffentlichen Mitwirkung befindet, wären ebenfalls maximal rund 110 Parkplätze möglich.

Übersicht bisher - neu:

In der nachfolgenden Tabelle werden die bisher und neu möglichen Nutzungen sowie die Anzahl Parkplätze aufgeführt.

	bisher	neu
Gewerbe	ca. 300 - 1'300 m ²	ca. 2'900 m ²
Wohnungen	ca. 105 - 120	ca. 120
Parkplätze	mindestens 110	77 - 110

6. Einsprachen

6.1 Einsprache IMMO TUNCHELLI AG

Einsprache vom 15. März 2022 durch die Immo Tunchelli AG, Bahnhofstrasse 13, 6020 Emmenbrücke

Antrag

Die Einsprecherin stellt folgenden Antrag:

Der Bebauungsplan sei in Bezug auf das Grundstück Nr. 303, Baubereich D1 und Freiraumtyp sowie in Bezug auf das Grundstück Nr. 1847, Freiraumtyp, nicht zu genehmigen.

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- 1. Wir wollen sicherstellen, dass der Baubereich D1 gegenüber unserem Grundstück Nr. 304 nicht als Baulinie, die den Abstandsbereich definiert, begründet wird. Art. 5 der Sonderbauvorschriften ist dazu nicht genügend präzise. Auch sonst enthalten die Sonderbauvorschriften keine Regelung zu den Grenzabständen. Nach unserer Ansicht kommt daher § 122 PBG zum Tragen. Der erforderliche Grenzabstand zu unserem Grundstück ist beim Baubereich D1 bei einer Gesamthöhe von fast 30 m entsprechend den Höhenkoten des aufgelegten Situationsplans ungenügend und nicht gesetzeskonform. Auch privatrechtlich ist der projektierte Bau im Baubereich D1 nicht möglich. Gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom 28.11.1985 und Grundbucheintrag haben sich die Eigentümer der Grundstücke Nr. 303 und 304 ein gegenseitiges Näherbaurecht bis auf 4 m eingeräumt. Der Vertragstext nimmt ausdrücklich Bezug auf die Kernzone K6 mit sechs Vollgeschossen. Daraus leiten wir ab, dass das Näherbaurecht von 4 m nicht auch für ein höheres Gebäude in Anspruch genommen werden kann. Der aufgelegte Bebauungsplan sieht die Möglichkeit für 7 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse vor. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu korrigieren.*
- 2. Bereits im Mitwirkungsverfahren haben wir darauf hingewiesen, dass wir Probleme sehen im Bereich der gemeinsamen Zufahrt zwischen unserem Grundstück Nr. 304 und dem Areal-Grundstück Nr. 303. Es dort eine sogenannte «Gasse» vorgesehen (Freiraumtyp 3). Wir haben darauf hingewiesen, dass dieser Zwischenraum benötigt wird, um die Einfahrt zur Einstellhalle auf Nr. 304 sicherzustellen. Es besteht diesbezüglich ein gegenseitiges Fahrwegrecht. Die Beantwortung unserer Eingabe, wonach die Zufahrt aufgrund der Bestandesgarantie weiterhin nutzbar sei, genügt uns nicht. So wie Art. 20 der Sonderbauvorschriften formuliert ist, wäre der heutige Zweck einer Zufahrt (bezogen auf Nr. 303) damit nicht vereinbar. Der Text ist aus unserer Sicht entsprechend zu ergänzen. Es muss zwingend auch verhindert und im Vorschriftstext entsprechend umschrieben werden, dass im Bereich der Einfahrt Geländeanpassungen vorgenommen werden könnten, welche die Nutzbarkeit der Einfahrt einschränken. Es ist nämlich schon heute so, dass für die Zufahrt wegen der engen Verhältnisse beide Grundstücke befahren werden müssen. Das Gefälle muss beidseitig zwingend beibehalten werden, sonst kann die Zufahrt nicht mehr benutzt werden. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu korrigieren.*

3. *Das in Ziffer 2 Ausgeführte gilt analog für den Freiraumtyp 2 Hof auf Grundstück Nr. 1847 (Ostseite). Auch dieses Grundstück muss für die Zufahrt zur Einstellhalle auf Nr. 304 überfahren werden und es besteht ein entsprechendes Fahrwegrecht. Wir wollen in diesem Bereich zudem sicherstellen, dass es keine Geländeanpassungen gibt. Ein früherer Entwurf des Bebauungsplans hatte in diesem Bereich eine Terrassierung mit Treppen vorgesehen. Der Bebauungsplan ist entsprechend zu korrigieren.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 15. März 2022 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 4. Mai 2022 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den beiliegenden Unterlagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Der Einsprachepunkt 1 wird aufgrund folgender Erwägung des Gemeinderates zur Ablehnung beantragt:

Für den Perimeter Emmenbaum Nord wurde für die städtebauliche Konzeptfindung in den Jahren 2015 und 2016 ein Workshopverfahren mit drei Architekturbüros durchgeführt. Das Beurteilungsgremium, zusammengesetzt aus Fachexperten, der Gemeinde und den Grundeigentümern, empfahl, das Konzept der Planergemeinschaft Mirlo Urbano/Brühlmann Loetscher Buson, Zürich, und Lorenz Eugster Landschaftsarchitekten und Städtebau, Zürich, weiterzuverfolgen. Das Konzept wurde zwischen 2019 und 2020 unter Einbezug von Fachexperten und Vertretern der Gemeinde Emmen überarbeitet und zu einem Richtprojekt weiterentwickelt. Der Prozess der Weiterbearbeitung ist im Schlussbericht Workshopverfahren vom 2. Juni 2020 dokumentiert.

Das Areal Emmenbaum Nord befindet sich gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Emmen in der 6-geschossigen Kernzone (K6). In der K6 sind gemäss Art. 7 des Bau- und Zonenreglements (BZR) Gebäude mit sechs Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss zulässig. Die ordentlichen Grenzabstände richten sich nach Art. 7 Abs. 4 BZR in Abhängigkeit zur Fassadenlänge und Geschosszahl. Da die Gemeinde Emmen ihre Ortsplanung noch nicht an die neuen Bestimmungen des PBG angepasst hat, sind hinsichtlich der Baubegriffe und Masse weiterhin die im Anhang PBG geltenden Artikel zu beachten. In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuerschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden (§ A1-122 Abs. 6 PBG). Baulinien und Baubereiche gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§ 30 Abs. 4 PBG).

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren auf einem Richtprojekt, das im Rahmen eines Workshopverfahrens 2016 auserkoren und 2020 weiterbearbeitet wurde. Im Synthesebericht zum Workshopverfahren vom 22. April 2016 wurde u.a. das kleinmassstäbliche, offene System positiv bewertet, das aus dem Kontext gewachsen scheint. In der Gesamtwürdigung des Kantons (Vorprüfungsbericht vom 29. November 2022) wird von einer wegweisenden Planungsgrundlage für die Realisierung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung an zentraler Lage gesprochen. Das ausgearbeitete Richtprojekt mit den sechs Baukörpern, deren

Grund- und Dachformen, der dreiteiligen Fassadengliederung, der Durchgängigkeit des Areals für alle Anspruchsgruppen sowie die Eingliederung der Bauten in den städtischen Raum, überzeugt aus kantonaler Sicht.

Gemäss § A1-122 Abs. 6 PBG ist für die Ausscheidung kleinerer Grenzabstände in Bebauungsplänen eine Interessenabwägung notwendig, insbesondere mit Blick auf die Gesundheit, den Feuerschutz und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzlich abzuwägen sind weitere öffentliche und private Interessen. Ausnahmen bzw. Abweichungen von den ordentlichen Grenzabständen sind unter anderem dann zulässig, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung öffentliche Interessen gegenüber allfälligen dagegenstehenden privaten Interessen höher zu gewichten sind. Zudem ist im Allgemeinen zu prüfen, ob entweder private oder öffentliche Interessen gegen einen Unterabstand (zur gesetzlichen Ordnung) sprechen (vgl. Botschaft des Regierungsrates an den Kantonsrat [B 62] zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 25.1.2013, S. 63, in: Verhandlungen des Kantonsrats 2013, S. 572).

Folgende relevanten Interessen wurden ermittelt und bewertet:

Gesundheitsschutz: Grenzabstände, d.h. Abstandsvorschriften, sollen private Interessen des Nachbarn wahren, indem zahlreiche Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf die Nachbargrundstücke wie Beeinträchtigung von Besonnung und Belichtung, Belüftung und Aussicht, Schattenwurf, Einsehbarkeit, Gerüche usw. gemindert werden sollen. Die in der Ortsplanung bzw. mit dem Bebauungsplan festgelegten Abstände haben diese Kriterien zu berücksichtigen. Sie sind so festzulegen, dass Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften möglichst umfassend gewahrt werden. Wie noch aufgezeigt wird, gibt es keine Gründe, welche in wohngyienischer Hinsicht gegen den vorgesehenen Grenzabstand des Baubereiches D1 sprechen. Die Hauptausrichtung des Gebäudes auf Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, liegt nicht im Bereich des hier beanstandeten Grenzabstandes. Es kann hierzu auf die untenstehenden Ausführungen verwiesen werden.

Feuerschutz: Im Zentrumsgebieten sind geringere Grenz- und Gebäudeabstände häufig anzutreffen. Bezüglich des Feuerschutzes werden hierfür regelmässig von der Gebäudeversicherung Ausnahmen von den ordentlichen Gebäudeabständen bewilligt, wenn gewisse feuerschutzpolizeiliche Massnahmen umgesetzt werden. Es ist nicht ersichtlich, dass aus Gründen des Feuerschutzes der vorgesehene Abstand von Baubereich D1 zum Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, unzulässig wäre. Trotz der Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes kann mittels entsprechender Massnahmen (z.B. eines der beiden Gebäude mit nicht brennbarer Fassadenbekleidung) der Feuerschutz gegenüber dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, sichergestellt werden.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes: Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen (§ 140 Abs. 1 PBG). Eine Verdichtung mit geringeren Grenzabständen ist mit Blick auf das Ortsbild keineswegs einer guten Eingliederung abträglich. Der Bebauungsplan und das Richtprojekt überzeugen sowohl in architektonischer wie auch in städtebaulicher Hinsicht. Verschiedene Elemente des Richtprojekts tragen dazu bei, dass sich die Neubauten gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern. Die Überbauung weist eine feinkörnige Bebauung auf. Schmale Gassen, die sich nach aussen öffnen, ermöglichen vielfältige Sichtbezüge zu den angrenzenden

Liegenschaften. Die innerstädtische Dichte der Bebauung wird durch die klare Dreiteilung der Gebäude (d.h. Sockel, Hauptteil, Dach), die gemeinschaftlichen Terrassen und die innenliegenden Höfe gebrochen. Alle Gebäude verfügen über den gleichen, charakteristischen Dachabschluss mit Schrägdach. Dies führt dazu, dass die im Strassenraum wahrgenommene Traufhöhe einer 7-geschossigen Bebauung entspricht und die maximal neun Vollgeschosse weniger deutlich zum Ausdruck kommen. Der Bebauungsplan und das Richtprojekt zeigen ein einheitliches bauliches Ganzes. Die Anordnung der Gebäude innerhalb des Bebauungsplanperimeters (mit ihren Gebäudeabständen) ist bewusst gewählt und ermöglicht eine ausgewogene Verteilung der Baumasse. Es ist daher naheliegend, dass ein sorgsamer und gleichmässiger Übergang auch zum Gebiet ausserhalb des Bebauungsplanperimeters geboten ist. Dies wird mit dem vorgesehenen Grenzabstand zwischen Baubereich D1 und Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, erreicht. Das Bebauungsplangebiet eignet sich für eine Verdichtung im Zentrum von Emmenbrücke. Die unmittelbare und weitere Umgebung des Bebauungsplangebietes befindet sich ebenfalls in einer baulichen Umbruchphase. Zahlreiche Projekte geben dem Zentrum von Emmenbrücke eine neue architektonische Identität (z.B. Seetalplatz). Die vorgesehene Baustruktur auf dem Areal Emmenbaum Nord gleicht sich seiner Umgebung an und trägt seinen Beitrag zu einer städtebaulichen Entwicklung bei.

Verdichtung und haushälterischer Umgang mit Boden: In zahlreichen kantonalen, regionalen und kommunalen Dokumenten wird das Interesse an einer Entwicklung des Areals Emmenbaum Nord dokumentiert. Dazu gehören u.a. der Kantonale Richtplan, das Zukunftsbild LuzernPlus 2030 der Region LuzernPlus, das Agglomerationsprogramm der Agglomeration Luzern sowie das Siedlungsleitbild und das Städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen. In allen erwähnten Dokumenten wird das Gebiet Emmenbaum Nord sinngemäss als Zentrumsgebiet definiert, welches sich zu einem dichten, durchmischten Quartier mit der Gerliswilstrasse als kompakten Stadtboulevard entwickeln soll (Auszug aus dem Städtebaulichen Gesamtkonzept). Gemäss ersten Abschätzungen könnte auf dem Areal Wohnraum für bis zu 270 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Neben den dokumentierten Planungsabsichten sprechen auch die Standortvorteile für eine Verdichtung an diesem Ort: Der Bebauungsplanperimeter liegt inmitten von Emmen an zentraler Lage mit ausgezeichneten Verbindungen des öffentlichen Verkehrs (Busbahnhof Emmenbrücke, Bahnhof Emmenbrücke). Auch eine gute Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ist gegeben. Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Emmen in der 6-geschossigen Kernzone. Damit ist seitens des kommunalen Planungsträgers bereits eine Verdichtung dokumentiert worden. Der Bebauungsplan trägt dem raumplanerischen Interesse der Verdichtung und den Vorgaben der übergeordneten Planungsträgern Rechnung. Dies impliziert auch, dass auf dem Areal mehr Volumen, höhere Gebäude und auch geringere Grenz- und Gebäudeabstände resultieren können als gemäss Regelbauweise.

Private Interessen: Die einzelnen privaten Interessen des Grundeigentümers des Grundstücks Nr. 304, Grundbuch Emmen, wurden im Kapitel Gesundheitsschutz aufgezählt (vgl. Seite 3). Sie werden durch den Bebauungsplan aber nicht ungebührlich tangiert bzw. können auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan gewahrt werden. Der Baubereich D1 des Bebauungsplangebietes liegt nordwestlich gegenüber dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen. Eine mögliche Hauptausrichtung des bestehenden Gebäudes wie allenfalls eines Ersatzneubaus ist durch einen Neubau im Baubereich D1 nicht betroffen. Die Nutzenden der Liegenschaft auf dem Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, werden daher weder hinsichtlich Belichtung, Besonnung oder Aussicht übermässig beeinträchtigt. Die Fassaden mit dem höchsten Fensteranteil befinden sich beim bestehenden Gebäude auf der Nordost- bzw. Südwestseite.

Gegenüber dem Baubereich D1 sind Erschliessungen und Nebenräume angeordnet. Auch bei einem allfälligen Ersatzneubau mit Wohnungen dürften die Wohnungen nicht auf diese Seite ihre Hauptausrichtung haben. Gemäss § 152 Abs. 1 PBG ist der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, verboten. Zudem müssen Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, genügend belichtet und lüftbar sein (§ 153 Abs. 1 PBG). Ausschliesslich auf die Seite mit dem hier fraglichen Grenz- und Gebäudeabstand zum Baufeld D1 orientierte Wohnungen wären somit gar nicht zulässig. Schliesslich ist es naheliegend, dass bei einem Ersatzneubau (wie beim heutigen Gebäude) die Wohnungen gegen die Zentralschweizer Berge ausgerichtet werden (d.h. Richtung Südwesten). Gegenüber dieser Fassade werden mit dem Bebauungsplan seitliche Durchblicke nördlich und südlich der Baubereiche F1 bzw. F2 sichergestellt. Mit anderen Worten sind weder der Eigentümer des Grundstücks Nr. 304, Grundbuch Emmen, noch die Nutzenden dieser Liegenschaft nachteilig von dem vorgesehenen Grenz- und Gebäudeabstand zum Baufeld D1 betroffen. Der vorgesehene Grenzabstand des Baufeldes D1 wirkt sich nicht negativ auf die Gesundheit bzw. die Wohnhygiene der Bewohnenden des Grundstücks Nr. 304, Grundbuch Emmen, aus. Das für die Interessenabwägung erstellte Schattendiagramm zeigt zudem auf, dass gegenüber einer nach Regelbauweise erstellten Bebauung keine Verschlechterung der Besonnung für das Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, erfolgt. An einem mittleren Wintertag wird das Grundstück Nr. 304, Grundbuch Emmen, im Zeitraum von 08.00 Uhr bis 17.00 Uhr vom Schatten des benachbarten Gebäudes gar nicht tangiert (siehe Schattendiagramme in der Beilage).

Fazit: Wie sich zeigt, werden die bei der Festlegung eines Grenzabstands zu berücksichtigenden privaten Interessen des benachbarten Eigentümers vorliegend nicht tangiert. Soweit ersichtlich macht die Einsprecherin auch nicht andere private Interessen geltend, als die hier geprüften. Demnach sind keine Beeinträchtigungen privater Interessen der Einsprecherin auszumachen. Nach dem Gesagten sind keine privaten Interessen der Bewohnenden bzw. der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 304, Grundbuch Emmen, ersichtlich, welche gegen den vorgesehenen Grenzabstand sprechen. Im Gegenzug bestehen erhebliche öffentliche Interessen, die den Grenzabstand gemäss dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord rechtfertigen.

Die Einsprachepunkte 2 und 3 können aufgrund von Anpassungen der Sonderbauvorschriften im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt erklärt werden.

7. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes 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 Bebauungsplanes mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.

Die Mehrwertermittlung wurde mit dem Fachbüro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG durchgeführt (siehe Beilage 17). Dabei zeigte sich, dass mit dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord ein Mehrwert gemäss § 105b Abs. 2 PBG von CHF 1'376'000.00 entsteht. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Mehrwertes. Die auf die verschiedenen Grundeigentümer aufgeteilte Abgabe beträgt somit CHF 275'200.00. Die Gemeinde schliesst mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge ab. Die Mehrwertabgabe wird anteilmässig fällig bei der Rechtskraft von Baubewilligungen sowie beim Verkauf aller oder Teilen der betroffenen Grundstücke.

8. Ausblick

In einer frühzeitigen Auseinandersetzung mit möglichen Nutzungsszenarien haben die Grundeigentümerinnen ein Nutzungskonzept (Beilage 18) erarbeiten lassen. Dieses zeigt anhand einer Analyse der Standort-situation auf, welche Nutzungstypen in Bezug auf Wohnen und Gewerbe besonders geeignet sind. Das Nutzungskonzept vereinfacht den Grundeigentümerinnen die Schaffung eines ausgewogenen Angebotes mit hohem wirtschaftlichem Potential. Das Nutzungskonzept ist zum jetzigen Projektstand als strategische Leitlinie der zusammen kooperierenden Grundeigentümer zu verstehen. Zurzeit werden die Gebäude als sechs eigenständige Wohnprodukte vorgesehen:

- Gebäude 1: Hotel / Longstay
Temporäres Zuhause für Berufstätige in Kombination mit einem Hotel.
- Gebäude 2: DINK «Double Income, no Kids»
Wohnungen für junge Paare ohne Kinder - Doppelverdiener.
- Gebäude 3: Barrierefreies Generationenwohnen
Begleitetes und barrierefreies Wohnen für die besonderen Bedürfnisse von Senioren und Handicaperten.
- Gebäude 4: Microliving
Innovatives, «maximal reduziertes» Wohnen für urbane Zielgruppen.
- Gebäude 5: Studentenwohnkonzept
Ausgestattete Wohnungen für unkomplizierte und junge Bewohner*innen.
- Gebäude 6: Wohnen + Arbeiten
Unkompliziertes Wohnen, Arbeiten und Werken an einem Ort für kreative Köpfe.

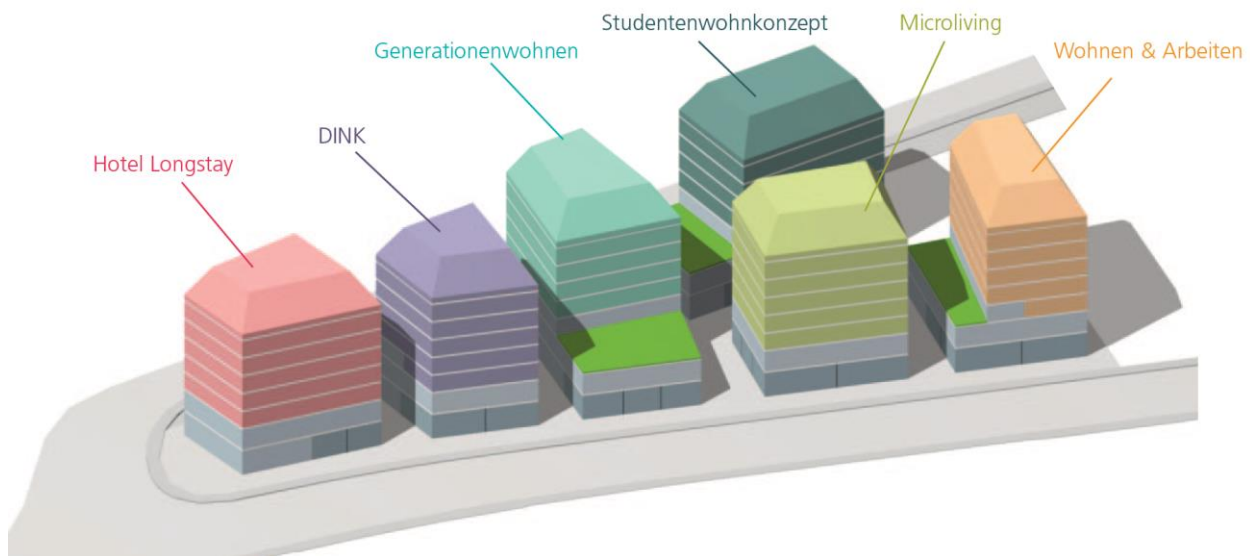


Abbildung 11: Nutzungskonzept, Ansicht Gerliswilstrasse

Das Nutzungskonzept hält denn auch fest, dass es die notwendige Flexibilität aufweist, um auf spezifische Marktsituationen zu reagieren. Vorstellbar ist beispielsweise die Ermöglichung von Varianten für die Dachgeschosse oder Rochaden von Wohnprodukten zwischen den Gebäuden.

9. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht und die entsprechenden Entscheidvorschläge unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Anträge:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Emmenbaum Nord «Teilzonenplanänderung «Emmenbaum Nord», Anpassung im Zonenplan, Massstab 1:1'000»
2. Genehmigung des Bebauungsplans Emmenbaum Nord mit dem Situationsplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften
3. Einsprache der Immo Tunchelli AG
 - Abweisung des Einsprachepunktes 1
 - Erledigterklärung der Einsprachepunkte 2 und 3 infolge Gegenstandslosigkeit.
4. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 8. Juni 2022

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Emmenbaum Nord):

1. Teiländerung Zonenplan «Emmenbaum Nord», 1:2'000 vom 20. Januar 2022

Bebauungsplan Emmenbaum Nord:

2. Situationsplan 1:500 vom 20. Januar 2022
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 13. Mai 2022

Wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

4. Planungsbericht vom 13. Mai 2022
5. Richtprojekt vom 27. März 2021
6. Analyse der Störfallrisiken vom 6. Dezember 2020
7. Lärmgutachten vom 22. Januar 2021
8. Mobilitätskonzept vom 26. Januar 2021
9. Kurzgutachten zu Entsorgung und Anlieferung vom 15. April 2021
10. Vergleich Nachhaltigkeitsanforderungen vom 27. Oktober 2019
11. Kurzbericht Werkleitungen vom 10. Januar 2020
12. Schlussbericht Weiterbearbeitung Richtprojekt vom 2. Juni 2020
13. Verkehrsgutachten vom 26. Februar 2021
14. Vorprüfungsbericht vom 29. November 2021
15. Mitwirkungsbericht vom 26. Januar 2022
16. Modell 1:500

Zusätzliche Beilagen

17. Schlussbericht Mehrwertermittlung vom 4. November 2021
18. Nutzungskonzept Emmenbaum Nord vom April 2022
19. Pflichtenheft Workshopverfahren vom 15. Oktober 2015
20. Synthesebericht Workshopverfahren vom 16. April 2022
21. Interessenabwägung vom 18. Mai 2022

Folgende Unterlagen sind unter <http://www.emmen.ch/de/politikverwaltung/politik/einwohnerrat/politbusiness/> abrufbar und liegen während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3.OG) zur Einsicht auf.

Sämtliche Unterlagen und weitergehende Informationen sind auch auf der Projektwebseite zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord unter <https://mitwirken.emmen.ch/emmenbaum-nord/home/> abrufbar.

Das Modell 1:500 liegt während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3. OG) auf.