

Bebauungsplan «Emmenbaum Nord»

Sonderbauvorschriften

13. Mai 2022

Kantonale Vorprüfung vom: 29. November 2021

Öffentliche Auflage vom: 14. Februar 2022 bis 15. März 2022

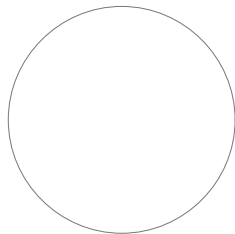
Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Die Einwohnerratspräsidentin: Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom genehmigt



.....

.....

Inhaltsverzeichnis

Emmen, Bebauungsplan «Emmenbaum Nord»	1
A Allgemeine Bestimmungen	5
Art. 1 Geltungsbereich und geltendes Recht	5
Art. 2 Bestandteile	5
Art. 3 Zweck und Ziele	6
B Bau- und Nutzungsvorschriften	6
Art. 4 Baubereiche	6
Art. 5 Baulinien	8
Art. 6 Bauten und Anlagen im Unterabstand zur Gerliswilstrasse	8
Art. 7 Nutzung	8
Art. 8 Hindernisfreies Bauen	9
Art. 9 Etappierung	9
C Gestaltung	9
Art. 10 Grundsatz	9
Art. 11 Fassaden	9
Art. 12 Balkone und Loggien	10
Art. 13 Dachgestaltung	10
Art. 14 Reklame	11
D Freiraum	11
Art. 15 Grundsatz	11
Art. 16 Zugänglichkeit	11
Art. 17 Ausstattung	11
Art. 18 Freiraumtyp 1 (Vorzone(n) Bahnhof- und Gerliswilstrasse)	11
Art. 19 Freiraumtyp 2 (Hof)	12
Art. 20 Freiraumtyp 3 (Gassen)	12
Art. 21 Freiraumtyp 4 (Gartenterrassen)	12
Art. 22 Freiraumtyp 5 (Kopfplatz)	13
Art. 23 Spielplätze und Freizeitanlagen	13
Art. 24 Bepflanzung	13
E Mobilität	14
Art. 25 Fussverkehr	14
Art. 26 Abstellplätze für Velos und Motorräder	14
Art. 27 Motorisierter Individualverkehr	15
Art. 28 Anlieferung	15
Art. 29 Abstellplätze für Personenwagen	15
Art. 30 Mobilitätskonzept	16
F Umwelt	17
Art. 31 Energie	17
Art. 32 Lärmschutz	17
Art. 33 Störfallvorsorge	17
Art. 34 Entsorgung	18
Art. 35 Entwässerung	18
Art. 36 Werkleitungen	18
Art. 37 Grundwasser	18
Art. 38 Lokalklima	19
G Schlussbestimmungen	19
Art. 39 Qualitätssicherung	19
Art. 40 Baudokumentation	19

Art. 41 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

19

Anhang

21

Präambel

Gestützt auf § 65ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Emmen den Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» mit den folgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich und geltendes Recht

¹ Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Soweit der Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» nichts Abweichendes vorschreibt, gelten die jeweiligen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

³ Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Vorschriften bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen oder besseren Lösung führen, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» setzt sich aus folgenden rechtsverbindlichen Teilen zusammen:

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

² Weitere Unterlagen mit begleitendem Charakter sind:

- a) Richtprojekt vom 27. März 2021;
- b) Risikobericht zum Bebauungsplan vom 6. Dezember 2020;
- c) Lärmnachweis vom 22. Januar 2021;
- d) Bericht Mobilitätskonzept vom 26. Januar 2021;
- e) Kurzgutachten zu Entsorgung und Anlieferung vom 15. April 2021

³ Orientierende Bestandteile sind:

- a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. Mai 2022;
- b) Vergleich Nachhaltigkeitsanforderungen vom 27. Oktober 2019;
- c) Kurzbericht Werkleitungen vom 10. Januar 2020;
- d) Schlussbericht Workshopverfahren vom 2. Juni 2020;
- e) Verkehrsgutachten vom 26. Februar 2021;
- f) Modell 1:500.

Art. 3 Zweck und Ziele

¹ Der Bebauungsplan bezweckt die Sicherstellung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität an der Schnittstelle zwischen dem Bahnhof Emmenbrücke und der Viscosistadt.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung der Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität;
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Bezug zur Gerliswil und Bahnhofstrasse;
- Sicherstellung von zweckmässigen 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.

B Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 4 Baubereiche

¹ Die Baubereiche bezeichnen die maximal bebaubare Fläche für unter- und oberirdische Bauten.

² Der Bebauungsplan wird in die Baubereiche gemäss unterstehender Tabelle gegliedert. Die anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) in m² und die Höhenkoten in m ü. M. werden wie folgt festgelegt:

Baubereich	max. aGbF	max. Höhenkote für Fassade ¹	max. Höhenkote (gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes)
A1	335	462.45	466.65
A2 (Sockel Optional)	127		446.85
B1	289	462.45	466.65
B2	149		446.85
C1	366	462.45	466.65
C2	220		445.85
D1	405	462.45	466.65
D2	146		446.85
E	355	461.25	466.65
F1	322	461.25	466.65
F2	129		445.85

³ Die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) gemäss Art. 4 Absatz 2 SBV dürfen pro Baubereich um max. 10% unterschritten werden.

⁴ Die gemäss Art. 4 Abs. 2 SBV zulässigen Höhenkoten gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes dürfen um max. 6.00 m unterschritten werden.

¹ gemessen bis zum Schnittpunkt Fassadenflucht und Oberkante Dachkonstruktion

⁵ 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.

⁶ In den Baubereichen dürfen Absturzsicherungen die maximale Höhenkote gemäss Art. 4 Abs. 2 SBV um maximal 1.1 m überschreiten. Zusätzlich dürfen in den Baubereichen A2, B2, C2, D2 und F2 Pergolas die maximale Höhenkote um maximal 3.0 m überschreiten.

⁷ 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.

⁸ Die Höhenkoten der Erdgeschosse haben strassenseitig das Niveau der angrenzenden Bahnhof- bzw. Gerliswilstrasse zu übernehmen. Die Erdgeschosshöhe beträgt mindestens 4.0 m. Die übrigen Geschosshöhen haben in allen Baubereichen mindestens 3.0 m für das 1. Obergeschoss und mindestens 2.85 m für die übrigen Geschosse zu betragen (ausgenommen Dachgeschosse).

⁹ Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- Dachvorsprünge, Vordächer und bauliche Elemente zur Fassadengestaltung gemäss Art. 5 Abs. 2 SBV;
- nicht überdachte Veloabstellplätze;
- Elemente der Freiraumgestaltung;
- Beleuchtungselemente;
- geringfügige Terrainveränderungen;
- Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen;
- mobile Einrichtungen der Erdgeschossnutzungen (z. B. Tische und Stühle von Gastronomiebetrieben);
- bauliche Elemente im Zusammenhang mit Art. 16 Abs. 3 SBV.

Klein- und Anbauten im Sinne von § 112a PBG sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

¹⁰ Passerellen zur Verbindung der Baubereiche A und B sowie B und C sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- maximal eine Passerelle zwischen zwei Gebäuden mit einer Höhe von einem Geschoss;
- maximale Breite 3 m;
- erst ab dem 2. Obergeschoss und höher möglich;
- hohe Transparenz der Passerelle, insbesondere in der Vertikalen.

Im Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Passerelle zwischen den einzelnen Gebäuden aufgrund der Nutzungen zwingend notwendig ist.

¹¹ Abspannungen für Fahrbahnbeleuchtungen sowie Fahrleitungen an den Fassaden sind, nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft, zu tolerieren.

Art. 5 Baulinien

¹ Neubauten sind zwingend auf die im Situationsplan definierten Pflichtbaulinien zu stellen. Eingezogene Hauseingänge sowie Fassadenrücksprünge im Erdgeschoss sind von der Pflichtbaulinie ausgenommen.

² Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Vordächern und baulichen Elementen zur Fassadengestaltung (z. B. Lisenen) dürfen keine Gebäudeteile die Baubereiche überschreiten. Das Mass der Überschreitung beträgt maximal 1.0 m für Dachvorsprünge und Vordächer und 10 cm für Elemente zur Fassadengestaltung.

Art. 6 Bauten und Anlagen im Unterabstand zur Gerliswilstrasse

¹ An den im Situationsplan dargestellten Bereichen dürfen Bäume, Veloabstellplätze und ein Abstellplatz für die Anlieferung im Unterabstand zur Gerliswilstrasse bewilligt werden, sofern kein überwiegendes, aktuelles öffentliches Interesse entgegensteht.

² Bauten und Anlagen, die gestützt auf diese Bestimmung bewilligt worden sind, müssen vom Eigentümer auf erstmalige Aufforderung hin sowie auf eigene Kosten und entschädigungslos entfernt oder versetzt werden, wenn die überwiegenden Interessen eines öffentlichen Werkes es erfordern. In der Baubewilligung ist dies zur Auflage zu machen.

³ Die Erteilung von Bewilligungen für Bauten und Anlagen im Unterabstand zur Gerliswilstrasse bedarf der Zustimmung der zuständigen kantonalen Behörde.

Art. 7 Nutzung

¹ Zulässig sind Nutzungen, die der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums dienen. Stark störende Betriebe sind nicht zulässig.

² Die Nebenräume können im Untergeschoss, in den Wohnungen und im Kern der Sockelgeschosse angeordnet werden. Ein reines oberirdisches Kellergeschoss ist nicht zulässig.

³ In den Erdgeschossen sind entlang der Gerliswil- und Bahnhofstrasse publikumsorientierte Nutzungen anzuordnen. Im untergeordneten Mass sind auch Büros, Gewerberäume, Veloabstellräume etc. zulässig.

⁴ Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind keine reinen Wohnnutzungen zulässig. Zu den Gassen und zum Hof orientierte Atelier-Wohnungen sind zulässig, sofern der Wohnbereich im 1. Obergeschoss angeordnet ist.

⁵ Entlang der Gassen und des Hofes sind Nutzungen vorzusehen, die zur Belebung der Freiräume beitragen.

⁶ Entlang der gemeinschaftlich genutzten Terrassen in den 2. Obergeschossen sind Gemeinschaftsflächen wie Gemeinschaftsräume, Mehrzweckräume, Waschküchen etc. anzuordnen. Einzelne Zimmer von Wohnungen sind ebenfalls zulässig, nicht jedoch ganze Wohnungen, welche hauptsächlich auf die Terrassen ausgerichtet sind.

⁷ Bei einer gemeinschaftlichen Nutzung der Dachterrassen ist der hindernisfreie Zugang sicherzustellen.

⁸ Vor dem Baubewilligungsverfahren sind die Nutzungen pro Baubereich zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde abzustimmen.

Art. 8 Hindernisfreies Bauen

¹ Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sein.

² Bei der Errichtung von Gebäuden mit jeweils mindestens sechs Wohnungen und von Gebäuden mit jeweils mehr als 25 Arbeitsplätzen sind die Bedürfnisse der Behinderten angemessen zu berücksichtigen.

³ Die baulichen Anforderungen an Bauten gemäss dieser Bestimmung richten sich nach der Schweizer Norm SN 521 500 (Ausgabe 2009) über hindernisfreie Bauten.

Art. 9 Etappierung

¹ 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 SBV sicherzustellen.

² Die Etappengrenzen folgen in der Regel den Grundstücksgrenzen. Sie können mit Zustimmung der anstossenden Grundeigentümer verändert werden.

C Gestaltung

Art. 10 Grundsatz

¹ Die Bebauung richtet sich nach dem Richtprojekt vom 27. März 2021. Es ist wegleitend und bildet die Grundlage für eine hochwertige Entwicklung des Bebauungsplanareals, bei dem die Neubauten nicht gleich aussehen, aber über eine verwandtschaftliche Gestaltung verfügen.

² Alle Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, Gebrauchs- und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht.

Art. 11 Fassaden

¹ Die Neubauten haben eine dreiteilige Fassadengliederung aufzuweisen, bei der die Elemente Sockel, Regelgeschoss und Dach klar erkennbar sind. Mit der Fassadengestaltung ist die Individualität der einzelnen Bauten zu unterstützen.

² Die Fassaden in den Erdgeschossen sind offen und entlang der Bahnhof- bzw. Gerliswilstrasse mehrheitlich einsehbar und repräsentativ zu gestalten.

³ Die Eingänge zu den publikumsorientierten Nutzungen sind strassenseitig anzuordnen.

⁴ Die Fassaden sind unter folgenden Bedingungen zu begrünen:

- a) Begrünung der im Situationsplan bezeichneten Fassadenabschnitte. Die Fassaden sind so zu gestalten, dass mindestens 20% der Fassadenlänge begrünt wird;
- b) Die Fassadenbegrünung hat im Endzustand mindestens bis und mit 1. Obergeschoss zu reichen;
- c) bodengebundene Begrünung;
- d) Selbstklimmer oder mit Leitgerüst;
- e) Substrat als retentionsfähiger Streifen entlang Fassade;
- f) keine Verwendung von Pflanzkübeln;
- g) standortgerechte Pflanzenwahl.

⁵ Mit dem Baugesuch ist ein Begrünungskonzept einzureichen.

Art. 12 Balkone und Loggien

¹ Pro Wohneinheit oder pro Atelier-Wohnung sind einzelne Balkone oder Loggien bzw. einzelne kombinierte, teileingezogene Loggien/Balkone mit einer Mindestgrösse von 8.0 m² zu realisieren. Sie sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche anzuordnen und dürfen nicht beheizt werden.

² Durchgehende Balkone sind nicht zulässig. Balkone und Loggien dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden, wobei die Elemente nicht umrahmt werden dürfen. Festverglasungen aus Lärmschutzgründen sind zulässig.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Der Gebäudeabschluss ist gemäss Richtprojekt allseitig mit schrägen Dachflächen auszubilden und kann ein bis zwei Dachgeschosse umfassen. Der Neigungswinkel beträgt zwischen 55° und 60°. Die Dacheindeckungen haben aus Metall zu erfolgen. In die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlagen sind zulässig.

² In den Dachgeschossen sind nur Dacheinschnitte und Dachflächenfenster zulässig. Sie sind sorgfältig in die Dachgestaltung zu integrieren. Dacheinschnitte sind auf max. 50% der dazugehörigen Fassadenlinie zu begrenzen und nur im ersten Dachgeschoss zulässig.

³ Flachdächer (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) können zur Energiegewinnung genutzt werden. Sie sind extensiv zu begrünen und retentionswirksam zu gestalten, auch wenn sie zur Energiegewinnung genutzt werden.

⁴ Technische Aufbauten dürfen nur dann über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Das Mass beschränkt sich dabei auf 1.5 m, bei Photovoltaikanlagen auf 0.8 m.

Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden. Sie haben sich so in die Gebäude zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 14 Reklame

Für Reklamen und Firmenbeschriftungen ist pro Baubereich ein Beschriftungs- und Reklamekonzept zu erstellen. Das Beschriftungs- und Reklamekonzept ist zusammen mit dem Baugesuch zur Prüfung der Gemeinde einzureichen.

D Freiraum

Art. 15 Grundsatz

¹ Die Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem Richtprojekt vom 27. März 2021. Es ist wegleitend und bildet die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach einheitlichem Konzept. Darauf gestützt ist im Baubewilligungsverfahren ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erarbeiteter Umgebungsplan mit allen relevanten Werkleitungen, mit einer detaillierten Umgebungsgestaltung (inkl. Beleuchtung), einer Pflanzliste und einem Pflege- und Unterhaltskonzept einzureichen.

² Die Freiräume erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Arbeitsqualität des Areals Emmenbaum Nord. Sie schaffen Verbindungen zwischen dem Bahnhof und der Gerliswilstrasse bzw. der Viscosistadt. Sie sind entsprechend sorgfältig und einladend zu gestalten und weisen eine hohe Qualität auf.

Art. 16 Zugänglichkeit

¹ Alle ebenerdigen Freiräume sind öffentlich zugänglich.

² Während der gesetzlichen Nachtruhe sowie unter den Bedingungen gemäss Abs. 3 kann die Zugänglichkeit durch die Grundeigentümer eingeschränkt werden. Die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Art. 25 SBV sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

³ Führt die öffentliche Nutzung zu einer übermässigen Belastung für die Bewohner und die Beschäftigten (Lärm, Littering, Belästigungen u. ä.), kann die Zugänglichkeit des Bebauungsplanareals durch die Grundeigentümer in Abstimmung mit der Gemeinde Emmen teilweise oder ganz eingeschränkt werden. Erfolgt die Einschränkung mittels bewilligungspflichtiger Bauten, bleibt deren Bewilligung vorbehalten.

Art. 17 Ausstattung

Die Wahl der Ausstattungselemente (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Veloständer, Baumscheiben bzw. -gruben) ist mit der Gemeinde Emmen bei der ersten Baueingabe abzustimmen und gilt für alle weiteren Bauetappen und alle Grundeigentümer.

Art. 18 Freiraumtyp 1 (Vorzone Bahnhof- und Gerliswilstrasse)

¹ Die Vorzone Bahnhof- und Gerliswilstrasse dient der Adressbildung. Sie ist so zu gestalten, dass die Nutzungen in den Erdgeschossen gut sichtbar und zugänglich sind.

² Entlang der Fassaden der Neubauten sind zwingend Fusswege anzuordnen.

³ Die Vorzone ist, abgesehen von den Pflanzbereichen, bis zur Fassade mit einem Hartbelag zu versehen.

Art. 19 Freiraumtyp 2 (Hof)

¹ Der Hof dient als Gemeinschaftsfläche für die Bewohner des ganzen Bebauungsareals und ist so zu gestalten, dass er flexibel genutzt werden kann (z. B. für gemeinschaftliche Anlässe, informellen Aufenthalt).

² Der Hof ist zum grössten Teil mit einem sickerfähigen Belag zu versehen. Der im Situationsplan vorgesehene Bereich für Baumpflanzungen, darf nicht unterbaut werden und hat eine Mindestfläche von 30 m² aufzuweisen. Entlang der Fassaden der Neubauten sind Bereiche mit Hartbelag zulässig.

³ Im Hof ist - in räumlichem Zusammenhang mit der Baumgruppe - ein Brunnen mit Sitzmöglichkeiten vorzusehen.

⁴ 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 Freiraumtyp 3 (Gassen)

¹ Die Gassen dienen der Verbindung der Fussgänger mit den angrenzenden Arealen. Sie sind hindernisfrei und, mit Ausnahme der Bepflanzungsbereiche für die Fassadenbegrünung, mit Hartbelag zu gestalten.

² 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 Bebauungsplanperimeter gemäss dem Absatz 1 umzugestalten.

Art. 21 Freiraumtyp 4 (Gartenterrassen)

¹ Die Gartenterrassen dienen als Gemeinschaftsflächen für die Bewohner und Beschäftigten der jeweiligen Baubereiche. Sie sind möglichst flexibel und für Nutzer unterschiedlichen Alters zu gestalten und gemäss Richtprojekt mindestens zu 30% intensiv zu begrünen.

² Die Gartenterrassen sind über einen Treppenaufgang von den Gassen bzw. dem Hof und durch einen hindernisfreien Zugang vom Treppenhaus/Lift her zu erschliessen. Die Treppen sind mindestens im unteren Bereich öffentlich zugänglich zu halten. Die Gestaltung der Erschliessung ist frei wählbar (z. B. Kaskadentreppe, Einschnitt oder Oblicht).

³ Pro Gartenterrasse ist eine Pergola von max. 25 m² zulässig.

Art. 22 Freiraumtyp 5 (Kopfplatz)

¹ 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.

² Der Kopfplatz ist als Podest mit Stufen und einem grosskronigen Baum auszubilden.

Art. 23 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Der Hof und die Gassen dürfen von den Bewohnern des Bebauungsplans als Spielplätze und Freizeitanlagen genutzt und angerechnet werden, sofern sie die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung erfüllen.

² Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach § 159 PBG. Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch öffentlich-rechtlich einzutragen.

³ Die Flächen auf den Gartenterrassen sind nicht anrechenbar.

Art. 24 Bepflanzung

¹ Entlang der Gerliswilstrasse ist eine gemischte Allee aus hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu pflanzen. Es sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Bäume sind grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen. Wo nötig sind sie mit Baumscheiben begehrbar zu gestalten.

² Entlang der Bahnhofstrasse sind mindestens drei Baumpakete mit klein- bis mittelkronigen und hochstämmigen Zierbäumen zu pflanzen.

³ Im Hof sind mehrere grosskronige Laubbäume zu pflanzen.

⁴ Vor dem Kopfbau ist ein grosskroniger Einzelbaum mit solitärem Charakter zu pflanzen.

⁵ Die Gartenterrassen sind zwingend mit Gehölzen (z. B. Sträucher, schattenspendenden Bäume), Stauden und Gräser intensiv zu begrünen, so dass eine üppig-grüne und hochwertige Fernwirkung erzielt wird. Durchgehende Hecken sind nicht zulässig. Sichtbezüge nach aussen sind zu gewährleisten.

⁶ Bei Pflanzmassnahmen sind in unterbauten Bereichen mindestens folgende Erdüberdeckungen für den Wurzelraum vorzusehen:

- a) 1.5 m für grosskronige Bäume;
- b) 1.2 m für klein- bis mittelkronige Bäume;
- c) 0.5 m für Sträucher.

⁷ Für die Anpflanzgrösse gelten folgende Mindesthöhen:

- a) 3.0 m Stammhöhe bei Baumallee, Baumpakete und Einzelbaum;
- b) 6.0 m Kronenhöhe bei Bäumen im Hof.

⁸ Für den Stammumfang gilt bei der Anpflanzung folgendes Mindestmass: 30 cm auf 1 m Stammhöhe.

⁹ Es sind, wenn immer möglich, einheimische und standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Die Bäume entlang der Gerliswilstrasse und der Bahnhofstrasse sind von dieser Bestimmung ausgenommen.

E Mobilität

Art. 25 Fussverkehr

¹ Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fusswegverbindungen müssen eine Breite von mindestens 3.5 m aufweisen.

² Die öffentliche Fusswegverbindung ist grundbuchamtlich zu sichern. Der grundbuchamtliche Nachweis ist mit fortlaufendem Baufortschritt mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

Art. 26 Abstellplätze für Velos und Motorräder

¹ Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos und Motorräder respektive die notwendigen Abstellflächen für fahrzeugähnliche Geräte/FäG (z. B. Kinderwagen und Veloanhänger) sind pro Baubereich 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

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.

² Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig und ungedeckt zu erstellen und dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren Raum, vorzugsweise ebenerdig, anzuordnen. Mindestens 25%, oder gemäss den Vorgaben des BZR, der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen. Bei guter Anbindung an einen Lift ist auch eine Platzierung in den Unter- oder in den Sockelgeschossen (1. OG) möglich.

³ Die Nutzflächen für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind vorzugsweise im Erdgeschoss und innerhalb der Gebäude anzuordnen. Bei guter Anbindung an einen Lift ist auch eine Platzierung in den Unter- oder in den Sockelgeschossen (1. OG) möglich.

⁴ Die Abstellplätze für Motorräder sind unterirdisch zu erstellen.

Art. 27 Motorisierter Individualverkehr

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt vorzugsweise an der im Situationsplan bezeichneten Stelle. Weitere Anschlüsse an der Bahnhofstrasse sind möglich. Gesamthaft dürfen im Geltungsbereich aber höchstens zwei Garagenzufahrten realisiert werden. Diese sind in die Gebäude zu integrieren.

² Abgesehen von der Anlieferung, der Entsorgung und für Blaulichtdienste (z. B. Feuerwehr, Ambulanz) hat die Zufahrt zum Geltungsbereich ausschliesslich rückwärtig über die Bahnhofstrasse zu erfolgen.

³ Die Baubereiche E und F dürfen zusätzlich auch über die bestehende Zufahrt «Süd» auf der Parzelle Nr. 305 erschlossen werden.

⁴ Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so ist auf Verlangen der kantonalen Behörden (Dienststelle vif) und auf Kosten der Grundeigentümer die Anzahl Fahrten aus dem Bebauungsplanperimeter zu dosieren.

Art. 28 Anlieferung

¹ Die Anlieferung erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen.

² Die Anlieferungsbereiche sind für die Anlieferung dauerhaft freizuhalten. Bei der Anlieferung an der Gerliswilstrasse ist auf eine Markierung vor Ort zu verzichten.

Art. 29 Abstellplätze für Personenwagen

¹ Insgesamt sind mindestens 77 Parkfelder bzw. maximal 110 Parkfelder (PF) zu erstellen. Die zulässigen minimalen und maximalen PF für Bewohner und Personal sowie die minimale und maximale Anzahl PF für Besucher und Kunden sind pro Baubereich 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

² Bis die Baubereiche im Perimeter vollständig überbaut werden, darf die Mindestanzahl an Parkplätzen gemäss Art. 29 Absatz 1 SBV unterschritten werden.

³ Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden. Parkplatztransfers sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch öffentlich-rechtlich einzutragen.

⁴ Die Abstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze sind nur entlang der Bahnhofstrasse zulässig und müssen einen Abstand von mindestens 80 cm zum Fahrbahnrand aufweisen. Ihre Anzahl beträgt maximal 12.

⁵ Die Abstellplätze können innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten frei, d. h. ohne Rücksicht auf die Parzellengrenzen, angeordnet werden. Für den Fall, dass die Abstellplätze auf einer fremden Parzelle angeordnet werden, sind diese mittels Eintrag im Grundbuch zu sichern. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein von den betroffenen Grundeigentümern unterzeichneter Grunddienstbarkeitsvertrag abzugeben.

⁶ Werden die unterirdischen Abstellplätze in Etappen erstellt, so sind die Tiefgaragen so zu gestalten, dass sie mit späteren Anlagen zusammengebaut werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein entsprechender Nachweis abzugeben.

⁷ Von der zulässigen Anzahl Abstellplätze sind zwei Abstellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge vorzusehen. Dabei ist ein Abstellplatz mit der ersten und der weitere spätestens mit der letzten Bauetappe zu realisieren. Das genaue Car-Sharing-Konzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

⁸ Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Abstellplätzen (Pooling) ist zulässig. Das genaue Konzept ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

⁹ Die Abstellplätze sind für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzubereiten. Die Stromversorgung mit entsprechendem Lastenmanagement ist so zu dimensionieren, dass alle Abstellplätze in der Einstellhalle mit zeitgemässen Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden können. Es sind entsprechende Leerrohre für einen möglichen Anschluss der einzelnen Parkplätze zu erstellen.

¹⁰ Öffentlich zugängliche Abstellplätze für Besucher und Kunden sind gemäss der kommunalen Verordnung zu bewirtschaften.

¹¹ Können die Anforderungen an die Anzahl Abstellplätze nicht erfüllt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen.

Art. 30 Mobilitätskonzept

¹ Bei der Ansiedlung von Betrieben mit mehr als 10 Vollzeitmitarbeitenden ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ein Mobilitätskonzept einzureichen.

² Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:

- a) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (z. B. Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzanzahl, Anzahl Veloabstellplätze);
- b) Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchen der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann;
- c) Monitoring und Controlling.

F Umwelt

Art. 31 Energie

¹ Neubauten sind nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS), Gold-Standard, oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren.

² Innerhalb des Areals ist ein geeigneter Standort für eine Trafostation vorzusehen. Diese ist in das Gebäude zu integrieren. Vor Einreichung des Baugesuchs für die 1. Bauetappe ist diesbezüglich mit den Centralschweizerischen Kraftwerken (CKW), Luzern, Kontakt aufzunehmen.

Art. 32 Lärmschutz

¹ Die Anforderungen an die Beurteilung von Strassenverkehrslärm und Bahnlärm richten sich nach Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte gemäss Zonenplan (ES III).

² Der Lärmschutznachweis vom 22. Januar 2021 und die darin definierten Lärmschutzmassnahmen sind ein integrierender Bestandteil des Bebauungsplans und sind verbindlich umzusetzen.

³ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist wiederum mit einem Lärmschutznachweis aufzuzeigen, dass die neuen Massnahmen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.

Art. 33 Störfallvorsorge

¹ Für die Personenbelegung ist der Risikobericht zum Bebauungsplan vom 6. Dezember 2020 verbindlich.

² Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

³ Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Art. 34 Entsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung (d. h. Kehrriecht, Papier, Karton) sind gemeinsame Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erstellen. Die Sammelstellen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie gut bewirtschaftet werden können und dass möglichst keine nachteiligen Auswirkungen auf die Nachbarschaft entstehen. Die gemeinsamen Sammelstellen sind spätestens zusammen mit den Neubauten in den Baubereichen E bzw. D1/D2 zu realisieren.

² Zusätzliche Container für Gewerbeabfall und zwei Container für Grüngut sind in den Gebäuden anzuordnen und dürfen am Abholtag an der im Situationsplan bezeichneten Lage aufgestellt werden.

³ Bis die gemeinsamen Sammelstellen realisiert werden, sind alternative Übergangslösungen zulässig. Dabei sind die Abfälle in jedem einzelnen Haus zu sammeln und am Abholtag bereitzustellen.

⁴ Wird im Einvernehmen mit der Gemeinde ein Entsorgungsstandort ausserhalb des Perimeters realisiert, kann auf die gemeinsamen Sammelstellen verzichtet werden.

⁵ Die Detailpläne zur Entsorgung sind mit dem Entsorgungsunternehmen vor Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeinde abzusprechen.

Art. 35 Entwässerung

Die Sammlung und Ableitung des Abwassers hat im Trennsystem zu erfolgen. Ein detailliertes Kanalisationskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Meteor- und Abwasser ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Grundsätze des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu beachten.

Art. 36 Werkleitungen

Die Kosten für die Verlegung von Werkleitungen tragen die Verursacher. Die Verlegung hat nach den Vorgaben der Werkleitungseigentümern zu erfolgen.

Art. 37 Grundwasser

¹ Bauten und Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, sind grundsätzlich nicht zulässig. Ausnahmen (z. B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird.

² Die entsprechenden Nachweise sind mit dem Gesuch um eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 38 Lokalklima

Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass eine übermässige Erwärmung der Umgebung möglichst vermieden werden kann. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist aufzuzeigen, welche Auswirkungen die geplanten Neubauten und Veränderungen im Freiraum auf das Lokalklima haben und mit welchen kompensatorischen Massnahmen zur Hitzeminderung beigetragen werden kann.

G Schlussbestimmungen

Art. 39 Qualitätssicherung

¹ 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.

² 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.

Art. 40 Baudokumentation

Für die im kantonalen Bauinventar (BILU) als erhaltenswert eingetragenen Bauten ist vor deren Abbruch eine Baudokumentation zu erstellen und mit dem Baugesuch einzureichen.

Art. 41 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

¹ Der Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» mit den dazugehörigen Vorschriften tritt nach der Beschlussfassung des Einwohnerrates Emmen und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.

Anhang

Etappenbegrenzungsplan gemäss Art. 9 SBV

