



---

**Raum und Wirtschaft (rawi)**

Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern  
Telefon +41 41 228 51 83  
rawi@lu.ch  
www.rawi.lu.ch

Luzern, 29. November 2021 CL / JAD  
2021-268

**Gemeinde Emmen, Teilrevision der Nutzungsplanung sowie Bebauungsplan Emmenbaum Nord, 2021**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Am 21. April 2021 ersuchten Sie um die Vorprüfung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Bahnhof sowie des Bebauungsplans Emmenbaum Nord. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen genehmigte der Regierungsrat am 3. September 1996 (RRE Nr. 1901). Seither wurden verschiedene Änderungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen.

Das Areal «Emmenbaum Nord» ist Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Luzern Nord. Zur Entwicklung dessen nördlichen Teils zwischen der Gerliswil- und der Bahnhofstrasse hat die Gemeinde basierend auf einem Workshopverfahren den Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» erarbeitet. Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ersatzbauten, die Mobilität und den Freiraum geschaffen werden.

**2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplanänderung Emmenbaum Nord, Plan 1:2'000, Entwurf vom 26. Oktober 2020;

- Bebauungsplan Emmenbaum Nord, Situationsplan 1:500, Entwurf vom 31. März 2021;
- Bebauungsplan Emmenbaum Nord, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 16. April 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Nachhaltigkeitsanforderungen vom 27. Oktober 2019;
- Kurzbericht Werkleitungen vom 10. Januar 2020;
- Schlussbericht Workshopverfahren vom 2. Juni 2020;
- Risikobericht nach Störfallverordnung vom 6. Dezember 2020;
- Lärmgutachten vom 22. Januar 2021;
- Mobilitätskonzept vom 26. Januar 2021;
- Verkehrsgutachten vom 26. Februar 2021;
- Richtprojekt vom 27. März 2021;
- Kurzgutachten Entsorgung und Anlieferung vom 15. April 2021;
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 16. April 2021.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter Kapitel B.

### **3. Vernehmlassungsverfahren**

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

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 7. Mai 2021;
- real Luzern am 18. Mai 2021;
- Gebäudeversicherung Luzern am 21. Mai 2021;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL) am 24. Mai 2021;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 3. Mai 2021 und am 25. Mai 2021;
- Gemeindeverband LuzernPlus am 28. Mai 2021;
- Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern am 31. Mai 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 16. Juni 2021.

In Absprache mit dem Departement Planung und Hochbau der Gemeinde Emmen wurden mehr Institutionen als üblich zur Stellungnahme eingeladen.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Gesamtwürdigung**

Der Gemeinde ist es gelungen, basierend auf einem fundierten Workshopverfahren eine wegweisende Planungsgrundlage für die Realisierung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung an dieser zentralen Lage zu erarbeiten. Das ausgearbeitete Richtprojekt mit den sechs Baukörpern, deren Grund- und Dachformen, der dreiteiligen Fassadengliederung, der Durchgängigkeit des Areals für alle Anspruchsgruppen sowie der Eingliederung der Bauten in den städtischen Raum überzeugt aus kantonaler Sicht. Darüber hinaus werden mit dem

Bebauungsplan Emmenbaum Nord bauliche und gestalterische Rahmenbedingungen festgelegt, welche ausreichend Spielraum bei der Umsetzung lassen.

## **2. Generelles**

Mittels Bebauungsplan soll das präzisierte Konzept aus dem Workshopverfahren rechtlich verankert werden. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 3 (teilweise), 246, 300, 301, 302, 303, 1083 (teilweise), 1140, 1148 und 1847 und weist eine Gesamtfläche von 6'213 m<sup>2</sup> auf.

## **3. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan**

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Mit der beabsichtigten Umzonung der Parzellen im Bebauungsplanperimeter in die Spezielle Kernzone (K-S) soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan geschaffen werden. Zur Umzonung äussern wir uns im Kapitel B.8.

Die Gemeinde Emmen erarbeitet aktuell die Gesamtrevision der Ortsplanung. Wir weisen darauf hin, dass die vorliegende Teilrevision des Zonenplans und der Bebauungsplan mit der laufenden Gesamtrevision so abzustimmen sind, dass sie sowohl mit den bisherigen als auch mit den neuen übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben, insbesondere den Baubegriffen und Messweisen, übereinstimmen. Zu vermeiden ist, dass der Bebauungsplan kurz nach seinem Inkrafttreten bereits wieder angepasst werden muss.

## **4. Denkmalpflege**

Der Planungsbericht ist hinsichtlich dem Rückbau von zwei im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert eingestuften Bauten zu ergänzen. Zudem empfehlen wir, vor dem Abbruch der Bauten eine Fachdokumentation der eingetragenen Objekte zu erstellen.

## **5. Kantonsstrasse**

Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass sich zum einen die geplanten Veloabstellplätze, die Standfläche für die Anlieferung, die Containerabstellplätze und Bäume entlang der Gerliswilstrasse teilweise auf öffentlichem Grund befinden, und sich zum andern die Gehwegfläche mehrheitlich auf Privatgrund befindet. Die Realisierung dieser Planung ist zwar möglich, setzt jedoch den Nachweis der Einhaltung der erforderlichen Sichtweiten bei den Ein- und Ausfahrten voraus. Darüber hinaus sind die notwendigen Rechte auf den Privatflächen mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

## **6. Erschliessung**

Das Verkehrsgutachten und das Mobilitätskonzept zeigen auf, dass die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens mit dem heutigen Verkehrssystem tragbar sind. Die Dienststelle vif behält sich jedoch vor, Massnahmen zu Lasten der Gesuchstellerin (z.B. eine Dosierung über die Schrankenanlagen der Tiefgarage) zu erlassen, sofern negative Folgewirkungen für die Verkehrssicherheit oder Leistungsfähigkeit der beiden Verkehrssysteme MIV und/oder ÖV eintreten sollten. Die Kosten der entsprechenden Massnahmen gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die Sonderbauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen. Eine vergleichbare Bestimmung findet sich in den Bebauungsplänen Seetalplatz.

Die Befahrung der Gassen zwischen der Gerliswilstrasse und der Bahnhofstrasse ist grundsätzlich zu unterbinden, nötigenfalls mit baulichen Massnahmen. Ausnahmen sind für die

Entsorgung vorzusehen. Die Anlieferung an der Gerliswilstrasse ist gemäss der Dienststelle vif denkbar, jedoch aufgrund des Konfliktpotentials mit dem Fuss- und Radverkehr nicht erwünscht. Aufgrund der Sicherheit ist daher auf eine Markierung vor Ort zu verzichten.

## **7. Parkierung / Mobilitätskonzept**

Die gemäss kommunalem Parkplatzreglement zu erstellende Anzahl Parkfelder wird aufgrund der Zentrumslage und der hohen Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr reduziert. Wir begrüssen dies und empfehlen zudem, die Unterschreitung der minimal zulässigen Anzahl Parkplätze gemäss Art. 30 Abs. 1 SBV zuzulassen, sofern die Machbarkeit mit einem Mobilitätskonzept auf Stufe Baubewilligung nachgewiesen ist. Darüber hinaus sind die Projektunterlagen in Bezug auf den Leitfaden Mobilität LuzernNord und das Thema Smart City gemäss der Stellungnahme von LuzernPlus zu ergänzen.

## **8. Entsorgung**

Hinsichtlich der Planung der Bereitstellungsplätze verweisen wir auf die Empfehlungen und Hinweise in der Stellungnahme des Gemeindeverbands REAL. Diese sind zu beachten.

## **9. Teilzonenplanänderung Emmenbaum Nord**

Die Änderungen am Zonenplan sind weitgehend recht- und zweckmässig. Es sind jedoch im Plan «Teiländerung Zonenplan» zwei grafische Anpassungen vorzunehmen:

- Auf der Parzelle Nr. 1083 ist die Kernzone K6 zu streichen.
- Die Abgrenzung der Kernzone K-S entlang der Gerliswilstrasse (beispielsweise bei der Parzelle Nr. 246) ist gemäss dem Bebauungsplanperimeter darzustellen.

Gemäss § 52 PBG sind Strassenflächen innerhalb der Bauzone der Verkehrszone zuzuweisen. Da diese generelle Zuweisung für das gesamte Gemeindegebiet noch nicht vorgenommen worden ist und es sich beim Begehren um eine kleinräumige Zonenplanänderung handelt, kann vorerst auf die Ausscheidung der Verkehrszone verzichtet werden. Dies ist im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung jedoch nachzuholen.

## **10. Bebauungsplan Emmenbaum Nord**

Auf den Containerabstellplatz zwischen der Gerliswilstrasse und dem Baubereich F2 sowie die zusätzliche Fussgängerquerung auf der Kantonsstrasse ist zu verzichten. Zudem ist die Anlieferzone entlang der Gerliswilstrasse um 0.5 m vom Fahrbahnrand zurückzusetzen. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif.

Die im Planungsbericht (Kapitel 4.1.3) erwähnten Leitungen sind im Situationsplan nicht verortet. Da einzelne Leitungen aufgrund der künftigen Baute umzulegen sind, empfehlen wir, die entsprechenden Werkleitungen als orientierender Inhalt im Situationsplan darzustellen.

## **11. Sonderbauvorschriften Emmenbaum Nord**

### *Art. 1 Geltungsbereich*

Wir empfehlen Ihnen, den Titel in «Geltungsbereich und ergänzendes Recht» umzubennen und die Art. 1 und 3 zu vereinen. Die Artikelnummerierung ist anzupassen.

#### *Art. 2 Bestandteile*

Absatz 1 ist hinsichtlich der Rechtsverbindlichkeit der beiden Planungsinstrumente zu präzisieren. Zudem stellen wir in Frage, ob es sinnvoll ist, den Planungsbericht als wegleitenden Bestandteil des Bebauungsplans zu qualifizieren, da er als Teil der Materialien ohnehin gilt. Wir ersuchen Sie, dies nochmals kritisch zu hinterfragen.

Die Datumsangaben der einzelnen Bestandteile des Bebauungsplans sind nach ihrer Bereinigung für die Beschlussfassung zu aktualisieren oder in der Bestimmung wegzulassen.

#### *Art. 4 Zwecke und Ziele*

Wir empfehlen, die Bestimmung hinsichtlich der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen mit Bezug zur Gerliswil- und Bahnhofstrasse und der Sicherstellung von öffentlichen Veloverbindungen zur Querung des Areals (vgl. Situationsplan) zu ergänzen.

Abs. 3 erachten wir als entbehrlich. Allenfalls könnte in Abs. 1 der Verweis auf Art. 39 als Klammerbemerkung ergänzt werden.

#### *Art. 5 Baubereiche*

Abs. 5 erscheint uns nicht eindeutig. Es stellt sich die Frage, ob alle Baubereiche vergrössert und verkleinert werden dürfen, oder nur solche, welche aneinanderstossen. Unklar ist zudem, ob der kleinere nur vergrössert werden darf, oder ob allenfalls auch eine Verkleinerung zulässig ist. Weiter unklar ist, ob es zulässig ist, die Baubereiche effektiv zu verbinden. Wir empfehlen, die Bestimmung zu präzisieren.

In Anlehnung an Abs. 8 empfehlen wir, die jeweiligen Höhenkoten im Situationsplan oder allenfalls in einem Schnittplan verbindlich festzulegen.

Aufgrund Abs. 11 könnte unklar sein, was «nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft» in diesem Kontext bedeutet. Wir empfehlen, dies zumindest im Planungsbericht zu konkretisieren. Vermutlich soll erreicht werden, dass keine Zustimmung erforderlich ist, jedoch die Anliegen der Grundeigentümerschaft zu berücksichtigen und soweit möglich umzusetzen sind (vgl. dazu § 114 PBG als massgebliche Rechtsgrundlage).

#### *Art. 8 Nutzung*

Abs. 1 scheint uns eher eine Zweckbestimmung zu sein und wäre damit unter Art. 4 einzuordnen. Wir empfehlen, dies zu prüfen.

Abs. 7 zur «Dachterrasse» ist inhaltlich mit Artikel 22 abzustimmen.

#### *Art. 10 Etappierung*

Die Etappierung ist betreffend der Abhängigkeit zur Erschliessung zu präzisieren.

#### *Art. 14 Dachgestaltung*

Wir empfehlen und beantragen, die Energiegewinnung auf den Dächern mittels Photovoltaikanlagen nicht nur optional zu erlauben, sondern verbindlich vorzuschreiben.

#### *Art. 17 Zugänglichkeit*

Abs. 3: Wir verweisen auf Art. 5 Abs. 9, wonach Klein- und Anbauten ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig sind. Soll die Einschränkung der Zugänglichkeit des Bebauungsplanareals wirklich durch bewilligungspflichtige Bauten erfolgen – vermutlich sind es eher Anlagen – ist sicherzustellen, dass diese gemäss Art. 5 Abs. 9 überhaupt zulässig sind.

#### *Art. 19 bis Art. 21 Freiraumtyp 1 bis 3*

Wir empfehlen Ihnen das Wort «asphaltieren» sinngemäss durch «Hartbelag» zu ersetzen.

#### *Art. 25 Bepflanzung*

Wir beantragen, ausschliesslich einheimische und standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Zudem würden wir es begrünnen, wenn auf dem Kopfplatz ein Einzelbaum mit einer Anpflanzhöhe von min. 5 m Stammhöhe gesetzt würde.

#### *Art. 26 Fussverkehr*

Wir weisen darauf hin, dass diese Fusswegverbindungen grundbuchlich zu sichern sind, andernfalls sind sie nicht durchsetzbar.

#### *Art. 27 Abs. 1 Motorisierter Individualverkehr*

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr an der Bahnhofstrasse ist gemäss Situationsplan auf eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt zu beschränken. Zudem erscheint uns die Formulierung «die Erschliessung erfolgt *vorzugsweise* an der [...]» für die Thematik MIV-Erschliessung zu unverbindlich. Im Situationsplan ist die Zu- und Wegfahrt zur Tiefgarage als schematisch bezeichnet. Demnach besteht bereits ein gewisser Anordnungsspielraum. Einen noch grösseren Spielraum erachten wir als unzweckmässig. Wir empfehlen, die Bestimmung anzupassen und den Begriff «vorzugsweise» ersatzlos zu streichen.

#### *Art. 27 Motorisierter Individualverkehr und Art. 28 Anlieferung*

Wir empfehlen Ihnen, die beiden Artikel systematisch nach Art. 29 einzureihen.

#### *Art. 29 Abstellplätze für Velos*

Wir empfehlen, die Mindest-Abstellfläche für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) mit dem Hinweis «ohne Durchgangs- und Verkehrsfläche» zu präzisieren und für die Türen zwischen dem Hauszugang und den Langzeitabstellplätzen eine Mindestbreite von 1 m vorauszusetzen. Wir empfehlen zudem eine Vorgabe, wonach Langzeit-Veloabstellplätze zu überdachen sind.

#### *Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen*

Wir verweisen auf die vorangehenden Ausführungen und empfehlen, die Unterschreitung der minimalen Anzahl Parkfelder unter bestimmten Voraussetzungen zuzulassen.

Abs. 5: Es sind nicht nur die Parkfelder auf fremden Parzellen grundbuchlich zu sichern, sondern auch die erforderliche Erschliessung, sofern diese über andere Parzellen führen sollte.

#### *Art. 35 Entsorgung*

Die Detailpläne zur Entsorgung sind mit dem Entsorgungsunternehmen vor Einreichung des Baugesuches bei der Gemeinde abzusprechen. Der Artikel ist dahingehend zu präzisieren.

#### *Art. 37 Werkleitungen*

Korrekterweise ist nicht von den «Werkleitungsbesitzern», sondern von den «Werkleitungseigentümern» zu sprechen. Die Bestimmung ist anzupassen.

#### *Art. xx Grundwasser*

Wir beziehen uns auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe. Es ist ein separater Artikel zum Thema Grundwasser in die Sonderbauvorschriften aufzunehmen.

#### *Art. xx Baudokumentation*

Wir empfehlen einen Artikel aufzunehmen, wonach für die im kantonalen Bauinventar BILU als erhaltenswert eingetragene Baute vor Abbruch eine Baudokumentation zu erstellen ist.

## 12. Weitere Sachbereiche

### Brandschutzvorschriften und hindernisfreie Bauweise

Für die Planung, den Bau, den Betrieb und die Instandhaltung von Bauten und Anlagen sowie der Umgebungsgestaltung verweisen wir auf die Ausführungen der Gebäudeversicherung Luzern sowie der Fachstelle für hindernisfreies Bauen.

### Lärmschutz

Die Würdigung und Beurteilung der Erkenntnisse des Lärm- und Schallschutznachweises vom 21. Januar 2021 sind der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu entnehmen. Diese hält fest, dass dem Bauvorhaben unter Berücksichtigung der gestellten Anträge zugestimmt werden kann. Zudem weist die Dienststelle auf mögliches weiteres Lärmreduktionspotential hin und behält sich vor, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen detaillierten und bauphysikalischen Nachweis zu den Balkonen und Loggien zu verlangen.

### Störfallvorsorge

Die Dienststelle uwe beurteilt das Störfallrisiko basierend auf dem Risikobericht vom 6. Dezember 2020 als tragbar. Die von der Dienststelle gestellten Anträge und empfohlenen Massnahmen sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.

### Naturgefahren

Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass gemäss der Gefahrenkarte eine geringe Gefährdung durch Wasser und somit eine Hinweispflicht für die Gemeinde besteht. Der Planungsbericht ist entsprechend zu präzisieren.

## 13. Mehrwertausgleich


Im Planungsbericht wird das Thema Mehrwertausgleich richtig wiedergegeben.

## C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision des Zonenplans und der Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der genannten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind der Zonenplan und der Bebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse

  
Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Metron AG, Stahlrain 2, Postfach, 5201 Brugg
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern, Sternmattstrasse 50, 6005 Luzern
- Gebäudeversicherung Luzern, Hirschengraben 19, 6002 Luzern
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- REAL Recycling, Reusseggstrasse 19, 6020 Emmenbrücke
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern

**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

Arsenalstrasse 43  
Postfach  
6010 Kriens 2 Sternmatt  
Telefon 041 318 12 12  
vif@lu.ch  
www.vif.lu.ch

Dienststelle  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kriens, 7. Mai 2021 zeu/DAr/Ho/MUD/BU/ah/DBI  
ID 21\_506 / 2112.1453 / 2021-652

**GEMEINDE EMMEN**

**Vernehmlassung; Bebauungsplan Emmenbaum Nord, 2021**

Sehr geehrter Herr Lampart  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 30. April 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN**

Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» Betrachtung Gerliswilstrasse

Ausgangslage

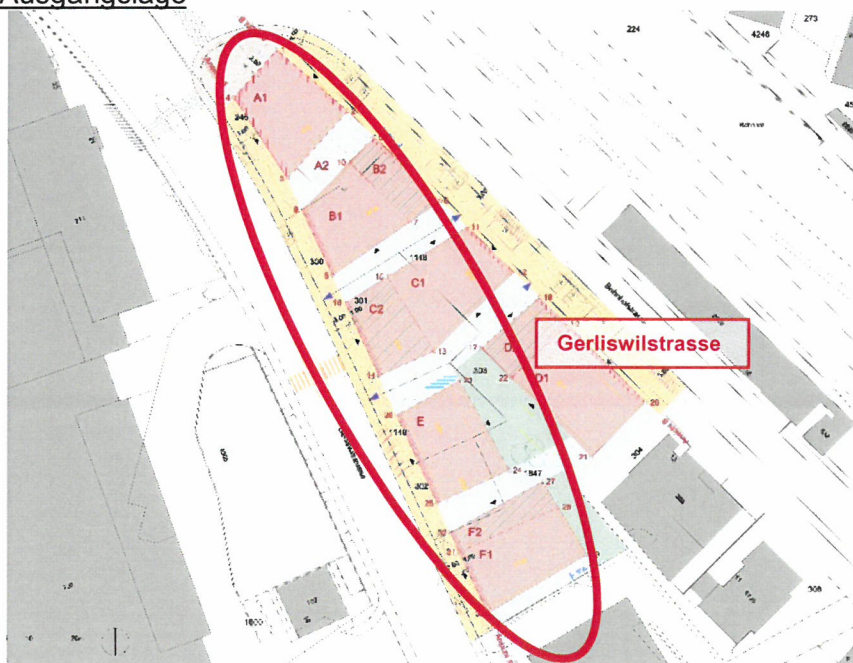


Abbildung 1: Ausschnitt Situation Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» [01]

Das Areal «Emmenbaum Nord» im Zentrum von Emmenbrücke soll baulich weiterentwickelt werden. Hierzu wurde ein Bebauungsplan erarbeitet.

Der Bebauungsplanperimeter erstreckt sich über den nördlichen Teil des Gevierts zwischen Bahnhof- und Gerliswilstrasse. Es liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof Emmenbrücke.

Für die Beurteilung stehen die folgenden Grundlagen zur Verfügung:

- [01] Bebauungsplan «Emmenbaum Nord», Situationsplan 1:500, Metron, 31.03.2021
- [02] Bebauungsplan «Emmenbaum Nord», Sonderbauvorschriften, Metron 16.04.2021
- [03] Bebauungsplan «Emmenbaum Nord», Richtprojekt, Schlussdokumentation, Planergemeinschaft Mirlo Urbano/Brühlmann Loetscher, 27.03.201
- [04] Bebauungsplan «Emmenbaum Nord», Kurzgutachten zu Entsorgung und Anlieferung, TEAMverkehr, 15.04.2021
- [05] Bebauungsplan «Emmenbaum Nord», Verkehrsgutachten, Rudolf Keller & Partner Verkehrsingenieure AG, 26.02.2021
- [06] Bebauungsplan «Emmenbaum Nord», Vorabklärung IBZ, rawi, 14.05.2019

#### Beurteilung Verkehrsplanung

Aus Sicht Verkehrsplanung werden neben Planungsbericht und Sonderbauvorschriften (bezogen auf Verkehr) speziell Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept beurteilt.

Verkehrsgutachten und Mobilitätskonzept sind sehr gut. Im Verkehrsgutachten wird festgehalten, dass der Knoten (Lichtsignalanlage [LSA] 049) Bahnhofstrasse/Gerliswilstrasse (übergeordnete Erschiessungsknoten Bebauungsplan Emmenbau Nord) isoliert betrachtet eine gut bis befriedigende Leistungsfähigkeit (VQS = B/C) ausweist (heute und mit 7/8 AS Emmen N), jedoch die Kapazität durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Gerliswilstrasse mit Rückstaus verursacht am Seetalplatz oder Centralplatz beeinträchtigt resp. heruntersetzt wird. Da aber der Bus von der Bahnhofstrasse priorisiert wird, d.h. abfliessen kann, profitiert auch der übrige Verkehr.

Zumal die genaue Nutzung noch nicht festgelegt werden kann, wird das Verkehrsaufkommen für den motorisierten Individualverkehr (MIV) für das schlechteste Szenario «Gewerbe Kundenintensiv» berechnet. Demnach sind bis zu rund 60 Fahrzeuge aus dem Bebauungsplan (Tiefgarage) in Richtung LSA (Knoten Bahnhof-/Gerliswilstrasse) möglich.

Dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord kann aus Sicht Verkehrsplanung mit folgender Auflage zugestimmt werden:

- Falls trotz zweckmässiger und rechtskonformer Bewilligung nach Realisierung des Bauvorhabens bzw. einzelnen Bestandteilen und einer angemessenen Erfahrungszeit negative Folgewirkungen für die Verkehrssicherheit bzw. Leistungsfähigkeit auf der Kantonsstrasse eintreten sollten, werden entsprechende Massnahmen durch die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) angeordnet/erlassen resp. behält sich die Dienststelle vif entsprechende Massnahmen zu Lasten des Gesuchstellers vor (z.B. eine Dosierung über die Schrankenanlagen der Tiefgaragen). Dies ist im Mobilitätskonzept oder Sonderbauvorschriften aufzunehmen.



Über den betroffenen Abschnitt der Gerliswilstrasse sollte die Anlieferung einheitlich behandelt werden. Aus rechtlicher Sicht steht einer Anlieferung unter Einhaltung nachfolgenden Punkte nichts im Wege. Wir sehen aber davon ab, Anlieferung baulich oder mit Markierungen zu bewilligen. Der Markierung der Anlieferung kann nicht zugestimmt werden.

#### Aus rechtlicher Sicht

Nach dem Strassenverkehrsrecht ist der Güterumschlag auf öffentlichen Strassen zulässig, sofern die Fahrzeuge nicht ausserhalb der Strasse oder abseits vom Verkehr halten können. Die Behinderung anderer Strassenbenützer ist dabei möglichst zu vermeiden und die Lade-tätigkeit ist ohne Verzug zu beenden (Art. 21 Abs. 2 Verkehrsregelverordnung [VRV]). Das Halten zum Güterumschlag neben Fahrzeugen, die längs des Strassenrands parkiert sind, ist zulässig, sofern der Verkehr nicht behindert wird (Art. 18 Abs. 4 VRV).

Ein nach dem Strassenverkehrsrecht zulässiger Güterumschlag, der andere Verkehrsteilnehmer nicht wesentlich behindert, kann gemäss Strassenrecht dem Gemeingebrauch zugeordnet werden (§ 21 Abs. 1 StrG). Eine Bewilligung der Strassenverwaltungsbehörde (§ 22 Abs. 2 StrG) für den Güterumschlag ist im Rahmen des Gemeingebrauchs nicht erforderlich.

Vorbehalten bleibt eine Beschränkung oder Aufhebung des Gemeingebrauchs der Strassenverwaltungsbehörde im öffentlichen Interesse, wie aufgrund der Verkehrssicherheit, des öffentlichen Verkehrs, von Bau- und Unterhaltsarbeiten oder zum Schutz der Strassenanlage (§ 21 Abs. 2 StrG).

Vorbehalten bleibt überdies eine Beschränkung oder Aufhebung des Gemeingebrauchs gemäss Strassenverkehrsrecht (§ 21 Abs. 2 StrG) durch die nach Strassenverkehrsrecht für den Erlass von Verkehrsanordnungen zuständige Dienststelle vif (§ 17 Abs. 1 Strassenverkehrsverordnung), wie Fahrverbot oder Halteverbot, allenfalls mit Zusatztafel «ausgenommen Güterumschlag» z.B. an Werktagen in der Zeit von ... bis ... Uhr.

## Entsorgung

Die Zufahrt zu einer von zwei Entsorgungsstellen erfolgt ab der Gerliswilstrasse. Die Zufahrt tangiert den Gehweg. Die Ausfahrt erfolgt in die Bahnhofstrasse. Die Details dazu können [04] entnommen werden.



Abbildung 3: Situation Zufahrt Entsorgungssammelstelle ab der Gerliswilstrasse [04]

Grundsätzlich ist die Zufahrt ab der Gerliswilstrasse unproblematisch. Zu beachten gilt die Sichteinschränkung auf den Gehweg infolge des Abstellplatzes der Anlieferung (nur bei abgestelltem Fahrzeug in Anlieferzone).

Der Entsorgung kann mit folgenden Auflagen zugestimmt werden:

- Die Befahrung der «Gasse» ab der Gerliswilstrasse ist mit Ausnahme für die Entsorgung zu unterbinden. Wird die «Gasse» missbraucht, sind bauliche Massnahmen zu realisieren.
- Die Befahrung der Gassen zwischen den Gebäudekomplexen B/C, resp. A/B ist mit baulichen Massnahmen zu unterbinden.

## Fussgängerquerung

Der Bebauungsplan weist als orientierenden Inhalt eine zu prüfende, zusätzliche Fussgängerquerung der Gerliswilstrasse aus.

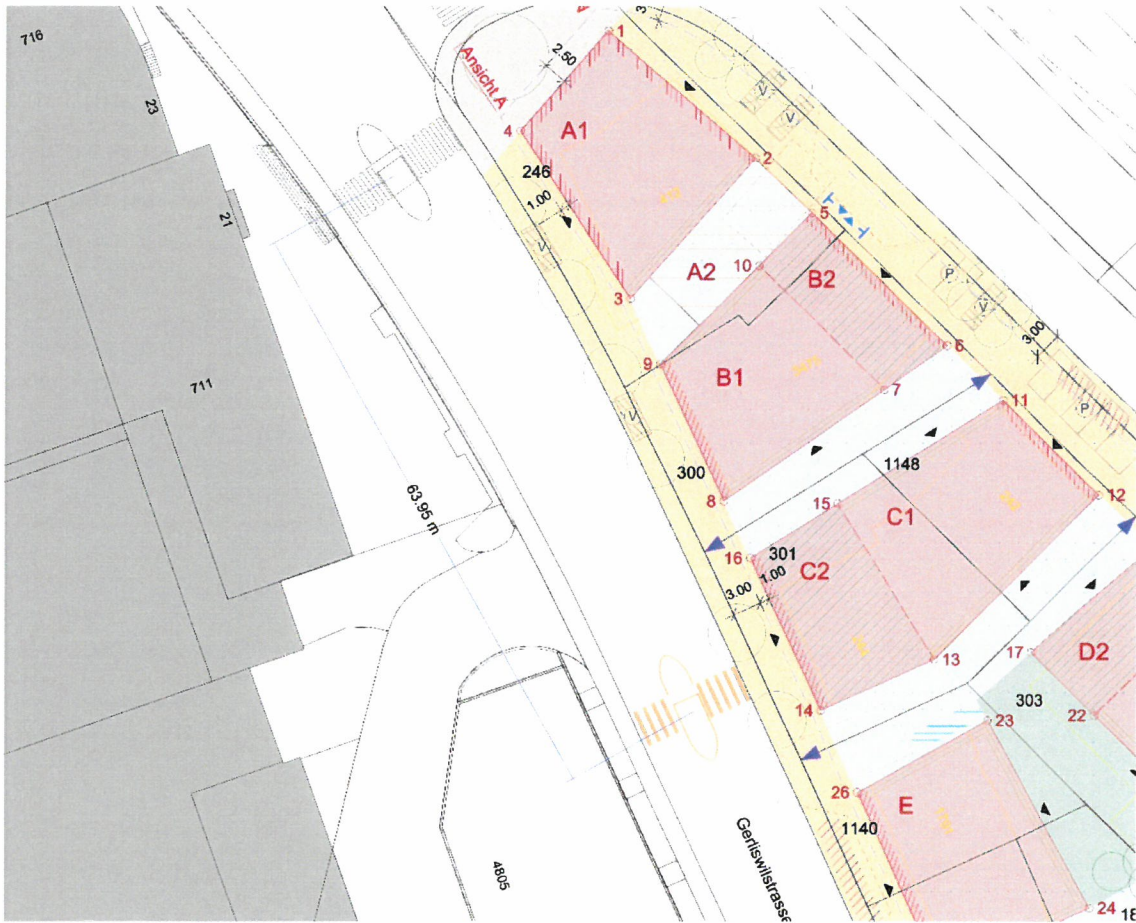


Abbildung 4: Situation optionaler Fussgängerübergang [01]

Der Abstand zur bestehenden Querung beim Knoten Bahnhofstrasse beträgt rund 64 m. Zur nächstgelegenen Querung in Richtung Seetalplatz beträgt die Distanz ca. 115 m.

Der angeregte Übergang liegt im Rückstaubereich der LSA Gerliswil-/Bahnhofstrasse (siehe [05]). Der Mindestabstand von 125 m zu einer benachbarten LSA gemäss VSS 40 241 Fussgängerstreifen ist zudem nicht eingehalten.

Auf den Fussgängerstreifen soll vorerst verzichtet werden. Zeigt sich zukünftig ein Bedarf, ist eine detaillierte Prüfung bezüglich der Sicherheit notwendig (gemäss VSS 40 241).

## Veloparkierung/Containerabstellplätze

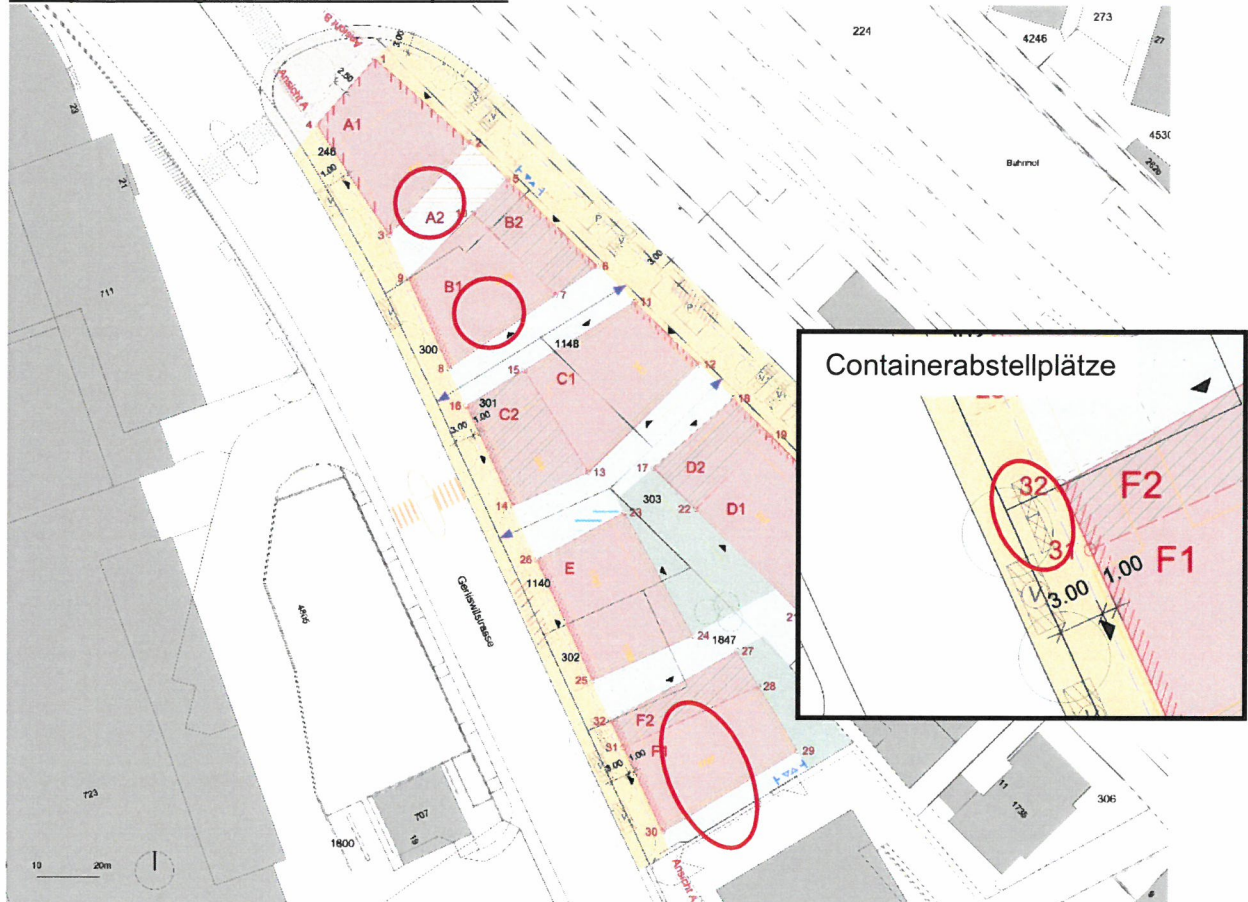


Abbildung 5: Ausschnitt Situation Veloparkierung/Containerabstellplatz [01]

Der Bebauungsplan sieht auf öffentlichem Grund Veloabstellplätze vor. Inwieweit diese anrechenbar sind und durch die Dienststelle vif geduldet werden, ist festzulegen.

Die Sichtweiten dürfen nicht tangiert werden. In der vorliegenden, orientierenden Lage ist die Sichtweite der benachbarten Ausfahrt GS 305 mutmasslich tangiert.

Die eingetragenen Containerabstellplätze an der Gerliswilstrasse, mitten im Fussgängerbereich, können nicht bewilligt werden.

### Bäume

Der Abstand der vorgesehenen Bäume entlang der Gerliswilstrasse ist in der Situation [01] zum Bebauungsplan nicht angegeben. Gemäss Skizzen in [04] ist dieser mit 1.5 m vorgesehen.

Das kantonale StrG (SRL 755) verlangt innerorts einen Baumabstand von 2 m zum Strassenrand (Art. 86). Falls die Bäume als Strassenbestandteil gelten, kann davon abgewichen werden (Art. 86, Abs. 6).

Die erforderlichen Sichtweiten dürften nicht tangiert werden.

### Trottoir/Fussweg

Die Gehweg-/Trottoirfläche verläuft zukünftig primär auf Privatgrund. Das heutige Trottoir dient eher als «Serviceband» (Veloabstellplätze, Baumstandort, Anlieferung).

Nach StrG finanziert der Kanton nur zwei Meter des Trottoirs.

Die Rechte z.B. für die Fussverkehrsfläche sind mittels Dienstbarkeiten zu sichern.

Unterabstand zur Kantonsstrasse

Dem Unterabstand kann zugestimmt werden. Der Punkt ist in Art. 7 der Sonderbauvorschriften [02] geregelt.

**NATURGEFAHREN**

Es sind keine Gewässer betroffen. Die Gefahrenkarte zeigt zum Teil eine geringe Gefährdung durch Wasser. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde zukünftigen Geschwister darauf hinzuweisen.

Aus Sicht Naturgefahren sind keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter  
Abteilungsleiter Planung Strassen



Urs Zehnder  
Abteilungsleiter Naturgefahren

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

REAL

Reusseggstrasse 19  
6020 Emmenbrücke

T 041 429 12 12

info@real-luzern.ch  
www.real-luzern.ch

Emmenbrücke, 18. Mai 2021

## **Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Emmenbaum Nord, 2021**

Vernehmlassung REAL

REAL nimmt zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord wie folgt Stellung:

### 1. Entsorgung WOHNEN

Gemäss Planungsbericht sind im Perimeter die Erstellung von 121 Wohnungen geplant. Das Einwohner-Potenzial liegt bei 270 Personen. Für den Bereich Wohnen sind Gebinde für Kehricht, Grüngut, Kehricht und Karton bereitzustellen. Die Wahl der Gebinde ist abhängig von der Anzahl der geplanten Wohneinheiten. Folgende Gebinde sind notwendig:

- 4x Kehricht UFC
- 2x Grüngut (UFC mit Liftomat im Normcontainer)
- 1x Papier UFC
- 1x Karton UFC

Die Sonderbauvorschriften schreiben gemäss Art. 35 lediglich die Bereitstellung von Containern für Kehricht vor. Ebenso das Kurzgutachten Entsorgung vom Team Verkehr Zug. Es fehlt die Entsorgung für Grüngut. Diese Container sind jedoch ebenfalls zwingend anzubieten.

### 2. Entsorgung GEWERBE

Kleingewerbe sollen für die Entsorgung die geplanten Unterflursysteme nutzen. Hierzu sind die blauen REAL Gebührensäcke zu verwenden. Für grössere Detailhändler welche Chipcontainer verwenden möchten, sind separate Containerräume bzw. Bereitstellungsplätze zu erstellen. Die nötigen Mengen an Containern und Gestaltung der Bereitstellungsplätze sind mit REAL zu klären.

### 3. Zufahrt und Gestaltung

Bezüglich Zufahrt und Gestaltung gelten die Vorgaben des REAL Leitfadens.

#### 5.3 Anforderungen an die Zufahrt

*Lichtmass: Breite mind. 3.80 m, Höhe mind. 4 m Befestigt, Belastbarkeit mind. 40 Tonnen Steigungen über 15% werden nicht befahren Fahrverbote werden nur mit entsprechender Bewilligung befahren Aus Sicherheitsgründen finden keine Rückwärtsfahrten statt Sackgassen werden nur befahren, wenn am Ende der Sackgasse eine Wendemöglichkeit (Wendehammer, -schleife, -nische etc.) besteht Pläne von Wendemöglichkeiten müssen immer von REAL geprüft und freigegeben werden Absperrsysteme (Schränkungen, Poller etc.) müssen immer von REAL geprüft und freigegeben werden.*

#### 5.4 Gestaltung der Bereitstellungsplätze

*Kinshofer Container-Unterflursysteme müssen umschlagseitig befestigt und eben ausgestaltet sein (Längs-/Quergefälle max. 5%). Auf der Umschlagseite muss zur Manövriertfläche jederzeit eine hindernisfreie, befestigte Fläche von 7 m x 16 m vorliegen. Die gesamte Manövriertfläche muss eine Belastbarkeit von 40 Tonnen aufweisen. Es ist sicherzustellen, dass unter den ausgefahrenen LKW-Stützen ein Bodendruck von 20 kg/cm<sup>2</sup> garantiert werden kann. Die genaue Position der LKW-Stützen kann nicht definiert werden. Das Längs- und Quergefälle des Manövrierraumes darf 5% nicht überschreiten. Der Zugang ab der Manövriertfläche muss befestigt, ebenerdig, hindernis-, schnee- und eisfrei sein. Die Bordsteinkanten müssen abgesenkt sein. Im gesamten Manövrierraum und mind. 11 m oberhalb des gesamten Kinshofer Container-Unterflursystems darf kein Hindernis sein (gefährlose Kranarbeiten).*

Vor Einreichung des Baugesuches sind Detailpläne zur Entsorgung vorzulegen. Die Vorgaben des Real Leitfadens sind einzuhalten.

[https://www.real-luzern.ch/files/Files/Dokumente/Downloads/REAL\\_Leitfaden\\_zur\\_Planung\\_von\\_Bereitstellungsplaetzen\\_fuer\\_Kehricht.pdf](https://www.real-luzern.ch/files/Files/Dokumente/Downloads/REAL_Leitfaden_zur_Planung_von_Bereitstellungsplaetzen_fuer_Kehricht.pdf)

Freundliche Grüsse



Marcó Zraggen

Berater Abfalllogistik

Rückfragen: 041 429 12 18

marco.zraggen@real-luzern.ch



Raum und Wirtschaft (rawi)  
Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

21. Mai 2021

**Boris Camenzind**  
Abteilungsleiter Prävention  
Tel. 041 227 22 05  
boris.camenzind@gvl.ch

## Bebauungsplan Emmenbaum Nord

### Projekt 2021-S0796

Bauherr:	team burkard ag, An der Reuss 5, 6038 Gisikon
Projektverfasser:	Planergemeinschaft, Mirlo Urbano / Brühlmann Lötscher, Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich
Beschreibung:	Gestaltungsplan Emmenbaum Nord
Lage:	Emmenbaum, Emmen
Grundstück:	304-0246, 304-0300, 304-0301, 304-0302, 304-0303, 304-1083, 304-1140, 304-1148, 304-1847

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 18.05.2021 haben wir durch die Bewilligungs- und Koordinationszentrale den Bebauungsplan zur Stellungnahme erhalten.

Wir beantragen, folgende Bedingungen in die Genehmigung aufzunehmen:

#### 1 Allgemeines

- 1.1 Für Planung, Bau, Betrieb und Instandhaltung von Bauten und Anlagen gelten die Schweizerischen Brandschutzvorschriften VKF. Brandschutznorm, Brandschutzrichtlinien und Brandschutz erläuterungen können unter der Internetadresse [www.bsvonline.ch](http://www.bsvonline.ch), GVL-Weisungsblätter unter [www.gvl.ch](http://www.gvl.ch) eingesehen werden.
- 1.2 Die Feuerwehrezufahrt für Lösch- und Rettungsfahrzeuge zu den einzelnen Gebäuden muss gewährleistet sein. Die konkreten Anforderungen sind der FKS-Richtlinie „Feuerwehrezufahrten, Bewegungs- und Stellflächen“ zu entnehmen (siehe [www.feukos.ch/de/e-paper](http://www.feukos.ch/de/e-paper)). Die in den Plänen eingezeichneten Stellflächen sind gemäss Vorgaben der Richtlinie anzupassen.
- 1.3 Das Aussenhydrantennetz ist zweckentsprechend zu erweitern, sofern nicht jeder Gebäudeteil mit 100 m Schlauchlänge ab bestehendem Hydrant erreichbar ist.

- 1.4 Unterschreitungen von baugesetzlich vorgeschriebenen Grenz- und Gebäudeabständen können nur mit Zustimmung der baurechtlich zuständigen Behörde und mit ergänzenden, im Einzelfall festzulegenden baulichen Brandschutzmassnahmen bewilligt werden.
- 1.5 Sollten die Fassadenbegrünungen mehr als ins 1. Obergeschoss vorgesehen werden, sind die Ausführungsdetails rechtzeitig mit uns abzusprechen (Verhinderung des Brandübergriffs über mehrere Geschosse).

## **2 Autoeinstellhalle**

- 2.1 In Parkings mit einer Brandabschnittsfläche von mehr als 1'200 m<sup>2</sup> sind Ausgänge, die in ein Treppenhaus führen, mit Schleusen EI 60 und Türen EI 30-C resp. E 30-C zu erstellen.
- 2.2 In der Einstellhalle beträgt die maximale Fluchtweglänge 35 m bis zu einem Fluchtweg oder einem Ausgang direkt ins Freie.
- 2.3 Werden Zugänge von Einstellhallen zu Treppenanlagen (z.B. Wohnbauten) abgeschlossen, sind zusätzliche direkt ins Freie führende Ausgänge zu erstellen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Zugänge mit Panikentriegelung ausgerüstet sind.
- 2.4 Mit der Baueingabe ist uns das Konzept für den Rauch- und Wärmeabzug einzureichen. Als Standardkonzept ist die Entrauchung mittels Lüftern der Feuerwehr vorzusehen. Der mögliche Zielkonflikt Entrauchung / CO-Lüftung muss in der Planung berücksichtigt werden.

## **3 Hochhaus-Definition**

Die Gebäude liegen knapp an der Hochhaus-Grenze (30 m). Für die Festlegung der Gebäudehöhen gelten die Vorgaben aus den Brandschutzvorschriften. Bei allfälligen Dachnutzungen/Dachaufbauten ist mit uns rechtzeitig abzuklären, ob die Aufbauten massgebend sind für die Festlegung der Gebäudehöhe.

Sollten die Gebäude als Hochhäuser eingestuft werden, ist frühzeitig mit dem zuständigen Brandschutzexperten der Gebäudeversicherung Luzern Kontakt aufzunehmen bezüglich der erhöhten Anforderungen sowie der erforderlichen Unterlagen für die Baueingaben.

## **4 Qualitätssicherung / Brandschutznachweise**

- 4.1 Neubauten sowie bauliche oder nutzungsbezogene Änderungen werden in eine der vier Qualitätssicherungsstufen (QSS) eingeteilt. Für dieses Bauvorhaben gilt grundsätzlich die Qualitätssicherungsstufe QSS 3 gemäss Brandschutzrichtlinie „Qualitätssicherung im Brandschutz“.
- 4.2 Mit der Baugesuchseingabe sind uns für jedes Gebäude Brandschutznachweise einzureichen inkl. Umgebung (Nachweis Feuerwehrrufahrt). Vorlagen für Brandschutzpläne und Brandschutznachweise finden sich auf [www.brandschutznachweis.ch](http://www.brandschutznachweis.ch), inklusive aktueller Symbolbibliotheken.

Detaillierte Auflagen für die einzelnen Gebäude werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Freundliche Grüsse

Ihre Gebäudeversicherung Luzern  
(Dokument ohne Unterschrift)

**Verteiler**

- @ Adressat  
- 101\_Situationsplan\_210331.pdf
- @ Feuerwehrkommando Emmen, Neuenkirchstrasse 20, 6020 Emmenbrücke  
- 101\_Situationsplan\_210331.pdf



Verkehrsverbund Luzern  
Seidenhofstrasse 2 - Postfach 4306  
6002 Luzern

Telefon 041 228 47 20  
Telefax 041 226 45 66  
info@vvl.ch  
www.vvl.ch

Luzern, 24. Mai 2021 rha  
Register 10-107  
Geschäft Gemeinde Emmen,  
Bebauungsplan Emmenbaum Nord, 2021

**Per E-Mail**

Kanton Luzern  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

**Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Emmenbaum Nord, 2021  
Stellungnahme VVL**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 29. April 2021 laden Sie uns zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord ein. Besten Dank für die Möglichkeit zur Rückmeldung.

Der Verkehrsverbund Luzern (VVL) unterstützt dichte Nutzungen im unmittelbaren Umfeld von Bahnhalttestellen, soweit die Voraussetzungen für einen hohen Anteil flächeneffizienter Verkehrsmittel günstig sind (gute öV-Anbindung generell, absolutes Minimum an Parkplätzen und Bewirtschaftung derselben, direkte Fuss- und Velowege zu den öV-Halttestellen, ausreichende Anzahl Abstellplätze für Zweiräder, etc.).

Im Falle des Gebietes Emmenbaum Nord in Emmen ist dies der Fall und die Sonderbauschriften und das Mobilitätskonzept unterstützen weitgehend die Zielsetzungen und Bestrebungen des VVL.

Wir beschränken uns in unserer Stellungnahme auf drei Aspekte, welche für den öffentlichen Verkehr (öV) direkt oder indirekt relevant sind.

- Wir regen an, die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr an der Bahnhofstrasse in Art. 27 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (SBV) fix auf eine Tiefgarageneinfahrt zu beschränken. Ansonsten könnten sich mit der in Art. 27 Abs. 3 festgehaltenen Erschliessungsoption der Baubereiche E und F via bestehende Zufahrt «Süd» auf der Parzelle 305 insgesamt bis zu drei Zufahrten mit möglichen Störeinflüssen auf den Busbetrieb ergeben.
- Je nach genauer Lage und Ausgestaltung der Tiefgaragenein- und –ausfahrt ist mittels Verkehrssteuerung derselben sicherzustellen, dass der Busbetrieb in der Bahnhofstrasse störungs- und verlustzeitfrei gewährleistet ist.

- An solch gut erschlossenen Lagen wie im Falle des Gebietes Emmenbaum Nord soll die Anzahl Parkplätze nach Ansicht des VVL möglichst tief gehalten werden. Mit den verwendeten Reduktionsfaktoren (40% - 50% für Wohnen und 20% - 40% für die anderen Nutzungen) ist dies weitgehend erfüllt. Im konkreten Fall sind wir jedoch der Meinung, dass entweder nur die maximalen %-Werte des Grenzbedarfs angegeben (50% für Wohnen und 40% für die anderen Nutzungen), oder die Mindestwerte noch tiefer angesetzt werden sollten (z.B. 30% für Wohnen und 10% für die anderen Nutzungen). Denn wenn ein potenzieller und in Mobilitätsthemen sehr progressiver Bauherr bzw. Investor allenfalls beispielsweise nur 30% und 10% des Grenzbedarfs erstellen möchte (und dies mit einem Mobilitätskonzept belegen kann) und das nicht realisierte Parkplatzpotential nicht auf einen anderen Baubereich transferieren kann (SBV Art. 30 Abs. 3), muss er gemäss SBV Art. 30 Abs. 11 für die bis zur Mindestvorgabe fehlenden Parkplätze Ersatzabgaben an die Gemeinde leisten. Dies entspricht nicht den Vorstellungen des VVL für Anreize für eine nachhaltige Mobilität.

Wir hoffen, dass unsere Anliegen bzw. Anträge in Ihren Beurteilungen Eingang finden. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Roland Haldemann  
Angebotsplanung  
Direktwahl +41 41 228 47 26  
roland.haldemann@vvl.ch



Daniel Heer  
Verkehrsplanung  
Direktwahl +41 41 228 47 25  
daniel.heer@vvl.ch

Beilage:

-

Kopie an:

-

---

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur**

**Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 65 95  
sekretariat.archaeologie@lu.ch  
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 3. Mai 2021

**Vernehmlassung Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Emmenbaum Nord 2021; Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Lampart  
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord.

Die Kantonsarchäologie Luzern hat nichts gegen den Bebauungsplan einzuwenden.

Freundliche Grüsse



Angela Bucher, lic. phil.  
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU  
041 228 71 78  
angela.bucher@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur  
Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
www.da.lu.ch

INTERN  
Raum und Wirtschaft rawi  
z.H. Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 25. Mai 2021

**Emmen, Bebauungsplan Emmenbaum Nord, Vernehmlassung, Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Lampart

Vielen Dank für die Unterlagen.

Gerne nehmen wir wie folgt Stellung:

Auf dem betroffenen Areal befinden sich zwei als erhaltenswert im kantonalen Bauinventar eingestufte Bauten:

- Lagerhalle GVL 412 aus dem Jahre 1954. Funktional gestalteter Zweckbau mit auffälliger Fassadengestaltung. Der Bau nimmt zwischen der Bahnhof- und der Gerliswilstrasse eine, den Strassenraum prägende Stellung ein.
- Mehrfamilienhaus GVL 242 aus dem Jahre 1956. Wohn- und Gewerbegebäude das Grundsätze des Neuen Bauens mit Gestaltungselementen der 1950-Jahre verbindet. Die klare und schlichte Grundform verweist auf die Vorkriegszeit, die Fassadengestaltung und qualitätvollen Architekturdetails auf die Nachkriegszeit. Weitgehend original erhalten.

Mit grossen Bedauern nehmen wir zur Kenntnis, dass die beiden Bauten zurück gebaut werden. Aus unserer Sicht wäre ein Weiterbestehen der eingestuften Bauten und eine gute Integration dieser Bauten in die Neubausiedlung machbar gewesen.

Freundliche Grüsse

  
Benno Vogler, dipl. Restaurator FH  
Gebietsdenkmalpfleger  
041 228 53 08  
benno.vogler@lu.ch

LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, CH-6031 Ebikon

Per Mail an:

Kanton Luzern

Dienststelle Raum und Wirtschaft

Herr Christoph Lampart

christoph.lampart@lu.ch

Ebikon, 28.05.2021 / Bam

## **Stellungnahme LuzernPlus: Bebauungsplan Emmenbaum Nord - Emmen**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Christoph

Sie haben LuzernPlus im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord der Gemeinde Emmen zu einer Stellungnahme eingeladen. Wir danken Ihnen für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung. Unsere Stellungnahme basiert auf folgenden Unterlagen, die uns in digitaler Form zugestellt worden sind:

- + Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 16.04.2021
- + Richtprojekt, 27.03.2021
- + Bebauungsplan, 31.03.2021
- + Sonderbauvorschriften, 21.04.2021
- + Mobilitätskonzept, 26.01.2021

Die vorliegende Stellungnahme bezieht sich inhaltlich auf die Überprüfung der übergeordneten Planungsgrundlagen und -strategien von LuzernPlus.

### **Allgemein**

Das geplante Vorhaben liegt unmittelbar am Bahnhof Emmenbrücke und somit an einer der am besten erschlossenen Lagen im Gebiet von LuzernPlus. Diesbezüglich eignet sich das Gebiet hervorragend für eine Siedlungsverdichtung. Weitere wichtige Themen wie eine qualitätsvolle Aussenraumgestaltung, sowie das Ausbilden einer Zentralität werden im vorliegenden Projekt ebenfalls berücksichtigt. Weiter begrünnen wir die Fokussierung auf den ÖV sowie den Fuss- und Veloverkehr. Weitere Themen wie Fassaden- und Dachbegrünung, multifunktionale Ausgestaltung der Freiräume sowie die hohen Anforderungen im Bereich Energie werden von LuzernPlus begrüsst.

## Regionales Hochhauskonzept

### Ausgangslage

Das Regionale Hochhauskonzept wurde am 8. Juni 2018 von der Delegiertenversammlung von LuzernPlus genehmigt. Das Konzept definiert aus regionaler Sicht, wo die Möglichkeitsräume für Hochhäuser liegen und wo keine Hochhäuser in Frage kommen. Das Konzept dient als erste planerische Grundlage für die Ausscheidung von neuen Hochhausgebieten und definiert ein einheitliches planerisches Vorgehen und gemeinsame regionale Qualitätsstandards.

### Beurteilung

Im Kapitel 3.2 des Raumplanungsberichts wird erwähnt, dass im Bebauungsplan eine Gebäudehöhe von maximal 30 Meter Gesamthöhe realisiert werden kann (max. Höhenkote 466.50). Wir begrüßen diese Festlegung, um so die Siedlungsentwicklung nach innen umzusetzen sowie das Bahnhofsgebiet von Emmen bzw. LuzernNord stärken zu können.

Da gemäss § 166 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) Hochhäuser Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 30 Meter sind, wird das Hochhauskonzept von LuzernPlus mit diesen Festlegungen nicht tangiert.

## TRP Detailhandel

### Ausgangslage

Die Delegiertenversammlung von LuzernPlus hat am 22.11.2019 den Regionalen Teilrichtplan Detailhandel (TRP DH) beschlossen. Mit Entscheid Nr. 377 vom 7. April 2020 genehmigte der Regierungsrat den TRP DH sowie die Aufhebung des Regionalentwicklungsplans (REP 21). Der TRP DH hat zum Ziel, die regionale Versorgung in den Agglomerations- und Ortszentren zu erhalten und zu stärken. Dazu werden die zulässigen Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte differenziert festgelegt und insbesondere der regionale Einbezug geregelt. In der Arbeitszonen ist der Verkauf von Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs nur für den Quartierbedarf der Arbeitszone zulässig. Dazu wird unter B2 des behördenverbindlichen Richtplantextes ein Richtwert von 300 m<sup>2</sup> (im Ermessen der Gemeinden) festgelegt.

### Beurteilung

Bei der Grundnutzung handelt es sich um eine Kernzone, welche mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert wird. Im Erdgeschoss sind publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, wozu auch Einkaufsnutzungen zählen. Eine solche Ansiedelung von Einkaufsnutzungen an zentraler Lage ist im Sinne des TRP Detailhandel und ermöglicht die Umsetzung dessen Entwicklungsziele.

## Mobilitätskonzept

### Ausgangslage

Als Teil des Gebiets Bahnhof von LuzernNord ist das Projekt Emmenbaum Nord innerhalb des Perimeters der Smart City. Auf dieser Grundlage wird das Mobilitätskonzept von Emmenbaum Nord gemäss dem Leitfaden Mobilität LuzernNord geprüft (<https://www.luzern-nord.ch/fileadmin/downloads/Leitfaden-Mobilitaet-LuzernNord.pdf>). Dieser Leitfaden wurde am 30. August 2019 vom Steuerungsgremium von LuzernNord freigegeben. Das Ziel ist dabei eine siedlungsverträgliche Mobilität zu erhalten, welche die Dimension «Mobilität» von Smart City unterstützt. Mit der Lage des Projekts direkt am Bahnhof Emmenbrücke und in der Nähe des Bushubs besteht zudem eine optimale Anbindung an den ÖV.


### Beurteilung

Grundsätzlich ist der Bezug zum Leitfaden Mobilität LuzernNord und zur Smart City noch nicht erkennbar. Weiter errechnet das Mobilitätskonzept einen Parkplatzbedarf von 0,64 – 1,04 Parkplätze (PP) pro Wohnung (bei 121 Whg.: min. 77 bis max. 126 PP). In urbanen Gebieten in Bahnhofsnähe und im Kontext von stark belasteten Strassen soll der Minimalwert oder sogar tiefer angestrebt werden. Zu klären ist ausserdem, ob von Seiten Kanton eine maximal definierte Anzahl Fahrten zur Abendspitzenstunde verbindlich festgesetzt wird, wie dies bei allen anderen Baufeldern im Gebiet von LuzernNord bereits der Fall ist. Wir würden dies begrüßen. Weiter werden im Mobilitätskonzept einige Mobilitätsmassnahmen wie zum Beispiel die Sharing-Angebote erwähnt. Das festgesetzte Sharing-Angebot beschränkt sich aber auf Carsharing und ist mit zwei Autos eher tief angesetzt. Es sollen auch Zweirad-Sharing-Angebote angestrebt werden. Im Bereich Elektromobilität soll sich der Ausbaustandard am SIA-Merkblatt 2060 orientieren.

Positiv hervorzuheben ist die Durchlässigkeit für den Fussverkehr und die direkte Anbindung an den Bahnhof. Im Bereich Velo und fahrzeugähnliche Geräte werden den Normen entsprechend Räume und Abstellplätze zur Verfügung gestellt. Bei Art. 31 der Sonderbauvorschriften ist wohl ein Mobilitätsmanagement-Konzept gemeint und nicht ein Mobilitätskonzept.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse

  
Armin Camenzind  
Geschäftsführer

  
Mario Baumgartner  
Projektleiter  
m.baumgartner@luzernplus.ch

## Lampart Christoph

---

**Von:** Lampart Christoph  
**Gesendet:** Montag, 31. Mai 2021 10:13  
**An:** Lampart Christoph  
**Betreff:** Gemeinde Emmen / Bebauungsplan Emmenbaum / Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Lampart

Herzlichen Dank für die umfangreichen Unterlagen.

Wir freuen uns darüber, frühzeitig Kenntnis vom Verfahren zu erhalten. Erfahrungsgemäss bewährt es sich, wenn die hindernisfreie Bauweise vom ersten Planungsschritt an genannt und mitberücksichtigt wird. Wir haben die Unterlagen eingehen geprüft. Da gemäss vorangehendem Telefongespräch dieser Bebauungsplan als Pilot für die allfällige zukünftige generelle Prüfung von BBP ist, haben wir auch die orientierenden Unterlagen mitgeprüft um eine Gesamtübersicht zu erhalten. Gemäss SBV Art. 2 ist der orientierende Bestandteil «Bericht Mehrwertermittlung» noch in Erarbeitung. Wir sind interessiert zu erfahren, ob darin die Hindernisfreie Bauweise auch als Mehrwert erkannt wird. Wir bitten Sie wenn möglich uns dieses Dokument bei Gelegenheit noch zuzustellen.

Wir haben in den Unterlagen folgendes festgestellt:

### Sonderbauvorschriften (verbindlich)

S. 8

- Wir nehmen Art. 3 Ziffer 7 zustimmend zur Kenntnis.

S. 9

- Art. 9 Ziffer 3: Beim Ausgabejahr hat sich ein Fehler eingeschlichen. Die SIA 500 hat Ausgabejahr 2009 statt 2019.

Hingegen soll hier eine Präzisierung erfolgen: <sup>3</sup>Die baulichen Anforderungen an Bauten gemäss dieser Bestimmung richten sich nach der Schweizer Norm SN 521 500 (Ausgabe 2009) und deren Korrigenden C1 bis C4 über das hindernisfreie Bauen. Im Weiteren gilt die Anwendungsempfehlung der SIA 500, die «Dokumentation D 0254 Hindernisfreie Sportanlagen» des Schweizer Ingenieur- und Architektenverein.

- Art. 9.

Es fehlt eine Festhaltung darüber, dass die VSS 640 075 gilt. Wir empfehlen folgende Ergänzung einzufügen: <sup>4</sup>Die baulichen Anforderungen für den gesamten Aussenraum richten sich nach der Schweizer Norm VSS 640 075 «Fussgängerverkehr – Hindernisfreier Verkehrsraum» (Ausgabe 2014). Allenfalls könnte vorgenannte Ziffer auch in Art. 16 eingefügt werden.

S. 12

- Wir nehmen Art. 22 Ziffer 2 zustimmend zur Kenntnis.

### Situationsplan (verbindlich)

- Zustimmende Kenntnisnahme

### Planungsbericht (wegleitend)

- Es fehlt eine Auseinandersetzung mit der hindernisfreien Bauweise. Passende Kapitel dazu wären z.B. S. 48 Gestaltung und S. 49 Freiraum

### Richtprojekt (wegleitend)

S. 12

- Wir nehmen die Treppenanlagen auf die öffentlichen Dachterrassen zur Kenntnis. Die Kenntnisnahme erfolgt im Wissen um Vorgaben zur Erschliessung der Terrassen in Art. 8 Ziffer 7, Art. 9, und Art. 22 der Sonderbauvorschriften. Trotz der klaren Regelungen in den Sonderbauvorschriften, zeigen sich leider erfahrungsgemäss in verschiedenen ähnlichen Ausgangslagen, dass die Treppenanlagen für Besuchende jederzeit uneingeschränkt selbstständig benutzbar sind, die Aufzuanlagen jedoch starken betrieblichen Einschränkungen unterliegen. Zum Beispiel verhindern verschlossene Türen,

Türschliesser, Sicherheitsvorgaben, Eigentümerbestimmungen, usw. den Zugang für Besucher zum Aufzug

S. 22

- Die Maisonettewohnungen sind mit Wendeltreppen projektiert. Wendeltreppen dürften die erforderliche Anpassbarkeit der Wohnungen erschweren (erfordern grossen Radius für Treppenlift)

S. 40

- Wir nehmen zur Kenntnis, dass der Zugang zu den Terrassen im 2. OG zu gewährleisten ist. Daraus und in Verbindung mit Art. 8 Ziff. 7 SBV kann abgeleitet werden, dass die Dachterrassen hindernisfrei zugänglich sind (vorbehältlich betrieblicher Auswirkungen)

S. 25-28

- Wir nehmen zur Kenntnis, dass die Terrassen bereits Stand Richtprojekt niveaugleich mit den Geschosböden dargestellt sind. Daraus schliessen wir, dass die Terrassen in der weiteren Bearbeitung hindernisfrei zugänglich sind.

S. 50

- Sehr kritische Haltung, dass Rampen und Treppen mit 3 cm Stellplatten behindertengängig sein sollen. Die dargestellte Visualisierung zeigt, dass für Personen unterwegs mit Rollstuhl oder Rollator eine Zick Zack Fahrt erforderlich ist. Auch Sehbehinderte können sich auf solchen Wegen nicht taktil orientieren. Zudem besteht für alle hohe Stolpergefahr.
- In der weiteren Planung ist dieser Punkt genauer betrachtet werden.

### **Mobilitätskonzept** (wegleitend)

S. 33

- In Massnahme M2.1 und M3.1 sollten Hindernisfreie Gehwege mitgenannt werden

### **Vergleich Nachhaltigkeit** (orientierend)

Ab S. 5 SNBS

- Wir begrüssen die Zertifizierung SNBS, insbesondere da im SNBS die hindernisfreie Bauweise ebenfalls Teil der Zertifizierung ist – vgl. S. 11 Ziffer 103.3

### **Schlussbericht Workshop** (orientierend)

S. 20, Ziffer 6.15

- Was verbirgt sich hinter Art. 35 BBV I? Im Zusammenhang mit der hindernisfreien Bauweise ist uns dieser Artikel unbekannt.
- Die Nennung der Richtlinie "Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar" ist zwar lobenswert. Der Oberbegriff von Ziffer 6.15 lautet (generell) Hindernisfreies Bauen und nicht einzig Hindernisfreie Wohnbauten, weshalb mit der Nennung der vorgenannten Richtlinie alle anderen Nutzungen wie Fitnesszentren, Verkaufsräumen, Arbeitsplätze, usw. unberücksichtigt blieben. Zusätzlich müsste zumindest die SIA 500 genannt werden. Baurechtlich ist einzig diese relevant

### **Für die hindernisfreie Bauweise nicht relevante Dokumente**

- Risikobericht zum Bebauungsplan vom 6. Dez. 2020
- Lärmnachweis vom 22. Januar 2021
- Kurzgutachten zu Entsorgung und Anlieferung vom 15. April 2021 (obwohl Entsorgungseinrichtungen für die hindernisfreie Bauweise relevant sind)
- Kurzbericht Werkleitungen
- Verkehrsgutachten vom 26. Februar 2021

### **Nicht zugestellte Bestandteile**

- Bericht Mehrwertermittlung
- Modell 1:500

Wir hoffen Ihnen mit unsere Überprüfung, Grundlagen für die weitere Bearbeitung liefern zu können. Im Raum steht gemäss vorangehendem Telefongespräch die Frage, ob HBLU zukünftig sämtliche BBP prüfen soll. Wir begrüssen eine frühzeitige Mitwirkung von frühestem Planungsbeginn an. In diesem Sinne stehen wir Ihnen

gerne für eine Besprechung über das weitere Vorgehen und die Art und Weise von Stellungnahmen zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Beat Husmann  
Bauberater

**Hindernisfrei Bauen für alle!**

[beat.husmann@hblu.ch](mailto:beat.husmann@hblu.ch)

041 360 79 86



Fachstelle, Sternmattstrasse 50, 6005 Luzern,  
[www.hblu.ch](http://www.hblu.ch)

**Umwelt und Energie (uwe)**

**Zentrale Dienste**

Libellenrain 15  
Postfach 3439  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 60 60  
uwe@lu.ch  
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6003 Luzern

Luzern, 16. Juni 2021 sch

2021-1466

**Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Emmenbaum Nord, 2021  
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Lampart

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

**1. Grundwasser (Samuel Riedener)**

Das Gestaltungsplangebiet befindet sich über dem Grundwasservorkommen des Reusstals im Gewässerschutzbereich Au. Wie im Planungsbericht auf Seite 37 aufgezeigt, ist mit einem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 431 - 432 m ü. M. zu rechnen. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Die genauen Grundwasserverhältnisse sind vor dem Einreichen von Baugesuchen abzuklären. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen (Gesuchsformulare siehe unter <https://uwe.lu.ch/>). Einschränkungen betreffend Einbauten ins Grundwasser bleiben ausdrücklich vorbehalten.

**Antrag:**

Die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan sind dahingehend zu ergänzen, dass keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

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

**2. Entwässerung und Abwasserentsorgung (Noëmi Zweifel)**

Die Entwässerung des Bebauungsplanperimeters soll gemäss den Sonderbauvorschriften im Trennsystem erfolgen. Die detaillierte Entwässerung soll erst im Baugesuchsprozess aufgezeigt werden.

Die Entwässerung des Gestaltungsplanperimeters hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) Emmen zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Gemäss dem GEP der Gemeinde Emmen ist die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Gestaltungsplangebiet als gut eingestuft. Der Flurabstand im betroffenen Gebiet ist allerdings gering. Wir empfehlen, vor Planung einer Versickerung die Versickerungsfähigkeit und Machbarkeit einer Versickerungsanlage abzuklären.

Weiter wird gemäss GEP 2002 für das Gestaltungsplangebiet die Entwässerung im Mischsystem vorgegeben. Der GEP befindet sich derzeit in Überarbeitung. Die aktuellen Vorgaben sind in der weiteren Planung der Entwässerung mit der Gemeinde oder dem GEP Ingenieur abzuklären.

Antrag:

Spätestens bei der Baugesuchs-Eingabe ist ein detaillierter Plan der Grundstücksentwässerung einzureichen. In der Planung sind die Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes und des GEP einzuhalten, insbesondere die Vorgaben betreffend Abflusskoeffizienten und allfälligen Retentionsmassnahmen.

### 3. Risikovorsorge (Daniela Burkart)

Das zu überbauende Areal Emmenbaum Nord befindet sich im Konsultationsbereich der Durchgangsstrasse K13 (Gerliswilstrasse). Bei einem Unfall mit Gefahrgut können Personen in der Nachbarschaft zur Strasse geschädigt werden, insbesondere im Freien. Da eine Zunahme der Personenbelegung in der Nähe von störfallrelevanten Anlagen zu höheren Risiken führt, verlangt die Störfallverordnung in Art. 11a bei raumplanerischen Verfahren innerhalb von Konsultationsbereichen eine «Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge».

Im Risikobericht 'Analyse der Störfallrisiken' von EBP vom 6.12.2020 werden die Risiken für den Ist-Zustand sowie für den zukünftigen Zustand (2030+) mit und ohne Realisierung des Bauprojekts Emmenbaum Nord gerechnet. Dabei wird die Screening-Methodik zur Abschätzung der Störfallrisiken auf Durchgangsstrassen angewendet.

Die Angaben zum DTV(24) und für den Schwerverkehrsanteil für die Ist-Situation stammen aus der automatischen Strassenverkehrszählung 2019 des Kanton Luzerns. Für die zukünftige Varianten wurde eine Zunahme der DTV(24)-Werte von 30% und für den Schwerverkehr von 0% angenommen. Die Parameter für den heutigen und zukünftigen Schwerverkehr erachten wir eher zu optimistisch.

Für die Bestimmung der Personendichte im Einflussbereich von Störfällen werden gebäudescharfe Daten aus der Bevölkerungsstatistik (Anwohner, Stand 2017) bzw. der Betriebsstatistik (Arbeitsplätze in Vollzeitäquivalent, Stand 2015) herangezogen. Für zusätzliche Personenaufkommen in der Umgebung, die nicht in der Wohn- und Arbeitsplatzstatistik enthalten sind, wird ein pauschaler Faktor von 10% angenommen. Eine Abschätzung für die Bevölkerungszunahme stammen aus dem Gemeindeverband LuzernPlus. Für das Projekt Emmenbaum Nord wird eine Bevölkerungszunahme von rund 450 Personen (Wohnen, Arbeiten inklusive Kunden) angenommen.

Die Risikosummenkurve für den Ist-Zustand liegt im unteren Drittel des Übergangsbereiches und wird als tragbar beurteilt. Für den zukünftigen Zustand mit und ohne Realisierung des Bauprojekts Emmenbaum Nord steigt die Risikosummenkurve in den mittleren Übergangsbereich und tangiert bei einem Ausmass von rund 60 Toten das obere Drittel des Übergangsbereiches. Dabei ist das Risiko mit der Überbauung Emmenbaum Nord wenig höher. Bei einem zukünftigen Schwerverkehrsanteil von 4% (anstatt des im 2019 gemessenen Anteils von 2%) steigt die Risikosummenkurve in das obere Drittel des Übergangsbereiches. Die Gesamtrisiken werden vor allem vom Leitstoff Benzin dominiert.

Dies bedeutet, dass Personen innerhalb eines Gebäudes mit ausreichendem Hitzeschutz gegenüber der Strasse gut geschützt sind.

Unter der Voraussetzung, dass der künftige Schwerverkehrsanteil nicht über 2% ansteigt und dass keine sensiblen Objekte (z.B. Kita, Pflegeabteilung, Alterswohnung, geschützte Arbeitsplätze) und keine Objekte mit hoher Personenzahl (z.B. Vortragsaal, Einkaufcenter) zur Seite Gerliswilstrasse angesiedelt werden, kann das Risiko der künftigen Überbauung Emmen Nord knapp als tragbar eingestuft werden. Falls der Schwerverkehrsanteil in Zukunft auf 4% ansteigt, ist das Risiko nicht mehr tragbar. Dabei ist unerheblich, dass der Einfluss des Neubaus des Areals Emmenbaum Nord auf die Gesamtrisiken des Projekts Luzern Nord gering ist.

Die Aussage im Planungsbericht (Kapitel 3.5.5 Technische Gefahren (Störfall)) ist falsch, dass auf Stufe Bebauungsplan keine Massnahmen vorzusehen sind, weil eine Risikoermittlung nicht erforderlich ist. Eine vertiefte Risikoermittlung ist nicht erforderlich, weil die Screening-Methode genügend genaue Resultate liefert für die Beurteilung der Risiken für den Bebauungsplan.

Anträge:

Die im Risikobericht zum Bebauungsplan vom 6. Dezember 2020 aufgeführte Nutzungen und Personenbelegung ist verbindlich.

Die Sonderbauvorschrift Art. 34 Störfallvorsorge ist verbindlich. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass die Angaben im Risikobericht noch aktuell sind (Verkehrsdaten, Bevölkerungsdaten und Personenbelegung (ca. 450 Personen) auf dem Areal Emmenbaum Nord).

Entlang der Gerliswilstrasse dürfen keine sensiblen Objekte (z.B. Kita, Pflegeabteilung, Alterswohnung, geschützte Arbeitsplätze) und keine Objekte mit hoher Personenzahl (z.B. Vortragsaal) angesiedelt werden.

Durch eine sinnvolle Anordnung, Materialisierung und technische Ausrüstung der Gebäude und Aussenräume kann der Schutz von Personen (vor Hitzestrahlung) stark erhöht werden, was dem Vorsorge- und Nachhaltigkeitsprinzip entspricht. Deshalb empfehlen wir folgende Massnahmen zu prüfen:

- Begegnungszonen/ Spielplätze im Freien sind möglichst entfernt zur Gerliswilstrasse und durch einen Gebäude-/ Bauriegel geschützt anordnen. Die vorgesehene Anordnung vom Kopfplatz und der Terrasse zur Gerliswilstrasse entspricht nicht diesem Grundsatz.
- Keine Terrassen zur Seite der Gerliswilstrasse oder Hitzeschutz am Terrassenrand (in Kombination zum Lärmschutz).
- Hitze- und Lärmschutz beim Kopfplatz entlang der Gerliswilstrasse.
- Gestaltung und Materialisierung der Fassaden zur Seite der Gerliswilstrasse mit einem hohen Hitzeschutz (z.B. kleine Fensteröffnung, EI30 Fenster (je nach Abstand zur Strasse und Höhe der Fassade sind andere Anforderungen an den Glasaufbau sinnvoll (vgl. Merkblatt «Objektschutzmassnahmen: Hitzeschutz von Fenstern entlang von störfallrelevanten Strassen» (uwe-Homepage)), nichtbrennbares und nicht schmelzbares Material der Fassadenhaut).
- Sichere Entfluchtung zur Seite der Bahnhofstrasse, auch aus den Ladenlokalen im EG

Mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) könnte eine Vereinbarung getroffen werden, um eine Tempo 30 Zone auf der Gerliswilstrasse einzuführen.

#### 4. Lärm (Sebastian Veit)

Mit dem Bebauungsplan Emmenbaum Nord sollen im Projektperimeter neue Wohn- und Geschäftshäuser erstellt werden. Die Wohnnutzung steht dabei im Vordergrund. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Emmen in der Zentrumszone mit der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Planungsgebiet wird primär vom Verkehr der Gerliswil- und Bahnhofstrasse lärmbelastet. Sekundär vom Lärm der Bahnlinie Olten-Luzern. Alle Baufelder gelten als altrechtlich eingezont und

erschlossen (vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG)). Somit gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A) gemäss Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV).

Mit der Vorprüfung des Bebauungsplans wurde das Lärmgutachten der Firma Grolimund+Partner AG, 21. Januar 2021 zur Vernehmlassung eingereicht.

Der Nachweis zeigt in Anlehnung an das Richtprojekt der Planergemeinschaft Mirlo Urbano / Brühlmann Loetscher auf, dass die massgebenden Grenzwerte für Wohnnutzung an den zur Gerliswilstrasse frontal- und seitlich zugewandten Fassaden überschritten sind. An den zur Bahnhofstrasse und zur SBB-Linie orientierten und von der Gerliswilstrasse zurückversetzten Fassaden mit Fenstern können die Grenzwerte eingehalten werden. Eine grundrissbezogene Untersuchung der Baukörper entlang der Gerliswilstrasse zeigt, dass nach baulichen Lösungen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte durch seitliches Anordnen von Belüftungsfenstern im Bereich von Balkonen/Loggien und dem Erstellen von Festverglasungen als baulichen Lärmschutz gesucht wurden. Dennoch weisen nicht alle lärmempfindlich genutzten Räume Fenster als Belüftungsmöglichkeiten aus, an denen der Lärmgutachter die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erklärt (rote Räume). Wohn- und Schlafräume, welche einzig über Fenster verfügen, an denen eine Grenzwertüberschreitung vorliegt, sind gemäss der Vollzugspraxis des Kantons Luzern nicht zulässig. Für diese Räume ist nach alternativen Lösungen der Grundrissanordnung zu suchen. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Verkehrsträger und den daraus resultierenden Grenzwertüberschreitungen, ist ein besonderer Fokus auf den baulichen Schallschutz der Balkone mit raumhoch geschlossenen Verglasungen und schallabsorbierenden Deckenuntersichten zu legen. Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) behält sich vor, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen detaillierten, bauphysikalischen Nachweis des baulichen Schallschutzes der Balkone/Loggien zu verlangen. Dem Gesuch um Zustimmung kann unter dem genannten Vorbehalt und einer Umsetzung der im Schallschutznachweis bezeichneten verschärfenden Anforderung an die Schalldämmung der Aussen- und Trennbauweise (SIA 181:2006) sowie anzupassender Grundrisslösungen voraussichtlich entsprochen werden. Das Bauprojekt bietet weiteres Potential für lärmoptimierte Gestaltung. Zum Beispiel können gegenüberliegende Fassaden zwischen den Baufeldern durch Brechung der Parallelität oder die Verwendung absorbierender Materialien an den Aussenwänden die Ausbreitung des Schalls zu den rückwertigen Wohn- und Schlafräumen und in die Innenhöfe mindern.

Lärmemittierende Anlagen:

Des Weiteren stellt der Parkierbetrieb, die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten, gastronomische Nutzungen insbesondere mit Aussenterrassen oder technische Anlagen zur Belüftung, Heizung oder Kühlung Lärmquellen dar. Hierfür sind im Baubewilligungsverfahren der Nachweis des Einhaltens der Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV in Verbindung mit Art. 7 der Lärmschutzverordnung zu erbringen.

Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. P. Schaller

Patrick Schaller

Geschäftsstelle  
+41 41 228 64 68  
patrick.schaller@lu.ch