

Bebauungsplan Seetalstrasse 11

Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan

21. Oktober 2015

Öffentliche Auflage vom 2. November bis 1. Dezember 2015

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

.....

Datum:

.....

Unterschrift:

Gestützt auf § 17 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Emmen den Bebauungsplan Seetalstrasse 11 mit den folgenden Vorschriften:

A Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Geltungsbereich.

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan "Seetalstrasse 11" setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Situationsplan 1:500

² Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- a) Planungsbericht
- b) Richtprojekt Rogger Ambauen AG
- c) Lärmschutzgutachten Planteam GHS AG
- d) Verkehrsgutachten Teamverkehr Zug AG
- e) Risikobericht Basler & Hofmann AG

Art. 3 Geltendes Recht

¹ Soweit in den Vorschriften nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

² Die Gemeinde kann unwesentliche Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen, wenn mit der Abweichung keine Mehrausnützung verbunden ist und die Abweichung zu einer gesamthaft besseren Lösung führt.

Art. 4 Ziele und Zweck

Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Planung und Erhaltung eines städtischen Wohn- und Dienstleistungszentrums.

B Bebauung

Art. 5 Baufelder

¹ Die Baufelder bezeichnen die maximal bebaubare Fläche und sind durch Baulinien begrenzt.

² Der Bebauungsplan wird in die Baufelder gemäss untenstehender Tabelle gegliedert. Die Berechnung der Höhenmasse wird wie folgt definiert:

Baufeld	Baulinie	Max. zulässige Höhe	Anzahl Geschosse*	Bemerkungen
Baufeld A	Baulinie A	455.50 m.ü.M.	6 Geschosse	Hauptvolumen
Baufeld B1/B2	Baulinie B	452.50 m.ü.M.	5 Geschosse	Abgestuftes Hauptvolumen
Baufeld C	Baulinie C	441.50 m.ü.M.	3 Geschosse	Nebenvolumen
Baufeld D	Baulinie D	444.00 m.ü.M.	3 Geschosse	Nebenvolumen

*Anzahl Geschosse inkl. Ebene 0, ohne Ebene -1

³ Ausserhalb der Baufelder sind in den Freiräumen I und II, sofern ortsbaulich verträglich und unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit sowie der gesetzlichen Mindestabstände zur Kantonsstrasse realisierbar, namentlich zulässig:
Nebenbauten wie Velounterstände, Pergolen, Überdachungen sowie unterirdische Bauten.

Art. 6 Nutzweise

¹ Das Schema Nutzungsverteilung gemäss Situationsplan stellt die nachfolgenden Absätze zur Nutzweise der Baufelder grafisch dar.

² Baufeld A

- a) Die gesamten Flächen der Ebene 0 entlang der Seetalstrasse sind ausschliesslich der Gewerbenutzung vorbehalten.
- b) Die Ebenen 1 - 5 sind in Gewerbe- und Wohnnutzungen zu unterteilen. Der Wohnanteil auf diesen Ebenen ist mit min. 40% bis max. 75% der Gesamtfläche auszuweisen. Auf der Ebene 1 ist im Bereich der bestehenden Parkierung ein gedecktes Parkdeck zu erstellen.
- c) Die mit „Freihaltebereich“ definierte und innerhalb des Baufeldes A liegende Fläche muss auf der Ebene 0 sowie auf der Ebene 1 freigehalten werden. Innerhalb dieses Bereiches soll der Haupteingang des Gebäudes entstehen und dadurch der Liegenschaft eine Adresse verleihen. Somit wird sichergestellt dass ein öffentlicher und grosszügiger Zugang, mit genügend Freiraum zur Seetalstrasse, entsteht. Statisch notwendige Elemente wie Stützen und Unterzüge sind zulässig.

³ Baufeld B1

- a) Die gesamten Flächen sämtlicher Ebenen sind ausschliesslich der Gewerbenutzung vorbehalten. Eine Hotelnutzung oder möblierte Apartments sind ab Ebene 4 erlaubt.
- b) Ab Ebene 4 ist ein von den Baufeldern A und B1 zugänglicher Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung mit entsprechender Möblierung zu erstellen. Die Mindestfläche beträgt 250 m².

⁴ Baufeld B2

- a) Auf der Ebene 1 ist im Bereich der bestehenden Parkierung ein gedecktes Parkdeck zu erstellen.
- b) Ab der Ebene 3 ist ein Innenhof mit einer Mindestfläche von 170 m² zu erstellen.
- c) In den Ebenen 2, 3 und 4 sind Wohn-, Gewerbe- und Hotelnutzungen sowie technische Anlagen erlaubt.

⁵ Baufeld C

Die gesamten Flächen sämtlicher Ebenen sind ausschliesslich als Abstellplätze für Fahrzeuge zu nutzen, ausgenommen Art. 9. Für die Erschliessung notwendige Rampen und Fahrbahnen sind in diesen Flächen zu integrieren.

⁶ Baufeld D

Sämtliche Ebenen sind ausschliesslich technischen Einrichtungen wie, Anlieferung, Abstellräume, Technikräume, Containerräume, Hauswarträume vorbehalten.

Art. 7 Gestaltung

¹ Das Erscheinungsbild soll sich, so weit wie möglich und nur in Betrachtung des Gesamtkontextes, an den Leitbildern sowie an der städtischen Ausrichtung der künftigen Entwicklung des Stadtzentrums Luzern Nord orientieren.

² Die Fassaden sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Massstäblichkeit, Proportionierung, Gliederung, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine überdurchschnittliche Qualität aufweisen und eine dem Ort entsprechende Gesamtwirkung erzielen.

³ Fassaden der Ebene 0 bzw. Ebene 1 mit gewerblicher und öffentlicher Nutzung sind entlang der Seetalstrasse über zwei Geschosse als Sockel auszubilden und weisen einen höheren Öffnungsanteil auf, als die der darüber liegenden Geschosse.

⁴ Die Fassaden der einzelnen Baufelder sind unterschiedlich zu gestalten. Die Fassaden der Baufelder B1 und B2 dürfen dieselbe Fassadengestaltung haben.

⁵ Das Richtprojekt gemäss Art. 2 Abs. 2 SBV ist begleitend.

⁶ Mit dem Baugesuch ist ein Konzept einzureichen, welches die Lage und Ausgestaltung von Firmenbeschriftungen und Reklamen definiert.

Art. 8 Baulinien

¹ Mit Ausnahme von Dachvorsprüngen, Vordächern sowie technisch bedingten Aufbauten im Sinne von Art. 9 Abs. 2 dürfen keine Gebäudeteile die Baulinien überschreiten.

² Die Baulinien A, B, C und D definieren die maximale Ausdehnung der Baufelder und gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.

Art. 9 Dachgestaltung

¹ Flachdächer (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) sind grundsätzlich qualitativ hochwertig extensiv zu begrünen. Um die energetischen Anforderungen zu erfüllen, dürfen die Flachdächer, falls nötig, zur Energiegewinnung genutzt werden.

² Im Baufeld C ist das Parkdeck mit einer begrünten Dachkonstruktion abzuschliessen. Darüber hinaus kann der Gemeinderat eine als Aufenthaltsbereich dienende begehbare und begrünte Dachkonstruktion zulassen. Die zulässigen Höhen können zu diesem Zweck überschritten werden.

³ Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten Kamine, Abluftrohre, Dachausstiege und Anlagen zur Energiegewinnung. Die Aufbauten dürfen eine Höhe von 1.5m nicht übersteigen.

C Freiraum

Art. 10 Freiraumkonzept

¹ Auf dem verhältnismässig kleinem Flächenanteil des Aussenraums ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumkonzept zu schaffen.

² Der Freiraum ist unterteilt in drei Freiraumtypen:

- a) Freiraumtyp I: Durchgänge
Die Durchgänge dienen als Fussgängerverbindungen entlang der Strassen und sind den Anforderungen an eine zentrale Lage entsprechend zu gestalten.
- b) Freiraumtyp II: Hartbeläge, Fahrbahnen
Die Hartbeläge und Fahrbahnen dienen in erster Linie der inneren Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie den Langsamverkehr. Sie sind so auszugestalten, dass sie flexibel und sicher nutzbar, übersichtlich und öffentlich zugänglich sind.
- c) Freiraumtyp III: Grünbereich
Der Grünbereich ist als nicht nutzbarer Bereich mit mehrheitlich einheimischer Bepflanzung auszugestalten.

³ Das für den gesamten Geltungsbereich detailliert ausgearbeitete Freiraumkonzept ist mit dem ersten Baubewilligungsgesuch einzureichen..

D Mobilität

Art. 11 Erschliessung

¹ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen (Zufahrt / Wegfahrt Parkierung). Die Anordnung der Ein- und Ausfahrten zu den Einstellhallen sind so zu organisieren, dass keine Konflikte mit der Einmündung in die Hochdorferstrasse entstehen.

² Die Einfahrt in die Parkierung auf Baufeld C unter Erfüllung der entsprechenden Sichtweiten ist sicherzustellen. Grundlage dazu bildet das verkehrstechnische Gutachten der Teamverkehr Zug AG vom 8. Juli 2015.

³ Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so ist auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) auf Kosten der Grundeigentümer

- a) die Anzahl Fahrten aus dem Bebauungsplanperimeter zu dosieren
- b) und/oder es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen.

Art. 12 Parkierung

¹ Die Anzahl der Parkplätze beträgt maximal 180.

² Die Parkplätze sind in den dafür vorgesehenen Baufeldern gemäss Art. 7 SBV zu erstellen.

³ Die Parkplätze sind zu bewirtschaften und mit einem Parkleitsystem auszustatten, welches den Verlauf der Fahrten dokumentiert. Der Tarif richtet sich nach den kommunalen Vorgaben gemäss Parkplatzreglement auf öffentlichem Grund.

⁴ Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes (gemäss Art. 11) der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z. B. Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen).

⁵ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten darf ausserhalb der Baufelder in den Freiräumen I und II liegen und muss witterungsgeschützt sein. Die detaillierten Angaben zur Lage der Abstellmöglichkeiten sind im Freiraumkonzept zu definieren und mit dem ersten Baubewilligungsgesuch einzureichen.

Art. 13 Langsamverkehr

¹ An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Fusswegverbindungen zu erstellen und dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten (vgl. Freiraumtyp I: Durchgänge)

² Die detaillierte Ausarbeitung der Verbindungen für den Langsamverkehr ist mit dem ersten Baubewilligungsgesuch einzureichen.

E Umwelt

Art. 14 Energie

¹ Neubauten müssen bezüglich der Energiekennzahl und den ökologischen Anforderungen dem Minergie-Label oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard entsprechen.

² Für Bauten, welche Minergie zertifiziert werden, kann auf einen Nachweis verzichtet werden. Der Gemeinderat kann weitere Labels anerkennen.

³ Sofern ein solches existiert, sind die Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Es sind im Rahmen der Baubewilligung die entsprechenden Durchleitungsrechte zu gewähren. Der Gemeinderat kann von einer Anschlusspflicht absehen, sofern diese nicht zweckmässig und wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Art. 15 Lärmschutz

¹ Die Anforderungen an die Beurteilung von Strassenverkehrslärm und Bahnlärm richten sich nach Art. 31 LSV (Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten). Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

² Die Anforderungen an die Beurteilung von Parkierungslärm (aus dem Areal Seetalstrasse 11) richten sich nach Art. 8 LSV (Änderung einer ortsfesten Anlage). Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

³ Die Anforderungen an den Schutz vor Fluglärm sind erfüllt.

⁴ Der Lärmschutz-Nachweis vom 6. März 2015 (Planteam GHS AG) und die darin definierten Lärmschutz-Massnahmen sind ein integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes.

⁵ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist wiederum mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die neuen Massnahmen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.

Art. 16 Risikovorsorge

Der Störfallbericht vom 25. März 2015 (Basler + Hoffmann) dient als Grundlage für die Risikoabschätzung bezüglich der Kantonsstrasse K 16. Die Beurteilung allfälliger Massnahmen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

F Nachhaltigkeit

Art. 17 soziale Nachhaltigkeit

Sämtliche Freiräume sind barrierefrei (d.h. Mobilitäts-, Hör-, Seh- und behindertengerecht) auszugestalten.

Art. 18 ökologische Nachhaltigkeit

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 8 ff. des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz zu optimieren.

Art. 19 Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung, dass die Ziele des Bebauungsplanes, insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie die gewünschte Nutzungsqualität erreicht werden, wird jedes Bauprojekt durch die Stadtbildkommission der Gemeinde Emmen geprüft. Die Stellungnahme der Stadtbildkommission ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

² Wenn ein Projekt den Qualitätsanforderungen nicht genügt, so kann der Gemeinderat auf Antrag der Stadtbildkommission verlangen, dass über ein Bau Feld, auf Kosten des Gesuchstellers, ein qualitatives Konkurrenzverfahren in Absprache mit der Stadtbildkommission durchgeführt wird. Im Beurteilungsgremium ist die Gemeinde Emmen mit je einem Vertreter der Stadtbildkommission und des Departements Hochbau + Umwelt vertreten.

G Schlussbestimmungen

Art. 20 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

¹ Der Bebauungsplan Seetalstrasse 11 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.