



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Emmen
Rüeggisingerstrasse 22
Postfach 1441
6021 Emmenbrücke

Luzern, 8. September 2015 / IC/DJ
2015-253

Gemeinde Emmen; Bebauungsplan Seetalstrasse 11 sowie Aufhebung der Baulinie (Regierungsratsentscheid Nr. 1416 vom 22. September 1998)

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 65 des Strassengesetzes (StrG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Frau Gemeinderätin
Sehr geehrte Herren Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 11. Mai 2015 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans Seetalstrasse 11 und um die Aufhebung der Baulinie gemäss Regierungsratsentscheid Nr. 1416 vom 22. September 1998. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahr 2008 (RRE Nr. 141 vom 12. Februar 2008). Seither wurde die Nutzungsplanung verschiedentlich geändert. Die letzte Planungsänderung betreffend das Gebiet Büel wurde mit Entscheid Nr. 869 vom 20. August 2013 genehmigt. Das Areal des Bebauungsplans Seetalstrasse 11 ist der fünfgeschossigen Geschäftszone zugewiesen. An der Südwestgrenze des Grundstückes befindet sich eine Strassenbaulinie. Zu berücksichtigen ist zudem das Strassenprojekt Seetalplatz (Masterplan Luzern Nord).

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bebauungsplan Seetalstrasse 11, Situation (1:500), Entwurf vom 1. Juli 2015;
- Bebauungsplan Seetalstrasse 11, Vorschriften, Entwurf (ohne Datum);
- Aufhebung Baulinie (RRE Nr. 1416/1998) gemäss § 65 des Strassengesetzes, Seetalstrasse 11 (1: 500), Entwurf vom 31. Juli 2015.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Bebauungsplan, Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juli 2015;
- Aufhebung Baulinie, Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juli 2015;
- Verkehrstechnisches Gutachten (Plan 1:200) vom 8. Juli 2015;
- Störfallbericht vom 25. März 2015 (Ergänzung vom 12. Juni 2015 und Korrigendum vom 19. Juni 2015).

Die Raumplanungsberichte für den vorliegenden Bebauungsplan und für die Aufhebung der Baulinie genügen den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmassig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie, am 26. Mai 2015 und am 10. Juni 2015;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 2. Juni 2015;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 2. Juni 2015;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 17. August 2015;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 21. August 2015.

Im Rahmen der Vernehmlassung wurde zunächst festgestellt, dass die Unterlagen für eine abschliessende Beurteilung nicht ausreichen. Am 2. Juli 2015 fand daher eine Besprechung mit Vertretern der Gemeinde, dem Planer, der Dienststelle vif und der Dienststelle rawi statt. Die Unterlagen wurden anschliessend bereinigt und ergänzt sowie den betroffenen Dienststellen zur erneuten Stellungnahme zugestellt. Der vorliegende Vorprüfungsbericht basiert auf den am 7. August 2015 eingereichten Unterlagen.

Die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi bezieht sich in ihrer Stellungnahme auf die eingereichten Unterlagen vom Mai 2015. Inhaltlich gelten die Anträge sinngemäss auch für die aktuellen Unterlagen.

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. Bebauungsplan Seetalstrasse 11

1.1. Einleitung, Planungsabsicht

Das Geschäftshaus Seetalstrasse 11, Grundstück Nr. 2621, GB Emmen, liegt unmittelbar am Bahnhof Emmenbrücke und in unmittelbarer Nähe zum Seetalplatz, welcher das Zentrum des Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord bildet. Das bestehende Geschäftshaus wurde im Jahr 1976 erstellt und genügt – angesichts seiner prominenten Lage – den heutigen urbanen Möglichkeiten und Anforderungen weder bezüglich Dichte noch bezüglich architektonischer und städtebaulicher Qualität. Die nun vorgesehene Nachverdichtung soll die zentrale Lage besser berücksichtigen und ausschöpfen.

Mit dem Bebauungsplan soll auf dem Grundstück Nr. 2621, GB Emmen, eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Nachverdichtung erfolgen. Der Bebauungsplan schafft dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Nachverdichtung soll insbesondere den rund um den Seetalplatz entstehenden urbanen Kontext aufnehmen.

1.2. Verhältnis des Bebauungsplan zum Zonenplan

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Die Grundordnung muss die wesentlichen Parameter bereits definieren (Zonenzweck, Nutzungsart mit Empfindlichkeitsstufen sowie Nutzungsdichte im Sinne eines Richtwerts, allenfalls Zielsetzungen für die Bebauungspläne). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt B (Ergänzender Inhalt) des Muster-BZR des BUWD vom 1. Juni 2014 (<https://baurecht.lu.ch/>).

Der vorliegende Bebauungsplan weicht bezüglich Nutzungsmass von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements ab, bezüglich Nutzungsart ergeben sich keine Abweichungen. Die Abweichungen gegenüber dem Zonenplan werden im Planungsbericht zum Bebauungsplan auf Seite 14 erläutert. Die maximale Nutzfläche wird um 23 % von 6'800 m² auf 8'800 m² und die maximale Gebäudelänge um 8 % von 60 m auf 65 m erhöht.

Die vorgesehenen Abweichungen des Bebauungsplans vom Zonenplan liegen innerhalb des Rahmens gemäss § 68 PBG. Eine Änderung des Zonenplans ist nicht notwendig.

1.3. Digitales Datenmodell Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörigen Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

1.4. Plan im Massstab von 1:500 vom 1. Juli 2015

Der Bebauungsplan bildet den künftigen Zustand ab. Die Legendeneinträge *Baulinie RRB Nr. 1416* und *Aussenlinie best. Gebäude* sind wegzulassen.

Der Legendeneintrag *neue Erschliessung* ist zudem wie folgt zu ändern: [...] *Strassenprojekt Seetalplatz vom 12. Juli 2012* [...].

Baufeld C: Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Art. 9 und 10 und beantragen Ihnen, einen überlagerten Freiraum auf dem Baufeld C anzuordnen.

1.5. Vorschriften zum Bebauungsplan

Titelblatt

Die *Vorschriften zum Bebauungsplan* werden in den Vorschriften und im Planungsbericht als *Sonderbauvorschriften* bezeichnet (vgl. Art. 2). Wir beantragen Ihnen das Titelblatt entsprechend anzupassen.

Art. 3 Geltendes Recht

Absatz 1 Satz 1 ist zu streichen, Satz 2 ist nicht erforderlich, kann aber belassen werden.

Art. 4 Ziel und Zweck

Wir beantragen Absatz 1 wegzulassen. Der Bebauungsplan sollte auch einen Neubau zulassen. Der Passus "adäquate Anpassung" lässt zudem sehr grossen Ermessensspielraum, was zu Schwierigkeiten bei seiner Auslegung führen kann.

Art. 5 Baufelder

Der Verweis in Abs. 3 ist falsch. Korrekterweise ist auf § 138 Anhang PBG zu verweisen. Zudem weisen wir darauf hin, dass das PBG vom 1. Januar 2014 keine differenzierte Geschossdefinition mehr kennt. Zudem ist es nicht möglich, eine Ebene in den Sonderbauvorschriften als "Nicht-Vollgeschoss" zu qualifizieren, wenn sie in Realität effektiv ein Vollgeschoss darstellt. Sollte die Ebene 0 von Gesetzes wegen und entgegen der Sonderbauvorschriften ein Vollgeschoss darstellen, wäre sie wohl nicht zulässig. Wir empfehlen daher, die Ebene 0 in Art. 5 als Geschoss zu zählen. Die Tabelle wäre wie folgt zu ändern:

Anzahl Geschosse inklusive Ebene 0, ohne Ebene -1

Baufeld A: 6 Geschosse

Baufeld B1/B2: 5 Geschosse

Baufeld C: 3 Geschosse

Baufeld D: 3 Geschosse

Absatz 4 ist dahingehend zu präzisieren, dass keine Bauten und Anlagen im Unterabstand zur Kantonsstrasse zu liegen kommen dürfen. Wir weisen darauf hin, dass eine Ausnahmegewilligung für Bauten und Anlagen im Unterabstand zur Strasse nicht in Aussicht gestellt werden kann.

Art. 6 Nutzweise

Absatz 3 Baufeld B1:

Soll ausschliesslich eine Hotelnutzung mit möblierten Apartements zulässig sein, ist die Bestimmung korrekt. Sollte auch eine übliche Hotelnutzung zulässig sein, könnte man die Formulierung des letzten Satzes auf der Seite 2 wie folgt anpassen: [...] Eine Hotelnutzung oder mit möblierten Apartements ist sind ab Ebene 4 erlaubenzulässig. [...]

Absatz 5 Baufeld C:

Aufgrund der Pläne ist nicht ersichtlich, ob das oberste Parkgeschoss gedeckt werden kann. Wir beantragten Ihnen, die Überdachung des obersten Parkierungsgeschosses zuzulassen. Dadurch kann dieses als begehbarer Aussenraum mit Witterungsschutz ausgestaltet

werden. Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Art. 9 und 10 der Sonderbauvorschriften.

Art. 8 Baulinien

Absatz 1: Die Zulässigkeit von *Arkaden* ausserhalb der Baulinien erachten wir nicht als zweckmässig. Eine Arkade ist – im Gegensatz zu einem Vordach – zwingend ein auf dem Boden abgestütztes Bauteil, das sich erheblich auf das Volumen respektive die Erscheinung des Baukörpers auswirkt. Die massgebende Erscheinung des Bauvolumens muss im Bebauungsplan abschliessend festgelegt werden. Die *Arkaden* sind daher aus Absatz 1 zu streichen. Alternativ wäre die zulässige Lage und Dimension der Arkaden im Bebauungsplan zu definieren.

Absatz 2 ist wie folgt umzuformulieren: *Die Baulinien A, B, C und D definieren die maximale Ausdehnung der Baufelder und gehen allen andern öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.*

Art. 9 Dachgestaltung

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Artikel 10 und beantragen Ihnen, die Dachgestaltung für das Baufeld C und bei Bedarf auch für die übrigen Baufelder (neu) zu definieren.

Art. 10 Freiraumkonzept

Das Areal wird mit dem Bebauungsplan sehr gut ausgenutzt, was wir aus übergeordneter Sicht für diese städtisch zentrale Lage begrüssen. Mit der neuen Wohnnutzung und den zusätzlichen Büronutzungen werden sich mehr Personen auf dem Areal aufhalten als bisher. Im Bebauungsplan sind verschiedene Typen von Freiräumen ausgewiesen (Typ I bis III). Einzig der Freiraumtyp III ist als Aufenthaltsbereich bezeichnet. Lage, Dimension und Geometrie des Freiraumtyps III lassen jedoch vermuten, dass die Aufenthaltsqualität – auch mit einer aufwändigen Gestaltung – gering sein wird. Die Flächen liegen unmittelbar an den Erschliessungsstrassen und könnten auch als Restflächen bezeichnet werden. Eine grössere zusammenhängende Fläche im Freien ist allenfalls in den vorgesehenen Höfen möglich.

Es drängt sich daher unseren Erachtens auf, die Dachfläche des Parkhauses (Baufeld C) als halböffentlichen Freiraum auszugestalten und für Bewohner und Angestellte der Überbauung zugänglich zu machen. Für die Bewohner und die Angestellten würde dadurch ein attraktiver Aussenraum etwas abseits der Strassen geschaffen (Mittagspause, Spielmöglichkeiten für Kinder). Wir beantragen Ihnen daher, die Gestaltung und Zugänglichkeit des Dachgeschosses des Parkhauses (Baufeld C) nochmals zu prüfen.

Absatz 3: Wir verweisen auf unsere Ausführungen zu Artikel 12 Absatz 5 und beantragen Ihnen, Absatz 3 entsprechend zu ergänzen.

Der Antrag der Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi betreffend die Baumreihe im Unterabstand zur Kantonsstrasse ist hinfällig, da in den bereinigten Unterlagen die Bäume weggelassen wurden.

Art. 11 Erschliessung

Absatz 3: Unseres Erachtens ist dieser Absatz obsolet, da gemäss Art. 12 Absatz 3 ohnehin der Verlauf aller Fahrten dokumentiert wird.

Die Abteilung Baubewilligungen der Dienststelle rawi beantragt, auch die Erschliessung des nicht motorisierten Verkehrs ausschliesslich über die Hochdorferstrasse erfolgen zu lassen. Wir können diesem Antrag nicht zustimmen, da unmittelbar entlang der Kantonsstrasse eine Radroute gemäss dem kantonalen Radroutenkonzept 1994 vorgesehen ist. Eine Einfahrt ab dieser künftigen Radroute, direkt in das Areal – ohne Umweg über die Hochdorferstrasse – sollte bei Bedarf sowie rechtlicher und technischer Realisierbarkeit ermöglicht werden.

Art. 12 Parkierung

Absatz 1: [...] *maximal 180 Stück*. [...]

Absatz 5: Sollen die Abstellfelder für Velos und Motorräder auch ausserhalb der Baufelder erstellt werden können, beantragen wir Ihnen die Lage bereits im Bebauungsplan festzulegen oder mit dem Freiraumkonzept gemäss Art. 10 Abs. 3 einzuverlangen. Abs. 5 ist entsprechend mit Art. 10 Abs. 3 abzugleichen und bei Bedarf zu präzisieren.

Art. 14 Energie

Abs. 3 ist wie folgt anzupassen: "[...] Der Gemeinderat kann von einer Anschlusspflicht absehen, sofern [...]."

Art. 15 Lärmschutz

Abs. 3 ist dahingehend umzuformulieren, als die Anforderungen an den Lärmschutz dauernd zu erfüllen sind. Die Feststellung, wonach sie aktuell erfüllt sind, genügt nicht. Der Absatz könnte wie folgt lauten: *"Die Anforderungen an den Schutz vor Fluglärm sind zu erfüllen."*

Art. 16 Risikovorsorge

Der Perimeter des Bebauungsplanes liegt im Gefährdungsbereich der Kantonsstrasse K 16 und in unmittelbarer Nachbarschaft des Perimeters des Bebauungsplanes Stadtzentrum Luzern Nord. Das Risiko der risikorelevanten Abschnitte der Kantonsstrasse K 16 liegt künftig – nach Realisierung des Bebauungsplanes Stadtzentrum Luzern Nord, bei Berücksichtigung der übrigen erwarteten Arealentwicklung und der erwarteten Verkehrszunahme – im mittleren bis oberen Übergangsbereich. Für die Kantonsstrasse K 16 liegt das Risiko bereits heute im Übergangsbereich. Das Areal der Seetalstrasse 11 eignet sich deshalb aus Sicht Risikovorsorge nur dann für eine personenintensivere Nutzung, wenn entsprechende Massnahmen getroffen werden. Für Risiken im Übergangsbereich ist eine Interessenabwägung gemäss Störfallverordnung durchführen.

Für die Berechnung des Risiko wird im Risikobericht angenommen, dass aufgrund der Wohnnutzung ca. 49 Personen und aufgrund der Aufstockung der Büronutzung ca. 18 Personen zusätzlich auf der Liegenschaft anwesend sein werden.

Aufgrund der ermittelten Veränderung des Risikos beantragt die Dienststelle uwe, die für die Berechnung angenommenen Personenbelegungen im Bebauungsplanreglement festzuschreiben.

Die Festlegung von konkreten Personenzahlen in einem Gebäude mit verschiedenen Nutzern wird aus übergeordneter Sicht nicht als zweckmässig (nicht kontrollierbar) erachtet. Zudem soll sich die Störfallvorsorge im städtischen Raum auf Massnahmen an der Quelle (Vermeidung von Gefahrguttransporten) und auf Schutzmassnahmen am Bau – soweit sie städtebaulich verträglich sind – konzentrieren. Letzteres ist im Rahmen der Baubewilligung

sicherzustellen. Die Dienststelle ume macht in ihrer Stellungnahme konkrete Vorschläge für die Verminderung des Risikos im Baubewilligungsverfahren. Eine Anpassung der Sonderbauvorschriften ist nicht notwendig.

Art. 17 Ökologische Nachhaltigkeit

Die erwähnte Verordnung über den Natur- und Heimatschutz wurde mit dem Erlass der Natur- und Landschaftsschutzverordnung (SRL Nr. 710) aufgehoben. Die Bestimmung ist mit Bezug auf §§ 8 ff. des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (NLG; SRL Nr. 709a) zu überarbeiten.

2. Aufhebung Baulinie (Regierungsratsentscheid Nr. 1416 vom 22. September 1998)

2.1. Allgemeines, Planungsabsicht

An der Ecke Seetalstrasse / Hochdorferstrasse wurde mit Regierungsratsentscheid Nr. 1416 vom 22. September 1998 eine Baulinie festgelegt. Die Festsetzung dieser Baulinie stand in Zusammenhang mit der Kurvenaufweitung im Einmündungsbereich von Seetal- / und Hochdorferstrasse. Diese war Teil eines Gesamtprojekts von Umbaumassnahmen entlang der Kantonsstrasse K 16. Ziel des Projekts war es, den Seetalplatz zu entlasten, die Sicherheit für Radfahrer und Fussgänger entlang der Seetalstrasse zu verbessern und einen behinderungsfreien Busbetrieb zu gewährleisten. Mit der Verlegung der Seetalbahn in Emmen bestanden die räumlichen Voraussetzungen zur Realisierung von verschiedenen Massnahmen, welche insgesamt zu einer erheblichen Verbesserung der Verkehrssicherheit beitrugen. Der mit dem Entscheid Nr. 1416 vom 22. September 1998 sichergestellte Umbau im Bereich der Ecke Seetalstrasse / Hochdorferstrasse wurde in der Folge realisiert.

2.2. Allgemeines, Planungsabsicht

Der Aus- und Umbau des Geschäftshauses soll durch einen Bebauungsplan mit verschiedenen Baulinien sichergestellt werden (vgl. B.1.1). Diese Baulinien sind differenziert festgelegt. Die Baulinien stehen teilweise im Widerspruch zur bestehenden Baulinie gemäss Entscheid Nr. 1416/1998. Die Baulinien gemäss Entscheid Nr. 1416/1998 soll daher koordiniert zur Festsetzung des Bebauungsplans "Seetalstrasse 11" aufgehoben werden. Dabei hat der Gemeinderat beide Baulinien gemäss "Plan zur Aufhebung Baulinie" aufzuheben und dem Regierungsrat zur Genehmigung zu unterbreiten (vgl. LGVE 2003 II Nr. 9).

2.3. Beurteilung der Aufhebung der Baulinie

Aus kantonaler Sicht steht der Aufhebung der Baulinie nichts entgegen. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die übergeordneten Interessen – insbesondere betreffend die Strassen – ausreichend berücksichtigt und gesichert.

Wir weisen Sie jedoch darauf hin, dass die Aufhebung der Baulinie zwingend mit dem Bebauungsplan zu koordinieren ist (§ 31 PBG). Formal weisen wir Sie zudem darauf hin, dass der Regierungsratsentscheid für die Festlegung der Baulinie allgemein als *RRE* abgekürzt wird. Die Abkürzung *RRB* steht für einen nicht beschwerdefähigen Regierungsratsbeschluss. Die Dokumente sind entsprechend anzupassen.

3. Weitere Aspekte

3.1. Planungsbericht zum Bebauungsplan

In der Abbildung auf Seite 5 ist der Perimeter des Bebauungsplanes nicht korrekt eingezeichnet (zur Seetalstrasse).

3.2. Baubewilligungsverfahren

Die Dienststellen vif und uwe machen in ihren Stellungnahmen verschiedene Auflagen, die im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens respektive im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen sind. Wir verweisen auf die entsprechenden Stellungnahmen in der Beilage und ersuchen Sie, die Bauherrschaft frühzeitig darüber zu informieren.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass er unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge – namentlich zu den Sonderbauvorschriften – mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Der Aufhebung der Baulinien gemäss Entscheid Nr. 1416 vom 22. September 1998 kann zugestimmt werden. Der Bebauungsplan und die Aufhebung der Baulinien sind jedoch zwingend zu koordinieren.

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

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrät

Beilagen:
Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon

- Verkehrsverbund Luzern, Daniel Meier, Geschäftsführer, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern

Archäologie

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 65 95
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.archaeologie@lu.ch
www.da.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung
und Geoinformation (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbachstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 26.5.2015

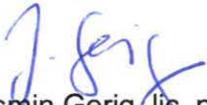
**Vernehmlassung: Gemeinde Emmen; Bebauungsplan Seetalstrasse 11;
Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Inan

Besten Dank für Unterlagen zum oben genannten Projekt. Aus unserer Sicht stehen dem Bebauungsplan "Seetalstrasse 11" keine Einwände gegenüber.

Für weitere Fragen und Auskünfte stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse


Jasmin Gerig, lic. phil.
Leiterin Fundstelleninventar
Telefon 041 228 71 78
jasmin.gerig@lu.ch

rawi
12. Juni 2015
Posteingang

Denkmalpflege

Libellenrain 15
6002 Luzern
Telefon 041 228 53 05
Telefax 041 210 51 40
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch
www.da.lu.ch

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und Geoinformation (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Miurbachstrasse 21
6002 Luzern

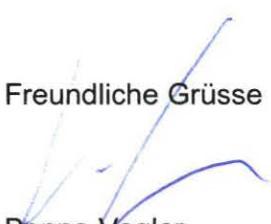
Luzern, 10. Juni 2015

**Vernehmlassung: Gemeinde Emmen; Bebauungsplan Seetalstrasse 11;
Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Inan,

Besten Dank für die Unterlagen zum oben genannten Projekt.
Aus unserer Sicht stehen dem Bebauungsplan "Seetalstrasse 11" keine Einwände gegenüber.

Freundliche Grüsse


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

Von: [Heer Daniel](#)
An: [Inan Cüneyd](#)
Cc: [Meier Daniel](#)
Thema: AW: Vernehmlassung: 2015-253 : 211 Stellungnahme VVL
Datum: Dienstag, 2. Juni 2015 15:58:57
Anlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)

Lieber Cüneyd

Wir haben zum erwähnten Gesuch keine Einwände. Die in unmittelbarer Nähe befindliche Haltestelle „Hochdorferstrasse“ (für welche per Fahrplan 2017 eine Umbenennung in „Bahnhof Ost“ vorgesehen ist) scheint uns nicht tangiert.

Danke und Gruss
Daniel

Daniel Heer
Projektleiter Angebot

Verkehrsverbund Luzern
Seidenhofstrasse 2
6002 Luzern

Telefon 041 228 47 25
daniel.heer@vvl.ch
www.vvl.ch

Bus- und Bahnabfahrten in Echtzeit

öV-LIVE App kostenlos herunterladen:

[App Store \(iPhone\)](#) | [Play Store \(Android\)](#)

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft
Fachleiter Orts- und Regionalplanung
Cüneyd Inan
intern

Luzern, 2. Juni 2015 / ME
2015-253

Stellungnahme

Gemeinde Emmen; Bebauungsplan Seetalstrasse 11

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr
Lieber Cüneyd

Mit Schreiben vom 19. Mai 2015 haben Sie uns die Unterlagen zum Bebauungsplan Seetalstrasse 11 zugestellt. Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme und äussern uns dazu wie folgt:

Der Perimeter des Bebauungsplanes umfasst auch Teile des Trottoirs der Seetalstrasse, Parzelle Nr. 4034, (K 16). Dies betrifft vor allem den Freiraumtyp IV (Grünstreifen), aber auch den Freiraumtyp I (Durchgänge); trotzdem sollte dies aus unserer Sicht vermieden werden.

Gemäss Art. 5 Abs. 4 der Vorschriften zum Bebauungsplan sind ausserhalb der Baubereiche grundsätzlich Nebenbauten zulässig. Dieser Artikel sollte so eingeschränkt werden, dass dies nicht für den Freiraumtyp IV (Grünstreifen im Bereich Seetalstrasse) gilt. Sonst wären strassenrechtliche Ausnahmebewilligungsgesuche möglich, welche jedoch kaum bewilligt werden könnten und abgelehnt werden müssten.

Gemäss Art. 10 Abs. 2 lit. d) der Vorschriften zum Bebauungsplan ist im Grünstreifen entlang der Seetalstrasse eine Baumreihe zu pflanzen. Das ist grundsätzlich denkbar; wir machen jedoch darauf aufmerksam, dass diese Bäume auf Kantonsstrassenterrain (Parz. Nr. 4034) zu stehen kommen. Dafür ist somit eine Sonderbewilligung unserer Dienststelle erforderlich. Fachlich steht dem grundsätzlich nichts entgegen, sofern die Bäume stets so unter der Schere gehalten sind, dass das Lichtraumprofil der Fahrbahn und allfällige Sichtzonen nicht beeinträchtigt werden.

Es wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die Erschliessung für den motorisierten Verkehr ausschliesslich – wie bereits heute – über die Hochdorferstrasse erfolgt (Art. 11 Abs. 1 der Vorschriften zum Bebauungsplan). Diese Bestimmung sollte auch auf nichtmotorisierte Zweiräder ausgedehnt werden.

Für den Einmündungsbereich Seetal-/Hochdorferstrasse besteht auf der vorliegenden Parzelle eine rechtskräftige Bauline (RRB Nr. 1416 vom 22. September 1998, womit auch das damalige, inzwischen ausgeführte, Strassenprojekt für die Änderung der Kantonsstrasse K 16 im Abschnitt Seetalplatz (exkl.) – Waldibrücke (exkl.) genehmigt wurde).

Die vorliegend geplanten Baubereiche berücksichtigen diese Baulinie nicht. Somit ist diese rechtskräftige Baulinie im Rahmen des Genehmigungsverfahrens des vorliegenden Bebauungsplanes (welcher neue Baulinien vorsieht) anzupassen oder allenfalls ganz aufzuheben.

Im Übrigen ist unsererseits gegen den vorliegenden Bebauungsplan grundsätzlich nichts einzuwenden.

Allfällige Vorbehalte infolge heute unbekannter Fakten (z.B. Gesetzesänderungen, aktuelle Rechtsprechung, Einwände anderer Dienst- und Fachstellen oder Praxisänderungen der Beurteilung) bleiben vorbehalten.

Wir bitten Sie, unsere Anregungen und Hinweise in geeigneter Form in die weitere Planung aufzunehmen.

Freundliche Grüsse

Markus Estermann
Sachbearbeiter Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch

Raphael Walker
Bereichsleiter IBZ Baubewilligungen

Beilagen:

- Papierdossier

Umwelt und Energie (uwe)

Geschäftsstelle, Ereignisdienste und Lärm

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 17. August 2015
Konsul-Nr. 2015-1146

Gemeinde Emmen; Bebauungsplan Seetalstrasse 11, Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Inan

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

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die geplante Bebauung bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Daraus ergeben sich keine grundsätzlichen Vorbehalte gegenüber der geplanten Bebauung.

Wir beantragen jedoch, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1 Grundwasser

Eine thermische Grundwassernutzung ist machbar und benötigt eine Konzession des Regierungsrates [www.uwe.lu.ch > Gewässer].

2.2 Abfallbewirtschaftung

Das Thema Abfallbewirtschaftung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens bearbeitet. Die dazu erforderlichen Angaben sind spätestens zu diesem Zeit vorzulegen.

2.3 Boden

Entlang der Kantonsstrasse sind bis 40 cm Bodentiefe chemische Bodenbelastungen zu erwarten. Belasteter Boden entlang der Kantonsstrasse (bis 9 m ab Strassenrand), muss gemäss Wegleitung Bodenaushub (BUWAL 2001) wieder vor Ort, d.h. direkt entlang der

Kantonsstrasse, wiederverwendet werden oder dieser Boden muss TVA konform entsorgt werden. Gemäss derselben Wegleitung muss belasteter Boden über dem Prüfwert (bis 1.5 m ab Strassenrand Kantonsstrasse) TVA konform entsorgt werden. Ausnahmen dieser Regelung können nur gewährt werden, wenn mit Laboranalysen nachgewiesen wird, dass der Boden entlang der Kantonsstrasse unbelastet ist.

2.4 Industrie- und Gewerbeabwasser

Eine Beurteilung der Abwassersituation kann erst bei Vorliegen von konkreten Nutzungen, d.h. auf der Stufe Baugesuch erfolgen. Erst dann ist klar, ob konkrete Massnahmen wie z.B. der Einbau einer Abwasservorbehandlungsanlage notwendig sind. Somit ist für diesen Bereich eine abschliessende Beurteilung der Umweltauswirkung erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens möglich.

Mit den Baugesuchen sind jeweils ein Kanalisationsplan und Angaben zum anfallenden Betriebsabwasser (Menge, Belastung) einzureichen. Allfällig notwendige Abwasservorbehandlungsanlagen benötigen eine Bewilligung der Dienststelle Umwelt und Energie.

2.5 Risikovorsorge

Unsere Stellungnahme bezieht sich auch auf die Unterlagen vom 06.08.2015.

Zum Risikobericht von Basler & Hofmann (25.03.2015) wurden eine Ergänzung (12.06.2015) und ein Korrigendum (19.06.2015) verfasst.

Der Projektperimeter der Seetalstrasse 11 liegt im Gefährdungsbereich der Kantonsstrasse K16 und in unmittelbarer Nachbarschaft des Perimeters des Bebauungsplanes Stadtzentrum Luzern Nord (Baufelder A und B). Das Risiko der risikorelevanten Abschnitte der K16 liegt künftig nach Realisierung des Bebauungsplanes Stadtzentrum Luzern Nord (Baufelder A und B), bei Berücksichtigung der übrigen erwarteten Arealentwicklung und der erwarteten Verkehrszunahme im mittleren bis oberen Übergangsbereich. Für die K16 liegt das Risiko bereits heute im Übergangsbereich. Der Projektperimeter der Seetalstrasse 11 eignet sich deshalb aus Sicht Risikovorsorge nur dann für eine personenintensivere Nutzung, wenn entsprechende Massnahmen getroffen werden.

Für Risiken im Übergangsbereich ist eine Interessenabwägung gemäss Störfallverordnung durchführen.

Risiko der Kantonsstrasse K16

Die Risikosummenkurve verschiebt sich durch die vorliegenden Bebauungspläne (Bebauungsplan Stadtzentrum Luzern Nord, Baufelder A und B; Bebauungsplan Seetalstrasse 11) deutlich vom unteren in den mittleren bis oberen Übergangsbereich. Relevant ist insbesondere die Gefährdung von Personen im Abstand von 50 Metern zur K16 durch die Freisetzung und anschliessende Zündung von Benzin.

Das Risiko der K16 kann nach Umsetzung entsprechender Massnahmen als tragbar beurteilt werden. Dem Bebauungsplan Seetalstrasse 11 kann grundsätzlich zugestimmt werden, da sich durch das Projekt das Risiko nicht massgeblich erhöht. Dem Projekt kann unter Auflagen zugestimmt werden. Zudem werden Massnahmen zum Schutz der Personen auf dem Projektperimeter vor einem Störfall mit Gefahrgut auf der Kantonsstrasse K16 empfohlen.

Antrag

Das Personenaufkommen (Arbeits- und Wohnbevölkerung) an der Seetalstrasse 11 darf die Annahmen im Risikobericht vom 25.03.2015 nicht überschreiten. Dies ist in den Vorschriften zum Bebauungsplan festzuhalten.

Die in der Stellungnahme zum Bebauungsplan Stadtzentrum Luzern Nord, Baufelder A und B formulierten Massnahmen zur Risikoreduktion – insbesondere bezüglich der Beschränkung der Personenzahl – sind zu realisieren.

Empfehlung

Im Abstand von 50 Metern zur K16 wird empfohlen, folgende Massnahmen zu treffen:

- Begegnungszonen zur Strasse hin sind zu vermeiden. Für die Nutzung des Streifens zwischen Gebäude und Strasse eignen sich Grünanlagen mit möglichst wenig Bodenversiegelung z.B. Parkplätze mit offenen Rasengittersteinen oder Kiesplätze.
- Die Gebäudehüllen zur Strasse hin sollten einen hohen Schutz vor Hitzestrahlung aufweisen (z.B. massive Bauweise mit feuerfesten Fassaden und Fenstern. Letztere sollten nicht geöffnet werden können).
- Die Fassadenöffnungen Richtung Strasse sollten möglichst klein gehalten werden.

Die Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sollten von der Strasse abgewandt angebracht werden.

2.6 Lärm

Der Bebauungsplan Seetalstrasse 11 ist immissionsseitig wie auch emissionsseitig durch die Lärmthematik betroffen.

Immissionsseitig:

Gestützt auf Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen den Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch obige Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde dem Bauvorhaben auf ein entsprechendes Gesuch hin zustimmt.

Der Lärmschutz-Nachweis der Firma Planteam GHS AG vom 06. März 2015 zeigt auf, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der ES III nicht bei allen lärmempfindlichen Räumen eingehalten werden können. Dafür ist eine Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 notwendig. Das Gesuch ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzureichen.

Emissionsseitig:

Bei der Erweiterung des Parkhauses handelt es sich um die Änderung einer bestehenden ortsfesten lärmemittierenden Anlage.

Gemäss Art. 8 LSV müssen die Lärmemissionen der neuen oder geänderten Anlageteile so weit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist. Die von den neuen Anlageteilen allein erzeugten Lärmimmissionen dürfen ausserhalb des Betriebsareals die dort massgebenden Planungswerte nicht überschreiten. Für die Gesamtanlage (bestehende und neue Anlageteile zusammen) ist der Immissionsgrenzwert die obere Belastungsgrenze.

Wird eine bestehende ortsfeste Anlage geändert, die nach dem 1. Januar 1985 errichtet wurde, so sind die gesetzlichen Bestimmungen von Art. 7 LSV für eine neue Anlage anzuwenden (Einhaltung der Planungswerte für die gesamte Anlage).

Die Berechnungen im Lärmschutz-Nachweis zeigen, dass die massgebenden Planungswerte beim neuen Anlagenteil wie auch die massgebenden Immissionsgrenzwerte bei der gesamten Anlage bei allen umliegenden Gebäuden eingehalten werden können. Dies unter der Voraussetzung, dass das bestehende Parkhaus eingehaust wird. Die lärmrechtlichen Anforderungen sind damit erfüllt.

2.7 Energie

Gemäss § 56 Abs. 2 lit. a und b der Planungs- und Bauverordnung (PBV) sind Photovoltaikanlagen nach Massgabe des Bundesrechts (Art. 18a RPG) im Kanton Luzern seit dem 1.1.2014 grundsätzlich bewilligungsfrei. Anlagen über 20 m² Fläche sind der zuständigen Behörde 20 Tage vor der Erstellung zu melden. Wir weisen darauf hin, dass die Eindeckung eines Daches mit einer Photovoltaikanlage und der seit dem 1. April 2014 zur Verfügung stehenden Einmalvergütung (vgl. www.swissgrid.ch) günstiger sein kann als ein konventionelles Dach.

2.8 Strahlen

In relevanter Umgebung befindet sich eine Mobilfunk-Basisstation der SBB. Es handelt sich um eine Bahnfunkstation, GSM-Rail, (Code EBRX). Aus heutiger Sicht ist auch mit dieser Aufstockung der Anlagegrenzwert von 4 V/m überall eingehalten. Es wird aber empfohlen, das Standortdatenblatt der Station nach der Realisierung der Aufstockung durch die Anlagenbetreiberin aktualisieren zu lassen.

2.9 Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Oberflächengewässer, Altlasten, Siedlungsentwässerung und Luftreinhalteprüfung geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Peter Koller
Abteilungsleiter
Tel. direkt 041 228 64 64
peter.koller@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

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

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr C. Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 21. August 2015 Dar/sca/ES/Ram/Bu/Ho/ah/DOL
ID 15_743 / 2112.503 / 2015-111

GEMEINDE EMMEN

Vernehmlassung; Bebauungsplan Seetalstrasse 11 (bereinigte Unterlagen 15. Juli 15)

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 27. Juli und 6. August 2015 per Konsul erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHR / KANTONSSTRASSEN

Ausgangslage

1. Im Einmündungsbereich der Hochdorferstrasse / Seetalstrasse gibt es eine gültige Baulinie RRE Nr. 1416 vom 22. September 1998.
2. Im Rad "Radroutenkonzept 1994 ergänzt" sind entlang der Seetalstrasse Massnahmen vorgesehen.
3. Im Rahmen des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord vom Dezember 2010 wurde die Aufweitung der SBB Unterführung der Seetalstrasse vorgeschlagen. Diese Aufweitung hat zur Folge, dass der Knoten Seetalstrasse / Hochdorferstrasse / Schachenstrasse angepasst werden muss. Die Aufweitung der Bahnunterführung ist im Bauprogramm im Topf C, Plan Nr. 125 als Bauvorhaben Dritter aufgeführt.

Hinweis

Im Planungsbericht muss der Perimeter in der Abbildung 1 angepasst werden. ✓

Feststellung

Das bestehende Trottoir und der Grünstreifen entlang der Kantonstrasse bleiben vollumfänglich bestehen. Ebenfalls das Trottoir entlang der Hochdorferstrasse.

Beurteilung / Ergebnis

Dem Bebauungsplan kann aus verkehrlicher Sicht unter dem Vorbehalt der Aufhebung der Baulinie zugestimmt werden.

Aus verkehrlicher Sicht kann dem Bebauungsplan gemäss den nun vorliegenden Unterlagen vom Juli und August 2015 (Planungsbericht, Bebauungsplan Seetalstasse 11 Situationsplan 1:500, Zufahrt Einstellhalle EG - Schleppkurven und Aufhebung der Baulinien) mit folgende Auflagen zugestimmt werden:

- Die rechtsgültige Bauline RRE Nr. 1416 kann aufgehoben werden. Die Aufhebung muss öffentlich aufgelegt und vom RR bewilligt werden.
- Die vorgesehenen Massnahmen des "Radroutenkonzept 1994 ergänzt" und die Aufweitung der SBB Unterführung der Seetalstrasse gemäss Masterplan Luzern Nord können umgesetzt werden.

Öffentlicher Fussweg / Dienstbarkeit

Zur Sicherstellung der Fusswegverbindung entlang der Seetalstrasse ist ein öffentliches Fusswegrecht auf den Parzellen Nr. 2621 einzutragen. Die Bauherrschaft wird verpflichtet, auf erstes Verlangen der Gemeinde Emmen zum Abschluss eines notwendigen Dienstbarkeitsvertrages entschädigungslos Hand zu bieten.

Realisierung / Bauausführung

Auflagen zur Realisierung und Bauausführung werden im Rahmen des Baugesuches bekannt gegeben.

NATURGEFAHREN / WASSERBAU

Schutzbauten

Es ist kein Gewässer betroffen.

Risikomanagement

Der Fachbereich Risikomanagement nimmt lediglich zur Ortplanung und der Umsetzung der Gefahrenzonen Stellung. Die raumplanerische Umsetzung der Erkenntnisse aus der Gefahrenbeurteilung (Gefahrenkarte/Gefahrenhinweiskarte) ist Sache der Gemeinde und in diesem Sinne ist auch die Umsetzung der notwendigen Massnahmen zu verlangen und deren Einhaltung zu prüfen.

Hinweis

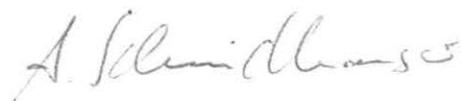
Gemäss Gefahrenkarte ist die besagte Parzelle jedoch von mittlerer Gefährdung (Wasserprozess) betroffen. Baubewilligungen in Gebieten mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenstufe) dürfen nur erteilt werden, wenn entsprechende Schutzmassnahmen (Objektschutz, Anpassungen an Garageneinfahrten, Lichtschächte etc.) getroffen werden.

BAU / GESAMTVERKEHRSKOORDINATOR

Aus Sicht Bau / Gesamtverkehrskordinator sind keine Bemerkungen gemäss den vorliegenden Unterlagen.

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

Freundliche Grüsse



Albin Schmidhauser
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen