



49/11 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements;

Umteilung einer Fläche von 50'474 m² von der Landwirtschaftszone in die Industriezone A im Gebiet Hasli und entsprechender Anpassung im Bau- und Zonenreglement zur Industriezone A.

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen den Antrag für eine Umteilung einer Fläche von 50'474 m² von der Landwirtschaftszone in die Industriezone A (In-A) im Gebiet Hasli und entsprechender Anpassung im Bau- und Zonenreglement zur Industriezone A.

1 Zusammenfassung

Im Gebiet Hasli möchte die Firma 4B als Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 611 und 629 ein neues Fensterwerk mit Bürogebäude realisieren. Dieser Standort wird zukünftig der neue Betriebsstandort für die Kronenberger AG mit total 380 Mitarbeitenden im Vollausbau sein. Die Kronenberger AG, die zur 4B Gruppe gehört, stösst am jetzigen Standort in Ebikon an ihre räumlichen Grenzen.

Die Erschliessung erfolgt mittels neuem Knoten ab Kantonsstrasse. Die Machbarkeit ist mit dem Kanton geklärt. Für allfällige spätere anschliessende Einzonungen wird zwischen der Gemeinde und der Eigentümerschaft die Durchfahrt durchs Areal vertraglich gesichert.

Nach Vorliegen der Resultate der kantonalen Vorprüfung wurde im Bau- und Zonenreglement, Art. 15 Industriezone, für die beiden Grundstücke Nr. 611 und 629 festgelegt, dass gegenüber der heutigen störfallrelevanten Anlage auf der Nachbarparzelle Emmi AG eine Einschränkung der Arbeitsplätze besteht. Weiter wird geregelt, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die betroffenen Fruchtfolgeflächen fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet werden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein. Zwei der Einsprachen konnten teilweise gütlich erledigt werden. Bei der dritten Einsprachen konnte keine Einigung erzielt werden. Die nicht gütlich erledigten Einsprachepunkte werden dem Einwohnerrat zur Abweisung beantragt.

Der Gemeinderat ist von der Zweckmässigkeit der projektbezogenen Umzonung überzeugt und beantragt dem Einwohnerrat, die Einzonung in die Industriezone A und die entsprechenden Ergänzungen im BZR, Art. 15 Industriezone A, zu beschliessen.

2 Orientierung über das Einzonungsvorhaben

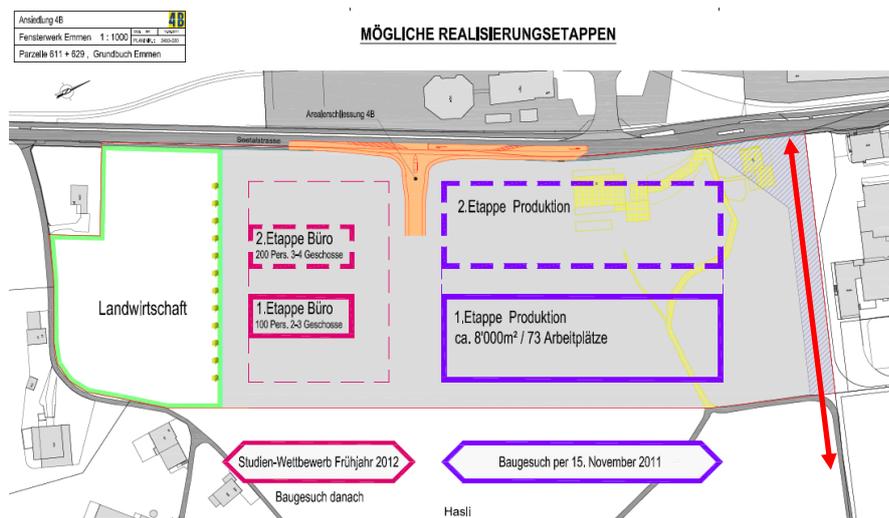
2.1 Ausgangslage

Die Firma 4B beabsichtigt, ein neues Fensterwerk mit Bürogebäude im Gebiet Hasli zu realisieren. Die Kronenberger AG, die zur 4B Gruppe gehört, stösst am jetzigen Standort in Ebikon an ihre räumlichen Grenzen. Um die Unternehmensentwicklung auch für die Zukunft sicherzustellen, sucht die 4B Gruppe in Emmen einen neuen Betriebsstandort für die Kronenberger AG. Die 4B Gruppe als Grundeigentümerin der Parzellen Nr. 611 und 629, GB Emmen, beantragt eine **projektbezogene Einzonung** einer Fläche von ca. 50'474 m² von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Industriezone A (In-A).

Beim Vollausbau des Fensterwerkes werden voraussichtlich 380 Mitarbeitende am neuen Standort in Emmen tätig sein. In einer ersten Etappe sind ca. 110 Arbeitsplätze vorgesehen. In weiteren Etappen sind 200 Büroarbeitsplätze und die Erweiterung der Produktion möglich.

2.2 Neues Fensterwerk in Emmen

Die Machbarkeitsstudie der 4B¹ zeigt auf, dass der neue Standort in Emmen für die Bedürfnisse einer modernen und zukunftsfähigen Betriebsstätte für die Herstellung von hochwertigen Kunststoff-Fenstern ideal ist. Die Parzellen Nr. 611 und 629 erfüllen die Kriterien für die Realisierung dieses Fensterwerkes. Die Standortvorteile von Emmen wie auch die sehr gute Etappierbarkeit des Areals stellen die Entwicklungsfähigkeit der Unternehmung sicher und schützen die grossen Investitionen. Das Fensterwerk rundet den bereits heute attraktiven „Industriepark Hasli“ ab.



Plan, An siedlung 4B, Fensterwerk Emmen, mit Freihaltung mögliche Erschliessung allfällige weitere Einzonungen (roter Pfeil) 17.8.2011

¹ Machbarkeitsstudie, An siedlung 4B Fensterwerk in Emmen, 4B, 31. Januar 2011

2.3 Verfahren

2.3.1 Kantonale Vorprüfung

Der Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements vom 6. April 2011 hält fest, dass der Entwurf der Teilzonenplanänderung im Gebiet Hasli unter Beachtung der angeführten Hinweise und Änderungsanträge mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Wesentlich im Hinblick auf die Genehmigungsfähigkeit sind die Umsetzung der Vorgaben aus der Risikobeurteilung, die Erschliessung über einen neuen Knoten mit Linksabbiegespur und die Sicherstellung der Wiederverwendung der wertvollen Landwirtschaftsböden.

Gestützt darauf hat der Gemeinderat die Vorschriften für den Art. 15 (Industriezonen In-A, In-B) BZR für das Gebiet Hasli mit speziellen Vorschriften für die Grundstücke Nr. 629 und Nr. 611 (Teilfläche) ergänzt. Dies betrifft eine Einschränkung der Anzahl der Arbeitsplätze und die Weiterverwendung des fruchtbaren Bodens.

2.3.2 Mitwirkungsverfahren, öffentliche Auflage und Einsprachen

Die Mitwirkung nach Art. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde mit der öffentlichen Auflage kombiniert. Die Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements wurden gemäss § 61 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes während 30 Tagen, vom 18. April bis 18. Mai 2011, öffentlich aufgelegt.

Es sind drei Einsprachen eingegangen. Diese wurden wie folgt behandelt:

- Eine Einsprachen wurde nicht gütlich erledigt (vgl. Kapitel 3.1 und 3.2). Der Gemeinderat beantragt die Abweisung.
- Zwei Einsprache wurden teilweise gütlich erledigt. Die anderen Anliegen dieser Einsprache wurden nicht gütlich erledigt (vgl. Kapitel 3.3). Der Gemeinderat beantragt deren Abweisung.

2.3.3 Verfahrenshinweis: Koordination mit der laufenden Teilrevision zu den Arbeitszonen

Zeitgleich mit dem Beschluss des Einwohnerrates zum vorliegenden Teilzonenplan Hasli legt die Gemeinde die grundsätzliche Anpassung der Industrie- und Gewerbezone zur Mitwirkung auf (separater Bericht und Antrag).

Die kantonale Vorprüfung² dieser Teilrevision zu den Arbeitsgebieten ist abgeschlossen. Diese Teilrevision setzt die Vorgaben der ESP-Planung Luzern Nord eigentümerverschreibend um. Zudem wird die Begrifflichkeit („Arbeitszonen“) angepasst und die Differenzierung der Nutzungen gemäss PBG vorgenommen.

Als Grundlage dient das kantonale Baugesetz, der Regionalentwicklungsplan REP 21 und der Richtplan ESP Luzern Nord. Mit den einheitlichen Bestimmungen der Arbeitszonen wird die Sicherung der

² Gemeinde Emmen: Ortsplanungsrevision 2010, Teilrevision der Arbeitsgebiete, Umsetzung der ESP-Planung Luzern Nord, Teil 1: Emmen Littau Luzern, 13. April 2010

Erreichbarkeit und der Gesamtmobilität in den Arbeitszonen angestrebt. Dies führt zu folgenden Massnahmen, die im Rahmen der laufenden Teilrevision umgesetzt werden:

- Lenkung und Beschränkung von Verkaufs- und Freizeitnutzungen,
- Differenzierung der Nutzung nach Art der erwünschten Betriebe,
- Abstimmung der Nutzung auf die heutigen und zukünftigen Verkehrskapazitäten mittels einer Fahrtenziffer.

Die Einzonung 4B im Gebiet Hasli erfolgt parallel dazu, wird voraussichtlich aber vor dieser in Kraft treten. Der nun aufgelegte Teilzonenplan wird darum anschliessend redaktionell vollumfänglich in die neue Arbeitszone überführt und mit den neuen ergänzenden Bestimmungen überlagert:

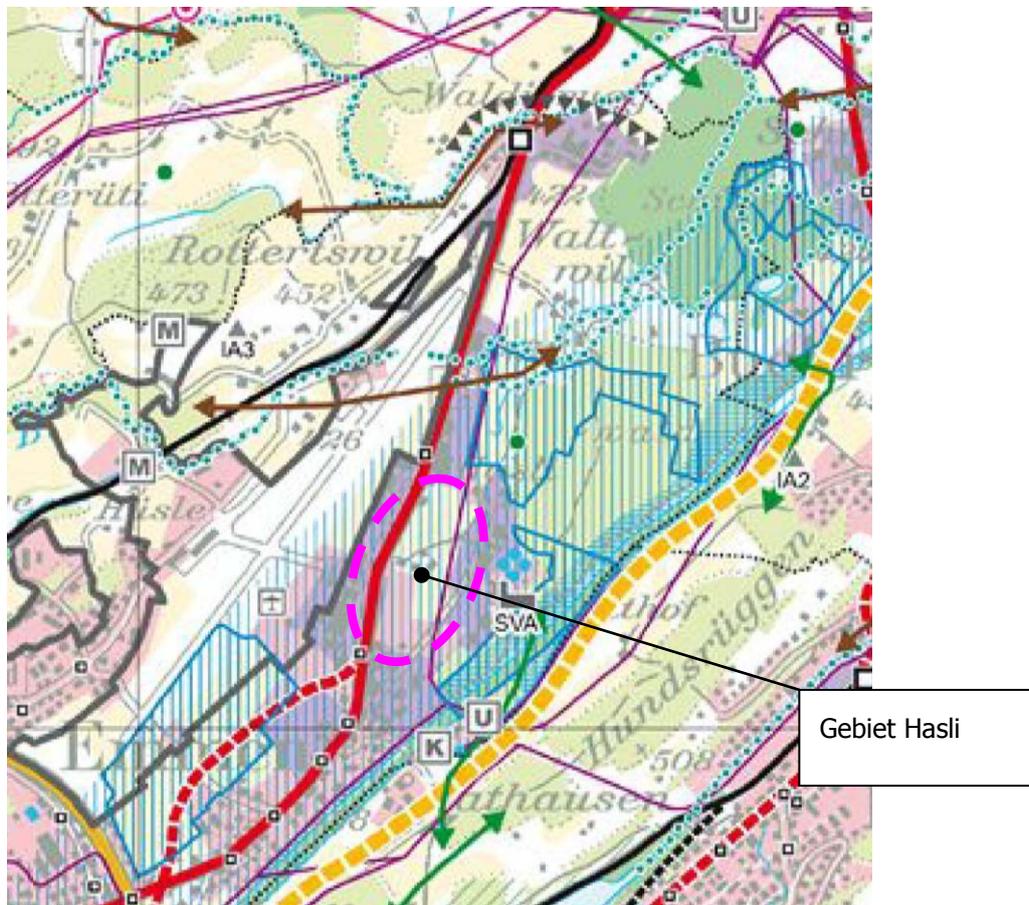
- ⇒ Im Rahmen der „Teilrevision der Arbeitsgebiete“ werden die Parz. Nr. 629 und die Teilfläche der Parz. Nr. 611, Hasli, der neuen Arbeitszone zugeteilt. Neu werden diese Gebiete in der Gebietstabelle im Anhang zum Bau- und Zonenreglement entsprechend aufgeführt. Die Tabelle zeigt die Unterteilung der Arbeitszonen, Informationen zu arbeitsplatz- und güterverkehrsintensiven Betrieben, max. Fassadenhöhen usw. auf. Mit Inkrafttreten der neuen Arbeitszonen gelten dann auch die Bestimmungen zu den Verkaufsflächen und den zulässigen Fahrten für die Gebiete 4B Hasli. Formell wird im Rahmen der „Teilrevision der Arbeitsgebiete“ jeweils darauf hingewiesen, dass für das Gebiet Hasli - soweit es die Gebietszuteilung und die Grundmasse der Industriezone betrifft - keine materiellen Änderungen mehr vorgenommen und auch keine Rechtsmittel ergriffen werden dürfen, da dieses Gebiet in einem separaten Verfahren bereits behandelt wurde.

⇒

Inhaltlich kann die voraussichtlich vorgezogene Einzonung Hasli in die neuen Bestimmungen zu den Arbeitszonen integriert werden. Einzige inhaltliche Differenz besteht in der neuen Differenzierung der zulässigen Nutzungen (arbeitsplatzintensiv, güterverkehrsintensiv). Beide Nutzungsarten sind heute in der Industriezone bereits möglich. Bei den Gebietsbestimmungen Hasli werden künftig ebenfalls beide Nutzungen möglich bleiben.

2.4 Übergeordnete Vorgaben

2.4.1 Kantonaler Richtplan Luzern

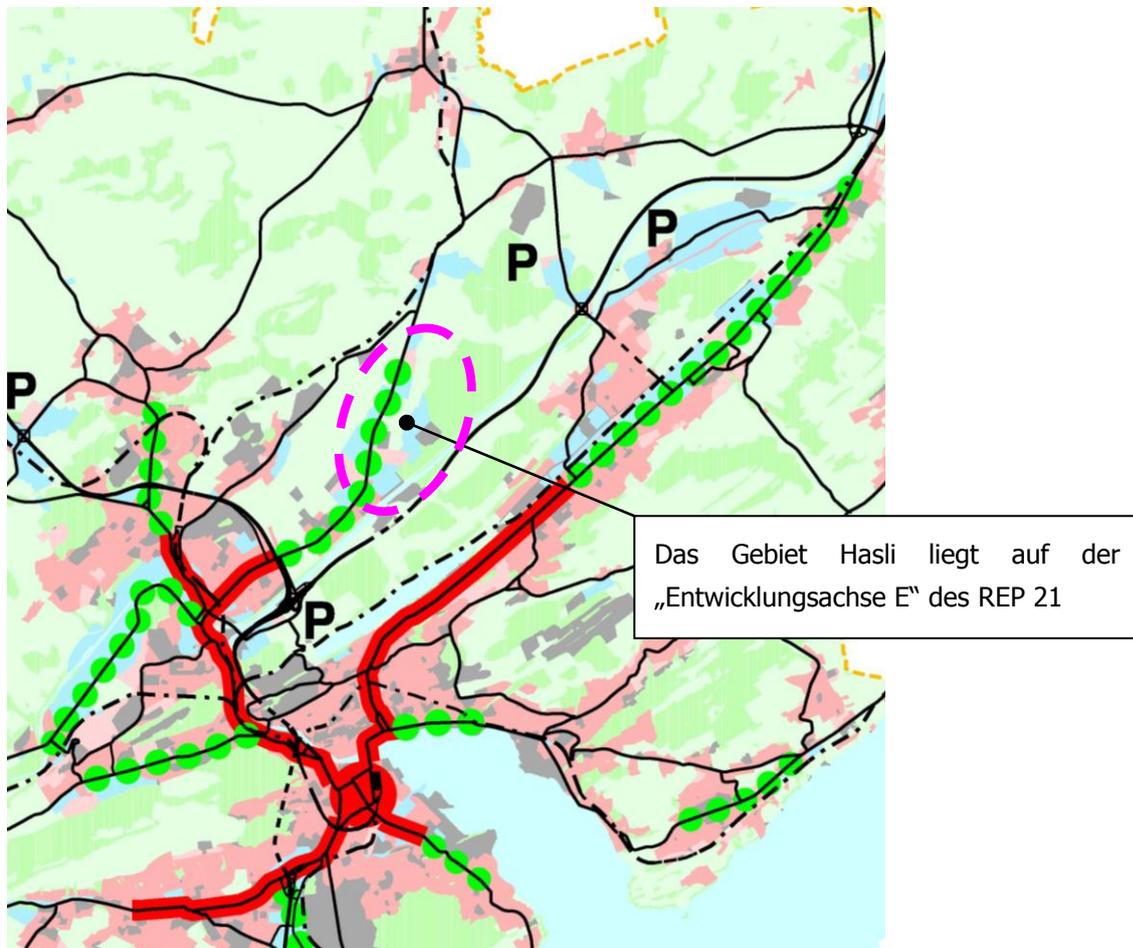


Ausschnitt aus der Richtplan-Karte des Gebietes Hasli, kantonaler Richtplan 2009, 17. November 2009

Gemäss kantonalem Richtplan 2009 liegt das Gebiet Hasli im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord. Potenzielle Investoren werden bei der Standortwahl umfassend beraten und unterstützt; dabei sind die Entwicklungsschwerpunkte prioritär zu behandeln (Koordinationsaufgabe S6).

Das betroffene Gebiet grenzt an bestehende Arbeitsgebiete und liegt auf einem Grundwasserzuströmbereich.

2.4.2 Regionaler Richtplan REP 21



Ausschnitt aus Karte des REP 21, Gebiet Hasli, Regionalentwicklungsplan der Region Luzern, RRE Nr. 1066 vom 21.9.2004

Der REP 21³ sieht für das Gebiet Emmen Dorf eine Entwicklung für güterverkehrs- und personenintensive (inkl. ÖV-orientierte Kunden) Nutzungen vor (siehe auch REP 21, „Entwicklungsschwerpunkte Arbeitsgebiete von übergeordneter Bedeutung, R2). Die Nutzung für Fachmärkte sowie für Verkaufsflächen mit Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs (insb. Lebensmittel) für mehr als den Quartierbedarf wird ausgeschlossen. Gemäss R 2.3 müssen die zulässigen Emissionen, insbesondere aber die Verkehrsbelastungen auf die heutigen und künftigen Infrastrukturkapazitäten des gesamten Arbeitsgebietes abgestimmt werden. Dies kann erfüllt werden.

³ REP 21, Regionalentwicklungsplan der Region Luzern, Stand RRE Nr. 1066 vom 21.9.2004

2.4.3 Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord

Der Richtplan zum Kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord⁴ sieht u.a. für das Gebiet Emmen vor, dass publikumsintensive Einrichtungen zu beschränken sind (Massnahme 1a). Weiter sollen kurz- bis mittelfristig keine grossräumigen Einzonungen von der Zone „Übriges Gebiet“ (und damit auch von der Landwirtschaftszone) in „Arbeitszonen“ oder „Mischzonen Arbeiten/Wohnen“ vorgenommen werden (Massnahme 2A).

Mit der laufenden Teilrevision zu den Arbeitsgebieten werden neue Verkaufsflächen ausgeschlossen. Dies wird auch für die Industriezone Hasli gelten.

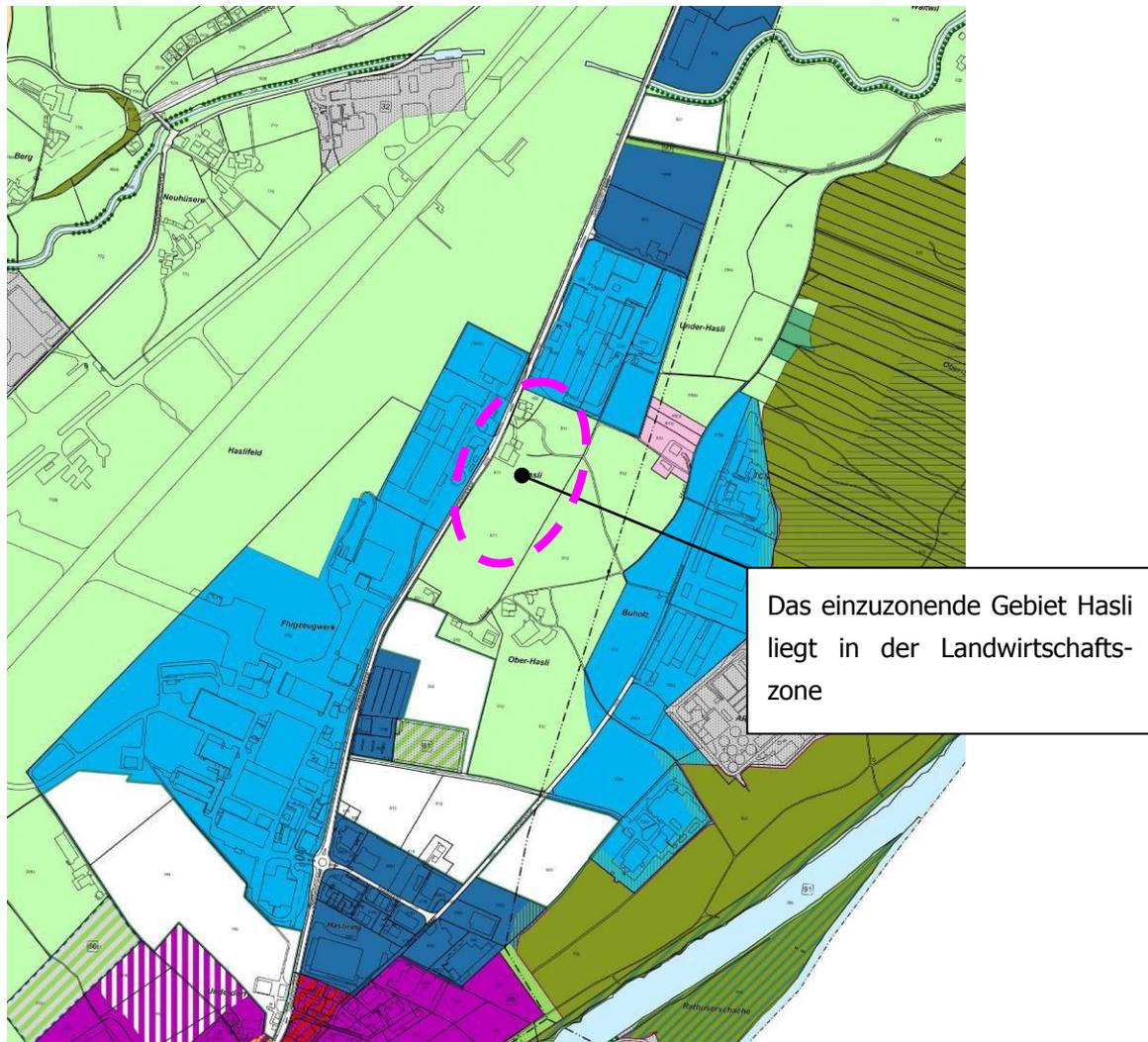
Als Grundlage für den ESP Luzern Nord dienten erste Machbarkeitsüberlegungen zum Ausbau des Seetalplatzes. Das Verkehrskonzept „Epsilon“ für den Seetalplatz war gerade in Erarbeitung. In der Zwischenzeit wurde das Projekt „Epsilon“ im Rahmen des Masterplans Seetalplatz städtebaulich und verkehrstechnisch optimiert und zum neuen Projekt „Epsilon optimiert“ erweitert. Bei „Epsilon optimiert“ stehen gegenüber dem heutigen Zustand markant mehr Verkehrskapazitäten zur Verfügung. Unter dieser Voraussetzung ist eine grössere Flexibilität zur Entwicklung der Arbeits- und Mischzonen im Raum Emmen gegeben.

Bei der Ansiedlung des Fensterwerks im Gebiet Hasli handelt es sich um eine Verlegung eines bestehenden Betriebes innerhalb der Agglomeration Luzern von Ebikon nach Emmen. Die Firma 4B ist ein regional wichtiger Betrieb mit schweizweiter Ausstrahlung.

Am jetzigen Standort des Fensterwerks in Ebikon wird mit dem Wegzug nach Emmen eine hochwertige Fläche in der Nähe des Bahnhofs Ebikon frei. Dieses Gebiet eignet sich sehr gut für eine Umnutzung für Dienstleistungsbetriebe, was aus raumplanerischer Sicht sehr erwünscht ist.

⁴ Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord, Teil 1: Emmen Littau Luzern, Richtplan, RRE Nr. 274 vom 18.3.2008

2.4.4 Zonenplan, Bau- und Zonenreglement Emmen



Ausschnitt aus dem Zonenplan Emmen, Gebiet Hasli, Stand RRE Nr. 141 vom 12.2.2008

Die Parz. Nr. 611 und 629 liegen heute in der Landwirtschaftszone (Lw). Sie grenzen jedoch im Norden an das Gelände der EMMI AG und im Westen (auf der anderen Strassenseite) an die Josef Meyer AG sowie die Gotthard Schnyder AG an. Diese Areale sind heute der Industriezone A, ES IV zugewiesen. Das Gebiet Hasli ist umgeben von Industriezonen und von Parzellen in der Zone „Übriges Gebiet“, die zur späteren Einzonung in Arbeitszonen vorgesehen sind.

Die Einzonung im Gebiet Hasli ist auch mit zukünftigen Planungen vereinbar. Das sich in Entwicklung befindende Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen wird unter anderem die Siedlungsbegrenzung definieren. Da das einzuzonende Gebiet von überbauten Parzellen in der Industriezone bereits umschlossen ist, wird es mit Bestimmtheit innerhalb dieser im Siedlungsleitbild gesetzten Siedlungsbegrenzungslinien liegen. Diesbezüglich tangiert die Einzonung im Gebiet Hasli die künftige Diskussion über die Dimensionierung und Ausgestaltung des Siedlungsleitbildes höchstens am Rande.

2.5 Spezifische Randbedingungen für die Einzonung im Gebiet Hasli

2.5.1 Risikovorsorge

Die EMMI AG betreibt an ihrem Standort auf den Parz. Nrn. 628 und 3270 zwei Kälteanlagen; eine für das EMMI Logistikzentrum und eine Eiswasseranlage. Beide sind mit Ammoniak betrieben. Die Kälteanlagen, Kälteproduktion und die Kältekonsumenten der EMMI sind auf verschiedene Gebäude verteilt.

Für die Kälteanlagen sind gesamthaft 9'600 kg Ammoniak (wasserfrei) vorhanden. Aus diesem Grund fällt die Kälteanlage in den Geltungsbereich der Störfallverordnung (StFV), weil die Mengenschwelle von 2'000 kg nach StFV überschritten ist.

Das neue Fensterwerk wird südlich des heutigen EMMI Betriebes angesiedelt. Mit dem Endausbau der Fensterproduktion und Bürogebäude entstehen zusätzlich 380 neue Arbeitsplätze.

Mit einer Risikobeurteilung wird die Einschätzung des schlimmstmöglichen Falles beurteilt: Austritt von Ammoniak durch einen Flugzeugabsturz auf die Kondensatoren Süd auf dem Dach der EMMI Eiswasseranlage.

Der Bericht „Risikobeurteilung Kälteanlage“⁵ kommt zu folgender Gesamtbeurteilung: *„Das von der Eiswasser-Kälteanlage der EMMI Emmen ausgehende Risiko auf die geplante Ansiedlung 4B Fensterwerke auf den Parzellen 611 und 629 mit einem zu erwartenden Toten (und 1 - 2 Tote auf der Strasse) sowie mit rund 90 Verletzten, schliesst eine „schwere Schädigung der Bevölkerung und Umwelt“ im Störfall aus. Das von der Anlage ausgehende Risiko ist akzeptabel.“*

Der Bericht beschreibt weiter, worauf bei der Überbauung des unmittelbar im Süden des der EMMI angrenzenden Geländes bei der Planung geachtet werden soll. Die neue Nutzung hat sicherzustellen, dass

- die Zuluft für künstliche Lüftungseinrichtungen auf der Südseite des Gebäudes angesaugt wird,
- die Abwicklung allfälliger Umschlagstätigkeiten südlich des Gebäudes stattfindet, so dass das neue Gebäude eine Schutzfunktion ausübt,
- grosse Toröffnungen nicht im Nahbereich der Emmi AG projektiert werden,
- Parkplätze, Wege, Kunden- und Besuchereingänge, Pausenplätze im Freien etc. unter Berücksichtigung eines möglichen Störfalls bei der Emmi AG geplant werden („weg von Emmi“) und dass
- die Neuansiedlung ins Notfallkonzept der Emmi integriert wird (Alarmierung).

Auf Antrag des Kantons im Rahmen seiner Vorprüfung wird der Artikel 15 BZR mit einer entsprechenden Einschränkung bezüglich zulässiger ständiger Arbeitsplätze ergänzt.

⁵ Ansiedlung 4B Fensterwerk in Emmen P.611 und P.629, Fortschreibung der Risikobeurteilung der Kälteanlage, Roos+Partner AG, Luzern, 31. Januar 2011

2.5.2 Verkehrserschliessung der neuen Fensterwerke

Kantonale Vorgaben

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 6. April 2011 kommt zum Schluss, dass aus verkehrlicher Sicht keine Einwände gegen die Zonenplanänderung vorhanden sind. Der Bericht weist jedoch darauf hin, dass für die Erschliessung des Areals aufgrund des Verkehrsaufkommens ein Knoten mit Linksabbieger vorzusehen ist. Sollten sich die Verkehrsmengen in Zukunft erhöhen, behält sich die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) vor, eine Lichtsignalanlage zu Lasten der Gesuchstellerin zu erstellen.

Die genaue Lage und die Ausgestaltung des neuen Anschlusses an die Seetalstrasse werden im Rahmen der Baubewilligung geklärt.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Es wird davon ausgegangen, dass der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan der Gemeinde Emmen aufgrund der Einzonung Hasli (rechtlich, technisch und finanziell) nicht angepasst werden muss. Mit der verkehrstechnischen Beurteilung liegt ein wesentlicher Aspekt vor. Die Erschliessung durch Wasser, Abwasser, Strom usw. soll im Rahmen des Baugesuchs geregelt werden.

Die Gemeinde Emmen will sich die Option offen halten, allenfalls auch die rückwärtigen Landflächen im Gebiet Hasli langfristig einer Arbeitsnutzung zuzuweisen. In diesem Fall soll die Erschliessung der Gebiete ebenfalls von der Seetalstrasse über das Grundstück der Firma 4B erfolgen, was vertraglich gesichert wird (siehe dazu Kapitel 2.7).

Verkehrstechnisches Gutachten⁶

Das verkehrstechnische Gutachten befasst sich mit der zukünftigen Erschliessung des neuen Fensterwerkes von der Seetalstrasse her. Es wurden dabei drei Knotenformen untersucht:

- Knoten ohne Lichtsignalanlage (LSA), mit Linksabbieger
- Knoten mit LSA, mit Linksabbieger
- Knoten im Kreisverkehr

Das „Verkehrstechnische Gutachten“ beruht auf wesentlich folgenden Punkten:

- Am 19. April 2011 wurden im relevanten Abschnitt der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) Verkehrszählungen durchgeführt: Es wurden folgende Verkehrsmengen gemessen: Morgenspitzenstunde: Rund 1'000 Fahrzeuge, Abendspitzenstunde: rund 1'200 Fahrzeuge (Hinweis: noch vor Eröffnung Autobahnanschluss Buchrain).
- Annahme Arbeitsplätze Areal 4B bei Vollausbau: 80 in Produktion, 300 in Büro und Verwaltung

⁶ Erschliessung Ansiedlung 4B Fensterwerk in Emmen, Verkehrstechnisches Gutachten, TEAMverkehr.zug AG, Cham, 6. Juli 2011.

- Notwendiger Parkplatzbedarf gemäss BZR Emmen: 328; notwendiger Parkplatzbedarf gemäss VSS-Norm (keine gesetzliche Wirkung): min. 344, max. 443; massgebend für Verkehrsgutachten: 328 Parkplätze gemäss BZR Emmen
- Annahme Verkehrsverteilung (mit Berücksichtigung Autobahnanschluss Buchrain): 80% in Richtung Emmen Dorf, 20% in Richtung Waldibrücke (bezogen auf das Fensterwerk liegt diese Annahme auf der "sicheren Seite", da wegen der Beziehung zu 4B Hochdorf und dem wichtigen Geschäftsraum Zürich der Anteil der Fahrten in Richtung Waldibrücke tatsächlich höher sein dürfte).
- Massgebend für die Bemessung der notwendigen Knoten ist, dass auf der Kantonsstrasse keine Qualitätseinbussen bezüglich Leistungsfähigkeit resultieren dürfen. Die Knoten würden vom Kanton entsprechend gesteuert und bewirtschaftet.
- Der Platz für eine allfällige spätere Erschliessung von Zonenerweiterungen wird auf Wunsch der Gemeinde am nördlichen Zonenrand (bei Emmi) freigehalten. Diese ist allerdings für die jetzige Einzonung nicht relevant, sofern genügend Platz freigehalten wird (vgl. Kapitel 2.7). Die konkrete Erschliessung und die dafür zulässigen Verkehrsmengen müssen und können erst im Rahmen der allfälligen späteren Einzonungen festgelegt werden.

Das „Verkehrstechnische Gutachten“ kommt zu folgenden Ergebnissen:

- **Ergebnis bei Vollausbau:**

zusätzlicher Knoten westlich der Einfahrt zu Josef Meier AG:

=> ohne Lichtsignalanlage (LSA): mangelhafte Qualität (Stau in Spitzenstunde) bei der Ausfahrt aus dem Areal 4B in die Kantonsstrasse

=> mit Lichtsignalanlage (LSA): gute Qualität auf allen Beziehungen

Das Areal 4B ist bei Vollausbau grundsätzlich erschliessbar. Allenfalls muss die Ausfahrt aus dem Areal dosiert werden.

Beim Knoten mit Lichtsignalanlage besteht auch nach Vollausbau noch eine Kapazitätsreserve von rund 25 %.

Eine Kreisellösung wäre grundsätzlich auch möglich. Der Kanton ist hier aber eher zurückhaltend, da bei Kreiseln eine aktive Verkehrslenkung (z.B. Buspriorisierung) nicht möglich ist.

- **Ergebnis bei Annahme einer 1. Etappe** (aktueller Bedarf Fensterfabrik sowie 1/2 der Arbeitsplätze bei Vollausbau: = 223 Arbeitsplätze): gleiche Verkehrslösung wie bei Vollausbau mit zusätzlichem Knoten westlich der Einfahrt zu Josef Meyer AG: ohne Lichtsignalanlage (LSA): gute Qualität auf allen Beziehungen.

Beurteilung Öffentlicher Verkehr

Das Gebiet Hasli ist heute schon mit dem Bus gut erschlossen. Je eine Haltestelle befindet sich bei der Emmi und beim Flugzeugwerk. Die künftige Lage der Haltestellen kann sich allenfalls je nach Nutzerpotential noch verschieben. Es ist dabei zu beachten, dass die rund 380 Arbeitnehmenden bei Vollausbau ein gewichtiges Potential darstellen.

Beurteilung Langsamverkehr

Für den Langsamverkehr besteht entlang der Seetalstrasse ein Fuss- und Radweg.

2.6 Vertrag zwischen 4B und der Einwohnergemeinde Emmen

Damit nur das vom Grundeigentümer geplante Projekt, die Ansiedlung der Fensterfabrik Kronenberger AG, auf den Grundstücken Nr. 611 und 629 realisiert werden kann - vorausgesetzt die beiden Grundstücke werden rechtskräftig in die Bauzone eingezont - wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Firma 4B als Grundeigentümerin der Grundstücke Nr. 611 und 629 und der Einwohnergemeinde Emmen abgeschlossen. Im Vertrag wird u.a. zusammenfassend festgehalten, dass:

- innert 5 Jahren ab der rechtskräftigen Zuweisung der Grundstücke zu einer Bauzone dieselben zu erschliessen sind und mit der Überbauung selbst zu beginnen ist,
- sämtliche Kosten für die Umzonung gehen zu Lasten der Eigentümer,
- die beiden Grundstücke wieder einer Nichtbauzone zugewiesen werden können, wenn die Grundeigentümer nicht innert 5 Jahren mit der Überbauung beginnen. Die Zonenzuweisung in eine Nichtbauzone wird im gegenseitigen Einvernehmen entschädigungslos erfolgen,
- der bestehende Abwasserkanal Rothenburg - ARA REAL nicht verlegt werden muss. Falls doch, gehen sämtliche Kosten der Verlegung des Kanals zu Lasten des Verursachers (Eigentümerin Grundstücke Nr. 611 und 629 GB Emmen),
- über die Parzellen ein Streifen für eine spätere Erschliessung frei zu halten und zu gegebener Zeit zur Verfügung zu stellen ist,
- dass die Anlage ökologischen Anforderungen gerecht werden muss,
- und Massnahmen zur Entlastung des Emmen-Dorf vom Güterverkehr getroffen werden,
- der Firmensitz nach Emmen verlegt wird.

In der Beilage entnehmen Sie zur 1. Lesung im Einwohnerrat den Entwurf des öffentlich-rechtlichen Vertrags. Zur 2. Lesung liegt der definitive - mit allfälligen Änderungen und Ergänzungen seitens des Einwohnerrates - von den Grundeigentümern unterzeichnete Vertrag vor.

3 Anträge des Gemeinderates auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einsprachen

3.1 Einsprache der Pro Natura Luzern

Anträge der Einsprecherin

- 1. Auf die Umzonung von der Landwirtschaftszone in die Industriezone (Teilfläche des Grundstückes Nr. 611, GB Emmen) sei zu verzichten.*
- 2. Eventualiter solle eine gleich grosse Auszonung von bereits rechtskräftig ausgeschiedenem Bauland in die laufende Revision der Ortsplanung aufgenommen werden.*

Begründung der Einsprecherin

Die Pro Natura macht im Wesentlichen geltend, gemäss Bauzonenstatistik (Stand Dezember 2009) verfüge Emmen über grosse Flächen Industrie- und Gewerbezone. Davon sei ein Grossteil noch nicht überbaut. Dieser Sachverhalt sei nicht nur in der Bauzonenstatistik erkennbar, sondern werde explizit auch in der Botschaft zum Mitwirkungsverfahren im Rahmen der Anpassung der Arbeitszonen in Emmen erwähnt. Zudem stehe der Gemeinde Emmen weitere Flächen der Zone „Übriges Gebiet“ zur Verfügung, welche ebenfalls in der Industrie-/Gewerbezone zugeteilt werden könnten. Eine Umzonung wertvollen Kulturlandes (Landwirtschaftszone) könne deshalb aus den oben genannten Gründen nicht akzeptiert werden, es sei denn, es werde gleichzeitig eine gleichgrosse, geeignete und bereits rechtskräftig ausgeschiedene Fläche in der Bauzone ausgezont und der Landwirtschaftszone zugeteilt.

Erwägungen des Gemeinderates

Legitimation

Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, sind zur Erhebung von Einsprachen befugt. Diese Legitimation beschränkt sich auf den Rahmen des statutarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden (§ 207 Abs. 1 lit. d PBG). Legitimiert sind auch andere Personen, Behörden und Organisationen, welche die Rechtsordnung dazu ermächtigt (lit. g). Eine analoge Norm enthält das Bundesrecht für die Prozessführungsbefugnis gesamtschweizerischer Umweltorganisationen (Art. 55 ff. USG). Die Pro Natura Luzern ist als Organisation, welche im Bereich Umweltschutz tätig ist, ohne weiteres zur Einsprache legitimiert.

Projektbezogene Umzonung

Generell bestreitet die Einsprecherin den Bedarf an zusätzlich eingezontem Land für Industrie und Gewerbe. Nach Art. 15 RPG umfassen die Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Diese im Bundesrecht verankerte Umschreibung der Bauzone bindet die Kantone. Diese dürfen den Begriff der Bauzonen weder enger noch weiter fassen (LGVE 2003 II Nr. 8 E. 6a mit Hinweisen). Die Gründe für die Ausscheidung von Bauzonen mögen vielschichtig sein. Stets sind dabei auch politische oder ökonomische Überlegungen mit im Spiel (Hänni, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 4. Aufl., Bern

2002, S. 152 mit Hinweis). Weiter ist der Bedarf an Bauland im Rahmen der Zonenplanung nach den Bedürfnissen der Gesamtbevölkerung zu ermitteln (BGE 118 Ia 172 E. 3c). Die Nutzungsplanung einer Gemeinde als Ganzes hat jedoch stets den Anforderungen des RPG zu genügen (vgl. zum Ganzen: Urteil des Verwaltungsgerichts vom 20.2.2008 [V 07 6], E. 5a).

Die vorliegende Umzonung wird projektspezifisch und in engem Rahmen vorgenommen. Sie erfolgt in Bezug auf die für das Projekt benötigte Fläche. Lediglich eine begrenzte landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren. Ein Bedarf ist durch das vorliegende Projekt der Gesuchsteller zweifelsohne gegeben. Auch ist vor Augen zu führen, dass die unmittelbar angrenzenden und umliegenden Gebiete im Norden und Westen ebenfalls in der Industriezone A gemäss Art. 15 BZR liegen. Durch die Lage kann dieses Land zum Siedlungsbereich gezählt werden und somit an der Siedlungsqualität teilhaben. Es kann hier zwar aufgrund der Grösse wohl kaum von einer Baulücke im eigentlichen Sinn gesprochen werden. Denn eine solche ist eher dann anzunehmen, wenn das einzuzonende Land eine relativ geringe Fläche aufweist. Jedoch kann sich die Frage, ob eine Baulücke vorliegt, sich nicht nach rein quantitativen Kriterien beurteilen lassen. Fest steht, dass das Gebiet entlang der Seetalstrasse geprägt ist von Industriebauten. Die hier betroffene Fläche bildet die logische Fortführung des Industriegebiets beidseits der Seetalstrasse. Insofern eignen sich die Parzellen Nrn. 611 und 629 für eine Einzonung. Diese Ansicht teilt auch die Dienststelle rawi. Sie äussert sich in ihrer Stellungnahme vom 1. März 2011 grundsätzlich positiv zur Einzonung. Insgesamt kann jedoch nicht gesagt werden, die Gemeinde Emmen würde generell bestehendes Landwirtschaftsland umzonen. Vorliegend wird mittels Verträgen sichergestellt, dass bei einer Nichtbeanspruchung durch den vorgegeben Zweck eine Rückzonung auf Kosten der Gesuchsteller und somit ohne Kostenfolge der Gemeinde erfolgt. Es ist evident, dass die Gemeinde Emmen nicht Land auf Vorrat einzont. Die Gemeinde ist bestrebt, bei Parzellen, die sich dafür eignen, eine Rückzonung vorzunehmen, um den Anliegen der Landwirtschaft und des Naturschutzes gerecht zu werden. Im Rahmen des Siedlungsleitbildes kann eine Rückzonung von „ÜG - Übrigem Gebiet“ in die Landwirtschaftszone oder auch eine Rückzonung der Sport- und Freizeitzone (Nr. 60) erfolgen. In der vorliegenden Zonenplanrevision kann jedoch keine konkrete Fläche ausgezont werden. Hinsichtlich des vorliegenden Projekts im Gebiet Hasli werden die Gemeindebehörden die Bauherrschaft dahingehend sensibilisieren, dass bei der Ausarbeitung des Bauprojekts in Betracht gezogen wird, die Büroarbeitsplätze über der Produktionsstätte und die Parkplätze allenfalls darüber oder unter die Produktionsfläche anzuordnen. Somit könnte der Landbedarf verringert werden.

Hinsichtlich der Fruchtfolgeflächen (FFF) erwog das BUWD in seinem Vorbericht, die Kantone müssten aufgrund der Raumplanungsverordnung (RPV) den im Sachplan FFF für jeden Kanton festgelegten Mindestumfang an FFF dauernd sicherstellen. Im Kanton Luzern werde das Kontingent an FFF allmählich knapp. Aus diesen Gründen müssten Gemeinden beim Beanspruchen solcher Flächen Kompensationsmassnahmen (z.B. Wiederverwertung von Boden, Neurekrutierung, Auszonungen) prüfen. Im Planungsbericht werde ein Verlust von 3.55 ha FFF ausgewiesen. Es würden jedoch keine möglichen Kompensationsmassnahmen aufgezeigt. Das BUWD verweist dazu auf den Antrag der Dienststelle uwe, wonach gestützt auf die Koordinationsaufgabe L4-3 des kantonalen Richtplans 2009 mittels Regelung im BZR die zweckmässige Verwendung von FFF-Böden sicherzustellen sei. Gestützt darauf beantragt das BUWD, es sei eine geeignete, eigentümerverbindliche Lösung (im BZR oder für die nachfolgende Bauprojektphase) zu definieren. Dies ist eigentümerverbindlich im neuen Art. 15 Abs. 7 lit. b umgesetzt. Wie bereits erwähnt, wird die Gemeinde Emmen allfällige Rückzonungen bei künftigen

Zonenplanrevisionen prüfen. Im vorliegenden Fall betrifft die Zonenplanrevision lediglich eine für ein konkretes Projekt ausgeschiedene Fläche. Im Rahmen dieser Revision kann keine Rückzonung erfolgen.

Schliesslich wird dem Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) gemäss Antrag der Dienststelle uwe im Sinne von Art. 46 RPV die Nutzungsänderung der hier betroffenen Fruchtfolgeflächen gemeldet. Das ARE wird eingeladen, ihre Stellungnahme hierzu zu übermitteln.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

1. Der Antrag 1 ist abzuweisen.
2. Der Antrag 2 ist abzuweisen.

3.2 Einsprache von Otto Bühlmann, Landwirtschaftsbeauftragter der Gemeinde Emmen

Antrag des Einsprechers

Gegen die Umzonung des Grundstücks Nr. 629 werde nicht opponiert. Die Parzelle Nr. 611 könne vom Areal der Emmi bis auf Höhe der heutigen Scheune umgezont werden. Der Rest müsse jedoch in der Landwirtschaftszone verbleiben.

Begründung des Einsprechers

Der Einsprecher bemerkt, das ertragreiche Landwirtschaftsland werde geschont. Die zur Umzonung beabsichtigte Fläche sei im Fruchtfolgekataster, diene der Versorgung und solle erhalten bleiben. Auf Grundstück Nr. 611 seien grosse Anstrengungen für die Ökologisierung und naturnahes Bewirtschaften unternommen worden. Biologische Bewirtschaftung, Aufbau und Pflege von Hecken mit Krautsaum auf landwirtschaftlich genutzten Flächen wie auf dieser Parzelle seien wichtige Elemente im Vernetzungsprojekt Emmen. Im Weiteren sei nicht aufgezeigt oder ersichtlich, wie der Verlust von Kulturland kompensiert werden könne. Die Abgabe von Landwirtschaftsland schmälere zudem das Einkommen des Landwirtes. Der Einsprecher fordert im Namen der Emmer Landwirtschaft den Gemeinderat auf, die Umzonung sei anzupassen und mit dem Vorhaben sei sensibel umzugehen.

Erwägungen des Gemeinderates

Fraglich ist, ob der Einsprecher in der Funktion als Landwirtschaftsbeauftragter der Gemeinde Emmen zur Einsprache legitimiert ist. § 201 Abs. 1 PBG umschreibt den Kreis der Personen und Organisationen, welche zur Erhebung von Einsprachen befugt sind. Der Landwirtschaftsbeauftragte wird darin nicht aufgeführt. Es ist auch nicht ersichtlich, dass ein anderer Rechtserlass ihn dazu ermächtigen würde. Fest steht im Weiteren, dass der Einsprecher selber (als Privatperson) kein schutzwürdiges Interesse im Sinne von § 201 Abs. 1 lit. a PBG vorzuweisen vermag, da die erforderliche Nähe zum Streitgegenstand fehlt (vgl. dazu sogleich Ziff. 3.3). Die Frage der Einsprachebefugnis kann hier jedoch offen gelassen werden, da in dieser Einsprache im Wesentlichen dieselben Argumente vorgebracht werden wie in der Einsprache der Pro Natura. Es kann diesbezüglich auf die obigen Erwägungen verwiesen werden. Zu bemerken bleibt hier, dass Grundstück Nr. 611 bezogen auf das Projekt eingezont wird. Auf die Forderung, es sei nur ein Teil angrenzend zum Betriebsgelände Emmi einzuzonen, kann nicht eingegangen werden. Hinzu kommt, dass dieser Bereich aus Gründen der Störfallverordnung nicht mit Arbeitsplätzen belegt werden darf.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Der Antrag ist abzuweisen.

3.3 Einsprache Franz Helfenstein-Probst und Maya Probst Helfenstein

Anträge der Einsprecher

Eine Umzonung dürfe erst erfolgen, wenn die nachfolgenden Punkte geregelt seien.

- 1. Mit der Umzonung sei die Erschliessung der rückwärtigen Parzellen zu regeln und eine Verbindungsstrasse zur Buholzstrasse zu planen. Die Kostenaufteilung für eine Verbindungsstrasse sei vor der Einzonung zu regeln. Der bestehende Weg sei aufrecht zu erhalten. Der ARA Kanal, welcher rechtwinklig von der Kantonsstrasse zur Buholzstrasse führe, sei ideal für die Einfahrt und die Erschliessung. Auch die Wasser- und Telefonleitungen befänden sich schon in der Linienführung des Kanals. Kostspielige Umlegungsarbeiten könnten so erspart bleiben.*
- 2. Das Areal der Firma 4B solle durch diese Verbindungsstrasse erschlossen werden. Erstelle die 4B eine eigene Einfahrt in die Kantonsstrasse, so sei eine zusätzliche, spätere Einfahrt zum rückwärtigen Gebiet erschwert, was eine Erschliessung desselben in Frage stelle und eine Realisierung verunmögliche oder in die Länge ziehe.*
- 3. Das umgezonte Grundstück müsse ökologisch und naturnah, insbesondere auf der Seite zum Hof (Helfenstein) eingebettet werden.*
- 4. Die Einzonung sei projektbezogen zu vollziehen. Falls die 4B ihr geplantes Projekt nicht verwirkliche, sei die Parzelle 611 als Fruchtfolgefläche beizubehalten. Es gebe in der Gemeinde Emmen genügend Industrieland zum Bebauen.*
- 5. Die Berechnung der Verkehrserzeugung durch die Verkehrsingenieure von teamverkehr.zug müsse überprüft werden. Die angenommenen Zahlen, 2 LKW Zu- und Wegfahrten pro Tag schienen unrealistisch.*

Begründung der Einsprecher

Die Einsprecher führen zu diesen Anträgen aus, diese Entwicklung bedrohe den Landwirtschaftsbetrieb. Industrie und Landwirtschaft hätten unterschiedliche Interessen. Deshalb sei es für sie (die Einsprecher) wichtig, dass von Anfang an die Interessen beider Parteien in gutem Einvernehmen berücksichtigt würden. Wenn nun die beiden Grundstücke Nrn. 629 und 611 eingezont würden, sei der Hof von der Arbeitszone umgeben und verliere so die Attraktivität für die nächste Generation. Es werde eine gute Voraussetzung benötigt, um kurzfristig handlungsfähig zu sein, damit allfällig zu gegebener Zeit ein Ersatzhof erworben werden könnte.

Erwägungen des Gemeinderates

Legitimation

Nach der spezialgesetzlichen Regelung von § 207 Abs. 1 lit. a PBG sind zur Erhebung von Einsprachen Personen befugt, die an der Abweisung eines Gesuchs ein schutzwürdiges Interesse haben. Ein

schutzwürdiges Interesse hat, wer in beachtenswerter, naher Beziehung zur Streitsache steht und daher an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Masse als jedermann, besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Die Nähe der Beziehung zum Streitgegenstand muss im Bereich Bau- und Planungsrecht insbesondere in räumlicher Hinsicht gegeben sein (vgl. zum Ganzen LGVE 2005 II Nr. 9, E. 4). Herr Franz Helfenstein ist Eigentümer und Bewirtschafter des Landwirtschaftsbetriebs Oberhasli auf Grundstück Nr. 612. Dieser Betrieb grenzt unmittelbar an die einzuzonende Fläche. Die Einsprecher sind somit zur Erhebung der Einsprache legitimiert.

Antrag 1: Erschliessung der rückwärtigen Parzellen

Hinsichtlich der Erschliessung ist zu bemerken, dass die rückwärtige Erschliessung westlich und zentral bereits vertraglich geregelt ist. Die Kosten für die Erschliessung werden im Perimeterverfahren geregelt. Die Befürchtungen der Einsprecher, das bestehende Wegrecht werde tangiert, ist unbegründet. Dieses private Recht bleibt bestehen und wird durch die vorgesehene Einzonung nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich Lage der Einfahrt zeigen die Gesuchsteller im Etappierungsplan in nachvollziehbarer Weise, weshalb nur die Erschliessungsvariante „Mitte“ zweckmässig und zum jetzigen Zeitpunkt die Richtige sei. Damit ist erstellt, dass die rückwärtige Erschliessung in öffentlich-rechtlicher Hinsicht mittels eines Gestaltungsplans gesichert wird. Zudem wird ein Richtprojekt Bestandteil des Gestaltungsplans sein. Dieses wird die interne Erschliessung, die Parkierung, die Anordnung der Büro- und Produktionsräumlichkeiten wie auch die Gestaltung des Aussenraums zum Gegenstand haben. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass die Einsprecher im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens - wie auch später im Baubewilligungsverfahren - nochmals die Gelegenheit haben werden, ihre Bedenken zu äussern und das Projekt hinsichtlich des Bundes-, kantonalen und kommunalen Rechts zu überprüfen. Zur Verkehrssituation ist zu ergänzen, dass die Dienststelle vif aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Zonenplanänderung erhoben hat. Sie weist lediglich darauf hin, dass für die Erschliessung des Areals - aufgrund des Verkehrsaufkommens - auf der Seetalstrasse ein Knoten mit Linksabbiegespur vorzusehen ist. Auch wird in der Stellungnahme bemerkt, dass - sollten sich die Verkehrsmengen in Zukunft erhöhen - sich die Dienststelle vorbehalte, eine Lichtsignalanlage zu Lasten der Gesuchstellerin zu erstellen. Es ist festzuhalten, dass das einzuzonende Gebiet Hasli im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG für die vorgesehene Nutzung hinreichend erschlossen ist. Gegenteiliges machen die Einsprecher denn auch nicht geltend.

Anträge 2 - 5:

Mit Schreiben vom 21. August 2011 hat Franz Helfenstein festgehalten, dass er unter Bezugnahme auf die Einspracheverhandlung mit den Punkten 2 - 5 einverstanden ist. Die Anträge 2 - 5 sind somit zufolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

1. Der Antrag 1 ist abzuweisen.
2. Die Anträge 2 bis 5 sind infolge Rückzugs als erledigt zu erklären.

4 Detailberatung der Änderungen

4.1 Detailberatung der Änderung des Zonenplans

- Die Landwirtschaftszone, Teilfläche der Parz. Nr. 611 und die Parz. Nr. 629 werden von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Industriezone A (In-A) umgezont (insgesamt 50'474 m²).



Verbindlicher Planinhalt



Umzonung von der Landwirtschaftszone (Lw) in die Industriezone A (In-A), ES IV

4.2 Detailberatung der Änderung des Bau- und Zonenreglements

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen ist für die Einzonung Hasli folgende Anpassung für die Industriezone A (In-A) notwendig (kursiv).

Neuer Absatz 7 in Art. 15 Industriezonen In-A, In-B:

- 7) *Auf dem in der Industriezone A liegenden Areal der Grundstücke Nr. 611 und 629 gilt:*
- a) *Im Bereich von 230 m Abstand zur Emmi AG dürfen maximal 170 ständige Arbeitsplätze angesiedelt werden. Diese Einschränkung gilt so lange, wie dort störfallrelevante Anlagen (Zustand 18. April 2011) bestehen. Der Gemeinderat kann diese Einschränkung in dem Mass aufheben, wie die Gefährdung durch einen allfälligen Ersatz, Erneuerung oder Verlegung der störfallrelevanten Anlage verringert wird oder wie eine neue Risikobeurteilung neue Erkenntnisse ergibt.*
 - b) *Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist für die betroffenen Fruchtfolgeflächen aufzuzeigen, wie der Ober- und Unterboden aufgrund einer bodenkundlichen Abklärung fachgerecht ausgehoben und wieder verwendet wird.*

5 Würdigung des Gemeinderates

Die anzusiedelnde Fensterfabrik Kronenberger AG ist eine Tochtergesellschaft der 4B Holding. Bei der 4B Holding handelt es sich um eine bekannte, traditionsreiche und bedeutende Luzerner Unternehmung, welche bereits in der 4. Generation sehr erfolgreich tätig ist. Mit dem neuen Standort im Gebiet Hasli bleibt ein bedeutender Betriebszweig der 4B Holding in der Agglomeration Luzern. Zudem wird der Firma das notwendige Wachstum ermöglicht; das Unternehmen investiert in eine moderne und zukunftsfähige Kunststoff-Fenster Fertigung und kann dabei ihre Marktstellung weiter ausbauen. Mit dem gewählten Vorgehen einer projektbezogenen Einzonung und mittels erstmalig in einem Bauverpflichtungsvertrag festgehaltenen Auflagen wird allen Beteiligten und ihren berechtigten Anliegen genügend Rechnung getragen. Für den Gemeinderat hat die Ansiedlung der Fensterfabrik Kronenberger AG mit den im Vollausbau vorhanden 380 Arbeitsplätzen grosse Bedeutung, knüpft daran aber auch klare Bedingungen, welche hart verhandelt wurden und hohen Anforderungen genügen müssen. Dies gilt insbesondere für die verkehrlichen und ökologischen Aspekte, die Frage des Steuersitzes sowie der Absicherung, dass nur das bekannte Projekt der Unternehmung 4B Holding realisiert wird. Auch werden künftige mögliche weitere Entwicklungen im rückwärtigen Gebiet Hasli gebührend berücksichtigt. Der notwendige Erschliessungskorridor ist ebenfalls bereits vertraglich geregelt. Auch mit dem sich in Arbeit befindenden Siedlungsleitbild ist die projektbezogene Einzonung verträglich.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass mit der Ansiedlung der Fensterfabrik Kronenberger AG Mehrverkehr in Emmen-Dorf entstehen wird. Die 4B Gruppe wurde aufgefordert, den Güterverkehr über den Anschluss Buchrain - Waldibrücke zu leiten, was auch im beiliegenden Vertrag umschrieben ist. Der Gemeinderat wird zudem mit allen anderen zur Verfügung stehenden Mitteln versuchen, die verkehrliche Belastung von Emmen-Dorf mittelfristig zu reduzieren.

Zusammenfassend kommt der Gemeinderat zum Schluss, dass die positiven Aspekte der Ansiedlung der Fensterfabrik Kronenberger AG im Gebiet Hasli überwiegen und für die Gemeinde Emmen insgesamt einen klaren Mehrwert darstellen.

6 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Hasli; Umteilung einer Fläche von 50'474 m² von der Landwirtschaftszone in die Industriezone A (In-A).
2. Genehmigung der Ergänzung des Bau- und Zonenreglements durch den neuen Art. 15 Abs. 7
3. Abweisung der Einsprachen der Pro Natura Luzern und von Otto Bühlmann, Landwirtschaftsbeauftragter der Gemeinde Emmen, sowie Abweisung von Antrag 1 der Einsprache von Franz Helfenstein-Probst mit Maya Probst Helfenstein soweit diesen nicht entsprochen wurde sowie Erledigterklärung der Anträge 2 - 5 der Einsprache von Franz Helfenstein-Probst mit Maya Probst Helfenstein.
4. Die Genehmigung des Regierungsrates der Teilrevision des Zonenplans der Gemeinde Emmen und der Änderung des Bau- und Zonenreglements bleibt vorbehalten.
5. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 31. August 2011

Für den Gemeinderat:

Dr. Thomas Willi
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Teilzonenplan 1:2'500
- Entwurf Öffentlich-rechtlicher Vertrag

Hinweis:

Das unter Ziffer 2.3 aufgelisteten Grundlagen können im Planauflagebüro 321 im 3. OG der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.