



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, 12. Januar 2016 / IC/DJ
2016-9

Gemeinde Emmen; Änderung des Bau- und Zonenreglements (Art. 11) und des Zonenplans 2016

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes

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

Mit Schreiben vom 17. Dezember 2015 ersuchen Sie um die Vorprüfung einer Änderung von Art. 11 des Bau- und Zonenreglements (BZR) und des Zonenplans hinsichtlich der Überlagerung des Gebiets Feldbreite sowie des Legendeneintrags für die überlagerte Festlegung gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR. Hintergrund der vorgesehenen Änderung ist der Umstand, dass in der Gemeinde Emmen derzeit mehrere Bebauungspläne in Erarbeitung sind. Das Instrument des Bebauungsplans wird dann eingesetzt, wenn gegenüber der Grundnutzung eine erhöhte Nutzung zugelassen und die Bebauung konkreter definiert werden soll. Über Bebauungspläne kann die Qualität gesichert und gleichzeitig die Planungssicherheit gewährleistet werden.

Bislang werden die Gebiete, wo mit einem Bebauungsplan eine grössere Abweichung von der Grundnutzung zulässig ist, im BZR einzeln aufgeführt. Jede Neufestsetzung erfordert daher nach der geltenden Regelung eine Änderung des BZR, was wiederum eine zweifache Lesung im Einwohnerrat voraussetzt (Art. 65 der Geschäftsordnung des Einwohnerrats Emmen). Neu sollen solche Gebiete durch die Festlegung einer Spezialzone im Zonenplan ausgedehnt werden, ohne dass die einzelnen betroffenen Gebiete im BZR aufgelistet werden müssen. Mit dieser Änderung ist eine erhebliche Vereinfachung in der Praxis verbunden, da entsprechende Änderungen im Zonenplan keiner zusätzlichen Anpassung des BZR mehr bedürfen. Die entsprechende Grundsatznorm soll neu in Art. 11 Abs. 2 BZR aufgenommen werden. Wir beurteilen diese Änderung als recht- und zweckmässig. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass mit einem Bebauungsplan nicht nur von der Gebäudehöhe, sondern auch

von der Dichte gemäss Grundnutzung abgewichen werden kann. Dies ist in Art. 11 Abs. 2 BZR zu ergänzen.

Zudem dienen gemäss geltendem Art. 11 Abs. 2 BZR "Richtpläne gemäss § 9 PBG" als Grundlage für die Bebauungs- oder Gestaltungspläne. Bis heute sind allerdings kaum entsprechende kommunale Richtpläne erarbeitet worden. Art. 11 Abs. 2 BZR soll daher an die gelebte Praxis angepasst werden. Die Änderungen sind recht- und zweckmässig.

Um die Adressatenfreundlichkeit zu erhöhen, empfehlen wir Ihnen die nachfolgende Darstellung des Art. 11 Abs. 2 BZR:

*Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen, von ~~und~~ ortsplannerischen Kriterien oder Richtplänen gemäss § 9 PBG in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen ~~aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG~~ festgelegt. * Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximal-Werte:*

- K-S: 3 - 6 Vollgeschosse
- Gs-S: 3 - 6 Vollgeschosse
- W-S: 2 - 4 Vollgeschosse
- Für das Quartier Feldbreite gelten die Anzahl Vollgeschosse gemäss Bebauungsplan. In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten können die Gebäudehöhen und Dichten im Bebauungsplan abweichend festgelegt werden.

Die Legende des Zonenplanes ist entsprechend anzupassen: "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR".

Schliesslich soll der Zonenplan dahingehend geändert werden, als das Gebiet Feldbreite nördlich der Seetalstrasse gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR speziell bezeichnet werden soll. Gebäudehöhe und Dichte sind demnach in einem Bebauungsplan festzulegen. Die Änderung liegt im Planungsermessen der Gemeinde und ist rechtmässig.

Bei den vorgesehenen Änderungen des BZR und des Zonenplans handelt sich um zweckmässige Vereinfachungen und Anpassungen an die Praxis. Die Änderungen sind unter Berücksichtigung der erwähnten Ergänzungen recht- und zweckmässig und können für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Die beschlossenen Änderungen bedürfen in der Folge der Genehmigung des Regierungsrats.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Kopie an (digital):

- Burkhalter Derungs AG, Rüeggisingerstrasses 41, 6020 Emmenbrücke
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung