



---

**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, 30. März 2015 / IC/DJ  
2014-384

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz (A1 - A5, B1 - B3)**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

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

Mit Schreiben vom 26. September 2014 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Seetalplatz (Änderung des Bau- und Zonenplanreglements und des Zonenplans sowie neue Bebauungspläne). Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahr 1997 (RRE Nr. 1716 vom 4. Juli 1997). Diese Nutzungsplanung erfuhr seither zahlreiche Änderungen, namentlich in einer grösseren Teilrevision über die Wohngebiete (genehmigt mit RRE Nr. 141 vom 12. Februar 2008). Die letzte vom Regierungsrat genehmigte Änderung betraf das Gebiet Büel (RRE Nr. 869 vom 20. August 2013) resp. den kommunalen Richtplan Sonnenplatz (RRB Nr. 241 vom 14. März 2014).

Die interessierten Gemeinden Emmen und Luzern sowie der Kanton Luzern haben im Jahr 2006 eine Absichtserklärung zur Entwicklung des Gebiets rund um den Seetalplatz zum künftigen Stadtzentrum Luzern Nord abgeschlossen. Anschliessend wurde der Masterplan

Stadtzentrum Luzern Nord erarbeitet und durch den Luzerner Regierungsrat am 14. Dezember 2010 sowie durch den Gemeinderat Emmen am 22. Dezember 2010 genehmigt und durch den Stadtrat Luzern am 22. Dezember 2010 erlassen. Zudem hat am 16. Februar 2011 der Einwohnerrat von Emmen den Masterplan zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Grosse Stadtrat von Luzern hat den Masterplan am 24. März 2011 genehmigt. Am 6. Februar 2014 wurde von mehreren Beteiligten ein auf dem Masterplan basierendes städtebauliches Leitbild abgeschlossen. Seit 2013 sind im Gebiet Seetalplatz umfangreiche Bauarbeiten zur Optimierung der Verkehrsinfrastruktur und des Hochwasserschutzes im Gang.

## 2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplan Siedlung, Teiländerung Seetalplatz (1:2500), Entwurf vom 5. September 2014;
- Bau- und Zonenreglement, Teiländerung Seetalplatz, Entwurf vom 5. September 2014;
- Bebauungsplan Seetalplatz Ost, A1 (1:500), Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Seetalplatz Ost, A1, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord, A2/A3 (1:500), Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord, A2/A3, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Seetalplatz Nord, A4/A5 (1:500), Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Seetalplatz Nord, A4/A5, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Seetalplatz Ost, B1-B3 (1:500), Entwurf vom 19. Dezember 2014;
- Bebauungsplan Seetalplatz Ost, B1-B3, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 19. Dezember 2014.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Dezember 2014;
- Stellungnahme städtebauliches Begleitgremium Luzern Nord vom 4. September 2014;
- Bericht zur Umweltsituation vom 5. September 2014 und vom 9. Februar 2015;
- Risikobericht für die Abschnitte der Kantonsstrasse K10, K13 und K16 vom 3. Februar 2015.

Die Gemeinde erstattet der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht über die Berücksichtigung der Anforderungen nach Art. 47 RPV. Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Nutzungsplanungsänderung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig 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:

- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie, am 16. Oktober und am 13. November 2014;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 14. November 2014;
- Gemeindeverband LuzernPlus, am 14. November 2014;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 16. November 2014;
- SBB AG, Immobilien – Immobilienrechte, am 17. November 2014;
- Dienststelle Immobilien (immo), am 2. Dezember 2014
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 12. Januar 2015;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 11. März 2015.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie aller 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. Grundlagen**

#### **1.1. Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 14./22. Dezember 2010**

Der Agglomerationsraum Luzern unterliegt seit längerem einer starken Entwicklungsdynamik, die sich auch in Zukunft fortsetzen dürfte. Die Stadt und die umliegenden Gemeinden wachsen funktional und räumlich zusammen. Im Gebiet Bahnhof Emmenbrücke – Seetalplatz – Reussbühl bietet sich derzeit im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Verkehrswege und des Flussraumes die einmalige Chance, für den Norden der Stadtregion Luzern einen urbanen Brennpunkt städtebaulich zu artikulieren, verkehrsplanerisch effizient zu regeln und landschaftsräumlich auszugestalten.

Mit dem *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord* wurde ein gemeindeübergreifendes Planungsinstrument zur Koordination der Verkehrs-, Bau-, Nutzungs-, Freiraum- und Hochwasserschutzaspekte festgelegt. Der Masterplan basiert auf den Ergebnissen einer Testplanung, die von Juni 2008 bis März 2009 durchgeführt wurde.

Der Masterplan ist die Grundlage für die rechtliche Sicherung der Entwicklungsmassnahmen im Zonenplan und in den nachfolgenden Bebauungsplänen. Er soll mit diesen Instrumenten soweit verfeinert werden, dass gestützt darauf Teilräume zeitlich unabhängig voneinander entwickelt werden können, ohne dabei den städtebaulichen Gesamtansatz zu gefährden. Damit kann sich im ganzen Gebiet rund um den Seetalplatz das grosse Potenzial der vielen unbebauten, unternutzten oder sanierungsbedürftigen Immobilien entfalten und sich sukzessive eine Entwicklung hin zu einem wirtschaftlich bedeutenden, urbanen neuen Stadtzentrum Luzern Nord einstellen.

Mit der vorliegenden Revisionsvorlage sollen die eigentümerverbindlichen, planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung des Stadtzentrums Luzern Nord im Sinne des *Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord* geschaffen werden.

#### **1.2. Stadtzentrum Luzern Nord – städtebauliches Leitbild vom 6. Februar 2014**

Das städtebauliche Leitbild basiert auf dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom Dezember 2010. Es bildet die gestalterische Grundlage für die zukünftigen Bebauungen und öffentlichen Räume in Luzern Nord. Das Leitbild beschreibt die angestrebte stadträumliche und architektonische Qualität und macht Aussagen zu Freiraum, Verkehr, Nutzung, Erschliessung, Nachhaltigkeit und Etappierung. Ziel ist die Realisierung einer städtebaulich überzeugenden Gesamtentwicklung des ganzen Gebiets mit attraktiven Freiräumen. Für die Erreichung dieses Zieles übernimmt das städtebauliche Leitbild eine wichtige Funktion und ist wegweisend für die Weiterentwicklung der einzelnen Teilgebiete.

Das städtebauliche Leitbild wurde von der Stadt Luzern, der Gemeinde Emmen, dem Gemeindeverband LuzernPlus, dem Verkehrsverbund Luzern und der Wirtschaftsförderung Luzern erarbeitet und verabschiedet. Vertreter der Dienststelle rawi wurden in die Erarbeitung des städtebaulichen Leitbildes einbezogen.

### **1.3. Bauprojekt (Strasse und Hochwasserschutz) vom 6. Juli und vom 7. Dezember 2012**

Das Bauprojekt Hochwasserschutz und Neugestaltung der Verkehrsinfrastruktur im Gebiet Seetalplatz umfasst eine zweckmässige Lösung für die Verkehrswege, verbessert den Hochwasserschutz und schafft die Voraussetzung für eine optimale städtebauliche Entwicklung. Die Luzerner Stimmbevölkerung hat am 17. Juni 2012 den Hochwasserschutz und die Neugestaltung des Verkehrs im Gebiet Seetalplatz gutgeheissen und den dafür erforderlichen Sonderkredit von 190 Millionen Franken bewilligt. Am 6. Juli 2012 gab der Regierungsrat grünes Licht für das Hochwasserschutzprojekt, am 7. Dezember 2012 für das Strassenprojekt.

Die Dienststelle vif weist in ihrer Stellungnahme auf die grundlegende Bedeutung der bewilligten Bauprojekte sowie auf das Strassengesetz hin.

### **1.4. Fazit der Grundlagen und deren Verbindlichkeitsgrad**

Der *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord*, welcher durch den Luzerner Regierungsrat am 14. Dezember 2010 sowie durch den Gemeinderat Emmen und den Stadtrat Luzern am 22. Dezember 2010 verabschiedet wurde (und im Frühling 2011 von den beiden kommunalen Parlamenten zustimmend zur Kenntnis genommen wurde), das städtebauliche Leitbild sowie die Bauprojekte für den Hochwasserschutz und die Neugestaltung der Verkehrssituation bilden grundlegende Rahmenbedingungen für die Beurteilung der vorliegenden Revisionsvorlage.

Der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord ist kein behördenverbindlicher Richtplan im Sinne des Planungs- und Baugesetzes, sondern ein von den erarbeitenden Stellen unterzeichnetes und von den kantonalen und kommunalen Behörden verabschiedetes gemeindeübergreifendes Planungsinstrument mit einer dementsprechenden Selbstbindung. Das städtebauliche Leitbild konkretisiert den Masterplan in verschiedenen v.a. gestalterischen Aspekten und wurde von einem Teil der beteiligten Partnern unterzeichnet. Das Bauprojekt für den Ausbau der Verkehrs- und Gewässerinfrastruktur basiert auf einer rechtskräftigen Projektbewilligung. Abweichungen davon können – je nach Baufortschritt – in untergeordnetem Masse noch möglich sein, sofern der Gesamtzweck der Bauten nicht negativ beeinflusst wird.

## **2. Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements**

### **2.1. Zonenplan**

Bei der Kleinen Emme ist der Gewässerraum festzulegen und als Freihalte- oder Grünzone auszuscheiden. Die Zonengrenzen sind in Übereinstimmung mit dem genehmigten Projekt "Hochwasserschutz und Revitalisierung Kleine Emme" (RRE Nr. 817 vom 6. Juli 2012) festzulegen, insbesondere im Bereich Obere Zollhausbrücke – Baufeld A5. Wir verweisen auf die Stellungnahmen der Dienststellen vif und uwe.

Im Weiteren ist die Zonenabgrenzung mit den Bebauungsplänen in den folgenden Gebieten zu überprüfen und zu bereinigen:

- Bebauungsplan A4/A5: im Bereich Obere Zollhausbrücke-Baubereich A5;
- Bebauungsplan A4/A5: gegenüber der Gerliswilerstrasse;
- Bebauungsplan A2/3: gegenüber der Gerliswilerstrasse.

## 2.2. Bau- und Zonenreglement

Keine Vorbehalte.

## 3. Bebauungspläne

### 3.1. Bebauungsplan Seetalplatz Ost, A1

#### 3.1.1. Plan im Massstab 1:500, A1

##### **Titelblatt (Plan und Sonderbauvorschriften)**

Es sollte heissen: [...] *gemäss §§ 68 ff. PBG* [...]

##### **Planinhalte und Legende bezüglich Anlieferung und Kurzzeitparkierung**

Bezüglich der Planinhalte und Legendenpunkte „Strassenraum Reussbühlstrasse“ sowie „Zufahrt / Wegfahrt Baubereich und Tiefgarage“ wird auf die detaillierten Ausführungen zu Art. 16 der Sonderbauvorschriften [...] *Zufahrt / Wegfahrt Baubereich und Tiefgarage; Anlieferung und Kurzzeitparkplätze* [...] verwiesen.

##### **Bereich Vordach**

Wir beantragen Ihnen, den *Bereich Vordach* gemäss Art. 7 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften auch im Plan variabel (*1.5 m bis 3.0 m*) darzustellen resp. zu beschriften.

#### 3.1.2. Sonderbauvorschriften, A1

##### **Art. 1 Zweck**

Im Baubereich A1 soll der *Neubau eines Verwaltungs- und Geschäftsgebäudes* ermöglicht werden. Art. 5 und 10 nehmen ebenfalls Bezug auf die Verwaltungsnutzung, es wird aber *öffentliche Verwaltung* präzisiert. Gemäss Art. 10 ist die Nutzung als öffentliche Verwaltung fakultativ. Wir beantragen Ihnen daher, Art. 1 wie folgt anzupassen: [...] *Verwaltungs- respektive Geschäftsgebäudes* [...]

##### **Art. 3 Bestandteile**

Abs. 2: Der erwähnte *Planungsbericht vom 5. September 2014* bildet den Zustand vor der kantonalen Vorprüfung ab. Wir erachten es nicht als zweckmässig, diesen Bericht in den Sonderbauvorschriften aufzuführen. Stattdessen ist auf den Planungsbericht vom 19. Dezember 2014 hinzuweisen.

Das Hochwasserschutzprojekt vom 6. Juli 2012 ist bei den begleitenden Unterlagen ebenfalls aufzuführen.

##### **Art. 4 Geltendes Recht**

Abs. 1: kann weggelassen werden.

Abs. 3: [...] *wenn mit der Abweichung keine verkehrlich relevante Mehrausnützung verbunden ist* [...].

##### **Art. 5 Nutzungsweise**

Abs. 2: § 170 Abs. 1 PBG bezieht sich auf die Minimalgrösse bei Gestaltungsplänen. Der Begriff der Einkaufs- und Fachmarktzentren ist in § 169 PBG definiert. Wir bitten Sie zu prü-

fen, ob hier der Verweis auf § 170 oder § 169 PBG lauten muss, und Art. 5 Abs. 2 gegebenenfalls anzupassen.

### **Art. 6 Überbauungsziffer**

Als Geltungsbereich wird in Art. 2 der Bebauungsplanperimeter gemäss Situationsplan definiert. Dieser enthält den Baubereich A1, den Bahnhofplatz und die Strassenräume. Bezogen auf den Geltungsbereich kann die ÜZ von 1.0 gar nicht ausgeschöpft werden.

Mit der Definition des Baubereichs A1, den vollständig umschliessenden Pflichtbaulinien und den maximalen Höhen ist das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert. Art. 6 ist daher ersatzlos zu streichen.

### **Art. 7 Baubereich Hochbauten**

Abs. 2: Das Ausmass der erwähnten Rücksprünge soll begrenzt werden, damit die Fassaden gut gestaltet werden können. Dies kann beispielsweise erfolgen durch eine definierte Anzahl Meter, um welche die Rücksprünge zurückgesetzt werden dürfen.

Abs. 4: Dieser Absatz gehört aufgrund seines Raumbezugs nicht in den Art. 7, sondern in den Art. 13.

### **Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten**

Aus der Formulierung geht nicht genau hervor, was konkret in welchem Verfahren zu machen ist. Wir beantragen Ihnen folgende Präzisierung:

*Abs. 2: [...] Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist im Baubewilligungsverfahren von Baubereich A1 ist als Anschlussstelle für eine künftige mögliche unterirdische Verbindung zum benachbarten Baubereich B1 des Bebauungsplans "Seetalplatz Ost, B1-B3" freizuhalten baulich und rechtlich zu sichern. [...]*

### **Art. 9 Maximale Höhenkoten von Gebäuden**

Abs. 1: [...] im Sinne von Art. 12 Abs. 3 und Art. 10 [...]

### **Art. 10 Geschoszahl, Geschosshöhe**

#### Ausgangslage

Der *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord* sieht für den Baubereich A1 eine maximale Höhe von 453.00 m ü. M. sowie eine Überhöhung in der Nordecke gegenüber dem Bahnhofplatz auf 470.00 m ü. M. vor. Dies entspricht etwa fünf Vollgeschossen beim Sockelbau und ca. zehn Vollgeschossen beim Kopfbau (Hochhaus). Im *städtebaulichen Leitbild* werden diese Vorgaben auf Seite 25 nochmals visualisiert. Dabei ist zu erkennen, dass die maximale Höhe durch die Flugschneise des Flugplatzes Emmen definiert ist.

Gemäss Art. 10 Abs. 1 kann die maximale Höhe des Sockelgeschosses von fünf (453.00 m ü. M.) auf sechs Vollgeschosse (456.60 m ü. M.) erhöht werden, wenn der Baubereich A1 mit mehr als 70 % der anrechenbaren Geschossfläche als öffentliche Verwaltung genutzt wird.

#### Stellungnahme des städtebaulichen Begleitgremiums:

Das städtebauliche Begleitgremium hat sich mit Schreiben vom 4. September 2014 an den Gemeinderat Emmen negativ zum zusätzlichen sechsten Vollgeschoss im Baubereich A1 geäussert.

Im Wesentlichen stellt das städtebauliche Begleitgremium fest:

*[...] Die strassenbegleitenden Bebauungen ("Blockstruktur") und die Hochhäuser sind in der Höhenentwicklung ebenfalls genau aufeinander abgestimmt.*

*Als einzige sehr 'harte' Parameter sind die Baufeldumrisse und die Bebauungshöhen der Baufelder wie auch der Hochhäuser in allen Bebauungsplänen rechtlich sicherzustellen. Die tragende städtebauliche Idee wird durch die Baufeldumrisse und die Bebauungshöhen der Baufelder sowie der Hochhäuser geprägt und getragen. [..]*

In den vorliegenden Unterlagen geht die Gemeinde auf die Kritik des städtebaulichen Begleitgremiums nicht ein.

#### Stellungnahme des Gemeindeverbandes LuzernPlus:

In seiner Stellungnahme weist der Gemeindeverband LuzernPlus auf die Differenz zwischen dem vorliegenden Bebauungsplan und der Beurteilung des städtebaulichen Begleitgremiums resp. den Vorgaben des *Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord* hin. Insbesondere weist er auf künftige Probleme hin: [..] *Die Abweichung in der Geschoszahl bei einem einzelnen Baufeld stellt fraglos ein Präjudiz dar. Es wird mit Sicherheit zu analogen Begehren anderer Grundeigentümer und Projektentwickler in allen Baufeldern des Masterplans Luzern Nord führen. Für die bewilligende Behörde dürfte es schwierig werden, mit solchen Begehren in der weiteren politischen und planerischen Behandlung der Bebauungspläne umzugehen. [..]*

Im Ergebnis stellt der Gemeindeverband LuzernPlus den Antrag, alle Baufelder in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen gleich zu behandeln.

#### Stellungnahme der Dienststelle Immobilien, Kanton Luzern:

Die Dienststelle immo hält an ihrer Forderung für das zusätzliche Vollgeschoss fest und begründet dies im Wesentlichen wie folgt:

- Die städtebauliche und architektonische Idee einer möglichst gleichen Dachquote innerhalb der gesamten Überbauung ist nicht nachvollziehbar.
- Das geplante Verwaltungsgebäude auf dem Baubereich A1 als reines Bürogebäude wird sich architektonisch von den übrigen Bauten innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans abheben. Diese besondere Situation lässt auch städtebaulich eine Differenzierung gegenüber den übrigen Baufeldern zu.
- Kompakte Siedlungen sind Siedlungen der Zukunft, verkürzen die Wege, führen zu einer besseren Auslastung des öffentlichen Verkehrs und zu einer Reduktion des Individualverkehrs. Luzern Nord erfüllt die Anforderungen für eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr so gut wie kaum ein anderer Standort im Kanton Luzern. Das zusätzliche Geschoss trägt dieser Forderung Rechnung.
- Mit den detaillierten qualitätsbezogenen Umschreibungen im städtebaulichen Leitbild ist die Qualitätssicherung für alle Baufelder, insbesondere auch für den Baubereich A1, gegeben. Mit der Verpflichtung zur Durchführung eines qualitativen Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag usw.) ist im Bebauungsplan ein weiterer Faktor zur Qualitätssicherung festgelegt.

#### Beurteilung

Aus kantonaler Sicht kann die Haltung des Gemeindeverbandes LuzernPlus bezüglich der raumplanerischen Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Planungsgebiet unterstützt werden, weshalb eine städtebaulich nicht nachvollziehbar begründete Bevorzugung eines Grundeigentümers, wie es in Art. 10 Abs. 1 z.B. gegenüber dem Baufeld A2 vorgesehen ist, kritisch zu beurteilen ist.

Die Argumente der Dienststelle immo, wonach das Baufeld A1 im städtebaulichen Konzept eine Sonderstellung einnimmt, sind zwar teilweise nachvollziehbar. Im Baufeld A1 und A4 sind Wohnnutzungen nur in untergeordnetem Mass zulässig. Auch unterscheidet sich der zulässige Baukörper in seiner räumlichen Ausprägung grundlegend von den anderen Baufeldern. Schwierig nachzuvollziehen und möglicherweise problematisch im Vollzug ist die geforderte Konsequenz, dass öffentliche Verwaltungsnutzungen höhere Bauten rechtfertigen.

Nicht unterstützt werden kann der Hinweis, dass die möglichst einheitliche Dachkote nicht nachvollziehbar und unbegründet sei. Der *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord* strebt die Bildung eines attraktiven Stadtzentrums an. Reglementarische Vorgaben werden dabei auf das Minimum beschränkt. Das Festlegen von Gebäudefluchten und Gebäudehöhen sind dabei wichtige minimale gestalterische Elemente. Dass die einheitliche Vorgabe der Traufhöhe ein wichtiger Beitrag für ein attraktives Stadtbild ist, zeigt das Beispiel der Innenstadt Luzern. Die Höhe des Stadtkörpers ist ein prägendes Element.

Im Kapitel 4.4.1 des *Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord* wird folgendes festgelegt: *[.] Maximale Gebäudehöhen (m ü. M.) und Pflichtbaulinien sind fixiert [..]. Der Masterplan lässt jedoch ausdrücklich Ausnahmen zu: [..] In den Baufeldern A1, A2, A4 und A5 sowie B1 bis B3 kann in begründeten Ausnahmefällen (Grundwasser) von den maximalen Gebäudehöhen in vertretbarem Rahmen abgewichen werden. Die Höhendominanten bleiben jedoch auf 472 m ü. M. limitiert. [..]*

Eine absolute Beschränkung der Dachkote auf 453.00 m ü. M. ist auch im Masterplan nicht vorgesehen. Zurzeit bestehen fachliche Differenzen (städtebauliches Begleitgremium, Gemeinde Emmen, Dienststelle immo) bei der Beurteilung, ob ein zusätzliches Geschoss noch im *vertretbarem Rahmen* der Vorgaben des Masterplanes ist.

Zudem ist anzufügen, dass die vorliegenden Bebauungsplanentwürfe für die verschiedenen Baufelder in Bezug auf die maximalen Höhenkoten von Vollgeschossen (und Höhendominanten) bereits uneinheitlich sind: A1: 453.00 m ü. M. (bzw. 456.60 m ü. M. für zusätzliches Geschoss und 470.00 m ü. M. für Höhendominante); A2: 453.00 m ü. M. (und 472.00 m ü. M. für Höhendominante); A4 im südöstlichen Teil: 455.00 m ü. M. (und 472.00 m ü. M. für Höhendominante) sowie B: 453.00 m ü. M. (bzw. 455.00 m ü. M. bei der Front zum Seetalplatz im nordwestlichen Teil und 472.00 m ü. M. für Höhendominante).

Daraus kann zusammenfassend folgende Beurteilung festgehalten werden:

Aufgrund der gemäss dem teilrevidierten Raumplanungsgesetz erforderlichen verstärkten Siedlungsentwicklung nach innen sowie aufgrund der fachlich unterschiedlichen Interpretation des Masterplans und der vorliegenden uneinheitlichen Höhenkoten der Vollgeschosse wird das im Baufeld A1 zusätzlich vorgesehene sechste Vollgeschoss unter der Voraussetzung von mindestens 70 % öffentlicher Verwaltungsnutzung als recht- und zweckmässig erachtet. Gemäss Art. 24 Abs. 3 ist für Neubauten ein qualitatives Konkurrenzverfahren durchzuführen; in diesem kann u. a. die bestmögliche Einbettung des zusätzlichen Vollgeschosses in Bezug auf Proportionen, Gestaltung und dergleichen aufgezeigt und festgelegt werden.

Aufgrund der anzustrebenden raumplanerischen Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Perimeter des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord beantragen wir Ihnen, grundsätzlich – unter Berücksichtigung der Topografie bzw. der Strassenneigungen – von derselben Vollgeschosszahl für alle Baufelder rund um den Seetalplatz auszugehen, sofern dies in den entsprechenden nachfolgenden qualitativen Konkurrenzverfahren als verträglich und zweckmässig beurteilt wird.

Sinngemäss ist diese Formulierung – im Sinne der Gleichbehandlung – für alle Baufelder bzw. weiteren Emmer Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz zu übernehmen.

## **Art. 12 Dachgestaltung**

Abs. 2 ist wie folgt anzupassen:

*[..] Flachdächer sind vor allem zur Energiegewinnung und für den ökologischen Ausgleich zu nutzen (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) und nach Möglichkeit zu begrünen. Es Sie sind gemäss dem "Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung" extensiv mit*

standorttypischen und ökologisch wertvolle Pflanzen vorzusehen einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen.[..]

### **Art. 13 Grundsatz**

Abs. 2: *[..] massgebend wegleitend [..] vgl. Art. 3 Abs. 2.*

### **Art. 14 Bereich Bahnhofplatz (Bushof)**

*[..] in Abstimmung mit dem Projekt Bushof des Strassenbauprojekts vom 7. Juli 2012 [..].*

### **Art. 15 Strassenraum Reusseggstrasse**

Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass aus heutiger Sicht weder zusätzliche Ein- und Ausfahrten noch Kurzzeitparkplätze bewilligt werden. Sofern sich die Mobilität am Seetalplatz zukünftig verändert (beispielsweise kleinerer Anteil MIV und grösserer Anteil öV) können vereinzelt Kurzzeitparkplätze entlang der Kantonsstrassen geprüft werden. Die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz und seiner Zufahrten wären dannzumal nachzuweisen.

*Abs. 2 ist dementsprechend wie folgt anzupassen: Sofern gestützt auf das qualitative Konkurrenzverfahren gemäss Art. 24 Abs. 3 der konkrete Bedarf besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind, dürfen im Strassenraum Reusseggstrasse vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Die Anzahl und Lage dieser Parkplätze inkl. Zu- und Wegfahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt.*

### **Art. 16 Strassenraum Reussbühlstrasse**

#### Ausgangslage

Der *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord* sieht für den Baubereich A1 die Zu- und Wegfahrt ab der Reusseggstrasse vor. Die Zu- und Wegfahrten auf das übergeordnete Strassennetz aus den Baubereichen sind im Bauprojekt von 7. Dezember 2012 abschliessend festgelegt. In diesem ist keine Erschliessung ab der Reussbühlstrasse für den Baubereich A1 vorgesehen. Zu- und Wegfahrten in der Reussbühlstrasse sind daher nur in Absprache mit der Dienststelle vif zulässig.

#### Stellungnahme der Dienststelle Immobilien, Kanton Luzern:

Die oberirdische Erschliessung des geplanten künftigen zentralen kantonalen Verwaltungsgebäudes auf dem Baubereich A1 war gemäss einem ersten Bebauungsplanentwurf ab der Reussbühlstrasse vorgesehen. Diese Erschliessung wurde aus Sicht der Dienststelle vif mehrmals in Frage gestellt.

Das Projekt mit über 1'000 Arbeitsplätzen sowie mit Restaurants und Retailflächen benötigt Umschlagsmöglichkeiten, um einen reibungslosen Betrieb zu garantieren. Die beauftragten Machbarkeitsstudien haben gezeigt, dass die vorgesehene Erschliessungslösung ab der Reussbühlstrasse den logistischen Anforderungen genügt.

Entsprechend sind diese Erkenntnisse in den Bebauungsplan eingeflossen. Eine Alternative mit Verlagerung der Anlieferung ins Untergeschoss über die bereits geplante PKW-Rampe Reusseggstrasse ist nicht möglich. Der hochliegende Grundwasserspiegel verunmöglicht ein tieferliegendes Untergeschoss (Durchgangshöhe von 4.2 Meter), da dieser in seinem Strömungsverhalten nicht tangiert werden darf. Zudem ist ein überhöhtes Untergeschoss aus städtebaulichen, bautechnischen wie auch wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar.

Die Erschliessung ab der Reussbühlstrasse für die Anlieferung ist somit essentiell für das geplante zentrale Verwaltungsgebäude und kann mittels Einbahnverkehr weitgehend störungsfrei realisiert werden.

#### Stellungnahme der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass im vom Regierungsrat bewilligten Strassenbauprojekt vom 7. Dezember 2012 die Zu- und Wegfahrten in die bzw. aus den Baubereichen festgelegt sind. Das im Bau befindliche Strassenprojekt ist das Ergebnis einer intensiven Projektierung für die optimale und störungsfreie Sicherstellung des Verkehrssystems beim Seetalplatz. Abweichungen von diesem Projekt kann zum heutigen Zeitpunkt nicht zugestimmt werden. Es können aus heutiger Sicht weder zusätzliche Ein- und Ausfahrten noch Kurzzeitparkplätze bewilligt werden. Sofern sich die Mobilität am Seetalplatz zukünftig verändert (Beispielsweise kleinerer Anteil MIV und grösserer Anteil öV) können vereinzelt Kurzzeitparkplätze entlang der Kantonsstrassen geprüft werden. Die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz und seiner Zufahrten wären dannzumal nachzuweisen. Die Anzahl und Lage der Bäume sind im Strassenprojekt definiert und mit der Beleuchtung, der Wegweisung und den Werkleitungen koordiniert sowie mit den VBL abgesprochen. Abweichungen in Anzahl und Lage sind nicht möglich.

#### Beurteilung

Neben dem Hochwasserschutz ist die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Verkehrssystems eine zentrale Anforderung an die gesamte Planung des Seetalplatzes und an die Entwicklung zum künftigen Stadtzentrum Luzern Nord. Die städtebauliche Entwicklung muss das Hochwasserschutz- und das Strassenbauprojekt als Randbedingung berücksichtigen. Abweichungen sind nur möglich, wenn die gesetzten Anforderungen in den genannten bewilligten Projekten nicht beeinträchtigt werden.

Angelehnt an die Beurteilung des Art. 15 Abs. 2 ist folgende Anpassung des Art. 16 Abs. 3 vorzunehmen: *Sofern gestützt auf das qualitative Konkurrenzverfahren gemäss Art. 24 Abs. 3 der konkrete Bedarf an einer Anlieferungsmöglichkeit sowie allenfalls nach Kurzzeitparkplätzen besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind, dürfen im Strassenraum Reussbühlstrasse eine Anlieferung sowie allenfalls vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Die genaue Lage dieser Anlieferung sowie die Lage und Anzahl allfälliger Kurzzeitparkplätze inkl. Zu- und Wegfahrten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt. Der Verkehrsnachweis hat bezüglich der Anlieferung unter anderem die Grösse der Fahrzeuge, die Anzahl täglicher Fahrten sowie den Anlieferungszeitraum zu behandeln.*

Art. 16. Abs. 1 ist dementsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

#### **Art. 17 Erschliessungen für den motorisierten Verkehr**

Abs. 1: Es wird auf die ausführlichen Erläuterungen zu Art. 15 und 16 verwiesen. Art. 17 ist dementsprechend zu korrigieren, insbesondere ist das Element „Zufahrt / Wegfahrt Anlieferung“ zu streichen, denn dieses ist im Situationsplan nicht enthalten und es ist materiell nur unter bestimmten Voraussetzungen (vgl. Erläuterungen zu Art. 16) zulässig. Auch die genannten weiteren untergeordneten Zufahrten sind gestützt auf die Erläuterungen zu den Art. 15 und 16 nicht zulässig.

#### **Art. 18 Parkierung**

Abs. 2: [...] Der 2. Satz ist gestützt auf die ausführlichen Erläuterungen zu Art. 15 und 16 zu korrigieren.

Abs. 3: Der 2. Satz ist unklar formuliert: [...] zugrundeliegende tägliche Verkehrsaufkommen von 1'400 Fahrten im Jahresdurchschnitt eingehalten wird.

Abs. 4: Es wäre auch ein Anreizsystem mit tieferen Gebühren zu weniger kritischen Zeiten denkbar. [.]verfügt deren Erhöhung Anpassung[.].

### **Art. 19 Lärmschutz**

Gemäss der Anwendungspraxis der Dienststelle uwe wird im Nutzungsplanungsverfahren gestützt auf die Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Einhaltung des strengeren Planungswertes verlangt. Kann im Rahmen der nachfolgenden Verfahren (z.B. Lärmgutachten aufgrund des qualifizierten Konkurrenzverfahrens bzw. spätestens im Baubewilligungsverfahren) nachgewiesen werden, dass die Planungswerte mit verhältnismässigem und wirtschaftlich tragbarem Aufwand nicht überall eingehalten werden können, so kann die Dienststelle uwe in der Regel Ausnahmegewilligungen erteilen für die Einhaltung des weniger strengen Immissionsgrenzwertes. Die Sonderbauvorschriften sind mit dieser Praxis abzustimmen.

Abs. 2: [.] Die Anforderungen an lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben richten sich nach Art. 31 LSV (Einhaltung Immissionsgrenzwerte) Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte).[.]

Abs. 3: [.] Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie eine allfällige Etappierung sind spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. [.]

### **Art. 24 Qualitätssicherung**

Abs. 3: In der Verfahrensvorbereitung oder während des Konkurrenzverfahrens kann eine Prüfung durch das städtebauliche Begleitgremium stattfinden. Wir gehen davon aus, dass gemeint ist, dass keine *Nachjurierung* des Ergebnisses aus dem Konkurrenzverfahren durch das städtebauliche Begleitgremium erfolgt. Der letzte Satz ist daher wie folgt umzuformulieren: [.] Das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens muss vom städtebauliche Begleitgremium nicht beurteilt werden.[.]

### **Art. 26 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans**

Dieser Artikel kann weggelassen werden.

### **Anhang**

Die Verweise auf Art. 17 Abs. x sind zu überprüfen und zu korrigieren.

### **Ergänzung der Sonderbauvorschriften**

Die Sonderbauvorschriften sind mit der Pflicht zur lufthygienischen Messung zu Lasten der Dienststelle vif, koordiniert durch die Dienststelle uwe, zu ergänzen (vgl. B.4.1).

## **3.2. Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord, A2/A3**

### **3.2.1. Plan im Massstab 1:500, A2/A3**

#### **Titelblatt (Plan und Sonderbauvorschriften)**

Es sollte heissen: [.] gemäss §§ 68 ff. PBG [.]

#### **Perimeter**

Wir verweisen auf unseren Hinweis in Ziff. B.2.1.

#### **Legende / Darstellung**

Es ist unklar, ob die rote Linie zwischen den Baubereichen A2 und A3 tatsächlich eine Baubereichsabgrenzung oder eine Baulinie darstellen soll; dies ist in der Legende und im Plan unmissverständlich zu korrigieren. Zudem wird auf die nachfolgenden Erläuterungen zum Art. 7 verwiesen.

## **Denkmalobjekte**

Die kantonale Denkmalpflege beantragt in ihrem Schreiben, die Gebäude Nrn. 274, 275 und 298 aus denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten. Wir verweisen auf die entsprechende Stellungnahme vom 13. November 2014.

Wir können diesem Antrag mit Verweis auf den vom Regierungsrat verabschiedeten Masterplan (vgl. B.1.1) nicht zustimmen. Gemäss dem städtebaulichen Konzept, das die Grundlage für den vorliegenden Bauungsplan bildet, soll zu einem späteren Zeitpunkt die Bahnhofstrasse aufgewertet und verlegt werden. Der Abriss dieser Gebäude ist dafür unumgänglich.

### **3.2.2. Sonderbauvorschriften, A2/A3**

#### **Art. 3 Bestandteile**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 4 Geltendes Recht**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 4 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 5 Nutzweise**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 5 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 6 Überbauungsziffer ÜZ**

Abs. 1: Für den Baubereich A2 erachten wir die Festlegung einer ÜZ gemäss § 25 PBG nicht als zweckmässig. Je nach künftiger Parzellenstruktur könnte dies zu nicht gewollten städtebaulichen Lösungen führen. Welches die anrechenbare Grundstücksfläche ist, geht aus den Plänen nicht hervor, weshalb auch nicht beurteilt werden kann, ob die ÜZ von 0.8 richtig ist.

Mit der Definition der Pflichtbaulinie gegenüber der Gerliswilerstrasse und der Seetalstrasse sowie den Gebäudehöhen ist das Bauvolumen teilweise definiert. Offen bleibt, wie „dicht“ der Baubereich gegenüber dem Baubereich A3 und der Bahnhofstrasse aus städtebaulicher Sicht überbaut werden soll. Wir beantragen Ihnen, eine städtebaulich begründete rückwertige Baulinie entlang dem Richtprojekt festzulegen mit der Möglichkeit, in begründeten Fällen bzw. gestützt auf das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren gemäss Art. 23 Abs. 3 davon abweichen zu können.

#### **Art. 7 Baubereich Hochbauten A2/A3**

Im Plan sind die Baubereiche offenbar mit Baulinien begrenzt. Die Baulinie geht den ordentlichen Grenzabständen vor. Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob es beabsichtigt ist, unmittelbar an die Centralstrasse oder die Bahnhofstrasse bauen zu können. Wir beantragen Ihnen, diese Festlegung nochmals zu prüfen und gegebenenfalls minimale Strassenabstände vorzusehen. Zudem verweisen wir auf den vorangehenden Antrag betreffend der Legende / Darstellung (B.3.2.1.).

Abs. 2: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 7 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 10 Geschoszahl, Geschosshöhe**

Wir verweisen grundsätzlich auf die ausführlichen Erläuterungen zu Art. 10 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Aufgrund der anzustrebenden raumplanerischen Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Perimeter des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord beantragen wir Ihnen, grundsätzlich – unter Berücksichtigung der Topografie bzw. der Strassenneigungen – von derselben Vollgeschosszahl für alle Baufelder rund um den Seetalplatz auszugehen, sofern dies in den entsprechenden nachfolgenden qualitativen Konkurrenzverfahren als verträglich und zweckmässig beurteilt wird. Die im Baufeld A1 zulässigen 6 Vollgeschosse sollen unter die-

sen Voraussetzungen auch im Baufeld A2 möglich sein. Art. 10 sowie der Situationsplan 1:500 sollen sinngemäss angepasst werden. Damit das Konkurrenzverfahren zur bestmöglichen Lösung führt, ist darauf zu achten, dass die Sonderbauvorschriften die erforderliche Flexibilität gewährleisten. Art. 16 Abs. 2 ist dabei unverändert zu belassen.

#### **Art. 11 Gestaltung**

Abs. 2: Die Qualitätssicherung wird durch Art. 23 geregelt, weshalb sich das zusätzliche subjektive Qualitätskriterium "zeitgemäss" in Abs. 2 erübrigt. Der Passus ist daher zu streichen. Zudem ist der Ausdruck "Regelbauweise" ungenau. Wir empfehlen, stattdessen die folgende Formulierung zu verwenden: "Im Baubereich A3 ist eine Bebauung nach geltendem Bau- und Zonenreglement zu realisieren."

#### **Art. 12 Dachgestaltung**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 12 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 13 Grundsatz**

Abs. 2: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 13 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 14 Bereich Bahnhofplatz (Bushof)**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 14 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 15 Strassenraum Gerliswil- und Bahnhofstrasse**

Abs. 3: „Südwestseite der Bahnhofstrasse“ ist zu präzisieren, da die Bahnhofstrasse zumindest in der 1. Etappe eine Kurve aufweist.

Abs. 4: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 13 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Abs. 5: Der Baubereich A3 kann in der Regelbauweise und der Baubereich A2 in Etappen überbaut werden. Wann der Strassenraum konkret realisiert werden soll, ist daher noch nicht definiert.

Zweckmässig wäre es, den Aussenraum bedarfsgerecht und in Abhängigkeit der baulichen Entwicklung des Stadtteils Luzern Nord zu realisieren. Wir beantragen Ihnen, die Formulierung zu präzisieren.

#### **Art. 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

Abs. 1: Gemäss Absatz 1 sind [...] *Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Kurzzeitparkplätze, Notzufahrten) zulässig.* [...] Kurzzeitparkplätze sind jedoch im Strassenraum Gerliswilerstrasse gemäss Art. 15 Abs. 1 nicht zulässig. Art. 16 Abs. 1 ist diesbezüglich zu präzisieren. Im Weiteren verweisen wir auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 2 des Bebauungsplans A1 (B.3.2.1); insbesondere ist der Widerspruch zu bereinigen, wonach in Abs. 1 das Element „Zufahrt / Wegfahrt Anlieferung“ enthalten ist, im Situationsplan jedoch nicht. Die Anlieferung kann zudem nur über die Bahnhofstrasse erfolgen.

#### **Art. 17 Parkierung**

Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Abs. 4: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 4 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 18 Lärmschutz**

Wir verweisen auf unsere Anträge zu Art. 19 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

### **Art. 23 Qualitätssicherung**

Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 24 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

### **Art. 24 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 26 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

### **Ergänzung der Sonderbauvorschriften**

Wir verweisen auf unseren Antrag zum Bebauungsplan A1 (B.3.1.2).

## **3.3. Bebauungsplan Seetalplatz Nord, A4/A5**

### **3.3.1. Plan im Massstab 1:500, A4/A5**

#### **Titelblatt (Plan und Sonderbauvorschriften)**

Es sollte heissen: [...] *gemäss §§ 68 ff. PBG* [...]

#### **Perimeter**

Wir verweisen auf unseren Hinweis in Ziff. B.2.1.

#### **Bereich Vordach**

Die Vermessung im Plan entspricht nicht der variablen Breite in Art. 7 Abs. 3. Wir verweisen auf unseren Antrag zum Bereich Vordach des Bebauungsplans A1 in Ziff. B.3.1.1.

### **3.3.2. Sonderbauvorschriften, A4/A5**

#### **Art. 3 Bestandteile**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 4 Geltendes Recht**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 4 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 6 Überbauungsziffer ÜZ**

Betreffend dem Baubereich A4 verweisen wir auf unseren Antrag zu Artikel 6 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2) und betreffend dem Baubereich A5 verweisen wir auf unseren Antrag zu Art. 6 der Bebauungspläne A2/A3 (B.3.2.2).

#### **Art. 7 Baubereiche Hochbauten A4/A5**

Abs. 2: bezüglich Rücksprünge verweisen wir auf unseren Antrag zu Art. 7 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2.).

Im Bebauungsplan ist für den Baubereich A5 die Ausfahrt resp. die Durchfahrt durch den Baubereich A4 zur Gerliswilerstrasse zu definieren.

#### **Art. 10 Geschosshöhe, Geschosshöhe**

Wir verweisen grundsätzlich auf die ausführlichen Erläuterungen zu Art. 10 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Aufgrund der anzustrebenden raumplanerischen Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Perimeter des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord beantragen wir Ihnen, grundsätzlich – unter Berücksichtigung der Topografie bzw. der Strassenneigungen – von derselben

Vollgeschosszahl für alle Baufelder rund um den Seetalplatz auszugehen, sofern dies in den entsprechenden nachfolgenden qualitativen Konkurrenzverfahren als verträglich und zweckmässig beurteilt wird. Die für das Baufeld A1 möglichen 6 Vollgeschosse können unter diesen Voraussetzungen auch im Baufeld A4 im südöstlichen Teil allenfalls möglich sein, wobei aber auch zu beachten ist, dass die Höhenkote im Baubereich A4 mit 455.00 m ü. M. im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits etwas höher ist als die entsprechende Höhe in den anderen Bebauungsplanentwürfen. Art. 10 sowie der Situationsplan 1:500 sollen dementsprechend überprüft und gegebenenfalls angepasst werden. Damit das Konkurrenzverfahren zur bestmöglichen Lösung führt, ist darauf zu achten, dass die Sonderbauvorschriften die erforderliche Flexibilität gewährleisten. Art. 17 Abs. 2 ist dabei unverändert zu belassen.

#### **Art. 12 Dachgestaltung**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 12 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 13 Grundsatz**

Abs. 2: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 13 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

Abs. 1: Die Formulierung stimmt nicht mit dem Situationsplan resp. dem bewilligten Strassenbauprojekt überein. Gemäss Strassenprojekt erfolgt die Zufahrt für beide Baubereiche über den Bereich Feinerschliessung – hier ist ein Dreieckssymbol zu ergänzen – und die Wegfahrt erfolgt über die Gerliswilerstrasse. Weitere untergeordnete Zufahrten sind nicht zulässig.

#### **Art. 18 Parkierung**

Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Abs. 4: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 4 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 19 Lärmschutz**

Wir verweisen auf unsere Anträge zu Art. 19 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 24 Qualitätssicherung**

Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 23 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 24 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 26 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Ergänzung der Sonderbauvorschriften**

Wir verweisen auf unseren Antrag zum Bebauungsplan A1 (B.3.1.2).

### **3.4. Bebauungsplan Seetalplatz Ost, B1-B3**

#### **3.4.1. Plan im Massstab 1:500, B1-B3**

##### **Titelblatt (Plan und Sonderbauvorschriften)**

Es sollte heissen: [...] *gemäss §§ 68 ff. PBG* [...]

### **Emmenfeldpromenade**

Wir beantragen Ihnen, die Emmenfeldpromenade gemäss Art. 5 Abs. 6 im Plan zu beschriften.

### **Bereich Vordach**

Wir verweisen auf unseren Antrag zum Bereich Vordach des Bebauungsplans A1 in Ziff. B.3.1.1.

### **3.4.2. Sonderbauvorschriften, B1-B3**

#### **Art. 3 Bestandteile**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 4 Geltendes Recht**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 4 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 5 Nutzweise**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 5 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 6 Überbauungsziffer**

Abs. 1 und 2: Betreffend dem Baubereich B3 verweisen wir auf unseren Antrag zu Art. 6 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2) und betreffend den Baubereichen B1 und B2 verweisen wir auf unseren Antrag zu Art. 6 des Bebauungsplans A2/A3 (B.3.2.2).

Aufgrund unserer Erläuterungen können Abs. 3 und Abs. 4 weggelassen werden. Die vorliegenden Festlegungen in Art. 6 sind zu kompliziert.

#### **Art. 7 Baubereiche Hochbau B1-B3**

Abs. 2: Der Zweck von Abs. 2 ist nicht klar. Wie mit den Durchgängen umzugehen ist, wenn ein Gesamtkonzept über alle drei Baubereiche erstellt wird, ist in Art. 16 Abs. 2 definiert. Abs. 2 ist zur Vermeidung von Missverständnissen wegzulassen.

Abs. 3: Bezüglich Rücksprünge verweisen wir auf unseren Antrag zu Art. 7 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 8 Abs. 2 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 10 Geschosszahl, Geschosshöhe**

Wir verweisen grundsätzlich auf die ausführlichen Erläuterungen zu Art. 10 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Aufgrund der anzustrebenden raumplanerischen Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Perimeter des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord beantragen wir Ihnen, grundsätzlich – unter Berücksichtigung der Topografie bzw. der Strassenneigungen – von derselben Vollgeschosszahl für alle Baufelder rund um den Seetalplatz auszugehen, sofern dies in den entsprechenden nachfolgenden qualitativen Konkurrenzverfahren als verträglich und zweckmässig beurteilt wird. Die für das Baufeld A1 möglichen 6 Vollgeschosse sollen unter diesen Voraussetzungen auch in den Baufeldern B1 bis B3 zumindest teilweise möglich sein, wobei aber auch zu beachten ist, dass die Höhenkote von B1 im nordwestlichen Teil mit 455.00 m ü. M. im vorliegenden Bebauungsplanentwurf bereits etwas höher ist als die entsprechende Höhe in den anderen Bebauungsplanentwürfen. Art. 10 sowie der Situationsplan 1:500 sollen dementsprechend überprüft und soweit zweckmässig angepasst werden. Damit das Konkurrenzverfahren zur bestmöglichen Lösung führt, ist darauf zu achten, dass die

Sonderbauvorschriften die erforderliche Flexibilität gewährleisten. . Art. 17 Abs. 2 ist dabei unverändert zu belassen.

### **Art. 12 Dachgestaltung**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 12 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

### **Art. 13 Grundsatz**

Abs. 2: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 13 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

### **Art. 15 Strassenraum Reussegg- und Reussbühlstrasse**

Abs. 1: Das Strassenprojekt sieht aufgrund der Strassenneigung zur Reussbühlstrasse hin keine Zu- und Wegfahrten vor, was im Bereich Baufeld B3 zu korrigieren ist. Bezüglich einer allfälligen Anlieferung im Strassenraum verweisen wir auf unsere ausführlichen Erläuterungen und Anträge zu Art. 15. Abs. 2 und Art. 16 Abs. 3 des Bebauungsplanes A1 in Ziffer B.3.1.2. Abs. 1 ist dementsprechend zu überarbeiten.

Abs. 4: Wir verweisen bezüglich allfälligen Etappierungen auf unseren Hinweis zu Art. 15 Abs. 5 des Bebauungsplan A2/A3 (B.3.2.2) und beantragen Ihnen eine Präzisierung des Abs. 4.

### **Art. 16 Durchgänge**

#### Ausgangslage:

Der *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord* sieht für die Baubereiche B1 - B3 zwei Fussweg- bzw. Langsamverkehrsverbindungen von der Reusseggstrasse an das Ufer der Kleinen Emme vor. Im Bebauungsplan sind diese Verbindungen als *Durchgänge (Art. 16)* konkretisiert.

#### Stellungnahme der Dienststelle Immobilien, Kanton Luzern:

Im Baubereich B sieht der Bebauungsplan die zwingende Realisierung von zwei Durchgängen zwischen der Reusseggstrasse und der Emmenfeldpromenade vor. Die acht Meter breiten und offenen Durchgänge führen bei einer fünfgeschossigen Bebauung – nach Ansicht der Dienststelle immo – zu schluchtartigen Verbindungen. Die Dienststelle immo hat mehrmals auf die Problematik dieser Verbindungen hingewiesen. Die Vorgabe im Bebauungsplan basiert auf der Annahme, dass die Baubereiche B1, B2 und B3 separat verkauft und bebaut werden. Bei der Umsetzung eines Gesamtbebauungskonzepts B1 bis B3 hingegen könnten mit einer offeneren Formulierung städtebaulich und architektonisch bessere Lösungen umgesetzt werden. Ein solches Konzept ermöglicht auch *eine* attraktive fussgängerfreundliche Verbindung zwischen der Reusseggstrasse und der Emmenfeldpromenade. Dabei könnte auf eine der beiden Verbindungen verzichtet werden.

#### Beurteilung:

Für die Entwicklung eines attraktiven Stadtzentrums ist ein dichtes Fussweg- bzw. Langsamverkehrsnetz des Gebiets wichtig. Das Ufer der Kleinen Emme soll zudem für das neue Stadtquartier ein attraktiver Aufenthaltsort werden, der von allen Baubereichen (auch von der Seite Reussbühl) rasch erreicht werden kann. Die Vorgabe von zwei Durchgängen gliedert den ganzen Baubereich B zweckmässig, was eher zum Massstab des Ortes passt. Mit zwei Durchgängen kann auch der südöstliche Durchgang räumlich optimal auf den geplanten Steg über die kleine Emme ausgerichtet werden; der nordwestliche Durchgang stellt für den ganzen restlichen Baubereich eine wichtige und zweckmässige Gliederung dar. Die Beschränkung auf nur einen Durchgang steht somit im Widerspruch zu den Festlegungen im Masterplan.

Die mögliche schluchtartige Wirkung der Durchgänge können wir teilweise nachvollziehen, stellen jedoch fest, dass gemäss Art. 16 und 25 der Sonderbauvorschriften ausreichend Spielraum für eine Überprüfung und Korrektur dieses möglichen Effekts besteht.

Art. 16 Abs. 2 ist dahingehend anzupassen, dass auch nur ein Durchgang zulässig ist, wenn bei einem Gesamtkonzept über alle drei Baufelder und im Rahmen des qualitativen Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 eine funktional und gestalterisch insgesamt bessere Lösung für die Langsamverkehrsbeziehungen erreicht werden kann.

#### **Art. 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr**

Abs. 1: Wir verweisen auf unsere Anträge zu Art 15. Abs. 2 und Art. 16 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.2.2). Abs. 1 ist zwingend anzupassen.

#### **Art. 18 Parkierung**

Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

Abs. 4: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 18 Abs. 4 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 19 Öffentliche Fusswegverbindungen**

Art. 19 und 16 behandeln denselben Aspekt. Wir beantragen Ihnen, diese zusammenzuführen.

#### **Art. 20 Lärmschutz**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 19 Abs. 2 und 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 25 Qualitätssicherung**

Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 24 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Art. 24 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans**

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Art. 26 des Bebauungsplans A1 (B.3.1.2).

#### **Ergänzung der Sonderbauvorschriften**

Wir verweisen auf unseren Antrag zum Bebauungsplan A1 (B.3.1.2).

### **4. Weitere Aspekte**

#### **4.1. Luft**

Luftschadstoffe entstehen durch den motorisierten Verkehr und durch gewerbliche Aktivitäten. Letztere stehen noch nicht fest. Die Entwicklung der Luftschadstoff-Immissionen muss mit einem langfristigen Monitoring verfolgt werden. Dieses muss aus mindestens vier Stickoxid-Passivsammlern bestehen. Die Standorte, der Beginn und das Ende des lufthygienischen Monitorings müssen mit der Dienststelle uwe vereinbart werden. Da die Verursacher der Luftschadstoff-Emissionen die Kantonsstrassen sind, trägt die Dienststelle uwe die Kosten für das lufthygienische Monitoring.

Die Sonderbauvorschriften sind gemäss den Ausführungen der Dienststelle uwe zu ergänzen. Wir verweisen auf Ziff. 2.7 der Stellungnahme der Dienststelle uwe vom 2. März 2015.

#### **4.2. Risikovorsorge**

Gemäss der Risikobeurteilung erhöht sich das Störfallrisiko für alle Baufelder gegenüber dem heutigen Zustand. Bei den Baufeldern A3 bis A5 und B1 bis B3 kann das Risiko durch Massnahmen an der Gebäudehülle und der Organisation der Fluchtwege minimiert werden.

Für die Baufelder A1 und A2 genügen die technischen und betrieblichen Massnahmen nicht, um das Risiko deutlich zu senken. Die Dienststelle uwe beantragt, die Personendichte in den Baufeldern A1 und A2 auf 50 % der möglichen Nutzung gemäss dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord zu reduzieren.

Die Störfallvorsorge im städtischen Raum soll sich indes auf die Quelle (Vermeidung von Gefahrguttransporten) und auf Schutzmassnahmen am Bau – soweit sie städtebaulich verträglich sind – konzentrieren. Letzteres kann im Rahmen der Baubewilligung sichergestellt werden. Eine Reduktion der Personendichte widerspricht dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord grundlegend und kann im Rahmen der erforderlichen Interessenabwägung nicht unterstützt werden.

Eine Einschränkung der Nutzung ist aus übergeordneter Sicht nicht vertretbar. Die Sonderbauvorschriften sind jedoch je mit einem zusätzlichen Artikel über die Vorgaben zur Risikovorsorge zu ergänzen, insbesondere in baulicher Hinsicht – durch Evaluation idealer Massnahmen in den qualitativen Konkurrenzverfahren und deren Verbindlicherklärung für das Baubewilligungsverfahren– und allenfalls auch in betrieblicher Hinsicht.

#### **4.3. Öffentlicher Verkehr**

Der Verkehrsverbund Luzern begrüsst die vorliegende Revisionsvorlage und macht verschiedene Hinweise, um die Attraktivität des ÖV nochmals zu erhöhen. Wir ersuchen Sie, die Hinweise zur Kenntnis zu nehmen und für die nachfolgenden Planungsinstrumente zu prüfen. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.4. Naturelemente**

Die Dienststelle lawa beantragt, die im Bericht zur Umweltsituation aufgeführten Naturelemente (Uferbewuchs/-gehölz, Einzelbäume, Vernetzungskorridor für Kleintiere, Fliessgewässer) bestmöglich zu erhalten oder, falls dies nicht möglich ist, flächengleich und mit gleicher Qualität zu ersetzen (vgl. § 5 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).

Die Naturelemente werden im Rahmen des Strassen- und Hochwasserschutzprojekts behandelt. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.5. Zugang zur Kleinen Emme**

Die Dienststelle lawa beantragt, dass der linksseitige Zugang zur Kleinen Emme für Bewirtschaftungsmassnahmen jederzeit im ganzen Perimeter uneingeschränkt möglich sein muss.

Die Nutzung der Uferbereiche wird im Rahmen des Strassen- und Hochwasserschutzprojekts behandelt. Aus der Stellungnahme ergeben sich keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.6. Grundwasser**

Die Dienststelle uwe bestätigt, dass die thermische Nutzung des Grundwassers möglich ist, jedoch im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hydrogeologische Abklärungen notwendig sind. Diesbezüglich ergeben sich aus der Stellungnahme keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.7. Altlasten**

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass der Aspekt der Altlasten in den Unterlagen stufengerecht und ausreichend behandelt ist. Vorbehalten bleiben jedoch neue Erkenntnisse im

Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Diesbezüglich ergeben sich aus der Stellungnahme keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.8. NISV**

Die Dienststelle uwe stellt fest, dass der Aspekt der Strahlung in den Unterlagen stufengerecht und ausreichend behandelt ist. Diesbezüglich ergeben sich aus der Stellungnahme keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.9. Siedlungsentwässerung / Industrie- und Gewerbeabwasser**

Die Dienststelle uwe macht verschiedene Anträge zum Umgang mit der Entwässerung. Diese Anträge betreffen ausschliesslich die konkrete Bauprojektierung. Diesbezüglich ergeben sich daher aus der Stellungnahme keine Pendenzen für die aktuelle Revisionsvorlage.

#### **4.10. 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).

### **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Änderung der Nutzungsplanung und die neuen Bebauungspläne können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen. Namentlich sind folgende Vorbehalte zu beachten: Der Gewässerraum der Kleinen Emme ist im Zonenplan auszuscheiden sowie die Bebauungspläne mit den Situationsplänen und Sonderbauvorschriften sind gemäss den Ausführungen zu ergänzen, namentlich sind – gestützt auf die vorgeschriebenen qualitativen Verfahren – ausgewogenere und bessere Lösungen bezüglich der maximalen Vollgeschosse und Gebäudehöhen in allen Baufeldern sowie bezüglich der Wegverbindungen in den Baufeldern B1 bis B3 zuzulassen. Kurzzeitparkplätze und Anlieferung sind entlang der neuen Verkehrsachsen nur unter bestimmten und nachzuweisenden Voraussetzungen möglich. Ebenfalls sind die Sonderbauvorschriften mit dem Aspekt der Risikovorsorge zu ergänzen, eine Reduktion der Personendichte ist dabei jedoch nicht erforderlich. Schliesslich bestehen verschiedene weitere Vorbehalte und Anträge namentlich zu den Sonderbauvorschriften, die zu prüfen bzw. soweit möglich umzusetzen sind.

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

Freundliche Grüsse



Robert Küng  
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an:

- Metron Raumentwicklung AG, Postfach 480, Stahlrain 2, 5201 Brugg (inkl. Beilagen)
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Verkehrsverbund Luzern, Daniel Meier, Geschäftsführer, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- SBB AG Immobilien – Immobilienrechte, Frohburgstrasse 10, Postfach 1726, 4601 Olten
- Dienststelle Immobilien (inkl. Beilagen)
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (inkl. Beilagen)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (inkl. Beilagen)
- Dienststelle Umwelt und Energie (inkl. Beilagen)
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie (inkl. Beilagen)
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (inkl. Beilagen)
- Dienststelle Raum und Wirtschaft (2)

rawi  
14. Nov. 2014  
Posteingang

**Denkmalpflege**

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

**INTERN**

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung  
und Geoinformation (rawi)  
z.H. Herrn Cüneyd Inan  
Murbachstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 13. November 2014

**Vernehmlassung: Gemeinde Emmen, Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz; Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Inan

Besten Dank für die Zustellung der obgenannten Unterlagen. Gerne nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

**Baubereich A2**

Im Baubereich A2 befinden sich drei Kulturdenkmäler, die im Inventar als "erhaltenswert" eingestuft sind. Es handelt sich um folgende Objekte:

- Bahnhofstrasse 8 (GVL-Nr 298);
- Bahnhofstrasse 14 (GVL-Nr 275);
- Bahnhofstrasse 12/14 (GVL-Nr 274).

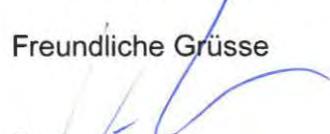
Aus denkmalpflegerischer Sicht handelt es bei einem erhaltenswert eingestuften Kulturdenkmal um einen ansprechenden oder charakteristischen Bau von guter Qualität, der erhalten und gepflegt werden soll. Veränderungen, die sich einordnen, und Erweiterungen, die auf den bestehenden Bau Rücksicht nehmen, sind denkbar. Sollte sich eine Erhaltung als unverhältnismässig erweisen, so muss ein allfälliger Ersatz in Bezug auf Stellung, Volumen, Gestaltung und Qualität sorgfältig geprüft werden.

Aus rechtlicher Sicht handelt es sich um Kulturdenkmäler von ausgewiesenem wissenschaftlichem, künstlerischem, historischem oder heimatkundlichem Interesse. Bei Veränderungen ist dementsprechend der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Bauten Rechnung zu tragen (vgl. § 1a Absatz 2 DSchG; § 5 Absatz 2 DSchV; § 142 Absatz 1 PBG und Art. 46 BZR Emmen).

**Antrag Baubereich A2**

Vor diesem Hintergrund beantragen wir, diese drei Gebäude zu erhalten und in den Bebauungsplan zu integrieren. Der Text in "Bebauungspläne Seetalplatz, Bericht zur Umweltsituation" unter 4.10.3 Denkmalpflege ist dementsprechend anzupassen.

Freundliche Grüsse

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

rawi  
14. Nov. 2014  
Posteingang

**Archäologie**

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

INTERN

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

Luzern, 16. Oktober 2014

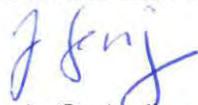
**Vernehmlassung: Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz; Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Inan

Besten Dank für Unterlagen, welche wir geprüft haben. Aus unserer Sicht stehen den Änderungen keine Einwände gegenüber.

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

Freundliche Grüsse



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

**Landwirtschaft und Wald (lawa)**

Centralstrasse 33  
Postfach  
6210 Sursee  
Telefon 041 925 10 00  
Telefax 041 925 10 09  
lawa@lu.ch  
www.lawa.lu.ch

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

Sursee, 14. November 2014

**Vernehmlassung: rawi Nr. 2014-384**

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz (A1-A5, B1-B3)  
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Inan

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 8. Oktober 2014 haben wir die erwähnten Unterlagen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

**Naturelemente** (Susanna Geissbühler)

Antrag:

- Die im Bericht zur Umweltsituation aufgeführten Naturelemente (Uferbewuchs/-gehölz, Einzelbäume, Vernetzungskorridor für Kleintiere, Fliessgewässer) sind bestmöglich zu erhalten oder, falls dies nicht möglich ist, flächengleich und mit gleicher Qualität zu ersetzen (vgl. § 5 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz).

**Bebauungspläne** (Susanna Geissbühler)

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind.

Aufgrund der dichten Bebauung und der zahlreichen Verkehrsflächen sind die Flachdächer nahezu die einzigen Bereiche für ökologische Ausgleichsflächen.

Die extensive Begrünung von Flachdächern und die Energiegewinnung schliessen sich gegenseitig nicht aus, sie lassen sich kombinieren (vgl. "Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung").

Antrag:

- Art. 12 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt anzupassen:  
Flachdächer sind zur Energiegewinnung und für den ökologischen Ausgleich zu nutzen (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen). Sie sind gemäss dem "Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung" extensiv mit standorttypischen und einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen.

**Fischerei (Philipp Amrein)**

Die Gestaltung der Uferbereiche an der Kl. Emme ist auf das Hochwasserschutzprojekt Kl. Emme abzustimmen. Eingriffe in die Ufer von Gewässern brauchen eine fischereirechtliche Bewilligung nach Art. 8 BG über die Fischerei. Es sind Massnahmen nach Art. 9 BG F vorzuschreiben.

Eine fischereirechtliche Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden.

Antrag

- Der linksseitige Zugang zur Kl. Emme für Bewirtschaftungsmassnahmen muss jederzeit im ganzen Perimeter uneingeschränkt möglich sein.

Wir danken Ihnen, dass Sie unsere Stellungnahme zur Kenntnis nehmen.

Freundliche Grüsse



Pius Etter  
Geschäftsstelle Iawa

- Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung (Gemeinde Emmen)

## Ihr Ansprechpartner zum Thema extensive Flachdachbegrünung

Gemeinde EMMEN  
Bau- und Umweltdirektion  
Umweltschutzstelle  
Rüeggisingerstrasse 22  
6020 Emmenbrücke

Beim öko-forum (Tel. 041 412 32 32,  
info@oekoforum.ch) oder über das Internet  
(www.gruendach-luzern.ch) erhalten Sie weitere  
Informationen zum Thema Gründächer

- Merkblätter und Broschüren
- Normen, Richtlinien und Fachberichte
- Saatgutlieferanten «Luzerner Mischung»
- Unterhalt und Pflege von Gründächern

## Gesetzliche Grundlage

*Art. 42 Abs. 3 Bau- und Zonenreglement  
Bei Dächern bis 10° Neigung und mit einer Fläche von  
mehr als 25 m<sup>2</sup> ist mindestens die Gebäudegrundfläche  
zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare  
Terrassen sowie Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.*

*Art. 7 Abs. 4 Siedlungsentwässerungsreglement  
Der Abfluss von Niederschlagswasser ist in der Regel durch  
Rückhaltmassnahmen zu verzögern.*

Damit wird verschiedenen Aspekten der Um-  
weltschutz- und Gewässerschutzgebung (z.B. Verursa-  
cherprinzip, Versickerungspflicht, Treffen von Rück-  
haltmassnahmen) Rechnung getragen. Darüber  
hinaus sind ökologisch hochwertige Gründächer im  
Siedlungsgebiet wichtige ökologische Ausgleichsflächen  
im Sinne der Naturschutzgesetzgebung (NHG Art. 18b,  
Abs. 2 und NHV Art. 15, Abs. 1).

## Ziel des Merkblatts

Das Merkblatt richtet sich an Bauherrschaften  
und Projektierende. Es vermittelt die wesentlichen  
qualitativen Anforderungen an begrünte Flachdächer  
unter besonderer Berücksichtigung der Aspekte  
Ökologie und Wasserrückhalt.

## Gründächer – Eine Chance für eine ökologische Siedlungsentwicklung

Qualitativ hochwertige Dachbegrünungen sind  
eine sinnvolle und wirtschaftliche Investition in die Zu-  
kunft – für Bauherren ebenso wie für unsere Umwelt.

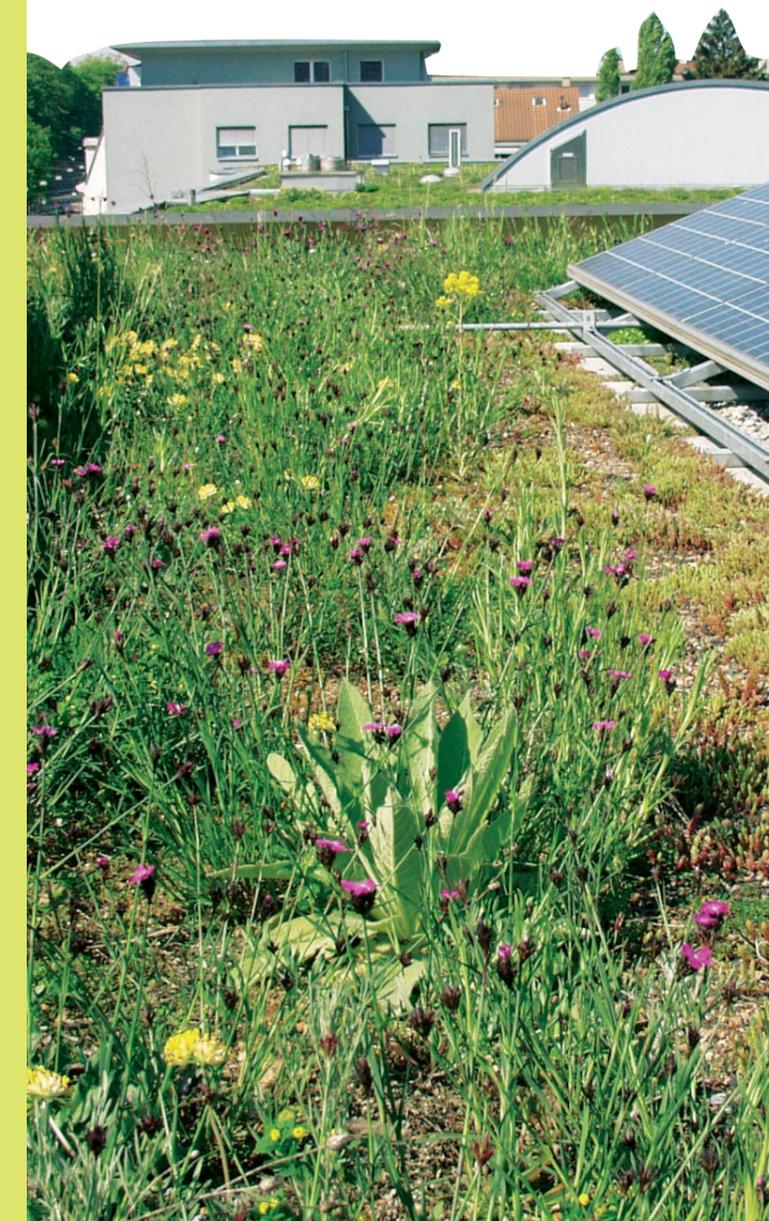
Begrünte Flachdächer können wertvolle  
Ersatzlebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt im  
Siedlungsraum sein und über die Optimierung des  
Wasserrückhaltevermögens der Dächer einen wichti-  
gen Beitrag zur Entlastung der Siedlungsent-  
wässerung leisten.

Zum Leistungsausweis begrünter Dächer  
gehören darüber hinaus:

- Gestalterische Aufwertung des Arbeits- und  
Wohnumfelds
- Verbesserung des Stadt- und Siedlungsklimas
- Filterung und Bindung von Luftschadstoffen  
wie Feinstaub
- Verbesserung des Wärme- und Kälteschutzes  
von Gebäuden
- Verbesserung des Schallschutzes
- Längere Lebensdauer der Dachabdichtung

Dieses Merkblatt entstand im Auftrag der  
Regionalkonferenz Umweltschutz (RKU) in Zusammen-  
arbeit der Gemeinden Emmen, Luzern, Kriens ....  
und der Schweizerischen Fachvereinigung für  
Gebäudebegrünung – SFG (www.sfg-gruen.ch).

## Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung



## Bautechnischer Ausführungsstandard

Als bautechnischer Ausführungsstandard wird auf die 2007 überarbeitete SIA Norm 271 verwiesen. Ökologische Mindeststandards legen die Gründachrichtlinien der Schweizerischen Fachvereinigung für Gebäudebegrünung SFG (I: Wasserhaushalt und Vegetation; II: Ökobilanz) fest.

## Dachbegrünungen und Solaranlagen

Werden Sonnenkollektoren oder Photovoltaik-Anlagen auf Flachdächern installiert, sind diese in Kombination mit einer flächendeckenden Extensivbegrünung vorzusehen. Eine koordinierte Planung muss die Funktionen des Gründachs und der Solaranlage gewährleisten. Unter diesen Voraussetzungen können sich die beiden Massnahmen ergänzen und Vorteile für die Energiegewinnung und die ökologische Vielfalt bringen. Störende Einflüsse auf die Stromproduktion durch die Beschattung der Vegetation können über die Variation der Substrathöhen oder der Montagehöhen bzw. -abstände der Panels vermieden werden. Sollen die Photovoltaik-Elemente in das Flachdach integriert werden (Elemente unterhalb Dachkante), ist frühzeitig mit der zuständigen Fachstelle Kontakt aufzunehmen.

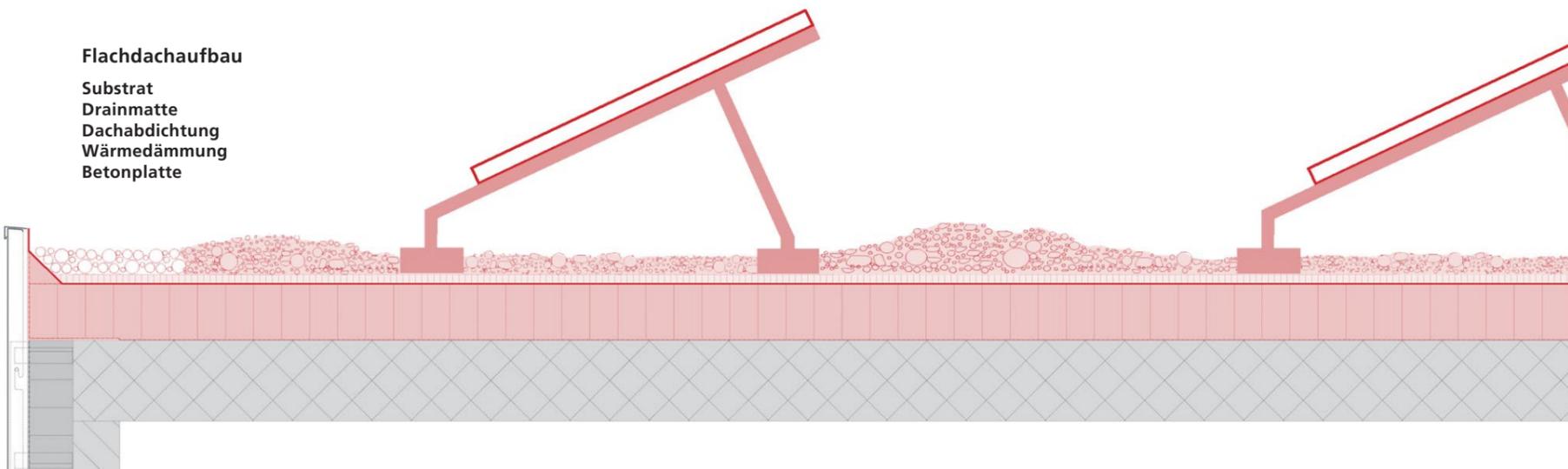
## Unterlagen zum Verfahren

Für die Beurteilung der technischen und ökologischen Aspekte der Flachdachbegrünung ist vor Baubeginn bei der [Stadtplanung Luzern] ein Plan zur Dachgestaltung und ein Detailschnitt 1:20 mit Angaben zum Schichtaufbau (Schichtdicke und -funktion) und zur Begrünung (Saatgut) einzureichen.

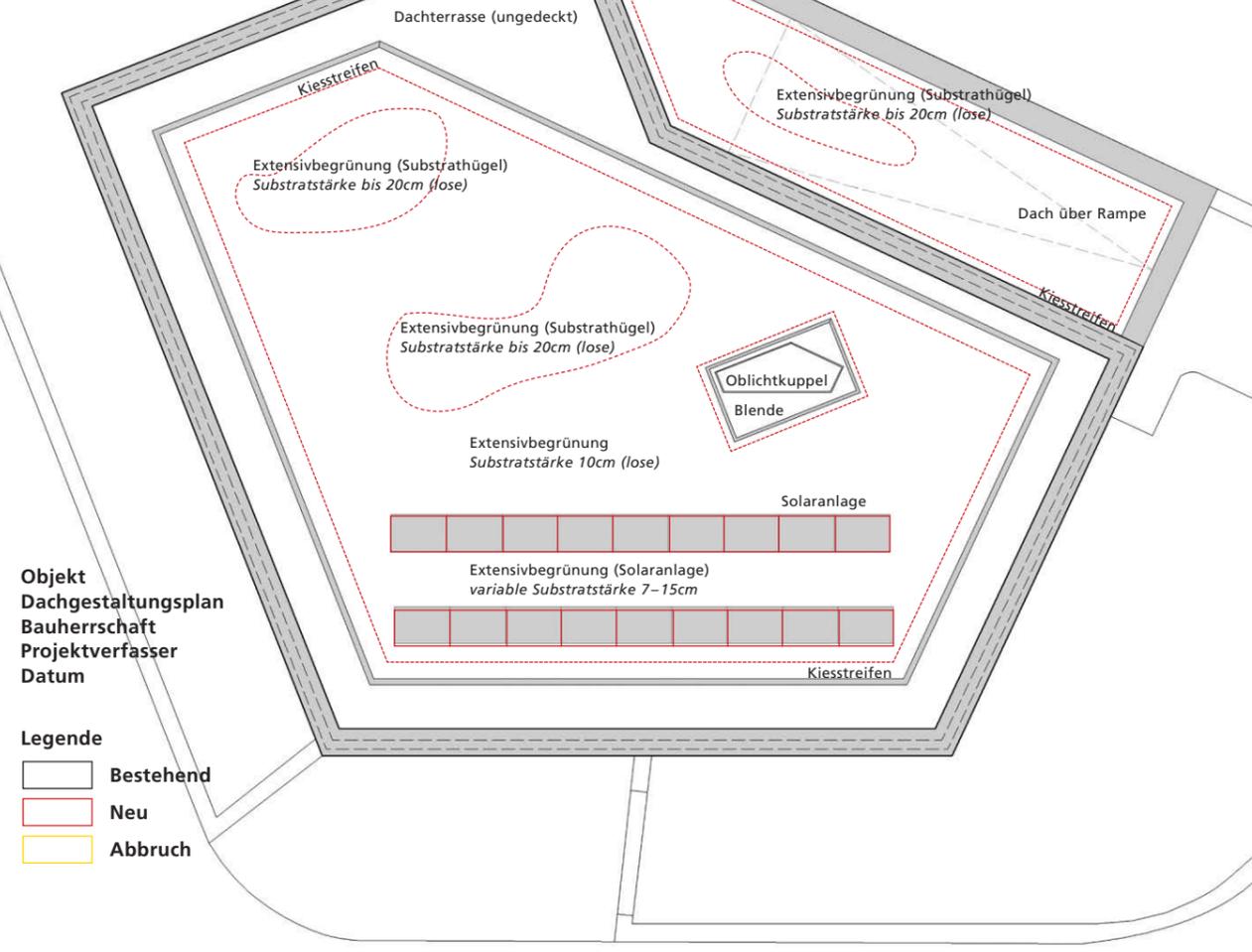
## Musterschnitt 1:20 zum Flachdachaufbau

### Flachdachaufbau

Substrat  
Drainmatte  
Dachabdichtung  
Wärmedämmung  
Betonplatte



## Musterplan zur Dachgestaltung



## Angaben zum Substrat

- Es sind folgende Anforderungen einzuhalten:
- Durchschnittliche Substratstärke von 10 cm (lose Schüttung)
  - Gesamtwasserrückhaltekapazität von mindestens 45 l/m<sup>2</sup> (Gesamtaufbau System)
  - Pflanzenverfügbares Wasserspeichervolumen von mindestens 25 l/m<sup>2</sup>

## Artenvielfalt erhöhen

- Mit folgenden Gestaltungsmaßnahmen und -elementen kann die Artenvielfalt an Pflanzen und das Lebensraumangebot für verschiedenste Tiergruppen (Insekten, Spinnen, Vögel) auf einem Gründach massgeblich gesteigert werden:
- Variation der Substrathöhen (7–15 cm) bei der Einrichtung
  - Einrichtung von einzelnen Substrathügeln (bis 20 cm) mit einer Fläche von jeweils ca. 10–15 m<sup>2</sup> an statisch geeigneten Orten.

Die genannten Massnahmen zur Förderung der Artenvielfalt sind ab einer Dachgrösse von 100 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen.

## Saatgut – «Luzerner Mischung»

Zur ökologischen Qualität einer Flachdachbegrünung leistet der Einsatz von geeignetem Saatgut einen wichtigen Beitrag. Wichtige Kriterien sind die Verwendung standortgerechter und naturraumtypischer Arten und die regionale Herkunft des Saatguts. Für die Region Luzern wurden drei verschiedene Samenmischungen entwickelt, die in Kombination mit Sedum-Sprossen-Saaten eingesetzt werden können (Bezugsmöglichkeiten unter [www.gruendach-luzern.ch](http://www.gruendach-luzern.ch)):

- Luzerner Mischung 1 (yy Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhe von > 8 cm
- Luzerner Mischung 2 (xx Arten): für sonnige Standorte mit Substrathöhen von < 8 cm
- Luzerner Mischung 3 (zz Arten): für Retentionsdächer mit künstlichem Wassereinstau

Für die Entwicklung einer artenreichen Begrünung ist die Wahl des optimalen Saatzeitpunkts von besonderer Bedeutung. Er liegt zwischen Anfang März und Ende April.

Das Einbringen von Wildstaudensetzlingen ist eine wichtige zusätzliche Massnahme zur Förderung spezieller Arten auf dem Gründach. Eine entsprechende Liste potenziell geeigneter Arten findet sich unter [www.gruendach-luzern.ch](http://www.gruendach-luzern.ch).

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

Ebikon, 14. November 2014

**Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung  
Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements  
sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz (A1-A5, B1-B3)**

Sehr geehrte Damen, sehr geehrte Herren

Wir haben die Unterlagen zur oben erwähnter Vernehmlassung am 13. Oktober 2014 erhalten und danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Das städtebauliche Begleitgremium LuzernNord konnte im Laufe der Erarbeitung der Bebauungspläne bei verschiedenen Punkten Einfluss nehmen. Mit einer Ausnahme konnte dabei überall Konsens geschaffen werden. Die Ausnahme bildet die im Bebauungsplan A1, Art. 10, festgelegte Zulassung eines 6. Obergeschosses für den Fall, dass die Nutzung einer öffentlichen Verwaltung mehr als 70% der anrechenbaren Geschossfläche einnimmt.

Das städtebauliche Begleitgremium hat die Aufgabe, im Sinne einer Qualitätssicherung, die Umsetzung der im Masterplans Stadtzentrum LuzernNord vom Dezember 2010 enthaltenen Vorgaben zu überwachen. Ein 6. Obergeschoss in einem einzelnen Baufeld bildet dabei eine erhebliche Abweichung zum Masterplan. Das Begleitgremium hat seine Haltung mit Schreiben vom 4. September 2014 an den Gemeinderat Emmen dargelegt.

Eine Delegation des Gremiums hat dem Gemeinderat Emmen die Argumente zu dieser aus städtebaulicher und architektonischer Sicht unerwünschten Abweichung am 17. September 2014 persönlich erläutert. Da das städtebauliche Begleitgremium keine weitere Stellungnahme zu den Bebauungsplänen mehr abgeben wird, wurde dabei auch verlangt, dass das erwähnte Schreiben Bestandteil der Auflageakten für die weitere Behandlung sein muss.

Der Gemeinderat Emmen hat seinerseits an der Möglichkeit eines 6. Obergeschosses im Baufeld A1 festgehalten.

Die Abweichung in der Geschosshöhe bei einem einzelnen Baufeld stellt fraglos ein Präjudiz dar. Es wird mit Sicherheit zu analogen Begehren anderer Grundeigentümer und Projektentwickler in allen Baufeldern des Masterplans Luzern Nord führen.

Für die bewilligende Behörde dürfte es schwierig werden, mit solchen Begehren in der weiteren politischen und planerischen Behandlung der Bebauungspläne umzugehen.

Für den Gemeindverband LuzernPlus stellt sich deshalb die Frage, ob im Sinne der Gleichbehandlung und der angestrebten verdichteten Bauweise für alle Baufelder ein 6. Obergeschoss, unabhängig von der Nutzung, vorgesehen werden sollte. Dies dürfte allerdings nur *ohne* Anpassungen an den im Masterplan festgelegten zulässigen Fahrten pro Baufeld erfolgen.

Wir stellen deshalb den Antrag, dass die Baufelder rund um den Seetalplatz in Bezug auf die zulässigen Gebäudehöhen gleich behandelt werden.

Wir bitten Sie unsere Stellungnahme in Ihren Vorprüfungsbericht einfließen zu lassen und stehen Ihnen für allfällige Fragen gerne zu Verfügung.

Freundliche Grüsse  
LuzernPlus



Pius Zängerle  
Präsident



Kurt Sidler  
Geschäftsführer

Luzern, 16. November 2014 rs  
Projekt Luzern Nord  
Register 10\_102\_0605  
2014\_145

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

## Luzern Nord: Zonenplanänderung, Vernehmlassung

Sehr geehrter Herr Inan, geschätzter Cüneyd

Vielen Dank für Ihre Einladung zur Stellungnahme. Wir haben Details anzufügen:

- Bereits gut erfasst ist die neue Funktion des öV-Verknüpfungspunktes Emmenbrücke/Seetalplatz. Der Bushub und auch die Bahn werden dieses Entwicklungsgebiet optimal erschliessen und mit der Region vernetzen. Wie bereits mehrmals erwähnt, liegen Bushub und Bahnhof nicht optimal zueinander (fehlende Sichtbeziehung). Diesbezüglich spielt die Gestaltung der "späteren Fortsetzung Bahnhofstrasse" und somit die Gestaltung des Baufeldes A2 eine wichtige Rolle. Unglücklich bleibt die Perimetergrenze entlang des heutigen Bahnhofs. Damit ist offen, ob auch der Bahnhofseigentümer sich optimal in den neuen Stadtteil Seetalplatz integrieren wird.
- Hinweis: Geplant ist, die Linie 2 auf Dezember 2016 schrittweise gemäss System RBus auszubauen. Dieser Ausbau passt zu den angedachten Entwicklungen im ESP Luzern Nord (RBus ist ein erhöhter Standard für Doppelgelenktrolleybuslinien, welcher den Fahrgästen beinahe die Vorteile eines Tramsystems bietet. Durch den Ausbau des Angebots, des Rollmaterials und der Infrastruktur soll das System RBus schrittweise und koordiniert bis 2025 zu einem optimalen, kapazitätsstarken Nahverkehrssystem für die Agglomeration Luzern führen [www.vvl.ch/rbus](http://www.vvl.ch/rbus)).
- Die gewünschten verdichteten Siedlungen werden Mobilität generieren, welche mit dem öV verarbeitet werden können. Mit dem Angebot an Parkieranlagen kann zudem bereits beim Bau die MIV-Verkehrsmenge gesteuert werden. Wir gehen davon aus, dass diese kleinstmöglich bewilligt werden, damit sich Investoren bewerben, welche nicht primär viele MIV-Fahrten generieren werden. Zudem bitten wir um Mithilfe, dass die Zutrittsschwelle zum öV weiter reduziert wird. Es stehen technische Hilfsmittel zur Verfügung, um in Echtzeit öV-Abfahrten bereits in den Gebäuden anzuzeigen. Auflagen über solche "Abfahrtsmonitore" scheinen uns ebenso wichtig, wie bereits in den Unterlagen enthaltene Detailvorgaben zu Parkieranlagen.

Wir nutzen diesen Brief gerne dazu, Sie über unser Angebot zu orientieren, welches wir zusammen mit der Inbetriebnahme des neuen Bushofs Seetalplatz im Dezember 2016 planen: Das Rückgrat bildet die Wiederinbetriebnahme der Trolleybuslinie 2 (voraussichtlich mit neuen Fahrzeugen, da die aktuell nicht verkehrenden Trolleybusfahrzeuge der Linie 2 seit Dezember 2013 als vorgezogene Massnahme aus AggloMobil due auf der Linie 4 eingesetzt werden). Mit dem neuen Bushof Seetalplatz und kleineren Fahrleitungsanpassungen am Pilatusplatz kann auch die ebenfalls im aktuellen öV-Bericht erwähnte Linie 3 (Emmenbrücke/Seetalplatz - Kriens/Busschleife) betrieben werden. Dies ist Voraussetzung, dass die Linie 1 vom betrieblich nicht optimalen 5'-Takt in den besseren 7.5'-Takt angehoben werden kann. Mit Einführung der Linie 3 wird die heutige Linie S3 neu und sinnvoller verknüpft (Emmen Flugzeugwerke - Littau). Alle Aktivitäten sind bei uns übersichtlich erfasst und in der Projektorganisation Luzern Nord/Seetalplatz bereits eingespielen. Mit diesem Angebot und Ihren neuen öV-Infrastrukturanlagen sind wir für die erwartete starke Siedlungsentwicklung in Luzern Nord bereit

Besten Dank für die Aufnahme unserer Themen in Ihrer Vernehmlassung. Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



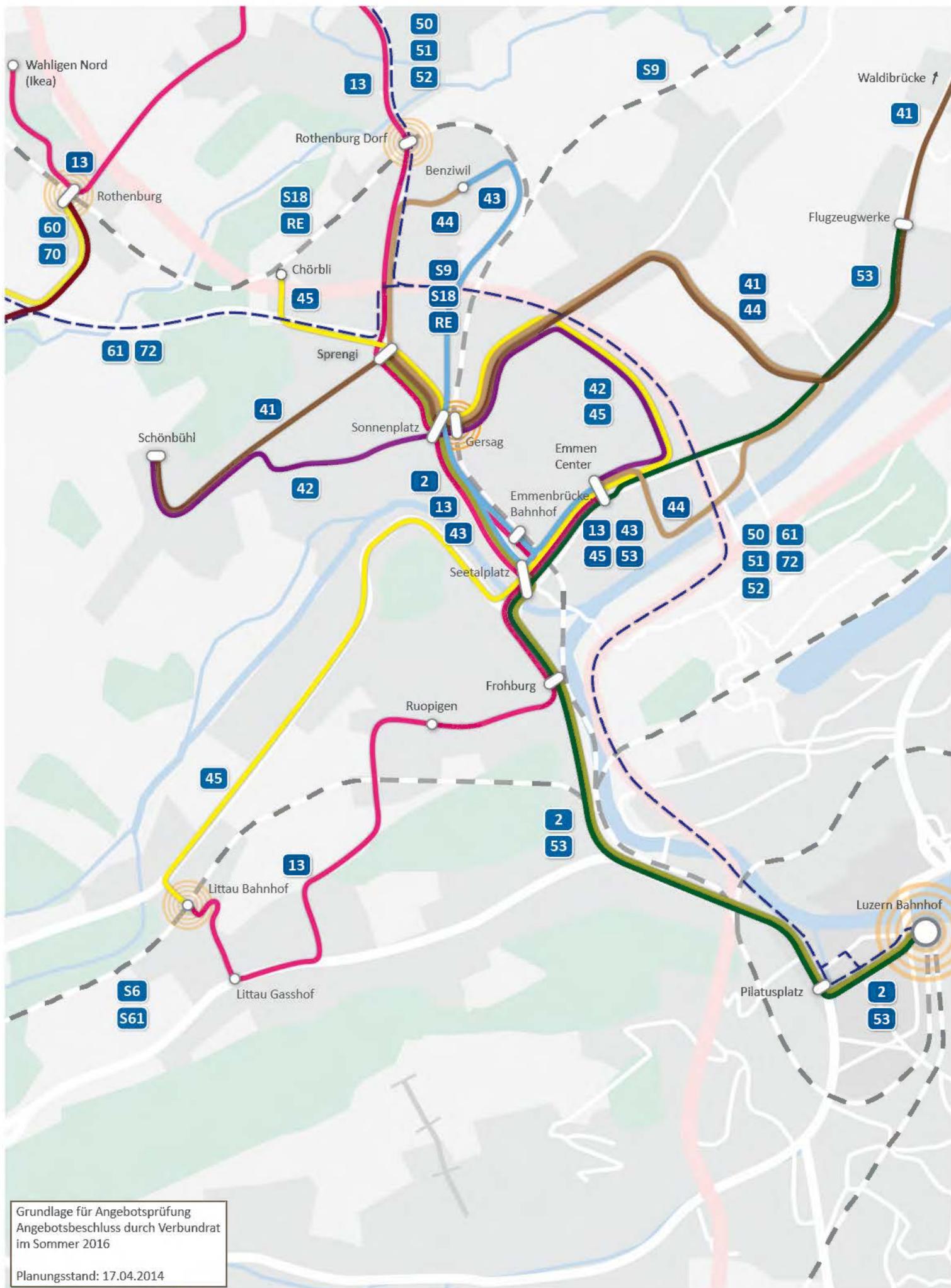
Daniel Meier  
Geschäftsführer



Roman Steffen  
Projektleiter Verkehrsplanung  
Direktwahl +41 228 47 26  
roman.steffen@vvl.ch

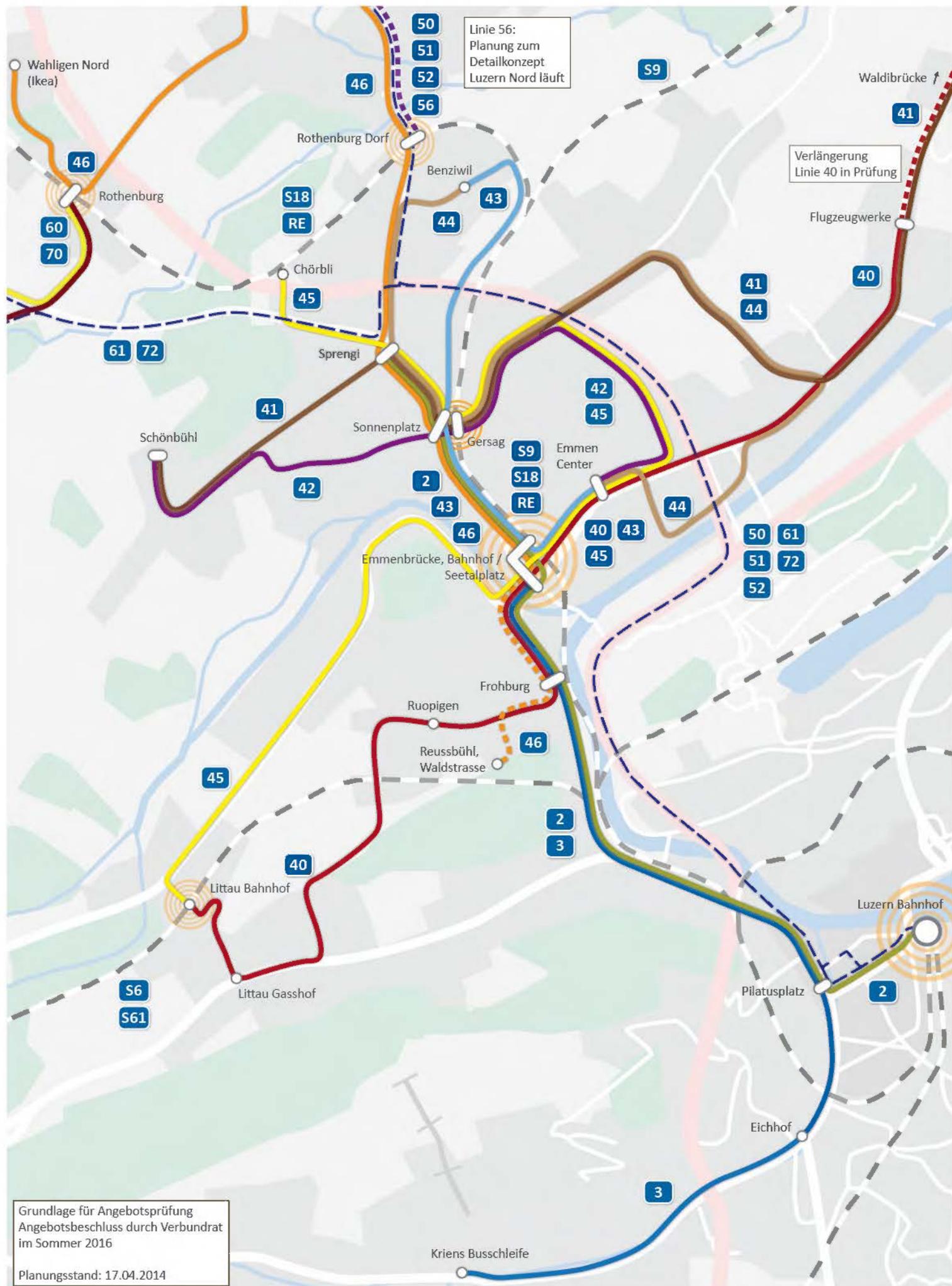
Beilage:  
- Angebot Luzern Nord ab Dezember 2016

# Liniennetz 2014



Grundlage für Angebotsprüfung  
Angebotsbeschluss durch Verbundrat  
im Sommer 2016  
Planungsstand: 17.04.2014

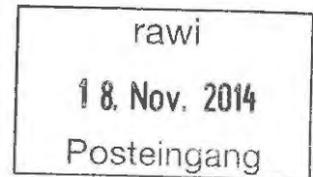
# Liniennetz 2017 (Eröffnung Bushub Seetalplatz)



Grundlage für Angebotsprüfung  
Angebotsbeschluss durch Verbundrat  
im Sommer 2016  
Planungsstand: 17.04.2014

SBB AG, IM-IR-RME-LRE, Postfach 1726, 4601 Olten

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern



Olten, 17. November 2014

Referenz: Sonja Bühler, ImmoRail-Nr. 135343

Emmen, Linie 500 / Basel - Olten - Luzern, Bahn-Km 85.1 – 90.6

**Gemeinde Emmen**

**Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz (A1-A5, B1-B3)**

Sehr geehrte Damen und Herren

Vielen Dank, dass wir die Möglichkeit erhalten haben, zum oben genannten Geschäft Stellung zu nehmen. Nach unserer internen Vernehmlassung haben wir keine Einwände oder Bemerkungen.

Freundliche Grüsse



Andreas Cordisco  
Landerwerber



Sonja Bühler  
Assistentin Land- und Rechtserwerb

**Dienststelle Immobilien**

Stadthofstrasse 4  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 00  
Telefax 041 228 51 51  
www.immobilien.lu.ch

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

Luzern, 2. Dezember 2014 um

**Vernehmlassung: Änderung des Zonenplan und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz**

Sehr geehrter Herr Inan

In Ihrem Schreiben vom 21. Oktober 2014 bitten Sie uns um Stellungnahme zum Vernehmlassungsverfahren der Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie der neuen Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz bis zum 16. November 2014. In Ihrer E-Mail vom 14. November 2014 gewährten Sie uns eine Fristerstreckung bis Ende November 2014.

**Vorbemerkungen**

Der Entwurf des vorliegenden Bebauungsplans ist das Ergebnis eines mehrjährigen Planungsverfahrens. Der Kanton Luzern ist Eigentümer mehrerer Grundstücke innerhalb des Perimeters des Masterplans, vor allem auf dem Gemeindegebiet von Emmen. Die Dienststelle Immobilien als Eigentümerversprecherin des Kantons Luzern konnte in dieser Planungsphase wesentliche Inputs in die Verfahrensplanung eingeben. Die nun vorliegenden Bebauungspläne haben eine hohe Qualität und erfüllen die Anforderungen an den geplanten neuen Stadtteil Luzern Nord.

**Abweichung des Baufeldes A1 gegenüber dem Masterplan**

Die Festlegung der Dichte in Bezug auf die Erschliessungsvorgaben war eine grosse Herausforderung in der gesamten Planung. Die optimale Erschliessung des Areals mit dem öffentlichen Verkehr wurde dabei berücksichtigt. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Leitbilds hat die Dienststelle Immobilien die Diskussion der Dichte betreffend das Baufeld A1 nochmals aufgenommen. Das erweiterte Bedürfnis des Kantons Luzern für das zentrale Verwaltungsgebäude und das Bekenntnis der Raumplanung für verdichtete Siedlungen bekräftigte unseren Anspruch für ein sechstes Obergeschoss auf dem Baufeld A1. Den Widerstand des städtebaulichen Begleitgremiums gegen unseren Antrag haben wir nicht verstanden und konnte uns auch nicht nachvollziehbar belegt werden. Die städtebauliche und architektonische Idee einer möglichst gleichen Dachquote innerhalb der gesamten Überbauung war und ist für uns nicht nachvollziehbar.

Anlässlich einer Besprechung mit dem Gemeinderat Emmen hat das Finanzdepartement seine Begründungen für das zusätzliche sechste Obergeschoss dargelegt. Der Gemeinderat konnte die Argumente des Kantons Luzern nachvollziehen und wertete die Umsetzung des Turms gegenüber einem zusätzlichen Geschoss städtebaulich höher ein. Das Finanzdepartement erklärte sich bereit, die Höhendominante, die gemäss Masterplan fakultativ zu erstellen war, in die Planung aufzunehmen und zu realisieren, sofern die Realisierung des zusätzlichen sechsten Obergeschosses möglich ist.

Das geplante Verwaltungsgebäude auf dem Baufeld A1 als reines Bürogebäude wird sich architektonisch von den übrigen Bauten innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans abheben. Diese besondere Situation lässt auch städtebaulich eine Differenzierung gegenüber den übrigen Baufeldern zu.

### **Dichte und Qualität**

Kompakte Siedlungen sind Siedlungen der Zukunft, verkürzen die Wege, führen zu einer besseren Auslastung des öffentlichen Verkehrs und zu einer Reduktion des Individualverkehrs. Luzern Nord erfüllt die Anforderungen für eine Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr so gut wie kaum ein anderer Standort. Bei einer Verdichtung sind die Qualitätsanforderungen und deren Sicherstellung von zentraler Bedeutung. Mit den detaillierten qualitätsbezogenen Umschreibungen im städtebaulichen Leitbild ist die Qualitätssicherung für alle Baufelder, insbesondere auch für das Baufeld A1, gegeben. Mit der Verpflichtung zur Durchführung eines qualitativen Konkurrenzverfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag usw.) ist im Bebauungsplan ein weiterer Faktor zur Qualitätssicherung festgelegt.

### **Erschliessung Baufeld A1**

Die oberirdische Erschliessung des geplanten zentralen Verwaltungsgebäudes auf dem Baufeld A1 ist gemäss Bebauungsplanentwurf ab der Reussbühlstrasse vorgesehen. Diese Erschliessung wurde vom vier mehrmals in Frage gestellt, ist jedoch zwingend notwendig. Eine Anlieferungserschliessung über die Einstellhalle wäre sehr aufwändig und nicht vertretbar.

### **Durchgänge beim Baufeld B1 bis B3**

Im Baufeld B sieht der Bebauungsplan die zwingende Realisierung von zwei Durchgängen zwischen der Reusseggstrasse und der Emmenfeldpromenade vor. Die acht Meter breiten und offenen Durchgänge führen bei einer fünfgeschossigen Bebauung zu schluchtartigen Verbindungen. Die Dienststelle Immobilien hat mehrmals auf die Problematik dieser Verbindungen hingewiesen. Die Ausgangslage geht davon aus, dass die Baufelder B1, B2 und B3 separat verkauft und bebaut werden. Bei der Umsetzung eines Gesamtbebauungskonzept B1 bis B3 hingegen könnten mit einer offeneren Formulierung städtebaulich und architektonisch bessere Lösungen umgesetzt werden. Ein solches Konzept ermöglicht auch eine attraktive fussgängerfreundliche Verbindung zwischen der Reusseggstrasse und der Emmenfeldpromenade. Dabei könnte auf eine Verbindung verzichtet werden.

### **Antrag**

Die Abweichung der Geschosshöhe beim Baufeld A1 gegenüber dem Masterplan ist für die Umsetzung des zentralen Verwaltungsgebäudes des Kantons Luzern betrieblich zwingend notwendig. Nur mit einem Zusatzgeschoss kann das zentrale Verwaltungsgebäude des Kantons Luzern innerhalb der betrieblichen und finanziellen Rahmenbedingungen umgesetzt werden. Dabei ist die Frage berechtigt, ob dieses Zusatzgeschoss nur für das Baufeld A1 gewährt werden soll oder auch für weitere Baufelder auf dem Gemeindegebiet von Emmen möglich sein soll. Aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht ist ein sechstes Geschoss für alle Baufelder möglich und raumplanerisch sogar erwünscht. Eine Anpassung der im Masterplan festgelegten zulässigen Fahrten pro Baufeld wäre aber zwingend abzulehnen.

Wir beantragen Ihnen, dem in Abweichung zum Masterplan im Bebauungsplan A1 vorgesehenen sechsten Obergeschoss zuzustimmen und die Option einer Reduktion der Durchgänge zwischen der Reusseggstrasse und der Emmenfeldpromenade zu prüfen. Ebenfalls zu prüfen ist die Realisierung eines sechsten Obergeschosses bei weiteren Baufeldern auf dem Gemeindegebiet Emmen.

Wir danken Ihnen für die Möglichkeit zur Stellungnahme und stehen Ihnen für weitere Auskünfte gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Urs Mahlstein  
Kantonsbaumeister  
Direktwahl 041-228 50 54  
urs.mahlstein@lu.ch

**Kopie:**

Finanzdepartement

Dienststelle Immobilien, Jörg Enzmann

Dienststelle Immobilien, Thomas Bodenmann

**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)  
Cüneyd Inan  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kriens, 12. Januar 2015 zeu/sca/ES/HMB/Ram/BU/Ho/ah  
ID 14\_881

*KONSUL Signatur 2112.439/ Laufnummer 2014-233*

**GEMEINDE EMMEN**

**Vorprüfung Teiländerung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans sowie  
Bebauungspläne Seetalplatz  
Vernehmlassung**

Sehr geehrter Herr Inan  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 08. Oktober 2014 / 07. Januar 2015 erhaltenen Unterlagen per  
Konsul und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHR / KANTONSSTRASSE / GESAMTVERKEHRSKOORDINATOR**

Wir haben die eingereichten Unterlagen zu der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements  
und des Zonenplans sowie der Bebauungspläne Seetalplatz im Hinblick auf die verkehrli-  
chen Aspekte geprüft.

Beurteilungsgrundlagen bilden insbesondere das vom Regierungsrat bewilligte Strassenpro-  
jekt Seetalplatz vom 07. Dezember 2012, Protokoll 1373, der vom Regierungsrat am 14. De-  
zember 2010 zustimmend zur Kenntnis genommene Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord  
sowie das Strassengesetz des Kantons Luzern (SRL Nr. 755).

Das zulässige Fahrtenaufkommen der Baufelder ist auf den vom Regierungsrat am 14. De-  
zember 2010 zustimmend zur Kenntnis genommene Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord  
abgestimmt.

**Antrag**

Aufgrund unserer Prüfung kann der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements und des  
Zonenplans sowie der Bebauungspläne Seetalplatz mit folgenden Bemerkungen / Auflagen  
zugestimmt werden:

- Das bewilligte Projekt Seetalplatz bildet die zu berücksichtigende Basis für die zu-  
künftige Bebauung.

- Das bewilligte Projekt Seetalplatz definiert ein Verkehrsregime für MIV, öV, Radfahrer und Fussgänger. Freiraum, Strassenraum, Erschliessung und Parkierung haben sich nach diesen Vorgaben zu richten. Die Erschliessungen sind für den motorisierten Verkehr an den bezeichneten Stellen zu realisieren.
- Aus heutiger Sicht können weder zusätzliche Ein- und Ausfahrten noch Kurzzeit Parkplätze bewilligt werden. Sofern sich die Mobilität am Seetalplatz zukünftig verändert, (Beispiel kleinerer Anteil MIV und grösserer Anteil öV) können vereinzelt Kurzzeit Parkplätze entlang der Kantonsstrassen geprüft werden. Die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz und seiner Zufahrten wären dannzumal nachzuweisen.
- Die Anzahl und Lage der Bäume sind im Strassenprojekt definiert und mit der Beleuchtung, der Wegweisung und den Werkleitungen koordiniert sowie mit den VBL abgeprochen. Abweichungen in Anzahl und Lage sind nicht möglich.
- Die Verantwortlichkeiten richten sich nach dem Strassengesetz des Kantons Luzern mit den Bestimmungen über die Zufahrten, Zugänge und Strasseneinmündungen (§ 32 und 33).

#### **NATURGEFAHREN / WASSERBAU**

Der Gewässerraum ist festzulegen und als Freihalte- oder Grünzone auszuscheiden. Die Zonengrenzen sind in Übereinstimmung mit dem genehmigten Projekt "Hochwasserschutz und Revitalisierung Kleine Emme" (RRE-817 vom 06.07.2012) vorzunehmen. Dies ist insbesondere im Bereich Obere Zollhausbrücke-Baufeld A5 sowie letzterem richtig zu stellen (Überarbeitung Bebauungsplan "Seetalplatz Nord, A4/A5").

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

Freundliche Grüsse

**Albin Schmidhauser**  
Abteilungsleiter Naturgefahren

**Beat Hofstetter**  
Abteilungsleiter Planung Strassen

**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, 11. März 2015  
Konsul-Nr. 2014-2405

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplan und des Bau- und Zonenreglements sowie neue Bebauungspläne im Gebiet Seetalplatz (A1- A5, B1 - B3); 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 vorliegenden Unterlagen zur Änderung des Zonenplan und es BZR sowie der neuen Bebauungspläne bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Gestützt darauf kommen wir zum Schluss, dass es keine grundlegenden Einwände gegen die geplanten Änderungen gibt.

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**

Die thermische Nutzung des Grundwassers ist möglich. Dafür sind hydrogeologische Abklärungen notwendig.

**2.2 Oberflächengewässer**

Im Bericht zur Umweltsituation wird auf die Festlegung des Gewässerraumes sowie auf die Koordination mit dem Hochwasserschutzprojekt Kleine Emme hingewiesen. In der Projektbewilligung zum Hochwasserschutzprojekt vom 6. Juli 2012 ist auf die Notwendigkeit der Gewässerraumfestlegung in der Zonenplanungen der jeweiligen Gemeinden hingewiesen (Beschluss, Ziff. 7). Wir stellen den Antrag, die Gewässerraumfestlegung für

die Kleine Emme in der Teiländerung Seetalplatz einzubeziehen, so dass die notwendige Abstimmung bereits auf der zonenplanerischen Ebene sicher gestellt ist. In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass erst im Nachgang zur Auflage des Hochwasserschutzprojektes (Juni/Juli 2010) die konkreten Bestimmungen zum Gewässerraum in der Gewässerschutzverordnung Kraft getreten sind (Änderungen Gewässerschutzverordnung vom 1. Juni 2011).

Antrag:

- Die Gewässerraumfestlegung für die Kleine Emme ist in die Teiländerung Seetalplatz einzubeziehen

### **2.3 Altlasten**

Im Bericht zur Umweltsituation des Büros metron vom 5. September 2014 wird der Aspekt Altlasten und belasteter Standort abgehandelt. Die wesentlichen Punkte werden hinreichend beurteilt und es geht daraus hervor, dass der belastete Standort durch das neue Baufeld nicht tangiert wird. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans sind diesbezüglich keine Auflagen oder Änderungen zu beantragen. Vorbehalten bleibt eine Stellungnahme mit Auflagen im Baubewilligungsverfahren.

### **2.4 Siedlungsentwässerung**

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP Emmen, genehmigt am 7. Juli 2003) zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und nach Möglichkeit versickern zu lassen oder unter Retention einem Gewässer zuzuleiten.

Das unverschmutzte Abwasser soll aufgrund der guten Versickerungsmöglichkeiten (GEP Emmen, ZB Versickerung) auf dem Areal versickert werden. Die Retentions- und Versickerungsflächen sind entsprechend auszuscheiden. Eine Strassenabwasserbehandlungsanlage (Vgl. Seite 25, Teiländerung Zonenplan und Bebauungspläne „Luzern Nord“ sowie Seite 27, Bericht zur Umweltsituation) erachten wir in diesem Zusammenhang als nicht zielführend. Eine solche wird für hoch belastetes Verkehrswegeabwasser gefordert und ist für die Strassen im Bereich Seetalplatz bereits geplant.

Das anfallende Schmutzabwasser ist der Mischwasserkanalisation anzuschliessen.

Anträge:

- Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt der ARA zugeleitet werden.
- Die Entwässerung während der Bauphase hat gemäss SIA Empfehlung 431 zu erfolgen.
- Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Emmen zur Genehmigung einzureichen.

### **2.5 Industrie- und Gewerbeabwasser**

Eine Beurteilung betreffend Industrie- und Gewerbeabwasser ist auf der Stufe Zonenplan bzw. Bebauungsplan noch nicht möglich. Bei Vorliegen von konkreten Nutzungen, d.h. auf der Stufe Baugesuch, kann die Abwassersituation beurteilt werden. 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.

## 2.6 Risikovorsorge

Die folgende Beurteilung bezieht sich auf den Risikobericht vom 3.2.2015.

Das Entwicklungsgebiet von Luzern Nord, welches die Baufelder A1-A5 sowie die Baufelder B1-B3 umfasst, liegt im Gefahrenbereich der Rothenstrasse (K10), der Gerliswilerstrasse (K13) und der Seetalstrasse (K16). Für die K13 und die K16 liegt das Risiko bereits heute im Übergangsbereich. Das Gebiet Luzern Nord eignet sich deshalb aus Sicht Risikovorsorge nur dann für eine personenintensive Nutzung, wenn entsprechende Massnahmen getroffen werden.

Für Risiken im Übergangsbereich muss der Fachbereich Risikovorsorge eine Interessenabwägung gemäss Störfallverordnung durchführen. Dabei muss er dem Interesse am geplanten Bebauungsprojekt das Schutzbedürfnis der künftigen Bevölkerung gegenüber stellen.

### Risiko der Kantonsstrassen

K10: Die Risikosummenkurve verläuft heute im akzeptablen Bereich und verschiebt sich durch das Projekt in den unteren Übergangsbereich. Das Risiko der K10 wird auch nach Realisierung des Projekts ohne Auflagen als tragbar beurteilt.

K13: Die Risikosummenkurve verschiebt sich durch das Projekt vom mittleren unteren in den mittleren oberen Übergangsbereich. Relevant ist insbesondere die Gefährdung von Personen im Abstand von 50 Metern zur K13 durch die Freisetzung und anschliessende Zündung von Benzin. Einfache Modellrechnungen zeigen, dass mit Gebäudeschutzmassnahmen die Zunahme des Risikos gegenüber dem heutigen Zustand verringert wird. Das Risiko der K13 kann nach Umsetzung entsprechender Massnahmen als tragbar beurteilt werden. Den Bebauungsplänen für die Baufelder A1 bis A5 sowie B1 bis B3 kann mit Auflagen zugestimmt werden.

K16: Die Risikosummenkurve verschiebt sich durch das Projekt deutlich vom unteren in den mittleren oberen Übergangsbereich. Relevant ist insbesondere die Gefährdung von Personen im Abstand von 50 Metern zur K16 durch die Freisetzung und anschliessende Zündung von Benzin. Betroffen sind die Baufelder A1, A2, A3 und teilweise das Baufeld B3. Wobei auf dem Baufeld A3 keine zusätzliche Nutzung geplant ist. Einfache Modellrechnungen zeigen, dass mit einer Reduktion der Personendichte und mit Gebäudeschutzmassnahmen die Zunahme des Risikos gegenüber dem heutigen Zustand verringert wird. Das Risiko der K16 kann nach Umsetzung entsprechender Massnahmen als tragbar beurteilt werden. Den Bebauungsplänen für die Baufelder A1 bis A5 sowie B1 bis B3 kann mit Auflagen zugestimmt werden.

### Bebauungspläne Baufelder A1, A2, A3, A4 und A5 sowie B1, B2 und B3

Die technischen Gefahren werden nicht wie im kantonalen Richtplan verlangt in den Bebauungsplänen berücksichtigt.

### Anträge:

#### Risiko der Kantonsstrassen

Die Personenzahl pro Baufeld für die Baufelder A1 und A2 darf nicht höher sein, als im Risikobericht für die Variante V2 50% angenommen (Reduktion der Personendichte der beiden Baufelder um 50% gegenüber der geplanten Variante).

Im Abstand von 50 Metern zur K13 und zur K16 sind folgende Massnahmen zu treffen:

- Es dürfen keine Begegnungszonen zur Strasse hin geplant werden. 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 sollen einen hohen Schutz vor Hitzestrahlung aufweisen (z.B. massive Bauweise mit feuerfesten Fassaden und Fenstern. Letztere sollten nicht geöffnet werden können). Der Hitzeschutz ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch ein Expertengutachten zu belegen.
- Die Fluchtwege und Luftansaugstellen von Lüftungsanlagen und Klimageräten sollen von der Strasse abgewandt angebracht werden. Letztere möglichst hoch über dem Boden.
- Die Fassadenöffnungen Richtung Strasse sind möglichst klein zu halten.

#### Bebauungspläne Baufelder A1, A2, A3, A4 und A5 sowie B1, B2 und B3

Im Genehmigungsverfahren muss das Thema „Technische Gefahren“ in den einzelnen Bebauungsplänen integriert werden und die obigen Auflagen sind umzusetzen.

### **2.7 Luft**

Luftschadstoffe entstehen durch den motorisierten Verkehr und durch gewerbliche Aktivitäten. Letztere stehen noch nicht fest. Die Entwicklung der Luftschadstoff-Immissionen muss mit einem langfristigen Monitoring verfolgt werden. Dieses muss aus mindestens vier Stickoxid-Passivsammlern bestehen. Die Standorte, der Beginn und das Ende des lufthygienischen Monitorings müssen mit der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) vereinbart werden. Da die Verursacher der Luftschadstoff-Emissionen die Kantonsstrassen sind, trägt die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) die Kosten für das lufthygienische Monitoring.

#### Anträge:

- Im Bebauungsplangebiet Seetalplatz muss ein lufthygienisches Monitoring aufgebaut und betrieben werden. Dieses besteht aus mindestens vier Stickoxid-Passivsammlern. Die Orte für die Passivsammler, der Beginn und das Ende der Messungen werden von uwe bestimmt. Die Kosten für das lufthygienische Monitoring gehen zu Lasten der Dienststelle vif.
- Das lufthygienische Monitoring muss im Bebauungsplanreglement festgehalten werden.

### **2.8 Lärm**

Entgegen den Aussagen im Planungsbericht, sind wir der Auffassung, dass nicht alle Areale der Bebauungspläne als erschlossen zu betrachten sind. Dies wurde bereits in früheren Planungs- und Beurteilungsgrundlagen so gehandhabt bzw. so beurteilt (vgl. dazu Masterplan Luzern Nord und UVB zum Strassenprojekt Seetalplatz). Die Areale der Bebauungspläne Seetalplatz Ost B1-B3 sowie Seetalplatz Ost A1 sind noch nicht erschlossen. Es gilt dort somit Art. 30. Das heisst, es sind die Planungswerte massgebenden, Ausnahmen bei kleinen Teilen sind jedoch möglich.

Bei den anderen Baufeldern gilt, wie in den Sonderbauvorschriften festgelegt, Art. 31.

Wir sind damit einverstanden, dass die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte in allen Fällen erst im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt wird. Da es sich jedoch um ein stark lärmbelastetes Gebiet handelt, ist dem Lärmschutz besondere Beachtung zu schenken. Insbesondere sollen auch allfällige Etappierungen aufgezeigt werden. Dies soll in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden. Falls Gastronomiebetriebe vorgesehen sind, sind ebenfalls Aussagen zu deren Lärmwirkung zu machen.

#### Anträge:

- Abs. 3 der jeweiligen Artikel zum Lärmschutz soll in allen Bebauungsplänen wie folgt ergänzt werden:
  - „Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie eine allfällige Etappierung sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.“
- Die Sonderbauvorschriften der Bebauungspläne Seetalplatz Ost B1-B3 und Seetalplatz Ost A1 sind folgendermassen zu ändern:
  - „Abs 2: Die Anforderungen an lärmempfindlich genutzte Räume richten sich nach Art. 30 LSV (Einhaltung der Planungswerte).“

## 2.9 Strahlen

Die im Bericht gemachten Bemerkungen und Feststellungen sind plausibel, wir haben dazu keine weiteren Anforderungen.

## 2.10 Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden auch von den Fachbereichen Abfallbewirtschaftung, Boden und Energie 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