



***41/16 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat***



***betreffend***

*Teiländerung des Zonenplans und Erlass Bebauungsplan Lindenheim*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1. Einleitung**

Das Gebiet Lindenheim befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Die Überbauung aus den 1960er-Jahren weist eine durchgehende städtebauliche Struktur auf, welche geprägt ist durch den einheitlichen Rhythmus von vier- und siebengeschossigen Punktbauten. Einzig das Grundstück Nr. 376, Grundbuch Emmen, zwischen den Häusern Lindenheimstrasse 3 und 5 sowie 9 und 11 gelegen, weist eine Baulücke auf. Die Parzelle wird heute als Parkplatz für die umliegenden Liegenschaften genutzt.

### **1.1 Ziele der Planung**

Durch die Aufhebung der überlagernden Grünzone auf dem Grundstück Nr. 376, Grundbuch Emmen, (welche heute als oberirdische Parkierungsfläche dient) und dem Erlass des Bebauungsplans soll im Sinne der inneren Verdichtung auf diesem Grundstück die Realisierung eines siebengeschossigen Neubaus ermöglicht werden. Damit kann die Bebauung städtebaulich abgeschlossen werden. Durch die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle auf dem Grundstück entsteht zudem ein angemessener und gut nutzbarer Freiraum.

### **1.2 Bestandteile der Planung**

Grundlage für die Planungen bildet das Richtprojekt von Rogger Ambauen AG vom 17.3.2015. Darauf basierend ist der Bebauungsplan über das gesamte Gebiet Lindenheim erarbeitet worden. Um den siebengeschossigen Neubau zu ermöglichen muss darüber hinaus die Grundnutzung von der viergeschossigen in die spezielle Wohnzone mit Überlagerung umgezont werden. Das Richtprojekt gilt als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans und dient als Orientierung für die erforderliche Qualität im Rahmen einer Baueingabe.

## **2. Nutzungsplanung**

Das Bebauungsplanareal ist der viergeschossigen Wohnzone mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.65 zugewiesen. Die bestehenden siebengeschossigen Gebäude sind im Zonenplan speziell markiert, gemäss Art. 55 Bau- und Zonenreglement (BZR) werden damit der Bestand und der Ersatz geregelt. Für Neubauten ist diese Markierung nicht zulässig. Aufgrund der Abweichung des geplanten Neubaus um drei Geschosse von der zulässigen Höhe wird die Umzonung erforderlich.

Neu ist eine Spezialzone Wohnen mit der Überlagerung "Höhe und Dichte gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR" vorgesehen. Somit gelten Höhe und Dichte gemäss Festlegung im Bebauungsplan (siehe hierzu auch 23/16 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat betreffend Teiländerung des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen (Art. 11 Abs. 2)).

### **3. Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65-71 PBG) ergänzt für das Planungsgebiet das Bau- und Zonenreglement und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümerverbindlich.

Die Grundeigentümer müssen ihre Liegenschaften jedoch nicht aktiv an den Bebauungsplan anpassen.

#### **Allgemeine Bestimmungen**

Der Bebauungsplan Lindenheim ermöglicht vorrangig den Neubau auf Grundstück Nr. 376, Grundbuch Emmen. Gleichzeitig wird der Bestand gesichert bzw. eine angemessene Erweiterung des Bestands ermöglicht, wo sie nicht aufgrund übergeordneter Bedingungen unmöglich ist (Hindernisfreihaltezone des Flugplatzes Emmen).

#### **Freiraum**

Im Bebauungsplan werden arealübergreifende Aussagen zum Freiraum getroffen. Für die detaillierte Planung ist ein Freiraumkonzept zu erstellen, welches mit dem Baugesuch einzureichen ist.

#### **Mobilität**

Geregelt werden die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anzahl Parkplätze, die realisiert werden dürfen. Es gilt das Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen, aber maximal 0.9 Parkplätze pro Wohnung plus 10% Besucherparkplätze. Diese Regelung wird getroffen, um das übergeordnete Verkehrsnetz nicht über die Grenze zu belasten.

#### **Umwelt und Nachhaltigkeit**

Es werden die Bedingungen festgehalten, die betreffend Lärm und Energie, aber auch beispielsweise für Nachhaltigkeit im Sinne von Qualitätssicherung erfüllt werden müssen.

### **4. Planungsverfahren**

- |                                       |                                |
|---------------------------------------|--------------------------------|
| - Kantonale Vorprüfung:               | 12. August – 20. November 2015 |
| - Öffentliche Auflage und Mitwirkung: | 4. April 2016 – 3. Mai 2016    |
| - Einspracheverhandlungen:            | Juni - September 2016          |
| - Beschluss Einwohnerrat:             | 22. November 2016              |
| - Referendumsfrist (60 Tage):         | anschliessend                  |
| - Regierungsratsentscheid:            | anschliessend                  |

#### **4.1 Vorprüfungsverfahren**

Die im Vorprüfungsverfahren geforderten Anpassungen wurden vorgenommen.

Wesentliche Themen, die anschliessend an die kantonale Vorprüfung geändert bzw. ergänzt worden sind:

- Teiländerung Zonenplan: die Grundnutzung muss in die Spezialzone Wohnen geändert werden
- Fusswegerschliessung: Freihaltung einer neuen Fusswegverbindung zwischen Bebauungsplanperimeter und Unterführung unter der Autobahn
- Übergang Landwirtschaftszone: Aussagen zur Gestaltung Übergang Lindenheimstrasse und Landwirtschaftszone

- Ergänzung Lärmbestimmungen
- Energie: Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz
- Berechnung Parkplätze: Reduktion der Anzahl Parkplätze auf 80% des Grenzwerts plus 15% Besucherparkplätze.

## 4.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

### Mitwirkung

Es wurden keine Mitwirkungsbeiträge eingereicht.

### Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden von drei Parteien Einsprachen mit folgenden Themen eingereicht:

	Einsprache vom ... durch...	Themen
1.	Einsprache vom 18. April 2016 durch: Schweizerische Eidgenossenschaft Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS vertreten durch: arnasuisse Immobilien, FB Facility Management Mitte, Amstutzstrasse 3, 6011 Kriens	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Hindernisfreihaltefläche ist als übergeordnete Grundlage vorgegeben.</li> <li>2. Bei den bestehenden Gebäuden C1, C2, C3, welche die zulässige Höhe gemäss Hindernisfreihalteflächenplan bereits überschreiten, sind keine Änderungen am Gebäude zulässig (z.B. Aufstockung usw.).</li> <li>3. Die Höhenbeschränkungen sind immer einzuhalten (unter Berücksichtigung von Gebäudehöhe, Installationen wie Baustellenkräne usw).</li> </ol>
2.	Einsprache vom 2. Mai 2016 durch: Gemeinnützige Baugenossenschaft Emmen, 6020 Emmenbrücke vertreten durch: Rechtsanwalt Dr.iur. Markus Lötscher Fellmann Tschümperlin Lötscher AG, Gerliswilstrasse 4, 6021 Emmenbrücke	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tiefgaragen gemäss Art. 6 Abs. 5 Sonderbauvorschriften sollen im gesamten Perimeter oberirdisch als Halbgeschosse sichtbar sein dürfen.</li> <li>2. Der Reduktionsfaktor in Art. 11 Abs. 1 Sonderbauvorschriften für die zulässige Anzahl Parkplätze soll auf 90% festgelegt werden und zwar unter gleichzeitiger Zuteilung der Parkplatzkontingente auf die einzelnen Liegenschaften.</li> <li>3. Auf die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz gemäss Art. 13 Abs. 3 Sonderbauvorschriften soll verzichtet werden.</li> </ol>
3.	Einsprache vom 16. April 2016 durch: Herr Karl Schmid, Ober-Grundhof 1, 6032 Emmen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Entlang der Parzellen 391 und 385 soll ein Zaun als klare Abgrenzung von Wohnen und Landwirtschaft in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden. Eine Bepflanzung entlang der Grenze ist unerwünscht.</li> <li>2. Die Kosten für eine allfällig notwendige Überdeckung der Meteorwasserleitung sind durch die zuständigen Liegenschaftseigentümer der Parzellen 376, 2178 und 2179 zu tragen. Dies soll in den Sonderbauvorschriften festgehalten werden.</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>3. Es sind Massnahmen gegen Littering zu treffen. Eine Möglichkeit wäre das wöchentliche Abfallbeseitigen auf dem Feld durch den Hauswartdienst.</li> <li>4. Schäden, welche an Maschinen durch grosse Gegenstände entstehen, werden zu Lasten der benachbarten Liegenschaft getragen.</li> <li>5. Neue Wege über das Landwirtschaftsland sind keine vorzusehen, auch nicht in anderen Verfahren, losgelöst vom Bebauungsplan, wie dies in der kantonalen Vorprüfung vorgeschlagen wird. Sollte es dennoch unumgänglich sein, muss der Weg auf nördlicher Seite zurückgebaut werden.</li> <li>6. Es sind bauliche Massnahmen zu prüfen, welche ein Abkürzen über die Landwirtschaftsparzelle unterbinden.</li> </ol>
--	--	---

Mit den drei Parteien, die Einsprache gegen die Teiländerung des Zonenplans und den Bebauungsplan erhoben haben, wurden am 23. Mai 2016, am 15. Juni 2016 und am 22. Juni 2016 Einspracheverhandlungen geführt. Anschliessend wurden die Protokolle teilweise mit ergänzenden Lösungsvorschlägen zugestellt. Aufgrund der Rückmeldungen zu den Protokollen wurden nochmals Anpassungen vorgenommen.

### 4.3 Ergebnisse Einspracheverhandlungen

Die armasuisse hat ihre Einsprache nach der Verhandlung mit Schreiben vom 3. Juni 2016 zurückgezogen.

Unter der Bedingung, dass folgende Anpassungen in den Sonderbauvorschriften und im Planungsbericht vorgenommen werden, wurde von der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Emmen und von Karl Schmid bestätigt, dass ihre Einsprachen als gütlich erledigt gelten.

### Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften werden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage folgende Anpassungen vorgenommen (Ergänzungen sind *kursiv* geschrieben, Löschungen deutlich *gestrichen*):

#### Art. 2 Bestandteile

<sup>2</sup>Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- a) Richtprojekt Rogger Ambauen AG vom 17.03.2015
- b) Lärmschutzgutachten Martinelli + Menti AG vom 07.04.2015
- e) ~~Berechnung Abstellplätze Rogger Ambauen AG vom 18.01.2016~~

➔ Begründung:

Die Berechnung der Abstellplätze ist abhängig vom Bestand bzw. von der projektierten Anzahl Wohnungen. Die Berechnungsweise wird neu in Art. 11 Sonderbauvorschriften vorgegeben, daher ist das Dokument mit den Berechnungen nicht notwendig und verwirrend.

## **Art. 6 Baufelder**

<sup>6</sup> Zwischen den Baufeldern A1 und B1 sowie zwischen dem Baufeld B1 und A2 ist auf der Parzelle 2288 die Erstellung einer Tiefgarage zulässig, deren Oberkannte mit dem Fertigboden des Erdgeschosses (Hochparterre) der Baufelder A1 und B2 abschliesst. Eine qualitativ hochwertige Eingliederung in die Umgebung ist zu gewährleisten.

### → Begründung:

Für die Parzelle 2288 wird die Erstellung einer Einstellhalle ermöglicht, die zwischen den Baufeldern A1, B1 und A2 im Bestand sinnvoll auf Höhe des Erdgeschosses angeschlossen werden kann.

## **C Freiraum**

### **Art. 9 Grundsatz**

<sup>3</sup> Die Gestaltung der Lindenheimstrasse im Besonderen des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone ist mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Die Bepflanzung darf die angrenzende landwirtschaftliche Tätigkeit nicht beeinträchtigen. Im Freiraumkonzept ist eine detaillierte Aussage zur Gestaltung dieser Bereiche vorzulegen.

### → Begründung:

Eine Bepflanzung entlang der Grenze zur Landwirtschaft kann zu Problemen für die Bewirtschaftung führen. Vor allem Bäume welche Schatten werfen oder Sträucher, welche ins Feld hineinragen, führen zu einer verminderten Nutzbarkeit. Um dies zu verhindern wird der Art. 9 Sonderbauvorschriften entsprechend ergänzt.

### **Art. 11 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Anzahl der Parkplätze im Geltungsbereich bestimmt sich pro Baufeld nach dem zum Zeitpunkt der Baubewilligung jeweils gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen, jedoch maximal 0.9 Parkplätze pro Wohnung plus 10% Besucherparkplätze sowie der gültigen VSS Norm mit dem entsprechenden Reduktionsfaktor (maximal 80% des Grenzwertes). Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet sein.

<sup>2</sup> Zwischen den Baufeldern darf ein Abtausch stattfinden, wenn die maximal mögliche Anzahl Parkplätze aller am Abtausch beteiligten Baufelder nicht überschritten wird. Der Abtausch ist in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen. Die entsprechende Baubewilligung ist im Grundbuch als Baubeschränkung anzumerken.

### → Begründung:

Die Berechnungsweise der Anzahl Parkplätze wird eindeutig formuliert, die Begrifflichkeiten werden korrekt verwendet.

Auf den Verweis zur VSS Norm wird verzichtet, da sich diese zum einen in der Obergrenze von 0.9 Parkplätzen pro Wohnung widerspiegelt und zum anderen davon ausgegangen werden kann, dass das neue Parkplatzreglement ebenfalls die Grundsätze der VSS Norm abbildet.

Die Erhöhung von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung + 15% Besucherparkplätze auf 0.9 Parkplätze pro Wohnung + 10% Besucherparkplätze ergibt sich aus der Einschätzung, dass zum einen die vorhandene Parkplatzsituation unübersichtlich ist und durch diese Regelung mehr Klarheit geschaffen wird. Gegebenenfalls können angrenzende, rechtlich nicht gesicherte Parkplätze, die nicht im Einflussbereich des Bebauungsplans liegen, abgebaut werden. Zum anderen weisen die Wohnungen im Bestand eine hohe Belegungsdichte auf. Dadurch werden tendenziell mehr Parkplätze benötigt.

Um die Parkplätze für jeden Grundeigentümer sicher zu stellen, wird ergänzt, dass sich die Parkplätze pro Baufeld berechnen. Um gleichzeitig die Flexibilität zu wahren, wenn Parkplätze zusammen erstellt werden sollen, wird ein Abtausch ermöglicht. Damit die Maximalregelung pro Baufeld nicht durch einen Abtausch umgangen werden kann, muss der Abtausch im Grundbuch festgehalten werden.

## **Art. 13 Energie**

<sup>3</sup> Gestützt auf § 165 PBG wird die Gemeinde die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz geltend machen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. ~~Sofern ein Fernwärmenetz existiert, sind die Gebäude an dieses anzuschliessen. Es sind im Rahmen der Baubewilligung die entsprechenden Durchleitungsrechte zu gewähren. Der Gemeinderat kann von einer Anschlusspflicht absehen, sofern diese nicht zweckmässig oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.~~

→ Begründung:

Formelle Korrektur: Es muss auf § 165 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes verwiesen werden, damit in den Sonderbauvorschriften bereits auf eine Anschlusspflicht hingewiesen werden kann.

## **Planungsbericht**

Im Planungsbericht werden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage aufgrund der Einspracheverhandlungen folgende Anpassungen vorgenommen (Ergänzungen sind kursiv geschrieben, Löschungen deutlich gestrichen):

### **3.3 Freiraum**

Gemäss BZR Art. 20 bezweckt die überlagerte Grünzone B eine Freihaltung von Spiel- und Freiflächen im Siedlungsgebiet. Heute befindet sich an ihrer Stelle eine grosse Parkplatzfläche, welche wenig Aussenraumqualität aufweist. Durch die Erstellung einer Tiefgarage auf der Parzelle 376 wird neuer Freiraum gewonnen, welcher als Rasen- bzw. Spielfläche ausgestaltet wird. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan alle bestehenden Spielflächen. Die Gestaltung des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone wird im Rahmen des zu erstellenden Freiraumkonzepts detailliert ausgearbeitet. Auf die Verwendung von einfach mobilisierbaren Steinen soll verzichtet werden, damit diese nicht auf das benachbarte Landwirtschaftsland geworfen werden können.

→ Begründung:

Immer wieder entstehen Schäden an Landwirtschaftsfahrzeugen, weil Steine auf die Landwirtschaftsfläche geworfen werden. Der Hinweis im Planungsbericht sorgt dafür, dass das Problem bekannt ist und die Umgebungsgestaltung entsprechend geplant wird.

### 3.4 Verkehr

#### Parkierung

Derzeit bestehen im gesamten Areal 179 Abstellplätze, davon sind 125 Aussenabstellplätze. Durch die Überbauung der Parzelle 376 fallen 47 oberirdische Abstellplätze weg.

Die im Bebauungsplanperimeter zulässige Anzahl Abstellplätze bestimmt sich nach dem jeweils zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen. Maximal sind jedoch 0.9 Abstellplätze pro Wohnung plus 10% Besucherabstellplätze zulässig. Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet werden können.

Um bei der Erstellung der Parkplätze eine gewisse Flexibilität zuzulassen, wird der Abtausch zwischen Baufeldern ermöglicht. Dabei darf die Summe der maximal möglichen Anzahl Parkplätze der am Abtausch beteiligten Baufelder nicht überschritten werden. Der Abtausch muss vertraglich (Dienstbarkeitsvertrag) zwischen den Parteien gesichert werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Beschränkung wird im Grundbuch als Anmerkung festgehalten. So wird verhindert, dass private Verträge abgeschlossen und nach Erstellung der Parkplätze wieder aufgehoben werden.

Ausgehend von 1 Abstellplatz + 15% Besucherabstellplätzen pro Wohneinheit ergeben sich rechnerisch 248 Abstellplätze. Gemäss VSS Norm SN 640 281 gilt für den Bebauungsplan Lindenheim der Standort D und damit eine Reduktion auf 70–90 % des Grenzbedarfs. Festgesetzt wird eine Reduktion auf 80% des Grenzbedarfs, das bedeutet es sind 199 Abstellplätze im Bebauungsplanperimeter zulässig.

Diese verteilen sich auf 78 Abstellplätze aussen und 121 Abstellplätze innen (siehe Berechnung Abstellplätze Rogger Ambauen AG vom 18.01.2016).

→ Begründung:

Anpassung der Erläuterungen im Planungsbericht an die Anpassungen in den Sonderbauvorschriften.

### 4.4 Information Grundeigentümer über das Ergebnis Einspracheverhandlungen

Da die Änderungen der Sonderbauvorschriften, insbesondere die Regelung zu den Parkplätzen, alle Grundeigentümer im Perimeter betreffen, wurden ihnen die Änderungen zugestellt, mit der Möglichkeit bis 19. Oktober 2016 Einsprache gegen die Änderungen einzureichen.

Es wurden keine Einsprachen gegen die Änderungen eingereicht.

## 5. Antrag

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

1. Genehmigung der Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Lindenheim vom 18. Februar 2016
2. Genehmigung des Bebauungsplans Lindenheim mit dem Situationsplan 1:500 vom 18. März 2016 und den Sonderbauvorschriften vom 29. September 2016.
3. Erledigterklärung der zurückgezogenen Einsprache der Schweizerischen Eidgenossenschaft Departement für Verteidigung, Bevölkerungsschutz und Sport VBS, vertreten durch armasuisse Immobilien.

4. Erledigterklärung der gütlich erledigten Einsprachen der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Emmen, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Markus Lötscher, Fellmann Tschümperlin Lötscher AG, Emmenbrücke, und von Karl Schmid, Obergrundhof, Emmenbrücke.
5. Überbindung der Planungskosten gemäss § 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz sowie Art. 9 und 10 Planungs- und Baugebührenverordnung auf den Grundeigentümer des Grundstückes Nr. 376, Grundbuch Emmen.
6. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. Oktober 2016

Für den Gemeinderat:

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Nutzungsplanung

1. Änderung im Zonenplan Lindenheim vom 18. Februar 2016

Bebauungsplan Lindenheim

2. Situationsplan zum Bebauungsplan Lindenheim 1:500 vom 18. März 2016
3. Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Lindenheim vom 29. September 2016
4. Planungsbericht vom 29. September 2016

Folgende Unterlagen werden nicht zugestellt. Sie stehen unter [www.emmen.ch](http://www.emmen.ch) -> Einwohnerrat -> Geschäfte zum Download bereit und liegen während der Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau, Büro 313, Yvonne Tresch, zur Einsicht auf.

- a) Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 20. November 2015 und kantonale Stellungnahme zur Überarbeitung der Unterlagen vom 26. Februar 2016
- b) Lärmschutzgutachten vom 7. April 2015
- c) Richtprojekt vom 17. März 2015