



---

**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, 20. November 2015 / IC  
2015-402

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans im Gebiet Lindenheim sowie  
Bebauungsplan Lindenheim (2015)**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

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

Mit Schreiben vom 12. August 2015 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplans im Gebiet Lindenheim und des Bebauungsplans Lindenheim. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahr 2008 (RRE Nr. 141 vom 12. Februar 2008). Seither wurde die Nutzungsplanung verschiedentlich geändert. Die letzte Planungsänderung betreffend das Gebiet Büel wurde mit Entscheid Nr. 869 vom 20. August 2013 genehmigt. Mit der vorliegenden Änderung des Zonenplans und dem Erlass des Bebauungsplans Lindenheim soll das Areal haushälterischer genutzt werden können.

## **2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Änderung Zonenplan Lindenheim (1:2'000), Entwurf vom 5. August 2015;
- Bebauungsplan Lindenheim (1:500), Entwurf vom 20. Juli 2015;
- Bebauungsplan Lindenheim Vorschriften, Entwurf vom 5. August 2015.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 5. August 2015;
- Bebauungsplan Lindenheim, Lärmgutachten vom 7. April 2015;
- Bebauungsplan Lindenheim, Parkfeldnachweis vom 18. März 2015;
- Machbarkeitsstudie MFH Lindenheimstrasse 7, GB Nr. 376, Emmen, vom 17. März 2015.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revisionsvorlage 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 eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 8. September 2015;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 11. September 2015;
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Zofingen, am 17. September 2015;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 30. September 2015.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Allgemein**

Das Gebiet Lindenheim befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A2. Die Überbauung aus den 1960er-Jahren weist eine interessante städtebauliche Struktur auf, welche geprägt ist durch den einheitlichen Rhythmus von vier- und siebengeschossigen Punktbauten. Dabei verlaufen die viergeschossigen Bauten im rechten Winkel zur Lindenheimstrasse, die siebengeschossigen Bauten sind zur Strasse um ca. 35° gedreht. Einzig das Grundstück Nr. 376, GB Emmen, zwischen den Häusern Lindenheimstrasse 3 + 5 und 9 + 11 gelegen, ist unbebaut. Die Parzelle wird heute als Parkplatz für die umliegenden Liegenschaften genutzt.

Auf der Parzelle Nr. 376, welche heute als oberirdische Parkierungsfläche dient, soll die überlagernde Grünzone aufgehoben werden. Zusammen mit dem Erlass eines Bebauungsplans soll dadurch die Realisierung eines siebengeschossigen Neubaus ermöglicht werden.

Damit kann die Bebauung gemäss der Machbarkeitsstudie vom 17. März 2015 abgeschlossen werden. Durch die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle auf dem Grundstück entsteht zudem ein angemessener und gut nutzbarer Freiraum.

## **2. Teilzonenplan Lindenheim**

Für die Vollständigkeit ist die Lärmaufstufung für das Grundstück Nr. 2288 im Planausschnitt ebenfalls darzustellen. Plan und Legende sind entsprechend anzupassen.

Auf dem Titelblatt ist Raum für den Genehmigungsvermerk gemäss der Vorgabe im Anhang 2 der Wegleitung Ortsplanungsverfahren<sup>1</sup> vorzusehen.

Im Zusammenhang mit der erforderlichen Anpassung der Grundnutzung verweisen wir auf die nachfolgenden Ausführungen in Ziff. B. 3.2.

## **3. Bebauungsplan Lindenheim**

### **3.1. Einleitung**

Wir verweisen auf unsere einleitenden Ausführungen zum Zonenplan in Ziff. B. 1.

### **3.2. Verhältnis des Bebauungsplan zum Zonenplan**

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

Der vorliegende Bebauungsplan weicht bezüglich Nutzungsmass von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements ab. Die Abweichungen gegenüber dem Zonenplan werden im Planungsbericht nicht speziell erläutert.

Das Bebauungsplanareal ist der viergeschossigen Wohnzone (Art. 9) mit einer maximalen Ausnutzungsziffer von 0.65 zugewiesen. Die bestehenden siebengeschossigen Gebäude sind im Zonenplan speziell markiert (Art. 55) und sind in diesem Areal ausdrücklich zulässig.

Die Abweichung des Bebauungsplans gegenüber dem Zonenplan von vier Geschossen auf sieben Geschosse liegt ausserhalb des gemäss § 68 PBG Zulässigen. Im Bebauungsplanperimeter befinden sich jedoch bereits vier Gebäude mit sieben Geschossen und diese sind gemäss Zonenplan zulässig. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein fünftes siebengeschossiges Gebäude geschaffen werden. Die Ergänzung des fünften siebengeschossigen Gebäudes erscheint aufgrund der Gesamtüberbauung nachvollziehbar und zweckmässig. Das Baufeld A2 mit dem neu zu erstellenden höheren Gebäude erscheint heute als Lücke. Der Zonencharakter respektive die Auswirkungen auf die Umgebung werden mit dem fünften höheren Gebäude nicht negativ beeinflusst. Um erhebliche Widersprüche zwischen der Grundnutzungsordnung und dem Bebauungsplan zu vermeiden, ist es trotzdem angezeigt, die Grundnutzung im Sinne der vorgesehenen Bebauung anzupassen. Dies erfolgt am besten durch eine entsprechende Teilrevision des BZR,

---

<sup>1</sup> [www.rawi.lu.ch](http://www.rawi.lu.ch) -> Downloads -> Raumentwicklung -> Verfahren, Instrumente ..

wonach im Gebiet Lindenheim basierend auf einem Bebauungsplan Gebäude mit sieben Geschossen zulässig sein sollen. Diese Teilrevision kann gemeinsam mit der Teilrevision des Zonenplans und dem Bebauungsplan dem Einwohnerrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Alternativ kann auch der Zonenplan entsprechend angepasst werden. Eine Markierung im Zonenplan gemäss Art. 55 BZR ist nicht zielführend, da die Bestimmung nur Bestand und Ersatz bestehender Bauten schützt, Neubauten aber nicht umfasst.

### **3.3. Plan im Massstab von 1: 500 vom 20. Juli 2015**

#### **3.3.1. Baufelder A4, B4 und A5**

Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb für die Gebäude A4, B4 und A5 im Plan keine Baulinien festgelegt wurden und beantragen Ihnen, für alle Gebäude im Bebauungsplan Baulinien festzulegen.

#### **3.3.2. Baulinien unterirdische Bauten**

Die Baulinie „unterirdische Bauten“ ist nur im Längsschnitt dargestellt. In der Situation ist diese Linie nicht dargestellt respektive nicht zu erkennen. Die Baulinie ist auf die Flächen zu beschränken die effektiv überbaut werden können. Beispielsweise ist sie bei der Baulinie Kanton und auf der Lindenheimstrasse zu unterbrechen.

#### **3.3.3. Dachaufbauten Baufeld A1 und A5**

Im Längsschnitt ist zu erkennen, dass das Dach des Baufelds A1 die maximal zulässige Gesamthöhe von 453 m.ü.M. gemäss Art. 6 der Sonderbauvorschriften übersteigt. Der Begriff Gesamthöhe ist in § 139 PBG abschliessend definiert: [...] *Die Gesamthöhe ist der grösste Unterschied zwischen den höchsten Punkten der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain.* [...]. Mit der vorliegenden Festlegung der Gesamthöhe auf 453 m.ü.M. sind die Dächer in Baufeld A1 und vermutlich in Baufeld A5 nicht mehr zonenkonform.

#### **3.3.4. Legende**

Wir gehen davon aus, dass die ellipsenförmige Darstellung der Spielflächen nur orientierend ist. Wir beantragen Ihnen daher, die Legende wie folgt zu ergänzen: *Spielflächen (Lage und Ausdehnung orientierend)*.

#### **3.3.5. Gestaltung der Lindenheimstrasse und des Siedlungsrandes**

Wir beantragen Ihnen, im Bebauungsplan auch Aussagen über die Gestaltung der Lindenheimstrasse und des Siedlungsrandes gegenüber der Landwirtschaftzone zu machen. Beispielsweise könnten die Parkplatzgruppen mit Bäumen gefasst und es könnte eine geeignete Bepflanzung als Siedlungsabschluss, insbesondere im nördlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters, vorgesehen werden.

#### **3.3.6. Fusswegverbindung**

Es scheint ein Bedürfniss zu bestehen, von der Siedlung Lindenheim unter der Autobahn hindurch in das Gebiet Feldbreite und vermutlich weiter zu den Sportanlagen Mooshüsli und Rossmoos zu gelangen. Auf dem Luftbild ist ein deutlicher Fusspfad über die Wiese zu erkennen.



Luftbild 2014

Wir beantragen Ihnen, eine Ergänzung der Fusswege entlang der Westgrenze des Bebauungsplan (zur Autobahn hin) und über die Wiese (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters und dementsprechend mit einem anderen Instrument) zu prüfen. Damit könnte die Siedlung besser an das neue Quartier Feldbereite und die Sportanlagen angeschlossen werden.



Mögliche Ergänzung der Fusswege (rote Linien)

### 3.4. Vorschriften zum Bebauungsplan

Art. 2: Das eingereichte Lärmschutzgutachten von Martinelli + Menti AG ist datiert vom 7. April 2015. Dies ist in den Sonderbauvorschriften entsprechend zu ändern.

Art. 3 Abs. 1: Dies gilt ohnehin und kann daher weggelassen werden.

Art. 4: Wenn mit dem "städtebaulichen Überbauungskonzept" das Richtprojekt Rogger Ambauen AG gemeint ist, sollten Art. 2 Abs. 2 lit. a und Art. 4 aufeinander abgestimmt werden. Andernfalls ist das städtebauliche Überbauungskonzept ebenfalls in Art. 2 Abs. 2 aufzuführen.

Art. 7 Abs. 3: Wir verweisen auf unseren Antrag in Ziff. B.3.3.2 zu den unterirdischen Baulinien. Überdies ist der Begriff der "unterirdischen" Bauten nicht korrekt. Er widerspricht der Definition gemäss PBG (vgl. § 125 PBG). Es ist deshalb eine andere Umschreibung dieser Bauteile zu wählen.

Art. 9 Abs. 4: Die Abgrenzung zwischen zulässigen Abluftrohren und unzulässigen Lüftungsanlagen ist uns nicht ganz klar. Dies ist zu präzisieren.

Art. 10 Abs. 1: Die Freiraumtypen I und II sind eigentümergebundene Genehmigungsinhalte des Bebauungsplans. Anstelle des Passus "übernehmen" ist in Satz 2 "entnehmen" zu verwenden.

Art. 10 Abs. 2: Die Baufelder sind in Art. 6 und 7 definiert. Es handelt sich um Baubereiche für die Hochbauten. Wir schlagen Ihnen daher für den ersten Satz sinngemäss folgende Formulierung vor: "*Der Freiraum ist einem Baufeld zugeordnet und besteht jeweils aus einem, ~~pro Baufeld,~~ aus allgemeinen Grünflächen, Hochstammbäumen und Spielflächen. [...]*"

Art. 10 Abs. 3: Wir empfehlen, von einem "detaillierten Konzept" anstelle einer "detaillierten Ausarbeitung" zu sprechen.

Art. 12 Abs. 2: Der Artikelbezug ist Art. 10 statt Art. 9.

Art. 12 Abs. 2 und 3: Wir beantragen Ihnen, die beiden Absätze wie folgt zusammenzuführen: "*[...] Oberirdische Parkplätze sind nur in den im Situationsplan bezeichneten Stellen zulässig.*"

Art. 13: Wir verweisen auf unseren Antrag in Ziff. B 3.3.6. Zudem beantragen wir Ihnen folgende Ergänzung: "*[...] dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten und bei Bedarf grundbuchlich zu sichern.*"

Art. 15: Wie mit dem Lärmgutachten der Firma Martinelli + Menti AG vom 7. April 2015 aufgezeigt, ist das Bebauungsplangebiet stark lärmbelastet. Das Gutachten zeigt auf, dass die lärmtechnischen Rahmenbedingungen grosse Auswirkungen auf die Grundrissgestaltung der Gebäude haben. Wir beantragen Ihnen daher, den Artikel zum Lärmschutz, wie im Lärmgutachten vorgeschlagen, zu detaillieren. Wir verweisen dazu auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

Art. 16: Nach Art. 15 (Lärmschutz) folgt Art. 17 (soziale Nachhaltigkeit). Art. 16 fehlt. Die Nummerierung der nachfolgenden Artikel 17 - 20 ist dementsprechend anzupassen (neu: Art. 16 -19).

Art. 18: Mit der Einführung der Natur- und Landschaftsschutzverordnung (NLV; SRL Nr. 710) wurde die Verordnung über den Natur- und Heimatschutz aufgehoben (Art. 22 der Natur- und Landschaftsschutzverordnung). Art. 18 ist unter Bezugnahme auf das Natur- und Landschaftsschutzgesetz (NLG; SRL Nr. 709a) zu ändern.

Art. 20: Der Artikel kann weggelassen werden.

#### **4. Weitere Aspekte**

##### **4.1. Abstimmung von Siedlung und Verkehr**

Die Dienststelle vif stellt fest, dass zusätzlich 28 Parkplätze erstellt werden können. Sie weist zudem darauf hin, dass die Seetalstrasse bereits heute während der Hauptverkehrszeiten ausgelastet ist. Mittelfristig müsse deshalb das Angebot des öffentlichen Busverkehrs ausgebaut werden.

#### **4.2. Baubewilligungsverfahren**

Das ASTRA teilt mit, dass es zum Bebauungsplan keine Vorbehalte hat und sich im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ebenfalls äussern wird. Im Weiteren weist die Dienststelle uwe darauf hin, dass ein detailliertes Kanalisationsprojekt zu erstellen und der Gemeinde Emmen zur Genehmigung einzureichen ist.

#### **4.3. Energie**

Die Dienststelle uwe beantragt, den Bebauungsplanperimeter an die Fernwärme Luzern Nord anzuschliessen. Wir ersuchen Sie, eine diesbezügliche Ergänzung der Bebauungsplanbestimmungen zu prüfen.

#### **4.4. Genereller Entwässerungsplan (GEP)**

Die Dienststelle uwe beantragt, das Entwässerungssystem gemäss GEP-Konzept nachzuführen.

#### **4.5. 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 Teiländerung des Zonenplans und des Bebauungsplans Lindenheim kann 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 übereinstimmt. Namentlich ist die Grundnutzung im Gebiet Lindenheim anzupassen. Zudem ist die Darstellung des Teilzonenplanes zu überprüfen. Schliesslich ist der Situationsplan des Bebauungsplans genauer mit den Sonderbauvorschriften abzustimmen und verschiedene Sonderbauvorschriften sind zu präzisieren beziehungsweise zu überprüfen.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat bzw. die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Teilrevision der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan Lindenheim dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng  
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Zofingen, Brühlstrasse 3, CH-4800 Zofingen

**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, 30. September 2015

Konsul-Nr. 2015-1993

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplans im Gebiet Lindenheim sowie  
Bebauungsplans Lindenheim (2015); 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 das vorliegende Umzonungsbegehren bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Gestützt darauf ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplanten Änderungen.

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 Entwässerung**

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

Die vorgesehenen Änderungen der bestehenden Bauzone haben in Bezug auf die Entwässerung und Abwasserentsorgung keine relevanten Auswirkungen. Das Gebiet ist abwassertechnisch erschlossen und die entsprechenden Sammelkanäle sind auf die anfallenden Abwassermengen dimensioniert.

Bei den vorgeschlagenen Zonenplanänderungen ist das Entwässerungssystem gemäss GEP-Konzept auszuführen.

Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Emmen zur Genehmigung einzureichen.

## 2.2 Lärm

Wie mit dem Lärmgutachten der Firma Martinelli + Menti AG vom 07. April 2015 aufgezeigt, ist das Bebauungsplangebiet stark lärmbelastet. Das Gutachten zeigt auf, dass die Rahmenbedingungen bezüglich Lärm grosse Auswirkungen auf die Grundrissgestaltung der Gebäude hat. Wir beantragen deshalb, den Artikel zum Lärmschutz, wie im Lärmgutachten vorgeschlagen zu detaillieren. Folgender Artikel soll in die Sonderbauvorschriften aufgenommen werden:

### Anträge:

- Massgebend für die Beurteilung des Lärmschutzes ist Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV). Für lärmempfindliche Räume in Wohnungen gelten die Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe II von tags 60 dB(A) und von nachts 50 dB(A). Ausgenommen davon ist das Gebäude Lindenheimstrasse 1 für welches die Empfindlichkeitsstufe III mit 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht gilt.
- Das Lärmgutachten vom 07. April 2015 (Martinelli + Menti AG) ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Bei Neubauten und Aufstockungen ist mittels gestalterischen und/oder baulichen Massnahmen die Einhaltung der Grenzwerte bei allen für die Raumlüftung notwendigen Fenstern sicherzustellen. Dies ist im Rahmen des Bauprojektes mit einem Lärmgutachten nachzuweisen.
- Es wird davon ausgegangen, dass bei den gegen die Autobahn A2 orientierten Fassaden mit den Ausrichtungen Südwest (Gebäude Typ A) und West (Gebäude Typ B) keine, für die Raumlüftung massgebenden Fenster lärmempfindlicher Räume angeordnet werden. Andernfalls sind für diese Fassaden zusätzliche lärmtechnische Abklärungen erforderlich.
- Werden im Rahmen einer Sanierung keine neuen lärmempfindlichen Räume geschaffen (z.B. Wohn/Essküchen) bzw. wird die Anordnung der Fenster von bestehenden lärmempfindlichen Räumen nicht verändert, so sind keine lärmtechnischen Massnahmen notwendig.
- Die Aussenbauteile der Neubauten und Aufstockungen sowie neue Bauteile bei den Sanierungen (z.B. neue Fenster) sind schalltechnisch so zu dimensionieren, dass die Anforderungen gemäss der Norm SIA 181 (2006) erfüllt sind. Ob für die Bemessung jeweils die Strassen- oder Flugplatzlärmimmissionen massgebend sind, ist fallweise zu prüfen.

## 2.3 Energie

Die Gebäude im Bebauungsplanperimeter sind an die Fernwärme Luzern Nord (FWL AG) anzuschliessen.

## 2.4 Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden auch von den Fachbereichen Grundwasser und Boden geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Koller', with a long horizontal stroke extending to the left.

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

rawi  
14. Sep. 2015  
Posteingang

**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

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

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

Kriens, 11. September 2015 ADI/sca/ES/BU/Ho/ah/DLO  
ID 15\_834 / 2112.534 / 2015-196

**EMMEN**

**Vernehmlassung; Änderung des Zonenplan im Gebiet Lindenheim sowie  
Bebauungsplan Lindenheim (2015)**

Sehr geehrter Herr Inan  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 28. August 2015 per Konsul erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHR / KANTONSSTRASSEN / GESAMTVERKEHRSKOORDINATOR**

Durch die Überbauung der Parzelle Nr. 376 soll das Parkplatzangebot im Bebauungsplangebiet um ~~27~~ Parkplätze auf 207 erhöht werden. Die Erschliessung erfolgt über die Mooshüsli - Lindenheimstrasse.

Grundsätzlich ist gegen die Verdichtung im Gebiet Lindenheim nichts einzuwenden. Zu beachten ist aber, dass die Seetalstrasse bereits heute während der Hauptverkehrszeiten ausgelastet ist. Mittelfristig muss deshalb das Angebot des öffentlichen Busverkehrs ausgebaut werden. ✓

**NATURGEFAHREN / WASSERBAU**

Aus Sicht Naturgefahren / Wasserbau bestehen keine Einwände zur eingereichten Änderung des Zonenplans gemäss den vorliegenden Unterlagen.

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

Freundliche Grüsse

Albin Schmidhauser  
Abteilungsleiter Naturgefahren

Beat Hofstetter  
Abteilungsleiter Planung Strassen



**Raum und Wirtschaft (rawi)**

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

Raum und Wirtschaft  
Fachleiter Orts- und Regionalplanung  
Cüneyd Inan (intern)

Luzern, 8. September 2015

**2015-402, Vorprüfung Änderung des Zonenplans im Gebiet Lindenheim sowie Bebauungsplan Lindenheim (2015), Parz. 376, GB Emmen**

(bitte bei aller Korrespondenz erwähnen)

Sehr geehrter Herr Inan

Mit Schreiben vom 28. August 2015 ersuchen Sie uns um eine Stellungnahme.

Unsererseits ist gegen den vorliegenden Bebauungsplan nichts einzuwenden.

Wir danken Ihnen für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse

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

Mario Conca  
Abteilungsleiter Baubewilligungen

Beilagen:

- Nicht mehr benötigte Unterlagen



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK  
**Bundesamt für Strassen ASTRA**

CH-4800 Zofingen, ASTRA

Raumentwicklung, Wirtschaftsförderung und  
Geoinformation rawi  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Ihr Zeichen: 2015-402  
Unser Zeichen: O373-1089/Büt  
Sachbearbeiter/in: Thomas Büttler  
Zofingen, 17. September 2015

**Nationalstrasse:** A2 / N02  
**Gemeinde** Emmen  
**Parzelle Nr.:** 376, 389, 2178, 2179, 2273, 2274, 2275 und 2288, Lindenheimstrasse  
**Koordinaten** 664'865 / 214'395  
**Baugesuch:** -----  
**Bauvorhaben** Vernehmlassung Änderung des Zonenplan im Gebiet Lindenheim sowie  
Bebauungsplan Lindenheim (2015)  
**Bauherrschaft:** Gemeinderat Emmen, Rüeggisingerstrasse 22, 6021 Emmenbrücke

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit E-Mail vom 28. August 2015 haben Sie uns die Unterlagen "Änderung des Zonenplan im Gebiet Lindenheim sowie Bebauungsplan Lindenheim (2015)" der Gemeinde Emmen im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens mit Frist 30. September 2015 zugestellt.

Wir haben die eingereichten Unterlagen eingesehen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

#### 1. Ausgangslage:

Das Gebiet Lindenheim befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Die Überbauung aus den 1960er-Jahren weist eine interessante städtebauliche Struktur auf, welche geprägt ist durch den einheitlichen Rhythmus von vier- und siebengeschossigen Punktbauten. Dabei verlaufen die viergeschossigen Bauten im Rechtenwinkel zur Lindenheimstrasse, die siebengeschossigen Bauten sind zur Strasse um ca. 35° gedreht. Einzig das Grundstück Nr. 376, GB Emmen, zwischen den Häusern Lindenheimstrasse 3 + 5 und 9 + 11 gelegen, weist eine Baulücke auf. Die Parzelle wird heute als Parkplatz für die umliegenden Liegenschaften genutzt.

Bundesamt für Strassen ASTRA  
Thomas Büttler  
Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen  
Tel. +41 58 482 75 08, Fax +41 58 482 75 90  
thomas.buettler@astra.admin.ch  
www.astra.admin.ch

Durch die Aufhebung der überlagerten Grünzone auf der Parz. Nr. 376 (welche heute als oberirdische Parkierungsfläche dient) und dem Erlass eines Bebauungsplans soll auf diesem Grundstück die Realisierung eines siebengeschossigen Neubaus ermöglicht werden. Damit kann die Bebauung gemäss dem bestehenden Bebauungskonzept abgeschlossen werden. Durch die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle auf dem Grundstück entsteht zudem ein angemessener und gut nutzbarer Freiraum.



meinde Emmen ist eine Reduktion von 10% möglich (207 PP). Inklusive den neu realisierten unterirdischen Parkfeldern umfasst das Bebauungsplangebiet 207 Parkplätze.

#### **Lärmschutz**

Für die Einhaltung der Lärmschutzvorschriften ist die zuständige Baubewilligungsbehörde (unter Vorbehalt von Überschreitungen nach LSV 31 Abs. 2) zuständig.

#### **Technische Gefahren**

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Gefährdungssituation durch technische Gefahren. Die mit dem Bebauungsplan geschaffene Möglichkeit einer Neubebauung auf der Parzelle Nr. 376 liegt nicht im Einflussbereich einer Gefahrenquelle.

### **3. Schlussfolgerung**

Das Bundesamt für Strassen ASTRA kann der Änderung des Zonenplan im Gebiet Lindenheim sowie Bebauungsplan Lindenheim (2015)" der Gemeinde Emmen zustimmen.

Die technische Prüfung mit der entsprechenden Stellungnahme zu einem allfälligen Bauprojekt erfolgt seitens ASTRA erst im Baubewilligungsverfahren.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Anliegen. Bei allfälligen Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**Abteilung Strasseninfrastruktur OST  
Filiale Zolingen**



Andreas Rüegger  
Bereichsleiter Support

#### **Kopie per Mail an:**

ASTRA intern: Klt, Büt, zentras.baupolizei@lu.ch