

Gemeinde Emmen

Bebauungsplan Neuschwand  
Planungsbericht z.H. Einwohnerrat



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Summary</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage, Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass	5
2.2	Ausgangslage	5
2.3	Vorgehen	6
2.4	Zielsetzungen	6
<b>3</b>	<b>Planungsverfahren im Überblick</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Wettbewerb Herdschwand</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Weiterbearbeitung des Siegerprojekts</b>	<b>8</b>
5.1	Punktbauten	8
5.2	Westliche Reihenhausezeile	8
5.3	Östliche Bauzeile entlang des Einkaufszentrums	8
<b>6</b>	<b>Überarbeitung des Projekts aufgrund der informellen Stellungnahme des BUWD und aufgrund des Mitwirkungsverfahrens</b>	<b>10</b>
6.1	Baukonzept	10
6.2	Konzept Umgebung	10
<b>7</b>	<b>Anpassungen aufgrund der kant. Vorprüfung vom 5. Oktober 2016</b>	<b>11</b>
<b>8</b>	<b>Weitere Anpassungen seit der kant. Vorprüfung</b>	<b>11</b>
8.1	Sonderbauvorschriften	11
8.2	Situationsplan	11
<b>9</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>12</b>
9.1	Situationsplan	12
9.2	Schnittplan	13
9.3	Sonderbauvorschriften	13
<b>10</b>	<b>Beschrieb des vorliegenden Richtkonzepts Neuschwand</b>	<b>14</b>
10.1	Richtprojekt Architektur	14
10.1.1	Grundsätze zum Baukonzept	14
10.2	Richtprojekt Umgebung	16
10.2.1	Gesamtkonzept	16
10.2.2	Umgebungsgestaltung, Siedlungsökologie	16
10.2.3	Hauszugänge	16
10.2.4	Gemeinschaftliche Grünanlagen	17
10.2.5	Private Gartenbereiche Baubereich 1	17
10.2.6	Spielplätze und Freizeitanlagen	17
10.2.7	Geschützte Hecken, Ersatzpflanzungen, Geschützte Bäume	18
10.3	Erschliessung, Parkierung	19
10.3.1	Verkehrskonzept	19
10.3.2	Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr	20
10.3.3	Öffentliche Fusswegverbindungen	20
10.3.4	Radwegverbindungen	20

10.3.5	Wege für öffentliche Dienste .....	21
10.4	Umweltbelange.....	21
10.4.1	Siedlungsentwässerung .....	21
10.4.2	Containerstandorte .....	21
10.4.3	Energie .....	21
10.4.4	Lärmschutznachweis .....	21
10.4.5	Fluglärm, Hindernissicherung .....	21
10.4.6	Naturgefahren .....	21
10.4.7	Altlasten.....	22
<b>11</b>	<b>Planungsinstrumente .....</b>	<b>22</b>
11.1	Teilrevision Zonenplan: Teilzonenplan Herdschwand .....	22
11.2	Bebauungsplan.....	23
11.2.1	Grundsatz: Baubereiche, anrechenbare Gebäudeflächen, Balkone (Art. 5 der Sonderbauvorschriften) 23	
11.2.2	Baubereiche im Einzelnen (Art. 5 der Sonderbauvorschriften) .....	24
11.2.3	Höhenentwicklung (Art. 5 der Sonderbauvorschriften).....	25
11.2.4	Sonderbauvorschriften zum Bauungsplan.....	25
<b>12</b>	<b>Der Bauungsplan Neuschwand erfüllt die Anforderungen gemäss § 65 PBG.....</b>	<b>26</b>
<b>13</b>	<b>Anhang 1: Übersicht öffentliche Verkehrserschliessung (Kap. 10.3.1) .....</b>	<b>27</b>
<b>14</b>	<b>Anhang 2: Auszug aus den erläuternden Skizzen zur Planungs- und Bauverordnung/PBV zu Kap. 10.2.1.....</b>	<b>28</b>
<b>15</b>	<b>Anhang 3: Situationsplan mit Nummerierung der Baubereiche .....</b>	<b>30</b>
<b>16</b>	<b>Anhang 4: Kant. Vorprüfung; Vorbehalte und Anträge sowie diesbezügliche Stellungnahme des Gemeinderats .....</b>	<b>31</b>

## **1 Summary**

### **Anlass**

Die Einwohnergemeinde Emmen verlegte ihr Betagtenzentrum "Herdschwand" nach Emmen an die Kirchfeldstrasse 27. Die Liegenschaft Herdschwand soll für die Realisierung einer Wohnüberbauung veräussert werden.

### **Wettbewerb**

Im Jahr 2014 führte der Gemeinderat Emmen einen kombinierten Entwickler-/Architekturwettbewerb durch, der von Losinger Marazzi AG (als Entwickler) und Rüssli Architekten AG (als Projektverfasser) gewonnen wurde.

### **Verträge und Volksabstimmung**

Die Gemeinde Emmen und die Losinger Marazzi AG schlossen am 17.11.2014 einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrags für den Verkauf der Liegenschaft Herdschwand ab. Am 8. März 2015 stimmte das Volk in einer Volksabstimmung der Veräusserung der Liegenschaft Herdschwand zu.

### **Projekt Neuschwand**

Das Siegerprojekt aus dem Wettbewerbsverfahren trägt den Namen "Neuschwand". Dieser Name wird für die weiteren Planungsarbeiten beibehalten.

### **Umzonung und Entwurf des Bebauungsplans**

Zur Realisierung des Wohnbauprojekts ist eine Umzonung des Areals von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) in die spezielle Wohnzone (W-S) sowie die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Planungsarbeiten wurden von einem Ausschuss mit Vertretern aus Gemeinde, Projektentwickler und Planungsfachleuten begleitet.

Das Konzept Neuschwand weist eine hohe bauliche Dichte auf, die dem zentral gelegenen Ort angemessen ist. Durch ein Landschaftsarchitekturbüro wurde ein Konzept zur Freiraumgestaltung entworfen, das eine hohe Umgebungsqualität sichern soll. Mit einem Mobilitätskonzept und einer stark reduzierten Zahl an Parkplätzen wird das Verkehrsaufkommen begrenzt.

### **Erschliessung**

Gemäss Verkehrsrichtplan soll das Areal Herdschwand über die Oberhofstrasse West erschlossen werden; die Erschliessung ist öffentlich rechtlich gesichert. Der Gemeinderat klärte ab, ob eine Erschliessung über die Oberhofstrasse Nord und damit über die Erschliessung Shopping Center möglich wäre. Über diese Strasse fehlen aber die nötigen öffentlichen Fahrrechte, so dass auf diese Variante verzichtet werden muss. In einem verkehrstechnischen Gutachten wird aber nachgewiesen, dass der Mehrverkehr durch die Überbauung Neuschwand auf der Oberhofstrasse West ohne Probleme möglich ist.

### **Vernehmlassung beim Kanton und Mitwirkungsverfahren in der Gemeinde**

Das Konzept resp. der Bebauungsplan Neuschwand wurden im Herbst 2015 dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons (BUWD) vorgelegt und der Öffentlichkeit in der Gemeinde bekannt gemacht. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen wurde das Konzept bis im Sommer 2016 weiterbearbeitet. Im Vordergrund standen dabei eine Reduktion der Punktbauten auf fünf Häuser im Innern des Areals, sowie der Verzicht auf die Realisierung von Reihenbauten und damit der Erhalt und Umbau des bestehenden Personalhauses. Das Richtprojekt der Umgebungsgestaltung wurde in den Sonderbauvorschriften planungsrechtlich stärker verankert und gesichert.

### **Zustimmung des kant. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements (BUWD)**

Am 5. Okt. 2016 nahm das BUWD im Rahmen der kant. Vorprüfung abschliessend zur Umzonung und zum Bebauungsplan Neuschwand Stellung. In der Stellungnahme wurden verschiedene Verbesserungen beantragt, die der Gemeinderat in den vorliegenden Unterlagen berücksichtigt hat. Unter Berücksichtigung dieser Änderungen stimmt das BUWD der Planung Neuschwand zu und bestätigt, dass sie mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

### **Öffentliche Auflage**

Die Öffentliche Auflage fand vom 16. März bis 14. April 2017 statt. Es sind neun Einsprachen und drei Stellungnahmen eingereicht worden.

### **Weiteres Verfahren**

Nach dem Beschluss durch den Einwohnerrat muss der Bebauungsplan sowie die Teilrevision des Zonenplans vom Regierungsrat genehmigt werden.

## 2 Ausgangslage, Planungsgegenstand und Ziele

### 2.1 Anlass

Die Einwohnergemeinde Emmen verlegt ihr Betagtenzentrum "Herdschwand", welches sich auf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, befindet, nach Emmen an die Kirchfeldstrasse 27. Auf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 soll anschliessend auf der Basis des Baukonzepts der Rüssli Architekten AG die Wohnüberbauung "Neuschwand" entstehen. Die Einwohnergemeinde Emmen hat mit Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages für den Verkauf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 von der Einwohnergemeinde Emmen an den künftigen Bauherrn und Investor unterzeichnet. Am 8. März 2015 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen der Veräusserung des Grundstücks Nr. 255, Oberhofstrasse 23/25, Betagtenzentrum Herdschwand zugestimmt und dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, den Hauptvertrag bei Erfüllung der Voraussetzungen abzuschliessen.

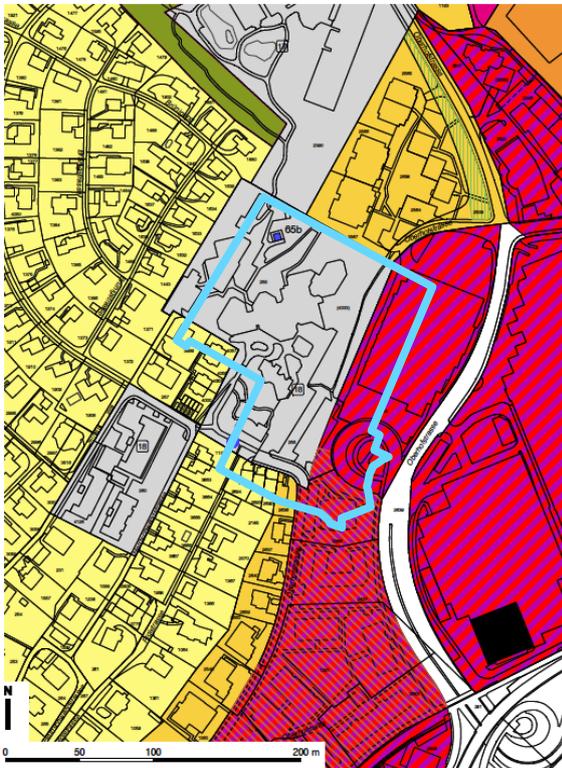
Vor einem Verkauf ist das Grundstück Nr. 255 von der Zone für öffentliche Zwecke einer Wohnzone zuzuweisen und es ist ein Bebauungsplan zu erlassen.

### 2.2 Ausgangslage

Das Quartier Herdschwand liegt in einer städtischen Umgebung mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und Haltestellen von S-Bahn und Bus in Fussdistanz. Im direkten Umfeld finden sich zudem Erholungsräume und verschiedene Sportanlagen. Das Planungsgebiet ist sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden.

Das Grundstück weist heute zwei unterschiedliche Eigenschaften auf. Der östliche Teil Richtung Emmen Center ist sehr urban geprägt. Die grossen Bauten des Einkaufscenter und der Fachmärkte sowie Strassen prägen die direkte Nachbarschaft. Der westliche Teil grenzt an ein Einfamilienhausquartier, welches ruhig, überschaubar und fast ein wenig ländlich wirkt.

Das Grundstück Nr. 255 umfasst eine Fläche von 18'298 m<sup>2</sup> und liegt hauptsächlich in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II, III. Ein kleiner Bereich im Osten liegt in der 5-geschossigen Geschäftszone (Gs5), ES III. Auf der Parzelle bestehen aktuell das Betagtenzentrum „Herdschwand“, Personalhäuser, eine Sanitäts-Hilfsstellung (Zivilschutzanlage) sowie ein alter Kornspeicher.



Ausschnitt aus dem geltenden Zonenplan, (hellblau umrandet = Planungsperimeter Herdschwand)<sup>1</sup>

<sup>1</sup> vgl. Gemeinde Emmen, Zonenplan

## 2.3 Vorgehen

In zwei Schritten wird das Areal der Baureife für eine Wohnnutzung zugeführt.

- In einem ersten Schritt wurde ein Wettbewerbsverfahren durchgeführt.
- Im zweiten Schritt erfolgt nun die planungsrechtliche Sicherung des Wettbewerbsergebnisses mit der Änderung der Ortsplanung und dem Bebauungsplan Neuschwand.

## 2.4 Zielsetzungen

Projektentwicklerin, Gemeindevertreter sowie Planungsbüros haben gemeinsam die Ziele, die mit dem Bebauungsplan „Herdschwand“ zu erreichen sind, formuliert. Ziel ist eine nachhaltige Entwicklung, welche die Grundsätze der gesellschaftlichen Solidarität, der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und ökologischen Verantwortung verbindet. Auch soll die künftige Bebauung optimal der Nachfrage im Immobilienmarkt, den architektonischen und städtebaulichen Ansprüchen entsprechen und kosteneffizient in der Entstehung und im Unterhalt sein. Dafür werden insbesondere folgende Ziele verfolgt:

- Städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Planung eines attraktiven, durchmischten Wohnquartiers
- Hohe Wohnqualität innerhalb der einzelnen Baubereiche
- Gute Gestaltung und Vernetzung des Aussenraumes
- Definition der Erschliessung
- Einhaltung der Hindernisbegrenzung (Flugsicherung)
- Erhalt der gemäss kommunaler Verordnung geschützten Naturobjekte
- Nachhaltiges Quartier im Sinne einer ökologisch ausgerichteten Überbauung, welche die soziale Durchmischung und die sanfte Mobilität fördert sowie Rücksicht auf die Biodiversität nimmt.

## 3 Planungsverfahren im Überblick

- 11. Juni 2014: Kombiniertes Entwickler-/Architekturwettbewerb wird abgeschlossen. Siegerprojekt: Losinger Marazzi AG mit Rüssli Architekten AG, Luzern.
- 2014/2015: Abschluss der erforderlichen Verträge zwischen Gemeinde und Entwickler. Gemeinde und Entwickler bilden gemeinsamen Begleitausschuss: Weiterbearbeitung des Projekts durch die Architekten.
- 8. März 2015: Volksabstimmung über die Veräusserung des Areals Herdschwand.
- bis Aug. 2015: Erarbeitung des Bebauungsplans im Begleitausschuss und Vorlage an Gemeinderat; Eingabe des Bebauungsplans zu einer ersten Prüfung an das kant. Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD).
- Sept./Okt. 2015: Mitwirkungsverfahren in der Gemeinde mit zwölf Eingaben aus der Bevölkerung.
- 10. Dez. 2015: Informelle Stellungnahme des BUWD zum Bebauungsplanentwurf.
- Jan. - Juli 2016: Weiterbearbeitung des Bebauungsplans aufgrund der Anträge des BUWD und der Anträge aus dem Mitwirkungsverfahren.
- 13. Juli 2016: Gemeinderat reicht überarbeiteten Bebauungsplan dem BUWD ein.
- 5. Okt. 2016: BUWD nimmt mit Vorprüfungsbericht abschliesst zum Bebauungsplan Stellung.
- Okt. 16 - Jan. 2017: Bereinigung des Bebauungsplans für die öffentliche Auflage. Erarbeiten des Mitwirkungsberichts.
- Feb. - März 2017: Gemeinderat beschliesst öffentliche Auflage; Orientierung der Mitwirker/Anstösser.
- 14. März – 14. April 2017: Öffentliche Auflage
- Juni/Juli 2017: Einspracheverhandlungen

### Ausstehende Planungsschritte

- Beschluss Einwohnerrat
- Referendumsfrist (60 Tage)
- Genehmigung Regierungsrat

## 4 Wettbewerb Herdschwand

Die Welcome Immobilien AG ist von der Betagtenzentren Emmen AG (BZE AG) im Namen der Einwohnergemeinde Emmen mit der Vorbereitung und Ausschreibung des Wettbewerbs beauftragt worden. Für die Auswertung der acht eingegangenen Projekte bzw. Kaufangebote ist vom Gemeinderat Emmen das Entscheidungs-Gremium Projekt Herdschwand (EGPH) gewählt worden. Die Vorgaben der EGPH sind ausführlich in der Verkaufsdokumentation der Welcome Immobilien AG festgehalten.<sup>2</sup>

Dem EGPH sind acht unterschiedliche Projekte zur Beurteilung vorgelegen. In erster Instanz hat die EGPH ein Haupt-Augenmerk auf die Umsetzung der vorgegebenen Anforderungen gelegt: Bewertet wurden die städtebaulichen Aspekte, die Realisierbarkeit sowie die Architektur, die Nutzungsart, die Erschliessung, das Zielpublikum und die Wohnqualität. Nach Abwägung sämtlicher Faktoren hat sich das EGPH für das Projekt „Neuschwand“ entschieden.

Im Jury-Bericht wird das Projekt „Neuschwand“ wie folgt beurteilt: *„Der urbane Projektentwurf zeichnet sich durch eine mutige und markante städtebauliche Haltung aus. Der massive Gebäuderiegel an der Hangkante vermittelt zu den Grossbauten in der Ebene. Gleichzeitig beruhigt er den Herdschwand-Hang dahinter und funktioniert als Schallschutz für die geplanten Wohnhäuser am Hang. Die Reihenhäuser auf der Hangkuppe sind eine Ergänzung zum vorgeschlagenen Wohnungsmix und harmonisieren gut mit den bereits bestehenden, zweigeschossigen Punktbauten der Nachbarschaft...“*<sup>3</sup>

Zum Siegerprojekt hält die EGPH fest: *„Der Mut zu einem sehr urbanen Vorschlag mit der adäquaten Wohndichte findet Anklang bei den Jurymitgliedern. Der 140 m lange, fünfgeschossige Zeilenbau an der östlichen Hangkante bildet einen gelungenen Abschluss zum urbanen Quartier um das Emmen Center und die übrigen Fachmärkte. Zudem wirkt er als Lärmschutz für die westlich davon geplanten Wohnbauten...“*

*„Es fragt sich, ob der erhaltenswerte Baum und der Spycher nicht zu Gunsten einer idealeren Platzierung der angesprochenen Punktbauten aufgegeben werden sollten. Es ist nicht notwendig, innerhalb des Areals einen so grosszügigen Park zu gestalten, da in unmittelbarer Nähe bereits genügend Erholungsraum vorhanden ist...“*<sup>4</sup>



*Siegerprojekt aus dem Wettbewerbsverfahren: Modellaufnahme*

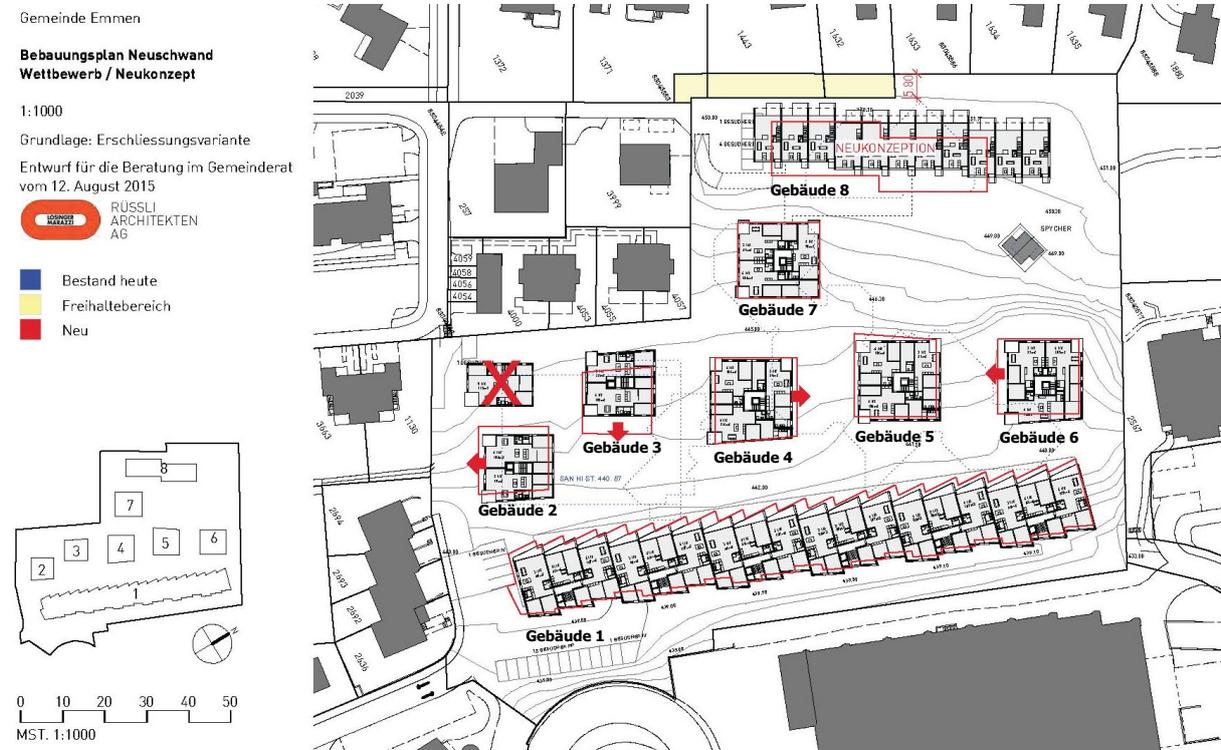
<sup>2</sup> vgl. Welcome Immobilien AG, Verkaufsdokumentation vom 27.12.2014

<sup>3</sup> vgl. Welcome Immobilien AG, Jury-Bericht EGPH vom 11.06.2014, S. 16

<sup>4</sup> vgl. Welcome Immobilien AG, Jury-Bericht EGPH vom 11.06.2014, S. 23-24

## 5 Weiterbearbeitung des Siegerprojekts

Aufgrund des Projektbeschreibs im Wettbewerbsverfahren wurde das Konzept weiterbearbeitet. Das in Kap. 4 dargestellte Konzept wurde wie folgt verändert:



*Siegerprojekt aus dem Wettbewerbsverfahren. Rot: Änderungen im Rahmen der Weiterbearbeitung*

### 5.1 Punktbauten

Im Rahmen der Weiterbearbeitung wurde die Zahl der Punktbauten überprüft. Dabei wurden vor allem die Baudichte am südlichen Rand der Bebauung kritisch hinterfragt und die Zahl der Punktbauten von sieben auf sechs reduziert. Die Zwischenräume im Konzept werden dadurch grosszügiger. Das Gebäude sieben wird auf drei Geschosse reduziert (Berücksichtigung nachbarlicher Interessen); die übrigen Bauten bleiben viergeschossig.

Das Gebäude sechs liegt nahe beim geschützten Baumbestand. Dieser Baubereich wird gegenüber dem Wettbewerbsergebnis so verändert, dass der Abstand zu den geschützten Bäumen vergrössert wird.

### 5.2 Westliche Reihenhauszeile

#### Baubereich 8a

Die elf Reiheneinheiten gemäss Wettbewerbsergebnis (Kap. 4) wurden bei der Weiterbearbeitung auf acht reduziert und zwei Gruppen zu je vier Einheiten gegeneinander stärker versetzt, was sich auf die optische Erscheinung der Gebäudelänge positiv auswirkte.

Die Reduktion der Reiheneinheiten war aufgrund der geschützten Bäume erforderlich.

### 5.3 Östliche Bauzeile entlang des Einkaufszentrums

In einer einwohnerrätlichen Motion (02/15) wurden drei Massnahmen gefordert: Reduktion der Bauhöhe, Aufteilung der Bauzeile in zwei bis drei Gebäude, grösserer Abstand zwischen Bauzeile und den angrenzenden Einzelbauten im Arealinnern. Diese Anträge wurden vom Gemeinderat wie folgt beurteilt und behandelt:

#### Höhe und Länge des Längsbaus entlang des Einkaufszentrums

- Diese Bauzeile hat die wichtige Funktion des Abschlusses der Wohnsiedlung zum angrenzenden Gebiet des Einkaufszentrums. Länge und Höhe dieses Gebäudes (140 m lang und fünf Vollgeschosse) bildeten

die Hauptkritik am Konzept. Aufgrund des sichtbaren UG aus Richtung Ost tritt dieses Gebäude noch zusätzlich hoch in Erscheinung.

- Höhe der Bauzeile: Wohnbauten mit drei oder vier Vollgeschossen gehören zu den üblichen Gebäudehöhen von Mehrfamilienhäusern in Agglomerationsgemeinden – mit Tendenz zu höheren Bauten. Die Überbauung Neuschwand wies ursprünglich zwei - fünf Vollgeschosse auf. Die fünf Vollgeschosse waren auf den Zeilenbau beschränkt. Der Zeilenbau wirkt durch die Länge von 140 m und fünf Vollgeschossen tatsächlich recht massiv. Diese Erscheinung wird durch das westseitig sichtbare Untergeschoss noch verstärkt. Aufgrund der Motion wurden darum weitere Varianten zum Zeilenbau geprüft. Der Gemeinderat hat aufgrund dieser Varianten beschlossen, das Gebäude in seiner Höhe zu staffeln und das 5. Vollgeschoss durch ein Attikageschoss zu ersetzen. Das Gebäude wird damit nicht nur in der Fassade stark strukturiert, sondern auch in der Höhe gestaffelt. Die Zeile wirkt dadurch mit vier durchlaufenden Vollgeschossen deutlich tiefer.
- Länge der Bauzeile: Die Unterteilung der Gebäudezeile in drei Einzelbauten führt zu einer starken Reduktion des Bauvolumens. Soll diese Reduktion möglichst gering gehalten werden, bleiben die Zwischenräume eher schmal und sind aus Richtung West, aus dem Inneren der Überbauung, optisch kaum wirksam. Auch wird das Konzept in seiner Struktur geschwächt. Durch die Reduktion der Gebäudehöhe der Wohnzeile verliert eine Unterbrechung der Gebäudezeile zudem an Bedeutung.

#### **Abstand zwischen den Gebäuden**

- Die Abstände zwischen den Bauten variieren stark, sowohl zwischen den Einzelbauten untereinander als auch zwischen Einzelbauten und Zeilenbau. Die Punktbauten sind leicht zueinander versetzt. Die Abstände zwischen den Bauten betragen 8.00 – 15.00 m, einschliesslich Balkone. Die Wohnungen in den Punktbauten haben ihre Wohnbereiche an den Ecken der Bauten und orientieren sich immer nach zwei Seiten. Wohnräume und Balkone im Zeilenbau sind Richtung Süd leicht abgedreht; dadurch entsteht eine Wohnfassade, die stark gegliedert ist. Nach Anschluss des Wettbewerbs wurde bereits ein Punktbau weggelassen und die Einzelbauten auf sechs Häuser reduziert; die Abstände wurden entsprechend vergrössert. Jetzt liegt ein Konzept vor, bei dem Baudichte, Abstände und Wohnqualität für eine viergeschossige Überbauung gut aufeinander abgestimmt sind.



*Modellaufnahme überarbeitetes Projekt mit sechs Punktbauten und acht Reihenhäusern (Stand: Mitwirkungsverfahren)*

## **6 Überarbeitung des Projekts aufgrund der informellen Stellungnahme des BUWD und aufgrund des Mitwirkungsverfahrens**

### **6.1 Baukonzept**

#### **Reduktion der Punktbauten von sechs auf fünf**

- Die Anzahl der Punktbauten wird von sechs auf fünf reduziert. Durch diese Reduktion treten die Zwischenräume / Grünräume wesentlich wirksamer in Erscheinung.

#### **Verschiebung des Baubereichs 3**

- Aufgrund der Reduktion der Punktbauten wurden die Standorte der Gebäude nochmals überprüft. Dabei wurde vor allem der Baubereich 3 von der Nachbarparzelle weggerückt und besser in die Zeile der vier Baubereiche 2 - 5 eingeordnet.

#### **Reihenhäuser oder Umbau Personalhaus**

- Im Rahmen der Mitwirkung wurden bei den Reihenhäusern resp. Personalhaus beide Varianten 8a und 8b im Bebauungsplan festgelegt; die Bauherrschaft sollte selber bestimmen können, welche der beiden Varianten sie umsetzen will.
- Die informelle Stellungnahme des BUWD verlangte eine Entscheidung bereits im vorliegenden Plan und erachtete das Offenlassen der beiden Varianten als rechtlich fragwürdig. Im Rahmen der Mitwirkung wurde die Erhaltung und Umnutzung des Personalhauses bevorzugt.
- Durch die infolge der geschützten Bäume notwendige Reduktion der Reiheneinheiten von elf auf acht wurde eine Umnutzung des bestehenden Personalhauses Herdschwand auch für den Entwickler wieder aktuell. Die Variante Reihenhäuser wurde fallen gelassen. Im Konzept verbleibt jetzt nur der Umbau des bestehenden Personalhauses (mit ca. 20 Kleinwohnungen).

### **6.2 Konzept Umgebung**

#### **Inhaltliche Vertiefung des Richtprojekts Umgebung**

Die informelle Stellungnahme des BUWD verlangte eine Überprüfung des Richtprojekts Umgebung in Bezug auf eine verbindlichere Festsetzung des Konzeptinhalts im Rahmen der Sonderbauvorschriften.

Das Konzept wurde aufgrund dieser Stellungnahme nochmals bearbeitet und vertieft. Planinhalt und Sonderbauvorschriften wurden konkretisiert.

#### **Überarbeitung Fusswegverbindung**

Bei dieser Weiterbearbeitung wurde insbesondere auch das Wegnetz in Bezug auf die hindernisfreie Befahrbarkeit überprüft. Das Wegnetz wurde wesentlich ergänzt; trotz der Höhendifferenz zwischen West und Ost werden schräg zum Hang liegende Wegverbindungen geschaffen, die mit möglichst wenig Gefälle das Befahren mit Rollstühlen und Kinderwägen möglich macht. Der Nachweis der entsprechenden Gefälle liegt dem Richtprojekt Umgebung bei.

## **7 Anpassungen aufgrund der kant. Vorprüfung vom 5. Oktober 2016**

Am 5. Oktober 2016 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Änderung des Zonenplans Herdschwand und der Bebauungsplan Neuschwand insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden kann. Unter der Beachtung der im Bericht aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein.

Die Vorbehalte und Änderungsanträge des BUWD sowie die diesbezügliche Stellungnahme des Gemeinderats Emmen resp. die Berücksichtigung der Anträge im Bebauungsplan sind im Anhang 4 dieses Berichts im Detail aufgeführt.

Zu den wesentlichen Änderungen nahm die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) mit dem Schreiben vom 6. Februar 2017 Stellung. Darin wird festgehalten, dass mit den Änderungen am Situationsplan und den Art. 5, 9, 10 und 12 der Sonderbauvorschriften die Vorgaben gemäss der kantonalen Vorprüfung erfüllt sind.

## **8 Weitere Anpassungen seit der kant. Vorprüfung**

Aufgrund der weiteren Beratungen und Diskussionen während und nach der kant. Vorprüfung, insbesondere auch im Bereich der Erschliessung und Parkierung, nahm der Gemeinderat im Bebauungsplan noch folgende inhaltliche Änderungen vor:

### **8.1 Sonderbauvorschriften**

#### **Art. 3: Bestandteile des Bebauungsplans**

- Richtprojekt Umgebung: Anpassung der Bestandteile des Richtprojekts aufgrund der Weiterbearbeitung des Konzepts
- Ergänzung der wegleitenden Bestandteile mit dem "Mobilitätskonzept (Stufe Bebauungsplan)".

#### **Art. 9: Mobilitätskonzept**

- Das Mobilitätskonzept (Stufe Bebauungsplan) liegt bereits vor und wird in Art. 9 konkreter behandelt.

#### **Art. 10: Parkierung**

- Die Zahl der Parkplätze wird reduziert auf 60 - 80% des Normbedarfs gemäss VSS-Norm. Zudem wird für Carsharing Parkplätze ein reglementarischer Anreiz geschaffen.

#### **Art. 12: Veloabstellplätze**

- Aufgrund des "wegleitenden Mobilitätskonzepts Neuschwand Stufe Bebauungsplan" werden die Vorschriften zu den Veloabstellplätzen konkretisiert.

### **8.2 Situationsplan**

- Beim Baubereich 7 (Personalhaus) wird der Standort der oberirdischen Veloabstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) ergänzt.
- Im Rahmen der Mitwirkung wurde angeregt, den bestehenden (nicht geschützten) Baum beim Spycher zu erhalten. Dies ist nicht möglich, weil hier eine grössere topographische Höhendifferenz besteht, so dass das Terrain angepasst werden muss, um die angestrebten hindernisfreien Wegverbindungen realisieren zu können. Dieses Ziel wird bei der Abwägung der Interessen höher eingestuft als die Erhaltung des Baums. Im Plan wird aber der angemessene Ersatz (Neupflanzung) festgelegt.

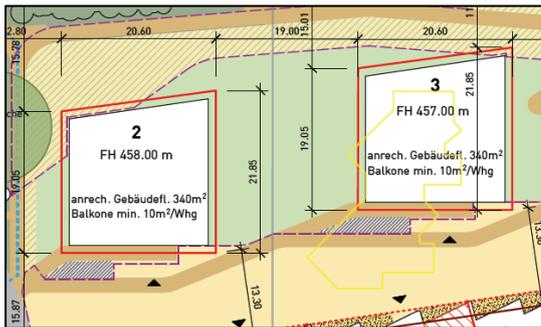
## 9 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 16. April – 14. April 2017 statt. In dieser Zeit wurden neun Einsprachen und drei Stellungnahmen eingereicht. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wird der Bebauungsplan wie folgt angepasst:

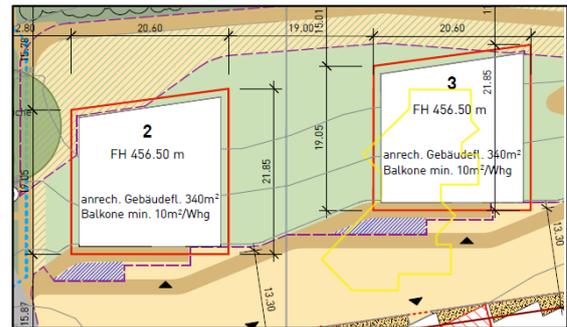
### 9.1 Situationsplan

- Die Firsthöhen der Baubereiche 2 und 3 werden von 458.00 m.ü.M. respektive 457.00 m.ü.M. auf 456.50 m.ü.M. reduziert.

Ausschnitt Situationsplan  
Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Situationsplan  
Stand Einwohnerrat

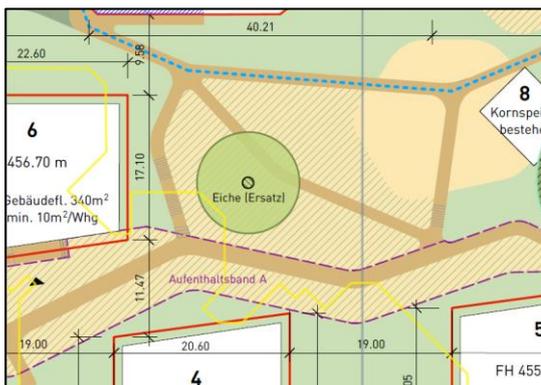


➔ Begründung:

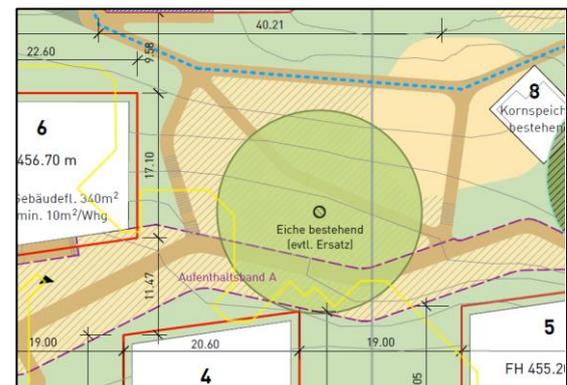
Durch die Reduktion der Firsthöhe wird bezüglich der Höhe kein Spielraum mehr gewährt. Das begleitende Richtkonzept Architektur wird durch diese Reduktion in seiner Umsetzung nicht eingeschränkt.

- Der Situationsplan wird aufgrund der Änderungen an Art. 20 der Sonderbauvorschriften wie folgt angepasst:

Ausschnitt Situationsplan  
Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Situationsplan  
Stand Einwohnerrat



➔ Begründung:

Die bestehende Eiche soll erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

## 9.2 Schnittplan

Der Schnittplan wird bezüglich der Reduktion der Firsthöhen bei den Baubereichen 2 und 3 entsprechend angepasst.

## 9.3 Sonderbauvorschriften

- Art. 12 Veloabstellplätze  
2 1/3 der erforderlichen Abstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind gemäss Situationsplan in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren. Die Abstellplätze sind **wenn möglich** zu überdachen.

→ Durch die Pflicht zur Überdachung der Abstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) wird die Qualität der Überbauung weiter gesteigert.

- Art. 15 Festsetzungen im Situationsplan

Im Situationsplan werden folgende Flächen aus dem Plan Umgebung festgelegt:

- a. Hauszugänge
- b. Aufenthaltsbänder A,B
- c. Spielplätze und Freizeitanlagen
- d. Spielplätze und Freizeitanlagen grün
- e. private Gartenbereiche
- f. gemeinschaftliche Grünanlagen
- g. bestehender Baum
- h. bestehende geschützte Bäume
- i. **bestehender** Baum (evtl. Ersatz)
- j. bestehende geschützte Hecken
- k. Hecken (Ersatzpflanzungen)
- l. Bildstock (verschieben gemäss Art. 5 SBV möglich).

→ Begründung:

Die bestehende Eiche soll erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

- Art. 20 **Geschützte** Bäume

1 Die im Situationsplan speziell bezeichneten Bäume sind gemäss kommunaler Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen vom 17.8.1982 geschützt. Sie sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

2 **Der im Situationsplan speziell bezeichnete Baum (bestehender Baum (evtl. Ersatz)) muss erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. An seiner Stelle ist entsprechend Ersatz zu schaffen.**

→ Begründung:

Die bestehende Eiche soll erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

Aufgrund des neuen Absatzes 2 von Art. 20 geht es in diesem Artikel nicht mehr nur um "Geschützte Bäume", sondern allgemein um "Bäume". Daher wird der Name von Art. 20 angepasst.

## 10 Beschrieb des vorliegenden Richtkonzepts Neuschwand

(Stand: z.H. Einwohnerrat)

Das Siegerprojekt des Wettbewerbs trägt den Namen "Neuschwand". Dieser Name soll im Konzept und im Bebauungsplan beibehalten werden.

In den nachfolgenden Kapiteln werden die folgenden Konzeptinhalte beschrieben:

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Umgebung
- Erschliessung und Parkierung
- Umweltbelange

### 10.1 Richtprojekt Architektur

#### 10.1.1 Grundsätze zum Baukonzept

Das Bebauungskonzept wird der Lage und Situation gerecht. Es sieht eine Bebauung vor, die Bezug nimmt auf die grossmassstäblichen Bauten des Emmen Centers im Osten, das kleinteilige Einfamilienhausquartier im Westen und den Terrainanstieg des Grundstücks um ca. 15 m bis auf die Hügelkuppe. Auf die unterschiedlichen Konditionen reagiert das Konzept mit drei verschiedenen Bautypen.



*Richtprojekt Architektur: Modellaufnahme*

Auf der Grundlage des Bebauungsplans entstehen im Quartier „Herdschwand“ etwa 155 neue Wohneinheiten.

Eine Zeilenbebauung bildet den Abschluss zum Quartier rund ums Emmen Center. Die Bauzeile weist vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf.

Auf der Hügelkuppe bleibt das bestehende Personalhaus erhalten und wird renoviert. Zwischen dem Zeilenbau und Personalhaus bilden fünf Punkthäuser den Übergang zwischen lockerer Einfamilienhausstrukturen und urbaner Bebauung.

Sämtliche Häuser werden sensibel in das Terrain eingepasst. Durch Einbezug des geschützten Baumbestands soll ein parkähnlicher Aussenraum geschaffen werden. Die bestehende Vernetzung mit dem umliegenden Siedlungsgebiet bleibt über die Anordnung der Freiräume bestehen. Den Fussgängern – insbesondere dem Schülerverkehr zwischen Berufsschule und Bahnhof – wird eine direkte Wegführung durchs Areal gesichert. Das Quartier ist weitgehend autofrei konzipiert.



Richtprojekt Neuschwand gemäss Bebauungsplan: Regelgeschoss

## 10.2 Richtprojekt Umgebung

### 10.2.1 Gesamtkonzept

Aufgrund der Grösse des neuen Wohnquartiers kommt dem Freiraum eine hohe Bedeutung zu. Die bestehenden Durchquerungen (öffentliche Fusswege) bleiben erhalten und werden zu einem Quartier verbindenden Netz erweitert.

Die geschützten Hecken entlang der östlichen und der südwestlichen Grundstücksgrenze werden teilweise durch Neupflanzungen entlang der westlichen und östlichen Grundstücksgrenze ersetzt. Aufenthalts- und Spielflächen werden aufgrund eines Gesamtkonzepts (Aufenthaltsbänder und Plätze) im ganzen Areal realisiert.

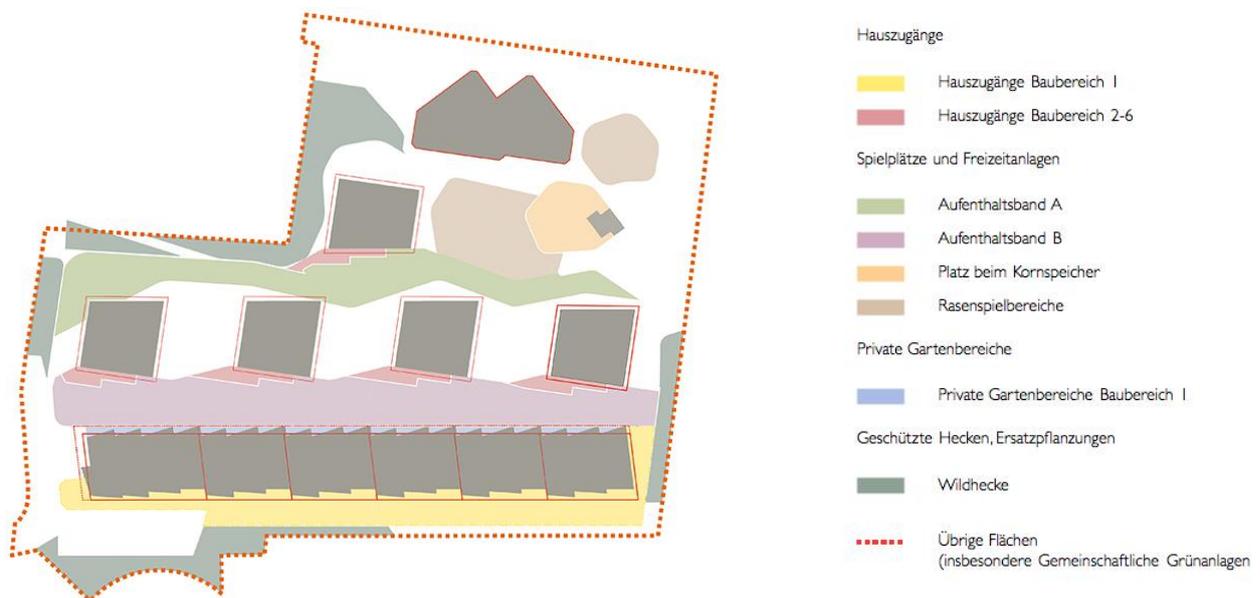
Die Grünflächenziffer gemäss Art. 7 BZR beträgt über das gesamte Perimetergebiet - trotz hoher Baudichte - mind. 0.55.

Die Gestaltung der Umgebung mit Bauten, Anlagen sowie ökologischen Massnahmen sind im Rahmen der Baubewilligungsverfahren gemäss § 55 PBV in einem detaillierten Umgebungsprojekt über den ganzen Perimeter nachzuweisen (siehe Art. 13 Abs. 2 SBV).

### 10.2.2 Umgebungsgestaltung, Siedlungsökologie

Gestaltung, Begrünung und Nutzung der Umgebungsflächen sind im "Richtprojekt Umgebung" festgelegt. Der "Plan Umgebung" hat begleitenden Charakter. Aufgrund der kant. Vorprüfung wurden die Bestimmungen zur Umgebung (Art. 13 - 22 SBV) konkretisiert und sichern die Umsetzung des Inhalts des Richtprojekts Umgebung ab.

Aus konzeptioneller Sicht wird das Bebauungsplangebiet in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Funktionen aufgegliedert. Die Teilbereiche werden im Plan Umgebung und im folgenden Konzeptschema dargestellt, sowie in den begleitenden Bestimmungen zum Plan Umgebung ausführlich beschrieben.



Übersicht der Teilbereiche im Bebauungsplangebiet

### 10.2.3 Hauszugänge

#### Hauszugänge Baubereich 1

Der Erschliessungsbereich im Osten von Haus eins ist durch die Erschliessungsfläche (Hartbelag) und die angrenzende Wildhecke inkl. Krautsaum geprägt. Die Erschliessungsfläche ist ausreichend breit ausgebildet, dass sie als Korridor für Zügelwagen genutzt werden kann.

## **Hauszugänge Baubereiche 2 - 6**

Die Gebäudezugänge der Häuser zwei - sechs bestehen aus quer zu den Gebäuden angeordneten Zugangsrampen (Hartbelag, rollstuhlgängig), welche über zusätzliche Treppen jeweils mit dem angrenzenden Aufenthaltsband verbunden sind. Die Restfläche zwischen Rampe und Hauptwegverbindung ist als chaussierter Streifen ausgebildet und dient als Veloabstellfläche für Besucher.

### **10.2.4 Gemeinschaftliche Grünanlagen**

Die ausserhalb der acht Teilbereiche gelegenen Flächen (weisse Flächen) umfassen die gemeinschaftlichen Grünanlagen. Sie bilden mit einem naturnahen Erscheinungsbild einen gestalterischen Zusammenhang über die gesamte Überbauung. Dabei bieten sie einem breiten Spektrum von Tier- und Pflanzenarten zusätzlichen Lebensraum in urbaner Umgebung.

Die gemeinschaftlichen Grünflächen werden im Plan Umgebung detaillierter dargestellt.

### **10.2.5 Private Gartenbereiche Baubereich 1**

Angrenzend an das Aufenthaltsband B befinden sich private Gärten für die Erdgeschosswohnungen des Baubereichs 1, welche von den Loggien aus zugänglich sind. Dem privaten Gartenbereich vorgelagert verläuft ein Stauden- oder Gräserband, welches einen Puffer zwischen privatem und halbprivatem Raum bildet.

### **10.2.6 Spielplätze und Freizeitanlagen**

#### **Spielplätze und Freizeitanlagen: Aufenthaltsband A**

Das Aufenthaltsband A stellt einen der vier grossen gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräume dar. Der Hauptweg bildet neben seiner Erschliessungsfunktion für Haus sechs eine wichtige Fussgängerverbindung zwischen dem angrenzenden Härdschwandwald und der Oberhofstrasse auf der gegenüberliegenden Seite des Bebauungsplanareals. Der Weg in Hartbelag bildet zusammen mit einem befahrbaren Bankett einen Korridor für Rettungsfahrzeuge und Zügelwagen. Die Grünflächen des Aufenthaltsbandes entsprechen ansonsten in Ansaat und Substrat denjenigen der „Übrigen Flächen“, werden jedoch durch häufigeren Schnitt niedrig gehalten. Bei der Aufweitung bei Baubereich 2 beinhaltet die beispielbare Rasenfläche zusätzlich Spielangebote.

#### **Spielplätze und Freizeitanlagen: Aufenthaltsband B**

Das Aufenthaltsband B ist dem Gebäude eins vorgelagert. Im Gegensatz zum Aufenthaltsband A ist es eher platzartig ausgebildet und flächig chaussiert. Wie dieses beinhaltet das Aufenthaltsband B einen Korridor für Rettungsfahrzeuge und Zügelwagen. Innerhalb des Teilbereichs ist ein Kleinkinderspielplatz sowie angrenzend ein möblierter Aufenthaltsbereich vorzusehen.

#### **Spielplätze und Freizeitanlagen: Platz beim Kornspeicher**

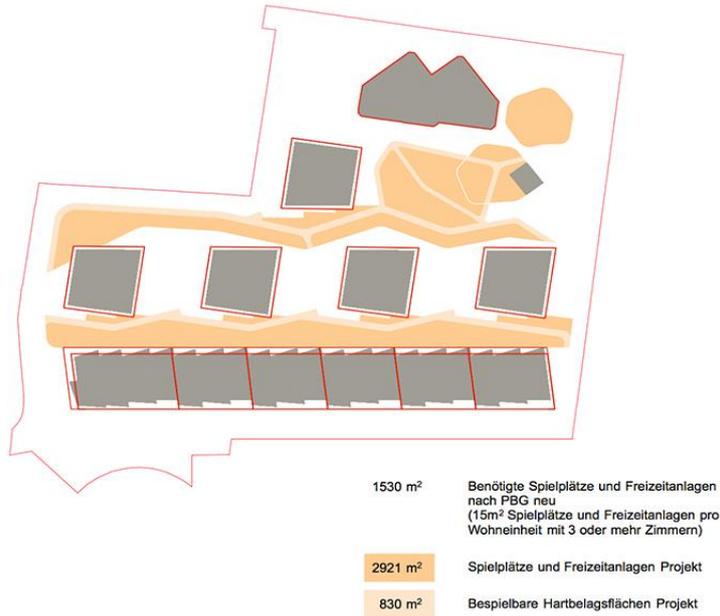
Aufenthaltsbereiche A und B werden durch einen Platz am alten Spycher ergänzt. Er dient als ruhiger Beobachtungs- und Aufenthaltsort und soll damit den heutigen Charakter übernehmen. Bei Bedarf kann der grosszügige Vorplatz für Festanlässe genutzt werden.

#### **Spielplätze und Freizeitanlagen: Rasenspielbereiche**

Die Rasenspielbereiche sind auf der bestehenden, ebenen Rasenfläche zwischen Baubereich 7 und dem geschützten Baumbestand sowie zwischen Baubereich 6 und Kornspeicher angeordnet. Die Rasenfläche beim geschützten Baumbestand soll vollständig ausserhalb des Kronenbereichs der Bäume angelegt und durch regelmässigen Schnitt niedrig gehalten werden. Die Hangfläche zwischen Baubereich 6 und Kornspeicher wird als möblierter Spiel- und Aufenthaltsbereich ausgebildet. Zwischen dem Hauptweg des Aufenthaltsbandes A und dem Baubereich 7 ist ein rollstuhlgängiger Weg auszubilden und in die Spiellandschaft zu integrieren.

Die gemäss § 75 Abs.3c und § 158 PBG erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen (15 m<sup>2</sup> pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweisen) mit gesamthaft 1'530 m<sup>2</sup> Fläche sind im Situationsplan und im Plan Umgebung dargestellt und nachgewiesen. Sie sind zusammen mit den angrenzenden Gebäuden zu erstellen.

Spielplätze und Freizeitanlagen: Flächennachweis



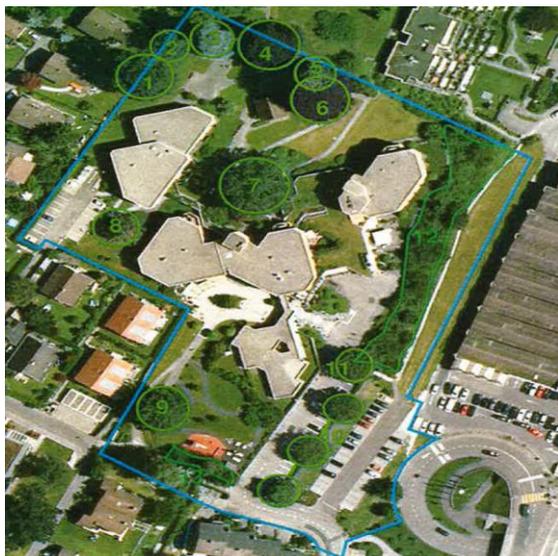
*Spiel- und Freizeitflächen im Bebauungsplangebiet*

**10.2.7 Geschützte Hecken, Ersatzpflanzungen, Geschützte Bäume**

Der Bestand an bedeutenden Naturobjekten auf der Parzelle Herdschwand ist auf der Luftaufnahme dargestellt:

**Geschützte Bäume**

Geschützt gemäss kommunaler Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen (vom 19.12.1989) sind die Bäume 1 – 6. Die Bäume 1 - 6 werden im Konzept erhalten. Terrainanpassungen und Belageinbauten in der senkrechten Projektionsfläche der Baumkronen sind von einem ausgewiesenen Baumpfleagespezialisten zu begleiten (Art. 20 SBV).



*Geschützte Bäume 1 - 6, Standort Baum 7*

Baum 7 (Eiche) ist nicht geschützt, doch soll die Eiche erhalten werden. Aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz, das die im Bereich der Eiche vorhandenen Terrain-Höhendifferenzen überwinden muss, sind grössere Erdabtragungen erforderlich, die das Wurzelwerk des Baums massiv beeinträchtigen. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

Die Bäume 8 – 11 werden an einem anderen Ort im Bebauungsplanareal ersetzt.<sup>5</sup> Die weiteren nicht geschützten Bäume werden durch Parkbäume ersetzt.

### **Geschützte Hecken, Ersatzpflanzungen**

Die von der Umweltschutzstelle der Gemeinde Emmen bezeichneten Hecken sind über die kantonale Verordnung zum Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen (vom 19.12.1989) geschützt. Gemäss Schutzverordnung kann der Gemeinderat bewilligen, diese Hecken im Bebauungsplanareal an einem anderen Ort zu ersetzen.

Die heute im Perimeter bestehenden Wildhecken umfassen insgesamt 1'415 m<sup>2</sup> Fläche. Diese Flächen werden im neuen Projekt teilweise erhalten, teilweise ersetzt. Die Ersatzflächen sind grösser als die ersetzten Flächen (siehe Flächennachweis im begleitenden Plan des Richtprojekts Umgebung).

## **10.3 Erschliessung, Parkierung**

### **10.3.1 Verkehrskonzept**

#### **Erschliessung**

Die Erschliessung der Baubereiche 1 - 6 erfolgt via die Hochdorfer-, Schützenmatt- und die Oberhofstrasse. Der Bebauungsplan sieht vor, dass der MIV kurz nach der Grundstücksgrenze im Süden in die unterirdische Einstellhalle geführt wird. Die Zu- und Wegfahrt über die Oberhofstrasse Süd ist rechtlich gesichert (Zufahrt über öffentliche Gemeindestrassen).

Grundsätzlich könnte die Siedlung Neuschwand auch über die Oberhofstrasse Nord erschlossen werden, doch fehlen hier nötige Wegrechte. Der Erwerb dieser Wegrechte auf dem Enteignungsweg ist unwahrscheinlich, weil das Areal über die Oberhofstrasse Süd gemäss Verkehrsgutachten hinreichend erschlossen ist.

Für das bestehende Gebäude im Baubereich 7 erfolgt die Erschliessung - wie bisher - über die Pilatus- und Herdschwandstrasse. Die bestehende oberirdische Parkierung wird nicht verändert; Einstellhallen sind nicht vorgesehen, weitere Bauten werden nicht über die Herdschwandstrasse erschlossen.

#### **Verkehrstechnisches Gutachten**

In einem verkehrstechnischen Gutachten stellt die Ernst Basler + Partner AG (siehe Beilage) den Mehrverkehr aus der Überbauung Neuschwand fest und klärt die Mehrbelastung der massgebenden Strassenabschnitte und -knoten.

Das Gutachten basiert auf folgenden Annahmen:

- Das Areal ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen (Standorttyp A + B).
- Berechnet werden die Anzahl Parkplätze, die aufgrund der VSS-Normen erforderlich sind (100%).
- Der Gemeinderat legt im Rahmen des Bebauungsplans die zulässigen Parkplätze aber auf 60 - 80% des Normbedarfs fest.
- Das Gutachten berechnet das Verkehrsaufkommen aber trotzdem mit 100% ("sicherere Seite").

Das Gutachten kommt zu folgendem Schluss:

- Das erwartete MIV-Verkehrsaufkommen liegt bei maximal rund 510 Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr) und rund 100 Fahrten ASP (Abendspitzenstunde).
- Wird die gute öV-Erreichbarkeit und das Angebot im nahegelegenen Emmen Center, sowie die reglementarisch verlangte Reduktion der Anzahl PP um 20 - 40% berücksichtigt, liegt das Verkehrsaufkommen um diesen Betrag tiefer.
- Gegenüber der heutigen Nutzung (Betagtenzentrum) steigt der Verkehr um ca. +240 Fahrten je Tag und +50 Fahrten in der Abendspitzenstunde.

---

<sup>5</sup> vgl. Gemeinderat Gemeinde Emmen, Schreiben an Welcome Immobilien AG bzgl. Schutz von Naturobjekten vom 11.02.2011

- Das erzeugte Verkehrsaufkommen der Überbauung Neuschwand kann durch das angrenzende Strassennetz und dessen Knoten verarbeitet werden.

### **Öffentlicher Verkehr**

Die Distanz zum S-Bahnhof Emmenbrücke beträgt ca. 800 m, zum S-Bahnhof Gersag ca. 1'000 m. Zu Fuss sind diese also in ca. zehn Minuten erreichbar. Ab den beiden Bahnhöfen verkehren mind. sechs Züge pro Stunde Richtung Luzern, weitere Züge fahren Richtung Sursee/Olten und Hochdorf/Lenzburg.

Diverse Bus Haltestellen der Linien 2, 5, 40, 41, 42, 43 und 46 befinden sich entweder in direkter Nachbarschaft beim Emmen Center oder in kurzer Gehdistanz an der Hochdorferstrasse, bei der Marienkirche oder am Seetalplatz (siehe Planübersicht im Anhang).

### **Mobilitätsverhalten / Mobilitätskonzept**

Die Verkehrsinfrastruktur hat einen wesentlichen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzer und ihre Verkehrsmittelwahl. Ziel des Bebauungsplans ist die Förderung einer sanften Mobilität. Durch die Nähe des Grundstücks zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebiete sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bus- und S-Bahnhaltestellen) sind gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Mobilität gegeben. Über das Areal Neuschwand wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet und festgesetzt. Dieses Ziel wird durch die Bestimmungen gemäss Art. 10 SBV unterstützt. Aufgrund der Lage des Areals und der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr wird die Anzahl der zulässigen Parkplätze beschränkt:

Im gesamten Areal Neuschwand werden die Pflichtparkplätze um 20 - 40% reduziert, die nicht überschritten werden dürfen. Für die gegenüber dem Normbedarf reduzierten Parkplätze verlangt die Gemeinde Emmen keine Ersatzabgaben.

### **10.3.2 Verkehrsflächen für den motorisierten Verkehr**

#### **Parkierung**

Die Parkierung der Bewohner erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Für Besucher werden oberirdisch Parkfelder im Vorfeld der Einfahrten zu den beiden Einstellhallen ausgeschieden.

Von diesem Prinzip wird nur beim Baubereich 7 (Umnutzung des bestehenden Personalhauses) abgewichen; die heute bestehenden oberirdischen Parkplätze bleiben unverändert bestehen.

#### **Gestaltung der Strassenflächen**

Der Gestaltung der Strassenflächen ist besonderes Augenmerk zu schenken. Bei der Zufahrt ab Herdswandstrasse sind die Flächen als Mischverkehrsflächen (Fussgänger, Velo und MIV) auszugestalten. Bei einer minimalen Breite von 3.6 m können zwei PW's jederzeit kreuzen. Kreuzen mit grösseren Fahrzeugen ist nur an definierten Stellen möglich. Die Oberhofstrasse weist eine Fahrbahnbreite für Velos und MIV von 6.0 m auf. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters wird das Trottoir für Fussgänger nur noch einseitig geführt, indem das westliche Trottoir an den Hauszugang Baubereich 1 angeschlossen wird. Das östliche Trottoir endet am Perimeterrand im Übergang zur bestehenden Fusswegverbindung in Richtung Shoppingcenter Emmen.

### **10.3.3 Öffentliche Fusswegverbindungen**

Verschiedene Fusswege durchqueren das Grundstück und sorgen für kurze Verbindungen innerhalb des Quartiers und den angrenzenden Siedlungsgebieten wie auch zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Dabei wird sichergestellt, dass die Wegführung für den Schülerverkehr zwischen der Berufsschule und dem Bahnhof Emmenbrücke möglichst direkt gewährleistet ist.

Die öffentlichen Fusswegverbindungen sind im Plan speziell bezeichnet.

### **10.3.4 Radwegverbindungen**

Das Quartier ist für Radfahrer gut erschlossen. Bei den Wohnbauten wird eine grosse Zahl von Abstellplätzen für Räder geschaffen (ein Veloabstellplatz pro Zimmer). Aufgrund der kommunalen Richtpläne werden aber keine öffentlichen Radwegverbindungen durch das Areal Neuschwand festgelegt.

### **10.3.5 Wege für öffentliche Dienste**

Die im Plan Umgebung ausgewiesenen Wege für öffentliche Dienste werden so ausgebildet, dass sie den Anforderungen für Feuerwehr, Zügel- und Nottransporte genügen. Dafür wird in diesen Wegabschnitten die an den Hartbelag angrenzende Grünfläche auf einer Breite von 1.50 m befahrbar fundiert. Die Mindestbreite von Hartbelagsfläche und befahrbarer Grünfläche beträgt unter Berücksichtigung der Schleppkurven mind. 3.50 Meter.

## **10.4 Umweltbelange**

### **10.4.1 Siedlungsentwässerung**

Die übergeordneten und kommunalen gesetzlichen Festlegungen im Zusammenhang der Siedlungsentwässerung sind für das Grundstück bei der Projektierung umzusetzen. Auf weitergehende Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes wird verzichtet.

Die Entwässerung für das Grundstück erfolgt nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplans (GEP Emmen, genehmigt am 07.07.2003). Danach ist nicht verschmutztes Abwasser vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen oder unter Retention einem Vorfluter zuzuleiten.

### **10.4.2 Containerstandorte**

Die Containerstandorte sind im Situationsplan bei den Ausfahrten der Parkierungs-Einstellhallen festgelegt. Die definitive Ausgestaltung und Dimensionierung der Containerstandorte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens gemeinsam mit REAL Recycling Entsorgung Abwasser Luzern festzulegen.

### **10.4.3 Energie**

Gemäss Art. 25 SBV *"haben die Bauten bezüglich Energiekennwerten und ökologischen Anforderungen mindestens dem Label MINERGIE oder der Wirkung eines gleichwertigen Energiestandards zu entsprechen"*.

Die Gemeinde strebt an, die Bebauung ans Fernwärmenetz der neuen Kehrrechtverbrennungsanlage in Perlen anzuschliessen. Mit diesem Anschluss sind Ziele wie diejenige einer 2000-Watt-Gesellschaft nicht erreichbar. Die gelieferte Wärme kann den nötigen Prozentsatz an erneuerbarer Energie nicht garantieren. Die reine Wohnnutzung der Siedlung ist ein weiteres Hindernis zu einer 2000-Watt-Gesellschaft.

### **10.4.4 Lärmschutznachweis**

Über die Beurteilung des Strassenlärms und des Betriebslärms (Einkaufszentrum Emmen) liegt ein Lärmschutznachweis vor. Für die Wohnüberbauung Neuschwand sind alle massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten. Spezielle Massnahmen sind nicht erforderlich.

### **10.4.5 Fluglärm, Hindernissicherung**

Bezüglich Fluglärm sind keine Massnahmen erforderlich. Die massgebenden Höhen betr. Hindernissicherung zum Flugplatz Emmen sind eingehalten und im Schnittplan ausgewiesen.

### **10.4.6 Naturgefahren**

Das Grundstück Nr. 255, Gemeinde Emmen, liegt gemäss Gefahrenkarte des Kantons Luzern ausserhalb von Gefahrenprozessen und gilt demnach als nicht gefährdet.

### 10.4.7 Altlasten

In Kenntnis der publizierten Daten im Kataster belasteter Standorte (<http://www.geo.lu.ch/map/altlasten>) und der früheren Nutzung (Schiesstand) ist nicht auszuschliessen, dass ein Teil der Grundstücksfläche mit Abfall-, Schad- oder gesundheitsgefährdenden Stoffen belastet sein kann (Altlasten ID 1024B0146).

Im Vorfeld eines Neubaus sind allfällige Altlasten (Art. 32c ff USG) fachgerecht zu entsorgen und zwar in der Weise, dass nach der Sanierung gemäss Anhang 3 der Alt IV die Bodenqualität der Liegenschaft eine Wohnüberbauung mit Kinderspielplätzen erlaubt.

## 11 Planungsinstrumente

### 11.1 Teilrevision Zonenplan: Teilzonenplan Herdschwand

#### Spezielle Wohnzone (W-S)

Unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung des Flugplatzes und der umliegenden Quartierstrukturen ist eine Wohnzone mit einheitlichen Gebäudehöhen für das ganze Areal nicht zweckmässig. Es ist eine planungsrechtliche Lösung erforderlich, die dieser speziellen Lage und einer differenzierten Höhenstaffelung der Gebäude Rechnung trägt.

Das gesamte Areal Herdschwand wird darum der speziellen Wohnzone (W-S) zugewiesen, überlagert mit der blauen Punkt-Linie "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR".

Die im rechtsgültigen Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen bereits enthaltene "**Spezialzone W-S**" gemäss Art. 11 BZR eignet sich sehr gut als Zonengrundlage für das Konzept und für den Bebauungsplan Neuschwand.

#### Verbindlicher Planinhalt gemäss Änderungsplan

 Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) ES II, respektive von der 5-geschossigen Geschäftszone (Gs5) in die Spezielle Wohnzone (W-S), ES II.

#### Überlagerte Festlegung

 Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR

 Bauinventar: erhaltenswerte Objekte (Bildstock)

 Bauinventar: erhaltenswerte Objekte (Kornspeicher mit Inventarnummer)



Teilzonenplan Herdschwand: Spezielle Wohnzone (W-S)

## **2-geschossige Wohnzone entlang Brünigring entfällt**

Bei der Realisierung der Reihenhäuser gemäss Mitwirkungsverfahren sollte entlang von zwei EFH-Parzellen am Brünigring ein schmaler Streifen des Areals Herdschwand der 2-geschossigen Wohnzone (überlagert mit Grünzone Gr-B) zugeteilt und den angrenzenden Eigentümern abgetreten werden.

Nachdem der Baubereich 7 nur noch den Umbau und die Erneuerung des bestehenden Personalhauses zulässt, entfällt die Festsetzung dieser 2-geschossigen Wohnzone im Rahmen der öffentlichen Auflage.

Die in diesem Gebiet liegenden bestehenden Abstellflächen für Motorfahrzeuge und Zugangsbereiche zum Gebäude können nicht verändert werden.

## **Zonenvorschriften der Spezialzone W-S**

Am 5. Juli 2016 stimmte der Einwohnerrat einer Änderung von Art. 11 Abs.2 BZR zu, wonach der Erlass eines Richtplans in dieser Zone nicht mehr notwendig ist; am 6. Dez. 2016 genehmigte der Regierungsrat diese Änderung.

Der beim Mitwirkungsverfahren noch vorliegende Richtplanentwurf fällt damit im Gebiet Herdschwand im Rahmen der öffentlichen Auflage weg. Im Zonenplan wird neu mit einer blauen Punktssignatur entlang der Zonengrenze auf den neuen Art. 11 Abs. 2 BZR verwiesen: "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR".

In Art. 11 Abs. 2 BZR werden für die Zone W-S 2-4 Vollgeschosse festgelegt. Zudem gilt in speziell bezeichneten Gebieten die folgende Bestimmung: "*In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten können die Gebäudehöhen und Dichten in einem Bebauungsplan abweichend festgelegt werden*".

## **11.2 Bebauungsplan**

Der Bebauungsplan sichert das Gesamtkonzept über den ganzen Perimeter (Situationsplan mit Nummerierung der Baubereiche: siehe Anhang 3). Er sichert die wichtigen Elemente und Qualitäten des Konzepts aufgrund der Anforderungen gemäss § 65 PBG.

### **11.2.1 Grundsatz: Baubereiche, anrechenbare Gebäudeflächen, Balkone (Art. 5 der Sonderbauvorschriften)**

Die Bauvolumen in den Baubereichen werden durch folgende Bestimmungen geregelt:

- Baubereiche für die verbindliche Lage der Bauten (rote Begrenzungslinien)
- Maximale anrechenbare Gebäudefläche (weisse Fläche) gemäss Richtprojekt. Diese maximale Gebäudegrundfläche kann innerhalb der Baubereichsbegrenzung verändert, aber nicht vergrössert werden.
- Vorspringende Gebäudeteile und Balkone werden den Gebäudeflächen nicht angerechnet, wenn sie nicht mehr als 1.50 m über die Fassadenlinie hinausragen und nicht länger sind als 1/3 der zugehörigen Fassadenflucht (die maximale Länge von 1/3 pro Fassadenflucht gilt kumulativ für alle vorspringenden Gebäudeteile und Balkone über alle Geschosse, gemessen in der vertikalen Projektion; § 112a Abs. 2e und h PBG; siehe Anhang 2: Auszug aus den erläuternden Skizzen zur Planungs- und Bauverordnung des Kantons Luzern).
- Diese Regelung gilt sowohl für die anrechenbare Gebäudefläche als auch für den Baubereich (§ 30 Abs. 5 PBG).
- Beim Baubereich 1 messen die Balkone mehr als 1/3 der zugehörigen Fassadenflucht. Sie werden darum im Situationsplan durch einen separaten Baubereich für Balkone geregelt und planungsrechtlich gesichert.



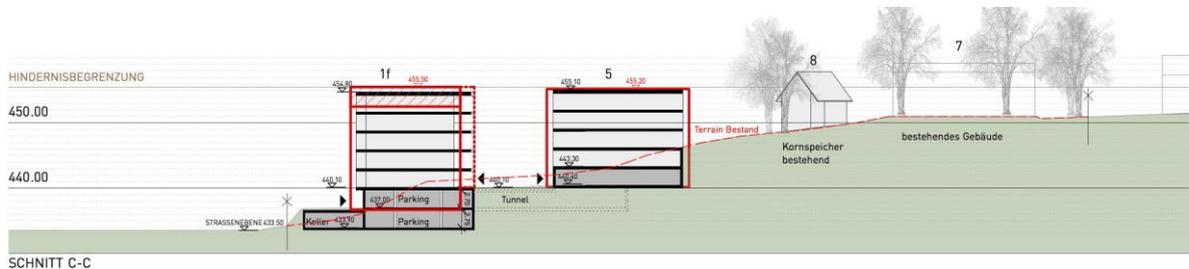
## Baubereich 8: Kornspeicher

Der Spycher mit der Gebäudenummer 2735A ist gemäss Bauinventar der Gemeinde Emmen als „erhaltenswert“ klassifiziert. Diese Haltung vertritt auch der Gemeinderat. Der Spycher Herdschwand stammt ursprünglich aus dem Gebiet Emmen Dorf und wurde 1976 beim Bau des Betagtenzentrums auf dieses Grundstück verschoben.

Der ehemalige Kornspeicher wurde 1975 vollständig renoviert. Er wird heute von der Zunft zur Emme für Vereinsveranstaltungen genutzt. Aufgrund einer der detaillierten Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuchs wird geprüft, ob der Spycher am heutigen Standort bleibt oder nochmals verschoben wird. Dabei kann es sich aber nur um eine geringe Verschiebung im Rahmen des Gesamtkonzepts Umgebung handeln. Im Spycher sind zudem Betreuungs- und Freizeitangebote zulässig.

### 11.2.3 Höhenentwicklung (Art. 5 der Sonderbauvorschriften)

Zur Sicherung der An- und Abflugschneisen des Flugplatzes Emmen gelten im Einzugsbereich des Flughafens Höhenbeschränkungen für bauliche Massnahmen (Hindernisbeschränkungen). Die Höhenbeschränkung ist eine schiefe Ebene, die zwischen 455.20 m ü.M. und 458.00 m ü.M. liegt. Sie ist im Schnittplan für jedes Gebäude ausgeschieden.



*Schnitt C aus dem Schnittplan: Gebäudehöhen sind auf Hindernisbegrenzung Flugplatz Emmen abgestimmt.*

Die Gebäudehöhen orientieren sich vorab an der Hindernisbegrenzung (Höhenbegrenzung) des Flugplatzes. Diese Höhendifferenzierung lässt sich aber auch aufgrund der umliegenden Quartierstrukturen ableiten und begründen.

Im Baubereich 1 gilt eine Firsthöhe für vier Vollgeschosse und einem Attikageschoss. Dieser Längsbau entspricht damit in seiner Höhe einem zonengemässen Gebäude in einer 4-geschossigen Wohnzone.

Bei den Punktbauten gelten in den Baubereichen 2 - 5 vier Vollgeschosse, im Baubereich 6 gelten drei Vollgeschosse. Zusätzliche Attikageschosse sind nicht zulässig.

Für den Baubereich 7 (Umbau Personalhaus) ist die bestehende Firsthöhe massgebend.

### 11.2.4 Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan

Die Sonderbauvorschriften sichern die Inhalte und Qualitäten der Richtprojekte Architektur und Umgebung. Im Folgenden werden die wichtigsten Bestimmungen erläutert.

#### Art. 3: Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan besteht aus verbindlichen und wegleitenden Teilen.

#### Art. 7: Architektonische Gestaltung, Dachgestaltung

Innerhalb des Perimeters wird eine Bebauungsvielfalt angestrebt. Das Bebauungskonzept „Neuschwand“ weist zwei unterschiedliche Bautypologien auf (Zeilenbau, Punkthäuser). Zeilenbau einseits und Punkthäuser andererseits sollen eine einheitliche Gestaltung aufweisen (einheitliche Gestaltung bezüglich Dach, Fassaden und Kubatur).

**Art. 9: Mobilitätskonzept; Art. 10: Parkierung; Art. 12, Veloabstellplätze**

Diese Artikel setzen ein zeitgemässes Mobilitätskonzept um, das einerseits die zulässigen Parkplätze pro Wohnung gegenüber der bisherigen Praxis spürbar reduziert und andererseits Massnahmen formuliert, wie die Mobilität stärker auf den Langsamverkehr und den öffentlichen Verkehr umgelenkt werden soll.

**Art. 13 - 22: Umgebung**

Die Gestaltung der Umgebung, insb. Grünräume, Spielanlagen und Bepflanzungen, erhalten in einer Wohnüberbauung mit höherer Dichte eine hohe Bedeutung. Die relevanten Inhalte des Richtprojekts Umgebung werden mit diesen Artikeln rechtlich gesichert.

**12 Der Bauungsplan Neuschwand erfüllt die Anforderungen gemäss § 65 PBG**

§ 65 PBG nennt die Qualitäten, die ein Sondernutzungsplan (Gestaltungs- oder Bauungsplan) erfüllen muss:

**Siedlungsgerechte Überbauung**

Das Konzept Neuschwand wurde im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens von einer Fachjury bestimmt. Es erfüllt alle Anforderungen einer Wohnüberbauung mit hohen Qualitäten, insbesondere bezüglich einem differenzierten Angebot an verschiedenen Wohnformen und Wohnungsgrössen sowie einem sorgfältig entworfenen und gestalteten Umfeld mit abwechslungsreichen Freiraum- und Platzbereichen.

**Erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte Überbauung**

Sämtliche Pflichtparkplätze für die Bewohner sind unterirdisch angelegt; die Siedlung ist frei von motorisiertem Verkehr.

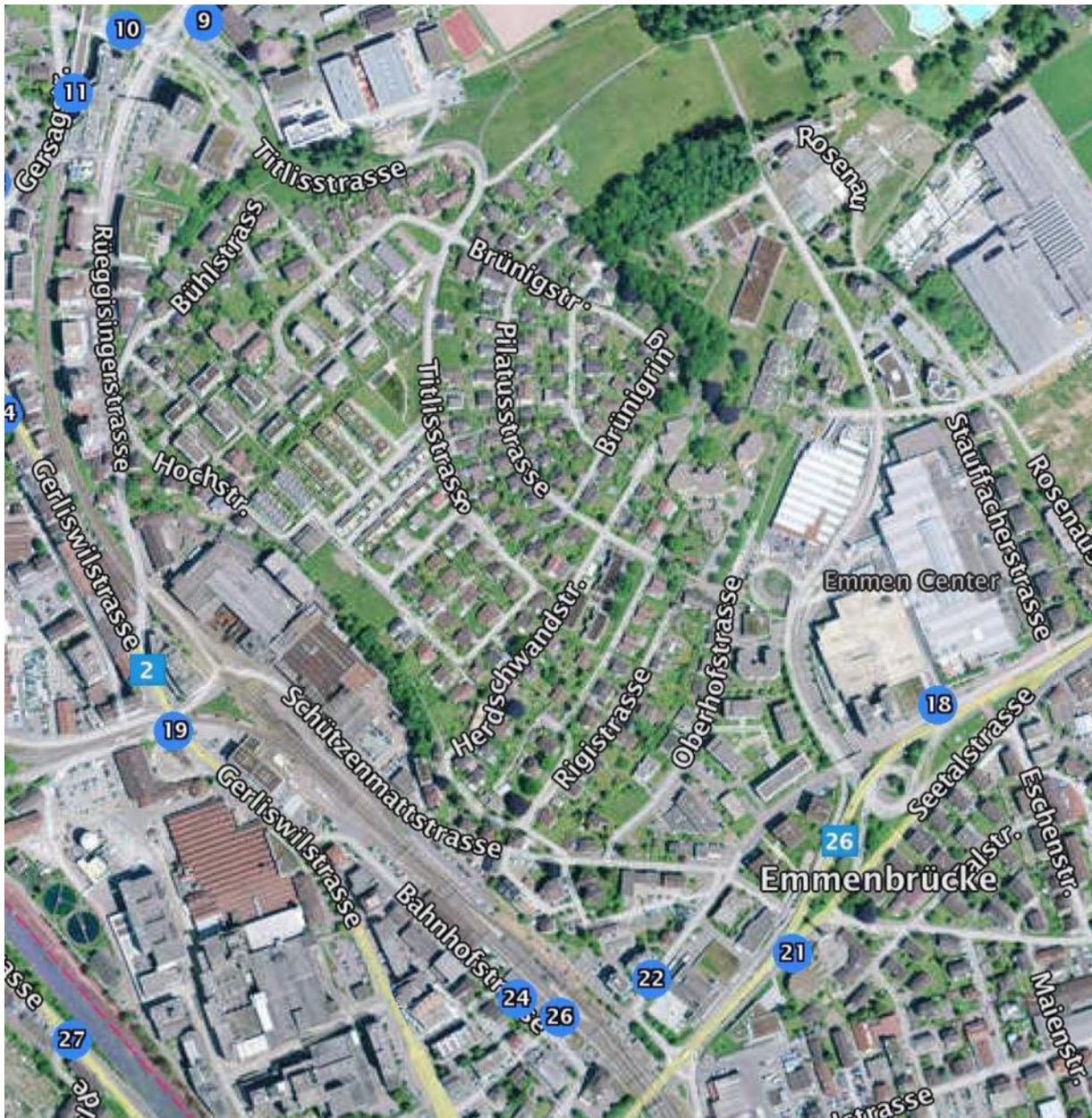
Die Reduktion des Normbedarfs an Parkplätzen und das Mobilitätskonzept (Stufe Bauungsplan) sorgen für ein zeitgemässes Mobilitätsverhalten der künftigen Bewohner.

Die Erschliessung ist durch bestehende Wegrechte über die Oberhofstrasse und die Herdschwandstrasse vorgegeben. Das Areal ist mit öffentlichen Fusswegverbindungen für angrenzende Quartiere durchgängig und schafft so die Voraussetzungen für den Langsamverkehr. Das Areal ist sehr gut an öffentliche Verkehrsnetze angeschlossen.

**An die bauliche und landschaftliche Umgebung angepasste Überbauung**

Diese Anforderungen werden sehr stark beachtet. Das bestehende Personalhaus bleibt bestehen. Im mittleren Arealteil wird ein Gebäude mit drei Vollgeschossen realisiert, dann folgen viergeschossige Punktbauten ohne Attikas. Gegenüber dem Einkaufszentrum werden vier Vollgeschosse und ein Attikageschoss erstellt. Damit entsteht eine Siedlung, die sich gut in die bauliche und landschaftliche Umgebung integriert.

### 13 Anhang 1: Übersicht öffentliche Verkehrserschliessung (Kap. 10.3.1)



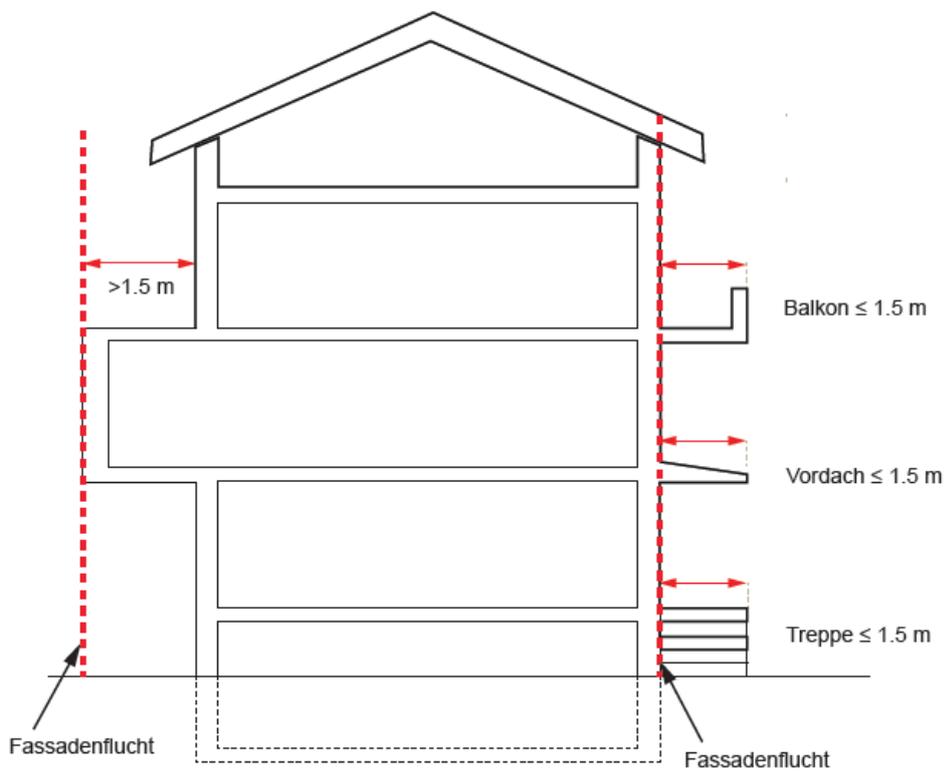
Lage der Haltestellen zum öffentlichen Verkehr<sup>6</sup>

Legende:	9	Bushaltestelle Zentrum Gersag	22	Bus 40 41 Hochdorferstrasse
	10	Bus 41 42 43 44 Zentrum Gersag	24	Bus 2 46 Bahnhof Emmenbrücke
	11	Bahnhof Gersag	26	Bahnhof Emmenbrücke
	18	Bus 40 41 42 43 Emmen Center	27	Bus 41 Rothenhalde
	19	Bus 2 46 Viscosistadt		
	21	Bus 40 41 Marienkirche		

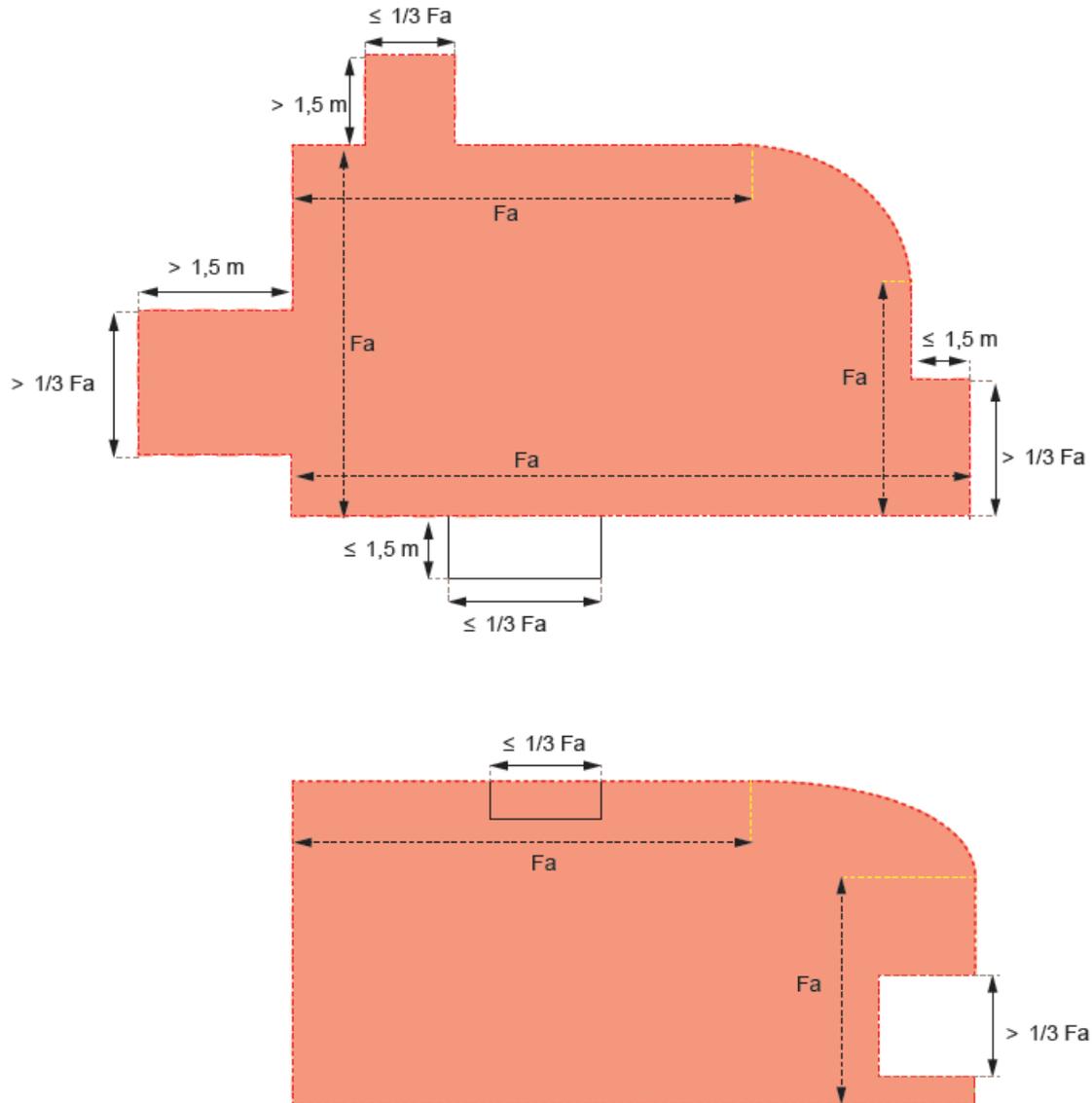
<sup>6</sup> Quelle: www.search.ch

**14 Anhang 2:  
Auszug aus den erläuternden Skizzen zur Planungs- und  
Bauverordnung/PBV zu Kap. 10.2.1**

**4a Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2e und h PBG)**



#### 4b Vor- und rückspringende Gebäudeteile (§ 112a Abs. 2h und i PBG)



- projizierte Fassadenlinie
- Fa zugehöriger Fassadenabschnitt
- anrechenbare Gebäudefläche (§ 25 PBG)



## **16 Anhang 4: Kant. Vorprüfung; Vorbehalte und Anträge sowie diesbezügliche Stellungnahme des Gemeinderats**

### **Teilzonenplan**

*Die Walddarstellung auf dem geänderten Teilzonenplan Herdschwand ist nicht Teil der Revisionsgrundlage und ist wegzulassen. Nach Rechtskraft von Art. 11 Abs. 2 BZR muss noch um den gesamten Perimeter der Umzonung die blau gepunktete Signatur "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR" hinzugefügt werden. Auch ist im Teilzonenplan noch die unnötige Vermassung von 5.80 m (auf Grundstück Nr. 1443) zu entfernen.*

→ Der Teilzonenplan wird entsprechend angepasst.

### **Situationsplan**

*Die bebaubare Grundfläche in den Baubereichen 1 bis 6 sind mit der Angabe des absoluten Wertes in m<sup>2</sup> ausreichend definiert. Die Prozentangaben sind wegzulassen. Der Begriff bebaubar ist durch anrechenbare Gebäudefläche zu ersetzen.*

→ Der Situationsplan wird entsprechend angepasst.

### **Situationsplan**

*Die Erschliessung des Bebauungsplangebietes ist in Art. 11 Sonderbauvorschriften (SBV) verbindlich festgelegt. Der Legendeneintrag "Zufahrt Bebauung" ist daher vom orientierenden zum verbindlichen Planinhalt zu verschieben. Alle Zufahrten von/nach ausserhalb (Oberhofstrasse Ost und Herdschwandstrasse) sind im Plan innerhalb des Perimeters einzutragen und mit der Erwähnung in Art. 11 SBV abzustimmen. Anstelle von "Oberhofstrasse Ost" wäre aufgrund der Himmelsrichtungen wohl "Oberhofstrasse Süd (Grundstück Nr. 3086)" zweckmässiger (vgl. Bemerkung zu Art. 11 Abs. 1 SBV).*

→ Der Situationsplan wird entsprechend angepasst.

### **Situationsplan**

*Da die Verkehrsflächen, Fusswegverbindungen, Spielplätze, Hecken (Ersatzpflanzung) im Plan nicht vermassst sind und voraussichtlich bei der konkreten Projektierung geringfügige Verschiebungen zugelassen werden sollen, beantragen wir Ihnen, bei den genannten Einträgen in der Legende sinngemäss folgenden Zusatz anzubringen: [...] (Lage schematisch) [...]*

→ Die Legendeneinträge der Bereiche Verkehrsflächen, Umgebung und Umweltbelange werden allesamt mit dem Zusatz "Lage schematisch" versehen. Zudem wird aufgrund des Zusatzes "Lage schematisch" auf die Beschriftung der Anzahl Parkplätze verzichtet.

### **Situationsplan**

*Beim Baubereich 1a ist die Ausdehnung der östlich angrenzenden gemeinschaftlichen Grünanlagen zu überprüfen. Sie entspricht nicht dem Umgebungsplan und steht im Widerspruch mit der Signatur Hauszugang.*

→ Der Situationsplan wird entsprechend angepasst.

### **SBV Art. 3 Abs. 2h**

*Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Kap. A.2. Der Planungsbericht ist in dieser Form nicht zweckmässig. Es ist ein bereinigter Bericht zu den – mit Schreiben des Gemeinderats vom 13. Juli 2016 – eingereichten Unterlagen zu erstellen.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

### **SBV Art. 5 Abs. 3**

*Der Begriff anrechenbare Gebäudefläche ist anstelle von Gebäudegrundfläche zu verwenden.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 5 Abs. 3 lit. a**

*Die Messweise resp. Definition von Begriffen kann in den Sonderbauvorschriften nicht neu definiert werden. Art. 5 Abs. 3a ist deshalb zu streichen.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 5 Abs. 3b bis d**

*Im Planungsbericht Ergänzungen wird in Ziffer 3.5 zu Art. 5 festgestellt, die "Gebäudegrundflächen werden in absoluten Zahlen angegeben". Wir erachten dies als zweckmässig und verweisen auf die Ausführungen in Kap. B.3.3. In den Vorschriften sind jedoch ausschliesslich Prozent-Werte vorgegeben. Planungsbericht, Plan und Vorschriften sind aufeinander abzustimmen. Wir beantragen Ihnen, die anrechenbare Gebäudefläche gemäss PBV § 12 Abs. 2 zu verwenden.*

→ Der Planungsbericht, der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 5 Abs. 3b**

*Der erste Satz ist gemäss den einleitenden Vorbehalten zu Artikel 5 zu bereinigen. Der zweite Satz wird zweckmässigerweise in Anlehnung an § 36 Abs. 1c der Planungs- und Bauverordnung wie folgt formuliert: "Das oberste Geschoss darf nur mit einer Fläche von 66% der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses bebaut werden."*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 5 Abs. 3c**

*Der erste Satz ist gemäss den einleitenden Vorbehalten zu Art. 5 zu bereinigen. Der zweite Satz ist nicht als eigener Absatz darzustellen.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 5 Abs. 3d**

*Der zweite Satz wird zweckmässigerweise wie folgt formuliert: "Die anrechenbare Gebäudefläche entspricht dem Baubereich."*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 6**

*Gestützt auf Artikel 3 beantragen wir Ihnen, den Begriff orientierend mit wegleitend zu ersetzen.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

**SBV Art. 9**

*Ist mit Mobilitätsmanagement (Abs. 1 und 2) dasselbe gemeint wie mit Management-Konzept in Abs. 3? Wir beantragen den aktuellen Begriff der Stiftung Energie Schweiz zu verwenden: Mobilitätsmanagement. Der Titel des Artikels ist zu überprüfen.*

→ Der Art. 9 wird vollständig geändert. Neu lautet Art. 9 folgendermassen:

<sup>1</sup> Dem Bauungsplan liegt ein "wegleitendes Mobilitätskonzept" bei.

<sup>2</sup> Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist das Mobilitätskonzept gemäss Abs. 1 zu konkretisieren. Es ist für das ganze Areal aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Bewohnerschaft und Besuchende) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzungen der Sondernutzungsplanung zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Bauherrschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.

<sup>3</sup> Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a Ziele

b Projektbeschrieb mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, nachvollziehbare Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo-/Fussverkehrs-Anbindung; wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c Informationen und Anreize zum Benützen des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs (z.B. Ökobonus)

d bedarfsgerechtes Carsharing-Angebot

e Monitoring/Controlling

<sup>4</sup> Das Mobilitätskonzept und die vertragliche Sicherstellung der Umsetzung sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen. Die zuständige kant. Dienststelle und der VVL nehmen vor der Genehmigung zum Konzept zuhanden des Gemeinderats Stellung. Zeigt das Monitoring/Controlling wiederholt auf, dass die anvisierten Ziele nicht erreicht wurden, kann der Gemeinderat verlangen, dass bestehende Massnahmen verschärft und weitere Massnahmen auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft und bei Eignung umgesetzt werden.

### **SBV Art. 10**

*Wir beantragen Ihnen Abs. 1 und Abs. 2 wie folgt zu präzisieren:*

*Abs. 1: Der Normbedarf der Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage der VSS-Norm 640 281 ermittelt. Die zulässige Anzahl Parkplätze beträgt 80% des Normbedarfs an Parkplätzen.*

*Abs. 2: Zusätzlich zu den in Absatz 1 zulässigen Parkplätzen können weitere 10% öffentlich zugängliche Parkplätze für gemeinschaftlich genutzte oder öffentliche zugängliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge erstellt werden.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst. Die Anzahl Abstellplätze wird auf 60 – 80% des Normbedarfs reduziert. Die Anzahl Abstellplätze für Elektrofahrzeuge wird neu mit absoluten Zahlen angegeben. Der Art. 10 lautet neu folgendermassen:

<sup>1</sup> Der Normbedarf der Parkplätze wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage der VSS-Norm 640 281 ermittelt. Die zulässige Anzahl Parkplätze beträgt 60 - 80% des Normbedarfs an Parkplätzen.

<sup>2</sup> Von den in Abs. 1 genannten zulässigen Parkplätzen sind vier Parkplätze für Elektrofahrzeuge mit entsprechender Ausrüstung zum Laden zu realisieren. Davon ist einer dieser Parkplätze bei den oberirdischen Besucherparkplätzen, die anderen drei in der Tiefgarage anzuordnen.

<sup>3</sup> Zuzüglich zu den in Abs. 1 zulässigen Parkplätzen können bei den oberirdischen Besucherparkplätzen Parkplätze fürs Carsharing realisiert werden.

<sup>4</sup> Die Besucher- und/oder Carsharingparkplätze sind bei den Zufahrten zum Areal gemäss Darstellung im Situationsplan zu erstellen. Die übrigen Abstellplätze sind unterirdisch in der Einstellhalle anzuordnen.

### **SBV Art. 11**

*Wie oben in Ziffer 3.3 erläutert, ist in Absatz 1 im Sinne einer eindeutiger Verortung "Oberhofstrasse Ost" durch "Oberhofstrasse Ost (Grundstück Nr. 3086)" zu ersetzen.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

### **SBV Art. 14 Abs. 1**

*Wir beantragen den letzten Satz wie folgt zu präzisieren: Von den im Plan dargestellten Inhalten kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

### **SBV Art. 18**

*Hinweis: Dieser Artikel fällt vollumfänglich weg, was sich auf die Nummerierung der diesem Artikel folgenden Bestimmungen auswirkt.*

→ Wird entsprechend berücksichtigt.

### **SBV Art. 22**

*Der Verweis in Absatz 4 auf die Direktzahlungsverordnung wirkt etwas fremd im Kontext eines Bebauungsplans. Besser sind die erforderlichen Vorgaben in dieser Bestimmung aufzuführen oder es ist – wenn nicht anders möglich – auf den genauen Artikel der DZV zu verweisen.*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

### **SBV Art. 29 Abs. 2**

*Wir beantragen folgende Korrektur: [...] der Gemeinderat kann ~~unwesentliche~~ geringfügige Abweichungen bewilligen. [...]*

→ Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst.

### **Richtprojekt Architektur**

*In der Übersicht Flächen-, Wohnung- und Parkplatzberechnung ist die Überschrift benötigter Bedarf mit Normbedarf gemäss Art. 9 SBV zu ersetzen.*

→ Das Richtprojekt Architektur wird entsprechend angepasst.

### **Lärm**

*Die Dienststelle uwe verweist auf den Koordinationsbedarf mit der allfällig notwendigen Lärmsanierung des angrenzenden Betriebs JUMBO. Sie beantragt, dass die Gemeinde den Betreiber des Fachmarktes JUMBO über den Lärmsachverhalt und den allfälligen Sanierungsbedarf informiert, sowie die allfällige Sanierung koordiniert.*

→ Der Gemeinderat wird diesen Informationsauftrag erfüllen.

### **Abstimmung Siedlung und Verkehr**

*Die Dienststelle vif verweist auf die Notwendigkeit der Reduktion des Normbedarfs der Parkplätze um mind. 20 %, wie sie in Artikel 10 SBV vorgesehen wird.*

→ Die Anzahl Abstellplätze wird auf 60 – 80% des Normbedarfs reduziert.