

Bebauungsplan Neuschwand

Richtprojekt Umgebung
Bericht zum Plan Umgebung



7. August 2017

Auftraggeber

Gemeinde Emmen
Rüeggisingerstrasse 22
6021 Emmenbrücke

Verfasser

freiraumarchitektur gmbh
Alpenquai 4
CH-6005 Luzern
T +41 41 220 06 16
info@freiraumarchitektur.ch
www.freiraumarchitektur.ch

Didier Lindegger, Dipl. Umwelt-Natw. ETH
Roman Lüssi, Landschaftsarchitekt BSc FH

Referenz

659

Datum

30. Januar 2017

Beilagen**Änderungsverzeichnis**

Version	Datum	Status	Kommentar
A			
B			
C			

Inhalt

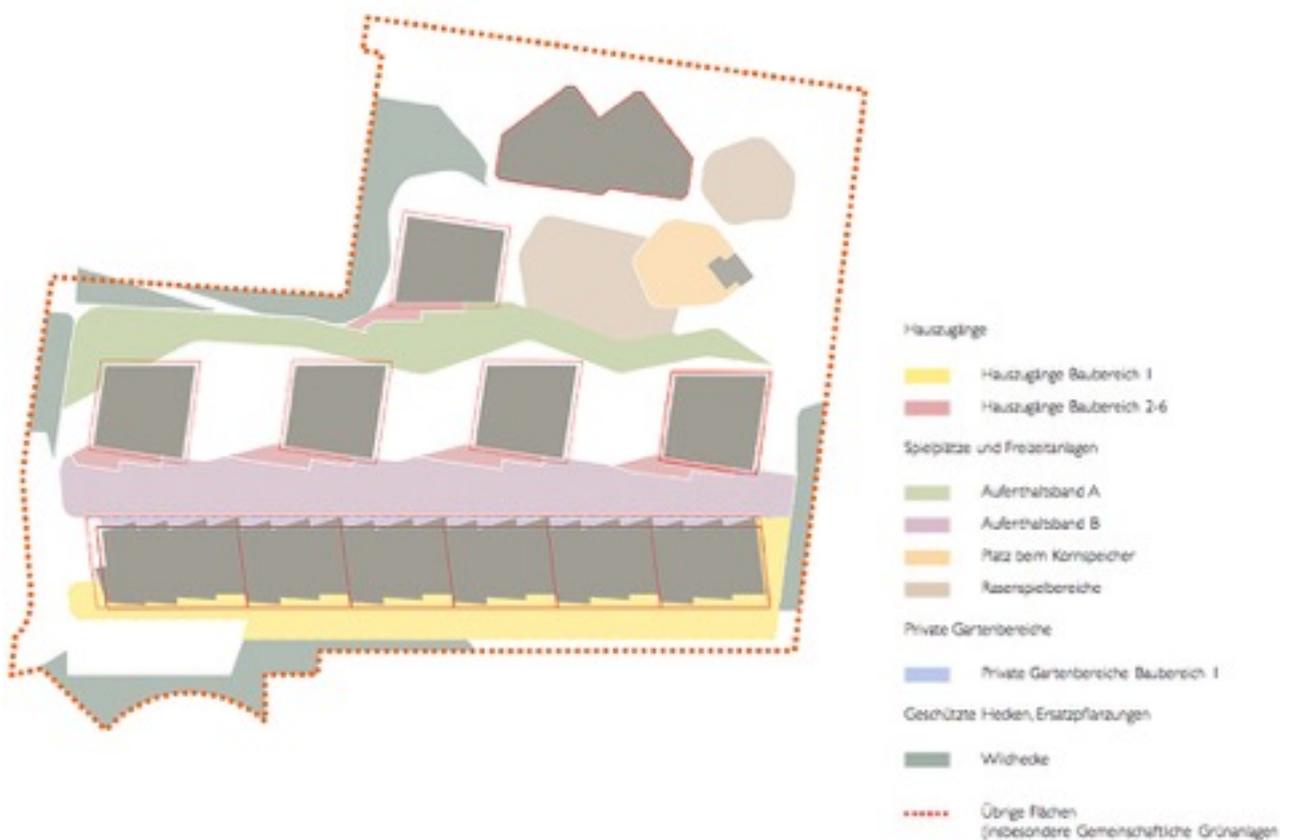
1. Einleitung	4
1.1. Kontext	4
1.2. Übersicht Teilbereiche	4
2. Beschreibung Teilbereiche	5
2.1. Hauszugänge Baubereich I	5
2.2. Hauszugänge Baubereiche 2-6	5
2.3. Aufenthaltsband A	6
2.4. Aufenthaltsband B	7
2.5. Platz beim Kornspeicher	7
2.6. Rasenspielbereiche	8
2.7. Private Gartenbereiche Baubereich I	8
2.8. Geschützte Hecken, Ersatzpflanzungen	9
2.9. Übrige Flächen	10
3. Wegnetz	12
4. Pflanzliste	13

I. Einleitung

I.1. Kontext

Aus konzeptioneller Sicht wird das Bebauungsplangebiet in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Funktionen gegliedert. Die Teilbereiche werden im Plan Umgebung und im folgenden Konzeptschema orientierend dargestellt. Die funktionsbestimmenden Elemente der einzelnen Teilbereiche werden im Kapitel "Beschreibung Teilbereiche" ausführlich erläutert.

I.2. Übersicht Teilbereiche



2. Beschreibung Teilbereiche

2.1. Hauszugänge Baubereich I

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

Hartbelag Typ B: Der Erschliessungsweg entlang des Mehrfamilienhauses ist in Hartbelag auszubilden. Der Hartbelagstyp entspricht dem unter „Übrige Flächen“ beschriebenen „Hartbelag Typ B“.

Kurzzeitabstellplätze (Velo): Im Bereich der Hauseingänge des Gebäudes I werden pro Hauszugang je 10 gedeckte Veloabstellplätze für Besucher angeboten (entspricht 60 Stück).

Krautsaum: Der Krautsaum wird als artenreicher Blumenrasen auf magerem Substrat ausgebildet und maximal zweimal jährlich abschnittsweise gemäht. Der Krautsaum soll frühestens ab dem 15. Juni geschnitten werden. Das Schnittgut ist bis zur Trocknung vor Ort zu belassen und anschliessend abzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet. Alle drei Jahre ist die Fläche auf Neophyten zu prüfen.

2.2. Hauszugänge Baubereiche 2-6

Die Gebäudezugänge der Häuser 2-6 bestehen aus quer zu den Gebäuden angeordneten Zugangsrampen (Hartbelag, rollstuhlgängig), welche über zusätzliche Treppen jeweils mit dem Aufenthaltsband B verbunden sind. Die Restfläche zwischen Rampe und Hauptwegverbindung ist als chaussierter Streifen ausgebildet und dient als Veloabstellfläche für Besucher.

Hartbelag Typ B: Die Erschliessungswege zu den Punkthäusern 2-6 sind in Hartbelag auszubilden. Der Hartbelagstyp entspricht dem unter „Übrige Flächen“ beschriebenen „Hartbelag Typ B“.

Chaussierung: Die an den Hartbelag anschliessende Fläche ist als wassergebundene Decke (Chaussierung) auszuführen. Ihre Breite beträgt minimal 2 Meter. Die Flächen sind einmal jährlich im Frühjahr aufzuprofilieren.

Kurzzeitabstellplätze (Velo): Auf der chaussierten Fläche sind für die Punkthäuser 2-6 je 10 gedeckte Velostellplätze anzubieten (entspricht 50 Stück). Die Gesamtbreite der Erschliessung (chaussierter Streifen und Hartbelagsstreifen) beträgt dafür insgesamt 4 m.

2.3. Aufenthaltsband A

Das Aufenthaltsband A stellt einen der vier grossen gemeinschaftlich nutzbaren Aussenräume dar. Der Hauptweg bildet neben seiner Erschliessungsfunktion für Haus 6 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.

Hartbelag Typ B: Der Haupterschliessungsweg innerhalb des Aufenthaltsbandes A ist in Hartbelag auszubilden. Der Hartbelagstyp entspricht dem unter „Übrige Flächen“ beschriebenen „Hartbelag Typ B“

Schotterrasen: An den Hartbelags-Erschliessungsweg anschliessend ist ein Teil der begleitenden Grünfläche für Rettungs- und Zügelwagen befahrbar zu fundieren. Die Mindestbreite von Hartbelagsfläche und befahrbarer Grünfläche beträgt 3.50 Meter.

Verbundstein / Verbundstein bestehend: Das bestehende Verbundstein-Wegnetz um den Kornspeicher wird beibehalten und im Bereich der beiden Fusswege quer zum Hang partiell erweitert. Die neuen Verbundsteine sind auf die bestehenden abzugleichen.

Wiese extensiv auf kiesigem Substrat: Extensive Wiesenflächen sind 4-5 Mal jährlich nach Möglichkeit nach dem 15. Juni abschnittsweise zu schneiden. Das Schnittgut ist bis zur Trocknung vor Ort zu belassen und anschliessend abzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet. Alle drei Jahre ist die Fläche auf Neophyten zu prüfen.

Spielangebote: Nördlich von Baubereich 2 sind in die Rasenflächen des Aufenthaltsbandes A Spielangebote für die Altersstufen 0 bis 6 Jahre zu integrieren. Den Spielmöglichkeiten ist ein gestalterischer Zusammenhang zu geben, welcher wiederum auf die Fassadengestaltung der Gebäude abzustimmen ist.

Kleinbaum Art A: Im Aufenthaltsbandes A sind ausserhalb des Rettungskorridors mehrstämmige einheimische Kleinbäume einer Sorte zu pflanzen. Diese soll sich von derjenigen im Aufenthaltsband B abheben um einen eigenen Charakter zu schaffen. Geeignet sind z.B. folgende Sorten:

- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
- Kornelkirsche (Cornus mas)
- Zierapfel (Malus ‚Evereste‘)

2.4. Aufenthaltsband B

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

Sandspielbereich: In den südlichen Teil der Chaussierung des Aufenthaltsbandes B ist ein Sandspielbereich von mindestens 60 m² Fläche zu integrieren. Hierin sind Spielgeräte für die Altersgruppe von 0-6 Jahren zu platzieren. Es ist sicherzustellen dass durch die in diesem Bereich zu pflanzenden Kleinbäume ausreichend Schattenplätze vorhanden sind.

Chaussierung: Die im Bereich der Hausvorplätze gelegenen Kiesflächen sind als wassergebundene Decke (Chaussierung) ausgebildet. Die Flächen sind einmal jährlich im Frühjahr aufzuprofilieren.

Chaussierung befahrbar / Rettungskorridor: An den Hartbelags-Erschliessungsweg anschliessend ist ein Teil der chaussierten Fläche für Rettungs- und Zügelwagen befahrbar zu fundieren. Die Mindestbreite von Hartbelagsfläche und befahrbarer chaussierter Fläche beträgt 3.50 Meter.

Sitzelemente: Innerhalb des Aufenthaltsbandes sind mobile Sitzelemente zu platzieren.

Kleinbaum Typ B: In den chaussierten Flächen des Aufenthaltsbandes B sind ausserhalb des Rettungskorridors mehrstämmige Kleinbäume einer Sorte zu pflanzen. Diese soll sich von derjenigen im Aufenthaltsband A abheben um einen eigenen Charakter zu schaffen. Geeignet sind z.B. folgende Sorten:

- Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*)
- Judasbaum (*Cercis siliquastrum*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)

Stauden- und Gräserband: Entlang der privaten Gartenbereiche ist ein mindestens 60 cm breites Stauden- oder Gräserband zu pflanzen. Die Höhe der Pflanzung sollte mindestens einen Meter betragen.

2.5. Platz beim Kornspeicher

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

Chaussierung: Die Platzfläche um den Spycher ist als wassergebundene Decke (Chaussierung) auszuführen. Die Flächen sind einmal jährlich im Frühjahr aufzuprofilieren.

Sitzelement: Zwischen Chaussierung und extensiver Wiese der umliegenden Gemeinschaftsfläche ist ein grosszügiges Sitzelement anzubieten.

Wasserelement: In die chaussierte Fläche ist ein Wasserelement zu integrieren.

2.6. Rasenspielbereiche

Die Rasenspielbereiche sind im Bereich der bestehenden, ebenen Rasenfläche zwischen Baubereich 7 und dem geschützten Baumbestand sowie zwischen Baubereich 6 und Kornspeicher angeordnet. Die Rasenspielfläche beim geschützten Baumbestand wird vollständig ausserhalb des Kronenbereichs der Bäume angelegt und durch regelmässigen Schnitt niedrig gehalten. 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.

Spielangebote: Die Spielangebote sind an die Altersstufen von 0 bis 6 und von 6 bis 12 Jahre auszurichten. Den Spielmöglichkeiten ist ein gestalterischer Zusammenhang zu geben, welcher wiederum auf die Fassadengestaltung der Gebäude abzustimmen ist. Die Rasenspielfläche ist im Bereich der bestehenden, ebenen Rasenfläche zwischen Baubereich 7 und dem geschützten Baumbestand angeordnet. Die Rasenfläche soll vollständig ausserhalb des Kronenbereichs der Bäume angelegt und durch regelmässigen Schnitt niedrig gehalten werden.

Wegverbindung in Fallschutzbelag: Die Querverbindung durch den Spielbereich wird mit einem Fallschutzbelag rollstuhlgängig ausgebildet.

Baum (evtl. Ersatz): Die bestehende, nicht geschützte Eiche nördlich von Haus 4 soll erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugebots fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweis gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

2.7. Private Gartenbereiche Baubereich I

Angrenzend an das Aufenthaltsband B befinden sich private Gärten für die Erdgeschosswohnungen des Baubereichs I, welche von den Loggien aus zugänglich sind. Dem privaten Gartenbereich vorgelagert verläuft ein mindestens 60 cm breites Stauden- oder Gräserband, welches einen Puffer zwischen privatem und halbprivatem Raum bildet. Die Höhe der Pflanzung sollte mindestens einen Meter betragen.

Hartbelag Typ C: Die privaten Gartenbereiche sind durch die darüber liegenden Balkone partiell gedeckt und werden als Hartbelag Typ C ausgebildet.

2.8. Geschützte Hecken, Ersatzpflanzungen

Die heute im Perimeter bestehenden Wildhecken umfassen insgesamt 1'415m² Fläche. Diese Flächen sind im neuen Projekt zu erhalten bzw. volumenfänglich zu ersetzen.

Gehölze bestehend: Die im Plan dargestellten Teile der bestehenden Hecken im Norden und Süden des Areals werden erhalten. Nicht einheimische Gehölze werden entfernt und durch einheimische standortgerechte Heckengehölze ersetzt. Alle drei Jahre werden die Gehölze auf Neophyten geprüft. Neu auftkommende, dominante oder nicht einheimische Sträucher und Bäume werden entfernt.

Die bestehende Eiche innerhalb der Hecke beim Bildstock soll erhalten werden ("Parkbaum bestehend").



Abbildung: Geschützte Hecken, Ersatzpflanzungen. Neben dem Erhalt eines Teils der bestehenden Hecken werden zusätzlich über 1'400 m² neue Heckenflächen angelegt (Qualität nach Direktzahlungsverordnung DZV)

BESTAND	
	Wildhecke 1'415 m ²
PROJEKT	
	Wildhecke entfernt 1'223 m ²
	Bestehende Hecke 191 m ²
	Wildhecke neu 1'042 m ²
<hr/>	
Wildhecke Projekt gesamt	1'833 m²

2.9. Übrige Flächen

Die ausserhalb der beschriebenen Teilbereiche gelegenen Flächen werden als „Übrige Flächen“ bezeichnet. Sie beinhalten insbesondere die "Verkehrsflächen" und die "Gemeinschaftlichen Grünanlagen". Die Grünflächen bilden mit einem naturnahen Erscheinungsbild einen gestalterischen Zusammenhang über die gesamte Überbauung. Dabei bieten sie einem breiten Spektrum an Tier- und Pflanzenarten zusätzlichen Lebensraum in der Stadt. Eingebettet in diese parkartige Landschaft befinden sich Verkehrs- und Entsorgungsanlagen, sowie 6 geschützte Bestandesbäume.

Übergang Zufahrt Einstellhalle / Wegenetz: Der Übergang vom Fussweg zum nordwestlich anschliessenden Fahrbereich ist durch eine belagliche Differenzierung hervorzuheben. Die Belagsfläche selbst ist in einem Niveau mit dem angrenzenden Strassenraum auszubilden.

Hartbelag Typ A: Zufahrtbereiche zu Einstellhallen und Besucherparkplätze sind in Hartbelag Typ A zu materialisieren.

Hartbelag Typ B: Fusswege und ausschliesslich von Rettungs- und Zügelfahrzeugen befahrene Flächen sind von den Fahrflächen mit Hartbelag Typ A zu differenzieren. Eine Differenzierung kann z.B. über die Verwendung von Farb- oder Sickerasphalt erfolgen.

Entsorgung: Im Bereich der Einstellhallenausfahrt sind Entsorgungsstellen vorzusehen. Art und Anzahl ist mit der Real Luzern abzuklären.

Wiese extensiv auf kiesigem Substrat: Extensive Wiesenflächen sind 4-5 Mal jährlich nach Möglichkeit nach dem 15. Juni abschnittsweise zu schneiden. Das Schnittgut ist bis zur Trocknung vor Ort zu belassen und anschliessend abzuführen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln sind nicht gestattet. Alle drei Jahre ist die Fläche auf Neophyten zu prüfen. Die extensiv genutzten Wiesen im Wohn- und Umgebungsbereich werden gemeinschaftlich genutzt.

Einheimischer Parkbaum: Innerhalb der extensiven Wiesenflächen sind Hochstammbäume in lockerer Anordnung zu pflanzen. Hierzu sind einheimische Sorten zu wählen wie:

- Bergahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)

Parkbaum geschützt: 6 Parkbäume im Perimeter sind gemäss kommunaler Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen vom 17.8.1982 zu erhalten. Terrainanpassungen und Belagseinbauten im Kronenbereich dieser Bäume sind von einem Baumpfleger zu begleiten.

Einheimische Sträucher: Die bestehenden Hecken werden mit Sträuchern gemäss Direktzahlungsverordnung DZV Anhang 4 ergänzt bzw. ersetzt. Es sind ausschliesslich einheimische Strauch- und Baumarten zu verwenden (Anteil dornentragender Sträucher mindestens 20 %, durchschnittlich mindestens 5 verschiedene Strauch- und Baumarten pro 10 Laufmeter Hecke). Die Breite der Hecke ergibt sich aus der Darstellung im Plan. Wo es die Platzverhältnisse zulassen, ist ein Krautsaum auszubilden und extensiv zu bewirtschaften.

Die Hecke darf nur einheimische Straucharten aufweisen wie z.B.:

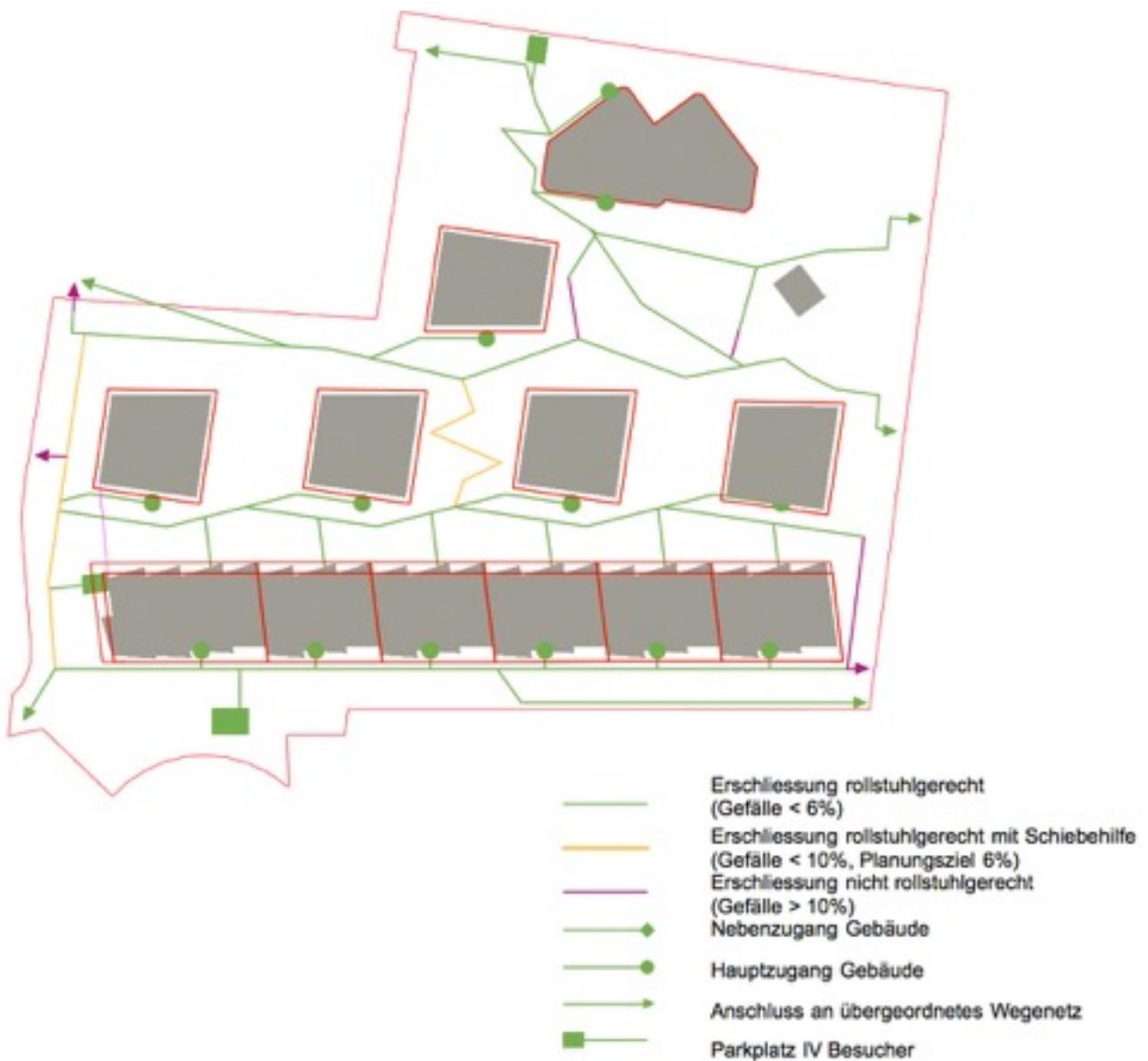
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Einheimischer Baum Art C: In die im Osten des Perimeters gelegene Hecke sind mindestens 9 einheimische Kleinbäume zu integrieren wie z.B.:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

3. Wegnetz

Die Neuanlegung des Wegnetzes erfolgte in Absprache mit der Fachstelle Hindernisfrei Bauen Luzern. Dank den Hauptwegerschliessungen parallel zum Hang (Aufenthaltsbänder A und B) sind die Gebäude mit einem minimalen Gefälle erschlossen. Die bestehenden, hangaufwärts verlaufenden Wegverbindungen werden wo möglich mit rollstuhlgängigen Erschliessungen ergänzt.



4. Pflanzliste

Ausser in den Aufenthaltsbereichen A und B sind nur einheimische Pflanzen zu verwenden. Die folgenden Pflanzvorschläge haben begleitende Bedeutung.

Gehölze im Bereich Aufenthaltsband A (mehrstämmig)

- Felsenbirne (*Amelanchier rotundifolia*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Zierapfel (*Malus 'Evereste'*)

Gehölze im Bereich Aufenthaltsband B (mehrstämmig)

- Trompetenbaum (*Catalpa bignonioides*)
- Judasbaum (*Cercis siliquastrum*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)

Sträucher im Bereich Wildhecke

- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Schwarzdorn (*Prunus spinosa*)
- Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)

Bäume im Bereich Wildhecke

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Gehölze im Bereich Übrige Flächen

- Bergahorn (*Acer platanoides*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)