



06 /14 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Teiländerung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans und Erlass des Bebauungsplans Vissoisstadt

1. Lesung

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Im Sommer 2011 wurde das Verfahren zur Transformation des Monosuisse-Areals von einem Industriegebiet in ein urbanes Quartier mit stark durchmischten Nutzungen gestartet. Nach einem Studienauftrag mit vier Architektenteams wurde das Siegerprojekt Paestum weiterverfolgt. In der darauffolgenden Masterplanerarbeitung konkretisierten die Projektverfasser in Zusammenarbeit mit dem Begleitgremium die städtebauliche Idee. Der Gemeinderat und die Grundeigentümerschaft beschlossen darauf gemeinsam den Masterplan, welcher im Oktober 2012 dem Einwohnerrat zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde. Seit Sommer 2012 findet nun das Bebauungsplanverfahren statt. Im Januar 2013 wurde ein erster Entwurf der Bau- und Verkehrskommission vorgelegt, welche sich dazu grundsätzlich positiv äusserte. Nach der kantonalen Vorprüfung und der anschliessenden Bereinigung des Entwurfs folgt nun die erste Lesung im Einwohnerrat.

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird dem Einwohnerrat die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans vorgelegt. Die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements benötigt zwei Lesungen. Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat aus diesem Grund das gesamte Paket inklusive Bebauungsplan in zwei Lesungen vor.

2. Organisation und Verfahren

Für die Erstellung des Bebauungsplans war das Gremium zuständig, welches bereits den Masterplan erarbeitet hatte. Die Gemeinde Emmen ist im Begleitgremium mit Hans Gantenbein, Leiter Departement Bau und Umwelt und Mirco Derrer, Stadtplaner, Direktion Bau und Umwelt vertreten.

Der Gemeinderat gehörte nicht dem Begleitgremium an. Er entschied sich so, da es sich bei der Arbeit des Begleitgremiums vorwiegend um eine operative Aufgabe handelte. Der Gesamtgemeinderat und insbesondere der Direktor Bau und Umwelt waren vom Projektstand und den Ausführungen des Bebauungsplans zu jeder Zeit informiert und konnten über die beiden Vertreter der Gemeinde Emmen Einfluss nehmen. Die strategische Mitwirkung des Gemeinderates war garantiert.

Aufgrund der Bemerkungen zum Masterplan wurde ein Entwurf des Bebauungsplans der Bau- und Verkehrskommission bereits vor der kantonalen Vorprüfung vorgelegt und diskutiert. Ein entsprechender Antrag wurde in die weitere Entwicklung des Bebauungsplans aufgenommen. In Kapitel 5.1 wird dies detaillierter beschrieben.

Das Verfahren hatte bisher folgende Schritte:

- August bis Dezember 2011 Studienauftrag
- Januar 2012 Präsentation Siegerprojekt
- Januar bis Oktober 2012 Erarbeitung Masterplan
- 16. Oktober 2012 Kenntnisnahme Masterplan Einwohnerrat
- Januar 2013 Entwurf Bebauungsplan in der Bau- und Verkehrskommission
- Februar bis Juni 2013 Kantonale Vorprüfung
- Juli bis Dezember 2013 Bereinigung Bebauungsplan
- 19. Februar 2014 Verabschiedung Gemeinderat zu Handen 1. Lesung Einwohnerrat

3. Übergeordnete Rahmenbedingungen

Für die Erarbeitung des Bebauungsplans Viscosistadt wurden folgende übergeordneten Konzepte und Planungen berücksichtigt:

- **Kantonaler Richtplan 2009:** Für das Masterplangebiet sind folgende Koordinationsaufgaben aus dem Richtplan massgebend:
 - o S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung
 - o S6 kantonale Entwicklungsschwerpunkte (ESP)
- **Agglomerationsprogramm Luzern, 2. Generation:** Die Viscosistadt (Monosuisse-Areal) ist im neuen Agglomerationsprogramm als „Entwicklungsgebiet bis 2030“ deklariert. Zusätzlich sind folgende Massnahmen relevant:
 - o SI-1 Arbeitsgebiete transformieren
 - o SI-5 Schlüsselarealplanungen Luzern/Emmen, Seetalplatz
 - o LE-1 Freiraumkonzepte
 - o U1 Überkommunale Energieplanungen

Ebenfalls wird für die Gebiete um den Seetalplatz explizit eine hochwertigere, städtebauliche Situation angestrebt. Die Öffnung und Umnutzung des damaligen Monosuisse-Areals und heutiger Viscosistadt trägt dazu bei.

- **ESP Luzern Nord:** Der im regionalen Richtplan 2008 beschlossene ESP (**Entwicklungsschwerpunkt**) Luzern Nord zeigt die nachhaltige koordinierte Entwicklung von Siedlung und Verkehr sowie Lebensräumen, Umwelt und Arbeitsgebieten von kantonaler und regionaler Bedeutung auf. Seine Anliegen und Festlegungen finden u.a. mit den zukünftig zugeführten Nutzungen, der integrativen Planung des Hochwasserschutzprojekts und dem neuen Park in der Viscosistadt Berücksichtigung.
- **Neugestaltung Seetalplatz:** Die Massnahmen, Auswirkungen und Rahmenbedingungen, die sich im Zuge des kantonalen Verkehrsprojekts „Seetalplatz“ für die Viscosistadt ergaben, werden in der Konzeption von Erschliessung, Zu- und Abfahrten, Parkierung und Langsamverkehr

berücksichtigt. Die in den Plänen ersichtlichen Vorgaben bilden die Grundlagen für das Verkehrskonzept der Viscosistadt.

- **Hochwasserschutzprojekt:** Das bisherige kantonale Hochwasserschutzprojekt im Bereich der Viscosistadt ging bis anhin von der bestehenden industriellen Nutzung aus. Nach konstruktiven Gesprächen zwischen Kanton und Landschaftsarchitekten gestaltet sich dieser Abschnitt des Hochwasserschutzprojekts nun aber gemäss dem Masterplan Monosuisse-Areal (heute Viscosistadt genannt).

4. Bisheriger Planungsprozess

4.1 Studienauftrag

Als Folge der Entwicklungen rund um den Seetalplatz sowie aufgrund des strukturellen Wandels in der Industrie sind im Areal der Monosuisse viele Gebäude und Flächen ungenutzt oder temporär genutzt. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen drängt sich aus raumplanerischer Sicht eine schrittweise Nutzungstransformation des Areals auf.

In Zusammenarbeit zwischen der Monosuisse AG und der Gemeinde Emmen wurde Mitte 2011 nach intensiver Vorbereitung ein Studienauftrag mit vier eingeladenen Architektenteams gestartet. Der Studienauftrag wurde von einer Jury aus Architekten, Mitglieder der Grundeigentümerschaft und Gemeinderäten begleitet. Der Studienauftrag wurde komplett von der Monosuisse AG finanziert und enthielt, unter anderem, folgende Zielsetzungen:

- *Es wird eine urbane Entwicklung mit gemischten Nutzungen angestrebt. Über das gesamte Areal soll der Wohnanteil 70 % nicht übersteigen; ein grösserer Anteil an Arbeitsplätzen ist erwünscht und darf durch das Konzept nicht verhindert werden.*
- *Im Sinne belebter Plätze, Gassen und Wege sind im Erdgeschoss - insbesondere entlang der Hauptachsen - grundsätzlich keine Wohnungen erwünscht.*
- *Entlang der Emmenweidstrasse oder im Bereich der Shed-Bauten sind auch kulturelle Nutzungen vorzusehen.*
- *Die Ausarbeitung der Konzepte orientiert sich an den Leitgedanken und Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft*
 - o *Siedlungsstruktur/Städtebau: Verdichtung, flächensparende Bauweisen, Gebäudetypologie, Orientierung der Gebäude*
 - o *Nutzung: differenziertes Nutzungsangebot/Nutzungsmischung*
 - o *Verkehr: flächensparendes Erschliessungssystem, Reduktion MIV auf erforderliches Minimum, Optimierung Langsamverkehrsnetz, optimale Erschliessung mit ÖV, Steuerung des Mobilitätsverhaltens*
 - o *Ökologie/Energie: Grün- und Freiraumkonzept, Vernetzung, Dachbegrünung, Beläge, effiziente Energieversorgung, erneuerbare Energien*
 - o *Bauökologie: kompakte Baukörper, bauliche Wärmeschutz-/Energistandards, nachhaltige Baumaterialien*

- *Gesellschaft: Bewohnerstruktur, soziale Durchmischung, Bewusstseinsbildung in der Bevölkerung*
- *Erschliessung und Parkierung auf die neuen Nutzungen abgestimmt und ohne Behinderungen für die Produktion der Monosuisse AG; ca. 1'400 Parkplätze*
- *Einbezug eines öffentlichen Parks im städtebaulichen Konzept*
- *Erhalt diverser existierender Bauten als Zeugen der industriellen Vergangenheit.*

Als Siegerprojekt ging das Konzept „Paestum“ der Architekten EM2N, zusammen mit Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, aus Zürich hervor. Das Team wurde auch intensiv in die Bearbeitung des Masterplan Monosuisse-Areal und des Bebauungsplan Viscosistadt miteinbezogen.

4.2 Masterplan

Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat mit 37/12 Bericht und Antrag Masterplan Monosuisse-Areal den Masterplan zur Kenntnisnahme vorgelegt. Der Einwohnerrat hat in seiner Sitzung vom 16. Oktober 2012 den Masterplan mit 21:15 Stimmen zustimmend zur Kenntnis genommen. Dabei wurden zahlreiche Bemerkungen überwiesen. Diese Bemerkungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanes Viscosistadt berücksichtigt.

Nachfolgend die überwiesenen Bemerkungen:

Bemerkung Einwohnerrat	Stellungnahme Gemeinderat
Der Gemeinderat muss prüfen, ob eine Abgabe des Landes im Baurecht möglich und eventuell langfristig sinnvoller ist für die Gemeinde Emmen als ein Verkauf.	Der Umgang mit dem Grundstück 3927, GB Emmen, wird als separates Geschäft behandelt. Im Falle eines Verkaufs oder einer Abgabe im Baurecht wird dem Einwohnerrat ein entsprechender Bericht und Antrag vorgelegt.
Die Parzelle darf nur verkauft werden, wenn wichtige Gründe dafür sprechen. Dazu ist dem Einwohnerrat vor dem Erstellen eines Bebauungsplans ein separater Bericht und Antrag vorzulegen.	Die Parzelle wird als separates Geschäft behandelt. Im Falle eines Verkaufs wird dem Einwohnerrat ein entsprechender Bericht und Antrag vorgelegt.
Im Rahmen des Bebauungsplans sollen folgende Punkte geprüft und allenfalls aufgenommen werden. Fahrtenmodell; Parkplatzbewirtschaftung; Mobilitätsmanagement; Autofreies Wohnen und Arbeiten; Beteiligung an ÖV-Kosten.	Die Fahrten des MIV zu den Spitzenstunden in und aus dem Areal sind auf 196 begrenzt. Diese Fahrtenzahl wurde dem Areal auf Basis des Verkehrsmodells 2030 zugeteilt. Parkplatzbewirtschaftung ist Pflicht. Autofreies Wohnen ist möglich und kann vom Investor frei gewählt werden.
Wir erwarten, dass die Gemeinde mindestens 10% dieses Mehrwertes vom Landeigentümer als Infrastrukturbeitrag einfordert. Falls dazu keine gesetzlichen Grundlagen vorliegen, verlangen wir, dass diese rechtzeitig geschaffen werden.	Die Grundeigentümer haben die gesamte Infrastruktur selber zu erstellen. Das ganze Areal, mit Ausnahme des Parks, wird von der Viscosistadt AG unterhalten. Die Gemeinde zahlt, sofern nicht selber Grundeigentümer, keine Infrastrukturkosten. Die genauen Konditionen bezüglich Park sind in Verhandlung, werden in

	<p>einem Vertrag geregelt und dem Einwohnerrat zur zweiten Lesung vorgelegt.</p> <p>Ein Infrastrukturbeitrag gemäss PBG §38a ist Thema von Verhandlungen. Eine Mehrwertabschöpfung ist aufgrund der kantonalen Rechtslage noch nicht möglich (siehe Kapitel 5.3).</p>
<p>Für die Umzonung ist ein Bebauungsplan vorzulegen, der Auskunft über die Nutzung, die architektonischen und städtebaulichen Vorstellungen sowie über die Energieversorgungen den Verkehr und die Parkierung gibt.</p>	<p>Die Forderung wird mit dieser Vorlage erfüllt. Der Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften und die Umzonung sowie die Teiländerung des BZR sind aneinander gekoppelt.</p>
<p>Der Gemeinderat soll im weiteren Planungsprozess eingebunden sein und aktiv z.B. im Begleitgremium mitwirken.</p>	<p>Der Gemeinderat gehörte nicht dem Begleitgremium an. Er entschied sich dagegen, da es sich bei der Arbeit des Begleitgremiums um weitgehend um eine operative Aufgabe handelte. Der Gesamtgemeinderat und insbesondere der Direktor Bau und Umwelt waren vom Projektstand und den Ausführungen des Bebauungsplans zu jeder Zeit informiert und konnten über die beiden Gemeindevertreter Einfluss nehmen. Die strategische Mitwirkung des Gemeinderates war garantiert.</p>
<p>Die Fraktionen werden in die weitere Projektentwicklung eingebunden.</p>	<p>Der Bebauungsplan wurde im Entwurf der Bau- und Verkehrskommission vor der kantonalen Vorprüfung vorgestellt und diskutiert. Die Kommission konnte Anträge überweisen, welche in den Bebauungsplan eingefügt wurden.</p>

Der Masterplan dient als wegweisendes Instrument für den Bebauungsplan. Zukünftige Bauprojekte dürfen dem Masterplan nicht widersprechen.

5. Bebauungsplan / UVB / Teiländerung des BZR sowie des Zonenplans

Das vorliegende Geschäft besteht aus drei Teilen:

- Dem Bebauungsplan
- dem Umweltverträglichkeitsbericht
- Teiländerung des Bau- und Zonenreglements BZR sowie des Zonenplans.

5.1 Bebauungsplan

Inhalt

Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan, den dazugehörigen Sonderbauvorschriften und weiteren Dokumenten zu Denkmalschutz, Verkehr, Architektur, Umwelt und Freiraum.

Städtebauliche Struktur und Nutzungen

Der Bebauungsplan definiert die Baufelder inklusive den Höhenkoten. Die Höhenentwicklung ist über den gesamten Perimeter stark differenziert. Diese Höhendifferenzierung ist wichtig für das zukünftige Ortsbild, da ein stereotypes Quartier verhindert werden soll. Auch sind die Gebäude so auszugestalten, dass keine Grosstrukturen, sondern eine Art gewachsene Struktur, auch innerhalb der Baufelder, entstehen soll.

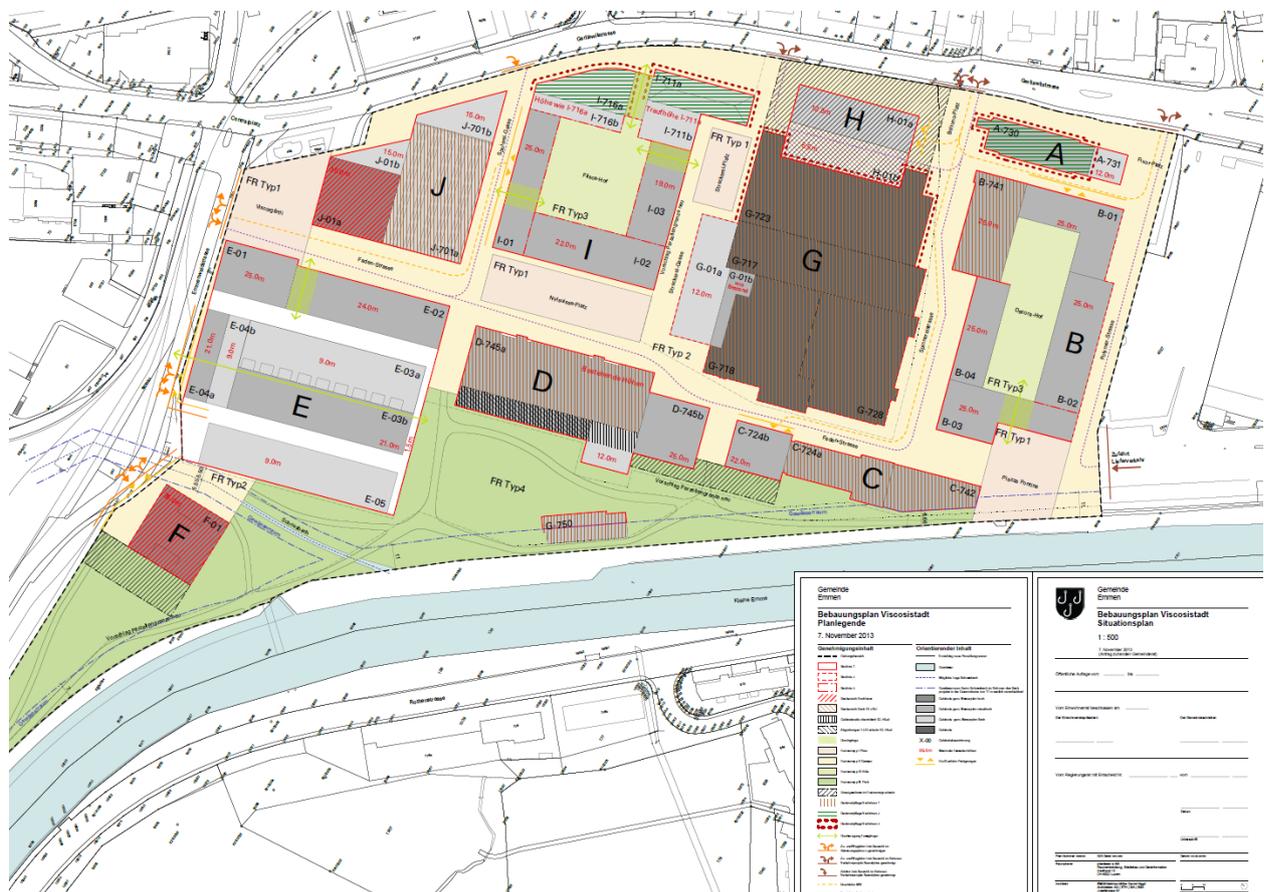


Abbildung 1: Bebauungsplan

Die Gebäude in den Baufeldern A, C, D und G werden bestehen bleiben und bei Bedarf entsprechend erneuert. Die Monosuisse AG wird weiterhin im Baufeld G produzieren. Gemäss Entscheid des Konkordatsrates der Hochschule Luzern wird die Hochschule Luzern für Design & Kunst im Jahr 2016 ins Gebäude des Baufeldes D einziehen. Die Gebäude entlang der Gerliswilstrasse (Baufeld I) bleiben bestehen, zudem wird ein Teil der Shedhalle (Baufeld J) erhalten bleiben. In den Baubereichen J und F sind Gebäude von bis zu 35 Metern Höhe vorgesehen, es besteht deshalb eine Wettbewerbspflicht. Die Baufelder B und E müssen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird und dieses eine bessere Lösung aufzeigen sollte, nicht dem Bebauungsvorschlag entsprechen. Der Gemeinderat gibt den Investoren so im Hinblick auf eine Entwicklung über einen langen Zeitraum eine gewisse Flexibilität, um auf Veränderungen reagieren zu können, sichert aber gleichzeitig die für ein Quartier dieser Dichte notwendige Qualität.

Der Bebauungsplan sieht eine Nutzungsverteilung von 30% bis 50% Wohnnutzung (inklusive Bildung im Baufeld D) im gesamten Areal, mit Ausnahme der Baufelder F und G, vor. Eine höhere Wohnnutzung ist aufgrund der Lärm- und Störfallgesetzgebung nicht möglich. Eine geringere Wohnnutzung ist nicht anzustreben, da ein geringer Wohnanteil, also weniger Nutzungsdurchmischung, die Gefahr birgt, dass das neu entstehende Quartier wenig belebt wird. Die Erdgeschossnutzungen entlang der Quartier-Hauptachse (Fadenstrasse) sind mit dem öffentlichen Raum belebenden Nutzungen zu belegen. Entlang der Gerliswilstrasse sind aufgrund der Lärmschutz- und Störfallbestimmungen nur Büro- und Gewerbenutzungen möglich.

Erschliessung und Verkehr

Das Areal Viscosistadt ist hervorragend durch den öffentlichen Verkehr erschlossen. Die Bushaltestellen Central, Emmenbaum (wird mit der Neugestaltung Seetalplatz aufgehoben) und Seetalplatz, sowie der zukünftige Bushof und der Bahnhof Emmenbrücke liegen in Gehwegdistanz. Als Hauptzufahrten gelten die Einmündung im Centralplatz sowie jene beim heutigen Eingang zur Monosuisse. Bei diesen Zufahrten sind sowohl rechts- als auch linksabbiegen möglich. Die Einmündung zwischen den Baufeldern I und J dient nur als Einfahrt vom Centralplatz her kommend und ist von untergeordneter Bedeutung, ebenso die Einfahrt zwischen den Baufeldern I und A und jene am südöstlichen Rand des Areals, bei denen jedoch auch eine Ausfahrt in Richtung Seetalplatz möglich ist (rechtsabbiegen möglich). Eine Zufahrt vom Seetalplatz über das Grundstück des Kino Maxx ist nicht möglich. Die Parkierung ist in Einstellhallen in den Baufeldern A, B, C, E, F und I möglich.

Die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten auf das übergeordnete Strassennetz lässt maximal 196 Ein- und Ausfahrten während der Abendspitze zu. Die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) kann bei allfälligen Überschreitungen Dosierungen anordnen. Die Parkplätze, maximal sind 1480 Abstellplätze möglich, sind zu bewirtschaften. Diese maximale Anzahl entspricht den Werten, die eine Parkplatzberechnung nach Norm (SN 640 281) des Schweizerischen Verbandes der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) ergeben würde.

Grundsätzlich wird innerhalb des Quartiers der Langsamverkehr entlang der Gassen und Plätze Vorrang haben, der motorisierte Individualverkehr wird auf kurzen Wegen in die unterirdischen Parkieranlagen geleitet. Die Kurzzeitparkierung erfolgt oberirdisch an den dafür vorgesehenen Stellen.

Freiraumkonzept

Durch die Grösse des neuen Quartiers und die relativ hohe Dichte kommt dem Freiraum eine wichtige Rolle zu. Das Freiraumkonzept sieht einen naturnahen Park entlang des kleinen Emme vor. Der Park soll naturnah gestaltet werden und hat zwingend öffentlich zugänglich zu sein. Weitere Details zur Parkerstellung und Unterhalt finden sich im Kapitel 7. Innerhalb der Siedlung sind vier urbane, baumbestandene Plätze vorgesehen, welche mit den entsprechenden Bauetappen erstellt werden.



Abbildung 2: Freiraumkonzept

Die Plätze werden durch Gassen verbunden, deren Ausgestaltung sich auf das wesentlichste beschränkt. Das Leitbild Architektur und Freiraum gibt die Vorgaben zur Gestaltung und Pflanzenwahl. Die Projektierung der Plätze erfolgt mit den entsprechenden Projekten. Alle Freiräume, mit Ausnahme der Innenhöfe, sind öffentlich zugänglich und für die gesamte Emmer Bevölkerung zugänglich.

Öffentliche Infrastruktur und Umweltschutz

Es führt ein Grundwasserstrom durch das Gebiet, dieser darf nur geringfügig beeinträchtigt werden. In gewissen Baufeldern kann daher womöglich nur ein Untergeschoss erstellt werden.

Die Versickerung soll wenn möglich auf dem Baufeld erfolgen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrads sind auch diverse Flächen des Parkgebiets als Retentionsflächen vorgesehen. Die genaue Zuteilung erfolgt bei den Bauprojekten.

Die Leitgedanken der 2000 Watt-Gesellschaft werden einbezogen. Der Gemeinderat wird vom Baugesuchsteller die jeweiligen Unterlagen verlangen. Von einer Zertifizierung wird abgesehen. Die Bauten werden an das Fernwärmenetz der Fernwärme Emmen AG angeschlossen, sofern dieses zum Zeitpunkt der Erstellung der Gebäude bereits existiert.

Denkmalschutz

Der Schutzplan Denkmalpflege regelt den Einbezug der kantonalen Denkmalpflege in ein Bewilligungsverfahren. Die Gebäude Nr. 716, 711 und 730 sind zwingend zu erhalten. Der Bebauungsplan schreibt zudem vor, dass zusätzlich die Gebäude 742, 724 und 745 sowie das Trafohäuschen 750 an der kleinen Emme erhalten bleiben sollten.

Qualitätssicherung

Die Stadtbildkommission von Emmen wird zusammen mit dem Architekturbüro EM2N, den Verfassern des Masterplans, alle städtebaulich relevanten Baugesuche auf Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan überprüfen. Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission bei fehlender Qualität der Baueingabe ein qualifiziertes Verfahren auf Kosten des Gesuchstellers verlangen. Diese Qualitätssicherung ist für den Gemeinderat ein wichtiges Instrument, insbesondere in Anbetracht dessen, das die allgemeinen Nutzungsvorschriften flexibel belassen wurden. So kann der Gemeinderat bei unerwünschten Entwicklungen zum geeigneten Zeitpunkt intervenieren.

Diskussion des Entwurfs in der Sitzung der Bau- und Verkehrskommission vom 21. Januar 2013

Aufgrund der Rückmeldungen zum Masterplan bezüglich Einbezug des Einwohnerrates in den Planungsprozess wurde der einwohnerrätlichen Bau- und Verkehrskommission an ihrer Sitzung vom 21. Januar 2013 ein Entwurf des Bebauungsplans vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde folgender Antrag auf Änderung der Sonderbauvorschriften angenommen (Fett markiert):

Art. 6 Abs. 3

*Der Wohnanteil, einschliesslich Bildungseinrichtungen **in Baubereich D**, beträgt, gesamthaft über das ganze Areal berechnet, zwischen 30% (mindestens) und 50% aller oberirdischen Geschossflächen (sia 416), ohne Berücksichtigung der Geschossflächen des Baubereichs G. Ein Wohnanteil von 40% wird angestrebt. **Weitere Bildungseinrichtungen können nicht dem Wohnanteil angerechnet werden.***

Des Weiteren äusserte sich die Bau- und Verkehrskommission positiv zum vorgelegten Entwurf. Der vorliegende Absatz wurde auf die erste Lesung des Einwohnerrates hin nochmals geändert und hat nun folgenden Wortlaut:

Im Endzustand beträgt der Wohnanteil über das ganze Areal (ohne Berücksichtigung der Geschossflächen in den Baubereichen F und G), einschliesslich Bildungseinrichtungen im Baufeld D, zwischen 30% und 50% aller oberirdischen Geschossflächen (sia 416).

Damit wird die Flexibilität in der Wahl von Nutzungen des Baufeldes F erhöht.

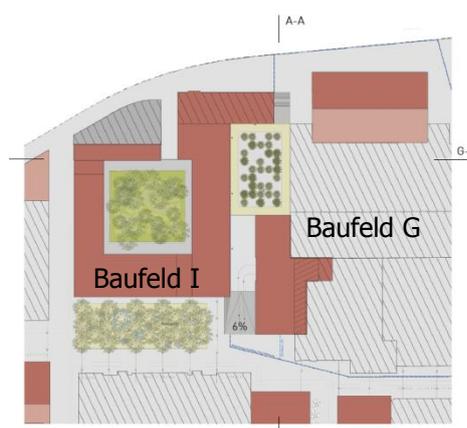
Kantonale Vorprüfung

In der kantonalen Vorprüfung äusserte sich das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement positiv zum Bebauungsplan Viscosistadt inklusive Zonenplan- und BZR-Änderung.

Im Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern vom 3. Juli 2013 wird mitgeteilt, dass die Dienststellen rawi, uwe, vif, lawa und bkz sowie das Amt für Denkmalpflege und Archäologie in den Planungsprozess einbezogen wurden und dass ihre Anliegen somit direkt einfließen konnten. Aus kantonaler Sicht liegt heute ein überzeugendes städtebauliches Konzept vor, welches von allen Beteiligten mitgetragen werde. Im Weiteren wird festgehalten, dass die vorgesehene Änderung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements sowie der Bebauungsplan Viscosistadt unter Berücksichtigung einiger Korrekturen, Auflagen und Hinweise (insbesondere Lärmschutz, Störfall, Verkehr) recht- und zweckmässig sind.

Bereinigung nach Kantonaler Vorprüfung

Nach der kantonalen Vorprüfung wurden von den Grundeigentümern genauere Abklärungen bezüglich der Untergeschosse des Baufelds G vorgenommen. Dabei wurde festgestellt, dass im Bereich der Streckereigasse Anpassungen in der städtebaulichen Anordnung gemäss folgender Abbildung nötig werden.



Das Baufeld I muss etwas verkleinert werden. Im Baufeld G entsteht über den besagten Untergeschossen ein neuer, maximal 12 Meter hoher Baukörper. Dahinter wird ein neuer Platz mit Treppe zur Gerliswilstrasse hin erstellt.

Der Gemeinderat stimmt dieser Änderung zu, da so die Realisierbarkeit beider Baufelder gewährleistet wird.

Abbildung 3: Änderung Streckereigasse

Aufgrund der Zwischenergebnisse der Schulraumplanung ergänzt der Gemeinderat den Artikel 6 der Sonderbauvorschriften mit Absatz 7 wie folgt:

Der Gemeinderat kann in den Baufeldern E und F bei Bedarf eine Kindergarten- oder Doppelkindergartennutzung, verlangen.

5.2 Umweltverträglichkeitsbericht

Der Umweltverträglichkeitsbericht prüft das Projekt auf die Übereinstimmung mit der Umweltgesetzgebung und definiert Massnahmen zur Einhaltung dieser Gesetzgebung. Die Massnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt, weshalb das Projekt keine Verschlechterung der Umweltsituation bringt. Der Umweltverträglichkeitsbericht (Siehe Beilage) ist durch den Einwohnerrat mit dieser Vorlage separat zu genehmigen.

5.3 Anpassungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement

Inhalt

Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan wird dem Einwohnerrat die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans vorgelegt. Die Grundstücke des Areals werden allesamt gemäss Plan der Speziellen Kernzone (K-S) zugeteilt. Die blau eingefärbten Arbeitszonen dienen als Orientierungshilfe und sind nicht verbindlicher Planinhalt dieser Vorlage.

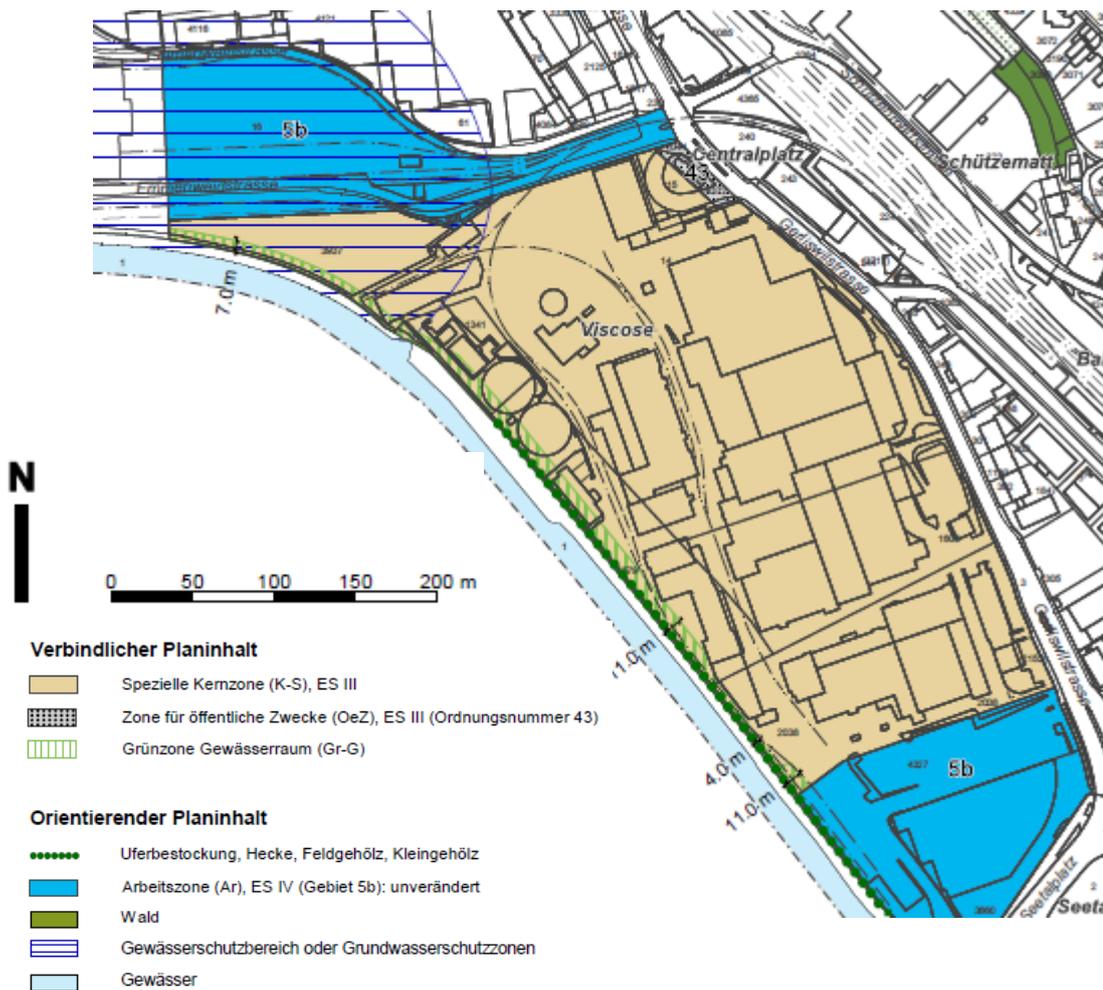


Abbildung 4: Teilzonenplan Viscosistadt

Die Grünzone Gewässerraum (Gr-G) dient zur Freihaltung des Flussraums. Diese Ausscheidung ist gemäss neuem Gewässerschutzgesetz und der entsprechenden Verordnung zwingend.

Die Bestimmungen zur Speziellen Kernzone werden im Rahmen dieser Umzonung geändert. Neu wird die spezielle Kernzone nicht mehr in Artikel 11 BZR geregelt, sondern im neu formulierten Artikel 11a BZR. Der Artikel 11a hat folgende Bestimmungen:

11a Spezielle Kernzone K-S

- 1 *Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.*
- 2 *In der Speziellen Kernzone K-S darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.*
- 3 *Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.*
- 4 *Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.*

Somit wird in Zukunft in den Speziellen Kernzonen darauf verzichtet, einen Richtplan zur Festsetzung von Ausnützung und Gebäudehöhen zu erstellen, was den Planungsprozess vereinfacht. Die städtebauliche

und architektonische Qualität wird mit Absatz 4 gesichert. Durch die Bebauungsplanpflicht in einem Schlüsselareal der Gemeinde, anstelle von Wahlfreiheit zwischen Gestaltungs- und Bebauungsplan, wird der Einwohnerrat in die jeweiligen Planungen miteinbezogen. Auch die Koordination mit dem Kanton Luzern bleibt gewährleistet. Dies ist auch im Hinblick auf die Abstimmung Siedlung und Verkehr notwendig.

Von dieser Änderung des Bau- und Zonenreglements sind alle Grundstücke, welche der Speziellen Kernzone zugeteilt sind, betroffen. Der folgende Plan zeigt die entsprechenden Grundstücke:

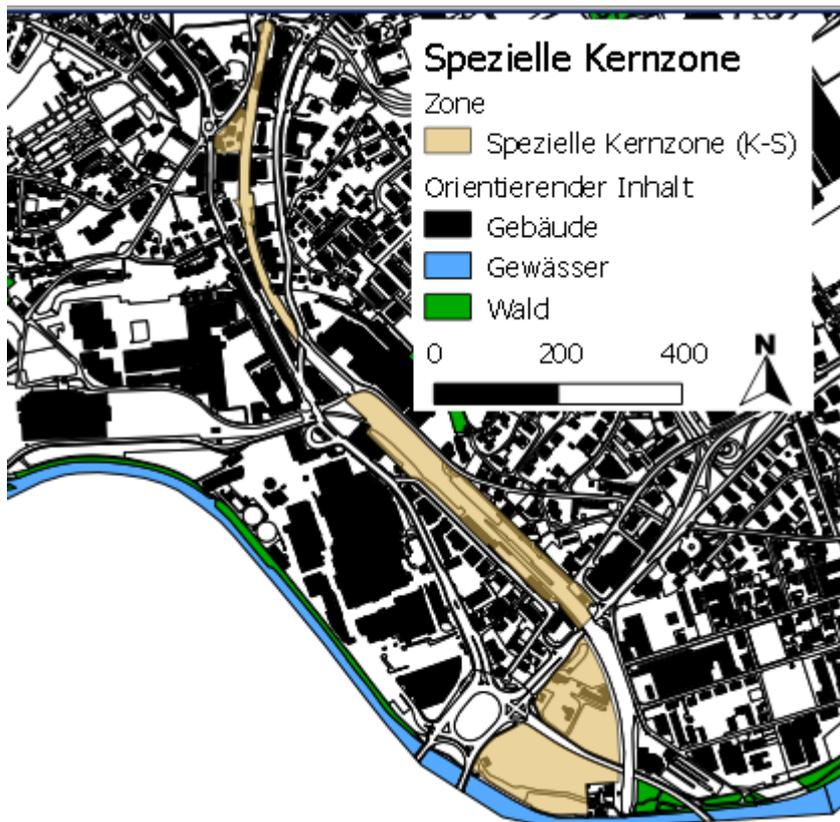


Abbildung 5: Plan Spezielle Kernzone, Stand Dezember 2013

Mehrwertabschöpfung

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 16. Oktober 2012 bei der Kenntnisnahme des Masterplans gefordert, einen Teil des durch die Planung entstehenden Mehrwertes abzuschöpfen resp. einen Infrastrukturbeitrag zu verlangen.

Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung deutlich Ja zur Revision des Raumplanungsgesetzes gesagt. Darin wird mindestens eine Mehrwertabschöpfung von 20% für Neueinzonungen verlangt. Mehrwertabschöpfungen bei Umzonungen sind nicht definiert und werden von den Kantonen allenfalls festgesetzt. Der Bundesrat plant, im Frühjahr 2014 das revidierte Raumplanungsgesetz inklusive Verordnung in Kraft zu setzen. Daraufhin müssen die kantonalen Richtpläne und Baugesetze angepasst werden. Es ist auch im Kanton Luzern noch unklar, ob und wie viel Mehrwertabschöpfungen bei Umzonungen erfolgen werden und wie viel die betragen sollen. Eine breit abgestützte Expertengruppe des Kantons erarbeitet zur Zeit Vorschläge, welche Gegenstand der politischen Diskussion sein werden. Die entsprechenden Revisionen von Planungs- und Baugesetz und kantonalem Richtplan sind somit noch in Erarbeitung.

Aufgrund dieser Ausgangslage wird der Gemeinderat mit den Grundeigentümern eine Vereinbarung ausarbeiten, welche die Form und Höhe einer Mehrwertabschöpfung oder eines Infrastrukturbeitrags regelt. Die genauen Konditionen sind Gegenstand von Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft und werden in einem speziellen Vertrag geregelt. Dieser liegt dem Einwohnerrat zur zweiten Lesung vor.

6. Grundstück Nr. 3937, Grundbuch Emmen

Der Gemeinderat hat verschiedene Optionen, wie mit dem Grundstück Nr. 3937, Grundbuch Emmen, in Zukunft umgegangen wird. Nach den Rückmeldungen des Einwohnerrates bezüglich eines möglichen Verkaufs hat er weitere Optionen in Betracht gezogen:

- Verkauf des Grundstücks an die Viscosistadt AG
- Verkauf des Grundstücks an Investoren (in Kombination mit dem Grundstück 1341, GB Emmen)
- Beibehalten als Reserve
- Gebrauch zur eigenen Nutzung

Das Grundstück Nr. 3937, Grundbuch Emmen, ist nicht Teil dieser Vorlage. Die mögliche Entwicklung des Grundstückes wird dem Einwohnerrat zu gegebener Zeit separat vorgelegt.

7. Vertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern

Der Gemeinderat ist gegenwärtig auch in Verhandlungen mit den Grundeigentümern bezüglich der Regelungen zum Park sowie der Aufteilung der Planungskosten. Zur zweiten Lesung des Bebauungsplanes im Einwohnerrat wird das Verhandlungsergebnis und die Vereinbarungen in einem speziellen Vertrag vorliegen.

Folgende Grundsatzentscheide wurden von den beiden Verhandlungspartnern, der Gemeinde Emmen und der Viscosistadt AG, getroffen:

- Die Gemeinde übernimmt den Park nach Fertigstellung ins Eigentum.
- Die Gemeinde ist für den Betrieb und Unterhalt des Parks verantwortlich.
- Die Viscosistadt AG übernimmt alle Planungskosten.

8. Weiteres Vorgehen

- | | |
|---------------------------|----------------------------------|
| - 25. März 2014 | Einwohnerrat 1. Lesung |
| - April 2014 | Bereinigung Begleitgruppe |
| - Mai 2014 | Vorlage an Gemeinderat |
| - Juni 2014 | Öffentliche Auflage |
| - Juli bis September 2014 | Einspracheverhandlungen |
| - Oktober 2014 | Ergänzungsbericht an Gemeinderat |

- 16. Dezember 2014 Einwohnerrat 2. Lesung
- Mitte Dez. 14 bis Mitte Feb. 15 Referendumsfrist (60 Tage)
- Anschliessend Genehmigung durch Regierungsrat

9. Würdigung

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Entwicklung des Areals Viscosistadt für die Gemeinde Emmen eine grosse Chance darstellt. Der vorgelegte Bebauungsplan legt den Rahmen dieser urbanen Entwicklung im Sinne der Gemeinde Emmen fest. Die Vorlage überzeugt mit Weitsichtigkeit, einer Flexibilität die eine langfristige Entwicklung ermöglicht und gewissen Einschränkungen, um Unerwünschtes zu verhindern. Mit der Qualitätssicherung ist es dem Gemeinderat zudem möglich, einzuschreiten, falls eine Entwicklung entgegen den Leitgedanken dieser Arealentwicklung droht.

Mit der Umzonung in die Spezielle Kernzone (K-S) wird das Areal gleichzeitig in eine der zukünftig gewünschten Nutzung entsprechende Zone eingeteilt. Die Änderung des Bau- und Zonenreglements gibt den Grundeigentümern in der Speziellen Kernzone mehr Spielraum in der Gestaltung und Ausnützung, gleichzeitig haben der Gemeinderat und der Einwohnerrat eine zusätzliche Möglichkeit, das öffentliche Interesse einer guten Siedlungsqualität zu sichern.

10. Antrag

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

1. Genehmigung der Teiländerung des Zonenplans gemäss Bericht und Antrag und dem Dokument „Änderungen 2013 Teilzonenplan: Viscosistadt“
2. Genehmigung der Teiländerung des Bau- und Zonenreglements gemäss Bericht und Antrag und dem Dokument „Änderungen 2013 Bau- und Zonenreglement: Viscosistadt“
3. Genehmigung des Bebauungsplans Viscosistadt gemäss Bericht und Antrag und den beigelegten Dokumenten zum Bebauungsplan.
4. Genehmigung des „Umweltverträglichkeitsbericht (Abschliessende Voruntersuchung) Bebauungsplan Viscosistadt“ gemäss Bericht und Antrag und den beigelegten Dokumenten zum Umweltverträglichkeitsbericht.
5. Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
6. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 19. Februar 2014

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Viscosistadt: Situationsplan vom 7. November 2013
- Sonderbauvorschriften vom 17. Februar 2014 mit Anhängen 1 bis 4
- Umweltverträglichkeitsbericht (Abschliessende Voruntersuchung) Bebauungsplan Viscosistadt vom 7. November 2013
- Änderungen 2013 Teilzonenplan: Viscosistadt vom 7. November 2013
- Änderungen 2013 Bau- und Zonenreglement: Viscosistadt vom 7. November 2013