



Teiländerung Zonenplan und Bebauungspläne "Luzern Nord"

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Gemeinde Emmen

Stand 20. Mai 2016

Vom Gemeinderat am 8. Juni 2016 zur 2. Lesung im Einwohnerrat verabschiedet.

Bearbeitung

Saša Boban Subak

dipl. Kulturingenieur ETH/SIA

MAS ETH in Raumplanung

Regula Schneider

dipl. Architektin ETH/SIA

Jasmin Klein

BSc FH in Raumplanung

Christoph Brun

lic. iur., dipl. Forst-Ing. ETH/SIA

Metron Raumentwicklung AG

T 056 460 91 11

Postfach 480

F 056 460 91 00

Stahlrain 2

info@metron.ch

5201 Brugg

www.metron.ch

Titelbild: Luftbild künftiges Stadtzentrum "Luzern Nord" (www.geo.lu.ch, 2014)

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	5
1.1 Ausgangslage	5
1.2 Ziele der Planung	6
1.3 Bestandteile der Planung	6
1.3.1 Teiländerung Nutzungsplanung	6
1.3.2 Bebauungspläne	7
1.4 Umweltberichterstattung	8
2 Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen	9
2.1 Die bisherige Entwicklung der Gemeinde	9
2.2 Kantonale Grundlagen	11
2.2.1 Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation	11
2.2.2 Kantonale Richtplanung	12
2.3 Regionale Grundlage	13
2.4 Gemeinsame kommunale Grundlagen	14
2.4.1 Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord	14
2.4.2 Städtebauliches Leitbild	15
2.5 Kommunale Grundlagen	15
2.5.1 Nutzungsplanung	15
2.5.2 Grösse des Baugebiets, Bedarf an Umzonung	17
2.5.3 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern	18
3 Wichtige Sachbereiche	19
3.1 Übergeordnete Idee	19
3.2 Bebauung und Städtebau	19
3.3 Freiraum	20
3.4 Verkehr	23
3.5 Umwelt	24
3.6 Nachhaltigkeit	27
4 Erläuterung der Planungsinhalte	28
4.1 Teiländerung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement	28
4.2 Bebauungspläne	31
4.2.1 Situationspläne	32
4.2.2 Sonderbauvorschriften	33
5 Formelles Verfahren	41

metron

<i>5.1 Kantonale Vorprüfung</i>	41
<i>5.2 Mitwirkung</i>	42
<i>5.3 Öffentliche Auflage</i>	42
<i>5.4 Kleinere Planänderungen</i>	43
6 Schlussfolgerung	44

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der Kanton Luzern, die Stadt Luzern sowie die Gemeinden Littau (seit 2010: Stadt Luzern) und Emmen haben Ende 2006 beschlossen, das gesamte Gebiet um den heutigen Seetalplatz zum neuen Stadtzentrum „Luzern Nord“ zu entwickeln. Ziel ist ein attraktives neues Zentrum für den Raum Luzern Nord, in dem eine markante Angebotserweiterung an qualitätsvollen Arbeitsplätzen und Wohnungen angestrebt wird. Zur Koordination der Verkehrs-, Bau-, Nutzungs-, Freiraum- und Hochwasserschutzaspekte ist ein Masterplan als gemeindeübergreifendes Planungsinstrument erarbeitet worden.

Als Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans „Stadtzentrum Luzern Nord“ entwarfen vier renommierte Architekturbüros zusammen mit weiteren Fachleuten im Rahmen eines Testplanungsverfahrens eine Vision für das neue Stadtzentrum und ein dafür geeignetes städtebauliches Konzept. Aufgrund der Resultate der Testplanung empfahl das Begleitgremium den Vorschlag des Teams pool Architekten. Der Masterplan übersetzt das städtebauliche Konzept der Testplanung und hat Regelungen bzw. macht Aussagen zur Einteilung von Baufeldern, deren Ausnutzung, Geschossigkeiten und Nutzungsvorgaben sowie zur Erschliessung der Baufelder. Des Weiteren sind im Plan die übergeordneten Aussagen zum Verkehr und zu den Freiräumen insb. dem Hochwasserschutz integriert.

Der Entwurf des Masterplans wurde im Sommer 2010 aufgrund einer verwaltungsinternen Vernehmlassung bereinigt. Der Masterplan wurde im Herbst 2010 mit der Unterzeichnung durch die Auftraggeberschaft (die kantonalen Dienststellen rawi, vif, immo und die kommunalen Exekutiven) sowie mit der Genehmigung durch den Grossen Stadtrat der Stadt Luzern selbstbindend für die beteiligten Partner und für die kommunale wie kantonale Verwaltung.



Abbildung 1: Luftbild künftiges Stadtzentrum "Luzern Nord"
(www.geo.lu.ch, 2014)

1.2 Ziele der Planung

Der Masterplan, welcher kein behördenverbindlicher Richtplan im Sinne des PBG ist, soll in weiteren planerischen Schritten in grundeigentümergebundene Instrumente überführt werden. Diese planungsrechtliche und grundeigentümergebundene Umsetzung soll mittels Bebauungsplänen erfolgen. Für ihre planungsrechtliche Fundierung ist parallel dazu eine Teiländerung der Nutzungsplanung erforderlich. Aufgrund der planerischen Weiterentwicklung seit der Masterplanverabschiedung im Herbst 2010 weichen die Sonderbauvorschriften der Bebauungspläne in einzelnen Punkten von den Festlegungen des Masterplans ab. Auf die wesentlichen Abweichungen wird im vorliegenden Planungsbericht hingewiesen.

Mit den Bebauungsplänen und der Teiländerung des Nutzungsplans soll eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige sowie sozialverträglich ausgerichtete und umweltgerechte Umstrukturierung, Umnutzung und Entwicklung der Areale erfolgen.

Für die Projekte werden folgende Ziele definiert:

- hochwertige städtebauliche Entwicklung mit Nutzungskonzept
- städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten
- Gestaltung der Strassen- (insb. Hauptstrasse), Aussen- und Freiräume
- zentrumsverträgliche Verkehrslösungen für alle Verkehrsträger
- Einbezug aller umweltrelevanten Aspekte
- Koordination unter Berücksichtigung aller massgebenden Akteure

1.3 Bestandteile der Planung

1.3.1 Teiländerung Nutzungsplanung

Als Voraussetzung für die vorgesehenen Bebauungspläne ist eine Teiländerung des Zonenplans Siedlung und des Bau- und Zonenreglementes (beide vom 4. Juni 1996, vom Regierungsrat genehmigt am 4. Juli 1997) der Gemeinde Emmen erforderlich. Die Teiländerung "Seetalplatz" des Zonenplans (ZP) und des Bau- und Zonenreglementes (BZR) werden parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Die Teiländerung "Seetalplatz" betrifft im BZR den Bereich des Seetalplatzes. Die konkrete Nutzungszuweisung für diese öffentliche Zone gemäss Art. 17 BZR muss angepasst werden, um die planungsrechtliche Basis für die im Masterplan vorgesehene, neue Nutzung grundeigentümergebunden festzulegen.

Die Teiländerung "Seetalplatz" betrifft im ZP primär die Baubereiche A4/A5 (Seetalplatz Nord). Auch dieser Planungsschritt dient der planungsrechtlich verbindlichen Festlegung der im Masterplan vorgesehenen, neuen Nutzungsart. Das betroffene Gebiet befindet sich heute gemäss Zonenplan Siedlung in der Arbeitszone (Ar). Für die gemäss Masterplan vorgesehene Nutzung (Wohnen, Gewerbe) ist eine Umzonung der Parzellen 3660

und 4327 erforderlich. Es handelt sich dabei um eine Fläche von rund 17'420 m². Zusätzlich zu den Anpassungen in den Baubereichen A4/A5 werden einerseits die mit dem neuen Gesamtverkehrssystem Seetalplatz zusammenhängenden Perimeteranpassungen vorgenommen (Randbereiche der Baufelder A1 und B1 bis B3). Andererseits werden im Bereich der Baufelder A2 und A3 die heutigen, internen Erschliessungsflächen, die im ZP als solche ausgewiesen sind, der sie umgebenden Zonierung zugeschlagen.

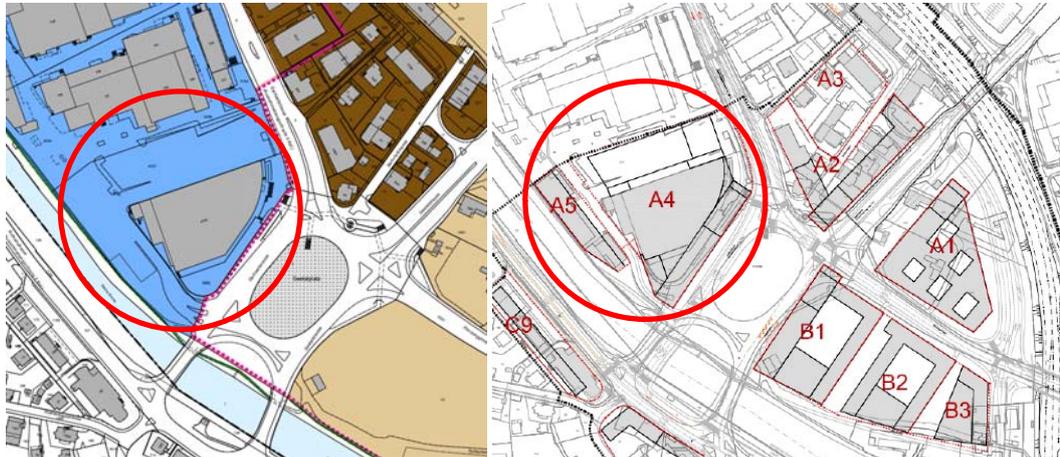


Abbildung 2: Rechtskräftiger Zonenplan Siedlung (links), Auszug Teilraumgliederung gemäss Masterplan (rechts)

1.3.2 Bebauungspläne

Zur rechtlichen Sicherung der Entwicklungsmassnahmen aus dem Masterplan wird für die Areale Seetalplatz Ost (A1 und B1-B3), Seetalplatz Nord (A4/A5) sowie Bahnhofplatz Nord (A2/A3) je ein Bebauungsplan gemäss § 68 PBG erstellt.



Abbildung 3: Übersicht Bebauungspläne (Teilraumgliederung gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010)

Die Bebauungspläne für die einzelnen Teilgebiete werden auf Basis der Festlegungen des Masterplans ausgearbeitet. Aufgrund der gemeindeübergreifenden Koordinationsaufgabe bzw. aufgrund der Komplexität der verschiedenen Themenbereiche ist die Regelungsdichte im Masterplan Luzern Nord bereits relativ hoch. Daher ist die Regelungsdichte im Bebauungsplan nicht wesentlich höher. Verschiedene Punkte, die im Masterplan noch nicht abschliessend geregelt wurden bzw. noch einer vertieften Betrachtung bedürfen, sind in der Zwischenzeit geklärt worden.

1.4 Umweltberichterstattung

Die im Planungssperimeter vorgesehenen Nutzungen überschreiten keinen der im Anhang der Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPV) vom 19. Oktober 1988 (SR 814.011) aufgeführten, anlagenspezifischen Schwellenwert. Daher unterliegen die geplanten Vorhaben formell nicht der UVP-Pflicht. Die beteiligten kantonalen Stellen und die Gemeinde Emmen kamen konsensuell zum Schluss, dass dennoch eine Umweltberichterstattung die Planung begleiten soll. Deren Ergebnisse liegen in der Form eines Berichtes zur Umweltsituation (BUS) ebenfalls vor. Aufgrund der gegebenen Lage der Baubereiche wurde ein vertiefender Risikobericht für das Kapitel Störfallvorsorge erarbeitet.

2 Entwicklungsmöglichkeiten und Entwicklungsrahmen

2.1 Die bisherige Entwicklung der Gemeinde

Die Gemeinde Emmen lag bereits im Mittelalter an einer bedeutenden Verkehrsader von und nach Luzern. Der Übergang der Kleinen Emme entwickelte sich zu einem strategisch wichtigen Platz.

Im Jahr 1880 bestanden im Gemeindegebiet von Emmen grundsätzlich zwei grössere Siedlungen: Emmen und Gerliswil. Um die Jahrhundertwende siedelten sich mehrere Industriebetriebe im Gebiet des Bahnhofs an. Bis 1927 erreichte die Gemeinde Emmen bereits eine Einwohnerzahl von 7'900 Personen. Die Siedlungen entwickelten sich um die Industriebetriebe herum. Bis 1940 vergrösserte sich das Siedlungsgebiet entlang der beiden Hauptachsen sowie im Meierhöfli-Gebiet. Danach weitete sich die Industrie weiter aus.

Der Bau der Autobahn quer durch das Gemeindegebiet bis Ende der 60er Jahre stellte eine markante Änderung dar. Von 1970 bis heute wuchs die Siedlung im Gebiet Erlen/Neuhof und in Richtung Rothenburg (Kapf, Benziwil). Im Dorf Emmen vergrösserte sich der Siedlungsbereich vor allem durch die neu geschaffenen Industrieareale.

Verglichen mit der Bevölkerungsentwicklung im gleichen Zeitraum wuchs das Siedlungsgebiet aufgrund des Anstiegs des Wohnflächenverbrauchs pro Kopf (von 25 m² auf ca. 50 m²) in den letzten Jahrzehnten deutlich überproportional.

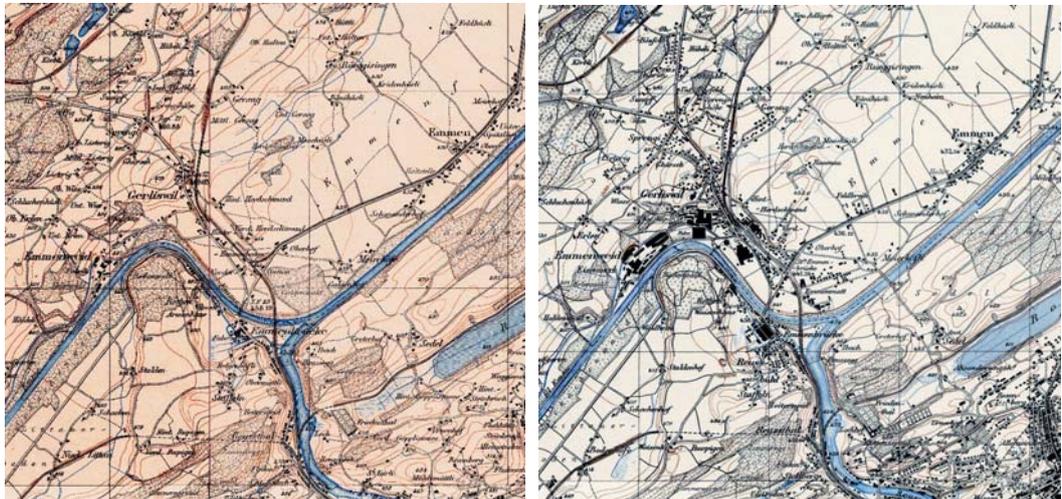


Abbildung 4: links: Siegfriedkarte 1880, Einwohnerzahl 2'235, rechts: Siegfriedkarte 1940, Einwohnerzahl 8'716, © 2013 swisstopo (BA130427)

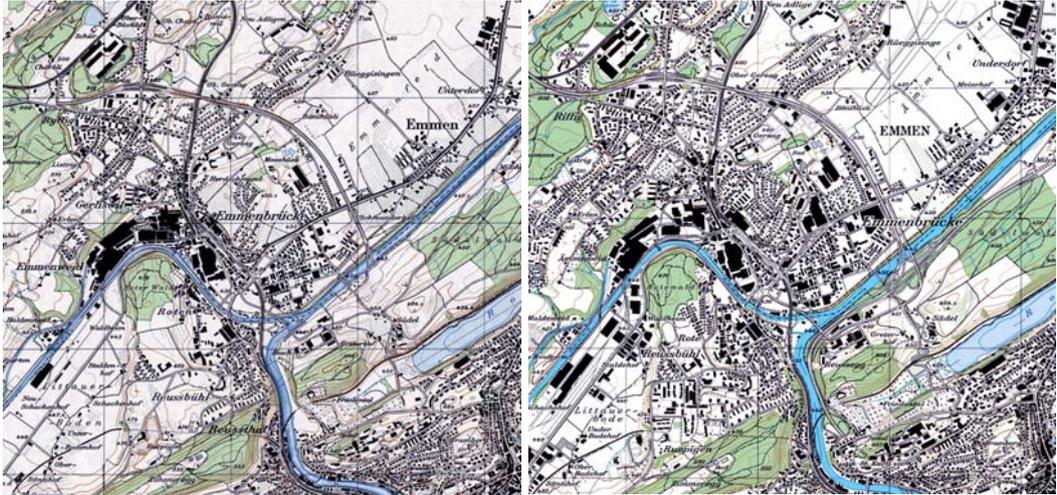


Abbildung 5: links: Landeskarte 1970, Einwohnerzahl 22'040,
rechts: Landeskarte 2010, Einwohnerzahl 28'031,
© 2013 swisstopo (BA130427)

Die heutige Siedlungsstruktur der Gemeinde Emmen weist folgende Eigenschaften auf:

- zwei grössere zusammenhängende Industriegebiete (entlang der Kleinen Emme und entlang der Seetalstrasse)
- relativ dichte, von Mischnutzung geprägte Gebiete entlang der Hauptachsen
- mehrheitlich homogene Wohnquartiere im nordwestlichen Gemeindeteil (entlang Erlenstrasse, Rothenburgstrasse und Neuenkirchstrasse)
- grossflächige Militäranlagen
- Siedlungsbegrenzung durch Infrastrukturbauten und Gewässer
- grosse Naherholungsgebiete am Siedlungsrand
- beschränkte Zugänglichkeit kleine Emme, gute Zugänglichkeit Reuss
- Einkaufszentren entlang Seetalstrasse
- hohe Anzahl an Gebäuden aus den 1950er bis 1970er Jahre in den dichteren Quartieren, „jüngere“ Gebäude in den homogenen, weniger dichten Quartieren
- grossflächige Sportanlagen

Ausserhalb der Siedlungsstruktur ist eine noch weitgehend intakte Landwirtschaft vorhanden.

Die Gemeinde Emmen wies per 31. Dezember 2013 eine Gesamtbevölkerung von 28'926 Personen auf. Seit dem Jahr 1981 wuchs die Bevölkerung um ca. 6'000 Personen. Das Wachstum fand stetig statt, mit Ausnahme einer kleinen Bevölkerungsabnahme gegen Ende der 1990er Jahren.

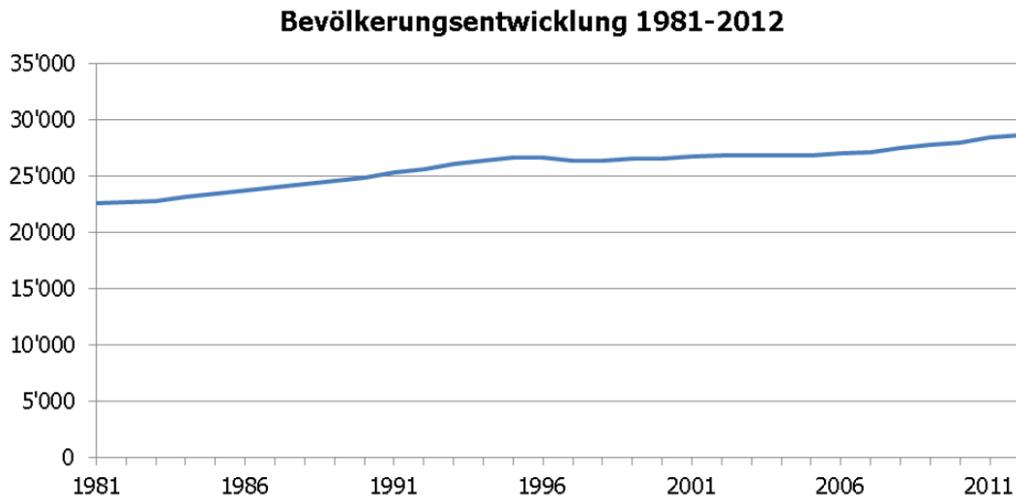


Abbildung 6: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Emmen
(Quelle: LUSTAT, 2013)

Für die Gemeinde Emmen wird gemäss den neuesten Prognosen des Kantons Luzern ein Bevölkerungswachstum auf 33'000 bis 35'000 Einwohner vorausgesagt. Diese Wachstumszahl gilt bei allfälligen Bauzonenerweiterungen als massgebend für die Bedarfsabschätzung.

2.2 Kantonale Grundlagen

2.2.1 Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Mit dem Agglomerationsprogramm Luzern und dessen entsprechender Verankerung im Kantonalen Richtplan 2009 wird die künftige Entwicklung von Siedlung, Verkehr, Umwelt und Wirtschaft im Raum Luzern koordiniert. Das Agglomerationsprogramm trägt massgeblich dazu bei, dass sich die Region Luzern wirtschaftlich nachhaltig entwickeln kann, dass sie für Unternehmen attraktiver wird, dass sich die Qualität des Lebensraumes Luzern als Wohn- und Freizeitraum erhöht und dass die Umweltsituation gesamthaft verbessert werden kann. Es stärkt durch das Wachstum und die Erreichbarkeit des Wirtschaftsraumes auch die ländlichen Räume. Schliesslich bildet es auch die Voraussetzung für die massgebliche finanzielle Mitbeteiligung des Bundes an den Investitionskosten und für die generelle Unterstützung der Agglomeration Luzern.

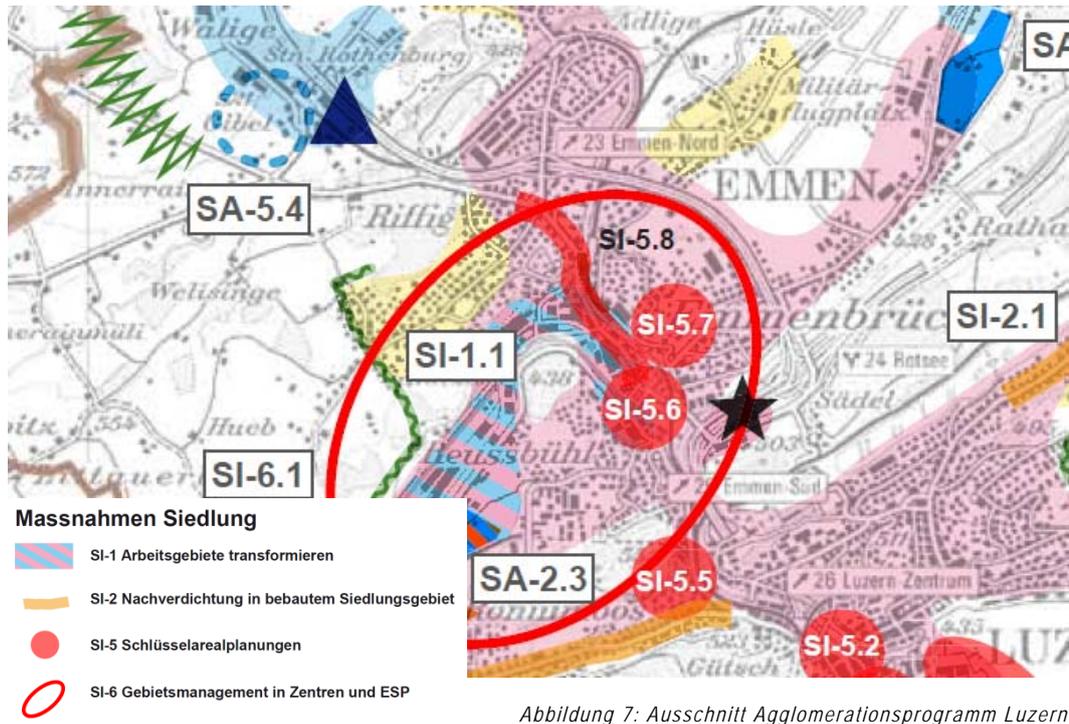


Abbildung 7: Ausschnitt Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Die Koordination von Siedlung und Verkehr ist ein Kernanliegen des Agglomerationsprogramms. Baulandreserven für das prognostizierte Bevölkerungswachstum sind grundsätzlich an zentraler Lage ausreichend vorhanden, weisen aber entlang von Verkehrsachsen starke Defizite aus (insbesondere bezüglich Erschliessung und Erreichbarkeit, u.a. im Gebiet Reussbühl-Emmenfeld).

2.2.2 Kantonale Richtplanung

Der kantonale Richtplan bezeichnet Luzern Nord (Raum Emmenbrücke) als einen der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte. Das Areal Seetalplatz ist als Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzung definiert.

ESP Luzern Nord

Im April 2007 wurde der gemeindeübergreifende Richtplan für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord für die Behandlung in den Gemeinden freigegeben und von diesen anschliessend beschlossen. Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte den Richtplan am 18. März 2008. Das Hauptanliegen des Richtplans ist die Koordination von Siedlung und Verkehr sowie der Schutz der Lebensräume und der Umwelt in den Arbeitsgebieten von kantonaler und regionaler Bedeutung. Der Richtplan zeigt auf, wie sich die Arbeitsplatzgebiete nachhaltig entwickeln sollen. Er legt konkrete räumliche Massnahmen fest, wie etwa die Beschränkung von publikums- bzw. verkehrsintensiven Einrichtungen, die Nutzungsdifferenzierungen in den Arbeitszonen, die erforderlichen Umzonungen von reinen Arbeitszonen in Misch- und Zentrumszonen oder die Definition von Freiräumen und der Verkehrsentwicklung.

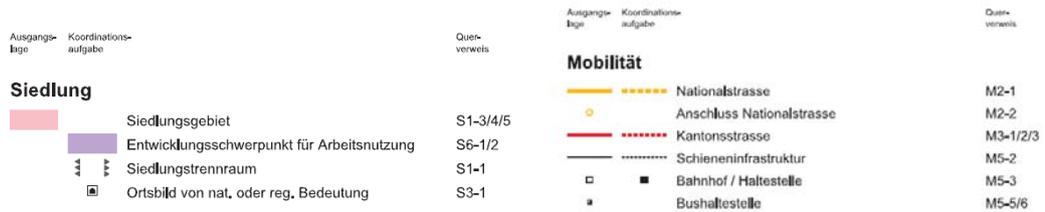
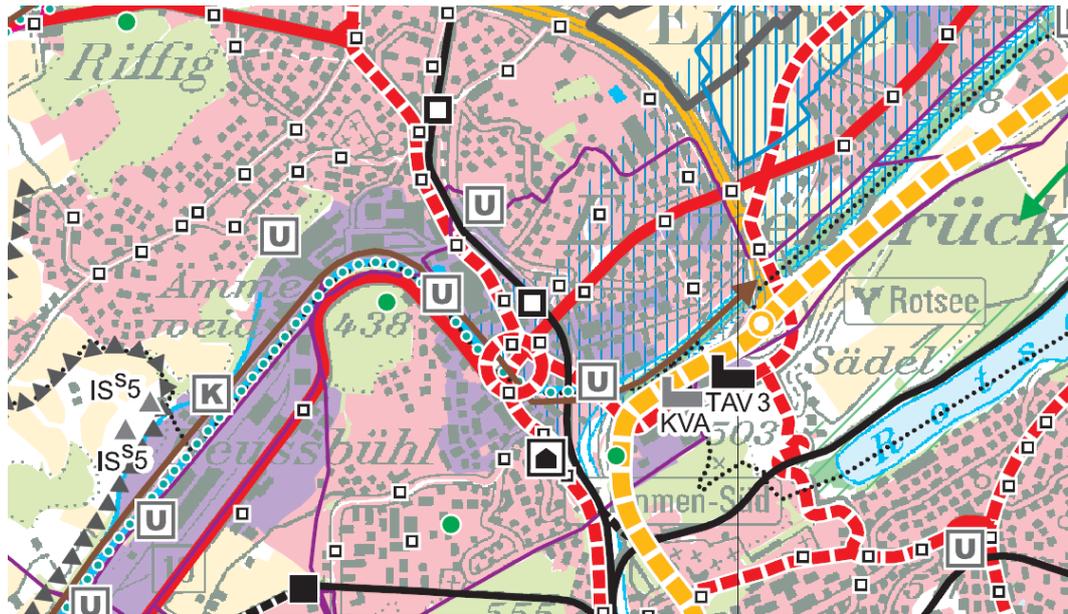


Abbildung 8: Ausschnitt kantonaler Richtplan Luzern

2.3 Regionale Grundlage

Mit dem Regionalentwicklungsplan REP 21¹ strebte der Regionalplanungsverband Luzern RPV (seit 1. Januar 2010 Teil von LuzernPlus) eine qualitative und nachhaltige Entwicklung der ganzen Region an. Entsprechend der Ressourcen und Stärken der einzelnen Entwicklungsräume werden die Siedlungsentwicklung und die verschiedenen Nutzungen auf Verkehrskapazitäten und Umwelt optimal abgestimmt. Das verlangt eine - vom Kanton unterstützte - gemeinsame regionale Strategie der beteiligten Gemeinden und Partner aus Politik, Wirtschaft und Verkehr im Gesamtinteresse der Region. Für eine attraktive und konkurrenzfähige Region Luzern gilt es, die Standortqualitäten optimal zu nutzen und Entwicklungspotentiale auf sinnvolle Weise auszuschöpfen. Der Regionalentwicklungsplan ist ein strategisches Führungsinstrument und massnahmenorientiertes Planwerk, das in den einzelnen Entwicklungsräumen bezogen auf die Entwicklungsschwerpunkte Prioritäten setzt und differenzierte Lösungen für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr aufzeigt. Grundlage bildet dabei der kantonale Richtplan.

¹ Regionalentwicklungsplan der Region Luzern, 21. September 2004

2.4 Gemeinsame kommunale Grundlagen

2.4.1 Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord

Der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord, genehmigt am 22. Dezember 2010, stellt ein gemeindeübergreifendes Planungsinstrument zur Koordination der Verkehrs-, Bau-, Nutzungs-, Freiraum- und Hochwasserschutzaspekte dar. Er zeigt die strategische Ausrichtung der räumlichen Entwicklung auf und kann grundeigentümergebundene Festlegungen nach sich ziehen (z.B. im Rahmen von Nutzungsplanungen und Bebauungs- oder Gestaltungsplänen). Der Masterplan dient auch der Projektbeurteilung (Beratungen von Bauherrschaften, Wettbewerbe, Voranfragen, Baugesuche).

Das Hauptziel des Masterplans ist eine qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung des Stadtzentrums "Luzern Nord".

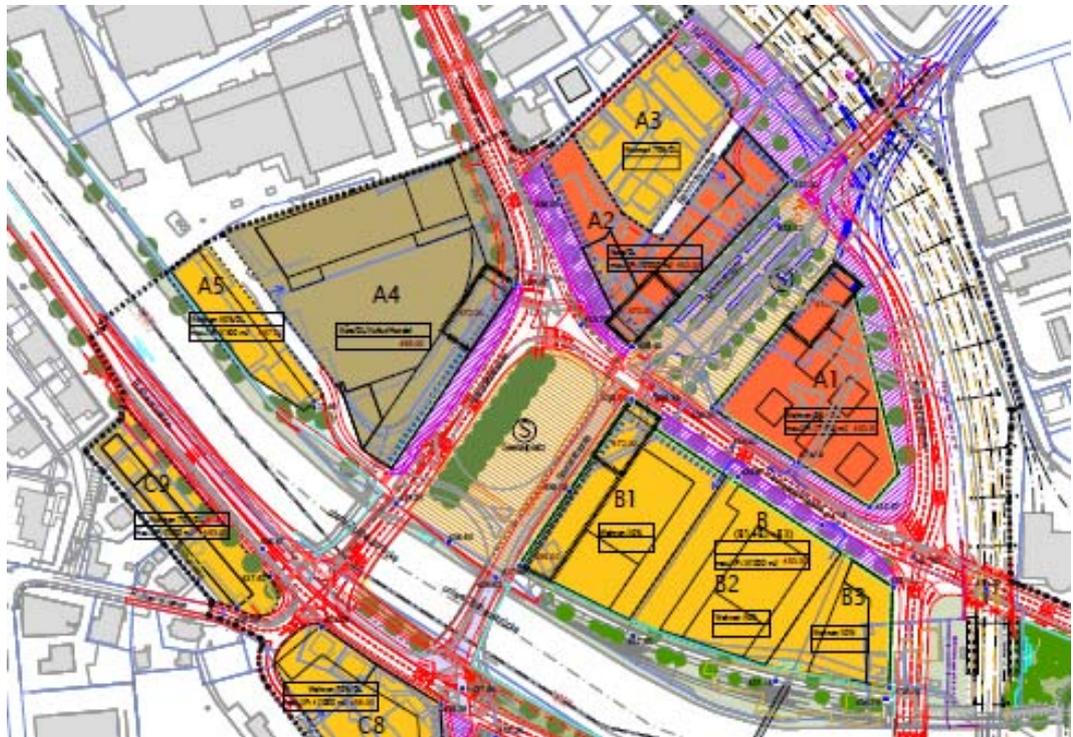


Abbildung 9: Auszug Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord, 22.12.10

Konkurrenzverfahren / Wettbewerbspflicht

Der Masterplan sieht vor, dass für städtebaulich relevante Baufelder zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen ist. Um die grundeigentümergebundene planungsrechtliche Festsetzung über das gesamte Masterplangebiet möglichst schnell und unabhängig von konkreten Projekten umsetzen zu können, erfolgen die Konkurrenzverfahren für die Einzelvorhaben in der Regel nach bzw. gestützt auf die Bebauungspläne, denn die Regelungsdichte der Bebauungspläne wird nur unwesentlich höher sein als im vorliegenden Masterplan.

2.4.2 Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild vom 6. Februar 2014 basiert auf dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom Dezember 2010 bzw. auf den Ergebnissen der Testplanung, die von Juni 2008 bis März 2009 durchgeführt wurde und deren Weiterbearbeitung durch das Gewinnernteam Pool. Der Gemeinderat hat das Leitbild am 19. Februar 2014 verabschiedet.

Das Ziel des städtebaulichen Leitbildes ist die Realisierung einer städtebaulich überzeugenden Gesamtentwicklung des Areals mit attraktiven Freiräumen. Es ist wegweisend für die Weiterentwicklung der einzelnen Teilgebiete.

2.5 Kommunale Grundlagen

2.5.1 Nutzungsplanung

Zonenplan Gemeinde Emmen

Das Planungsgebiet erstreckt sich über verschiedene Zonen. Es umfasst die Grundnutzungsarten Spezielle Kernzone (K-S), 6-geschossigen Kernzone (K6) sowie die Arbeitszone (Ar). Die Grundnutzungsarten sind - mit Ausnahme der Ar - mit der Kreativzone (Krea) überlagert.

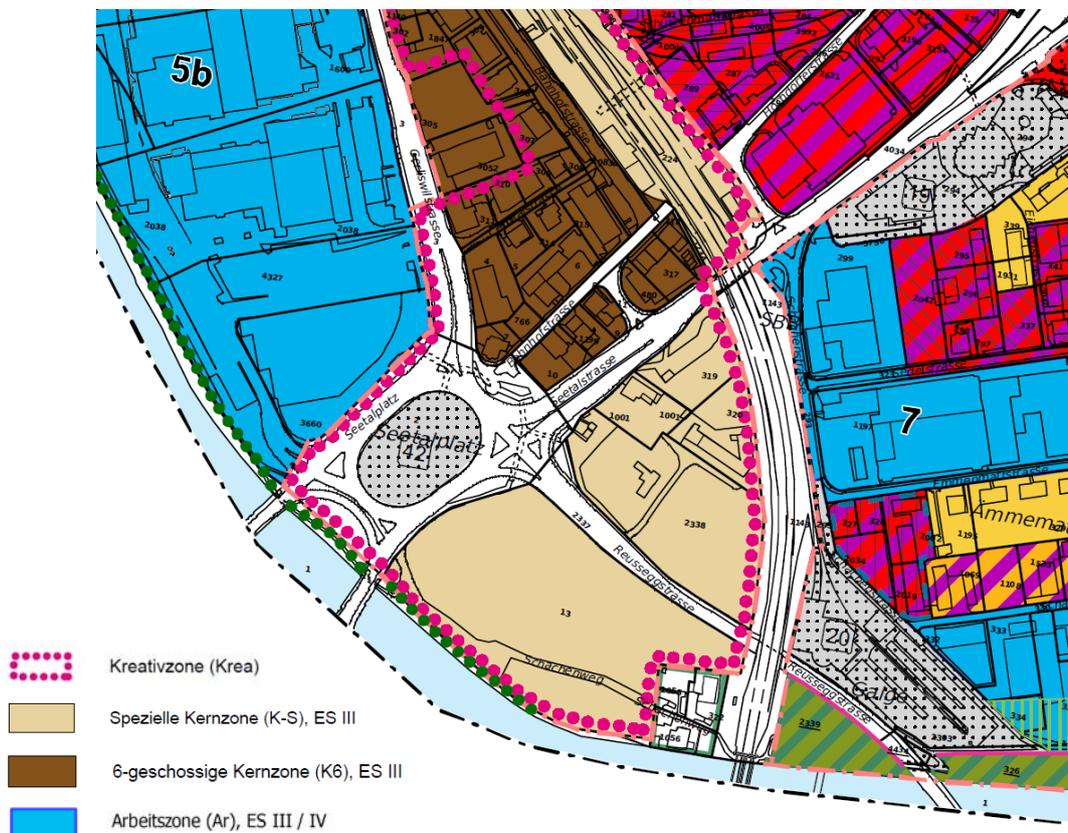


Abbildung 10: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Emmen

Bau- und Zonenreglement Gemeinde Emmen

6-geschossige Kernzone (K6), ES III

Gemäss Art. 7 BZR gelten für die Kernzone K6 insbesondere folgende Vorschriften:

- Max. 6 Vollgeschosse, 1 Dach- oder Attikageschoss; entlang Gerliswilstrasse unter bestimmten Voraussetzungen mehr Geschosse
- Zulässige Nutzung: Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig
- Wohnanteil mindestens die Fläche von 2 Vollgeschossen

Spezielle Kernzone (K-S), ES III

Die Spezielle Kernzone (K-S) ist eine Spezialzone nach Art. 11 BZR. In ihr darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden. Gemäss Art. 11 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen gelten für die K-S insbesondere folgende Vorschriften:

- 3-6 Vollgeschosse als Minimal- bzw. Maximalwert
- Zulässige Nutzung: Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig
- Für Wohnungen: max. Ausnützungsziffer von 0.20

Im Zusammenhang mit dem Planungsprozess "Viscosistadt" ist auch eine Anpassung des BZR im Gange. In formeller Hinsicht sollen damit die Bestimmungen zur K-S aus Art 11 BZR extrahiert und eigenständig in einem neuen Art. 11a BZR formuliert werden. In materieller Hinsicht bleibt der Zonenzweck erhalten ("Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen", stark störendes Gewerbe nicht zugelassen). Hingegen soll die Einschränkung auf mindestens 3 und maximal 6 Geschosse aufgehoben und durch die Option ersetzt werden, dass der Gemeinderat unter bestimmten Voraussetzungen ein "qualifiziertes Wettbewerbsverfahren" verlangen *kann*. Als planungsrechtlich vorausgesetztes Instrument für die Bebaubarkeit soll ausschliesslich die Erstellung eines Bebauungsplanes gelten. Die Teiländerung 2013 "Viscosistadt" des BZR wurde vom Gemeinderat am 11. Juni 2014 zu Handen der öffentlichen Auflage verabschiedet, die vom 16. Juni bis am 15. Juli 2014 stattgefunden hat.

Arbeitszone (Ar), ES III/IV (Teilgebiet 5b "Emmenfeld: IV)

Gemäss Art. 14 f. in Verbindung mit Anhang 2 Nummer 5b BZR gelten für die Arbeitszone (Ar) "Emmenfeld" folgende Vorschriften:

- Die maximale Höhe wird durch den Gemeinderat im Rahmen des Planungs- bzw. Baubewilligungsverfahrens festgesetzt.
- Zulässige Nutzung: Gewerbliche und industrielle Nutzungen sowie Nutzung durch Dienstleistungsunternehmen (Art. 15 BZR); arbeitsplatzintensive Betriebe sind zulässig, güterverkehrsintensive nicht. Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen

von mehr als 200 m² sind in der Regel nicht zulässig, ebenso wie Freizeiteinrichtungen, die über den Quartierbedarf hinausgehen.

- Wohnnutzung im Rahmen von § 46 Abs. 3 PBG zulässig (nur für Betriebsinhaber und betrieblich an den Standort gebundenes Personal; zusätzlich auch für die Schaffung harmonischer Übergänge zur Wohnzonen im Rahmen von Bebauungs- bzw. Gestaltungsplänen).

Kreativzone (Krea)

Kreativzone (Krea) regelt das BZR in Art. 22a. Die Kreativzone ist eine die Grundnutzungen überlagernde Zone. Gemäss Absatz 2 wird in der Kreativzone eine zukunftsgerichtete und wegweisende Bauweise, Gestaltung und Gebietsentwicklung angestrebt. Die Vorhaben haben allfällige Quartierrichtpläne und Bebauungspläne zu berücksichtigen und zukunftsgerichtete Energie- und Versorgungskonzepte umzusetzen. Insbesondere müssen die Vorhaben u.a. für die Gebiete Bahnhofstrasse und Seetalplatz folgende Planungsaspekte wegweisend umsetzen:

- Dichte Zentrumsnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen
- Aussenraum- und Freiraumgestaltung
- Leben im öffentlichen Raum
- Abweichungen von den Grundnutzungen sind unter umfangreichen Voraussetzungen zulässig und - je nach Mass der Abweichung - in einem Gestaltungs- oder einem Bebauungsplan rechtlich zu sichern.

2.5.2 Grösse des Baugebiets, Bedarf an Umzonung

Die Gemeinde Emmen verfügt über zahlreiche eingezonte Grundstücke. Insbesondere in den Arbeitszonen sind grosse Baulandreserven vorhanden. Insgesamt sind 55.2 ha an eingezonten Grundstücken im Gemeindegebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um teilweise unbebaute Grundstücke. Gegenwärtig werden einige davon beplant oder überbaut. Die untenstehende Tabelle zeigt eine Abschätzung der Bevölkerungszunahme bei einem Vollausbau.

unbebaute Grundstücke Quartier	Einwohner		Arbeitsplätze	
	min	max	min	max
Emmen Dorf	554	831	533	729
Meierhöfli	375	562	198	265
Rüeggisingen	241	349	169	231
Alp	120	180	45	60
Riffig	66	99	186	254
Erlen / Neuhof	378	567	0	0
Sonnenhof	0	0	0	0
Benziwil	0	0	0	0
Bösfeld / Kapf	311	466	7	10
Total	2046	3055	1139	1550

Abbildung 11: Unbebaute Grundstücke, Hochrechnung zu Einwohnern und Arbeitsplätzen, Stand November 2013 (Quelle: Siedlungsleitbild 2014)

Für Wohn- und Büronutzungen sowie für Industrie- und Gewerbenutzungen sind theoretisch ausreichend Baulandreserven vorhanden. Es können jedoch nicht immer alle vorhandenen eingezonten Grundstücke verfügbar gemacht werden.

2.5.3 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern

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

Mit dem Bebauungsplan werden für das Planungsgebiet namentlich die massgeblichen Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes grundeigentümergebunden festgelegt (§ 65 Abs. 1 PBG).

Der Bebauungsplan muss eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 65 Abs. 2 PBG).

Im vorliegenden Fall werden vier Bebauungspläne gemäss §§ 68ff. PBG erstellt. Diese werden vom Einwohnerrat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt (§ 69 PBG i.V.m. §§ 63f. PBG).

3 Wichtige Sachbereiche

3.1 Übergeordnete Idee

Das Konzept gemäss städtebaulichem Leitbild umfasst drei wesentliche Stadtbausteine zur Bildung einer neuen urbanen Mitte:

- ein regionales Zentrum um den neuen Bahnhofplatz und den Seetalplatz
- ein zum Fluss sich öffnendes Quartier für urbanes Wohnen bei der Reusegg
- ein aufgewertetes gewachsenes Quartier mit einem neuen, städtischen Gesicht zum Fluss in Reussbühl

Die drei Teilgebiete grenzen aneinander und an die Kleine Emme, die mit neu gestalteten Ufern zum Stadtfluss wird.

Das Konzept beschreibt insbesondere die angestrebte stadträumliche und architektonische Qualität und macht Aussagen zu Freiraum, Verkehr, Nutzung, Erschliessung, Nachhaltigkeit und Etappierung.



Abbildung 12: Modellfoto städtebauliches Konzept (Bebauungskonzept Pool Architekten, Stand Dezember 2008)

3.2 Bebauung und Städtebau

Die beiden Stadtplätze Seetalplatz und Bahnhofplatz bilden den räumlichen Rahmen für das Stadtzentrum Luzern Nord. Markante Akzente bilden die in die Strassenfluchten gesetzten Hochhäuser, welche durch ihre Dichten auch funktional die Voraussetzungen für ein Zentrum mit Geschäfts-, Büro- und Wohnnutzungen schaffen.

Zwischen Seetalplatz und Bahndamm, Autobahnzubringer und kleiner Emme liegt das Entwicklungsgebiet Emmenfeld. Die Konzipierung der Gebäude- und Wohnungstypen schafft die Voraussetzungen für ein urbanes, zentrumsnahes Wohnen über gemischt genutzten Gebäudesockeln.

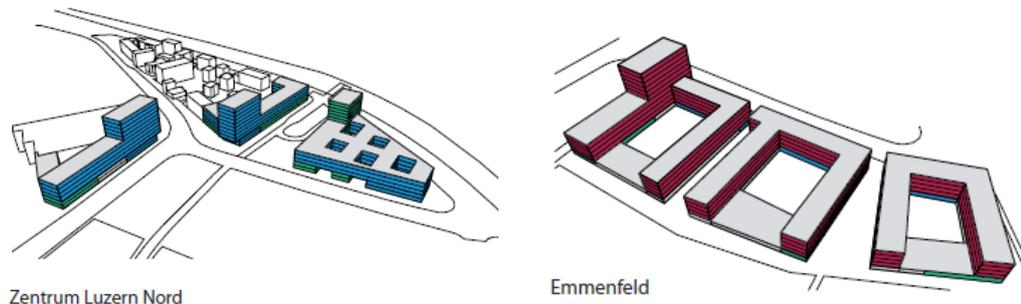


Abbildung 13: Schematische Anordnung der Nutzungsschwerpunkte gemäss Bauungskonzept Pool (Stand 11/09, 03/09)

Gemäss Masterplan soll im Planungsgebiet eine sehr hohe bauliche Ausnützung ermöglicht werden. Zur Erzeugung einer Einheitlichkeit und Grosszügigkeit der Stadtplätze ist von wenigen, aber strikt einzuhaltenden Regeln auszugehen. Das Instrument dazu sind Pflichtbaulinien, die in den Bebauungsplänen grundeigentümergebunden fixiert werden. Zudem werden die maximalen Gebäudehöhen mittels maximalen Höhenkoten (Meter über Meer) begrenzt.

3.3 Freiraum

Öffentlicher Freiraum

Der öffentliche Freiraum im Planungsgebiet gliedert sich gemäss Masterplan in folgende Teilgebiete:

- Bahnhofplatz neu
- Seetalplatz
- Reussbühl-Platz
- Ufergestaltung Kleine Emme
- Reusszopf

Gemäss Strassengesetz vom 21. März 1995 (SRL Nr. 755) werden mit dem Strassenprojekt nur die Fahrbahnen, die Fahrbahnkanten, die Bushaltekanten sowie Trottoirs von 2 m Breite erstellt. Die angrenzenden Plätze, die überbreiten Trottoirs bzw. die Gebäudevorbereiche sowie die Möblierung und Bepflanzung werden nicht mit dem Strassenprojekt umgesetzt. Daher sind Festlegungen für diese Gestaltungselemente im Rahmen eines Bebauungsplans von grosser Wichtigkeit.

Die Gestaltung der Plätze bzw. der Strassenräume soll zeitgleich mit dem Strassenprojekt erfolgen, um unwirtschaftliche Brachen zu vermeiden. Es besteht somit zwischen Stras-

senprojekt und öffentlichen Freiräumen ein wesentlicher Koordinationsbedarf. Aus diesem Grund wurde für die Gemeinden Luzern und Emmen ein gemeinsames, kommunales Freiraumkonzept erstellt. Für die Beleuchtung im gesamten künftigen Stadtzentrum Luzern Nord wurde ein Plan lumière erarbeitet, welcher sowohl die öffentlichen Freiräume wie auch die Strassenräume mit einbezieht.

Im Masterplan sind die Platzbereiche den angrenzenden Baufeldern zugeordnet und die angedachten Grenzen der Bebauungspläne entsprechend gefasst. Mit der Umsetzung der Bebauungspläne wird jedoch auf den Einbezug der Platzbereiche verzichtet.



Abbildung 14: Neu gestalteter Seetalplatz (Quelle: Städtebauliches Leitbild)

Strassenraum

Der Strassenraum umfasst nicht nur die genannten Bestandteile gemäss Strassenprojekt, sondern auch die angrenzenden Gebäudevorbereiche, die Fassaden der Bauten sowie die Plätze. Der Strassenraum ist jeweils von Fassade zu Fassade wahrzunehmen, bzw. zu betrachten.

Im Planungsgebiet ist ein vollständig neues Verkehrsregime geplant. Es stellen sich hohe Anforderungen unterschiedlicher Art an den Strassenraum. Beispielsweise erhält der öffentliche Busverkehr zusammen mit dem Fussverkehr und den Radfahrenden ein eigenes Trasse mit neuer Linienführung.

Auch im Zusammenhang mit den vorgesehenen Neubauten, insbesondere mit jenen, welche publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen aufweisen, sind die Anforderungen an die Gestaltung des Strassenraumes hoch.

Uferbereich Kleine Emme

Durch die Entwicklung des Gebiets zwischen Bahnhof Emmenbrücke und Reussbühl erlebt der Flussraum der Kleinen Emme eine enorme Aufwertung. Die Kleine Emme wird zum Stadtfluss und damit zur städtebaulichen Aufgabenstellung.

Die Neugestaltung des Uferbereichs der Kleinen Emme soll attraktive, städtische Erholungsnutzung neben Naturräumen ermöglichen. Aufwändige Hochwasserschutzmassnahmen sind integraler Bestandteil des Gesamtbauwerks. Ökologisch aufgewertet wird vor allem das Schwemmgebiet Reusszopf, doch bilden die Uferböschungen und die Sohlenbereiche des Flussbetts ebenfalls unabdingbare Elemente der Naturraumvernetzung.

Die Emmenpromenade entlang der Baubereiche B1 bis B3 ist als attraktiv gestaltete Spazier- und Aufenthaltszone vorgesehen und ist Bestandteil der gesamten Ufergestaltung. Der Bezug zwischen Promenade und Seetalplatz (Materialisierung, Sitzgelegenheiten, etc.) soll herausgebildet werden.

Das rechte Ufer soll als städtischer Quai ausgebildet werden, der erhaben über dem Flussraum liegt und durch eine Reihe von grossen Bäumen (z.B. Platanen) begleitet wird. Es bildet einen starken Kontrast zur gegenüberliegenden Emmenpromenade.



Abbildung 15: Flussraum der Kleinen Emme (Quelle: Städtebauliches Leitbild)

3.4 Verkehr

Verkehrsentwicklung

Zwischen 2012 und 2018 wird am Seetalplatz eine neue Verkehrslösung realisiert². Dabei wird die östliche Seite des heutigen Doppelkreises umgestaltet und nur noch für den Busverkehr zugänglich sein. Die direkte Verbindung vom Seetalplatz zur Seetalstrasse im Norden und die Verbindung vom Seetalplatz zur Hauptstrasse im Süden werden ebenfalls für den Autoverkehr gesperrt. Neu wird der Verkehr rund um den Seetalplatz über ein grosses Einbahnregime geführt, welches sich von der westlichen Seite des heutigen Doppelkreises bis zum Bahntrasse im Osten erstreckt. Neu gebaut werden insgesamt vier Strassenabschnitte, die den neuen Einbahnkreis vervollständigen und eine Verbindung zur Seetalstrasse und zur Hauptstrasse herstellen. Im Zuge des Umbaus des Strassennetzes wird es zu Verlagerungen im Netz rund um den Seetalplatz kommen.

Die Verkehrsbelastung zwischen 2012 und 2030 wird gemäss Bericht zur Umweltsituation (BUS) vom 05. September 2014 grundsätzlich zunehmen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Der Seetalplatz ist der Knotenpunkt lokaler, regionaler und überregionaler Verkehrsströme aus allen Richtungen. 53'000 Fahrzeuge befahren den Verkehrsknoten täglich. Von den regelmässigen Staus zu den Hauptverkehrszeiten sind auch die fünf über den Seetalplatz führenden Buslinien betroffen.

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Der Bahnhof Emmenbrücke soll mittel- bis längerfristig zu einem wichtigen Umsteigeknoten ausgebaut werden. Aufgrund der Lage im Netz und des vorgesehenen Fahrplankonzeptes sollen die Gleis- und Publikumsanlagen erweitert werden. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, dass Fernverkehrszüge die Regionalzüge überholen können und dass der Bahnhof die Funktion eines wichtigen Umsteigeknotens erfüllen kann. Dadurch entstehen entsprechende Platzbedürfnisse, welche in der Planung berücksichtigt werden müssen.

Langsamverkehr (LV)

Im Planungsgebiet sind die Bedingungen für den Langsamverkehr nicht optimal. Sicheres Velofahren ist nur in Teilbereichen des Seetalplatzes möglich. Für die Fussgänger stehen nur wenige und unbeliebte Unterführungen zur Verfügung.

Im Rahmen des Masterplanes sind überbreite Gehbereiche für die Fussgänger vorgesehen. Diese werden mittels Bebauungsplänen gesichert.

² bewilligtes Bauprojekt Seetalplatz vom 7. Dezember 2012

3.5 Umwelt

Die zu beurteilenden Planungen überschreiten keine Schwellenwerte, die eine UVP-Pflicht gemäss UVPV auslösen. Da auch formell nicht UVP-pflichtige Vorhaben den gleichen Vorschriften über den Schutz der Umwelt unterstehen wie UVP-pflichtige Vorhaben, sind auch für sie die Umweltauswirkungen abzuklären und die Massnahmen zur Einhaltung der geltenden Vorschriften für die laufenden (Bebauungspläne) und allenfalls die weiteren Schritte (Realisierung, Betrieb) zu planen. Es entfällt lediglich das im USG und in der UVPV festgelegte formelle Prüfungsverfahren.

Für eine stufengerechte Umweltberichterstattung wurde parallel zu den Bebauungsplänen und zur Teiländerung des Nutzungsplanes ein Bericht zur Umweltsituation (BUS) erstellt. Dieser zeigt die im konkreten Fall wesentlichen Umweltsachverhalte auf, die für den Entscheid über die Bebauungspläne benötigt werden. Mit dem BUS wird dokumentiert, wie die Einhaltung der Umweltschutzvorschriften beurteilt wird. Der BUS formuliert Massnahmen für die umweltverträgliche Ausgestaltung der Arealentwicklung. Die nachfolgenden Kapitel fassen die Inhalte des BUS kurz zusammen.

Lärmschutz

Gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord muss in den Bebauungsplänen die Lärm-situation beurteilt und mit geeigneten Massnahmen die Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte verbindlich gewährleistet und nachgewiesen werden.

Die Immissionsgrenzwerte beim Strassenverkehr werden an den strassenzugewandten Fassaden der Baubereiche A und B am Tag und in der Nacht zum Teil massiv überschritten. Beim Schienenlärm sind keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zu erwarten, sofern die Belastung in Zukunft nicht zunimmt.

Die Baufelder A und B liegen in einem lärmbelasteten Gebiet. Die Immissionsgrenzwerte sind überschritten. Baubewilligungen in einer solchen Situation bedingen, dass die lärmempfindlichen Räume auf der lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden und / oder das Gebäude durch bauliche oder gestalterische Massnahmen gegen Lärm abgeschirmt wird (Art. 31 LSV). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile wird verschärft (Art. 32 LSV). Im Baugesuch müssen die Aussenlärmbelastung und die getroffenen Massnahmen zur Reduktion der Lärmbelastung angegeben werden (Art. 34 LSV).

Im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungspläne wurden die Lärmbelastungen analysiert (vgl. die Details im BUS). Da der Zonenplan und die Bebauungspläne Mischnutzungen vorsehen (z.T. mit festgeschriebenen, minimalen Wohnanteilen), verbleibt - trotz der sehr anspruchsvollen Ausgangslage - für die weiteren Planungs- und Realisierungsschritte ein genügend grosser Spielraum, um dem Lärmschutz gerecht zu werden. Die Sonderbauvorschriften halten grundeigentümergebunden (nochmals) fest, dass die bundesrechtlichen Lärmschutzvorschriften einzuhalten und die erforderlichen lärmbezogenen Massnahmen im Baubewilligungsverfahren spezifisch nachzuweisen und anzuordnen sind.

Hochwasser

Die Hochwasserereignisse der Jahre 2005 und 2007 zeigten, dass die Abflussverhältnisse an der Kleinen Emme ungenügend sind. Diese verläuft kanalartig und weist ungenügende Abflusskapazitäten auf. Die beiden Zollhausbrücken und insbesondere der SBB-Damm stauen Hochwasser zurück und leiten es in die umliegenden Quartiere. Das Gerinne ist ökologisch stark beeinträchtigt. Zudem bieten sich Möglichkeiten zur Erholungsnutzung nur im Reusszopfgebiet, entlang der Kleinen Emme bestehen nur einige wenige Fusswegabschnitte.

An der Kleinen Emme sind im Perimeter des Masterplans und auch weiter flussaufwärts und flussabwärts Hochwasserschutzmassnahmen geplant. Mit dem Hochwasserschutzprojekt werden durch Aufweitungen die Abflussverhältnisse verbessert. Die Aufweitung kann im Reusszopf mit der Schaffung eines zweiten Flussastes erreicht werden. Im Projekt sind zudem auf Seite Luzern Massnahmen für den Überlastfall vorgesehen, welcher bei einem Extremfall (1.3 x Hochwasser 2005) eintreten kann.

Im Juni 2010 war das Bauprojekt in der öffentlichen Auflage. Das Hochwasserschutzprojekt wurde im Rahmen der Koordination Seetalplatz laufend mit dem Verkehrsprojekt und dem Projekt Masterplan abgestimmt, es gilt als wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung des Masterplans.

Für das Hochwasserschutzprojekt gilt das Wasserbaugesetz bzw. der kantonsübliche Ausbaustandard. Dieser ist im vorliegenden Bauprojekt definiert.



Abbildung 16: Rechtes Ufer der Kleinen Emme im Bereich Reusszopfweg

Entwässerung

Gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord soll anfallendes Meteorwasser - wo möglich und gesetzlich zulässig - der Versickerung oder einem Vorfluter zugeführt werden. Versickerungsanlagen tragen - je nach Ausgestaltung - zur Schaffung von Lebensräumen und damit zur Biodiversität bei.

Die Baubereiche B1-3 liegen zum grössten Teil auf Wiesland, das heisst auf unversiegelten Flächen. Durch die Versiegelung heute unversiegelter Flächen fallen grössere Mengen Meteorwasser an, die entwässert werden müssen.

Für eine definitive Planung der Entwässerung ist die Vulnerabilität (Mass für die Empfindlichkeit des Grundwasservorkommens in Bezug auf qualitative Gefährdung durch Oberflächeneinflüsse) des Grundwassers zu beurteilen sowie die Belastungsklasse des Abwassers zu bestimmen. Auf Grund der Platzverhältnissen und des hohen Grundwasserspiegels ist eine Versickerung über bewachsene Bodenschichten oder über eine Versickerungsmulde nicht realisierbar. Um die 2. Priorität, die Einleitung in oberirdische Gewässer, zu verwirklichen, sind auf Grund der verkehrsnahen Lage, technische Strassenabwasserreinigungsanlagen an geeigneter Stelle zu erstellen. Durch die Strassenabwasserreinigungsanlage kann in einem Havariefall die Einleitung von kontaminiertem Abwasser in den Vorfluter verhindert werden.

Energie

Gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord gilt für alle Neubauten mindestens der Minergie- oder ein vergleichbarer Energiestandard. In den Bebauungsplänen können höhere Energiestandards gefordert werden, wenn dies mit den städtebaulichen Aspekten vereinbar ist. Bereits auf der Ebene der Nutzungsplanung schreibt das BZR für die überlagernde Kreativzone vor, dass die in diesen geplanten "Vorhaben ...zukunftsgerichtete Energie- und Versorgungskonzepte umzusetzen" haben. Der Regionale Teilrichtplan Wärme Luzern Nord und Ost stellt unzweifelhaft ein solches Konzept dar.

In den Bebauungsplänen wird gefordert, dass Neubauten dem kantonalen Energiegesetz zu entsprechen hab. Zudem sind die Investoren angehalten, höhere Energielabels anzustreben.

Der Energiebereich befindet sich in einem ausgeprägten Veränderungsprozess. Die in Zukunft zu erwartenden, erhöhten Ansprüche an die Energieeffizienz und an den Einsatz erneuerbarer Energien werden mit den Sonderbauvorschriften - mit der notwendigen Flexibilität - sichergestellt.

Störfall- / Risikovorsorge

Durch das Planungsbüro Ernst Basler + Partner wurde ein Risikobericht (vom 19. März 2014) erstellt. Diesem ist zu entnehmen, dass die ermittelten Risiko-Summenkurven für keines der Baufelder im nicht-akzeptablen Bereich liegen. Dies hat zur Folge, dass nicht

unmittelbar einschränkende Massnahmen getroffen werden müssen. Im Sinne des Vorsorgeprinzips wird empfohlen, die einzelnen Kantonsstrassenabschnitten zugewandten Fassaden geschlossen auszuführen (z.B. keine Balkone) und auf grossflächige Fensterfassaden zu verzichten (Schutz vor Hitzestrahlung).

Ökologischer Ausgleich

Die Gestaltung des Aussenraums erfordert eine Unterstützung der Artenvielfalt von Pflanzen und Kleinlebewesen. Verschiedenartige Lebensräume sollen erhalten, geschaffen und miteinander vernetzt werden, um unterschiedlichen Pflanzen und Tieren die Möglichkeit zu geben, einen Standort zu besiedeln und ihre Funktion im Ökosystem zu erfüllen. Eine standortgerechte, vielfältige Bepflanzung, welche Pflanzen und Tieren Lebensraum bietet, trägt wesentlich zur Aufenthaltsqualität des Aussenraums bei.

Nach Möglichkeit sollen Flachdächer mit extensiver Dachbegrünung versehen werden. Dabei sind standorttypische und ökologisch wertvolle Begrünungen zu verfolgen. Bei Solaranlagen auf Flachdächern kann die Gemeinde die Flächenanteile für Solaranlagen und Begrünung projektbezogen festlegen.

3.6 Nachhaltigkeit

Das Stadtzentrum Luzern Nord soll sich durch folgende Punkte in Bezug auf die Nachhaltigkeit auszeichnen:

- überdurchschnittliche Gebäudeenergieeffizienz
- Verwendung erneuerbarer Energien
- Einsatz von gesundheitlich unbedenklichen und vorzugsweise regionalen Baumaterialien
- geringer Bodenverbrauch
- hohe Luftqualität
- Verhinderung von Naturgefahren
- gutes Verhältnis von Arbeitsplätzen und Wohnnutzung sowie gute Branchenstruktur
- hohe Aufenthaltsqualität in Innen- und Aussenbereichen
- gute soziale Durchmischung
- arealinterne Quartierinfrastrukturen
- gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und optimale Erschliessung für den Veloverkehr

Die konkreten Massnahmen müssen im Rahmen der Gesamtzielsetzung für jedes einzelne Projekt abgewogen und optimiert werden.

4 Erläuterung der Planungsinhalte

4.1 Teiländerung Zonenplan und Bau- und Zonenreglement

Voraussetzung für die vorgesehenen planungsrechtlichen Festlegungen in den Arealen A4/A5 (Seetalplatz Nord) mittels Bebauungsplan ist die Durchführung einer Teiländerung des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements. Mit der Teiländerung "Seetalplatz Nord" werden die Areale A4/A5 bzw. die Parzellen 3660 und 4327 einer anderen Zone zugewiesen. Zudem werden die Zonenabgrenzungen an die neue Strassenführung angepasst.

Heutige Zonenzuordnung:	Arbeitszone (Ar) Lärmempfindlichkeitsstufe IV Überlagernde Zone: Keine
Angestrebte Zonenzuordnung:	Spezielle Kernzone (K-S) Lärmempfindlichkeitsstufe III Überlagernde Zone: Kreativzone

Die Kreativzone überlagert bereits heute die in der Speziellen Kernzone liegenden Areale A1, B1, B2 und B3 sowie die in der 6-geschossigen Kernzone (Empfindlichkeitsstufe III) liegenden Areale A2 und A3.

Das Bau- und Zonenreglement wird bezüglich der konkreten Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR (Anhang 1) wie folgt angepasst:

Heutige Nutzung:	Seetalplatz: Wiese, Platzgestaltung
Angestrebte Nutzung:	Seetalplatz: öffentlicher Platz, unterirdische Anlagen

Die Teiländerung des Zonenplans bzw. des Bau- und Zonenreglements wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

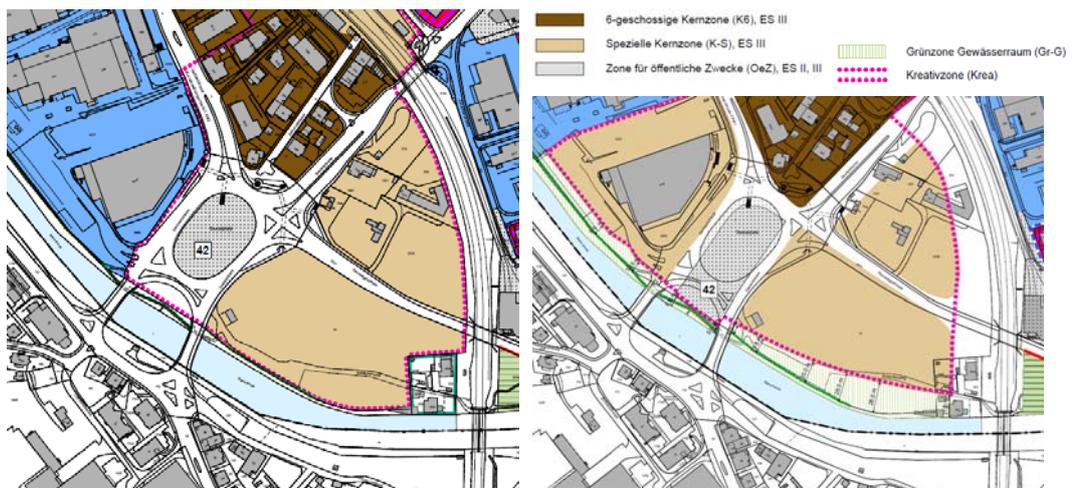


Abbildung 17: Auszug Zonenplan rechtskräftig (links) und Zonenplan gemäss Entwurf Teiländerung (rechts)

Festlegung des Gewässerraums an der Kleinen Emme

Ausgangslage

Mit der Änderung des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und der dazugehörigen Gewässerschutzverordnung (GSchV) müssen für Gewässer ausreichende Gewässerräume gesichert werden. Gemäss § 11a der Kantonalen Gewässerschutzverordnung erfolgt die Sicherung im Rahmen der Nutzungsplanung durch die Gemeinden. Bis zur Genehmigung entsprechender Zonen für Gewässerräume gelten für die Abstände von Bauten und Anlagen zu den Gewässern die bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen.

Minimaler Gewässerraum

Das Gewässerschutzgesetz Art. 36a verlangt, dass die Kantone nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festlegen. Bei Flüssen über 15 m natürlicher Sohlenbreite legt Art. 41a GSchV (Gewässerschutzverordnung) keine Mindestbreite für den Gewässerraum fest. Die Kantone haben für diese Gewässer einzelfallweise unter Berücksichtigung den Erfordernissen des Gewässers (Gewährleistung der natürlichen Funktion Hochwasserschutz, Gewässernutzung) die Breite zu bestimmen. Die Breite des minimalen Gewässerraums für die Kleine Emme im Abschnitt Seetalplatz beträgt gemäss einer Studie im Auftrag des VIF (Raumbedarf, Hunziker, Zarn und Partner, Dez. 2013) 110 m.

Reduktion Gewässerraum in dicht überbauten Gebieten

In dicht überbauten Gebieten können die Gewässerräume den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. (Art. 41a Abs. 4 GSchV). Der Hochwasserschutz für die Kleine Emme ist im Bereich Seetalplatz mit dem bewilligten und im Bau befindlichen Hochwasserschutzprojekt Kleine Emme gesichert. Der Bereich des Seetalplatzes ist heute einer Speziellen Kernzone (K-S) sowie einer Arbeitszone (Ar) zugeteilt. Im Rahmen der vorgesehenen Teiländerung wird die Arbeitszone einer Speziellen Kernzone zugewiesen. Im Betrachtungsperimeter überwiegt somit die Kernzone. Zentrums- oder Kernzonen, gehören gemäss dem erläuternden Bericht zur GSchV in jedem Fall zu den dicht überbauten Gebieten.

Gemäss dem Merkblatt "Gewässerraum im Siedlungsgebiet" (ARE, BAFU, BPUK, Januar 2013) zeigen auch weitere Beurteilungsfaktoren, dass es sich um ein dicht überbautes Gebiet handelt:

- Der Standort ist für eine bauliche Verdichtung prädestiniert und entspricht einer planerisch erwünschten Siedlungsentwicklung
- Die Grundstücke in der Umgebung sind baulich weitgehend ausgenützt
- Das Vorhaben tangiert keine bedeutenden, siedlungsinternen Grün-/Freiräume (bereits gesichert durch Hochwasserschutzprojekt)
- Eine(weitere) Revitalisierung des Gewässers ist langfristig unverhältnismässig, bzw. es besteht kein Potenzial

Liegt ein dicht überbautes Gebiet vor, kann der Gewässerraum den baulichen Gegebenheiten angepasst werden. Der Seetalplatz wird aktuell umgebaut. Basierend auf einem Gesamtkonzept werden neue Strassenführungen und Bauten erstellt und dadurch auch bestehende Bauten im Unterabstand zur Kleinen Emme ersetzt respektive zurückversetzt.

Die Reduktion erfolgt nach folgenden Prinzipien:

- Die Grenzen orientieren sich am Masterplan für den Seetalplatz sowie an den im Entwurf vorliegenden Bebauungsplänen.
- Bei den geplanten und teilweise bestehenden Verkehrsträgern wird der Gewässerraum (Grünzone Gewässerraum) ausgespart.
- Die Uferwege werden in den Gewässerraum einbezogen, obschon diese teilweise mit Hartbelag versehen sein werden. Diese Anlagen stehen im öffentlichen Interesse, sind standortgebunden (gewässerbezogen) und somit im Gewässerraum zulässig (Art. 41c GSchV).



Abbildung 18: minimaler Gewässerraum Seetalplatz (110 m)

Zonenart und Zonenbestimmung überlagerte „Grünzone Gewässerraum“

Für den Gewässerraum wird eine überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) festgelegt. Diese dient der Sicherung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung. Zulässig sind Nutzungen gemäss Artikel 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Darunter fallen im Areal insbesondere die Fusswegverbindungen von regionaler Bedeutung entlang der Kleinen Emme. Vorgesehen sind abwechselungsweise ökologisch aufgewertete Uferabschnitte und Stufenanlagen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen (Aufwertung der Kleinen Emme mit Freizeit- und Erholungsfunktionen).

4.2 Bebauungspläne

Die planungsrechtliche und grundeigentümergebundene Umsetzung des Masterplans erfolgt mittels Bebauungsplänen. Es handelt sich um folgende vier Bebauungspläne:

- Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A1"
- Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, B1-B3"
- Bebauungsplan "Seetalplatz Nord, A4/A5"
- Bebauungsplan "Bahnhofplatz Nord, A2/A3"



Abbildung 19: Übersicht Bebauungspläne (Teilraumgliederung gemäss Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 10)

Die Bebauungspläne umfassen jeweils den Situationsplan 1:500 sowie die dazugehörigen Sonderbauvorschriften.

Die Erarbeitung der Bebauungspläne stützt sich u.a. auf folgende Grundlagen:

- Kantonales Strassenprojekt Seetalplatz
- Kantonales Hochwasserprojekt
- Kommunales Freiraumkonzept bzw. Corporate Identity (CI)
- Plan lumière Luzern Nord

4.2.1 Situationspläne

Die Situationspläne sind im Massstab 1:500 dargestellt und beinhalten Festlegungen zu den Themen Bebauung und Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung.

Die Pläne gliedern sich in Genehmigungsinhalte und Orientierungsinhalte. Letztere dienen ausschliesslich der Orientierung und sind nicht Bestandteil der Genehmigung bzw. sind für den Grundeigentümer nicht verbindlich. Im Orientierungsinhalt aufgeführt sind u.a. bestehende Projekte wie die neue Verkehrsführung gemäss Strassenprojekt Seetalplatz Ost sowie die Studie Unterführung Seetalstrasse / Verlegung SBB Bahnhof Emmenbrücke. Ebenfalls soll das bestehende Richtprojekt von pool Architekten eine Vorstellung über die künftige Bebauung geben.

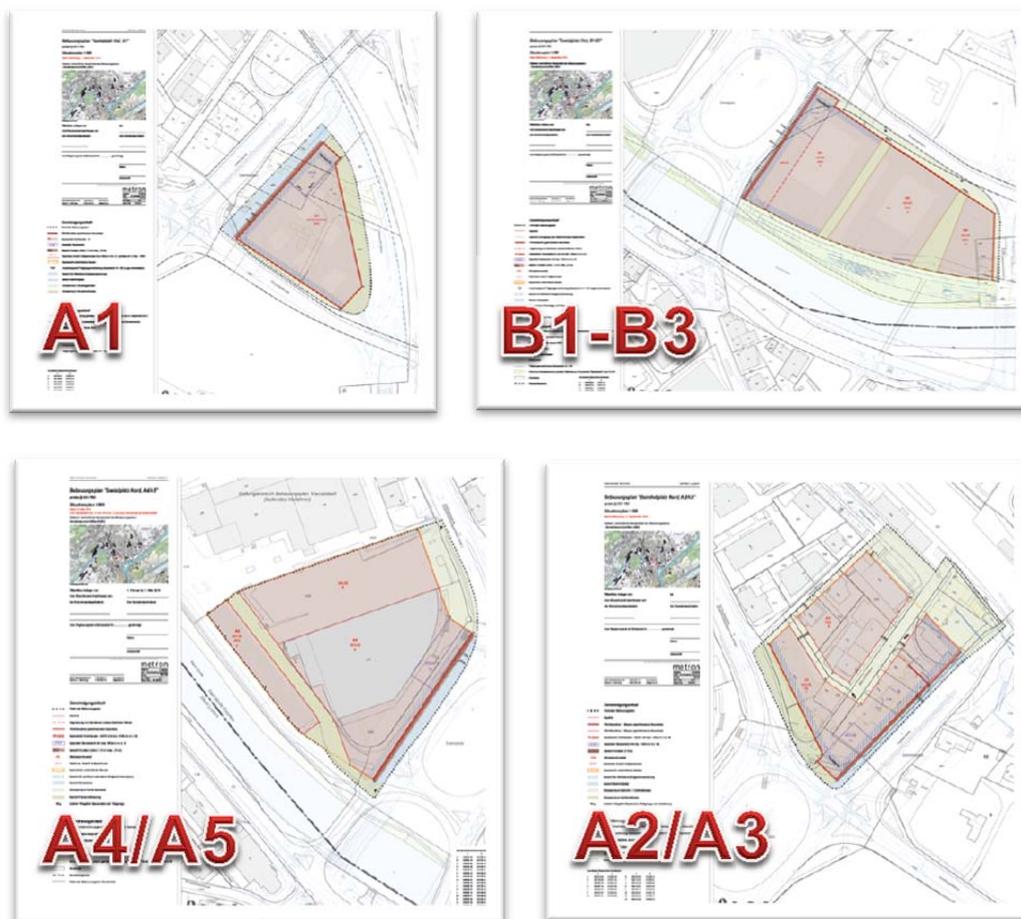


Abbildung 20:
Übersicht Bebauungspläne A1, B1-B3, A4/A5, A2/3

4.2.2 Sonderbauvorschriften

Zu jedem Situationsplan gehören entsprechende Sonderbauvorschriften. Diese enthalten Festlegungen zu den Themen Bebauung und Nutzung, Freiraum, Erschliessung und Parkierung, Umwelt sowie allgemeine Bestimmungen und Schlussbestimmungen.

Nachfolgend werden die allgemeinen Festlegungen der SBV, welche für alle vier Baubereiche gelten, geordnet nach Thema, aufgeführt. Daran anschliessend folgen ausgewählte Hinweise zu den pro Baubereich spezifisch formulierten Festlegungen der jeweiligen SBV.

Allgemeine Festlegungen

Geltendes Recht - Abweichungen

- Soweit in den Vorschriften des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des *Bau- und Zonenreglements (BZR)* der Gemeinde Emmen und des *Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG)*.
- Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der *Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord* vom 22. Dezember 2010.
- Die Gemeinde kann *unwesentliche Abweichungen* vom Bebauungsplan bewilligen, wenn mit der Abweichung keine Mehrausnützung (bezüglich Verkehr, Städtebau etc.) verbunden ist, das Gesamtkonzept gemäss dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Abweichung gestalterisch zu einer gesamthaft besseren Lösung führt. Städtebaulich oder gestalterisch relevante Abweichungen legt die Gemeinde dem städtebaulichen Begleitgremium zur Stellungnahme vor. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

Freiraum

- Für die Gestaltung der Freiräume (Stadtplätze, Strassenräume, Baumpflanzungen, Beleuchtung etc.) sind das Bauprojekt Seetalplatz und das Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord wegleitend.
- Die Grundeigentümer leisten Beiträge an die Kosten der Erstellung des Freiraums nach Massgabe der wirtschaftlichen Standortvorteile.
(öffentlich-rechtliche Verträge Gemeinde Emmen – Grundeigentümer)
- Realisierung Strassenräume spätestens mit der Überbauung der Baubereiche, soweit nicht bereits durch eigenständige Projekte nach Strassenbaugesetz realisiert.

Erschliessung

- Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen (Vorgabe aus Verkehrsprojekt).
Weitere untergeordnete Zufahrten sind grundsätzlich nicht zulässig. Details siehe später.
- Das gesamte induzierte Verkehrsaufkommen darf in der Abendspitzenstunde die in den SBV festgelegten Werte nicht überschreiten.
- Die Kennzahlen zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens sind im Anhang der SBV aufgeführt. Der Gemeinderat kann die Kennzahlen bei massgeblich geänderten Bedingungen unter Beizug eines Experten anpassen. Der Masterplan bildet die Basis für die Verkehrsberechnungen.
- Die Zufahrten für Velos und E-Bikes und die Führung der FussgängerInnen müssen kurz, direkt und sicher sein. Innerhalb der Bebauungsplanperimeter ist das Wegnetz für den Langsamverkehr attraktiv zu gestalten und direkt an das übergeordnete Wegnetz anzubinden sowie entsprechend zu signalisieren.

Parkierung

- Die Anzahl der Parkplätze bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt der Bauentscheide gültigen kantonalen und kommunalen Bestimmungen.
- Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen.
- Alle Parkplätze sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Bewirtschaftung und Betrieb der Parkplätze sind derart auszugestalten, dass bei einer Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr auf Verfügung des Gemeinderates - im Einvernehmen mit dem Kanton - hin dosiert werden kann.
Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht bzw. überschritten, kann der Kanton (Dienststelle vif) verlangen, dass die Anzahl zulässiger Fahrten reduziert werden, oder dass Massnahmen zur Leistungssteigerung umgesetzt werden.
- Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten haben ein Mobilitätskonzept zu erstellen.
- An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten. Ein angemessener Anteil muss witterungsgeschützt sein. Bei Veloparkierungsanlagen müssen auch Cargovelos, Velos mit Anhänger und Behindertenvelos (grosse Dreiräder) abgestellt werden können.
- In jedem Baufeld ist eine angemessene Anzahl Car-Sharing-Parkplätze nachzuweisen.

Lärmschutz

- Die Anforderungen an lärmempfindlich genutzte Räume (in Betrieben) richten sich nach Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte).
- Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Grundwasser

- Bauten und Anlagen dürfen den Grundwasserstrom nur in geringem Masse beeinflussen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauprojekte ist die Lage der Untergeschosse frühzeitig mit den kantonalen Behörden zu klären.
- Für Bauten und Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der kantonalen Behörden notwendig.

Energie

- Wird im Gebiet Luzern Nord eine gemeinsame Energieversorgung erstellt, kann die Gemeinde die Grundeigentümer dazu verpflichten, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind.

Entsorgungskonzept

- Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist für den jeweiligen Geltungsbereich ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Ökologischer Ausgleich

- Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 16. Januar 1991 zu optimieren.

Luftschadstoffe

- Im Bebauungsplangebiet Seetalplatz ist unter der Federführung der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) ein lufthygienisches Monitoring zu betreiben.

Risikovorsorge

- In einem qualitativen Konkurrenzverfahren sind geeignete Massnahmen zur Risikovorsorge in baulicher Hinsicht zu evaluieren. Diese sind für das Baubewilligungsverfahren als verbindlich zu erklären.

Qualitätssicherung

- Jede Planung / jedes Bauprojekt wird durch das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord geprüft.
- Die Stellungnahme des städtebaulichen Begleitgremiums ist zusammen mit den jeweiligen Unterlagen öffentlich aufzulegen.
- Die Zusammensetzung des Begleitgremiums richtet sich nach den Bestimmungen des Masterplans Luzern Nord. Bei Bedarf zieht das Begleitgremium weitere Experten bei.
- In den Baubereichen A1, B1-B3, A4/A5, A2 ist für Neubauten jeweils ein qualitatives Konkurrenzverfahren durchzuführen. Bei der Zusammensetzung der Jury sind Gemeinde und Begleitgremium angemessen zu berücksichtigen. Das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens muss vom städtebaulichen Begleitgremium nicht beurteilt werden.
- Der Gemeinderat kann im Rahmen des erforderlichen Konkurrenzverfahrens den Bedarf an öffentlicher Infrastruktur anmelden und verbindlich einfordern.

Spezifische Festlegungen für den Baubereich A1

Nutzweise	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Einkauf, Gastronomie; Wohnen, aber nur in untergeordnetem Mass (Wohnnutzung war im Masterplan ausgeschlossen)• Ausgeschlossen: verkehrsintensive Einrichtungen• Erdgeschosse (entlang Bahnhofplatz ganz, entlang Reusseggstrasse mindestens 35 % (Masterplan sah mindestens 50 % vor) zwingend mit publikumsorientierten Nutzungen.
Baubereiche Hochbauten	<ul style="list-style-type: none">• Beschränkt auf die ausgeschiedenen Baubereiche• Pflichtbaulinien für Neubauten, mit Geltung über alle Geschosse, mit der Option für Rücksprünge im EG und im 1. OG bis maximal 1/3 der Fassadenlänge
Max. Höhenkoten Gebäude, Geschosszahl	<ul style="list-style-type: none">• 453.00 müM und 5 Geschosse; 456.60 müM und 6 Geschosse, falls Nutzung durch öffentliche Verwaltung• 470.00 müM bei 10 Geschossen im Speziellen Baubereich mit zwingend zu errichtendem Hochhaus (im Masterplan: Hochhaus möglich)
Geschosshöhe	<ul style="list-style-type: none">• mindestens 4 m für Erdgeschosse mit publikumsorientierter Nutzung
Gestaltung / Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none">• EG und 1. OG mit höherem Öffnungsanteil als die darüber liegenden Geschosse• Orientierung der Bauten (Eingänge, EG-Nutzung, Fassaden) zum Bahnhofplatz und zur Reusseggstrasse• ausschliesslich Flachdächer zulässig• Nutzung Flachdächer für Energiegewinnung und/oder für ökologischen Ausgleich (Begrünung)
Freiraum	<ul style="list-style-type: none">• Bauprojekt Seetalplatz und Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord begleitend für Gestaltung
Parkierung	<ul style="list-style-type: none">• oberirdische PP nur möglich, wenn betrieblich absolut notwendig, der konkrete Bedarf gegeben ist und die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind (Verkehrsnachweis)
Zwischennutzungen	<ul style="list-style-type: none">• Im Baubereich Hochbauten sind Zwischennutzungen zulässig.

Spezifische Festlegungen für die Baubereiche A2/A3

Allgemeine Bestimmungen	<ul style="list-style-type: none">• Gemeinderat kann Ausnahmen vom Bebauungsplan in Härtefällen bewilligen.
Nutzweise	<ul style="list-style-type: none">• Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel (nur im Baubereich A2), Freizeit, Einkauf, Wohnen• Ausgeschlossen: verkehrsintensive Einrichtungen• Wohnanteil von mindestens 70 % im Baubereich A3• Erdgeschoss (entlang Bahnhofplatz; Gerliswilstrasse, Bahnhof) ausschliesslich mit publikumsorientierten Nutzungen.
Ausnützung	<ul style="list-style-type: none">• 85% der Baubereichsfläche sind für Hochbauten vorgesehen.• A3: gemäss den zum Zeitpunkt des Bauentscheides gültigen kommunalen Bestimmungen
Baubereiche Hochbauten	<ul style="list-style-type: none">• Beschränkt auf die ausgeschiedenen Baubereiche• Pflichtbaulinien für Neubauten, mit Geltung über alle Geschosse, mit der Option für Rücksprünge im EG und im 1. OG bis maximal 1/3 der Fassadenlänge
Max. Höhenkoten Gebäude, Geschosszahl	<ul style="list-style-type: none">• Baufeld A2: grundsätzlich 453.00 müM; 5 Geschosse ergänzend: 472.00 müM bei 11 Geschossen im Speziellen Baubereich mit zwingend zu errichtendem Hochhaus• Baufeld A3: 6 Geschosse
Geschosshöhe	<ul style="list-style-type: none">• mindestens 4 m für Erdgeschosse mit publikumsorientierter Nutzung
Gestaltung / Dachgestaltung	<ul style="list-style-type: none">• A2: bei etappierter Realisierung Seitenfassaden besonders ausgestalten (Brandmauer)• A3: qualitätsvolle Bebauung nach geltendem Bau- und Zonenreglement• EG und 1. OG mit höherem Öffnungsanteil als die darüber liegenden Geschosse• Orientierung der Bauten (Eingänge, EG-Nutzung, Fassaden) zum Bahnhofplatz, zur Gerliswilstrasse, zum Bahnhof• ausschliesslich Flachdächer zulässig• Nutzung Flachdächer für Energiegewinnung und/oder für ökologischen Ausgleich (Begrünung)
Freiraum	<ul style="list-style-type: none">• Bauprojekt Seetalplatz und Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord wegleitend für Gestaltung
Erschliessung	<ul style="list-style-type: none">• Die Machbarkeit der Verlegung der Bahnhofstrasse ist im Rahmen des Bebauungsplans nicht überprüft worden. Eine Verlegung ist technisch anspruchsvoll

und frühzeitig mit den kommunalen und kantonalen Stellen abzusprechen. Es handelt sich um ein mittel- bis langfristiges Vorhaben.

Spezifische Festlegungen für die Baubereiche A4/A5

- | | |
|--|--|
| Nutzweise | <ul style="list-style-type: none"> • Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Einkauf, Gastronomie, Kultur, Freizeit (z.B. Kino) • Erdgeschoss entlang Seetalplatz: publikumsorientierte Nutzungen zwingend vorgeschrieben • Baubereich A5: Wohnanteil von mindestens 80 % (Masterplan sah keinen Wohnanteil vor) |
| Baubereiche Hochbauten | <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkt auf die ausgeschiedenen Baubereiche • Im Situationsplan sind die Bereiche, in welchen unterschiedliche Höhen innerhalb eines Baubereiches möglich sind, mit einer gestrichelten Linie unterteilt (diese wird in den SBV nicht erwähnt). • Pflichtbaulinien für Neubauten, mit Geltung über alle Geschosse, mit der Option für Rücksprünge im EG und im 1.OG bis maximal 1/3 der Fassadenlänge |
| Max. Höhenkoten Gebäude, Geschosszahl | <ul style="list-style-type: none"> • Baufeld A4: drei Höhenkoten:
im Bereich des bestehenden Baus: 455.00 müM; 5 Geschosse
übriger Teil von A4: 459.55 müM; 8 Geschosse
Spezieller Baubereich: 472.00 müM; 10 Geschosse mit zwingend zu errichtendem Hochhaus (im Masterplan: Hochhaus möglich) • Baufeld A5: 457 müM; 7 Geschosse |
| Geschosshöhe | <ul style="list-style-type: none"> • mindestens 4 m für Erdgeschoss mit publikumsorientierter Nutzung |
| Gestaltung / Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> • EG und 1. OG mit höherem Öffnungsanteil als die darüber liegenden Geschosse • Orientierung der Bauten (Eingänge, EG-Nutzung, Fassaden) zum Seetalplatz • ausschliesslich Flachdächer zulässig • Nutzung Flachdächer für Energiegewinnung und/oder für ökologischen Ausgleich (Begrünung) |
| Freiraum | <ul style="list-style-type: none"> • Bauprojekt Seetalplatz und Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord wegleitend für Gestaltung |

Spezifische Festlegungen für die Baubereiche B1-B3

- | | |
|------------------|--|
| Nutzweise | <ul style="list-style-type: none"> • Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche |
|------------------|--|

- Nutzungen, Einkauf, Gastronomie.
 - Mindestwohnanteil von 50 % (B1), 80 % (B2) und 60 % (B3)
 - Erdgeschoss für gewerbliche oder öffentliche Nutzung; entlang Seetalplatz ausschliesslich publikumsintensive Nutzungen, im Baubereich B1 entlang Emmenpromenade und Reusseggstrasse mindestens 35 % für publikumsorientierte Nutzungen
- Ausnützung**
- Definition der bebaubaren Fläche für den ganzen Perimeter und für die einzelnen Baubereiche
- Baubereiche Hochbauten**
- Beschränkt auf die ausgeschiedenen Baubereiche
 - Im Situationsplan sind die Bereiche, in welchen unterschiedliche Höhen innerhalb eines Baubereiches möglich sind, mit einer gestrichelten Linie unterteilt (diese wird in den SBV nicht erwähnt).
 - Zwei das Areal querende Durchgänge vorgesehen; Bei einem Gesamtkonzept über die Baubereiche B1-B3 gelten die Bestimmungen gemäss Art. 16 Abs. 2. Bei einem Gesamtkonzept fallen die Baulinien entlang der Durchgänge weg.
- Max. Höhenkoten Gebäude, Geschosszahl**
- 453.00 müM und 5 Geschosse für B1 und B3
 - ergänzend für Teilbereich von B1: 472.00 müM bei 11 Geschossen im Speziellen Baubereich mit zwingend zu errichtendem Hochhaus und einem gleich breiten Bereich mit 455 müM entlang der westlichen Fassade
- Geschosshöhe**
- mindestens 4 m für Erdgeschosse mit publikumsorientierter Nutzung
- Gestaltung / Dachgestaltung**
- EG und 1. OG mit höherem Öffnungsanteil als die darüber liegenden Geschosse
 - Orientierung der Bauten (Eingänge, Fassaden) zum Seetalplatz, zur Reusseggstrasse und zu den Durchgängen
 - ausschliesslich Flachdächer zulässig
 - Nutzung Flachdächer für Energiegewinnung und/oder für ökologischen Ausgleich (Begrünung)
- Freiraum**
- Bauprojekt Seetalplatz und Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord begleitend für Gestaltung
- Zwischennutzungen**
- Im Baubereich Hochbauten sind Zwischennutzungen zulässig.

5 Formelles Verfahren

5.1 Kantonale Vorprüfung

Der Kanton prüfte die Vorlage im Jahr 2014/2015 mit Bericht vom 30. März 2015. Die Ergebnisse der Vorprüfung im Detail sind dem separaten Vorprüfungsbericht sowie der Auswertungstabelle (Stand 17.7.2015) zu entnehmen. **Wesentliche** Änderungen aufgrund der Vorprüfungsergebnisse sind folgende:

Bebauungsplan A1

- Art. 6: Verzicht auf die Festlegung einer Überbauungsziffer.
- Art. 6: Begrenzung der zulässigen Rücksprünge auf 1/3 der Fassadenlänge.
- Art. 11: Ergänzung, dass Flachdächer nebst der Energiegewinnung für den ökologischen Ausgleich zu nutzen und mit einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen sind.
- Art. 14: Verschärfung der Bestimmungen hinsichtlich Kurzzeitparkplätze und Anlieferung im Strassenraum Reusegstrasse bzw. Seetalstrasse (Nachweis Bedarf und Gewährleistung Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems).
- Art. 23/24/25: Ergänzung von Bestimmungen hinsichtlich Luftschadstoffe, Risikovor-sorge und Zwischennutzungen.

Bebauungsplan A2/A3

- Art. 6: Verzicht auf die Festlegung einer Überbauungsziffer; stattdessen Festlegung maximal bebaubarer Bereich (85%).
- Art. 7: Begrenzung der zulässigen Rücksprünge auf 1/3 der Fassadenlänge.
- Art. 12: Ergänzung, dass Flachdächer nebst der Energiegewinnung für den ökologischen Ausgleich zu nutzen und mit einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen sind.
- Art. 23/24: Ergänzung von Bestimmungen hinsichtlich Luftschadstoffe und Risikovor-sorge.

Bebauungsplan A4/A5

- Art. 6: Verzicht auf die Festlegung einer Überbauungsziffer.
- Art. 6: Begrenzung der zulässigen Rücksprünge auf 1/3 der Fassadenlänge.
- Art. 11: Ergänzung, dass Flachdächer nebst der Energiegewinnung für den ökologischen Ausgleich zu nutzen und mit einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen sind.
- Art. 23/24: Ergänzung von Bestimmungen hinsichtlich Luftschadstoffe und Risikovor-sorge.

Bebauungsplan B1-B3

- Art. 6: Verzicht auf die Festlegung einer Überbauungsziffer; stattdessen Festlegung maximal bebaubarer Bereich (70% / 60% / 100%).
- Art. 7: Begrenzung der zulässigen Rücksprünge auf 1/3 der Fassadenlänge.
- Art. 12: Ergänzung, dass Flachdächer nebst der Energiegewinnung für den ökologischen Ausgleich zu nutzen und mit einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen sind.
- Art. 15: Verschärfung der Bestimmungen hinsichtlich Zu- und Wegfahrten für die Anlieferung für die Baubereiche B1 und B2 (Nachweis Bedarf und Gewährleistung Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems); keine Zu- und Wegfahrten im Baubereich B3.
- Art. 16: Ergänzung, dass mindestens zwei Durchgänge zu erstellen sind, auch im Rahmen eines Gesamtkonzeptes (*hier wird auf die Forderung des Kantons, auch nur ein Durchgang zu ermöglichen, nicht eingegangen. Aus Gründen der Durchlässigkeit für den Langsamverkehr, der Sichtbeziehungen zur "Kleinen Emme" sowie der Massstäblichkeit der Bebauung ist aus Sicht des städtebaulichen Begleitgremiums ein Durchgang für das ganze Areal zu wenig*).
- Art. 24/25/26: Ergänzung von Bestimmungen hinsichtlich Luftschadstoffe, Risikovor-sorge und Zwischennutzungen.

Alle Bebauungspläne

Auf die Forderung des Kantons, von derselben Vollgeschosszahl für alle Baubereiche rund um den Seetalplatz auszugehen, wird nicht eingegangen. Die Forderung wurde im Rahmen des städtebaulichen Begleitgremiums nochmals ausführlich beraten. An den städtebaulichen Überlegungen, welche im Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010 aufgeführt sind, soll festgehalten werden.

5.2 Mitwirkung

Die Mitwirkung fand vom 22. September bis 21. Oktober 2015 statt. Es gingen insgesamt neun schriftliche Eingaben plus Rückmeldungen aus der Ausstellung zur Mitwirkung ein. Der Einwohnerrat hat die Anpassungen aufgrund der Mitwirkung am 15. Dezember 2015 beraten. Details zu den Mitwirkungseingaben sowie deren weitere Berücksichtigung sind dem separaten Mitwirkungsbericht vom 15. Januar 2016 zu entnehmen.

5.3 Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage fand vom 1. Februar 2016 bis 1. März 2016 statt. In dieser Zeit wurden zwei Einsprachen und zwei Hinweise eingereicht. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden in allen Bebauungsplänen die Vorschriften zur Erschliessung (Absatz 4) und zur Parkierung (Absätze 9 und 10) ergänzt. Im Bebauungsplan A2/A3

wurde ausserdem die Vorschrift zu Ausnahmen mit einer Regelung zum Härtefall ergänzt.

5.4 Weitere Planänderungen

Anpassung an das Strassen- und Hochwasserschutzprojekt

Aufgrund des Strassen- und des Hochwasserschutzprojektes wurden in der Zwischenzeit am Teiländerungsplan sowie den Bebauungsplänen A4/5 bzw. B1-B3 kleinere Änderungen vorgenommen (Teiländerungsplan: Rücknahme Spezielle Kernzone gemäss Hochwasserschutzprojekt; A5: Verschmälerung Baufeld gemäss Hochwasserschutzprojekt; B1: Rücknahme Baubereich unterirdische Bauten auf Flucht Erdgeschoss). Zudem wurden im Bebauungsplan B1-B3 die Vermassungen gegenüber dem Seetalplatz ergänzt. Die betroffenen Grundeigentümer haben per Unterschrift von den Änderungen Kenntnis genommen.

Anpassung Strassennamen

Der Gemeinderat Emmen hat mit Entscheid vom 27. April 2016 die Strassennamen rund um den Seetalplatz festgelegt. Die Namen wurden in den Bebauungsplänen entsprechend angepasst. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

- Seetalplatz (statt Reussbühlstrasse)
- Bahnhofplatz
- Seetalplatz

Auf Basis des Masterplans Luzern Nord wurde ausserdem der Name der Emmenfeldpromenade in Emmenpromenade korrigiert.

6 Schlussfolgerung

Die Entwicklung des neuen Stadtzentrums "Luzern Nord" ist ein komplexes Gesamtprojekt von übergeordnetem Interesse, das unterschiedlichen Bedürfnissen und Ansprüchen zu genügen hat. Sämtliche Interessen wurden in einem aufwändigen Planungsprozess unter Einbezug von Gemeinde, Kanton und privater Grundeigentümerschaft gebührend berücksichtigt. Für die zukünftige Entwicklung des Gebietes wurden vertiefende Studien durchgeführt. Folgende Interessen bzw. Ziele können mit der vorliegenden Gesamtplanung erfüllt werden:

- qualitativ hochwertige städtebauliche Entwicklung mit Nutzungskonzept
- städtebaulich und architektonisch qualitätsvolle und zeitgemässe Neubauten
- Gestaltung der Strassen- (insb. Hauptstrasse), Aussen- und Freiräume
- zentrumsverträgliche Verkehrslösungen für alle Verkehrsträger
- Einbezug aller umweltrelevanten Aspekte
- Koordination unter Berücksichtigung aller massgebenden Akteure

Für die Entwicklung des Bebauungsplangebiets "Luzern Nord" lassen sich folgende Schlussfolgerungen ziehen:

- Die vier Bebauungspläne entsprechen in der vorliegenden Form der übergeordneten Gesetzgebung, insbesondere der Planungs- und Baugesetzgebung von Bund und Kanton Luzern.
- Die vier Bebauungspläne entsprechen den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG). Sie tragen zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem sie eine Verdichtung sowie eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung und Erneuerung des Gebietes "Luzern Nord" zu einem städtischen Zentrum ermöglichen.
- Den Anliegen des Langsamverkehrs sowie des übergeordneten Strassennetzes (MIV/ÖV) wird Rechnung getragen, indem im Rahmen der Bebauungspläne
 - die Aufwertung des öffentlichen Strassenraums ermöglicht wird
 - attraktive Verbindungen für den Fuss- und Radverkehr geschaffen werden
 - das Angebot des öffentlichen Verkehrs ausgebaut wird
- Den Anliegen der Umwelt wird mit folgenden Massnahmen Rechnung getragen:
 - Pflicht zur Erstellung von energieeffizienten Neubauten
 - standorttypische und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung