



36/15 Ergänzungsbericht



betreffend

Erlass des Bebauungsplans "Bahnhofplatz Nord A2/A3" inkl. zugehöriger Sonderbauvorschriften

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Grundlagen zum Bericht und Antrag

1.1 Übersicht

Das Geschäft 36/15 Bericht und Antrag betreffend Erlass des Bebauungsplans Bahnhofplatz Nord A2/A3 inkl. zugehöriger Sonderbauvorschriften wurde am 15. Dezember 2015 im Einwohnerrat behandelt, parallel zur 1. Lesung der Teiländerung "Seetalplatz" des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans. Danach folgte vom 1. Februar 2016 bis 1. März 2016 die öffentliche Auflage.

Im vorliegenden Ergänzungsbericht werden nun die Änderungen aus der 1. Lesung des Einwohnerrates, der öffentlichen Auflage bzw. den Einspracheverhandlungen sowie weitere Änderungen aufgrund laufender Planungen dargelegt. Die Änderungen am Text sind **blau** geschrieben, bei Planänderungen werden die jeweiligen Planausschnitte gegenüber gestellt.

Die Einsprachen mit dem vollen Wortlaut der Anträge und der dazugehörenden Begründungen liegen zusammen mit sämtlichen weiteren Unterlagen zum Bebauungsplanverfahren beim Departement Planung und Hochbau auf und können von den Mitgliedern des Einwohnerrates während den ordentlichen Bürozeiten eingesehen werden. Die Einsprachen mit den jeweiligen Ergebnissen werden aus Datenschutzgründen nicht digital zur Verfügung gestellt.

Der Bericht und Antrag an den Einwohnerrat 36/15 ist Grundlage für die nachfolgenden Erläuterungen.

1.2 Behandlung im Einwohnerrat

Aufgrund der Bedeutung der Sondernutzungsplanung rund um den Bahnhof- und den Seetalplatz werden die vier Bebauungspläne zweimal im Einwohnerrat behandelt, bevor die Abstimmung durchgeführt wird. Die Behandlung im Einwohnerrat vom 15. Dezember 2015 brachte diverse Änderungen der Sonderbauvorschriften hervor, welche im Kapitel 2 beschrieben sind.

Alle Fraktionen des Einwohnerrates unterstützten dieses Geschäft.

1.3 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Die Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans wie auch die vier Bebauungspläne lagen gemäss § 61 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 1. Februar 2016 bis 1. März 2016 öffentlich auf.

Es sind insgesamt zwei Einsprachen und zwei Hinweise eingegangen. Die Direktion Bau und Umwelt hat im Auftrag des Gemeinderates mit beiden Einsprechern am 19. und 21. April 2016 je eine Verhandlung im Sinne von § 62 PBG geführt. Die beiden Hinweise hatten keine Auswirkungen auf die Planungen.

→ Zur Behandlung der Einsprachen siehe 34/15 Ergänzungsbericht.

2 Anpassungen aufgrund der 1. Lesung im Einwohnerrat

Situationsplan		
Planlegende	Bereich für öffentliche publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen	
SBV		
Art. 11 Abs. 1	Teilstreichung: Im Baubereich Hochbauten A2 ist eine geschlossene Bebauung mit vertikaler Akzentsetzung zu realisieren. Die Höhendominante im speziellen Baubereich ist zwingend zu realisieren.	
Art. 11 Abs. 3	Streichung: Die Fassaden sollen einen entsprechenden geschlossenen Anteil aufweisen. Sie sind mineralisch/steinern auszuführen. Die Farbe von verputzten Flächen ist dem mineralischen Ton anzugleichen.	
Art. 12 Abs. 2	Ergänzung: Flachdächer sind zur Energiegewinnung und /oder für den ökologischen Ausgleich zu nutzen.	
Art. 16 Abs. 3	Ergänzung: Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens sind die im Anhang aufgeführten Kennzahlen zu verwenden. Der Gemeinderat kann die Kennzahlen bei massgeblich geänderten Bedingungen unter Beizug eines Experten anpassen.	
Art. 17 Abs. 3	Ergänzung: Die Parkieranlagen sind mit einem Parkleitsystem auszustatten, welches den Verlauf der Fahrten dokumentiert. Die Betreiber überprüfen periodisch, ob das dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord zugrundeliegende Verkehrsaufkommen in den Abendspitzenstunden gemäss Art. 16 Abs. 2 und das tägliche Verkehrsaufkommen von 1'600 Fahrten im Jahresdurchschnitt eingehalten wird.	
Art. 17 Abs. 5	Anpassung: ...im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z.B. Lichtsignalanlagen, temporäre Beschränkungen der Ausfahrt Tarifaufstufungen).	
Art. 17 Abs. 6	Ergänzung: Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so ist auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) a) die Anzahl zulässiger Fahrten gemäss Art. 16 Abs. 2 zu reduzieren und/oder b) es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen.	
Art. 17 Abs. 7	Ergänzung: Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.	
Art. 20 Abs. 1	Ersatz: Neubauten müssen bezüglich der energetischen und ökologischen Anforderungen dem Label Minergie P-Eco oder Minergie A-Eco oder einem in der	

	<p>Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard sowie hohen ökologischen Anforderungen gemäss den Leitkriterien der 2000 Watt Gesellschaft entsprechen.</p> <p>Neubauten müssen dem kantonalen Energiegesetz entsprechen. Die Investoren sind angehalten, höhere Energielabels anzustreben.</p>	
Art. 26 Abs.4	<p>Neu:</p> <p>Der Gemeinderat kann im Rahmen des erforderlichen Konkurrenzverfahrens den Bedarf an öffentlicher Infrastruktur anmelden und verbindlich einfordern.</p>	

3 Änderungen aufgrund der Einsprachen

SBV	
Art. 4 Abs. 3	<p>Ergänzen:</p> <p>Die Gemeinde kann im Härtefall Ausnahmen oder unwesentliche Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen, wenn damit mit der Abweichung keine Mehrausnutzung (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.</p>
Art. 16	<p>Art. 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr</p> <p>Abs. 4 neu:</p> <p>Die Zufahrten mit Velos/E-Bikes und die Führung der Fussgänger/-innen müssen kurz, direkt und sicher sein. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist das Wegnetz für Velofahrende und Fussgänger/-innen attraktiv zu gestalten (breite Wege, gute Beleuchtung) und direkt an das übergeordnete Wegnetz anzubinden und entsprechend zu signalisieren.</p>
Art. 17	<p>Abs. 9 ergänzen:</p> <p>An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein. Bei Veloparkieranlagen müssen auch Cargovelos, Velos mit Anhänger und Behindertenvelos (grosse Dreiräder) abgestellt werden können.</p> <p>Abs. 10 neu:</p> <p>In jedem Baufeld ist eine angemessene Anzahl von Car-Sharing-Parkplätzen nachzuweisen.</p>

Begründung:

Art. 4:

Ohne die Erwähnung des Härtefalls wäre eine Pattsituation zwischen dem bestehenden Grundbucheintrag von 1934 (ausschliesslich Steildächer im Baubereich A3 und Teilen des Baubereichs A2) möglich. In den Sonderbauvorschriften werden ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

Art. 16:

Die übergeordnete Erschliessung rund um den Seetalplatz ist auch auf eine Attraktivierung für Velos/E-Bikes und Fussgänger/-innen ausgelegt. Es ist daher sinnvoll, dies auch innerhalb der Bebauungsplanperimeter einzufordern.

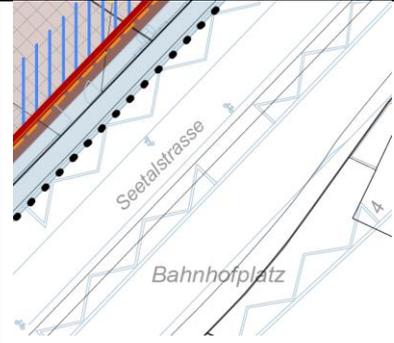
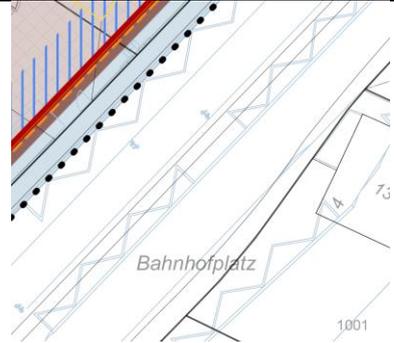
Art. 17:

Für Cargovelos (Lastenvelos) etc. muss von Anfang an mehr Platz eingeplant werden, daher ist es zielführender, dies bereits im Bebauungsplan festzuhalten.

Die Car-Sharing-Parkplätze gehören bereits zum Standard bei grösseren Überbauungen. Eine ausdrückliche Sicherung zeigt, dass die Gemeinde Emmen Car-Sharing für sinnvoll hält. Die Anzahl der Car-Sharing-Parkplätze bleibt offen.

4 Weitere Anpassungen

4.1 Anpassung Strassennamen an Beschluss Gemeinderat Emmen vom 27. April 2016

Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3 Stand öffentliche Auflage	Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3 Stand Einwohnerrat
 <p>Diagramm des Bebauungsplans 'Bahnhofplatz Nord A2/A3' im Stand der öffentlichen Auflage. Gezeigt werden die Seetalstrasse und der Bahnhofplatz mit entsprechenden Linienführungen und Beschriftungen.</p>	 <p>Diagramm des Bebauungsplans 'Bahnhofplatz Nord A2/A3' im Stand des Einwohnerrats. Gezeigt werden die Seetalstrasse und der Bahnhofplatz mit entsprechenden Linienführungen und Beschriftungen. Ein Maßstab von 1:1001 ist angegeben.</p>

4.2 Redaktionelle Anpassungen

SBV	
Art. 3 Abs. 2 d)	d) Strassenbauprojekt Seetalplatz vom 7. Dezember 2012

Begründung:

Für das Strassenbauprojekt Seetalplatz standen in den Sonderbauvorschriften zwei verschiedene Titel. Dies wird vereinheitlicht.

SBV	
Art. 1	Der Bebauungsplan "Bahnhofplatz Nord, A2/A3" bezweckt die Umstrukturierung des Bahnhofsquartiers und den Neubau von Gebäuden von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, welche sich zusammen mit dem neuen Bahnhofplatz (Bushof) in das entstehende Stadtzentrum Luzern Nord einfügen.
Art. 13 Abs. 1	Der Freiraum setzt sich aus dem Bereich Bahnhofplatz (Bushof) sowie den Strassenräumen Gerliswil- und Bahnhofstrasse zusammen.
Art. 14	Art. 14 Bereich Bahnhofplatz (Bushof) Der Bereich Bahnhofplatz ist in Abstimmung mit dem Bahnhofplatz Bushof des Strassenbauprojekts vom 7. Dezember 2012 zu gestalten.

Begründung:

Der Bahnhofplatz heisst ausschliesslich Bahnhofplatz, ohne den Zusatz "Bushof".

4.3 Anpassung betreffend Finanzierung Freiräume und Seetalplatz

Art. 13 Abs. 4	Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die leisten Beiträge an die Kosten der Erstellung des Freiraums gemäss Absatz 1. Für die Erstellung des übergeordneten Freiraums Seetalplatz (Perimeter siehe Zonenplan, Zone für öffentliche Zwecke mit Ordnungsnummer 42) tragen die Grundeigentümer die Kosten nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile. Die Details sind in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Emmen und den Grundeigentümern im Geltungsbereich festzulegen.
----------------	--

Begründung:

Siehe 34/15 Ergänzungsbericht, Kapitel 4.

5 Antrag an den Einwohnerrat

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

1. Genehmigung des Bebauungsplans Bahnhofplatz Nord A2/A3, 1:500 inklusive zugehöriger Sonderbauvorschriften vom 20.5.2016
2. Erledigterklärung der gütlich erledigten Einsprache der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus c/o Pensimo Management AG, Zürich.
3. Gutheissung der Einsprache des VCS-Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern gemäss Ziffer 2.2 im 34/15 Ergänzungsbericht insoweit, als die Zufahrten für Velos/E-Bikes und die Führung der Fussgänger/-innen, die Abstellflächen für Cargovelos und Car-Sharing-Parkplätze in den Sonderbauvorschriften gesichert werden. Abweisung des übrigen Teils der Einsprache, soweit diese nicht gütlich erledigt worden ist oder zurückgezogen wurde.
4. Zustimmung zur geplanten Kostenüberbindung gemäss Kapitel 4 im 36/15 Bericht und Antrag.
5. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 8. Juni 2016

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3, Massstab 1:500 vom 20.5.2016
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3 vom 20.5.2016