



## 36/15 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



### *betreffend*

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

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Einleitung

Die Entwicklung rund um den Seetalplatz ist in vollem Gang. Die Bauarbeiten haben im Herbst 2013 begonnen. Seit Oktober 2015 ist der Grosskreisel planmässig in Betrieb. Nach Abschluss des Strassen- und Hochwasserschutzprojektes sollen nun die Hochbauten dem Ort ein neues Gesicht geben. Diese werden durch vier grundeigentümergebundene Bebauungspläne (A1, A2/A3, A4/A5, B1-3) sowie die Anpassung der Nutzungsplanung ermöglicht und gesichert. Die Planungen basieren auf dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord, vom Einwohnerrat am 22. März 2011 und auf dem Städtebaulichen Leitbild, vom Einwohnerrat Emmen am 25. März 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Zwischen Oktober 2014 und März 2015 hat die kantonale Vorprüfung dieser Planungsinstrumente stattgefunden. Die Dokumente wurden daraufhin überarbeitet und vom 21. September bis 20. Oktober 2015 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.

Die Festsetzung der Bebauungspläne bedingt eine gleichzeitige Teiländerung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans. Die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements benötigt gemäss Geschäftsordnung des Einwohnerrates zwei Lesungen. Dabei ist vorgesehen, an der Sitzung des Einwohnerrates im Dezember 2015 die 1. Lesung der Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans (34/15) und die Behandlung der vier Bebauungspläne (35/15 bis 38/15) durchzuführen. Bei der Behandlung der vier Bebauungspläne wird jedoch die Schlussabstimmung aufgeschoben auf den Termin der 2. Lesung der Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans (34/15). Damit ist gewährleistet, dass für alle zusammenhängenden Botschaften (34/15 bis 38/15) zum gleichen Zeitpunkt die Schlussabstimmung stattfindet und die anschliessende Referendumsfrist zur gleichen Zeit läuft.

Daher legt der Gemeinderat dem Einwohnerrat bereits anlässlich der 1. Lesung der Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans die vier Bebauungspläne als Gesamtpaket in folgenden fünf Berichten und Anträgen vor:

- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans der Gemeinde Emmen im Gebiet Seetalplatz* (34/15)
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 1 "Bebauungsplan A1"* (35/15)
- **Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 2 "Bebauungsplan A2/A3"* (36/15)**
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 3 "Bebauungsplan A4/A5"* (37/15)
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 4 "Bebauungsplan B1-3"* (38/15)

### 1.1 36/15 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Der vorliegende Bericht und Antrag 36/15 an den Einwohnerrat behandelt:

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

## **1.2 Grundsätzliches zur Vorlage**

Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat sämtliche Dokumente mit Stand "Mitwirkung durch die Bevölkerung" vor. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 21. September – 20. Oktober 2015 statt. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass der Einwohnerrat über die Eingaben der Bevölkerung informiert ist. Das heisst, die Dokumente sind auf dem gleichen Stand, wie die Bevölkerung sie gesehen und dazu Stellung genommen hat. Im Mitwirkungsbericht werden die eingegangenen Stellungnahmen dargelegt und beantwortet. Die Änderungsanträge aus der Mitwirkung, die der Gemeinderat für sinnvoll erachtet sind unter Punkt 4.2 Bericht und Antrag 34/15 aufgelistet und müssen durch den Einwohnerrat bestätigt werden. Sämtliche vom Einwohnerrat in der 1. Lesung beschlossenen Änderungen fliessen in die öffentliche Auflage ein. Diese wird voraussichtlich im Februar 2016 stattfinden.

## **2. Bisheriger Planungsprozess**

Der Kanton Luzern, die Gemeinde Emmen, die Stadt Luzern sowie die Gemeinde Littau (seit 2010: Stadt Luzern) 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.

Zwischen 2008 – 2010 wurden eine Testplanung durchgeführt und darauf basierend der Masterplan "Stadtzentrum Luzern Nord" erarbeitet. Zusammen mit dem "Städtebaulichen Leitbild Luzern Nord" von 2014 bilden sie die Grundlage für die vorliegenden Planungen.

Nach der kantonalen Vorprüfung zwischen Oktober 2014 und März 2015 wurden die Unterlagen überarbeitet. Anschliessend hat vom 21. September bis 20. Oktober 2015 die Mitwirkung durch die Bevölkerung stattgefunden. Die Ergebnisse sind in einem Mitwirkungsbericht dargestellt (siehe B+A 34/15).

## **3. Bebauungsplanung**

Alle vier Bebauungspläne bestehen aus einem Bebauungsplan im Massstab 1:500 und aus den zugehörigen Sonderbauvorschriften.

Die vier Bebauungspläne und Sonderbauvorschriften beinhalten grösstenteils die gleichen Regelungen und Vorgaben. Diese sind im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (siehe B+A 34/15) in den Kapiteln 4.2.1 und 4.2.2 dargelegt. Die spezifischen Festlegungen für den vorliegenden Bebauungsplan sind unter Punkt 3.2 des vorliegenden Bericht und Antrag zusammengefasst.

### 3.1 Bebauungsplan " Bahnhofplatz Nord A2/A3"



Übersicht Teilraumgliederung gemäss Masterplan, 2010

Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3

### 3.2 Spezifische Festlegungen für den Baubereich A2/A3

- |                                       |  |
|---------------------------------------|--|
| Nutzweise                             | <ul style="list-style-type: none"><li>- Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel (nur im Baubereich A2), Freizeit, Einkauf, Wohnen</li><li>- Ausgeschlossen: verkehrsintensive Einrichtungen</li><li>- Wohnanteil von mindestens 70 % im Baubereich A3</li><li>- Erdgeschoss (entlang Bahnhofplatz; Gerliswilstrasse, Bahnhof) ausschliesslich mit publikumsorientierten Nutzungen.</li></ul> |
| Ausnützung                            | <ul style="list-style-type: none"><li>- 85% der Baubereichsfläche sind für Hochbauten vorgesehen.</li><li>- A3: gemäss den zum Zeitpunkt des Bauentscheides gültigen kommunalen Bestimmungen</li></ul>   |
| Baubereiche Hochbauten                | <ul style="list-style-type: none"><li>- Beschränkt auf die ausgeschiedenen Baubereiche</li><li>- 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</li></ul>  |
| Max. Höhenkoten Gebäude, Geschosszahl | <ul style="list-style-type: none"><li>- Baufeld A2: grundsätzlich 453.00 müM; 5 Geschosse ergänzend: 472.00 müM bei 11 Geschossen im Speziellen Baubereich mit zwingend zu errichten-dem Hochhaus</li><li>- Baufeld A3: 6 Geschosse</li></ul>  |
| Geschosshöhe                          | <ul style="list-style-type: none"><li>- mindestens 4 m für Erdgeschosse mit publikumsorientierter Nutzung</li></ul>  |

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| Gestaltung/ Dachgestaltung | <ul style="list-style-type: none"> <li>- A2: geschlossene Bebauung; bei etappierter Realisierung Seitenfassaden besonders auszugestalten (Brandmauer)</li> <li>- A3: qualitätsvolle Bebauung nach geltendem Bau- und Zonenreglement</li> <li>- EG und 1. OG mit höherem Öffnungsanteil als die darüber liegenden Geschosse</li> <li>- Orientierung der Bauten (Eingänge, EG-Nutzung, Fassaden) zum Bahnhofplatz, zur Gerliswilstrasse, zum Bahnhof</li> <li>- ausschliesslich Flachdächer zulässig</li> <li>- Nutzung Flachdächer für Energiegewinnung und für ökologischen Ausgleich (Begrünung)</li> </ul> |
| Freiraum                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bauprojekt Seetalpatz und Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord wegleitend für Gestaltung</li> </ul>   |
| Erschliessung              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul>   |

#### **4. Kostenüberbindung**

Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen, namentlich § 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern, das Bau- und Zonenreglement Art. 59 sowie die Baugebührenverordnung der Gemeinde Emmen vom 19.10.2011 sollen die Kosten für das Planungsverfahren (Bebauungspläne und Nutzungsplanänderung) den Grundeigentümern vollumfänglich überbunden werden.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Behandlung im Einwohnerrat ohne Abstimmung..... 15. Dezember 2015  
 Überarbeitung Unterlagen..... Dezember 2015/ Januar 2016  
 Vorlage an Gemeinderat ..... Januar 2016  
 Öffentliche Auflage BP ..... Februar 2016  
 Einspracheverhandlungen BP ..... März 2016  
 Überarbeitung BP ..... Mai 2016  
 Beschluss Gemeinderat..... Anfang Juni 2016  
 BVK Behandlung mit Abstimmung ..... 28. Juni 2016  
 Einwohnerrat Behandlung mit Abstimmung ..... 5. Juli 2016  
 Referendumsfrist (60 Tage) ..... bis Mitte September 2016  
 Genehmigung Regierungsrat..... bis November 2016

## 6. Antrag

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

1. Genehmigung des Bebauungsplans Bahnhofplatz Nord A2/A3, 1:500 inklusive zugehöriger Sonderbauvorschriften vom 9.9.2015
2. Zustimmung zur geplanten Kostenüberbindung gemäss Kapitel 4 im vorliegenden Bericht und Antrag.
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 18. November 2015

Für den Gemeinderat:

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3, Massstab 1:500 vom 9.9.2015
- Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Bahnhofplatz Nord A2/A3 vom 9.9.2015