

Bebauungsplan "Bahnhofplatz Nord, A2/A3"

gemäss §§ 68 ff. PBG

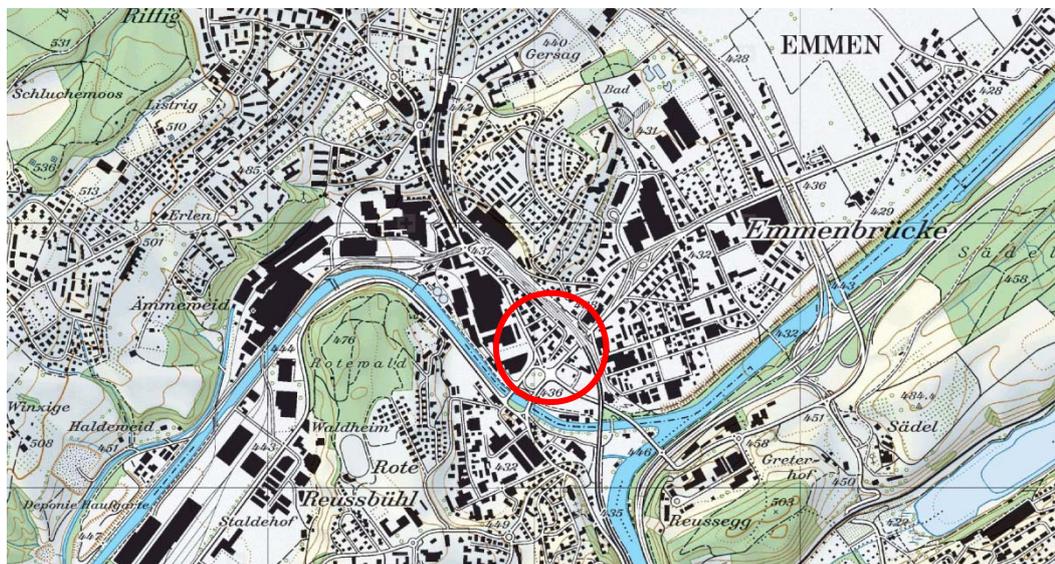
Sonderbauvorschriften (SBV)

Stand 20. Mai 2016

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

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans:

Situationsplan 1:500



© swisstopo (JA130142)

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar bis 1. März 2016

Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Der Einwohnerratspräsident: Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. genehmigt.

Datum

Unterschrift

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
20.05.2016, sub / jkl

T 056 460 91 11 www.metron.ch
F 056 460 91 00 info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Bestandteile	3
Art. 4 Geltendes Recht	3
<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>	4
Art. 5 Nutzweise	4
Art. 6 Bebaubarkeit	4
Art. 7 Baubereich Hochbauten A2/A3	4
Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten	5
Art. 9 Maximale Höhenkote von Gebäuden	5
Art. 10 Geschosszahl, Geschosshöhe	5
Art. 11 Gestaltung	5
Art. 12 Dachgestaltung	5
<i>Freiraum</i>	6
Art. 13 Grundsatz	6
Art. 14 Bereich Bahnhofplatz (Bushof)	6
Art. 15 Strassenraum Gerliswil- und Bahnhofstrasse	6
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	7
Art. 16 Erschliessung	7
Art. 17 Parkierung	7
<i>Umwelt</i>	8
Art. 18 Lärmschutz	8
Art. 19 Grundwasser	9
Art. 20 Energie	9
Art. 21 Entsorgungskonzept	9
Art. 22 Ökologischer Ausgleich	9
Art. 23 Luftschadstoffe	9
Art. 24 Risikovorsorge	9
<i>Schlussbestimmungen</i>	10
Art. 25 Qualitätssicherung	10
Art. 26 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans	10
<i>Anhang</i>	11
Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens	11

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

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 in das entstehende Stadtzentrum Luzern Nord einfügen.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Bestandteile

¹Der Bebauungsplan "Bahnhofplatz Nord, A2/A3" setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Situationsplan 1:500

²Weitere Unterlagen mit wegweisendem Charakter:

- a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- b) Bericht zur Umweltsituation vom 5. September 2014
- c) Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010
- d) Strassenbauprojekt Seetalplatz vom 7. Dezember 2012
- e) Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord vom 6. Februar 2014
- f) Hochwasserschutzprojekt vom 6. Juli 2012

Art. 4 Geltendes Recht

¹Im Bebauungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. 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).

²Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord. Bei Unklarheiten im Vollzug ist auf Sinn und Zweck des Masterplans Luzern Nord abzustellen.

³Die Gemeinde kann im Härtefall Ausnahmen oder unwesentliche Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen, wenn damit 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 Abwei-

chungen legt die Gemeinde dem städtebaulichen Begleitgremium zur Stellungnahme vor. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweise

¹Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig: Gewerbe, Dienstleistungen, Gastronomie, Hotel (nur im Baubereich A2), Freizeit, Einkauf und Wohnen.

²Nicht zulässig sind verkehrsintensive Einrichtungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren im Sinne von § 169 PBG.

³Der Wohnanteil im Baubereich A3 beträgt mindestens 70%.

⁴Im Baubereich A2 sind entlang des Bahnhofplatzes, der Gerliswilstrasse und dem Bahnhof im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen gestattet (z. B. Gastronomie, Hotel, Kultur, Freizeit, Einkauf, kundenintensive Dienstleistungen).

Art. 6 Bebaubarkeit

¹Der Baubereich A2 darf maximal zu 85% durch Hochbauten überbaut werden.

²Die Bebaubarkeit des Baubereichs A3 richtet sich nach den jeweils gültigen kommunalen Bestimmungen.

Art. 7 Baubereich Hochbauten A2/A3

¹Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der durch Baulinien begrenzten Baubereiche Hochbauten A2 und A3 anzuordnen.

²Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinien für die 1. bzw. 2. Etappe zu stellen. Auf die Pflichtbaulinie 2. Etappe darf erst gebaut werden, wenn die Bahnhofstrasse verlegt¹ wurde. Die Pflichtbaulinien gelten über alle realisierten Geschosse. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Rücksprünge bis maximal 1/3 der Fassadenlänge erlaubt.

³Als Witterungsschutz ist in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich über dem Erdgeschoss oder dem 1. Obergeschoss zwingend ein Vordach zu realisieren. Dessen Tiefe beträgt 1.5 m.

¹ Zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplans wurde keine vertiefte Machbarkeit der Verlegung der Bahnhofstrasse geprüft. Eine Verlegung ist technisch anspruchsvoll, bedingt erhebliche Anpassungen im Bereich Bahnhof (Tieferlegung der Strasse) sowie der Kantonsstrasse im Bereich der SBB-Unterführung und ist frühzeitig mit den zuständigen kommunalen und kantonalen Stellen abzusprechen. Massnahmen auf Kantonsstrassen können geplant und realisiert werden, wenn diese im Bauprogramm für Kantonsstrassen enthalten sind (Kantonsratsbeschluss).

Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten

Die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten erstellt werden.

Art. 9 Maximale Höhenkote von Gebäuden

¹Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhen in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 12 Abs. 3 überschritten werden.

²Die Höhenbeschränkungen gemäss Höhenbeschränkungsplan des Flugplatzes Emmen gelten für den ganzen Planungsperimeter. Sie dürfen auch nicht durch die Dachaufbauten gemäss Art. 12 Abs. 3 überschritten werden.

Art. 10 Geschoszahl, Geschosshöhe

¹Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Situationsplan bezeichnet.

²Zum Ausgleich der Höhenunterschiede innerhalb des Baubereichs Hochbauten A2 darf zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Vollgeschosse ein Sockelgeschoss realisiert werden. Dieses darf die Höhenkote von 435.40 m ü. M. nicht überschreiten.

³Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen sind mit mindestens 4 m Geschosshöhe auszubilden.

Art. 11 Gestaltung

¹Die Höhendominante im speziellen Baubereich ist zwingend zu realisieren.

²Im Baubereich A3 ist eine qualitätsvolle Bebauung nach geltendem Bau- und Zonenreglement zu realisieren.

³Die Fassaden der Erd- bzw. 1. Obergeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen sind über zwei Geschosse auszubilden. Sie haben einen höheren Öffnungsanteil aufzuweisen als die darüber liegenden Geschosse.

⁴Eingänge, Erdgeschossnutzungen und Fassaden haben sich zum Bahnhofplatz, zur Gerliswilstrasse und zum Bahnhof Emmenbrücke hin zu orientieren.

⁵Wird der Baubereich A2 in Etappen überbaut, ist sicherzustellen, dass die Gesamtwirkung durch die Etappen nicht ungünstig präjudiziert wird. Beim Bauen an die Grundstücksgrenzen sind die Seitenfassaden so auszugestalten, dass ein späteres Zusammenbauen gewährleistet ist (Brandmauer).

Art. 12 Dachgestaltung

¹Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

²Flachdächer sind zur Energiegewinnung und/oder für den ökologischen Ausgleich zu nutzen (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen). Sie sind gemäss dem „Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung“ extensiv mit standorttypischen und Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen.

³Als Dachaufbauten im Sinne des Bebauungsplans gelten Kamine, Solaranlagen, Liftüberfahrten und kleinere technische Aufbauten.

Freiraum

Art. 13 Grundsatz

¹Der Freiraum setzt sich aus dem Bereich Bahnhofplatz sowie den Strassenräumen Gerliswil- und Bahnhofstrasse zusammen.

²Für die Gestaltung der Freiräume (Stadtplätze, Strassenräume, Baumpflanzungen, Beleuchtung etc.) sind das Bauprojekt Seetalplatz und das Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord begleitend.

³Innerhalb des Freiraums sind nur Elemente der Aussenraumgestaltung und der Erschliessung (z. B. Velounterstände, Sitzgelegenheiten, Mauern, Rampen etc.) zulässig. Hochbauten sind nicht zulässig.

⁴Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die 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.

Art. 14 Bereich Bahnhofplatz

Der Bereich Bahnhofplatz ist in Abstimmung mit dem Bahnhofplatz des Strassenbauprojekts vom 7. Dezember 2012 zu gestalten.

Art. 15 Strassenraum Gerliswil- und Bahnhofstrasse

¹Der Strassenraum Gerliswilstrasse ist als attraktive Gebäudevorzone mit Gehwegen auszubilden. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

²Der Strassenraum Bahnhofstrasse ist als grosszügiger Mischverkehrsbereich mit breiten Gehwegen, oberirdischen Parkplätzen und Veloabstellplätzen auszubilden.

³Entlang der Gerliswilstrasse und entlang der Südwestseite der zukünftigen Bahnhofstrasse (spätere Fortsetzung Bahnhofstrasse) sind Baumreihen zu pflanzen.

⁴Für die detaillierte Gestaltung der Strassenräume sind das Bauprojekt Seetalplatz und das Freiraumkonzept des Städtebaulichen Leitbilds Luzern Nord wegleitend.

⁵Die Realisierung des Strassenraums Gerliswilstrasse hat mit der Überbauung des Baubereichs Hochbauten A2 entlang der Gerliswilstrasse zu erfolgen. Die Realisierung des Strassenraums Bahnhofstrasse hat mit der Überbauung des Baubereichs Hochbauten A3 sowie mit der Überbauung der jeweiligen Etappe des Baubereichs Hochbauten A2 zu erfolgen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt an den im Situationsplan bezeichneten Stellen (Zufahrt / Wegfahrt Baubereich, Tiefgarage und Anlieferung). Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Kurzzeitparkplätze, Notzufahrten) sind nur im Strassenraum Bahnhofstrasse zulässig.

²Das gesamte induzierte Verkehrsaufkommen darf in der Abendspitzenstunde den Wert von 60 Fahrzeugen pro Stunden und Richtung nicht überschreiten.

³Zur 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.

⁴Die 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.

Art. 17 Parkierung

¹Die Anzahl der Parkplätze im Geltungsbereich bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen VSS-Norm in Verbindung mit der Einschränkung gemäss Art. 16 Abs. 2 SBV.

²Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. Auf der Südwestseite der zukünftigen Bahnhofstrasse (spätere Fortsetzung Bahnhofstrasse) sind auch oberirdische Parkplätze zulässig.

³Die 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 werden.

⁴Alle Parkplätze sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Die Gemeinde überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Anpassung spätestens, wenn das Verkehrsaufkommen gemäss Abs. 3 überschritten wird. Die Gemeinde kann die Kosten der Überprüfung auf die Grundeigentümer übertragen.

⁵Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z. B. Lichtsignalanlagen, temporäre Beschränkungen der Ausfahrt). Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht ist, sind auf Verlangen des Gemeinderates von den Eigentümern der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter Verkehrszählungen durchzuführen.

⁶Wird 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.

⁷Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.

⁸Die Arbeitgeber sind verpflichtet, ihre Beschäftigten hinsichtlich deren Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement). Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten haben dem Gemeinderat zusammen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen.

⁹An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein. Bei Veloparkierungsanlagen müssen auch Cargovelos, Velos mit Anhänger und Behindertenvelos (grosse Dreiräder) abgestellt werden können.

¹⁰In jedem Baufeld ist eine angemessene Anzahl von Car-Sharing-Parkplätzen nachzuweisen.

Umwelt

Art. 18 Lärmschutz

¹Im Bebauungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

²Die Anforderungen an lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben richten sich nach Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte).

³Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie eine allfällige Etappierung sind spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 19 Grundwasser

¹Bauten 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.

²Für Bauten und Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der kantonalen Behörden notwendig.

Art. 20 Energie

¹Neubauten müssen dem kantonalen Energiegesetz entsprechen. Die Investoren sind angehalten, höhere Energielabels anzustreben.

²Wird im Gebiet Stadtzentrum Luzern Nord eine gemeinsame Energieversorgung erstellt, kann die Gemeinde die Grundeigentümer dazu verpflichten, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind.

Art. 21 Entsorgungskonzept

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

Art. 22 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.

Art. 23 Luftschadstoffe

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

Art. 24 Risikovorsorge

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

Schlussbestimmungen

Art. 25 Qualitätssicherung

¹Zur Sicherstellung der Qualität in Bezug auf Städtebau, Architektur und Nutzung wird jede Planung und jedes Bauprojekt durch das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord geprüft. Der vorliegende Bebauungsplan und die weiteren Unterlagen gemäss Art. 3 Abs. 2 dienen dem Begleitgremium als Beurteilungsgrundlage. Die Stellungnahme des städtebaulichen Begleitgremiums ist zusammen mit den jeweiligen Unterlagen öffentlich aufzulegen.

²Die Zusammensetzung des städtebaulichen Begleitgremiums Luzern Nord richtet sich nach den Bestimmungen des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord. Bei Bedarf zieht das Begleitgremium weitere Experten bei.

³Für Neubauten im Baubereich Hochbauten A2 und den angrenzenden Freiräumen ist ein qualitatives Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Gemeinde und das städtebauliche Begleitgremium sind frühzeitig in die Verfahrensvorbereitung miteinzubeziehen und bei der Besetzung der Jury angemessen zu berücksichtigen. Das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens muss vom städtebaulichen Begleitgremium nicht beurteilt werden.

⁴Der Gemeinderat kann im Rahmen des erforderlichen Konkurrenzverfahrens den Bedarf an öffentlicher Infrastruktur anmelden und verbindlich einfordern.

Art. 26 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

¹Der Bebauungsplan "Bahnhofplatz Nord, A2/A3" tritt nach Beschlussfassung des Einwohnerrates der Gemeinde Emmen und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

²Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.

Anhang

Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens

gemäss Art. 16 Abs. 3 Sonderbauvorschriften

Methode Geschossfläche (GF)						
Nutzung	GF pro EW/AP in m ²	Fahrten pro Tag	Modalsplit in %			
			LV	ÖV	MIV	
Wohnen	50	3.5	40	25	35	
Gewerbe	60	3.5	25	25	50	
Industrie	60	2.7	15	15	70	
DL Büro	30	3.3	30	40	30	
DL publikumsorientiert	30	30.0	40	30	30	
DL Restaurant	50	30.0	30	40	30	
Freizeit	60	25.0	40	30	30	
Einkauf	60	40.0	40	20	40	

Methode Kennwert		
Nutzung	Wege pro 100 m ² GF	Anteil MIV in %
Wohnen	7	35
Gewerbe	6	50
Industrie	2	70
DL Büro	13	30
DL publikumsorientiert	90	30
DL Restaurant	60	30
Freizeit	60	30
Einkauf	50	40

Der massgebende Wert in der Abendspitze gemäss Art. 16 Abs. 2 entspricht 10% des mit den Kennwerten ermittelten durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV).

- EW: Einwohner
- AP: Arbeitsplatz
- DL: Dienstleistung
- LV: Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer)
- ÖV: Öffentlicher Verkehr
- MIV: Motorisierter Individualverkehr