

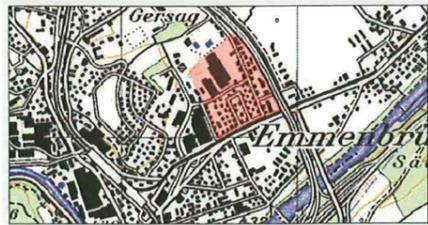
- Genehmigungsinhalt**
- Perimeter
  - Perimeter für Konkurrenzverfahren
  - Baufeld
  - Baulinie
  - Pflichtbaulinie 90%
  - Pflichtbauecke mit Schenkellänge min. 7.00 m
  - Bereich für max. 7 Geschosse
  - Öffentliche Durchgänge (min. 5% der Baufeldgrenze)
  - Schützenswertes Objekt gemäss Bauinventar der Gemeinde
- Verkehr**
- Erschliessung MIV / Wendeanlagen
  - Veloweg
  - Fussweg
  - Besucherparkplätze
  - Zufahrten
- Freiraum**
- Freiraum
  - Feldbreite-Platz
  - Melli-Platz
  - Baumreihe
- Orientierungsinhalt**
- Baumreihe Seetalstrasse
  - Fussgängertfläche / Übergangstfläche



Gemeinde Emmen      Kanton Luzern

## Bebauungsplan Quartier Feldbreite

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans  
Situationsplan 1:1000  
Vorschriften zum Bebauungsplan



Öffentliche Auflage vom: 28. Januar bis 26. Februar 2008  
Beschluss Einwohnerrat: 14. Oktober 2008  
Der Einwohnerratspräsident      Der Gemeindeschreiber

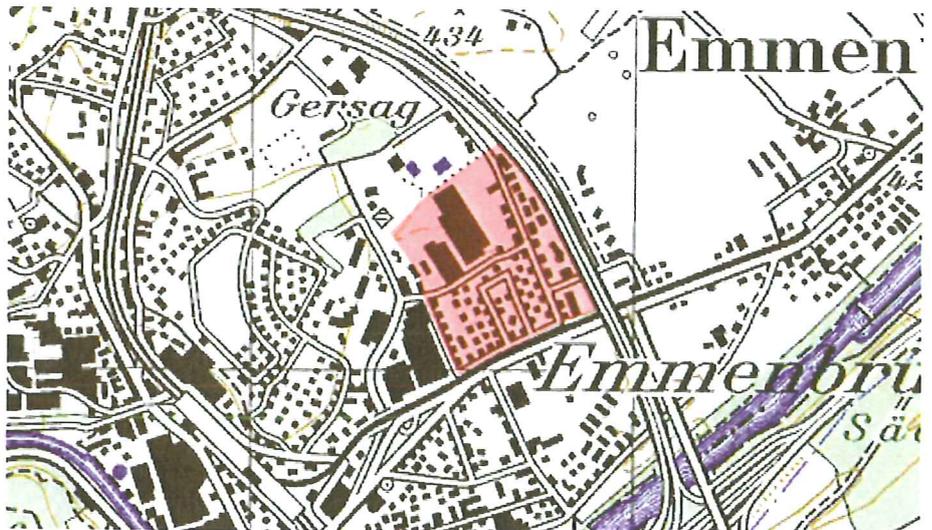
Hans Schwegler      Patrick Vogel  
Genehmigung Regierungsrat:      Entscheid Nr. .... vom .....

# Bebauungsplan "Quartier Feldbreite"

## Vorschriften zum Bebauungsplan

Weitere verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans:

- Situationsplan 1:1000
- Vorschriften zum Bebauungsplan



© 2009 swisstopo (JM051014)

Öffentliche Auflage vom: 28. Januar bis 26. Februar 2008

Beschluss Einwohnerrat:

Entscheidung vom 14. Oktober 2008

Der Einwohnerratspräsident

Der Gemeindeschreiber

  
Hans Schwegler



  
Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 762 vom 19. Juni 2009 unverändert genehmigt.



17. Juli 2009

  
(Unterschrift)

Metron Raumentwicklung AG  
Stahlrain 2, 5201 Brugg

T: 056 460 91 11

F: 056 460 91 00

www.metron.ch

Info@metron.ch

**metron**

## **Allgemeine Bestimmungen**

### **§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile**

<sup>1</sup> Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:1'000.

<sup>3</sup> Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Bebauungsplanes und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht**

<sup>1</sup> Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gilt das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan (ZP) der Gemeinde Emmen.

<sup>2</sup> Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleiben vorbehalten.

### **§ 3 Ziele**

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan regelt die Rahmenbedingungen für die Planung eines modernen, lebendigen Quartiers mit hoher Lebensqualität. Er ermöglicht unter Wahrung eines gesamtheitlichen, qualitätsvollen Siedlungsbildes die Schaffung von einzelnen innovativ ausgerichteten Projekten mit eigenständigen Nutzungsprofilen. Diese Vielfalt stellt in ihrer Gesamtheit sicher, dass ein lebendiges Quartier mit hoher Lebensqualität entsteht.

<sup>2</sup> Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität.
- Hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder.
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Planung eines attraktiven Quartiers mit gemischter Nutzung für Wohnen und Arbeiten, welches in Etappen realisiert werden kann.
- Gute Gestaltung und Vernetzung des Aussenraums.
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Ausstattung.
- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Seetalstrasse und Mooshüslistrasse.
- Ökologisch ausgerichtete Überbauung.

## **Bebauung**

### **§ 4 Baufelder allgemein / Ausnützungsziffer / Baufelddichte**

<sup>1</sup> Die Baufelder bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen des Quartiers Feldbreite. Das gesamte Areal teilt sich in zwei Dichtebereiche. Nördlich der neuen Feldbreitestrasse gilt eine Ausnützungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) von 0.8. Südlich gilt eine Ausnützungsziffer gemäss PBG von 1.0.

<sup>2</sup> Es werden folgende Baufelder ausgeschieden:

- A1, A2, A3 (Baufelder Süd, entlang Seetalstrasse)
- B1, B2 (Baufelder östlicher Siedlungseingang)
- C1, C2 (Baufelder westlicher Siedlungseingang)
- D1, D2 (Baufelder Feldbreite-Platz)
- E, F (Baufelder Nord)
- G (Baufeld östlicher Siedlungseingang)

<sup>3</sup> Für die einzelnen Baufelder, mit Ausnahme der Baufelder A3 und B2, wird jeweils die maximal realisierbare anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG definiert.

<sup>4</sup> Nutzungsübertragungen sind nur zwischen direkt benachbarten Baufeldern zulässig. Die maximale Nutzungsübertragung beträgt jeweils 5% der entsprechenden Geschossfläche.

<sup>5</sup> Innerhalb der Baufelder gelten keine Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

### **§ 5 Hoch- und unterirdische Bauten**

<sup>1</sup> Hochbauten und unterirdische Bauten dürfen die Baulinien der Baufelder nicht überschreiten. Eine Zufahrtsrampe pro Baufeld ist zulässig.

<sup>2</sup> Es dürfen maximal 60 % der Baufeldgrundfläche mit Hochbauten überbaut werden. Ausgenommen davon sind die Baufelder B2 und A3.

<sup>3</sup> Zusätzlich zu den erlaubten Vollgeschossen pro Baufeld sind keine Attikageschosse zulässig.

<sup>4</sup> Unterirdische Verbindungen für gemeinsame Parkieranlagen von Baufeldern sind mit einer max. Breite von 7.0 m Aussenmass zulässig.

<sup>5</sup> Kleinbauten ausserhalb der Baufelder müssen einen minimalen Abstand von 3 m zu den Baufeldern haben.

## **§ 6 Baulinien / Pflichtbaulinien / Pflichtbauecken**

<sup>1</sup> Die Baufelder werden durch Baulinien und Pflichtbaulinien begrenzt. Baulinien gelten über alle realisierten Geschosse.

<sup>2</sup> Entlang der Baufeldgrenzen ist in den gekennzeichneten Bereichen ein öffentlicher Durchgang, welcher in das Innere der Baufelder führt, freizuhalten. Diese Durchgänge müssen eine Breite von mindestens 5%, bezogen auf die jeweilige Länge der Baufeldgrenze, aufweisen. Zudem sind die Durchgänge im Erdgeschoss (mind. 1 Geschoss hoch) anzubieten.

<sup>3</sup> Pflichtbauecken müssen auf jeder Schenkellänge mind. 7.0 m lang und mind. 2-geschossig bebaut werden. Zwei benachbarte Pflichtbauecken dürfen parallel zur Baulinie, an der sie liegen, in das Innere des Baufelds verschoben werden, sofern sie nicht auf einer Pflichtbaulinie liegen.

<sup>4</sup> Pflichtbaulinien müssen mindestens 3-geschossig zu mind. 90 % geschlossen bebaut werden.

<sup>5</sup> Frei auskragende Balkone sind bis zu 1.50 m über die Baufeldgrenzen, bis zu max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig (Vorbehalten feuerpolizeiliche Abstände gegenüber Nachbarn).

## **§ 7 Baufelder A**

<sup>1</sup> Die Baufelder A bestehen aus den Feldern A1, A2, A3. Aufgrund ihrer städtebaulich prominenten Lage, sowohl für das Areal als auch für das Stadtgebiet, müssen die Felder A mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten umgesetzt werden. Damit diese Qualitäten erreicht werden, besteht für die Realisierung der Baufelder A1 und A2 eine Wettbewerbspflicht. D.h. die Durchführung eines Architekturwettbewerbes (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) unter mindestens 5 Architekturbüros ist vorgeschrieben. Das geeignete Verfahren, das wettbewerbsbegleitende Planungsbüro, das Fachpreisgericht und die Expertinnen/Experten werden nach Absprache mit der Gemeinde bestimmt.

<sup>2</sup> Im Rahmen des Wettbewerbs kann für eine gute Gesamtgestaltung die Grösse, die Lage und die Ausdehnung des Meili-Platzes angepasst werden. Zwingend ist die direkte Anbindung an die Seetalstrasse.

<sup>3</sup> Der Meili-Bau ist zu erhalten und in Übereinstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege fachgerecht zu restaurieren. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die Baufelder A1 und A2 ist der Meili-Bau städtebaulich und architektonisch in die neue Überbauung zu integrieren. Alternative Nutzungen sind möglich.

<sup>4</sup> Das Baufeld A1 darf inklusive Meili-Bau mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 5'900 m<sup>2</sup> überbaut werden. Aufgrund seiner städtebaulichen Stellung sind Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 19.5 m (6 Vollgeschosse) zulässig.

<sup>5</sup> Das Baufeld A2 darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 12'300 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 13.5 m (4 Vollgeschosse). Entlang der Mooshüslistrasse und Seetalstrasse sind für die städtebauliche Auszeichnung, Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16.5 m (5 Vollgeschosse) zulässig. Im gekennzeichneten Bereich (vgl. Situationsplan) an der Strassenecke sind Bauten mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22.5 m (7 Vollgeschosse) zulässig.

<sup>6</sup> Für das Baufeld A3 ist eine maximale Gebäudehöhe von 13.5 m (4 Vollgeschosse) zulässig.

## **§ 8 Baufelder B**

<sup>1</sup> Die Baufelder B bestehen aus den Feldern B1, B2. Diese Baufelder bilden gemeinsam mit den bestehenden Bauten den östlichen Siedlungseingang.

<sup>2</sup> Das Baufeld B1 darf aufgrund seiner städtebaulichen Lage mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 11'000 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 13.5 m (4 Vollgeschosse).

<sup>3</sup> Für das Baufeld B2 ist eine maximale Gebäudehöhe von 13.5 m (4 Vollgeschosse) zulässig.

## **§ 9 Baufelder C**

<sup>1</sup> Die Baufelder C bestehen aus den Feldern C1, C2. Diese Baufelder bilden den westlichen Siedlungseingang.

<sup>2</sup> Das Baufeld C1 darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 7'900 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 13.5 m (4 Vollgeschosse).

<sup>3</sup> Das Baufeld C2 darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 8'000 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 13.5 m (4 Vollgeschosse).

## **§ 10 Baufelder D**

<sup>1</sup> Die Baufelder D bestehen aus den Feldern D1, D2. Diese Baufelder bilden den gemeinsamen Feldbreite-Platz im Zentrum der Siedlung.

<sup>2</sup> Für das Baufeld D1 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13.5 m (4 Vollgeschosse) und es darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 8'200 m<sup>2</sup> überbaut werden.

<sup>3</sup> Für Baufeld D2 gilt eine maximale Gebäudehöhe von 13.5 m (4 Vollgeschosse) und es darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 11'700 m<sup>2</sup> überbaut werden. Mit seiner Lage direkt am Feldbreite-Platz, sind Bauten entlang der südlichen Pflichtbaulinie mit einer maximalen Gebäudehöhe von 16.5 m (5 Vollgeschosse) zulässig. Im Erdgeschoss

dieser am Feldbreite-Platz gelegenen südlichen Baufeldgrenze sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

### **§ 11 Baufeld E**

Das Baufeld E bildet ein Randfeld des Siedlungsgebietes. Als Spezialbaufeld darf es mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 5'400 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 19.5 m (6 Vollgeschosse).

### **§ 12 Baufeld F**

Das Baufeld F bildet ein Randfeld des Siedlungsgebietes. Das Baufeld darf mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 13'400 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 13.5 m (4 Vollgeschosse).

### **§ 13 Baufeld G**

Das Baufeld G bildet ein Randfeld zwischen Feldbreitestrasse und öffentlichen Sportflächen. Als Spezialbaufeld darf es mit einer anrechenbaren Geschossfläche von 2'100 m<sup>2</sup> überbaut werden. Die zulässige maximale Gebäudehöhe beträgt 16.5 m (5 Vollgeschosse).

### **§ 14 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Die Dachgestaltung muss pro Baufeld einheitlich ausgestaltet werden.

<sup>2</sup> Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden können, sind extensiv zu begrünen. Von diesem Absatz ist der Meili-Bau ausgenommen.

<sup>3</sup> Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.

## **Freiraum**

### **§ 15 Areal-Freiräume**

<sup>1</sup> Auf dem Areal ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen und zu betreiben. Die Ausdehnung und die ungefähre Lage ist dem Situationsplan zu entnehmen.

<sup>2</sup> Die Realisierung der zusammenhängenden Freiräume erfolgt mit der entsprechenden Bauetappe. Deren Ausgestaltung erfolgt nach dem Gesamtkonzept.

### **§ 16 Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung**

<sup>1</sup> Das Freiraumkonzept über das gesamte Areal ist im Auftrag aller am Bebauungsplan beteiligten GrundeigenümterInnen im Rahmen eines Studienauftrages unter mindestens 3 qualifizierten Planungsbüros (unter Federführung eines Landschaftsarchitekturbüros) zur erarbeiten und zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen. Das geeignete Verfahren, das wettbewerbsbegleitende Planungsbüro, das Fachpreisgericht und die Expertinnen/Experten werden nach Absprache mit der Gemeinde bestimmt.

Mit der Bewilligung durch den Gemeinderat wird das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen. Dieses kann in begründeten Fällen bezüglich den aktuellen Bedürfnisse angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.

<sup>2</sup> Für das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Beläge, Ausstattung und Beleuchtung sind über das ganze Areal einheitlich zu gestalten.
- Die Baumpflanzungen sind so zu auszubilden, dass Sichtbeziehungen, ein jahreszeitlich differenziertes Vegetationsbild und der übergeordnete gestalterische Zusammenhalt gewährleistet sind.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum und den anliegenden Freiflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Die Gestaltung der Freiräume im Umfeld der Wohnbebauungen soll möglichst durchgängig sein und Begrenzungen durch Zäune sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

### **§ 17 Parks und Plätze**

<sup>1</sup> Der Feldbreite-Platz bildet den zentral gelegenen gemeinschaftlichen Freiraum, welcher als Begegnungsort und Treffpunkt vorzusehen ist. Die Ausgestaltung ist auf eine vielfältige Nutzung durch unterschiedliche Benutzergruppen und Bedürfnisse auszurichten. Dazu ist ein angemessener Mix von Grün- und Hartflächen anzustreben. In der Anlage ist ein gedeckter, halboffener oder geschlossener Pavillon mit Anschluss für Wasser und Strom zu integrieren.

<sup>2</sup> Der Meili-Platz ist als offene Platzfläche zu gestalten. Er bildet den Zugang von der Seetalstrasse und trägt mit der repräsentativen guten Gestaltung zur Identität der Siedlung bei.

### **§ 18 Freiraum- / Erschliessungsbänder**

<sup>1</sup> Die Westost Wegverbindungen bzw. Strassen sind durch einseitig mit Bäumen bepflanzte Wiesenflächen bzw. mit Bäumen für die Beschattung von Besucher-Parkplätzen zu gestalten.

<sup>2</sup> Die Nordsüd Wegverbindungen bzw. Strassen sind durch lineare mit Bäumen bepflanzte Wiesenflächen zu gestalten, welche zur Orientierung und Strassenraumgestaltung beitragen.

- Östlich: Baumallee bzw. Baumreihe.
- Westlich: Baumreihe und locker gepflanzte kleinkronige Bäume. Entlang der Weg-Verbindung sind Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten vorzusehen.

### **§ 19 Halböffentliche Freiräume / Innenbereiche Baufelder / Private Aussenräume**

<sup>1</sup> Die halböffentlichen Aussenräume sind sorgfältig und differenziert zu gestalten.

<sup>2</sup> Für die unterschiedlichen Spielbedürfnisse der Kinder sind innerhalb der Baufelder gut gestaltete, differenzierte Spielangebote zu schaffen. Erforderliche grössere Anlagen sind innerhalb des Bebauungsplanareals zur Verfügung zu stellen.

<sup>3</sup> Private Aussenräume sind nur innerhalb der Baufelder und maximal auf zwei Seiten ausserhalb der Bebauung zulässig. Die Abgrenzung der privaten Aussenräume gegenüber den gemeinschaftlichen Freiräumen darf einzig mit sommergrünen Hecken erfolgen. Andere Einfriedungen sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Hartflächen innerhalb der Baufelder sind mehrheitlich mit unversiegelten Belägen zu gestalten.

## **Mobilität**

### **§ 20 Erschliessung**

<sup>1</sup> Innerhalb des Areals sind die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen (motorisierter Individualverkehr, Velo, Fussgänger) auszugestalten, welche mindestens eine Breite von 3.6 m aufweisen.

<sup>2</sup> Die MIV-Erschliessung ist auf den folgenden Achsen zulässig:

- Feldbreitestrasse: Eingang ins Areal von Mooshüslistrasse und Eingang Rose-naustrasse.
- Neue Südachse: von der Mooshüslistrasse.
- Zur Erschliessung des Baufeldes A1 kann auch die Nebenfahrbahn der Seetalstrasse dienen.

<sup>3</sup> Mit der jeweils zugehörigen Bauetappe ist die Erschliessung (inkl. Langsamverkehrsverbindungen) des Baufeldes zu realisieren.

### **§ 21 Parkierung**

<sup>1</sup> Die Bewohner- und Dienstleistungsparkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

<sup>2</sup> Die Besucherparkplätze sind grundsätzlich oberirdisch an den markierten Stellen anzuordnen.

<sup>3</sup> Die Einfahrt zur jeweiligen unterirdischen Parkierung muss sich an der bezeichneten Kante des Baufeldes befinden.

<sup>4</sup> Die Anzahl der Abstellplätze können auf dem Areal auf 80% des Normalbedarfs herabgesetzt werden.

### **§ 22 Fuss- und Radverkehr**

<sup>1</sup> Die Velo- und Fusswegverbindungen in Nordsüdrichtung sind innerhalb der Nordsüd Freiraumverbindungen zu realisieren.

<sup>2</sup> Die weiteren Fusswegverbindungen müssen eine Breite von mind. 2.50 m aufweisen und sollen gestreckt verlaufen. Die ungefähren Lagen sind dem Situationsplan zu entnehmen.

## ***Umwelt / Nachhaltigkeit***

### **§ 23 Lärmimmissionsschutz**

<sup>1</sup> Bei allen Bauten sind die konzeptionell oder baulich notwendigen Massnahmen zu ergreifen, so dass die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

<sup>2</sup> In den Baufeldern A1, A2, A3, B1 und B2 gilt der Immissionsgrenzwert (Art. 31 LSV). Es ist ein entsprechender Lärmschutznachweis bezüglich des Strassenlärms zu erarbeiten.

<sup>3</sup> In den Baufeldern C2, D2, E, F und G gilt der Planungswert (Art. 31 LSV). Für die Baufelder F und G ist ein entsprechender Lärmschutznachweis bezüglich des Strassenlärms zu erarbeiten.

### **§ 24 Ökologische Nachhaltigkeit**

<sup>1</sup> 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 zu optimieren.

<sup>2</sup> Es sind energieeffiziente Bauten zulässig, welche den MINERGIE®-Standard erreichen oder mindestens einen gleichwertigen Standard einhalten.

### **§ 25 Soziale Nachhaltigkeit**

Sämtliche Neubauten und Freiräume sind barrierefrei (d.h. Mobilitäts-, Hör-, Sehbehindertengerecht) auszugestalten.

### **§ 26 Nutzungsqualität**

<sup>1</sup> Mit baulichen und organisatorischen Massnahmen sowie mit gemeinsam genutzten Freiräumen und Infrastrukturen soll sichergestellt werden, dass sich Bewohner und andere Nutzer des Quartiers ungezwungen begegnen können. Im Rahmen des Freiraumkonzeptes, das mit der ersten Bauetappe eingereicht werden muss, sind die entsprechenden Massnahmen im öffentlichen Raum darzustellen.

<sup>2</sup> Nebst Einrichtungen auf öffentlichen Flächen sind auch geeignete Massnahmen innerhalb der Baufelder zu schaffen. Zusätzlich ist aufzuzeigen, welche weiteren Nutzungsqualitäten erfüllt und welche baulichen und organisatorischen Massnahmen dazu getroffen werden. Diese projektspezifischen Qualitätsanforderungen sind durch die jeweilige Bauherrschaft für jedes Projekt zielgruppengerecht zu definieren. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Nutzungskonzept einzureichen.

## ***Gesamtgestaltung und Etappierung***

### **§ 27 *Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung***

<sup>1</sup> Zur Sicherstellung, dass die Ziele des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie die gewünschte Nutzungsqualität erreicht werden, wird jedes Bauprojekt durch das Begleitgremium Feldbreite geprüft. Die im Vorfeld des Bebauungsplanes erarbeiteten Studien der Metron AG (Entwicklungsstrategie Areal Feldbreite, Emmen, 23. April 2007, und Nutzungsstudie Meili-Bau, 15. Juni 2007) dienen dem Begleitgremium als Beurteilungsgrundlage. Die Stellungnahme des Begleitgremiums Feldbreite zum jeweiligen Baugesuch ist Teil der Baugesuchsunterlagen und wird öffentlich aufgelegt.

<sup>2</sup> Das Begleitgremium Feldbreite besteht aus der Stadtbildkommission und je einem Vertreter der Grundeigentümer innerhalb des Bebauungsplanes (Arvum Immobilien AG und Alfred Schindler-Fonds). Bei Bedarf zieht das Begleitgremium noch weitere Experten bei. Die Bestimmung des Begleitgremiums erfolgt durch die Stadtbildkommission anlässlich der Einreichung des Baugesuchs für die erste Etappe und des entsprechenden Gesamtkonzepts der Freiraumgestaltung.

<sup>3</sup> Mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Material- und Farbkonzept einzureichen.

<sup>4</sup> Insbesondere entlang der Seetalstrasse ist auf eine gute Fassadengestaltung zu achten.

### **§ 28 *Etappierung***

<sup>1</sup> Jede Bauetappe beinhaltet die gesamte Realisierung des jeweiligen Baufeldes und deren Umgebung (wie Plätze, Erschliessung, private und öffentliche Freiräume).

<sup>2</sup> Mit dem jeweiligen Baugesuch pro Teilbereich Nord und Süd (Unterteilung bei Feldbreitestrasse) ist bei der 1. Etappe ein Etappierungskonzept für den jeweiligen Teilbereich einzureichen. Neben der Etappierung der Baufelder sind insbesondere die Etappen der öffentlichen Plätze und Freiräume sowie der Erschliessung aufzuzeigen.

<sup>3</sup> Die Baufelder A3 und B2 können unabhängig der restlichen Arealentwicklung innerhalb des Bebauungsplanareals realisiert werden.

## **Schlussbestimmungen**

### **§ 29 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist und das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird und sofern diese Ausnahmen vom Begleitgremium Feldbreite gutgeheissen werden.

### **§ 30 Inkrafttreten**

<sup>1</sup> Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat Emmen mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

<sup>2</sup> Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.