



27/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Teiländerung des Zonenplans und Erlass Bebauungsplan Neuschwand

Inhalt

1.	Einleitung	3
1.1	Bestandteil der Planung.....	4
1.2	Vorgehen	5
2.	Teilrevision des Zonenplans	5
3.	Bebauungsplan Neuschwand	5
3.1	Inhalt.....	6
3.1.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen.....	6
3.1.2	Umgebung.....	6
3.1.3	Erschliessung und Parkierung	7
3.1.4	Umweltbelange.....	7
4.	Planungsverfahren	8
4.1	Kantonale Vorprüfung	9
4.2	Mitwirkung der Bevölkerung	9
4.3	Öffentliche Auflage.....	9
4.3.1	Einsprache Thomas Ghezzi	9
4.3.2	Einsprache Grundeigentümer / Bewohner Herdschwandstrasse 19, 19a, 21 und 21a.....	11
4.3.3	Einsprache Hans Müller-Bächler GmbH	17
4.3.4	Einsprache Thomas Wicki	24
4.3.5	Einsprache Therese Wittwer-von Allmen und Erwin Wittwer.....	28
4.3.6	Einsprache VCS Verkehrs-Club der Schweiz.....	29
4.3.7	Einsprache Rolf Steiner.....	31
4.3.8	Einsprache Denise Steffen Blum und Mark Blum.....	32
4.3.9	Einsprache Gabriela Widmer-Ruckli und Robert Widmer	37
4.3.10	Stellungnahme Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller"	38
4.3.11	Stellungnahme ewl Energie Wasser Luzern	42
4.3.12	Stellungnahme Ernst Kuchen	42
5.	Weitere Anpassungen	43
6.	Antrag an den Einwohnerrat	43

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Die Emmerinnen und Emmer haben am 19. Mai 2009 der Überführung der Betagtenzentren Emmen per 1. Januar 2010 in eine gemeinnützige Aktiengesellschaft (nachfolgend BZE AG) mit 4'082 JA gegen 1'961 Nein überaus deutlich zugestimmt. Die BZE AG nimmt im Auftrag der Einwohnergemeinde Emmen die öffentlichen Aufgaben in der Altersbetreuung wahr. Die Gesellschaft führte damals zwei Betagtenzentren an den Standorten Alp (Haldenstrasse 49) und Herdschwand (Oberhofstrasse 25). Bereits damals war unbestritten, dass das 1976 erbaute Betagtenzentrum Herdschwand den künftigen Anforderungen an eine professionelle Betreuung nicht mehr genügte. Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, Ansprüche der Angehörigen, Arbeitsabläufe und vor allem die 4-Bett-Zimmer entsprachen nicht mehr den Ansprüchen an ein zeitgemässes Betagtenzentrum. Auch die Ansprüche in Bezug auf eine eigene, grosszügige Privatsphäre und einen hohen technischen Komfort (eigene Nasszelle mit rollstuhlgängiger Dusche, W-Lan, etc.) haben sich verändert und konnten so in den Räumlichkeiten auf der Herdschwand nicht angeboten werden. Das Betagtenzentrum Herdschwand hatte Schwierigkeiten, sich in einem stark veränderten Markt behaupten zu können. Bereits 1997 hatte eine Studie ergeben, dass für die dringend notwendige Sanierung des Betagtenzentrums mit Aufwändungen von 32.6 Millionen Franken zu rechnen wäre. Der Gemeinderat hat damals deshalb die Sanierung auf unbestimmte Zeit hinausgeschoben. Der Verwaltungsrat der BZE AG hat aufgrund dieser Ausgangslage bereits im Juni 2010 beschlossen, für das in die Jahre gekommene Betagtenzentrum Herdschwand einen Neubau an einem anderen Standort zu realisieren. Ausschlaggebend war der Umstand, dass eine Sanierung am bisherigen Standort unter keinem Aspekt zu einer zukunftsfähigen und sinnvollen Lösung für die Bewohnerinnen und Bewohner geführt hätte. Eine Sanierung, verbunden mit Ergänzungsbauten, wäre unter allen Gesichtspunkten mit erheblichem Mehraufwand verbunden gewesen und hätte vor allem ein mehrjähriges Nebeneinander von Wohnen, Leben und Bauen bedeutet. Diese mehrjährige Bauphase hätte die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner massiv verschlechtert bzw. eingeschränkt. Aufgrund umfassender Abklärungen und der Evaluation von mehr als zehn Standorten wurde das Neubauprojekt „Emmenfeld“ auf einem gemeindeeigenen Grundstück an der Kirchfeldstrasse in Emmen realisiert. Die BZE AG hat im Herbst 2015 das Betagtenzentrum "Herdschwand" der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25, Grundstück Nr. 255, Grundbuch Emmen, verlassen und das modernste Zentrum an der Kirchfeldstrasse 27 bezogen.

Die Gemeinde Emmen hatte bei der Gründung der BZE AG die Liegenschaften der Betagtenheime Alp und Herdschwand an die BZE AG übertragen. Grund und Boden verblieben damals bei der Gemeinde Emmen (Übertragung im Baurecht). Für die Zurverfügungstellung des Bodens der Liegenschaften ALP und Herdschwand musste die BZE AG der Gemeinde Emmen einen Baurechtszins zahlen. Die all diesen Planungen zugrunde liegenden Businesspläne sehen voraus, dass das Grundstück, auf dem sich das Betagtenzentrum Herdschwand befand, veräussert werden muss. Der Gemeinderat hat dem Einwohnerrat der Gemeinde Emmen für die Realisierung des Neubaus in der Folge mit der Botschaft 26/12 die Umzonung der beiden Grundstücke Nr. 392 und 393, Grundbuch Emmen, und gleichzeitig auch den Verkauf dieser Liegenschaften an die BZE AG und die SUVA beantragt. Bereits in dieser Botschaft hat der Gemeinderat explizit auch die Auswirkungen auf den bisherigen Standort Herdschwand aufgezeigt. Der Gemeinderat erklärte, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Parzellen im Gebiet Herdschwand, analog zu der bestehenden Zonierung südwestlich des Gebiets, in die 2- und 3-geschossige Wohnzone, entsprechend den angrenzenden Wohnzonen, umzuzonen und mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen sind. Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 3. Juli 2012 mit grosser Mehrheit der Umzonung der beiden Grund-

stücke Nr. 392 und 393, Grundbuch Emmen, sowie dem Verkauf dieser Grundstücke an die BZE AG und die SUVA zugestimmt.

Der Gemeinderat und die BZE AG hatten wiederholt erklärt, dass für die künftige Nutzung der Liegenschaft Herdschwand Rahmenbedingung zu definieren seien. Die Nutzung der bestehenden Bauten als einfachere Pensionen oder sogar als Asylunterkünfte wurde von Beginn an und vor allem auch in der Ausschreibung ausgeschlossen. Das Grundstück bzw. die bestehenden Bauten sollten ausschliesslich für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Dem Gemeinderat war es immer ein zentrales Anliegen, ein nachhaltig positives Projekt zu realisieren. Der Gemeinderat hatte deshalb auch beschlossen, dass für eine den Grundsätzen der Gemeinde Emmen (z.B. Emmen 2025; verdichtetes Bauen etc.) angemessene und dem Quartier angepasste Nutzung nur durch eine projektbezogene Umzonung mit Investorenwettbewerb realisiert werden kann.

Deshalb soll nun auf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 auf der Basis des Bebauungskonzepts der Rüssli Architekten AG die Wohnüberbauung "Neuschwand" entstehen. Die Einwohnergemeinde Emmen hat mit Losinger Marazzi AG als Projektentwicklerin einen Vorvertrag zum Abschluss eines Kaufvertrages für den Verkauf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 von der Einwohnergemeinde Emmen an den künftigen Bauherrn und Investor unterzeichnet. Am 8. März 2015 haben die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen der Veräusserung des Grundstücks Nr. 255, Oberhofstrasse 23/25, Betagtenzentrum Herdschwand, zugestimmt und dem Gemeinderat den Auftrag erteilt, den Hauptvertrag bei Erfüllung der Voraussetzungen abzuschliessen. Dazu gehören die Umzonung des Grundstückes Nr. 255, Grundbuch Emmen, von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone und der Erlass eines Bebauungsplans. Das Quartier Herdschwand liegt in einer städtischen Umgebung mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und Haltestellen von S-Bahn und Bus in Fussdistanz. Im direkten Umfeld finden sich zudem Erholungsräume und verschiedene Sportanlagen. Das Planungsgebiet ist sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Das Areal eignet sich somit gut für Wohnen. Mit dem Bebauungsplan Neuschwand wird der inneren Verdichtung Rechnung getragen.

Seit Beginn der Planungen für einen Neubau des Betagtenzentrums Herdschwand an einem neuen Standort ist immer auch klar und unmissverständlich darauf hingewiesen worden, dass die Veräusserung der Herdschwand auch aus finanziellen Überlegungen für die Gemeinde zwingend notwendig ist. Denn die Mittel aus der Veräusserung sind einerseits bei der BZE AG für den Neubau im Emmenfeld eingeplant worden und andererseits kann mit dem Verkauf der Liegenschaft Oberhofstrasse 23/25 die Gemeinde ihre eigene, angespannte finanzielle Situation massgeblich entschärfen. Aus dem Verkaufserlös hat die Gemeinde zuerst das Baurecht der BZE AG abzugelten. Nach der Aufhebung des Baurechtsvertrages per Ende November 2015 schuldet die Gemeinde Emmen der BZE AG den Betrag von CHF 5'843'850.00. Diese Heimfallentschädigung ist der BZE AG unabhängig vom Verkauf gestützt auf die vertraglichen Vereinbarungen mit Gemeinde zu bezahlen.

1.1 Bestandteil der Planung

Zur Realisierung des Projekts Neuschwand sind eine Teilrevision des Zonenplans sowie die Erarbeitung eines Bebauungsplans erforderlich. Die Richtprojekte Architektur und Umgebung sind wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans und dienen als Orientierung über die erforderliche Qualität im Rahmen der Baueingabe. Die Planungsarbeiten wurden von einem Ausschuss mit Vertretern aus Gemeinde, Projektentwickler und Planungsfachleuten begleitet.

1.2 Vorgehen

In einem ersten Schritt wurde ein kombinierter Entwickler-/Architekturwettbewerb durchgeführt. Die Welcome Immobilien AG ist von der Betagtenzentren Emmen AG (BZE AG) im Namen der Einwohnergemeinde Emmen mit der Vorbereitung und Ausschreibung des Wettbewerbs beauftragt worden. Dem Entscheidungsgremium sind acht unterschiedliche Projekte zur Beurteilung vorgelegen. Bewertet wurden die städtebaulichen Aspekte, die Realisierbarkeit sowie die Architektur, die Nutzungsart, die Erschliessung, das Zielpublikum und die Wohnqualität. Nach Abwägung sämtlicher Faktoren hat sich das Entscheidungsgremium für das Projekt "Neuschwand" entschieden.

Im zweiten Schritt erfolgt nun die planungsrechtliche Sicherung des Wettbewerbsergebnisses (Richtprojekt) mit der Teilrevision des Zonenplans sowie der Erarbeitung und Festsetzung des Bebauungsplans Neuschwand.

2. Teilrevision des Zonenplans

Das Grundstück Nr. 255 liegt heute mehrheitlich in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES II, III. Ein kleiner Bereich im Osten liegt in der 5-geschossigen Geschäftszone (Gs5), ES III. Unter Berücksichtigung der Höhenbeschränkung des Flugplatzes und der umliegenden Quartierstrukturen ist eine Wohnzone mit einheitlichen Gebäudehöhen für das ganze Areal nicht zweckmässig. Es ist eine planungsrechtliche Lösung erforderlich, die dieser speziellen Lage und einer differenzierten Höhenstaffelung der Gebäude Rechnung trägt.

Das Grundstück Nr. 255 wird darum der speziellen Wohnzone (W-S), ES II, zugewiesen, überlagert mit der blauen Punkt-Linie "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR". Somit gelten Höhe und Dichte gemäss Festlegung im Bebauungsplan.

3. Bebauungsplan Neuschwand

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. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden.

Der Bebauungsplan Neuschwand umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan 1:500
- Schnittplan 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

Folgende Dokumente sind wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans:

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Umgebung
- Lärmschutzgutachten
- Verkehrstechnisches Gutachten
- Planungsbericht
- Mobilitätskonzept

3.1 Inhalt

3.1.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen

Das Bebauungskonzept wird der Lage und Situation gerecht. Es sieht eine Bebauung vor, die Bezug nimmt auf die grossmassstäblichen Bauten des Emmen Centers im Osten, das kleinteilige Einfamilienhausquartier im Westen und den Terrainanstieg des Grundstücks um ca. 15 m bis auf die Hügelkuppe. Auf die unterschiedlichen Konditionen reagiert das Konzept mit drei verschiedenen Bautypen. Pro Baubereich werden die maximal anrechenbare Gebäudefläche sowie die maximale Firsthöhe festgelegt.

Baubereich 1

Im Baubereich 1 wird ein 4-geschossiger Zeilenbau mit einem Attikageschoss ermöglicht. Der Baubereich bildet den Abschluss zum angrenzenden Emmen Center.

Baubereiche 2 - 6

Die Baubereiche 2 - 6 sind für fünf Punktbauten bestimmt. In den Baubereichen 2 - 5 werden vier Vollgeschosse, im Baubereich 6 drei Vollgeschosse ermöglicht. Zusätzliche Attikas sind nicht zulässig. Die Punktbauten prägen gemeinsam mit der Landschaftsgestaltung den Aussenraum des neuen Quartiers.

Baubereich 7

Der Baubereich 7 bildet den Abschluss und Übergang zum Einfamilienhausquartier und sichert die Erneuerung des bestehenden Personalhauses.

Baubereich 8

Der Spycher ist gemäss Bauinventar der Gemeinde Emmen als "erhaltenswert" klassifiziert. Der Spycher Herdschwand stammt ursprünglich aus dem Gebiet Emmen Dorf und wurde 1976 beim Bau des Betagtenzentrums auf dieses Grundstück verschoben. Er wird heute von der Zunft zur Emme für Vereinsveranstaltungen genutzt. Aufgrund einer detaillierten Umgebungsgestaltung im Rahmen des Baugesuches wird geprüft, ob der Spycher am heutigen Standort bleibt oder nochmals verschoben wird. Dabei kann es sich aber nur um eine geringe Verschiebung im Rahmen des Gesamtkonzepts Umgebung handeln. Im Spycher sind zudem Betreuungs- und Freizeitangebote zulässig.

Nutzungen

Im Richtkonzept sind rund 150 Wohnungen vorgesehen. Die spezielle Wohnzone (W-S) ist gemäss Bau- und Zonenreglement für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet.

3.1.2 Umgebung

Aufgrund der Grösse des neuen Wohnquartiers kommt dem Freiraum eine hohe Bedeutung zu. Die bestehenden Durchquerungen (öffentliche Fusswege) bleiben erhalten und werden zu einem Quartier verbindenden Netz erweitert. Das Bebauungsplangebiet wird in mehrere Teilbereiche mit unterschiedlichen Funktionen gegliedert. So sind u.a. gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbänder mit Spielplätzen und Freizeitanlagen, gemeinschaftliche Grünanlagen aber auch private Gartenbereiche vorgesehen. Der Bebauungsplan sichert die relevanten Inhalte des Richtkonzepts Umgebung verbindlich.

Die geschützten Bäume gemäss der kommunalen Verordnung zum Schutz von Naturobjekten werden erhalten.

3.1.3 Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung der Baubereiche 1 - 6 erfolgt via Hochdorfer-, Schützenmatt- und Oberhofstrasse. Der Bebauungsplan sieht vor, dass der motorisierte Individualverkehr kurz nach der Grundstücksgrenze im Süden in die unterirdische Einstellhalle geführt wird.

Für das bestehende Gebäude im Baubereich 7 erfolgt die Erschliessung - wie bisher - über die Pilatus- und Herdswandstrasse. Die bestehende oberirdische Parkierung wird nicht verändert.

Die zulässige Anzahl Parkplätze wird auf 60 - 80% des Normbedarfs festgelegt. Der Normbedarf wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf Grundlage der VSS-Norm ermittelt. Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist das begleitende Mobilitätskonzept gemäss Art. 9 der Sonderbauvorschriften zu konkretisieren.

3.1.4 Umweltbelange

In den Art. 23 - 26 der Sonderbauvorschriften werden die Bedingungen festgehalten, die betreffend Lärm, Energie, Entwässerung und Entsorgung erfüllt werden müssen.

4. Planungsverfahren

- Kombiniertes Entwickler-/Architekturwettbewerb wird abgeschlossen. Siegerprojekt: Losinger Marazzi AG mit Rüssli Architekten AG, Luzern. 11. Juni 2014
- Abschluss der erforderlichen Verträge zwischen Gemeinde und Projektentwickler. Gemeinde und Projektentwickler bilden gemeinsamen Begleitausschuss: Weiterbearbeitung des Projekts durch die Architekten. 2014/2015
- Volksabstimmung über die Veräusserung des Areals Herdswand. 8. März 2015
- Erarbeitung des Bebauungsplans im Begleitausschuss und Vorlage an Gemeinderat; Eingabe des Bebauungsplans zu einer ersten Prüfung an das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). bis August 2015
- Mitwirkung der Bevölkerung Sept./Okt. 2015
- Informelle Stellungnahme des BUWD zum Bebauungsplanentwurf 10. Dez. 2015
- Weiterbearbeitung des Bebauungsplans aufgrund der Anträge des BUWD und der Anträge aus dem Mitwirkungsverfahren. Januar - Juli 2016
- Kantonale Vorprüfung 13. Juli - 5. Okt. 2016
- Bereinigung des Bebauungsplans für die öffentliche Auflage Okt. 2016 - Jan. 2017
- Informationsveranstaltung 15. März 2017
- Öffentliche Auflage 16. März - 14. Apr. 2017
- Einspracheverhandlungen Juni/Juli 2017
- Beschluss Einwohnerrat voraussichtlich 19. September 2017
- Referendumsfrist (60 Tage) anschliessend
- Genehmigung Regierungsrat anschliessend

4.1 Kantonale Vorprüfung

Am 5. Oktober 2016 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Änderung des Zonenplans Herdschwand und der Bebauungsplan Neuschwand insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden können. Unter der Beachtung der im Bericht aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Die Vorbehalte und Änderungsanträge des BUWD sind im Planungsbericht im Anhang 4 aufgeführt.

Zu den wesentlichen Änderungen nahm die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) mit dem Schreiben vom 6. Februar 2017 Stellung. Darin wird festgehalten, dass mit den Änderungen am Situationsplan und den Art. 5, 9, 10 und 12 der Sonderbauvorschriften die Vorgaben gemäss der kantonalen Vorprüfung erfüllt sind.

Aufgrund der weiteren Beratungen und Diskussionen während und nach der kantonalen Vorprüfung, insbesondere auch im Bereich der Erschliessung und Parkierung, nahm der Gemeinderat im Bebauungsplan noch weitere inhaltliche Änderungen vor. Die detaillierten Änderungen sind im Planungsbericht aufgeführt.

4.2 Mitwirkung der Bevölkerung

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 15. September 2015 bis 14. Oktober 2015 sind bei der Gemeinde zwölf Stellungnahmen eingegangen. Die Eingaben sowie die Erwägungen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht einsehbar.

4.3 Öffentliche Auflage

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 16. März 2017 bis 14. April 2017 sind neun Einsprachen und drei Stellungnahmen eingereicht worden.

4.3.1 Einsprache Thomas Ghezzi

Einsprache vom 12. April 2017 durch Thomas Ghezzi, Eigentümer des Grundstückes Nr. 2694.

Anträge

Der Einsprecher stellt sinngemäss folgende Anträge:

- *Auskunft der Gemeinde, wie die Verkehrsfläche beim heutigen Steingarten im Detail gebaut werden soll.*
- *Sicherstellung der Zufahrt und das Wenden für REAL LKWs (Kehricht- und Grünabfuhr) aufzeigen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Bereits am 12. Oktober 2015 haben wir in einem Brief (öffentliche Mitwirkung zur Teiländerung Nutzungsplanung "Neuschwand" Stellung genommen. Aus Ihren Antworten im Mitwirkungsbericht vom 10.02.2017 entnehme ich folgendes:*

Aufgrund der Eingabe wurde die Situation bei den Zufahrten Parzellen Nr. 2693/2694 verändert und die Verkehrsfläche auf dem Areal Herdschwand ausgeweitet. Damit sind alle Wendemanöver zu den Parkplätzen möglich. (Antrag 1/Antwort 9)

Für Ihre Planungsanpassung bedanken wir uns. Jedoch ist gemäss aktuellem Situationsplan (2a_Situationsplan_170210.pdf) die Situation im Bebauungsplan zum Detail Ein-/Ausfahrt zur Garage/Parkplatz der Parzelle 2694 nur minimal angepasst worden. Zum anderen besteht in der neuen Lösungsvariante die Gefahr, dass die verlängerte Strassenführung als Parkfeld verwendet wird und so wieder das Wende verunmöglicht.

Wie Sie daraus entnehmen können, befindet sich an der hingewiesenen Stelle heute ein Steingarten. Gemäss Legende im Situationsplan stellt dies eine Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr dar. Daher interpretiere ich Ihre Verbesserung so, dass die Strasse verlängert wird und entsprechende Grünfläche vor dem Haus wegfällt. Heute befindet sich an der hingewiesenen Stelle ein Steingarten mit Sträuchern. Der Steingarten ist heute mit einer Stützmauer umgeben und ist verbunden mit dem Grundstück. Gerne möchte ich von Ihnen resp. der Gemeinde Emmen/Planungsteam erfahren, wie dies im Detail gebaut werden soll --> neue Stützmauer und Zugang zum Aussenaufgang in den Gartenbereich? Gemäss Art. 11 der Sonderbauvorschriften wird unter Punkt 2 (Die Verkehrsflächen bestimmen die Zu- und Wegfahrten zum Bebauungsplanareal resp. zu den unterirdischen Einstellhallen und zu den Besucher- und IV-Parkplätzen.) einiges definiert, jedoch fehlt mir darin der Hinweis für die Anstösser resp. betroffenen Parzellen/Parteien.

Auch stellt sich für mich die Frage, wie die Zufahrt und das Wenden für REAL LKWs (Kehricht- und Grünabfuhr) sichergestellt werden kann. Den bereits heute ist es vorgefallen, dass ein parkiertes Auto auf unsere Parkfläche vor dem Haus beschädigt wurde durch einen LKW, welcher sich Verfahren und gewendet hat.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 12. April 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 29. Juni 2017 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den Beilagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Einsprache wurde mit dem Schreiben vom 2. Juli 2017 zurückgezogen. Die Einsprache ist somit im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären.

4.3.2 Einsprache Grundeigentümer / Bewohner Herdschwandstrasse 19, 19a, 21 und 21a

Einsprache vom 18. April 2017 durch Theres Wittwer-von Allmen, Eigentümerin Grundstück Nr. 4000

Erwin Wittwer, Eigentümer Grundstück Nr. 4000

Simone Viscomi, Eigentümer Grundstück Nr. 4053

Stefanie Suppa, Bewohnerin Herdschwandstrasse 19a

Giuseppe Suppa, Bewohner Herdschwandstrasse 19a

Judith Buchmann-Ammann, Eigentümerin Grundstück. Nr. 4055

Thomas Buchmann, Eigentümer Grundstück Nr. 4055

Graziella Meichtry-Subiaz, Eigentümerin Grundstück Nr. 4057

Kurt Meichtry-Subiaz, Bewohner Herdschwandstrasse 21a

Anträge

1. *Der Teilzonenplan Herdschwand und der Bebauungsplan Neuschwand seien abzuweisen. Auf die entsprechende Zonenplanänderung und den Erlass des Bebauungsplans sei im gegenwärtigen Zeitpunkt zu verzichten.*

2. *Eventuell sei der Bebauungsplan so zu ändern, dass*
 - a) *auf den Baubereich 2 zu verzichten bzw. dieser — im Tausch mit der dortigen Spielplatz- und Freizeitanlage — auf die Linie zwischen Baubereich 6 und Kornspeicher zu versetzen ist,*

 - b) *die Baubereiche 3-6 (subeventuell auch der Baubereich 2) deutlich, mindestens aber um 100 m² zu verkleinern sind und dementsprechend auf die Festlegung einer anrechenbare Gebäudefläche für diese Baubereiche zu verzichten ist,*

 - c) *die Baubereiche 3-5 (subeventuell auch der Baubereich 2) deutlich, mindestens aber 2 m in nordöstliche Richtung zu verschieben sind*

 - d) *die Baubereiche 3 und 4 (subeventuell auch der Baubereich 2) deutlich, mindestens aber 2 m in südöstliche Richtung zu verschieben sind,*

 - e) *die Breite des Baubereichs 3 (von Südwest nach Nordost, subeventuell auch jene des Baubereichs 2) um mindestens 4 m zu reduzieren ist,*

 - f) *die Oberkante der Dachfläche bei den Baubereichen 2 (ungeachtet der Situierung dieses Baubereichs), 3 und 6 die Kote von 453 m.ü.M. nicht überschreiten darf,*

 - g) *die Oberkante der Dachfläche bei den Baubereichen 1c und 1d die Kote von 454 m.ü.M. und bei den Baubereichen 1a und 1b die Kote von 453 m.ü.M. nicht überschreiten darf,*

 - h) *auf die Fusswegverbindung ab dem Aufenthaltsband A (zwischen den Baubereichen 2 und 3) zur Herdschwandstrasse zu verzichten ist und*

i) der geänderte Bebauungsplan in der Folge nochmals öffentlich aufzulegen ist.

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Das Bestreben nach einer Nutzungsmaximierung zeigt sich einmal bei der Riegelbaute im Südosten des Bebauungsplanperimeters, der das Areal gegen den Jumbo und das Emmen Center abschliessen soll. Ob das gelingt, bleibe dahingestellt. In jedem Fall umfasst die Riegelbaute gemäss Bebauungsplan — neben dem kombinierten Keller- und Parkinggeschoss und dem darüber liegenden, teilweise über dem gewachsenen Terrain angeordneten oberen Parkinggeschoss — weitere vier Wohngeschosse. Zusätzlich sind Attikageschosse zulässig. Mit einer maximalen Firsthöhe (obere Begrenzung der Baubereiche) zwischen 455,10 und 457,00 m.ü.M. weist diese Riegelbaute eine extreme Höhenentwicklung auf, wirkt sehr dominant und verschliesst die Sicht aus dem dahinterliegenden Quartier in südöstliche Richtung vollständig. Schon hier ist — zwar durchaus weiter dem Verdichtungsgedanken verpflichtet — nicht einfach eine der Hindernisbegrenzung verpflichtete, sondern eine der Stellung der Riegelbaute entsprechende, von Nordosten gegen Südwesten abnehmende Höhenentwicklung vorzusehen. Bereits damit kann der Charakter der südwestlich angrenzenden, bestehenden Überbauung im Sinn der Vorgabe in Art. 1 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Neuschwand, die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen, deutlich besser aufgenommen werden. Zudem kommt eine solche Abstufung, mit der die Kote der Oberkante der Dachfläche bei den Baubereichen 1c und 1d auf 454 m.ü.M. und bei den Baubereichen 1a und 1b auf 453 m.ü.M. festgelegt wird, mit Blick auf die Besonnungsverhältnisse den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern der Riegelbaute zugute. Der Wohnflächenverlust kann bei einer gleichzeitigen Anpassung der Niveaus der Parking- und Kellergeschosse in diesem Bereich gering gehalten werden (vgl. Eventualantrag 2./g.).*

Bei den gegen Westen hin angrenzenden Punktbauten wird der Übergang von urbaner Bauweise hin zu einer lockeren Einfamilienhausstruktur, welche Begründung beim Juryentscheid im Vordergrund stand (vgl. Volksbotschaft zur Abstimmung vom 8. März 2015, Seite 9 oben), trotz der seither erfolgten Anpassungen in die richtige Richtung nach wie vor komplett vermisst. Hier zeigt sich auch ausgeprägt der Widerspruch zu den Vorgaben im kantonalen Recht, wonach unter anderem Bebauungspläne 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 müssen. Zudem haben danach Bebauungspläne bei Wohnüberbauungen den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (nochmals § 65 Abs. 2 PBG). In Übereinstimmung damit verlangt Art. 1 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Neuschwand selbst, dass der Bebauungsplan in erster Linie eine hohe Wohn- und Umgebungsqualität und eine hohe architektonische Qualität zu sichern und dabei die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen hat. Inwiefern der Übergang von Bauten mit einem Grundriss von 350 m² und vier vollständig in Erscheinung tretenden Stockwerken zu den im Süden und Westen angrenzenden bestehenden Bauten, die den Charakter von Reihen- und Doppeleinfamilienhäusern mit höchstens zwei Stockwerken und einem optisch klar in Erscheinung tretenden Dachgeschoss aufweisen, gelungen sein soll, kann in keiner Weise nachvollzogen werden. Die Anordnung der Punktbauten, ihre Breiten- und Höhenentwicklung wirkt völlig stereotypisch. Weder werden innerhalb der Überbauung die Besonnungsverhältnisse aufgenommen noch lässt die Anordnung und Volumetrie auch nur ansatzweise eine Rücksichtnahme auf die örtlichen Verhältnisse erkennen. Quantität vor Qualität statt umgekehrt!

Vor diesem Hintergrund und um die bebauungsplaneigenen Forderungen zu erfüllen, ist auf den Baubereich 2 ganz zu verzichten. Allenfalls ist er auf die Linie, gebildet durch den Baubereich 6 und den Kornspeicher, zu versetzen. Die dort vorgesehene Spielplatz- und Freizeitanlage kann stattdessen auf die frei werdende Fläche südwestlich des Baubereichs 3 verlegt werden. Die zweite Variante ist insbesondere auch deshalb vertretbar, weil die an sich geschützte Eiche nordöstlich des Baubereichs 6 ohnehin weichen und durch eine (weiterhin mögliche) Neupflanzung ersetzt werden müsste, wenn dort eine Spielplatz- und Freizeitanlage wie geplant realisiert würde. Zudem kann durch das Weglassen oder allenfalls Versetzen des Baubereichs 2 die bestehende markante und prägende Roteiche im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanperimeters — gleich wie die sich noch etwas südwestlicher befindliche und im Situationsplan eingetragene Birke — erhalten werden. Auch diese Eiche müsste nämlich bei Realisierung des Baubereichs 2 unnötigerweise weichen (vgl. Eventualantrag 2./a.).

Darüber hinaus sind die Baubereiche 3-6 und — sollte daran wider Erwarten festgehalten werden — auch der Baubereich 2 deutlich, mindestens aber um 100 m² zu verkleinern. Damit lässt sich deren mögliche Mächtigkeit und Erscheinung vermindern, ohne auch die Wohnfläche gross reduzieren zu müssen. Denn über die Festlegung von Baubereichen hinaus ist auch die anrechenbare Gebäudefläche je Baubereich zusätzlich beschränkt, worauf aber bei der geforderten, moderaten Verkleinerung der Baubereiche verzichtet werden kann (vgl. Eventualantrag 2./b.).

In die gleiche Richtung zielt der Antrag, die Breitenentwicklung des Baubereichs 3 von Südwest nach Nordost und — sollte wider Erwarten und nicht begründbar gar an der Lage des Baubereichs 2 festgehalten werden — auch des Baubereichs 2 um mindestens 4 m zu reduzieren. Auch dadurch kann die Erscheinung und Mächtigkeit der geplanten Neuüberbauung vermindert werden und in Rücksichtnahme auf die örtlichen Verhältnisse ein harmonischer Übergang zur angrenzenden Bebauungssituation erreicht werden (vgl. Eventualantrag 2./e.).

Nicht minder zwingend ist eine Reduktion der Höhenentwicklung der geplanten Punktbauten. Gemäss Entwurf für die öffentliche Auflage folgt die Abstufung der Firsthöhen dieser Bauten einzig und allein der Hindernisbegrenzung, wie sie durch die Anflugschneise des Militärflugplatzes vorgegeben ist. Eine solche Planung aber trägt den örtlichen Gegebenheiten, wie das der Bebauungsplan selbst verlangt, in keiner Weise Rechnung. Ein Übergang von urbaner Bauweise hin zu einer lockeren Einfamilienhausstruktur, welche Begründung beim Juryentscheid im Vordergrund stand, ist ebenso wenig erkennbar. Um diesen Aspekten, dem Terrainverlauf und den Besonnungsverhältnissen effektiv Rechnung zu tragen, sind die Oberkanten der Dachflächen bei den Baubereichen 3 und 6 bei der Kote von 453 m.ü.M. zu limitieren. Das gilt auch für den Baubereich 2, wenn an dessen Realisierung wider Erwarten überhaupt festgehalten und allenfalls — wie beantragt — auf die Linie, gebildet durch den Baubereich 6 und den Kornspeicher, versetzt wird. Eine solche Abtreppung der Bauhöhen nimmt den von Nordwesten nach Südosten abfallenden Terrainverlauf auf, berücksichtigt die benachbarte Bebauungssituation, führt zu einem harmonischeren Übergang und optimiert auch innerhalb der Neuüberbauung die Besonnung. Gleichwohl bleiben in der Reihe mit dem Baubereich 6 über dem Kellergeschoss mindestens zwei voll ausgebaute Stockwerke und in der Reihe mit dem Baubereich 3 mindestens drei voll ausgebaute Stockwerke realisierbar. Damit kann dem Verdichtungsgedanken bei weitem immer noch in genügenden Mass Rechnung getragen werden (vgl. Eventualantrag 2./f.).

Schliesslich ist dem Anliegen der Rücksichtnahme auf die örtlichen Verhältnisse und die nachbarliche Bebauungssituation mit einer ohne weiteres möglichen Verschiebung der Baubereiche 3-5 und — sollte daran wider Erwarten festgehalten werden — auch des Baubereichs 2 um mindestens 2 m in nordöstliche Richtung sowie der Baubereiche 3 und 4 und — sollte daran wider Erwarten festgehalten werden — auch des Baubereichs 2 um mindestens 2 m in südöstliche Richtung Rechnung zu tragen. Die Verschiebung in südöstliche Richtung ist insoweit nur konsequent, als nicht einsichtig und auch nicht begründet ist, weshalb der Baubereich 5 bloss einen Abstand von 11 m zum Baubereich 1a-1f aufweist, während sich dieser Abstand bei den sich weiter im Südwesten befindlichen Punktbauten auf 13,30 m erhöht. Schliesslich lassen die Platzverhältnisse auch die beantragte Verschiebung der Punktbauten in nordöstliche Richtung ohne weiteres zu (vgl. Eventualanträge 2./c. und 2./d.).

Beibehalten wird die Fusswegverbindung ab der Herdschwandstrasse Richtung Emmen Center, wogegen grundsätzlich nichts einzuwenden ist, auch wenn die dort befindliche Treppe zum Teil einen schlechten Zustand aufweist und überdies teilweise über das Grundstück Nr. 4000 führt. Anders verhält es sich dagegen mit der Fusswegverbindung ab der Herdschwandstrasse zum Aufenthaltsband A (zwischen den vorgesehenen Baubereichen 2 und 3), für die mit der Umnutzung des Grundstücks Nr. 255 von einer öffentlichen Nutzung für das Betagtenzentrum zu einer Wohnnutzung kein Bedarf mehr besteht. Diese Verbindung ist daher wegzulassen (vgl. Eventualantrag 2./h.).

Sollte an der Zonenplanänderung gemäss Teilzonenplan Herdschwand sowie am Erlass eines Bebauungsplans Neuschwand festgehalten werden, so ist zumindest der Bebauungsplan Neuschwand aufgrund der zuvor angebehrten Änderungen nochmals öffentlich aufzulegen. Zudem ist die Bebauung gemäss Richtprojekt Architektur, das ebenfalls anzupassen sein wird, in der Folge im Sinn von § 8 Abs. 3 der Planungs- und Bauverordnung auch auszustecken, um die Wirkung der Überbauung — namentlich im Verhältnis zur Umgebung — auch optisch erkennbar zu machen (vgl. Eventualantrag 2./i.).

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 18. April 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

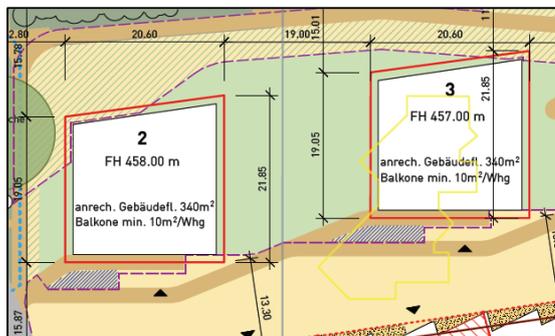
Am 3. Juli 2017 wurde zwischen den Einsprechern und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden.

Das Einspracheprotokoll inklusive den Ergänzungen der Einsprecher mit dem Schreiben vom 31. Juli 2017 ist in den Beilagen zu finden.

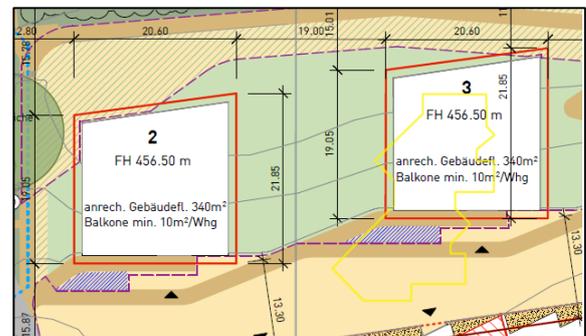
Aufgrund der Einspracheverhandlung werden im Situationsplan und im Schnittplan folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Firsthöhen der Baubereiche 2 und 3 werden von 458.00 m.ü.M. respektive 457.00 m.ü.M. auf 456.50 m.ü.M. reduziert.

Ausschnitt Situationsplan
Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Situationsplan
Stand Einwohnerrat



➔ Begründung:

Unter Berücksichtigung des Antrags 2f wird die Firsthöhe reduziert und somit bezüglich der Höhe kein Spielraum gewährt. Das begleitende Richtkonzept Architektur wird durch diese Reduktion in seiner Umsetzung nicht eingeschränkt.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Ablehnung beantragt.

• **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Das Richtprojekt zum Bebauungsplan wurde 2014 auf der Grundlage eines kombinierter Entwickler-/Architekturwettbewerbs erarbeitet. Das öffentlich aufgelegte Planungsvorhaben ist das Resultat aus der anschliessenden Überarbeitung durch die Gemeinde Emmen, der öffentlichen Mitwirkung sowie der Vorprüfung durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern.

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan gemäss PBG werden mit dem Bebauungsplan Neuschwand erfüllt. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest. Zudem stützt sich die Gemeinde auf Art. 7 des "Reglements über die Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Emmen" bezüglich der Übergangsbestimmung zu Grundstücken, bei denen bereits ein rechtsgültiger Vorvertrag besteht.

• **Antrag 2a**

Erwägung des Gemeinderates:

Die verlangte Anpassung ist eine grundsätzliche inhaltliche Veränderung des Bebauungsplans und würde das Richtkonzept inklusive Bebauungsplan in Frage stellen.

- **Antrag 2b**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. An den Baulinien und den anrechenbaren Gebäudeflächen wird festgehalten, damit dem Bauherrn eine minimale Flexibilität gewährleistet wird. Zudem ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen.
- **Antrag 2c**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Die verlangte Anpassung ist eine grundsätzliche inhaltliche Veränderung des Bebauungsplans und würde das Richtkonzept inklusive Bebauungsplan in Frage stellen.
- **Antrag 2d**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Die verlangte Anpassung ist eine grundsätzliche inhaltliche Veränderung des Bebauungsplans und würde das Richtkonzept inklusive Bebauungsplan in Frage stellen.
- **Antrag 2e**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. Zudem ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen.
- **Antrag 2f**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. Die mögliche Anzahl Geschosse ist für diesen zentralen Ort angemessen. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest.
 Die Firsthöhen der Baubereiche 2 und 3 werden jedoch auf 456.50 m.ü.M. reduziert und somit bezüglich der Höhe kein Spielraum ermöglicht.
- **Antrag 2g**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Die verlangte Reduktion der Baubereiche ist nicht wirtschaftlich. Zudem sind die möglichen Höhen der Gebäude für diesen zentralen Ort angemessen. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest.
- **Antrag 2h**
 Erwägung des Gemeinderates:
 Solange die für den angesprochenen Fussweg notwendige Dienstbarkeit zwischen den Grundstücken Nrn. 255 und 4000 besteht, wird an der Fusswegverbindung festgehalten.

- **Antrag 2i**

Erwägung des Gemeinderates:

Aufgrund dessen, dass die Anträge a - h abgelehnt werden sollen, muss der Bebauungsplan nicht mehr öffentlich aufgelegt werden.

4.3.3 Einsprache Hans Müller-Bächler GmbH

Einsprache vom 18. April 2017 durch die Hans Müller-Bächler GmbH, Eigentümerin Grundstück Nr. 259, vertreten durch Hofstetter Advokatur & Notariat, Urs Hofstetter-Arnet, Weggisgasse 29, Postfach 2930, 6002 Luzern.

Anträge

1. *Die Änderung des Zonenplanes für den Bereich des Grundstücks Nr. 255, "Herdschwand" GB Emmen, nämlich Änderung der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ) in die Spezielle Wohnzone (VV-S) mit Überlagerungen Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen sei nicht zu genehmigen.*
2. *Der Bebauungsplan "Neuschwand" (Grundstück Nr. 255) mit Situationsplan und Schnittplan (je im Massstab 1:500) sowie mit Sonderbauvorschriften sei nicht zu genehmigen.*
3. *Es sei im Sinn von § 62 Abs. 1 PBG eine Einspracheverhandlung durchzuführen.*
4. *Eventuell: Die Änderung des Zonenplanes für den Bereich des Grundstücks Nr. 255, "Herdschwand", GB Emmen gemäss Ziffer 1 sowie der Bebauungsplan "Neuschwand" mit Sonderbauvorschriften gemäss Ziffer 2 seien bis zur Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen zu sistieren.*
5. *Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde Emmen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Die Hans Müller-Bächler GmbH ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. 259, GB Emmen. Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG sind Personen befugt, Einsprachen und Beschwerden zu erheben, die an der Abweisung eines Gesuchs oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben. Dabei werden auch Interessen wirtschaftlicher, ideeller oder tatsächlicher Art geschützt.*

Die Zonenplanänderung für das Grundstück Nr. 255, GB Emmen "Herdschwand" und der Bebauungsplan "Neuschwand" über dieses Grundstück liegen zum Grundstück Nr. 259, GB Emmen "Rosenau" benachbart. Das heisst, die erfolgten städtebaulichen Situationsanalysen für die Entwicklung dieser beiden Areale berücksichtigten je die vorhandenen Strukturen und Erschliessungen. Für das Areal "Rosenau" gilt die überdies auch in Bezug auf das Gebiet "Feldbreite".

Die Einsprecherin ist somit direkt und mehr als die Allgemeinheit von der Zonenplanänderung im Gebiet "Herdschwand" und vom Bebauungsplan "Neuschwand" betroffen. Sie verfügt damit jedenfalls über die von der Rechtsprechung geforderte Beziehungsnähe, was sie zur Einsprache und Beschwerde legitimiert. Bejaht wird die Legitimation ausserdem, wenn die Änderungen für die Betroffenen von Vorteil sind. Ein solcher Vorteil wird angenommen, wenn die prozessführende Partei eine tatsächliche Beeinträchtigung von sich abwenden oder einen praktischen Nutzen und Erfolg erreichen will (vgl. zum Ganzen LGVE 1999 11 Nr. 24, 1991 11 Nr. 3, BGE 133 11 409, 123 11 378, 121 11 177; Urteil des Verwaltungsgerichts vom 7. Juli 2008: V 06 224 mit weiteren Hinweisen; Urteil des Verwaltungsgerichts vom 15. März 2012: V 11 42 1 und 2; Urteil des Bundesgerichts i.S. Gemeinde Hergiswil, 1C_340/2007 vom 28. Januar 2008; BGE 137 11 30 mit Hinweisen). Sollte nach Genehmigung der Zonenplanänderung "Herdschwand" und der Genehmigung des Bebauungsplans "Neuschwand" der Bedarf an neuen Wohnungen in den bestehenden Bauzonen im Rahmen der inneren Verdichtung für das Gebiet "Rosenau" wider Erwarten in Frage gestellt werden oder sich Kapazitätsprobleme auf dem Strassennetz durch den MIV wegen der zusätzlich geplanten 155 Wohnungen im Gebiet "Herdschwand" ergeben, wäre die Einsprecherin durch die vorliegende Zonenplanänderung und den Bebauungsplan "Neuschwand" betroffen, was sie zur Einsprache und Beschwerdeführung legitimiert. Überdies legitimiert sie auch die offensichtlich rechtsungleiche Behandlung in Bezug auf das seit 2012 hängige Umzonungsgesuch in unmittelbarer Nachbarschaft zur Einsprache und Beschwerdeführung.

Zur Einsprache- und Beschwerdelegitimation gilt es auf Folgendes hinzuweisen:

Nach Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG haben die Kantone im Anwendungsbereich von Art. 33 RPG die Legitimation mindestens im gleichen Umfang zu gewähren, wie für die Beschwerden in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht. Die Einsprache- und Beschwerdelegitimation richtet sich deshalb in diesen Fällen nach Art. 89 Abs. 1 des Bundesgerichtsgesetzes vom 17. Juni 2005 (BGG). Das Bundesrecht schliesst nicht aus, dass das kantonale Verfahren den Kreis der Beschwerdeberechtigten weiter fasst (AEMISSEGGER/HAAG, Komm. RPG, Art. 33 Rz. 38); es verbietet jedoch, die Beschwerdelegitimation durch das kantonale Recht in jenem Bereich enger zu ziehen, der von Art. 33 Abs. 2 RPG erfasst wird (AEMISSEGGER/HAAG, Komm. RPG, Art. 33 Rz. 45 mit Hinweisen auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung). Legitimiert sind zunächst die Adressaten. Bei Nutzungsplänen sind dies in erster Linie die Eigentümer der vom Plan betroffenen Grundstücke. Legitimiert sind aber auch Eigentümer, wenn sie sich gegen Zonenfestsetzungen wehren, die Rückschlüsse auf die Behandlung eines eigenen Grundstücks haben können.

Sollten sich am Planteil "Herdschwand" konzeptionelle Änderungen ergeben, so wäre die Einsprecherin zur Einsprache gegen allfällig sie betreffende geänderte Zonenfestsetzungen legitimiert. Für solche Fälle sieht das Planungs- und Baugesetz zwingend eine zweite öffentliche Auflage vor.

Die geltende Zonenordnung der Gemeinde Emmen stammt noch aus den neunziger Jahren des vorderen Jahrhunderts. Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte sie am 4. Juli 1997 (Entscheid Nr. 1716). Seither wurden der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement laufend geändert. Eine grössere Teilrevision der Arbeitszonen erfolgte 2006 und 2007. Speziell für diese Teilrevision setzte der Gemeinderat eine Ortsplanungskommission ein, welche gemeinderätliche Vorlagen der Raumentwicklung prüft und dazu Empfehlungen abgibt. Entgegen der anderslautenden ursprünglichen Absicht wurde die Ortsplanungskommission nach Abschluss dieser Teilrevision nicht aufgelöst. Obwohl der Zonenplan inzwischen 20 Jahre alt ist, hat sich der Rhythmus der Teilrevisionen des Zonenplanes in den letzten Jahren nochmals deutlich erhöht. Allein für die Aufzählung der seit der letzten Gesamtrevision von 1997 erfolgten

mindestens 15 Teilrevisionen des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes sowie der Genehmigungsdaten durch den Regierungsrat (vgl. Art. 26 RPG) wird mehr als eine Seite beansprucht, wie der aktuellen Ausgabe des Bau- und Zonenreglementes der Gemeinde Emmen vom 4. Juni 1996 (Ausgabe Januar 2017, S. 49) entnommen werden kann.

Im absoluten Widerspruch zu dieser grosszügigen Haltung des Gemeinderates Emmen gegenüber Teilrevisionen am Zonenplan nahm er bis heute das von der Grundeigentümerin im Grundsatz bereits seit Ende 2009 feststehende Umzonungsbegehren für das ca. 16`000 m² grosse Grundstück Nr. 259, «Rosenau», welches im Westen des Zentrums von Emmenbrücke, zwischen dem Quartier Feldbreite, dem Schwimmbad Mooshüsli und den Freizeit- und Sportanlagen Gersag liegt und im Süden an das Wohngebiet "Herdswand" angrenzt, bisher nicht an die Hand. Das definitive Umzonungsbegehren ist bei der Gemeinde Emmen seit 14. November 2012, mithin also seit 4,5 Jahren pendent. Zuerst verlangten Mitglieder des Gemeinderates, dass die Grundeigentümerin bei einer Umzonung im Gegenzug Land gratis abzutreten habe. Nachdem die Grundeigentümerin diesem Vorschlag nicht zustimmte, verlangte der Gemeinderat, dass vor der Umzonung ein Siedlungsleitbild erarbeitet werde. Nachdem dieses Siedlungsleitbild vorlag und die Grundeigentümerin die Vorgaben für vorzeitige Umzonungen erfüllte, stellte sich die Gemeinde auf den Standpunkt, dass vorgezogene Teiländerungen grundsätzlich nicht möglich seien. Dennoch liess der Gemeinderat am 28. März 2013 verlauten, das Gesuch könne erst in circa einem Jahr behandelt werden. Gemäss Agenda des Einwohnerrates Emmen für das Jahr 2014 hätte das Umzonungsgeschäft der Hans Müller-Bächler GmbH zusammen mit weiteren Teilrevision der Ortsplanung, unter anderem mit der Umzonung "Herdswand" am 14. Dezember 2014 in 2. Lesung behandelt werden sollen. In der Folge wurde dieses Geschäft abtraktandiert, ohne dass die Grundeigentümerin davon in Kenntnis gesetzt wurde.

Aufgrund der neueren Entwicklung liess die Grundeigentümerin von einem anerkannten Planungsbüro (Hansueli Remund, Raumplanung GmbH, dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU) auf der Grundlage der bisherigen Planungsarbeiten ein neues Gesamtkonzept für ein qualifiziertes Verfahren ausarbeiten. Wie in der Praxis — auch in der Gemeinde Emmen — erprobt, soll für die Umzonung ein begleitendes Konzeptverfahren durchgeführt werden. Dabei wird das Verfahren durch ein Beurteilungsgremium begleitet. Das beauftragte Planerteam (vorliegend CAS Gruppe und Landschaftsarchitekturbüro) soll demnach in mehreren Phasen folgende Schritte der Projektentwicklung bearbeiten: Analyse Bebauungsvarianten, Gesamtkonzept, Gestaltungsplan. Das Begleitgremium soll aus 2 Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde, 3 Vertretern der Grundeigentümerin und 2 unabhängigen Fachexperten (Architekt und Landschaftsarchitekt) bestehen. Das beauftragte Planungsbüro Hansueli Remund (Raumplanung GmbH, dipl. Arch. ETH/SIA Planer FSU) soll das Verfahren moderieren. Ziel war es, die Rahmenbedingungen und Auflagen der Gemeinde für das Konzept der Umzonung "Rosenau" zu definieren und in einer Vereinbarung zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin zu regeln. An der Sitzung vom 27. September 2016 verweigerten die Gemeindevertreter jedoch die Behandlung des Geschäfts gemäss Traktandenliste mit der Begründung, dass vorerst die Sportstättenplanung abgewartet werden müsste, welche bis Ende 2017 vorliege. Erst aufgrund der Sportstättenplanung könne entschieden werden, ob die Gemeinde das Areal "Rosenau" für die Erweiterung ihrer Anlagen benötige und erwerben wolle oder ob es für eine Wohnbauentwicklung freigegeben werden könne.

Das Vorgehen des Gemeinderates Emmen im Zusammenhang mit dem seit 14. November 2012 hängigen Umzonungsbegehren für das Grundstück Nr. 259, "Rosenau" verstösst gegen Treu und Glauben, verletzt den Grundsatz der Rechtsgleichheit, läuft ihn stossender Weise dem Gerechtigkeitsgedanken zuwider und verdient keinen Rechtsschutz.

Nachdem die Stimmberechtigten der Gemeinde Emmen der Änderung des Zonenplanes und des Bau- und Zonenreglementes sowie dem Bebauungsplan für das Quartier Feldbreite am 8. Februar 2009 zugestimmt hatten, hat die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 259, die Hans Müller-Bächler GmbH im September 2009 definitiv entschieden, den in der Bauzone liegenden Gärtnereibetrieb aufzugeben und das Land in eine Wohnzone umzuteilen, da es aufgrund der zentralen Lage für den Wohnungsbau prädestiniert ist. Die Hans Müller-Bächler GmbH stützte sich für ihren Entscheid auf vorangehende Besprechungen mit dem damaligen Baudirektor Tony Maeder am 26. Juli 2007 und am 16. Januar 2008, sowie auf Besprechungen mit dem damaligen Leiter des Bau- und Umweltdepartements Hans Gantenbein am 27. Februar 2008, am 7. April 2008 und am 25. April 2008, an welchen die Modalitäten des Umzonungsbegehrens festgelegt wurden. Am 18. März 2009 wurde das Umzonungsbegehren mit den Gemeinderäten Josef Schmidli (Direktor für Bau und Umwelt) und Urs Dickerhof (heute Direktor für Finanzen und Personelles) besprochen. Am 7. September 2009 reichte die inzwischen von der Grundeigentümerin beauftragte CAS Architektur AG, Luzern das Umzonungsbegehren ein.

Am 18. November 2009 antwortete der Gemeinderat René Chappuis (von der CAS Architektur AG Luzern), der Gemeinderat stelle sich grundsätzlich positiv zum Umzonungsgesuch. Er werde deshalb dem Einwohnerrat einen entsprechenden Antrag für eine Umzonung in eine Wohnzone beantragen. Aufgrund der Grösse des Baugrundstücks und der Nähe zum Areal Feldbreite sei für eine Umzonung eine städtebauliche Studie notwendig. Je nach Zonendefinition werde ein Bebauungsplan oder ein Richtplan erforderlich.

Nebst der Bebauungsstudie, welche die CAS Architektur AG für die Bauherrschaft zusammen mit dem Umzonungsbegehren am 7. September 2009 bereits eingereicht hatte, lag die Bebauungsstudie der Metron Raumentwicklung AG für die Arealentwicklung "Rosenau" am 11. Februar 2011 vor (Situationsanalyse und Bebauungsstudien). In ihrer Situationsanalyse hielt die Metron Raumentwicklung AG zu den räumlichen Rahmenbedingungen fest, das Areal "Rosenau" befinde sich an attraktiver Lage, umgeben von verschiedenen grosszügigen öffentlichen Freiräumen (Wald, Sportplätze) und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen. Die Immissionen seien sehr gering. Sowohl die Einbindung in das Fuss- und ein Radwegnetz, als auch die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und dem MIV könnten als gut bezeichnet werden, das Zentrum von Luzern sei ebenfalls in Kürze erreichbar. Für das Areal gäbe es nur wenige Einschränkungen durch übergeordnete Planungen. Weder die kantonale noch die kommunale Planung würden Massnahmen vorsehen, welche die Arealentwicklung beeinträchtigen könnten. Aus den Studien der Metron Raumentwicklung AG für die Areale Feldbreite und "Rosenau" ging schon damals hervor, dass mit der Umzonung des Gebietes "Rosenau" ein Beitrag zur gewünschten Verdichtung nach innen geleistet werden kann. Das gilt seit der Abstimmung über das neue Raumplanungsgesetz im Mai 2014 umso mehr. Bereits die erste Machbarkeitsstudie der CAS Chappuis Aregger Solär AG wurde 2011 vom Departement Bau und Umwelt der Gemeinde Emmen positiv beurteilt.

Im Jahre 2012 entwickelte die CAS Architektur AG das Projekt weiter. Der Bebauungsvorschlag sah eine eigene Identität der neuen Wohnüberbauung "Rosenau" vor und ein städtebauliches Gesamtkonzept durch Weiterführung der Freiräume des Quartiers Feldbreite. Ebenso war vorgesehen, das Verkehrsnetz für den Langsamverkehr vom Gebiet "Feldbreite" in Richtung Gersag weiterzuführen.

Am 14. November 2012 stellten die Grundeigentümerin und die CAS Architektur AG das definitive Begehren um Umzonung des Grundstücks Nr. 259, "Rosenau" in die 4-geschossige Wohnzone W4. Nach einem längeren Gespräch vom 8. November 2013 beim Gemeinderat Josef Schmidli, Leiter der Direktion Bau und Umwelt und Hans Gantenbein, Leiter Bau und Umwelt sowie an einem anschliessenden Telefongespräch am 9. November 2013 mit dem Gemeinderat Josef Schmidli wurde in dem Sinn ein Lösungsvorschlag erarbeitet, wonach die Direktion Bau und Umwelt bereit sei, das seit November 2012 definitiv vorliegende Umzonungsgeschäft im Rahmen eines "Sonderbegehrens" prioritär gemeinsam mit der Umzonung der "Herdschwand" zu behandeln. Dies nachdem die Beteiligten erkannt hätten, dass die spezielle Situation nun ein rasches Handeln erfordere. Die inzwischen anwaltlich vertretene Gesuchstellerin und Grundeigentümerin zeigte sich überzeugt, dass das Geschäft aufgrund der sorgfältigen Vorbereitung durch die Planungsfachleute und der konstruktiven Begleitung durch die Direktion Bau und Umwelt die Vorprüfung beim kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement rasch durchlaufen werde. Damit die Hans Müller-Bächler GmbH und die CAS Architektur AG die weiteren Arbeiten zeitgerecht terminieren könnten, wurde der Gemeinderat möglichst rasch um die Bekanntgabe eines Zeitplans gebeten, nach welchem das Umzonungsgeschäft der Hans Müller-Bächler GmbH zusammen mit der Umzonung «Herdschwand» abgewickelt werden sollte.

Ebenfalls mit Schreiben vom 14. November 2012 äusserte sich der unterzeichnende Rechtsvertreter zur Möglichkeit, Land des Grundstücks Nr. 259 der Hans Müller-Bächler GmbH für das Freibad Mooshüsli abzugeben. Nach sorgfältiger Prüfung sei eine solche Landabtretung wegen der vorhandenen Struktur der Parzelle Nr. 259 nicht möglich, da anderenfalls das städtebauliche Gesamtkonzept teilweise nicht mehr umgesetzt werden könnte. Ein solches Grundstücksgeschäft machte zudem für beide Seiten wirtschaftlich keinen Sinn. Der Verzicht auf das Gebäude 4 gemäss Bebauungskonzept führte einerseits bei der Grundeigentümerin zu einem Landverlust von CHF 700000.00. Andererseits dürfte das an sich berechnete öffentliche Interesse nach Erweiterung der Badeanstalt ein solches Grundstücksgeschäft der Gemeinde kaum zu rechtfertigen vermögen. Abschliessend hielt der Unterzeichnende fest, da das Grundstück Nr. 259 schon bisher in der Bauzone gelegen sei, käme im Übrigen die neu von den eidgenössischen Räten verabschiedete Bestimmung von Art. 5 Abs. 1bis RPG zum Ausgleich von Planungsvorteilen vorliegend auch künftig nicht zum Tragen. Nach bisherigem Recht hätten die Gemeinden bekanntlich noch keine Rechtsgrundlage zur Abschöpfung von Planungsmehrheiten, wie der Regierungsrat in einem Entscheid vom 14. Dezember 2010 im Zusammenhang mit einer aufsichtsrechtlichen Anzeige gegen eine Gemeinde festgehalten habe (mit Hinweis auf LGVE 2010 III Nr. 11).

In Emmen sollen in den nächsten Jahren auf dem Gelände der Monosuisse 1000 neue Wohnungen und 1500 neue Arbeitsplätze entstehen, 500 neue Wohnungen und 1000 neue Arbeitsplätze am Seetalplatz, 800 neue Wohnungen und Dutzende neue Arbeitsplätze im Gebiet Feldbreite. Für all diese Gebiete wurden in den letzten Jahren die planungsrechtlichen Grundlagen neu geschaffen, ohne dass die Gemeinde die längst fällige Gesamtrevision der Ortsplanung abgewartet hätte. Nachdem eben erst veröffentlichten Jahresbericht der Gemeinde Emmen (Direktion Bau und Umwelt, Seite 11 f.) standen bei der Entwicklung/Planung 2016 zahlreiche Sondernutzungsplanungen sowie die Vorbereitung der Revision der Ortsplanung im Zentrum. Im Fokus habe unter anderem die Überarbeitung des Bebauungsplanes "Neuschwand" aufgrund der öffentlichen Mitwirkung gestanden. Den Bebauungsplan "Viscosuisse" habe der Regierungsrat im Dezember 2016 genehmigt. Für das Schlüsselgebiet Sonnenhof Süd (Modellvorhaben im Dreieck zwischen Gersag, Sprengi und Sonnenplatz) sei zusammen mit den Grundeigentümern ein Vorgehenskonzept erarbeitet worden. Die Umsetzung weiterer Planungsschritte erfolge im Rahmen einer

Planungsvereinbarung. Für die Quartierentwicklung "Meierhöfli" sei eine offene Ausschreibung durchgeführt worden, der Projektstart erfolge 2017. Die 4 Bebauungspläne Luzern Nord, Seetalplatz seien nicht wie geplant bis Ende Jahr 2016 rechtskräftig geworden. Auf dem Baufeld A4/A5 habe das Department einen 1. Studienauftrag mit vorbereitet und begleitet. Der vorgeschlagenen Revision von Art. 11 des Bau- und Zonelementes habe der Einwohnerrat klar zugestimmt.

Parallelen zwischen dem Gebiet "Herdschwand" und dem Gebiet "Rosenau":

Das Quartier «Herdschwand» liegt in einer städtischen Umgebung mit umfassenden Einkaufsmöglichkeiten, öffentlichen Einrichtungen und Haltestellen von S-Bahn und Bus in Fussdistanz. Im direkten Umfeld finden sich zudem Erholungsräume und verschiedene Sportanlagen. Das Planungsgebiet ist sehr gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Das Grundstück weist bisher zwei unterschiedliche Eigenschaften auf. Der östliche Teil Richtung Emmen Center ist sehr urban geprägt. Die grossen Bauten des Einkaufszentrums und der Fachmärkte sowie Strassen prägen hier die direkte Nachbarschaft. Der westliche Teil grenzt an ein Einfamilienhausquartier, welches ruhig, überschaubar fast ein wenig ländlich wirkt. Das Grundstück Nr. 255 umfasst eine Fläche von rund 18`000 m². Es liegt hauptsächlich in der Zone für öffentliche Zwecke (OeZ). Ein kleiner Bereich im Osten liegt in der 5-geschossigen Geschäftszone (Gs5). Im überarbeiteten und reduzierten Projekt, für welche nun die planungsrechtlichen Grundlagen öffentlich aufliegen, wurden die Geschossflächen auf rund 16`000 m² verkleinert. Nach dem Bebauungskonzept bildet eine Zeilenbebauung den Abschluss zum Quartier rund um das Emmen Center. Diese Bauzeile weist 4 Vollgeschosse und ein Attikageschoss auf. Auf der Hügelgruppe bleibt das bestehende Personalhaus erhalten und wird renoviert. Zwischen dem Zeilenbau und dem Personalhaus werden 5 Punkthäuser den Übergang zwischen der lockeren Einfamilienhausstruktur und der urbanen Bebauung bilden. Die bestehende Vernetzung mit dem umliegenden Siedlungsgebiet bleibt über die Anordnung der Freiräume bestehen. Für die noch realisierbaren ca. 155 Wohnungen sind noch 100-140 Parkplätze geplant. Nach dem verkehrstechnischen Gutachter der Ernst Basler + Partner AG kann das durch die Überbauung "Neuschwand" erzeugte zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das angrenzende Strassennetz und dessen Knoten verarbeitet werden (Auszüge aus dem Planungsbericht).

Das Gebiet "Rosenau" mit dem Grundstück Nr. 259 der Hans Müller-Bächler GmbH weist in vielerlei Hinsicht Parallelen zum Gebiet "Herdschwand" auf. Die Gebiete haben eine ähnliche Grösse, sind mit dem öffentlichen Verkehr bestens erreichbar und mit dem MIV gut erschlossen. Aufgrund der beschriebenen beiden Eigenschaften des Grundstücks Nr. 255 "Herdschwand" und der schwierigen topographischen Verhältnisse ist das gewählte 2-stufige Vorgehen mit einem Wettbewerb und einer anschliessenden planungsrechtlichen Sicherung des Ergebnisses mit einer Änderung des Zonenplanes und einem Bebauungsplan für das Gebiet "Herdschwand" sachgerecht. Da die Verhältnisse im Gebiet "Rosenau" einfacher sind und ein einheitliches Bebauungskonzept vermutlich zulassen, erweist sich das vorgeschlagene begleitete Konzeptverfahren für die Umzonung des Gebietes "Rosenau" als angemessen. Aufgrund der räumlichen Verflechtungen und der bereits erfolgten Situationsanalysen und Bebauungsstudien für die Entwicklung des Areals "Rosenau" ist es unverständlich, dass die Zusicherung, die der zuständige Gemeinderat im November 2013 an die Hans Müller-Bächler GmbH 2013 abgegeben hat, nämlich, dass die Umzonungsgesuche "Herdschwand" und "Rosenau" gemeinsam abgewickelt werden, keine Gültigkeit mehr haben soll. Eine gemeinsame Behandlung der beiden Gebiete ist Ziel der vorliegenden Einsprache.

Fazit:

Das bedeutet: Entweder wird das Umzonungsbegehren für das Grundstück Nr. 259 der Hans Müller-Bächler GmbH nun gemäss Traktandenliste vom 27. September 2016 umgehend behandelt und anschliessend die Rahmenbedingungen und der Zeitplan in einer Vereinbarung zwischen dem Gemeinderat Emmen und der Grundeigentümerin verbindlich geregelt. Oder aber: Die weiteren Arbeiten am Projekt "Herdschwand" werden eingestellt und die laufenden Verfahren so lange sistiert, bis im Rahmen einer Gesamtschau der künftigen Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen feststeht, dass die Anforderungen und Vorgaben des teilrevidierten kantonalen Richtplans Luzern 2015 (vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt) für das Gebiet "Herdschwand" und die weiteren Entwicklungsgebiete erfüllt werden.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 18. April 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 7. Juli 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll ist in den Beilagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Nichteintreten aufgrund fehlender Legitimation beantragt.

Erwägung des Gemeinderates:

Gemäss § 207 Abs. 1 lit. a PBG sind Personen zur Erhebung von Einsprachen und Beschwerden nach dem PBG befugt, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben. Ein schutzwürdiges Interesse nach dieser Bestimmung hat, wer in beachtenswerter naher Beziehung zur Streitsache steht und an der Abweisung einer Rechtsvorkehr mehr als irgendjemand oder die Allgemeinheit interessiert ist oder wer in höherem Mass als jedermann besonders und unmittelbar berührt wird. Als schutzwürdig gelten dabei nebst den rechtlich geschützten auch die wirtschaftlichen, ideellen und sogar die rein tatsächlichen Interessen. Massgebend ist stets, ob die beschwerdeführende Partei durch die Gutheissung ihrer Anträge einen (rechtlichen oder faktischen) Vorteil erlangen kann, d.h. ein aktuelles und praktisches Interesse an der Beschwerdeführung hat.

Bei Bauprojekten muss die beachtenswerte nahe Beziehung vorab in räumlicher Hinsicht gegeben sein, wobei mit räumlicher Nähe eine durch dingliche oder obligatorische Rechte vermittelte Nachbarschaft gemeint ist. Im vorliegenden Fall beträgt die Distanz zwischen dem Grundstück Nr. 259 der Einsprecherin und dem Grundstück Nr. 255 mindestens 160 m. Die Grundstücke sind u.a. durch die Oberhofstrasse voneinander getrennt. Ob bei dieser Ausgangslage die für eine Legitimation erforderliche räumliche Nähe gegeben ist, ist zumindest fraglich. Jedoch ist die Frage bezüglich der räumlichen Nähe nicht ausschlaggebend bezüglich der fehlenden Legitimation.

Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung gilt das Interesse eines Beschwerdeführers als schutzwürdig, wenn seine tatsächliche oder rechtliche Situation durch den Ausgang des Verfahrens unmittelbar beeinflusst werden kann, d.h. wenn er durch das Beschwerdeverfahren einen materiellen oder ideellen Nachteil von sich abwenden oder aus diesem einen praktischen Nutzen ziehen kann. Dies setzt eine adäquate Kausalität zwischen dem Streitgegenstand und dem Nachteil voraus. Die Befugnis zur Beschwerde gegen die Einzonung eines fremden Grundstücks setzt daher regelmässig voraus, dass sich aus der Pla-

nungsmassnahme selbst (bzw. deren baulichen Umsetzung) negative Auswirkungen für das Grundstück des Beschwerdeführers ergeben können.

Nach seinen Aussagen geht es der Einsprecherin ausschliesslich darum, dass ihr Grundstück so bald als möglich umgezont wird. Sie erhofft sich mit ihrer Einsprache, dass ihr Umzonungsbegehren gleichzeitig mit dem Projekt Neuschwand behandelt wird.

Es zeigt sich, dass eine Ablehnung des Projekts Neuschwand der Einsprecherin keinen Vorteil bringt. Ihr Grundstück würde bei Gutheissung der Einsprache nicht früher eingezont. Andererseits führen die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans und die Genehmigung des Bebauungsplans Neuschwand nicht zu Nachteilen für die Einsprecherin. Die tatsächliche oder rechtliche Situation der Einsprecherin wird durch den Ausgang des Verfahrens nicht unmittelbar beeinflusst. Aus diesem Grund sei auf die Einsprache nicht einzutreten.

4.3.4 Einsprache Thomas Wicki

Einsprache vom 13. April 2017 durch Thomas Wicki, Eigentümer Grundstücke Nr. 1360 und 2660 (Miteigentum), vertreten durch Bruno Meier, Rechtsanwalt, Grafenastrasse 7, 6300 Zug.

Anträge

- 1. Die geplante verkehrstechnische Haupteerschliessung (insbesondere der Parkplätze) des vom Bebauungsplan "Neuschwand" erfassten Gebietes (insbesondere Parzelle 255) sei in Aufhebung bzw. Abänderung des Bebauungsplanes nicht über die Oberhofstrasse Süd (und u.a. Teile der Parzellen 1222, 2544, 1350, 2545, 1221, 2660, 2659, 2640, 2437, 2637, 3086, 2636) ab Schützenmattstrasse zu führen, sondern über die Oberhofstrasse Nord (insbesondere Parzelle 2509).*
- 2. Art. 11 der Sonderbauvorschriften des Bebauungsplanes sei insofern aufzuheben, als damit eine Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr über die Oberhofstrasse Süd angeordnet bzw. bewilligt wird.*
- 3. Es sei eine neutrale Expertise über die strassentechnischen Erschliessungszustände und Erschliessungsmöglichkeiten des vom Bebauungsplan erfassten Gebietes anzuordnen, insbesondere zur Frage, ob die Oberhofstrasse Süd eine hinreichende Sicherheit für nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer bietet beim absehbaren Mehrverkehr durch die geplante Neunutzung der Parzelle 255.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Es wird bestritten, dass die Erschliessung des Gebietes gemäss Bebauungsplan und für die neue Nutzung der Parzelle 255 über die Oberhofstrasse Süd "rechtlich gesichert" sein soll und die betroffenen Eigentümer die mit der neuen Nutzung der Parzelle 255 verbundenen Mehrverkehr hinnehmen müssen.*

Bezeichnenderweise sind nie die Belege aufgelegt worden, aus denen sich die Berechtigung zu einer Inanspruchnahme der privaten Parzellen (wovon Teile die Oberhofstrasse Süd bilden) im Umfang der mit dem Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen ergeben würden. Es wird denn ein solches Recht auch bestritten, insbesondere in Bezug auf die Parzellen von Thomas Wicki.

In jedem Fall fehlt aber eine für die Erschliessung des Bebauungsplangebietes notwendige Ausdehnung (Breite) eines Fahrwegrechtes.

Die Oberhofstrasse Süd erfüllte zudem und offensichtlich auch nicht die verkehrstechnischen/baulichen Voraussetzungen für die Erschliessung des Gebietes gemäss Bebauungsplan und der neu geplanten Nutzung.

Aufgrund der Bevölkerungsstruktur in Emmen bzw. Emmenbrücke ist völlig ausgeschlossen, dass der Individualverkehr zu Gunsten des öffentlichen Verkehrs als Transportmittel aufgegeben wird von den Bewohnern. Diesbezüglich wird sich auch bei der geplanten neuen Nutzung der Parzelle 255 nichts anderes ergeben. Es ist deshalb bei der Überprüfung der Planung und insbesondere der geplanten Erschliessung vom "Worst Case" bezüglich Verkehrsaufkommen auszugehen, mithin von über 500 Fahrten. Allein schon aufgrund der geplanten 172 Parkplätze für das vom Bebauungsplan erfassten Gebiet geht es hier nicht mehr um eine Grundstückzufahrt (unsinnigerweise wird nur gerade die anstossende Parzelle 3086 als durch die Zufahrt zum vom Bebauungsplan erfassten Gebiet dargestellt), sondern es liegt eine Quartiersammelstrasse insbesondere unter Berücksichtigung der Zusatzbelastung durch die neue Nutzung von Parzelle 255 vor.

Die Anforderungen der Verkehrssicherheit stehen bei diesen Strassen im Vordergrund. Die Oberhofstrasse Süd erfüllt diesbezüglich aber nicht die minimalsten Anforderungen und ist völlig ungeeignet, die zu erwartenden Mehrverkehr aufzunehmen.

Selbst für Grundstückzufahrten werden in SN 640 050 Zugangsstrassen von 5 m Breite gefordert, selbst wenn nur 40 (!) Parkplätze erschlossen werden. An der Oberhofstrasse Süd sind zwei Firmen (u.a. Fahrradhandel) angesiedelt, welche ständig mit 40t-LKWs beliefert werden. Diese versperrern regelmässig (täglich) die Strasse und zum Manövrieren werden (wie die Spuren auf dem Belag zeigen) auch die Vorplätze der anstossenden Liegenschaft dafür benützt. Zwei LKWs können bereits heute nicht auf dieser Strasse kreuzen. Ein PW und ein LKW können einander nur kreuzen, wenn auf die von den Fussgängern zu benützenden Flächen ausgewichen wird.

Ein Einbau dieser Privatstrasse kann nicht verlangt werden von den Grundeigentümern. Ebenso kann die teilweise Nutzung als Abstellflächen nicht verboten werden, denn solange noch ein Vorbeifahren möglich ist, können auch Fahrzeuge auf der Strassenfläche parkiert werden.

Mit der ermittelten Verdoppelung des Individualverkehrs auf dieser Privatstrasse entsteht bei diesen rechtlichen und bautechnischen Voraussetzungen ein Chaos, welches unter Aspekten der Sicherheit unverantwortbar und rechtswidrig ist.

Dies umso mehr, also dies Oberhofstrasse Süd ein sehr grosses Einzugsgebiet als Weg zum Bahnhof hat. Es handelt sich auch um den Weg, den die Besucher des Kindergartens auf Parzelle 2567 nehmen müssen. Die Oberhofstrasse Süd weist aber über weite Strecken nicht einmal einseitig ein von der Fahrbahn klar abgetrenntes Trottoir auf!

Die hauptsächliche Erschliessung des Gebietes Neuschwand gemäss Bebauungsplan über diese Strasse vornehmen zu wollen, ist rechtswidrig. Nicht die minimalsten gesetzlichen Anforderungen (und dazu gehören auch die VSS-Normen) würden durch die Erschliessungsstrasse erfüllt.

Das Verkehrstechnische Gutachten beurteilt explizit nur die Aufnahmefähigkeit des zusätzlichen Verkehrs von weiter vom Bebauungsplan entfernten Knoten der Hauptverkehrsstrassen. Mit dem Bebauungsplan soll aber auch die Erschliessung der Parzelle 255 verbindlich beurteilt werden, insbesondere, ob sie für die geplante Bebauung hinreichend ist.

Es ist deshalb rechtswidrig und würde eine Verweigerung des Anspruchs auf rechtliches Gehör darstellen, wenn die direkt für die Erschliessung des Bebauungsplangebietes notwendigen Strassen nicht bezüglich der Geeignetheit überprüft werden. Insbesondere sind sehr wohl die bereits bestehenden Verkehrsverhältnisse zu ermitteln, v.a. auch der nicht motorisierte Verkehr, welcher die Oberhofstrasse Süd als Erschliessungsstrasse benutzen muss. Daraus ergibt sich hier ohne weiteres, dass der heutige (und nicht veränderbare) Ausbaustand der Oberhofstrasse Süd nicht geeignet ist, den prognostizierten bzw. zu erwartende motorisierte Mehrverkehr aufzunehmen, ohne zu einer akuten Gefährdung der nicht motorisierten Benutzer zu führen.

Die Behauptung, eine Erschliessung des Bebauungsplangebietes sei von direkt ab Hauptverkehrsstrasse von Norden nicht möglich, ist verfehlt. Aus dem Grundbuchplan ist vielmehr ersichtlich, dass die Parzelle 2509 längst für genau diesen Zweck geschaffen worden ist. Diese wurde so ausgestaltet, dass sie direkt an jene Stelle führt, welche heute als Zugang zur geplanten Tiefgarage dienen kann und muss. Auf diese Weise wird auch eine extrem kurze Strecke zur Hauptverkehrsachse und entsprechende Anbindung des Bebauungsplangebietes ermöglicht. Diese Parzelle umfasst im Wesentlichen bereits bestehende Verkehrsflächen. Es ist schlicht nicht ersichtlich, wie sich deshalb die Eigentümer dieser Verkehrsflächen erfolgreich einer Mitbenützung durch weitere Grundeigentümer widersetzen könnten, zumal bereits im Planungsverfahren dieser Erschliessungsstrassen und der Ausscheidung der Parzelle 2509 die Erschliessung des Bebauungsplangebietes offenkundig als planerisches Ziel einbezogen wurde, andernfalls die Parzellenfläche nicht just dort an das Grundstück Nr. 255 geführt wurde, wo sich der Eingang zu einer Tiefgarage geradezu aufdrängt.

Wenn angemessene Beiträge (Einkauf) an diese Erschliessungsanlage vom Eigentümer der Parzelle 255 geleistet werden müssen, stellt dies keine fehlende "rechtliche Sicherheit" dar! Es ist insbesondere haltlos, eine völlig ungeeignete (private!) Zugangsstrasse durch ein ganzes Quartier in einem Planungsverfahren für die Erschliessung neuer Gebiete verwenden zu wollen, nur um dem Käufer des von der Gemeinde verkauften Grundstückes wohl Auslagen ersparen zu wollen.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 13. April 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 3. Juli 2017 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden.

Aufgrund des zugestellten Protokolls hat der Einsprecher am 27. Juli 2017 der Gemeinde ein Schreiben zugestellt. Darin wird unter anderem wie folgt (im Wesentlichen) Bezug auf die Einreihung der Oberhofstrasse Süd (Gemeindestrasse 3. Klasse) und die Öffentlicherklärung genommen:

In Bezug auf den Kanton Luzern hat das Kantonsgericht im Fall 1B 16 49/25.1.2017 ausdrücklich festgehalten, dass eine formlose Widmung im Kanton Luzern ausser Betracht fällt. Die Auflistung der Oberhofstrasse in einem Verzeichnis stellt nicht einen solchen Verwaltungsakt dar; bezeichnenderweise ist ein solcher formeller Beschluss 2008 explizit vorbehalten worden. Damit ergibt sich, dass die Oberhofstrasse nicht in den Gemeindegebrauch überführt wurde und in Bezug auf Parzelle 255 deshalb auch kein Erschliessungsrecht für die geplante Mehrnutzung über die Oberhofstrasse unter diesem Titel abgeleitet werden kann.

Das Einspracheprotokoll inklusive den Ergänzungen des Einsprechers mit dem Schreiben vom 27. Juli 2017 ist in den Beilagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Folgende Anträge werden zur Ablehnung beantragt:

- **Anträge 1 und 2**

Erwägung des Gemeinderates

Oberhofstrasse Nord: Auf Grundstück Nr. 255 sind verschiedene Fahrwegrechte z.L. des Grundstücks Nr. 2509 eingetragen. Im Kern basieren sie auf einer Vereinbarung aus dem Jahr 1954. Diese Dienstbarkeit betrifft ausschliesslich den Abschnitt Stauffacherstrasse; das Fahrwegrecht z.L. des Grundstücks Nr. 2509 ist daher bedeutungslos. Gemäss Vereinigungsbegehren vom 25. Juli 1977 verfügten damals nur die Grundstücke Nr. 2395 und 2491 über das Fahrwegrecht z.L. des Grundstücks Nr. 2509. Bei der Vereinigung wurde das Recht (ohne Zustimmungserklärungen der belasteten Grundeigentümer) auf das vereinigte Grundstück Nr. 255 übertragen. Die Vereinigung wurde am 2. August 1977 ins Grundbuch eingetragen. Nachdem die Gemeinde das Wegrecht z.L. Grundstück Nr. 2509 bisher nie ausgeübt hat, fällt eine Ersitzung der Dienstbarkeit ausser Betracht.

Oberhofstrasse Süd: Die Oberhofstrasse Süd wurde mit dem Beschluss vom 20. Februar 2008 durch den Gemeinderat als Gemeindestrasse 3. Klasse eingereiht. Damit eine Strasse dem Gemeingebrauch gewidmet werden kann, ist eine Öffentlicherklärung notwendig. Im Beschluss vom 20. Februar 2008 wird festgehalten, dass die Gemeindestrassen, welche sich nicht im Grundeigentum der Gemeinde befinden, durch einen separaten Beschluss öffentlich zu erklären sind. Der Gemeinderat hat bisher keinen separaten Beschluss erlassen, nachdem die Anstösser mit der Einreihung einverstanden waren. Spätestens seit dem Jahr 2008 hat die Gemeinde Emmen jedoch sämtliche Lasten (Winterdienst, Unterhalt, Entsorgung) an der Oberhofstrasse Süd übernommen. Die Anstösser leisten hierfür keine Beiträge. Die Anstösser haben im Gegenzug die Benutzung der Strasse durch die Allgemeinheit geduldet. Aufgrund der nicht erfolgten Öffentlicherklärung ist die Oberhofstrasse Süd rechtlich noch nicht dem Gemeingebrauch gewidmet.

Bezüglich der privatrechtlichen Erschliessung ist der Eintrag des Fahrwegrechts z.G. des Grundstücks Nr. 255 z.L. der Grundstücke an der Oberhofstrasse Süd materiell an sich nur in Bezug auf einzelne Teilflächen von Grundstück Nr. 255 gerechtfertigt, da keine Anzeige der Ausdehnung des Fahrwegrechts auf das gesamte Grundstück Nr. 255 an die belasteten Parteien erfolgte (es liegen keine Belege vor). Der Einsprecher verweist ausserdem auf die unzumutbare Mehrbelastung im Zusammenhang mit der intensiveren Inanspruchnahme der Strasse, wie sie aufgrund des Bebauungsplans zukünftig zu erwarten sei. Eine ordentliche Ersitzung einer Dienstbarkeit ist aufgrund Art. 731 ZGB deshalb fraglich. Hingegen ist die privatrechtliche Erschliessung nicht relevant, falls die Oberhofstrasse Süd als Gemeindestrasse öffentlich erklärt ist.

Der Gemeinderat geht deshalb davon aus, dass das Grundstück Nr. 255 rechtlich weder über die Oberhofstrasse Süd noch über die Oberhofstrasse Nord erschlossen ist. Der Gemeinderat hält an der Erschliessung über die Oberhofstrasse Süd fest, weil die Oberhofstrasse Süd bereits als Gemeindestrasse 3. Klasse eingereicht ist und die Erschliessung verkehrstechnisch möglich ist, was in einem neutralem Verkehrsgutachten bestätigt wird. Die Öffentlicherklärung der Oberhofstrasse Süd gemäss § 13 und 14 Strassengesetz wird nachgeholt. Der Bebauungsplan Neuschwand sowie die Teilrevision des Zonenplans werden erst zur Genehmigung an den Regierungsrat eingereicht, wenn die rechtliche Erschliessung sichergestellt ist.

Folgender Antrag ist im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären:

- **Antrag 3**

Von einem Verkehrsplanungsbüro wurde ein neutrales Verkehrsgutachten erstellt. Aufgrund dessen ist dieser Antrag infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt zu erklären.

Das Fazit des Verkehrsgutachtens lautet, dass die Oberhofstrasse auch mit dem zusätzlichen Verkehr durch die Wohnüberbauung Neuschwand den Anforderungen gemäss Schweizer Norm genügt. Sowohl im bestehenden, wie auch im zukünftigen Zustand weist die Oberhofstrasse, neben teils knappen Sichtweiten für Geschwindigkeiten von 50 km/h, keine massgebenden Sicherheitsdefizite auf. Durch die Realisierung einer Tempo 30-Zone wird unabhängig von der Wohnüberbauung Neuschwand mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit gegenüber bisher gerechnet. Die Erschliessung der Wohnüberbauung wird aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch beurteilt.

Der Gemeinderat erteilte dem Departement Tiefbau und Werke den Auftrag, mit der Projektierung einer Tempo-30-Zone auf der Oberhofstrasse Süd zu starten. Das Verfahren für die Einführung einer Tempo-30-Zone schreibt eine öffentliche Auflage vor.

4.3.5 Einsprache Therese Wittwer-von Allmen und Erwin Wittwer

Einsprache vom 20. März 2017 durch Therese Wittwer-von Allmen und Erwin Wittwer, Eigentümer Grundstück Nr. 4000.

Antrag

Die Einsprecher stellen sinngemäss folgenden Antrag:

Da mit dem Rückbau des Alters- und Pflegeheims die Notwendigkeit der Rollstuhlrampe als Zugang zum Heim nicht mehr gegeben ist, beantragen wir die definitive Löschung dieses Dienstbarkeitsvertrages und Rückbau derselben, spätestens auf den Termin der Überbauung "Neuschwand" oder bei definitiver Veräusserung der Parzelle 255 sowie eventueller Zweckentfremdung der bestehenden Bauten.

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Wie wir Ihnen bereits mit Schreiben vom 10. Juli 2014 mitgeteilt haben, besteht seit dem 16. Oktober 1996 ein Dienstbarkeitsvertrag (öffentlicher Gehweg/Rollstuhlrampe) der auf einer Länge von 20 m über unser Grundstück zum damaligen Alters- und Pflegeheim Herdschwand führt. Darin wird explizit festgehalten, dass die Eigentümer der Parzelle 4000 (vormals Parzelle 257) die Zustimmung für den Bau und Betrieb eines öffentlichen Gehweges nur als Zugang zum Alters- und Pflegeheim Herdschwand dulden. Da mit dem Rückbau des Alters- und Pflegeheims die Notwendigkeit dieser Rollstuhlrampe als Zugang zum Heim nicht mehr gegeben ist, beantragen wir die definitive Löschung dieses Dienstbarkeitsvertrages und Rückbau derselben, spätestens auf den Termin der Überbauung "Neuschwand" oder bei definitiver Veräusserung der Parzelle 255 sowie eventueller Zweckentfremdung der bestehenden Bauten.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 20. März 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 3. Juli 2017 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden.

Das Einspracheprotokoll ist in den Beilagen zu finden.

Entscheidvorschlag

Nichteintreten aufgrund fehlender Zuständigkeit beantragt.

Erwägung des Gemeinderates:

Der Fussweg über das Grundstück Nr. 4000 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans Neuschwand. Zudem ist die angesprochene Dienstbarkeit eine privatrechtliche Angelegenheit. Aus diesem Grund sei auf die Einsprache nicht einzutreten.

4.3.6 Einsprache VCS Verkehrs-Club der Schweiz

Einsprache vom 24. März 2017 durch den VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern.

Anträge

- 1. Die ganze Überbauung soll als 2000 Watt Areal zertifiziert werden.*
- 2. Die Parkplatzreduktion, entsprechend der VSS Norm, soll für Bewohnende und Besuchende 60 % betragen.*
- 3. Es sind konkrete Carsharing Parkplätze vorzusehen.*
- 4. Alle Veloabstellplätze sind zu überdachen.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. *Das PBG verlangt gemäss § 2 Abs. 2, dass auf allen Planungs- und Realisierungsstufen die ökologischen Gesichtspunkte und Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu berücksichtigen sind.*
2. *§ 36 Abs. 2 des PBG schafft für Gemeinden die Möglichkeit zum Erlass von Vorschriften für das autoarme oder autofreie Wohnen. Wie im Mobilitätskonzept festgehalten, ist das Areal Neuschwand überdurchschnittlich gut mit dem öV erreichbar und die Versorgung mit Geschäften des täglichen Gebrauches ist sehr gut. Die Reduktion der Parkplätze auf 60% ist als «machbar» ausgewiesen.*
3. *§ 36 Abs. 2 des PBG schafft für Gemeinden die Möglichkeit zum Erlass von Vorschriften für das autoarme oder autofreie Wohnen. Das Mobilitätskonzept empfiehlt mindestens ein Carsharing-Parkplatz.*
4. *Das Emmer Parkplatzreglement vom 1. Februar 2000 sieht unter Art. 7 vor, dass Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge zu überdachen sind.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 24. März 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 3. Juli 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den Beilagen zu finden.

Infolge des Antrags 4 werden an den Sonderbauvorschriften folgende Anpassungen vorgenommen:

- Art. 12 Abs. 2 SBV
1/3 der erforderlichen Abstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) sind gemäss Situationsplan in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren. Die Abstellplätze sind **wenn möglich** zu überdachen.

➔ Begründung:

Durch die Pflicht zur Überdachung der Abstellplätze (Kurzzeitabstellplätze) wird die Qualität der Überbauung weiter gesteigert.

Entscheidungsvorschlag

Folgende Anträge sind im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären:

- **Anträge 1 und 3**
Die Anträge 1 und 3 wurden mit dem Schreiben vom 24. Juli 2017 zurückgezogen und sind somit als erledigt zu erklären.
- **Antrag 4**
Antrag 4 ist infolge Gegenstandslosigkeit (vergleiche Anpassung Einspracheverhandlungen) als erledigt erklärt.

Folgender Antrag wird zur Ablehnung beantragt:

- **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

Art. 10 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erfüllt die Anforderungen der Gemeinde und des Kantons bezüglich der Parkierung. An den Bestimmungen gemäss Art. 10 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften (60 - 80% des Normbedarfs) wird festgehalten.

4.3.7 Einsprache Rolf Steiner

Einsprache vom 27. März 2017 durch Rolf Steiner, Eigentümer Grundstück Nr. 1130.

Antrag

Auch der nördliche Teil der Hecke beim Bildstock bleibt erhalten.

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Diese Hecke ist seit dem 17.8.1982 geschützt (Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen). Die bestehende Fusswegverbindung kann an gleicher Stelle wie bisher renoviert oder neu erstellt werden.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 27. März 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 27. Juni 2017 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den Beilagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Einsprache wurde mit dem Schreiben vom 2. Juli 2017 zurückgezogen. Die Einsprache ist somit im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären.

4.3.8 Einsprache Denise Steffen Blum und Mark Blum

Einsprache vom 8. April 2017 durch Denise Steffen Blum, Eigentümerin Grundstück Nr. 3999 und Mark Blum, Bewohner Herdschwandstrasse 22.

Anträge

1. *Die Teilzonenplanänderung Herdschwand sei abzulehnen.*
2. *Der Bebauungsplan "Neuschwand" sei abzulehnen. Falls die Zonenplanänderung wider Erwarten genehmigt wird, ist der Bebauungsplan "Neuschwand" in der vorliegenden Fassung abzulehnen.*
3. *Die Punkte A - E des Bebauungsplan "Neuschwand" seien zu ändern. Sollte wider Erwarten der Bebauungsplan Neuschwand genehmigt werden, so ist dieser in den Punkten A bis E zu ändern.*

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

1. *Nachweislich wird in der Gemeinde Emmen überdurchschnittlich viel gebaut, dieses schnelle Bevölkerungswachstum überschreitet bereits die vom Kanton Luzern für die Gemeinden empfohlene obere Grenze. Dieses rasante Wachstum kann nicht im Sinne einer Gemeinde sein, da es nachweislich einige Zeit braucht, um sowohl den Bevölkerungs- und Verkehrszuwachs in die bestehenden Gemeindestrukturen zu integrieren, so dass die Gemeinde kontinuierlich wachsen und gedeihen kann.*
Erwiesener Massen besteht ein Mangel an Alter- und Pflegeheimplätzen, deshalb mussten bereits betagte Einwohner der Gemeinde Emmen ausserhalb der Gemeinde platziert werden.
Durch das stattfindende rasante Bevölkerungswachstum werden zudem auch die Nachfragen nach öffentlichen Einrichtungen entsprechend zunehmen.
2. *Falls die Zonenplanänderung wider Erwarten genehmigt wird, ist der Bebauungsplan "Neuschwand" in der vorliegenden Fassung abzulehnen.*
Die bestehenden Gebäude des ehemaligen "Betagtenheim Herdschwand" weisen eine gute Bausubstanz auf, wie sich bei der genaueren Analyse des Personalhauses gezeigt hat und anlässlich des Informationsabends plausibel dargelegt wurde. Es ist daher unverantwortlich, diese wertvolle Bausubstanz einfach zu zerstören.
Das Baukonzept genügt in keiner Form den heutigen Ansprüchen an städtebaulicher nachhaltiger Architektur. Dies verwundert nicht, da das Ergebnis nicht durch ein qualifiziertes Verfahren gemäss SIA-Bestimmungen zustande kam. Die Wettbewerbsjury setzte sich mehrheitlich aus Interessensvertreter zusammen.
Die vorgesehenen verschiedenen Baustrukturen (Riegelbau, Punktbauten, bestehendes Personalgebäude) ist absolut beliebig und nimmt keine Rücksicht auf das bestehende Wohnquartier. Die topografischen Verhältnisse werden durch die Gleichförmigkeit der Gebäudehöhen in keinsten Weise berücksichtigt.

3. A)

Wir erheben Einspruch gegen die Platzierung der Kehrichtcontainer in unmittelbarer Nähe unsrer Grundstücksgrenze. Denn erfahrungsgemäss verursachen Kehrichtcontainer Lärm und Geruch, welche in unmittelbarer Nähe eines Hauses nicht zumutbar sind.

Am vorgesehenen Platz befindet sich zudem ein Hydrant, welcher bei einem allfälligen Feuerwehreinsatzes frei zugänglich bleiben muss und durch die vorgesehene Platzierung der Kehrichtcontainer behindert würde. Wir verlangen deshalb, dass für die Kehrichtcontainer die alte Platzierung neben der bereits vorhandenen Mulde beibehalten wird.

B)

Wir erheben Einspruch gegen die Benützung der aktuellen Parkplätze 10 - 18, da es sich um widerrechtlich erstellte Parkplätze handelt. Bereits in unserer früheren Stellungnahme haben wir Ihnen dargelegt, dass uns diese Parkplatzerweiterung weder vorgängig mitgeteilt noch unsere Zustimmung eingeholt wurde

Diese Parkplätze wurden damals für die Spitex und Pro Senectute gebraucht und stellten somit ein öffentliches Interesse dar. Grosszügiger weise verzichteten wir deshalb zu jenem Zeitpunkt auf einen entsprechenden Einspruch. Aufgrund der neuen Situation, nur noch private Interessen eines Investors, ist diese stillschweigende Duldung unsererseits jedoch hinfällig. Wir verlangen den Rückbau, der neun, damals widerrechtlich erstellten Parkplätze.

Zudem verwahren wir uns vehement gegen jeglichen zukünftigen Ausbau des bestehenden Parkplatzangebotes mit einer Erschliessung über unsere Privatstrasse.

C)

Es ist sicher zu stellen, dass unsere Privatstrasse nicht für den Bau- und Werkverkehr benutzt wird. Dies gilt auch für die Umbau- und Renovationsarbeiten am ehemaligen Personalhaus. Denn die Dimension und Ausstattung unseres Teilstückes der Herdschwandstrasse ist in keinsten Weise für Bau- und Werkverkehr geeignet. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Eingabe im Mitwirkungsverfahren zur Teiländerung der Nutzungsplanung und Bebauungsplan „Neuschwand“ vom 15. September - 14. Oktober 2015. Wir verlangen deshalb, dass sämtlicher Bau- und Werkverkehr ausschliesslich über die Oberhofstrasse abgewickelt wird.

D)

Die Kanadische Eiche im Bereich „Haus 2, welche im Bebauungsplan leider nicht eingezeichnet wurde, ist zu erhalten. Die bestehende Eiche unterhalb des Personalhauses ist ebenfalls zu erhalten und nicht durch einen Jungbaum zu ersetzen. Beide Bäume sind aufgrund ihrer räumlichen Bedeutung, ihrer Grösse und ihres Gesundheitszustandes absolut schützenswert. Es kann nicht sein, dass ein gegen hundert Jahre alter Baum einem Weg weichen muss, welchen man sicher problemlos einige Meter verleg kann. Warum diese Bäume im aktuellen Inventar der kommunalen Schutzobjekte nicht aufgeführt sind, erstaunt sehr. Eine Aktualisierung dieses Inventars, welches noch aus den 80er Jahre stammt, ist absolut zwingend und steht gemäss BZR in der Pflicht der Gemeinde Emmen (Art. 32 BZR, weitere zu schützende Naturobjekte, wie markante Einzelbäume und Obsthochbaumanlagen).

E)

Der Riegelbau am Hangfuss gewährt uns durch seine Geschlossenheit und Gebäudehöhe keinerlei Durchblick mehr und nimmt zu wenig Rücksicht auf das seit langem bestehende Herdswandquartier und muss entsprechend angepasst und aufgegliedert werden.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 8. April 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 29. Juni 2017 wurde zwischen den Einsprechern und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll inklusive den Ergänzungen der Einsprecher mit dem Schreiben vom 23. Juli 2017 ist in den Beilagen zu finden.

Aufgrund der Einspracheverhandlung werden im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften folgende Anpassungen vorgenommen:

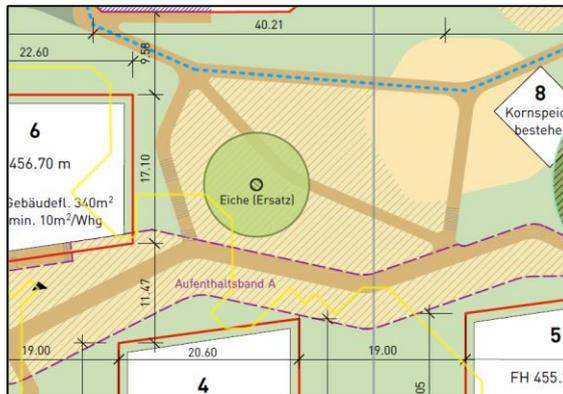
- Art. 15 Festsetzungen im Situationsplan
Im Situationsplan werden folgende Flächen aus dem Plan Umgebung festgelegt:
 - a. Hauszugänge
 - b. Aufenthaltsbänder A,B
 - c. Spielplätze und Freizeitanlagen
 - d. Spielplätze und Freizeitanlagen grün
 - e. private Gartenbereiche
 - f. gemeinschaftliche Grünanlagen
 - g. bestehender Baum
 - h. bestehende geschützte Bäume
 - i. bestehender Baum (evtl. Ersatz)
 - j. bestehende geschützte Hecken
 - k. Hecken (Ersatzpflanzungen)
 - l. Bildstock (verschieben gemäss Art. 5 SBV möglich).

- Art. 20 **Geschützte** Bäume
 - ¹ Die im Situationsplan speziell bezeichneten Bäume sind gemäss kommunaler Verordnung zum Schutz von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen vom 17.8.1982 geschützt. Sie sind im Rahmen der Umgebungsgestaltung zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

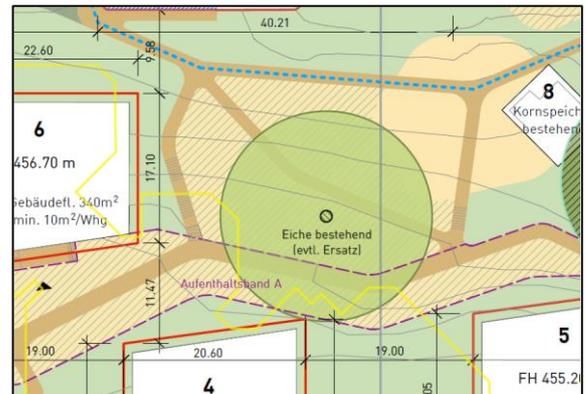
 - ² Der im Situationsplan speziell bezeichnete Baum (bestehender Baum (evtl. Ersatz)) muss erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. An seiner Stelle ist entsprechend Ersatz zu schaffen.

- Der Situationsplan wird aufgrund der Änderungen an Art. 20 der Sonderbauvorschriften wie folgt angepasst:

Ausschnitt Situationsplan
Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Situationsplan
Stand Einwohnerrat



➔ Begründung:

Die bestehende Eiche soll erhalten werden. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

Aufgrund des neuen Absatzes 2 von Art. 20 geht es in diesem Artikel nicht mehr nur um "Geschützte Bäume", sondern allgemein um "Bäume". Daher wird der Name von Art. 20 angepasst.

Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Ablehnung beantragt.

• **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan gemäss PBG werden mit dem Bebauungsplan Neuschwand erfüllt. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest. Somit ist auch die erforderliche Teilrevision des Zonenplans gerechtfertigt.

• **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Anforderungen an einen Bebauungsplan gemäss PBG werden mit dem Bebauungsplan Neuschwand erfüllt. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 ebenfalls fest. Durch die infolge der geschützten Bäume notwendige Reduktion der Reiheneinheiten von elf auf acht wurde eine Umnutzung des bestehenden Personalhauses Herdschwand für den Entwickler wieder aktuell. Das Personalhaus muss jedoch vollständig renoviert werden.

- **Antrag 3 A**

Erwägung des Gemeinderates:

Aufgrund der neuen Überbauung muss das Wasserversorgungsnetz inklusive Hydranten neu konzipiert werden. Eine allfällige Verschiebung des Hydranten wird in Kauf genommen. Ein frei zugänglicher Hydrant wird auf jeden Fall gewährleistet. Die Ausgestaltung des Containerstandorts kann so gemacht werden, dass die Emissionen so weit als möglich begrenzt werden. Somit sei am vorgesehenen Containerstandort festzuhalten.

- **Antrag 3 B**

Erwägung des Gemeinderates:

Was die Frage der Bewilligung der Parkplätze betrifft, kann auf den Bebauungsplan verwiesen werden. Sobald der Bebauungsplan in Rechtskraft erwächst, sind damit auch die Parkplätze bewilligt, unabhängig von der früheren Bewilligungssituation. Die Baubewilligung vom 31. Oktober 2001 für die Parkplatzerweiterung liegt zudem vor.

Das bestehende Fahrwegrecht kann für sämtliche Parkplätze in Anspruch genommen werden. Die Losinger Marazzi AG unterbereitete der Einsprecherin einen Vorschlag einer Anpassung der Dienstbarkeit bezüglich der Unterhaltsregelung. Diese Anpassung ist jedoch eine privatrechtliche Angelegenheit.

- **Antrag 3 C**

Erwägung des Gemeinderates:

Mit der Einreichung des Baugesuchs für das Bauprojekt muss der Bauherr in einem Konzept aufzeigen, über welche Strassen der Bauverkehr erschlossen wird.

- **Antrag 3 D**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Kanadische Eiche beim Baubereich 2 ist gemäss der Verordnung zum Schutze von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen nicht geschützt und muss aufgrund des Baubereichs 2 gefällt werden. Jedoch wird für diesen Baum im Bebauungsplanareal Ersatz geschaffen. Bezüglich des Baums unterhalb des Personalhauses werden jedoch die Sonderbauvorschriften so angepasst, dass der Baum erhalten werden soll. Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

- **Antrag 3 E**

Erwägung des Gemeinderates:

Vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss sind für diese zentrale Lage angemessen. Zudem wird mit diesen Gebäudevolumen der geforderten Innenverdichtung Rechnung getragen. Weiter ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen. Dies hält der Kanton ebenfalls in seinem Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 fest.

4.3.9 Einsprache Gabriela Widmer-Ruckli und Robert Widmer

Einsprache vom 14. April 2017 durch Gabriela Widmer-Ruckli und Robert Widmer, Eigentümer Grundstück Nr. 257

Antrag

Der Einsprecher stellt sinngemäss folgenden Antrag:

Der Werkverkehr soll ausschliesslich über die Oberhofstrasse abgewickelt werden.

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Den Unterlagen kann entnommen werden, dass das ehemalige Personalhaus; welches aktuell via Herdschwandstrasse erschlossen ist; umgebaut werden soll. Wie der dazu notwendige Werkverkehr zu erfolgen hat, wird nicht beschrieben.*

Wir betrachten die Zufahrt und Wegfahrt über die Herdschwandstrasse 20 als problematisch, handelt es sich hier um eine Privatstrasse, welche für den Bau- und Werkverkehr nicht geeignet ist. Dies betrifft sowohl die Belastung der Strasse wie auch die vorhandene Breite. Wir verweisen dazu auch auf unser Schreiben vom 14. Oktober 2015.

Wir machen deshalb eine vorsorgliche Einsprache gegen einen möglichen Werkverkehr über die Herdschwandstrasse 20 und stellen deshalb Antrag, dass der Werkverkehr ausschliesslich über die Oberhofstrasse abgewickelt wird.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 14. April 2017 verwiesen.

Einspracheverhandlung

Am 4. Juli 2017 wurde zwischen den Einsprechern und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den Beilagen zu finden.

Entscheidungsvorschlag

Die Einsprache wurde mit dem Schreiben vom 16. Juli 2017 zurückgezogen. Die Einsprache ist somit im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären.

4.3.10 Stellungnahme Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller"

Schreiben vom 6. April 2017 durch das Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller".

Am 29. Juni 2017 fand zwischen dem Komitee und der Gemeinde ein Gespräch statt. Da aufgrund des Schreibens des Komitees für die Gemeinde nicht klar war, ob das Komitee damit Einsprache erhoben hat, wurde dies am Gespräch thematisiert. Die Gemeinde erläuterte, dass das Komitee nicht zur Einsprache gegen den Bebauungsplan Neuschwand und die Teilrevision des Zonenplans legitimiert ist. Dem Komitee war dies bewusst und der Entscheid wurde am Gespräch akzeptiert. Aufgrund dessen wird das Schreiben des Komitees als Stellungnahme behandelt.

Das Protokoll des Gespräches inklusive den Ergänzungen des Komitees mit dem Schreiben vom 21. Juli 2017 ist in den Beilagen zu finden.

Stellungnahme Komitee

- 1. Es ist ein Sonnen- und Schattenwurfdiagramm zu erstellen und die Wohnhygiene sowie die Lebensqualität der ganzen Bebauung ist neu zu beurteilen.*
- 2. Der Riegelbau ist in mehrere Gebäude aufzulösen zwecks Verbesserung der Besonnung und Steigerung der Wohnqualität.*
- 3. Der Erhalt weiterer bereits bestehender Gebäude ist zu prüfen.*
- 4. Soweit neue Gebäude erstellt werden, sind strengere Energiemassnahmen vorzuschreiben.*
- 5. Eine Einbahnlösung zur verkehrsmässigen Erschliessung der Bebauung ist zusammen mit den Anwohnern der beiden Oberhofstrassen Nord und Süd zu prüfen.*
- 6. Es ist keine übermässig reduzierte Anzahl der Parkplätze vorzusehen.*
- 7. Die Bäume 7 und 9 sind zu erhalten, da schützenswert.*
- 8. Ein maximaler Schallschutz durch entsprechende Schallschutzfenster und indirekte Belüftung der Räume ist vorzuschreiben.*

Die Stellungnahme wird im Wesentlichen damit begründet

- 1. Besonnung und Licht sind ein Grundbedürfnis des Menschen. Wohnungen mit wenig Licht und Sonne führen daher zu häufigen Mieterwechseln, zu Leerwohnungsbestand und zu tieferen Mieten.
Weder die 19 2 1/2 Zimmer Wohnungen der fünf Punktbauten, die nach Osten (110°) ausgerichtet sind, noch die meisten der 88 Wohnungen im Riegelbau mit Ausrichtung West- Nord-West (285°) genügen diesem Grundbedürfnis nach Licht und Sonne.*

Da bisher scheinbar kein Sonnenstands - und Schattendiagramm mit Berücksichtigung des Schattenwurfes gegenüber den anderen Gebäuden, innerhalb der Bebauung und gegenüber der Nordwest Hanglage und den bestehenden Gebäuden oben auf dem Hang erstellt wurde, sind diese Mängel bisher nicht erkannt und in die Beurteilung einbezogen worden. Dieser wichtige Aspekt war auch nicht Bestandteil der Wettbewerbsbeurteilung! Unseres Wissens wurden bis jetzt in der Gemeinde Emmen noch nie Wohnungen mit dieser Ausrichtung der Wohnräume gebaut. Es wundert daher nicht, dass Losinger Marazzi AG (gemäss Aussage von Manuel Schneider) Mietwohnungen und keine Eigentumswohnungen realisieren will. Käufer von Wohneigentum haben klare Vorstellungen von Wohnqualität, welche hier bezüglich Besonnung und Lichteinfall nicht gegeben ist.

Hier widerspricht sich auch der Gemeinderat entgegen seinen früheren Aussagen zu Qualität und Wohneigentum in der „Neuschwand“.

- 2. Der Riegelbau ist trotz der Fassadengliederung immer noch viel zu hoch und zu massiv für den Standort. Sein Schattenwurf verhindert die Sonneneinstrahlung auf die dahinterliegenden gleich hohen Punktbauten und führt dazu, dass insbesondere die unteren Stockwerke wenig Licht und nur sehr kurze Besonnungszeiten haben. Die Fenster aller 2 ½ Zimmerwohnungen in den Punktbauten sind davon betroffen und somit bauhygienisch unzumutbar. Die unattraktive Ausrichtung der Wohnräume des Riegelbaus ist die Folge der Verdichtung nach innen und der maximalen Anzahl möglicher Wohneinheiten im Riegelbau. Die angeführte Erwägung, dass die Aufteilung des Riegelbaus in 2-3 Bauten keine Vorteile bringt, trifft nicht zu. Eine Aufteilung des Riegels würde zu einer wesentlich höheren Wohnqualität führen und auch die Rendite optimieren, statt maximieren. Der Wettbewerbs-Zweite Implenia hatte dies in ihrem Projekt deutlich besser gelöst. Die vom Gemeinderat gemachte Aussage in der Presse und am Informationsabend zur nun besseren Qualität der Bebauung betrifft nur die jetzt etwas grösseren Freiräume und deren konkretere Gestaltung, nicht aber die ursprünglich angestrebte Wohnqualität und Eigentumseignung der Bebauung. Das Festhalten am Riegelbau führt zu einer maximalen Rendite ohne Rücksicht auf die Lebensqualität der Bewohner, der Anwohner und die zukünftige Entwicklung.*
- 3. Der Erhalt und Umbau des bestehenden Personalgebäudes ist zu begrüssen. Damit ist auch erwiesen, dass die Bausubstanz der bisherigen Gebäude noch in gutem Zustand ist. Von den verantwortlichen Zuständigen wurde immer wieder die schlechte Bausubstanz als Begründung für den Rückbau der Herdswand angeführt. Dies wird damit nun aber deutlich widerlegt und muss ebenfalls berücksichtigt werden.*
- 4. Mit dem Bebauungsplan wird eine sehr hohe Verdichtung erst möglich. Der Energiefrage ist in den Sonderbauvorschriften zu wenig Bedeutung zugemessen worden. Es sind konkretere und anspruchsvollere Standards bezüglich des Energiebedarfs zu fordern. Nur Minergie Standard ist für eine neue Bebauung dieser Grösse zu wenig. Minergie P ist für diese neue Bebauung zwingend vorzusehen.*

5. *Wegen der geplanten Zufahrt via Oberhofstrasse Süd dürfte es zu grösseren Verzögerungen infolge Baueinsparungen von direkt Betroffenen kommen. Ein Einbahnkonzept, d.h. Einfahrt und Ausfahrt nicht am gleichen Ort, wäre für die Bewohner der Oberhofstrassen Süd und Nord wohl eher akzeptabel und prüfenswert. Die aktuell geplante Einfahrt direkt unter den Schlafräumen der Bewohner von 1a ohne genügende Überdeckung der Einfahrt ist auch qualitätsmindernd für diese 18 betroffenen Wohnungen.*
6. *Eine übermässig reduzierte Anzahl Parkplätze wird sich negativ auf die Vermietung auswirken und produziert auch unnötige Parkplatzsuche in den umliegenden Quartieren. Viele Personen entscheiden sich für Emmen als Wohnort wegen der guten Verkehrserschliessung im privaten und im öffentlichen Verkehr. Viele nutzen den öffentlichen Verkehr, wollen aber trotzdem ein Auto. Dies wird sich auch künftig nicht so schnell ändern, auch wenn wohl mehr auf Elektromobilität gesetzt werden wird.*
7. *Die Eiche Baumnummer 7 mit ihrem Stammumfang von 400 cm ist schützenswert und zu erhalten. Dasselbe gilt auch für die zwar nicht heimische Roteiche, Baumnummer 9, die dem Punktebau Nr. 2 zum Opfer fallen soll. Diese ist mit ihrem Ausmass von 280 cm Stammumfang, in ein Meter Höhe ab Boden gemessen, und ihrer prächtigen gesunden Krone schützenswert und somit auch zu erhalten. Der Plan bezeichnet einen grossen Weidebaum am südlichen Rand des Grundstücks als Eiche und täuscht damit eine falsche Situation für die Eiche Nummer 9 vor. Wir erinnern daran, dass auch alle Eichen bei den Alterswohnungen zum frohen Alter und an der Herdswandstrasse als geschützt gelten und nicht gefällt werden durften. Das aktuell aus den 80iger Jahren stammende Verzeichnis und der Plan der schützenswerten Bäume und Hecken der Gemeinde ist seit diesem Zeitpunkt leider nicht mehr nachgeführt worden und somit auch nicht sehr aussagekräftig.*
8. *Das Lärmgutachten zeigt in keiner Weise die Auswirkungen des zukünftig sogar noch zunehmenden Fluglärms des Militärflugplatzes Emmen auf. Die direkt in der An- und Abflugschneise liegende Überbauung Neuschwand ist davon aber stark betroffen. Der Fluglärm beeinträchtigt die Qualität der Wohnungen. Ohne Massnahmen beim Schallschutz wird es sehr schwierig, gute Steuerzahler anzuziehen. Die Wohnungen sind daher nicht für gehobenes Wohnen im oberen Mittelklassensegment ausgerichtet, sondern eher im unteren Segment.*

Stellungnahme Gemeinde

- **Punkt 1**

Es wurde ein Schattenwurfdiagramm erstellt und dem Komitee abgegeben. Die kantonalen Bestimmungen bezüglich der Wohnhygiene werden eingehalten.

- **Punkt 2**

Vier Vollgeschosse sowie ein Attikageschoss sind für diese zentrale Lage angemessen. Zudem wird mit diesem Gebäudevolumen der geforderten Innenverdichtung Rechnung getragen. Weiter ist das Verhältnis zwischen den bebaubaren Flächen und den Freiräumen im vorliegenden Bebauungsplan ausgewogen. Dies hält der Kanton ebenfalls in seinem Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016 fest.

- **Punkt 3**

Die Bausubstanz der Gebäude ist in einem schlechten Zustand. Durch die infolge der geschützten Bäume notwendige Reduktion der Reiheneinheiten von elf auf acht wurde eine Umnutzung des bestehenden Personalhauses Herdschwand für den Entwickler wieder aktuell. Das Personalhaus muss jedoch vollständig renoviert werden.
- **Punkt 4**

Die Anforderungen der Gemeinde bezüglich Energie werden mit Art. 25 der Sonderbauvorschriften erfüllt.
- **Punkt 5**

Die Oberhofstrasse genügt auch mit dem zusätzlichen Verkehr durch die Wohnüberbauung Neuschwand den Anforderungen gemäss Schweizer Norm. Sowohl im bestehenden, wie auch im zukünftigen Zustand weist die Oberhofstrasse, neben teils knappen Sichtweiten für Geschwindigkeiten von 50 km/h, keine massgebenden Sicherheitsdefizite auf. Durch die Realisierung einer Tempo 30-Zone wird unabhängig von der Wohnüberbauung Neuschwand mit einer Verbesserung der Verkehrssicherheit gegenüber bisher gerechnet. Die Erschliessung der Wohnüberbauung wird aus verkehrlicher Sicht als unproblematisch beurteilt.
- **Punkt 6**

Durch die Nähe des Grundstückes zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Naherholungsgebieten sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs (Bus- und S-Bahnhaltestellen) ist die Reduktion der Parkplätze auf 60 - 80% des Normbedarfs gerechtfertigt.

Zudem muss gemäss Art. 9 der SBV das vorliegende Mobilitätskonzept vor Erteilung der ersten Baubewilligung konkretisiert werden.
- **Punkt 7**

Die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan werden so angepasst, dass der Baum 7 erhalten werden soll (siehe Ziff. 4.3.8). Ist ein Erhalt aufgrund der Anforderungen an ein hindernisfreies Wegnetz nicht möglich, muss dies im Rahmen des Baugesuches fachlich nachgewiesen werden. Müsste der Baum aufgrund dieses Nachweises gefällt werden, ist an seiner Stelle Ersatz zu schaffen.

Baum 9 ist gemäss der Verordnung zum Schutze von Naturobjekten in der Gemeinde Emmen nicht geschützt und muss aufgrund des Baubereichs 2 gefällt werden. Jedoch wird für diesen Baum im Bebauungsplanareal Ersatz geschaffen.
- **Punkt 8**

Die Auswirkungen des zukünftig zunehmenden Fluglärms können aufgrund der Unklarheit bezüglich den Flugbewegungen noch nicht abgeschätzt werden. Im Rahmen der Bauprojekte müssen jeweils die aktuellen gesetzlichen Bestimmungen eingehalten werden.

4.3.11 Stellungnahme ewl Energie Wasser Luzern

Stellungnahme ewl

Bitte nehmen Sie folgende Auflagen in die Baubewilligung auf:

- Die Bauten und Fundamente müssen zur Erdgasleitung einen Anstand von 1 m im Lichtmass einhalten.
- Im Kellergeschoss entlang der Erdgasleitung dürfen keine Fenster eingebaut werden, damit das Eindringen von Erdgas verunmöglicht wird.

Stellungnahme der Gemeinde

Da es sich erst um einen Bebauungsplan handelt, wird noch keine Baubewilligung erteilt. Im Rahmen der eigentlichen Baubewilligung können die Auflagen jedoch aufgenommen werden.

4.3.12 Stellungnahme Ernst Kuchen

Stellungnahme Ernst Kuchen

Die Abstimmung zum Vorvertrag / Kaufvertrag fiel positiv aus, die Umsetzung entspricht jetzt aber nicht mehr den gemachten Angaben in der Botschaft.

Nun ist gemäss Aussage des Gemeinderates, der Projektleitung die Erstellung der Einfamilienhäuser an das bestehende Quartier wegen des Baumbestandes plötzlich nicht mehr möglich, obwohl dies in der Abstimmungsbotschaft (08.03.2015) so vorgestellt wurde. Wir als Anwohner hätten uns dadurch eine Beruhigung und Aufwertung unseres Quartiers erhofft.

Mit dem Erhalt des Personalhauses bzw. der Umnutzung in kleine Wohneinheiten entsteht eine völlig neue Ausgangslage für uns. Es bestehen Befürchtungen auf erheblichen Ziel- und Quellverkehr sowie grosse Personenbewegungen. Eine Wohnsituation wie beim "Hotel Thomy's" am Sonnenplatz wäre absolut unerwünscht!

Eine weitere Frage bewegt uns, ob die Umbau- bzw. Umnutzungsarbeiten beim bestehenden Personalhaus vorgezogen werden oder Bestandteil des Gesamtprojekts sind?

Stellungnahme der Gemeinde

Durch die infolge der geschützten Bäume notwendige Reduktion der Reiheneinheiten von elf auf acht wurde eine Umnutzung des bestehenden Personalhauses Herdschwand auch für den Entwickler wieder aktuell. Bezüglich der Anzahl Parkplätze wird der Bestand erhalten. Zusätzliche Parkplätze, welche die Erschliessung über die Herdschwand beanspruchen müssen, sind nicht zulässig.

Die Umnutzung des Personalhauses zu Wohnungen ist Bestandteil des Bebauungsplans und kann erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans vonstattengehen.

5. Weitere Anpassungen

Nach der öffentlichen Auflage wurde noch folgende redaktionelle Anpassung an den Sonderbauvorschriften vorgenommen:

- Art. 27 Ausnahmegewilligungen:
 - ¹ Im Rahmen des Bebauungsplans Neuschwand werden folgende Ausnahmen erteilt:
 - Ausnahmegewilligung für den teilweisen Ersatz von Hecken, gestützt auf § 4 der kantonalen Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen vom 19. Dezember 1989.
 - Verzicht auf Ersatzabgaben für die im Rahmen des [Mobilitätsmanagements](#) [Mobilitätskonzepts](#) reduzierten Pflichtparkplätze.

² Der Gemeinderat kann geringfügige Abweichungen bewilligen, sofern damit keine Mehrnutzung verbunden ist und die Gestaltung gemäss Richt-projekt Architektur und Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

→ Begründung:

Mit dieser redaktionellen Anpassung wird derselbe Begriff verwendet wie in Art. 9 der Sonderbauvorschriften.

6. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht und die entsprechenden Entscheidungsvorschläge unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Herdschwand "Teilzonenplan Herdschwand, Massstab 1:2000".
2. Genehmigung des Bebauungsplans Neuschwand mit dem Situationsplan 1:500, dem Schnittplan 1:500 und den Sonderbauvorschriften.
3. Erledigterklärung der Einsprache von Thomas Ghezzi.
4. Ablehnung der Einsprache von Theres Wittwer-von Allmen, Erwin Wittwer, Simone Viscomi, Stefanie Suppa, Giuseppe Suppa, Judith Buchmann-Ammann, Thomas Buchmann, Graziella Meichtry-Subiaz, Kurt Meichtry-Subiaz.
5. Nichteintreten auf die Einsprache der Hans Müller-Bächler GmbH, vertreten durch Hofstetter Advokatur & Notariat, Urs Hofstetter-Arnet, Weggisgasse 29, Postfach 2930, 6002 Luzern, aufgrund fehlender Legitimation.
6. Einsprache von Thomas Wicki, vertreten durch Bruno Meier Rechtsanwalt, Grafenaustrasse 7, 6300 Zug:
 - Ablehnung der Anträge 1 und 2.
 - Erledigterklärung des Antrags 3.
7. Nichteintreten auf die Einsprache von Therese Wittwer-von Allmen und Erwin Wittwer aufgrund fehlender Zuständigkeit.

8. Einsprache des VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern:
Erledigterklärung der Anträge 1, 3 und 4.
Ablehnung des Antrags 2.
9. Erledigterklärung der Einsprache von Rolf Steiner.
10. Ablehnung der Einsprache von Denise Steffen Blum und Mark Blum.
11. Erledigterklärung der Einsprache von Gabriele Widmer-Ruckli und Robert Widmer
12. Kenntnisnahme der Antworten bezüglich den Stellungnahmen an das Komitee "Herdschwand erhalten – zum Nutzen aller", an die ewl Energie Wasser Luzern und an Ernst Kuchen.
13. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
14. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
15. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 23. August 2017

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Herdschwand, Grundstück Nr. 255):

1. Teilzonenplan Herdschwand 1:2'000

Bebauungsplan Neuschwand (Grundstück Nr. 255):

- 2a. Situationsplan 1:500
- 2b. Schnittplan 1:500
3. Sonderbauvorschriften (SBV)

Folgende Unterlagen sind unter <http://www.emmen.ch/de/politikverwaltung/politik/einwohnerrat/politbusiness/> abrufbar und liegen während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3.OG) zur Einsicht auf.

4. Planungsbericht
5. Richtprojekt Architektur
6. Richtprojekt Umgebung
7. Lärmschutznachweis
8. Verkehrstechnisches Gutachten
9. Verkehrsgutachten Oberhofstrasse Süd
10. Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan
11. Mitwirkungsbericht
12. Kantonaler Vorprüfungsbericht vom 5. Oktober 2016
13. Stellungnahme Kanton zu Änderungen seit Vorprüfung vom 6. Februar 2017
14. Einsprache- und Besprechungsprotokolle