



## *36/17 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat*



### ***betreffend***

*Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Grünmatt und  
Erlass des Bebauungsplans Grünmatt sowie  
Aufhebung des rechtsgültigen Bebauungsplans Grünmatt*

*Ausgabe April 2018 nach Rückweisung des Einwohnerrates am 19. Dezember 2017*

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1	Bestandteil der Planung.....	4
1.2	Vorgehen .....	4
1.3	Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan .....	4
<b>2.</b>	<b>Teilrevision des Zonenplans</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Bebauungsplan Grünmatt</b> .....	<b>5</b>
3.1	Inhalt.....	5
3.1.1	Städtebauliche Struktur und Nutzungen.....	5
3.1.2	Umgebung.....	6
3.1.3	Erschliessung und Parkierung .....	6
3.1.4	Vorschriften zu Umwelt, Energie, Entsorgung und Sicherheit .....	7
3.1.5	Weitere Bestimmungen .....	7
<b>4.</b>	<b>Planungsverfahren</b> .....	<b>8</b>
4.1	Kantonale Vorprüfung .....	9
4.2	Mitwirkung der Bevölkerung .....	9
4.3	Weitere Anpassungen.....	9
4.4	Öffentliche Auflage.....	9
4.4.1	Einsprache Scania Schweiz AG .....	10
4.4.2	Einsprache P2S Immobilien AG .....	10
4.4.3	Einsprache VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern .....	13
4.4.4	Einsprache Hauser Cheminéeebau und Plattenbeläge AG .....	14
4.4.5	Einsprache Ubinas AG .....	17
4.4.6	Einsprache Hans Müller Bächler GmbH .....	23
4.4.7	Einsprache Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz .....	28
4.4.8	Einsprache Schläpfer Holzbau AG .....	34
4.5	Einwohnerrat: Rückweisung an den Gemeinderat.....	36
4.5.1	Anpassung der Sonderbauvorschriften aufgrund Rückweisung .....	36
4.5.2	Erschliessung Fussgänger .....	37
<b>5.</b>	<b>Vergleich Geschossflächen</b> .....	<b>37</b>
<b>6.</b>	<b>Mehrwertabgabe</b> .....	<b>37</b>
<b>7.</b>	<b>Antrag an den Einwohnerrat</b> .....	<b>38</b>

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

## 1. Einleitung

Im Oktober 2010 beschloss der Einwohnerrat den Bebauungsplan Grünmatt und bewilligte die Umzonung Des Grundstückes Nr. 626 von einer reinen Arbeitszone in eine gemischte Wohn-/Gewerbezone. Mit Regierungsratsentscheid Nr. 747 wurde die Planung am 27. Juni 2011 unverändert genehmigt. Beim Bebauungsplan von 2011 handelt es sich um einen "rudimentären Bebauungsplan", der primär den Lärm-schutz zwischen den Industriebauten und der Wohnbebauung Grünmatt sowie die Erschliessung regelt. Ein Bebauungskonzept lag zwar vor, jedoch wurde dieses planungsrechtlich nicht gesichert. Der beste-hende Bebauungsplan Grünmatt vermag in wichtigen planerischen und verkehrstechnischen Aspekten den heutigen Ansprüchen und Qualitätskriterien nach revidiertem kantonalen Planungs- und Baugesetz (§ 65 PBG) nicht mehr zu genügen.

In den Jahren 2012/13 erwarb die Schmid Immobilien AG die Grundstücke innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanperimeters Grünmatt, um eine hochwertige Überbauung mit entsprechend hochwertigem Aussenraum zu realisieren.



*Bebauungsplanperimeter Grünmatt*

## **1.1 Bestandteil der Planung**

Um das Architektur- und Freiraumkonzept umsetzen zu können, sind die Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplans Grünmatt, der Ersatz durch den vorliegenden Bebauungsplan Grünmatt und die Umzonung des gesamten Areals in eine spezielle Wohnzone erforderlich. Das Richtprojekt Architektur und der Konzeptbericht Umgebung sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans und dienen als Orientierung bei der Beurteilung der Qualität der jeweiligen Projekte im Rahmen der Baueingabe.

## **1.2 Vorgehen**

Im Rahmen eines wettbewerbsähnlichen Verfahrens mit mehreren Architekturteams wurde ein Konzept erarbeitet und zusammen mit der Gemeinde weiterentwickelt. Das Konzept liegt nun als Richtprojekt dem Bebauungsplan Grünmatt zugrunde. Die Planungsarbeiten wurden von einem Ausschuss mit Vertretern der Gemeinde, Grundeigentümer und Planungsfachleuten begleitet.

## **1.3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan**

Der bestehende Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan zeigt auf, welche Gemeinde- und Privatstrassen, Fuss- und Radwege sowie Energie-, Frischwasser- und Abwasseranlagen zur Erschliessung der Bauzonen noch erforderlich sind (§ 10a PBG). Die Gemeinde erliess den Richtplan im Jahr 2007.

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens zum Bebauungsplan Grünmatt wurde die Erschliessung des Bebauungsplans nochmals grundlegend überprüft. Aufgrund dessen wurde entschieden, den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr bezüglich Linienführung möglichst weitgehend zu trennen. Hierfür war eine Teiländerung des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans notwendig. An der Sitzung vom 15. November 2017 beschloss der Gemeinderat die Teiländerungen des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan Grünmatt vom Regierungsrat genehmigt wird. Die Änderungen können im aufliegenden Dokument "Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2007, Teiländerung Grünmatt" eingesehen werden.

## **2. Teilrevision des Zonenplans**

Auf Basis des vorliegenden Architektur- und Freiraumkonzepts wird eine einheitliche Zonenzuteilung für den gesamten Perimeter geschaffen. Die derzeitige Unterteilung in Wohnzone und Wohn-/Gewerbezone ist nicht mehr zweckmässig, Gewerbebauten zwischen der Wohnüberbauung und dem angrenzenden Wald sind nicht sinnvoll.

Die bisher geltenden 3-geschossigen Wohn-/Gewerbebezonen (W/Gw3), ES III, respektive 3-geschossigen Wohnzonen (W3), ES II sollen in die Spezielle Wohnzone (W-S), ES II umgezont und mit der blauen Punkt-Linie "Gebäudehöhen und Dichten gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR" überlagert werden. Die Parzelle in der Verlängerung der Grünmattstrasse wird neu vollständig der Arbeitszone ES IV (ohne Gestaltungsplanpflicht) zugeordnet, weil sie für die Erschliessung des Bebauungsplanperimeters nicht mehr benötigt wird und über dieses Grundstück Nr. 448 auch keine Erschliessungsverbindung mehr vorgesehen ist.

### **3. Bebauungsplan Grünmatt**

Der heute rechtgültige "rudimentäre" Bebauungsplan Grünmatt von 2011 soll aufgehoben werden. Der jetzt vorliegende Bebauungsplan Grünmatt gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden.

Der Bebauungsplan Grünmatt umfasst folgende, verbindliche Dokumente:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)
- Schnittplan Haus B 1:200
- Plan Umgebung 1:500

Folgende Dokumente sind begleitender Bestandteil des Bebauungsplans:

- Richtprojekt Architektur
- Konzeptbericht Umgebung
- Verkehrskonzept
- Plan Erschliessung und Parkierung 1:500
- Lärmschutzgutachten
- Plan Feuerwehrezufahrt 1:750
- Planungsbericht
- Modell 1:500
- Geotechnischer Bericht
- Beurteilung Hochspannungsleitung

### **3.1 Inhalt**

#### **3.1.1 Städtebauliche Struktur und Nutzungen**

Die neue Überbauung soll die Vorzüge des Orts (Nähe zum Reussufer, Aussicht zur Alpenkette mit dem Pilatusmassiv) aufnehmen, den Ort neu definieren und eine Eigenständigkeit mit Wiedererkennungswert und hoher Wohnqualität bieten. Vier unterschiedlich lange Baukörper in geschwungener Form spannen sich zwischen dem Reussufer und der Arbeitszone auf. Die L-Förmigkeit generiert dabei die maximale Fassadenlänge an den attraktivsten Lagen, ohne die Blickbeziehungen nach Süden und zur Reuss aufzugeben. Die kompakten Gebäude schliessen die Siedlung gegen die Arbeitszone, welche im Nordwesten der Überbauung angeordnet sind, und öffnen sich jeweils Richtung Süden bzw. Richtung Naherholungszone Reuss in grosszügige begrünte Freiräume. Pro Baubereich werden die maximal anrechenbare Gebäudefläche sowie die maximale Firsthöhe festgelegt.

#### **Baubereiche A - D**

In den Baubereichen A - D sind 5-geschossige Bauten zulässig, wobei das oberste Geschoss eine reduzierte Grundfläche aufweist. Zulässig sind Wohnungen sowie nicht störende Dienstleistungs- und Kleingewerbebetriebe. Gemäss Richtprojekt sind rund 150 Wohnungen vorgesehen.

## **Baubereich E**

Im Baubereich E ist ein eingeschossiger Gemeinschaftsraum (Pavillon) vorgesehen. Spätestens mit der Realisierung eines zweiten Baubereichs ist dieser zu erstellen.

### **3.1.2 Umgebung**

Durch die Situierung der Bauten entsteht ein grosszügiges Freiraumgefüge mit privat nutzbaren und gemeinschaftlichen Freiflächen. Entlang der Erdgeschosswohnungen gibt es einen mindestens fünf Meter breiten Streifen, welcher von der jeweiligen Wohnung privat genutzt werden kann. Die privaten Flächen werden als Rasenflächen mit integrierten Bereichen aus Plattenbelägen ausgestaltet. Die Abgrenzung zu den gemeinschaftlichen Freiflächen erfolgt durch ein übergeordnetes Konzept aus Kleingehölzen und Blütenstauden. Die gemeinschaftlichen Spielplätze und Aufenthaltsbereiche bieten genügend Platz zum Spielen und Verweilen. Die restlichen Grünflächen werden als extensiv zu pflegende Blumenwiesen ausgebildet. Ein fein organisiertes Wegsystem gewährleistet eine optimale interne Erschliessung.

An der Grenze des Bebauungsplangebiets zur Arbeitszone muss eine Gitterzaun oder eine adäquate Lösung aus Holz in der Höhe von 1.2 m erstellt werden, damit die Fussgänger nicht auf die Grünmattstrasse und über die angrenzenden Gewerbebetriebe laufen können. Die Abgrenzung ist auf Seiten des Bebauungsplangebiets vollständig mit einheimischem Wildgehölz zu kaschieren. Eine qualitativ hochwertige Umgebungsgestaltung wird mit den Sonderbauvorschriften, dem Situationsplan und dem Umgebungsplan verbindlich gesichert.

### **3.1.3 Erschliessung und Parkierung**

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Hasliring und die Buholzstrasse. Zulässig ist ein Pflichtparkplatz pro Wohnung. Aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und der Erschliessungsqualität des Areals mit dem öffentlichen Verkehr sind zusätzlich 10% Besucherparkplätze und 10% Gemeinschaftsparkplätze zulässig. Zudem können zusätzlich 5% öffentlich zugängliche Parkplätze für Carsharingfahrzeuge oder öffentliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge erstellt werden.

Für den Radverkehr erfolgt die Erschliessung einerseits über den Hasliring und die Buholzstrasse, zum anderen über die Radwegverbindung entlang der Reuss. Pro Zimmer ist ein Veloabstellplatz zu erstellen. Ungefähr ein Drittel der Veloabstellplätze sind gedeckt bei den Hauszugängen und zwei Drittel abschliessbar in den Untergeschossen zu erstellen.

Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt über eine öffentliche Fusswegverbindung auf den Grundstücken Nrn. 449, 1532 und 1569 zur Buholzstrasse. Diese Fusswegverbindung muss spätestens bei Bezug der ersten Wohnungen erstellt sein.

Die arealinternen Fuss- und Radwegverbindungen zwischen den Gebäuden und zum Reussweg werden privat erstellt, unterhalten und genutzt. Die Fusswegverbindung zwischen dem bebauten Grundstück Nr. 1569 und dem Weg entlang der Reuss über das Areal des Bebauungsplans Grünmatt ist öffentlich und wird vor der Genehmigung des Bebauungsplans grundbuchlich gesichert.

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist durch die Bauherrschaft ein Mobilitätskonzept gemäss Art. 21 der Sonderbauvorschriften zu erarbeiten.

### **3.1.4 Vorschriften zu Umwelt, Energie, Entsorgung und Sicherheit**

In den Art. 26 - 32 der Sonderbauvorschriften werden die Bedingungen festgehalten, die betreffend Lärm, Energie, Entwässerung, Entsorgung, ökologisches Bauen, Verwertung des ausgehobenen Bodens und der Feuerwehr erfüllt werden müssen.

### **3.1.5 Weitere Bestimmungen**

Die Überbauung ist in mindestens drei Etappen zu realisieren. In einer ersten Etappe können die Baubereich A und B realisiert werden. Der Baubeginn für diese Baubereiche wird offen gelassen. Der Baubeginn für den Baubereich C ist frühestens am 1. Januar 2022, der Baubeginn für den Baubereich D frühestens am 1. Januar 2024. In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung gemäss Etappenbegrenzung zusammen mit den Bauten auszuführen.

Die Bauten, Anlagen und Freiräume sind so zu gestalten, dass sie hinsichtlich Proportionen und Gliederung der Bauvolumen, Formensprache sowie Materialisierung und Farbgebung eine gute Qualität und Gesamtwirkung über das ganze Areal erzielen. Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen und dem Verfasser des Umgebungskonzepts zur Beurteilung vorzulegen. Das Baugesuchprojekt muss durch die Stadtbildkommission positiv beurteilt werden.

#### **4. Planungsverfahren**

- Entwurf des Konzepts und des Bebauungsplans 2014/2015
- Schlussberatung im begleitenden Ausschuss Januar 2016
- Beratung in der Stadtbildkommission Emmen Februar 2016
- Gemeinderat beschliesst Vorprüfung und Mitwirkung 24. Februar 2016
- Vorprüfungs- und Mitwirkungsverfahren März - Mai 2016
- Überarbeitung der Dokumente aufgrund der Anträge Juni - Oktober 2016
- Detailabklärungen Erschliessung und Parkierung bis Ende 2016
- Erste Informationsveranstaltung zur Erschliessung Januar 2017
- Verhandlungen betr. Erschliessung/öffentlicher Fusswegrechte bis April 2017
- Zweite Informationsveranstaltung zur Erschliessung 4. Mai 2017
- Gemeinderat beschliesst öffentliche Auflage 24. Mai / 7. Juni 2017
- Öffentliche Auflage 12. Juni - 11. Juli 2017
- Einspracheverhandlungen August - September 2017
- Einwohnerrat: Rückweisung an den Gemeinderat 19. Dezember 2017
- Überarbeitung aufgrund Rückweisung Januar bis März 2018
- Beschluss Einwohnerrat voraussichtlich  
22. Mai 2018
- Referendumsfrist (60 Tage) anschliessend
- Genehmigung Regierungsrat anschliessend

## **4.1 Kantonale Vorprüfung**

Am 22. Juni 2016 übermittelte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern der Gemeinde Emmen den Vorprüfungsbericht. Das BUWD hält fest, dass die im Entwurf vorliegende Teiländerung des Zonenplans Grünmatt und der Bebauungsplan Grünmatt insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils rechts- und zweckmässig beurteilt werden können. Unter der Betrachtung der im Bericht aufgeführten Vorbehalte und Änderungsanträge stimmen die eingereichten Unterlagen mit den kantonalen- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben überein. Art. 38 der SBV (Parkierung) musste nach der Überarbeitung noch einmal dem BUWD zur Vorprüfung eingereicht werden. Die Vorbehalte und Änderungsanträge des BUWD sowie die diesbezügliche Stellungnahme des Gemeinderats Emmen resp. die Berücksichtigung der Anträge im Bebauungsplan sind im Planungsbericht unter Kapitel 6.2 aufgeführt.

Das BUWD hält im 2. Vorprüfungsbericht vom 24. Mai 2017 fest, dass die vorliegenden Bestimmungen zur Parkierung weitgehend recht- und zweckmässig sind. Abs. 6. sei allerdings dahingehend zu ergänzen, dass die öffentlichen Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht vermietet und nicht als eigentliche Parkierfläche, sondern lediglich während der Dauer des Ladevorgangs benutzt werden dürfen. Zudem sind die Carsharing-Parkplätze und die erwähnten Parkplätze mit Elektro-Ladestationen auf gesamthaft maximal 5% der zulässigen Parkplätze zu beschränken.

## **4.2 Mitwirkung der Bevölkerung**

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens vom 4. Mai 2016 bis 2. Juni 2016 sind bei der Gemeinde sieben Stellungnahmen eingegangen. Die Eingaben sowie die Erwägungen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht einsehbar.

## **4.3 Weitere Anpassungen**

Aufgrund der Mitwirkung und einer ersten Informationsveranstaltung am 13. Januar 2017 zur Erschliessung sowie weiteren Beratungen nach der kantonalen Vorprüfung, insbesondere auch zur Erschliessung und Parkierung, nahm der Gemeinderat noch weitere inhaltliche Änderungen vor. Die detaillierten Änderungen sind im Planungsbericht unter Kapitel 6.5 aufgeführt.

## **4.4 Öffentliche Auflage**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 12. Juni 2017 bis 11. Juli 2017 sind acht Einsprachen eingegangen.

Im Folgenden werden diese mit Begründung und Entscheidvorschlag des Gemeinderates abgehandelt.

#### **4.4.1 Einsprache Scania Schweiz AG**

Einsprache vom 7. Juli 2017 durch die Scania Schweiz AG, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 447.

##### **Antrag**

Die Einsprecherin stellt sinngemäss folgenden Antrag:

- *Forderung nach einer uneingeschränkten Ein- und Ausfahrt zu den Personalparkplätzen sowie keine Einschränkung bei der Zu- und Wegfahrt unserer Kunden und Panneneinsatzfahrzeuge. Dies auch während der Nacht und an Sonn- und Feiertagen.*

##### **Begründung**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Durch die Wohnüberbauung Grünmatt befürchten wir ein starkes Verkehrsaufkommen auf deren Zubringerstrasse. Dies bedeutet für uns als Anstösser ein erhöhtes Unfallpotential. Unsere Personalparkplatzsituation (Skizze siehe 1) entlang der Zubringerstrasse bedingt eine rechtwinklige Zu- und Wegfahrt, welche aus unserer Sicht ein erhebliches Gefahrenpotential darstellt. Dies vor allem bei der Wegfahrt. Unsere Dienstleistungen als Nutzfahrzeug-Reparaturbetrieb bedingt eine 24-Stündige Einsatzmöglichkeit der Pannendienstfahrzeuge. Wir fordern eine uneingeschränkte Ein- und Ausfahrt zu den Personalparkplätzen sowie keine Einschränkung bei der Zu- und Wegfahrt unserer Kunden und Panneneinsatzfahrzeuge (Skizze siehe 2). Dies auch während der Nacht und an Sonn- und Feiertagen. Wir erachten es als nicht verantwortungsvoll, die Zubringerstrasse eines Wohnquartiers durch eine Industriezone zu führen. In einem Wohnquartier ist doch mit spielenden (Klein)-Kindern, Schülern und Fussgängern zu rechnen, was sehr viele Gefahren birgt. Wir bitten Sie, unsere Einwände zu berücksichtigen und die Situation nochmals zu prüfen, um eine geeignetere Lösung zu finden.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 7. Juli 2017 verwiesen.

##### **Einspracheverhandlung**

Am 18. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

##### **Entscheidungsvorschlag**

Die Einsprache wurde mit E-Mail vom 29. September 2017 zurückgezogen. Die Einsprache ist somit im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären.

#### **4.4.2 Einsprache P2S Immobilien AG**

Einsprache vom 30. Juni 2017 durch die P2S Immobilien AG, Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 3149 und 3150.

##### **Anträge**

Die Einsprecherin stellt sinngemäss folgende Anträge:

1. *Die Option mit dem neuen Trottoir muss weiter verfolgt werden und ist zwingend vor der Erteilung einer Baubewilligung zu realisieren.*
2. *Die Möglichkeit der Nutzung und des Ausbaus der Grünmattstrasse ist ins neue Verkehrskonzept mit einzubeziehen.*

3. *In der Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens ist eine Erhöhung der Bauvolumen abzulehnen, da keine zeitgemässe, sichere Linienführung für Fussgänger sowie für den Fahrzeugverkehr zur Verfügung steht.*

### **Begründung**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet: *Aus den Planungsunterlagen ist ersichtlich, dass die bereinigte Linienführung des Fahrverkehrs ausschliesslich auf der Buholzstrasse geführt werden soll. Eine Verteilung der Verkehrslast auf die beiden Strassen Grünmatt und Buholz ist nicht mehr Bestandteil dieser Auflage. Lediglich für die Fussgänger ist die neue Wegführung über die Grundstücke 1532 und 1586 zur Grünmattstrasse, respektive zur Bushaltestelle vorgesehen.*

*Es ist nicht vorstellbar, dass nach der Fertigstellung der Überbauung sämtliche Fussgänger diesen Weg benützen werden. Die im östlichen Teil der Überbauung wohnhaften Personen werden den kürzeren Weg über die Buholzstrasse zum OeV suchen und benutzen. Im Fusswegplan der Überbauung sind die Fusswege nicht durchgehend miteinander verbunden, somit können gar nicht alle Bewohner zum Fussweg über die Parzellen 1532 und 1586 gelangen. Dies stellt einen massiven Widerspruch dar in der Planaufgabe. Die angespannte Verkehrssituation auf der Buholzstrasse wurde bereits früher erwähnt und ist schlicht nicht zu verantworten. Die Option mit dem neuen Trottoir muss weiter verfolgt werden und ist zwingend vor der Erteilung einer Baubewilligung zu realisieren. Die Möglichkeit der Nutzung und des Ausbaus der Grünmattstrasse ist ins neue Verkehrskonzept mit einzubeziehen. In der Gesamtbetrachtung des Bauvorhabens ist eine Erhöhung der Bauvolumen abzulehnen, da keine zeitgemässe, sichere Linienführung für Fussgänger sowie für den Fahrzeugverkehr zur Verfügung steht. Im Weiteren verunmöglichen Sie mit der Inkraftsetzung des vorliegenden Bebauungsplanes den anderen Interessierten im erwähnten Gebiet die Weiterentwicklung ihrer zum Teil über 40-jährigen Gebäulichkeiten. Es kann nicht sein, dass später die langjährig ansässigen Firmen bei allfälligen Ausbauprojekten mit Auflagen belastet werden (Trottoirbau) welche zum aktuellen Zeitpunkt erstellt werden müssen. Vor der Bewilligung eines Bebauungsplanes für diese Wohnüberbauung ist die Erstellung der benötigten Infrastruktur zwingend. Gerne erwarten wir einen zeitgemässen Vorschlag, wie diese Verkehrssituation für alle Beteiligten tragbar gelöst werden kann.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 30. Juni 2017 verwiesen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 19. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

### **Entscheidungsvorschlag**

Die Anträge werden zur Ablehnung beantragt.

- **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Situation auf der Buholzstrasse und dem Hasliring optimiert werden muss. Rechtlich, technisch und finanziell ist jedoch der Bebauungsplan Grünmatt mit der aufgezeigten Erschliessung erschlossen. Die Verbindung aller Fusswege innerhalb des Bebauungsplangebiets wird durch die Gebäudedurchgänge gemäss Art. 10 der SBV sichergestellt. Die Fussdistanz vom Baubereich D zur Bushaltestelle Allmendli ist kürzer als die Distanz zur Bushaltestelle Flugzeugwerke. Da viele Bewohner den öffentlichen Verkehr in Richtung Seetalplatz

benutzen werden, werden die Bewohner die Bushaltestelle Allmendli bevorzugen und somit den Fussweg gemäss Art. 16 Abs. 3 der SBV benutzen.

- **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Schmid Immobilien AG hat für alle Grundstücke des Bebauungsplangebiets das Fahrwegrecht (privatrechtliche Dienstbarkeit) auf der Stichstrasse Buholzstrasse.

Bezüglich des Erschliessungskonzepts gemäss dem rechtsgültigen Bebauungsplan Grünmatt ist zu sagen, dass dieses aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse auf der Grünmattstrasse nur umsetzbar wäre, wenn Land von den angrenzenden Grundstücken erworben werden könnte. Gespräche mit den Grundeigentümern haben jedoch gezeigt, dass diese nicht bereit sind, Land abzutreten. Somit ist eine Erschliessung, wie sie im rechtsgültigen Bebauungsplan Grünmatt angedacht war, nicht umsetzbar.

Weiter ist zu sagen, dass durch das neue Erschliessungskonzept des neuen Bebauungsplans (Erschliessung über die Stichstrasse Buholzstrasse) der Verkehr auf der Buholzstrasse und dem Hasliring im Vergleich zum Erschliessungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplans nur gering (wenn überhaupt) zunimmt. Gemäss dem Bauungskonzept zum rechtsgültigen Bebauungsplan, welches als wegleitendes Dokument aufgeführt wird, waren mindestens 100 Wohnungen geplant. Einschränkungen bezüglich der Anzahl Parkplätze gibt es in diesem Bebauungsplan nicht. Es ist davon auszugehen, dass pro Wohnung ca. zwei Parkplätze realisiert worden wären. Für die Bewohner wären es demzufolge rund 200 Parkplätze gewesen. Zudem wären Besucher- und Gemeinschaftsparkplätze dazugekommen. Im neuen Bebauungsplan darf pro Wohnung nur ein Parkplatz erstellt werden. Gemäss dem Richtkonzept sind rund 150 Wohnungen geplant. Weiter sind Besucher, Gemeinschafts- und Carsharingparkplätze möglich. Somit ist festzuhalten, dass mit dem neuen Bebauungsplan weniger Parkplätze realisiert werden als mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan möglich sind und so auch weniger Fahrten erzeugt werden. Der Verzicht auf die Zufahrt im Einbahnverkehr über die Grünmattstrasse führt nicht zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Erschliessung über die Buholzstrasse und den Hasliring. Zudem werden die Rahmenbedingungen des Kantons bezüglich des Verkehrs eingehalten. Dies wird im wegleitenden Verkehrskonzept aufgezeigt.

- **Antrag 3**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Anpassung des Bebauungsplans und somit eine Erhöhung des Bauvolumens ist aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen recht- und zweckmässig. Dies hält der Kanton im Vorprüfungsbericht vom 22. Juni 2016 ebenfalls fest. Die Erschliessung für den Langsamverkehr wie auch für den motorisierten Individualverkehr ist rechtlich, technisch und finanziell gesichert.

Die Weiterentwicklung der bereits bestehenden Gebäulichkeiten im Quartier Grünmatt wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Sofern alle gesetzlichen Bestimmungen und übergeordneten Rahmenbedingungen eingehalten sind, kann sich ein Betrieb entsprechend weiterentwickeln.

### 4.4.3 Einsprache VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern

Einsprache vom 5. Juli 2017 durch den VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern.

#### Anträge

1. *Sinngemässe Ergänzung von Art. 27 mit einem Absatz 3: "Die Überbauung richtet sich nach den ökologischen Gesichtspunkten und Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft."*
2. *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.*

#### 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. *Der kantonale Richtplan, teilrevidiert 2015, definiert im Kapitel Z3-2 folgende Zielsetzung: "Im Agglomerationsgürtel, entlang der Hauptverkehrsachsen und entlang den Nebenachsen ist der Modalsplit zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Langsamverkehrs zu erhöhen." Es muss davon ausgegangen werden, dass mit einem Pflichtparkplatz pro Wohnung diese übergeordnete Zielsetzung nicht erreicht wird.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 5. Juli 2017 verwiesen.

#### Einspracheverhandlung

Am 29. August 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll inklusive den Ergänzungen der Einsprecherin mit dem Schreiben vom 11. September 2017 ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

#### Entscheidungsvorschlag

Die Anträge werden zur Ablehnung beantragt.

- **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Gemäss § 2 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die ökologischen Gesichtspunkte und Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft mitzubeachten, und nicht zu berücksichtigen, so wie es die Einsprecherin aufführt. Mit Art. 27 der Sonderbauvorschriften, der Reduktion der Pflichtparkplätze sowie der Verpflichtung, ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, werden die Anforderungen gemäss PBG und der Gemeinde Emmen erfüllt.

- **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

In den Unterlagen zu Händen der kantonalen Vorprüfung wurde mit über 1.6 Parkplätzen pro Wohnung gerechnet. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurde zwischen der Gemeinde Emmen, dem Kanton Luzern und der Grundeigentümerin die Bestimmungen gemäss Art. 18 der Sonderbauvorschriften erarbeitet. Ein Pflichtparkplatz pro Wohnung ist aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Siedlungsgebiets vertretbar.

#### **4.4.4 Einsprache Hauser Cheminéebau und Plattenbeläge AG**

Einsprache vom 3. Juli 2017 durch die Hauser Cheminéebau und Plattenbeläge AG, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3151.

##### **Anträge**

Die Einsprecherin stellt sinngemäss folgende Anträge:

- 1. Wir fordern, dass der Verkehr zur Überbauung Grünmatt im Einbahnverkehr über die Grünmattstrasse und Ausfahrt über die Stichstrasse (Privatstrasse) erfolgt.*
- 2. Wir fordern, dass die 30er Zone bis zum RUAG-Kreisel erweitert wird.*
- 3. Wir fordern, dass es keine Verbotstafel beim heutigen 30er Zonenende geben wird, damit die Zu- und Wegfahrt Grünmattstrasse-Buholzstrasse-Hasliring gewährleistet bleibt.*
- 4. Wir fordern, dass ein Fussgängerverbot gilt ab Grundstück Grünmatt zur Stichstrasse und so auf der Buholzstrasse-Hasliring keine Fussgänger von der neuen Überbauung über das Industriegebiet zum RUAG-Kreisel dürfen!*
- 5. Verbot für Velofahrer ab Grundstück Grünmatt in die private Stichstrasse.*

##### **Begründung**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Anträge 1-3: Im Brief 37/10 Bericht und Antrag an den Gemeinderat wurde unter Punkt 4.3. festgehalten, dass es sich bei der Grünmattstrasse um eine rechtskräftige in der Kategorie der Gemeindestrasse 3. Klasse eingereihte, öffentliche Strasse handelt. Als solche dient sie dem Gemeindegebrauch und kann somit von jedermann benutzt werden. (§21 Abs.1 Strassengesetz) Gelegentliche Verkehrsbehinderungen sind demnach hinzunehmen. Des Weiteren wurde festgehalten, dass der Verkehr in Einbahnrichtung über die Grünmattstrasse erfolgt, die Strasse 5m breit ist, was als Zufahrt zu einem Wohngebiet genügt. Zudem hat die Gemeinde im Gebiet Seetalstrasse, Grünmattstrasse noch Landreserven, (Punkt 4.1.) um die Strasse und die Kreuzung auszubauen. Wir im Hasliring sind nicht gewillt, weil die Gemeinde Emmen sparen muss, sämtlichen Verkehr über die Privatstrasse-Buholzstrasse-Hasliring zu tolerieren. Wie in unserem Brief vom Mai 2016 schon erwähnt, ist die Kapazität dieser Strasse schon jetzt am Anschlag und das Wegfahren aus unserem Grundstück sehr gefährlich. Zwischenzeitlich ist auch Caravan Zimmermann mit Mehrverkehr dazu gekommen und die Grünflächen der RUAG werden auch früher oder später bebaut!!!*
- Antrag 4: Im Bericht wurde festgehalten, dass die Fussgänger über die Grundstücke Nr. 449/1532 und 3442 einen Fussweg erhalten. Früher hiess es Bericht 37/10 S.2 Die Fussgängererschliessung erfolgt über die Wohnsiedlung Reusspark zur Rathausenstrasse. Die Erschliessung wurde im Rahmen des Gestaltungsplan Reusspark gesichert (Warum wurden die Autos und Velos vergessen). Wenn man den Plan der internen Fusswege betrachtet (Plan beigelegt) besteht zwischen der Häuser A/B und C/D keine Verbindung! Im Gegenteil, der Fussgängerweg der beiden Häuser C/D wurde Richtung Stichstrasse — Buholzstrasse eingezeichnet.*

*Wie uns auch die Herren vom Baudepartement Emmen mitgeteilt haben, dürfen die Fussgänger überall durch. Das ist nicht akzeptabel. Es ist zwingend nötig, dass alle Fussgänger über die im Bericht 37/10 festgehaltenen Fusswege zum ÖV gelangen. Es ist nicht zu verantworten, dass Frauen mit Kinderwagen und ev. noch ein Kleinkind mit Velo, Schüler, ältere Leute u.s.w. über eine Industriestrasse zu den ÖV gelangen.*

- *Antrag 5: 646 Velos entsprechen der Schweizernorm berechnet für die Überbauung Grünmat. Es wird vorgesehen, die Velofahrer über die Stichstrasse, Buholzstrasse zum RUAG-Kreisel zu führen. Dies ist nicht zu verantworten. Die Schüler gehen zu 90% mit dem Velo zur Schule und dies ab der 1.Klasse. Wir wissen nicht, wer die Verantwortung übernimmt, sein Kind über eine Industriestrasse fahren zu lassen, wo täglich 50 und mehr Lastwagen z.T. mit Anhängerzügen, Reisebusse u.s.w. verkehren.  
Es gibt eine Lösung, die verantwortbar wäre: Reussweg (ist für Velofahrer erschlossen), Rathausenstrasse (30er Zone), Fussgänger über Hauptstrasse und nachher von den Steuerzahler finanzierter Radweg.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 3. Juli 2017 verwiesen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 20. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Dokumenten zu finden.

### **Entscheidvorschlag**

Folgende Anträge werden zur Ablehnung beantragt:

- **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Schmid Immobilien AG hat für alle Grundstücke des Bebauungsplangebiets das Fahrwegrecht (privatrechtliche Dienstbarkeit) auf der Stichstrasse Buholzstrasse. Bezüglich des Erschliessungskonzepts gemäss dem rechtsgültigen Bebauungsplan ist zu sagen, dass dieses aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse auf der Grünmattstrasse nur umsetzbar wäre, wenn Land von den angrenzenden Grundstücken erworben werden könnte. Gespräche mit den Grundeigentümern haben jedoch gezeigt, dass diese nicht bereit sind, Land abzutreten. Somit ist eine Erschliessung, wie sie im rechtsgültigen Bebauungsplan angedacht war, nicht umsetzbar.

Weiter ist zu sagen, dass durch das neue Erschliessungskonzept des neuen Bebauungsplans (Erschliessung über die Stichstrasse Buholzstrasse) der Verkehr auf der Buholzstrasse und dem Hasliring im Vergleich zum Erschliessungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplans nur gering (wenn überhaupt) zunimmt. Gemäss dem Bebauungskonzept zum rechtsgültigen Bebauungsplan, welches als wegleitendes Dokument aufgeführt wird, waren mindestens 100 Wohnungen geplant. Einschränkungen bezüglich der Anzahl Parkplätze gibt es in diesem Bebauungsplan nicht. Es ist davon auszugehen, dass pro Wohnung ca. zwei Parkplätze realisiert worden wären. Für die Bewohner wären es demzufolge rund 200 Parkplätze gewesen. Zudem wären Besucher- und Gemeinschaftsparkplätze dazugekommen. Im neuen Bebauungsplan darf pro Wohnung nur ein Parkplatz erstellt werden. Gemäss dem Richtkonzept sind rund 150 Wohnungen geplant. Weiter sind Besucher, Gemeinschafts- und Carsharingparkplätze möglich. Somit ist festzuhalten, dass mit dem neuen Bebauungsplan weniger Parkplätze realisiert werden als mit dem Bebauungsplan

2011 und so auch weniger Fahrten erzeugt werden. Der Verzicht auf die Zufahrt im Einbahnverkehr über die Grünmattstrasse führt nicht zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Erschliessung über die Buholzstrasse und den Hasliring.

Zudem sind der Hasliring sowie die Buholzstrasse Gemeindestrassen 2. bzw. 3. Klasse und somit dem Gemeingebrauch gewidmet. Die Rahmenbedingungen des Kantons bezüglich des Verkehrs werden eingehalten. Dies wird im begleitenden Verkehrskonzept aufgezeigt.

- **Antrag 4**

Erwägung des Gemeinderates:

Auf der Stichstrasse und der Buholzstrasse ist eine Tempo-30-Zone geplant. Ein Fussgängerverbot in einer Tempo-30-Zone ist nicht zweckmässig. Zudem benutzen die Beschäftigten der Grundstücke Nrn. 447 und 625 bereits heute die Stichstrasse für den Fussverkehr. Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt gemäss Art. 16 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften. Die Verbindung aller Fusswege innerhalb des Bebauungsplangebiets wird durch die Gebäudedurchgänge gemäss Art. 10 der Sonderbauvorschriften sichergestellt. Die Fussdistanz vom Baubereich D zur Bushaltestelle Allmendli ist kürzer als die Distanz zur Bushaltestelle Flugzeugwerke. Da viele Bewohner den öffentlichen Verkehr in Richtung Seetalplatz benutzen werden, werden die Bewohner die Bushaltestelle Allmendli bevorzugen.

Obwohl die Erschliessung für den Fussverkehr über die Stichstrasse und Buholzstrasse zur Bushaltestelle Allmendli im Bebauungsplan nicht vorgesehen ist, kann diese den Fussgängern nicht verboten werden. Zudem ist auf den besagten Strassen die Verkehrssicherheit für den Fussverkehr gewährleistet, da eine Tempo-30-Zone geplant ist und auf der Stichstrasse bereits heute ein Trottoir besteht.

- **Antrag 5**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt gemäss Art. 16 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften zum einen über die Radwegverbindung entlang der Reuss, zum anderen über den Hasliring und die Buholzstrasse. Die Schüler sowie alle Bewohner, welche sich in Richtung Seetalplatz bewegen werden, benutzen die Radwegverbindung entlang der Reuss. Die Schüler müssen somit mit dem Velo nicht durch ein Industriegebiet fahren. Für sichere Radfahrer ist die Erschliessung über den Hasliring und die Buholzstrasse zumutbar.

Bei folgenden Anträgen wird Nichteintreten beantragt, da es sich nicht um anfechtbare Gegenstände der öffentlichen Auflage handelt:

- **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

Da es sich um einen nicht anfechtbaren Gegenstand der öffentlichen Auflage handelt, kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Die Gemeinde nimmt jedoch dazu wie folgt Stellung:

Die Gemeinde prüft eine Verlängerung der Tempo-30-Zone von der Buholzstrasse über den Hasliring bis zur Einmündung in die Seetalstrasse.

- **Antrag 3**

Erwägung des Gemeinderates:

Da es sich um einen nicht anfechtbaren Gegenstand der öffentlichen Auflage handelt, kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Die Gemeinde nimmt jedoch dazu wie folgt Stellung:

Zurzeit ist nicht geplant, den Durchgangsverkehr auf der Buholzstrasse zu unterbinden. Nimmt der Durchgangsverkehr künftig jedoch stark zu, können weitere Massnahmen (z.B. Fahrverbot oder physische Unterbrechung) nicht ausgeschlossen werden.

### **Zusätzliche Stellungnahmen der Einsprecherin**

Die Einsprecherin hat noch eine Stellungnahme bzw. Fragen zu den Themen Anzahl Wohnungen, Umzonung und Verkehr eingereicht. Die Stellungnahmen bzw. Fragen können im Einsprachedokument vom 3. Juli 2017 nachgelesen werden. Die Gemeinde Emmen nimmt wie folgt dazu Stellung:

- Anzahl Wohnungen:

Die Anzahl Wohnungen wird im Bebauungsplan nicht festgelegt. Im Bebauungsplan werden die Baubereiche mit der anrechenbaren Gebäudefläche sowie die maximale Höhe der Gebäude festgelegt. Gemäss dem Richtkonzept, welches wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist, sind rund 150 Wohneinheiten geplant.

- Umzonung:

Gemäss dem neuen Planung- und Baugesetz kann keine Anzahl Vollgeschosse festgelegt werden. Im Bebauungsplan Grünenmatt wird die Höhe durch die maximale Firsthöhe begrenzt. Eingeschränkt wird die Nutzung jedoch noch durch Art. 9 der Sonderbauvorschriften. Das oberste Geschoss darf nur mit einer nutzbaren Fläche von 75% der anrechenbaren Gebäudeflächen des darunterliegenden Geschosses genutzt werden.

- Verkehr:

Die Unterlagen der öffentlichen Auflage sind für alle zugänglich. Die Gemeinde Emmen kann den Medien nicht vorschreiben, ob sie einen Bericht zur Grünenmatt machen dürfen oder nicht. Auch auf deren Inhalt kann die Gemeinde Emmen keinen Einfluss nehmen.

### **4.4.5 Einsprache Ubinas AG**

Einsprache vom 10. Juli 2017 durch die Ubinas AG, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 625, vertreten durch Lorenz Zimmermann, Architekt, Landenbergstrasse 35, 6005 Luzern

#### **Anträge**

1. *Der Bebauungsplan ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.*
2. *Es ist ein Lärmschutznachweis zu erstellen der mit detaillierter Beschreibung der Lärmmessungen und der Umsetzung in das Berechnungsmodell enthält.*
3. *Der Grenzabstand vom Gebäude D zur Parzelle 625 muss auf die neuen Berechnungen hin wenn nötig verschoben werden, dass die Planungswert ES II (Räume in Wohnungen) nicht überschritten werden.*

4. *Es wird von der Gemeinde eine schriftliche Zusage verlangt, dass bei einer Bewilligung des aufliegenden Bebauungsplanes ihr später keine Auflagen in Bezug Lärmimmissionen auferlegt werden, die im Rahmen einer zonenkonformen Nutzung ihrer Parzelle erlaubt sind.*
5. *Die Umzonung der Parzelle 626 ist abzulehnen, wenn obigen Punkte nicht erfüllt werden.*
6. *Es ist eine neue Lösung zu suchen wie das Areal Grünenmatt erschlossen werden kann. Gerne sind wir in Anwesenheit der übrigen Grundstückbesitzer der Privatstrasse zu einem Gespräch bereit.*

## **Begründung**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- *Bebauungsplan*  
*Das Gebiet Grünenmatt ist trotz der eingangs erwähnten Teilrevision des Nutzungsplans und des Bebauungsplans im Jahr 2011 bis heute unbebaut geblieben.*  
*In den Jahren 2012/13 erwarb die Schmid Immobilien AG Ebikon die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplangebiets Grünenmatt, Mit dem Zukauf der Parzelle Nr. 626 wird nun beabsichtigt eine Wohn-Überbauung über das gesamte Areal zu realisieren, weshalb eine Umzonung der Parzelle 626 im vorliegenden Gesuch beabsichtigt wird. Dazu wird eine Umzonung der Gesamte Fläche von der 3 Geschossigen Wohnzone (1/1/3), ES II in die Spezielle Wohnzone (W-S), ES II seitens der Landbesitzerin beantragt.*  
*Begründet wird das Ganze damit, dass mit der vorliegenden Revision die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer qualitätsvollen Überbauung des Areals Grünenmatt geschaffen werden sollen, sowie verschiedene "Hindernisse" bereinigt werden könnten, welche die Umsetzung des Bauungsplans aus dem Jahre 2011 verunmöglicht hätten?!*  
*Trotz dieser nur wenige Jahre zurückliegenden Teilrevision im Gebiet Grünenmatt wird die vorliegende Revision der Planung im Areal Grünenmatt in einem Vorprüfbericht des zuständigen Departements vom Kanton Luzern im Grundsatz als recht- und zweckmässig empfunden, weil dadurch die zeitgerechte Überbauung des Areals deutlich verbessert werden soll. Im Weiteren wird eine Ablösung des Bebauungsplans aus dem Jahre 2011 - wenige Jahre nach dessen Genehmigung — damit gerechtfertigt, dass damit die Erschliessung geregelt werden könne?!*  
*Die Einsprecherin Unterstützt die Meinung, dass mit dem Land haushälterische umgegangen werden muss. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan, der dazu Notwendigen Zonenplanänderung und vorgesehenen Erschliessung wird dessen angrenzenden Gewerbe - und Industrieliegenschaft in ihrem Betrieb eingeschränkt und in ihrer Existenz gefährdet. Dazu entspricht das darin vorgesehene Verkehrskonzept nicht den Privatrechtlichen Vereinbarungen bezüglich Fahr — und Fusswegrechte die anhand des bestehenden Bebauungsplanes von 2011 zwischen den damaligen Landbesitzer und den Eigentümer der Parzellen auf der die Privatstrasse verläuft getroffen wurden. (Mehr dazu unter Abs. 5 — Stellungnahme zur Teilrevision des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans).*  
*Der Situationsplan zeigt auf, dass das Gebäude D bis auf den Mindestgrenzabstand von 8 m zur Parzelle der Einsprecherin eingeplant ist. Dazu sei erwähnt, dass gemäss den Grundrissplänen im Richtprojekt gegen das Industrieareal Wohn — und Schlafräume angeordnet sind, obwohl im aufgelegten Dossier Rahmenbedingungen Lärmschutz unter Abs. 3.3 Schlussbeurteilung was ganz was anderes steht, mit dem Hinweis, lärmrechtliche Anforderungen seien erfüllt: Durch den*

*grosszügigen Abstand der geplanten Gebäude von der nordwestlichen Parzellengrenze und die lärmoptimierte Grundrissgestaltung können die lärmrechtlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt werden.*

*Der Bericht „Lärmschutz gegen die benachbarten Lärmimmissionen“ wurde im Oktober 2013 erstellt. Die darin aufgeführte Abbildung 5, mit den Angaben zu den Standorten wo die Messungen durchgeführt wurden, belegt dass die Messungen damals nicht über das ganze Areal vorgenommen wurden, sondern sind nur auf der Südlichen Hälfte gemessen wurde. Die Abbildung umfasst nicht einmal das nordöstliche Grundstück (Parz. Nr. 626), da dies damals auch nicht im Besitze des Auftraggebers zu den Messungen war.*

*Somit kann auch im Bericht keine verlässliche Aussage gemacht werden wie stark das Gebiet der Grünenmatt mit Industrie- und Gewerbelärm belastet ist. Insbesondere sind die eingezeichneten Grenzwertüberschreitung Lärmschutznachweis: Abbildung 8) zu dem Grundstück der Einsprecherin falsch! (Beilage BB 5).*

*Im Rahmen des zur Genehmigung vorliegenden Bebauungsplans ist nachzuweisen, dass bei keinen lärmrelevanten Räumen der Wohnüberbauung Grünenmatt (insbesondere alle Wohn- und Schlafzimmer) die zulässigen Lärmgrenzwerte überschritten werden (gemessen beim offenen Fenster!).*

*Der Vorliegende Bericht wird somit von uns bestritten und machen ein Vorbehalt gegen den vorgesehen Gebäudeabstand zur Parzelle 625 der Einsprecherin. Dazu möchten wir erwähnen, dass zurzeit eine Provisorische Nutzung der Gebäulichkeiten vorliegt, jedoch das Areal in unabsehbarer Zeit einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. resp. eine Projektstudie für ein Gewerbe Betrieb mit LKW An- Auslieferung in Bearbeitung ist.*

*Die Einsprecherin verlangt, dass vor einer Bewilligung des aufliegenden Bebauungsplanes eine schriftliche Zusage seitens der Gemeinde vorliegen muss, die uns garantiert, dass ihr später keine Auflage in Bezug Lärmimmissionen gemacht werden können, die bei einer Zonenkonformen Nutzung ihrer Parzelle zulässig sind.*

- **Zonenplan**

*Wie eingangs erwähnt, unterstützt die Einsprecherin die Meinung, dass mit dem Land haushälterische umgegangen werden muss.*

*Zur Realisierung resp. Genehmigung des Bebauungsplan Grünenmatt ist eine Umzonung des Grünenmatt Areals von der 3-geschossigen Wohnzone (1/1/3), ES II, in die Spezielle Wohnzone (W-S), ES II beantragt. Die angrenzende Parzelle 626 ist der 3-geschossigen Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3), mit der Empfindlichkeits-Stufe III zugeordnet. Die beabsichtigte Umzonung verändert die Situation in Bezug Lärmempfindlichkeit gegenüber der angrenzenden Gewerbe - und Industrieliegenschaft der Einsprecherin, weshalb wir berechtigt befürchten müssen, dass eine zonenkonformen Nutzung beeinträchtigt würde.*

*In der speziellen Wohnzone (W-S), ES II sind 4 Vollgeschosse erlaubt. Das Projekt gemäss Bebauungsplan sieht jedoch 5 Vollgeschosse vor?*

- **Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan**

*Gemäss der Publikation können gegen die Teilrevision des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans sich gemäss §13 Abs. 3 PBG Personen, Organisationen und Behörden des betroffenen Gebiets während der Auflagefrist äussern.*

Wie eingangs erwähnt erfolgt im rechtsgültigen Bebauungsplan "Grünmatt" vom 2011 die Verkehrs-Erschliessung über die Grünmattstrasse, sowie über die ab Buholzstrasse abzweigende Privat Strasse. Für die damalige Bewilligung des Bebauungsplanes musste somit vorgängig die Fuss- und Fahrwegrechte zwischen den damaligen Grundstückbesitzer und den Eigentümer der Privat Strasse — dazu auch die Einsprecherin gehört — geregelt werde. Unter den damaligen Vorgabe, dass nur ein Teil des Verkehrs über diese Strasse geführt wird gaben die Grundstückeigentümer der Privatstrasse ihr Einverständnis, und regelten dies in einem Dienstbarkeitsvertrag.

Mit der vorliegenden Auflage zu einem neuen Bebauungsplan entsteht jedoch eine völlig neue Situation. Der vorliegende Erschliessungsplan sieht vor, die neue Überbauung ausschliesslich über die Privatstrasse zu erschliessen, da wegen offenbaren Widerständen der Anstösser der Grünmattstrasse diese nun weggelassen werden soll. Dazu wird bei einer Umzonung der Verkehr mit nun 150 Wohneinheiten auch noch verdreifacht. Bei Vertrags Abschluss war die Grundlage Reihen-Einfamilienhäuser und 3-Geschossige Wohnblöcke mit ca. 50 Wohneinheiten.

Der Eigentümer der Parzelle 625 sieht mit der neuen Begebenheit den Dienstbarkeitsvertrag als Ungültig an. Mit der gesamten Erschliessung der Wohnüberbauung Grünmatt sprechen wir von einer Vervielfachung des Motorisierten Verkehrs und dazu auch noch der Zweiradverkehr. Wir halten dies für diese Strasse als zu gefährlich (Konflikte mit industriellem Anliefer- und Schwerverkehr) einerseits und dem Langsamverkehr, Zweiradverkehr und sehr viele Fussgänger aus der Grünmatt anderseits.

Es ist eine neue Lösung zu suchen wie das Areal Grünmatt Erschlossen werden kann. Gerne sind wir in Anwesenheit der übrigen Grundstückbesitzer der Privatstrasse zu einem Gespräch bereit.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 10. Juli 2017 verwiesen.

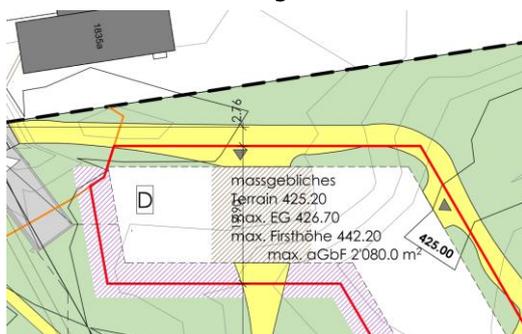
### Einspracheverhandlung

Am 26. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

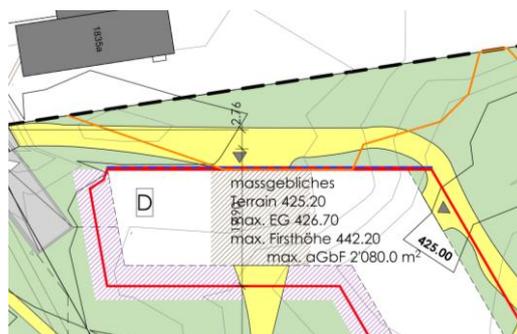
Jedoch werden aufgrund der Einspracheverhandlung folgende Anpassungen im Situationsplan und an den Sonderbauvorschriften vorgenommen:

- Situationsplan: Der Baubereich D wird aufgrund der Einsprache der Ubinas AG angepasst. Zudem dürfen im Abschnitt gemäss Darstellung im Situationsplan Richtung Arbeitszone keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung erstellt werden.

Ausschnitt Situationsplan  
Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Situationsplan  
Stand Einwohnerrat



➔ Begründung:

Mit dieser Anpassung wird auf die Lärmimmissionen reagiert.

• Sonderbauvorschriften:

Art. 26 Lärmschutz

<sup>1</sup> Im ganzen Bebauungsplanperimeter gilt der Planungswert (PW) der Empfindlichkeitsstufe II (ES II). Zur Beurteilung der Einhaltung des Lärmschutzes gilt der Bericht des Büros Planteam GHS AG, Sempach Station, datiert vom ~~16.10.2013, rev. 28.03.2017~~ 10.11.2017.

~~<sup>2</sup> Der durch die Emissionen der angrenzenden Betriebe betroffene Bereich des Bebauungsplanperimeters ist im Situationsplan bezeichnet. Innerhalb dieses betroffenen Bereichs sind keine Baubereiche für Wohnbauten festgelegt. Im Baubereich D dürfen im Abschnitt gemäss Darstellung im Situationsplan Richtung Arbeitszone keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung erstellt werden.~~

➔ Begründung:

Mit dieser Anpassung wird auf die Lärmimmissionen reagiert.

### Entscheidungsvorschlag

Folgende Anträge werden zur Ablehnung beantragt:

• **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Das detaillierte Lärmschutzgutachten wurde in Bezug auf das Grundstück Nr. 625 nachgeholt. Die Erschliessung des Bebauungsplans Grünmatt ist rechtlich, technisch und finanziell gesichert. Gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements können in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten die Gebäudehöhen und Dichten in einem Bebauungsplan abweichend festgelegt werden. Die spezielle Wohnzone im Bebauungsplangebiet Grünmatt ist mit der blau gepunkteten Linie speziell bezeichnet. Somit sind fünf Vollgeschosse rechters.

• **Antrag 3**

Erwägung des Gemeinderates:

Es wird ein detailliertes Lärmschutzgutachten über das ganze Bebauungsplangebiet Grünmatt erstellt. Aufgrund der Anpassungen des Situationsplan und der Sonderbauvorschriften (Art. 26 Abs. 4), in welchen festgehalten wird, dass im Baubereich D im Abschnitt gemäss Darstellung im Situationsplan Richtung Arbeitszone keine lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung erstellt werden dürfen, ist eine Verschiebung des Baubereichs D nicht notwendig.

• **Antrag 4**

Erwägung des Gemeinderates:

Mit der Umzonung des Grundstücks Nr. 626 von der Wohn- und Gewerbezone in die spezielle Wohnzone ändert sich auch die Empfindlichkeitsstufe (ES) von ES III auf ES II. Bezüglich neuen ortsfesten Anlagen gilt folgendes: Gemäss Art. 7 der Lärmschutzverordnung dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Gemäss Art. 7 Abs. 2 gewährt die Vollzugsbehörde Erleichterungen, soweit die Einhaltung der Planungswerte zu

einer unverhältnismässigen Belastung für die Anlage führen würde und ein überwiegendes öffentliches, namentlich auch raumplanerisches Interesse an der Anlage besteht. Die Immissionsgrenzwerte dürfen jedoch nicht überschritten werden.

Bezüglich geänderten ortsfesten Anlagen gilt folgendes (Umbauten, Erweiterungen): Gemäss Art. 8 der Lärmschutzverordnung müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden. Durch diese Regelung wird den bestehenden Gewerbebetrieben noch ein gewisser Spielraum für Entwicklungen gegeben. Somit kann sich ein Betrieb weiterentwickeln und fünf Dezibel mehr Lärm verursachen als zum heutigen Zeitpunkt.

Das Argument der Einsprecherin, dass das Areal in unabsehbarer Zeit einer neuen Nutzung zugeführt werden soll resp. eine Projektstudie für ein Gewerbebetrieb mit LKW An- und Auslieferung in Bearbeitung ist, ist nicht relevant. Gemäss Art. 36 Abs. 2 lit. a der Lärmschutzverordnung muss das Projekt bereits bewilligt oder öffentlich aufgelegt worden sein. Dies ist hier nicht der Fall. Somit kann und darf das beabsichtigte Projekt noch nicht berücksichtigt werden. Eine schriftliche Zusage, dass später keine Auflagen in Bezug auf die Lärmimmissionen gemacht werden, kann und darf die Gemeinde nicht geben.

- **Antrag 5**

Erwägung des Gemeinderates:

Es können nicht alle obigen Punkte (Anträge) erfüllt werden (siehe die jeweiligen Erwägungen zu den einzelnen Anträgen). An der Umzonung des Grundstücks Nr. 626 wird aufgrund der Erwägungen zu den einzelnen Anträgen festgehalten.

- **Antrag 6**

Erwägung des Gemeinderates:

Es besteht kein Anlass, davon auszugehen, dass die Erschliessung nicht sichergestellt ist. Im Dienstbarkeitsvertrag wird unter "I. Ingress" Ziff. 2. die Vorgaben der Erschliessung des Bebauungsgebietes Grünmatt wiedergegeben. Der Ingress bzw. die Vorbemerkungen entfalten indes keine Rechtswirkungen. Die verbindlichen Vereinbarungen wurden unter Ziff. "II. Dienstbarkeitsvertrag" getroffen. Gemäss Ziff. II./4. gilt das begründete Fuss- und Fahrwegrecht über die Buholzstrasse im Gegenverkehr. Der Umfang des Fuss- und Fahrwegrechtes wird unter Ziff. II./5. umschrieben. Das Fuss- und Fahrwegrecht ist unbeschränkt. Es gilt für den gesamten im Zusammenhang mit der geplanten Überbauung entstehenden Verkehr. Zugunsten des Grundstückes Nr. 626 wurde unter Ziff. II./11. mit dem gleichen Umfang ein Fuss- und Fahrwegrecht begründet. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass im Dienstbarkeitsvertrag keine Einschränkungen des Fuss- und Fahrwegrechtes vereinbart wurden. Die behauptete "Vervierfachung des motorisierten Verkehrs" ist unzutreffend. Im rechtsgültigen Bebauungsplan hätten mindestens 100 Wohnungen erstellt werden können. Es ist davon auszugehen, dass pro Wohnung ca. zwei Parkplätze realisiert worden wären. Für die Bewohner wären es demzufolge rund 200 Parkplätze gewesen. Zudem wären Besucher- und Gemeinschaftsparkplätze dazugekommen. Im neuen Bebauungsplan darf pro Wohnung nur ein Parkplatz erstellt werden. Gemäss dem Richtkonzept sind rund 150 Wohnungen geplant. Weiter sind Besucher, Gemeinschafts- und Carsharingparkplätze möglich. Somit ist festzuhalten, dass mit dem neuen Bebauungsplan weniger Parkplätze realisiert werden als mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan und so auch weniger Fahrten erzeugt werden. Der Verzicht auf die Zufahrt im Einbahnverkehr über die Grünmattstrasse führt nicht zu einer un-

zumutbaren Mehrbelastung der Erschliessung über die Buholzstrasse und den Hasliring. Die Erschliessung über die Buholzstrasse ist mittels unbeschränktem Fuss- und Fahrwegrecht privatrechtlich sichergestellt. An der Erschliessung wird somit festgehalten.

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

- **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

Es wurde ein detailliertes Lärmschutzgutachten über das ganze Bebauungsplangebiet Grünmatt erstellt. Aufgrund dessen ist dieser Antrag infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt zu erklären.

#### **4.4.6 Einsprache Hans Müller Bächler GmbH**

Einsprache vom 11. Juli 2017 durch die Hans Müller Bächler GmbH, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 259, vertreten durch Hofstetter Advokatur & Notariat, Urs Hofstetter-Arnet, Weggisgasse 29, Postfach 2930, 6002 Luzern.

#### **Anträge**

1. *Der Bebauungsplan «Grünmatt» für die Grundstücke Nrn. 450, 3442, 3443, 4067, 4094 und 626, GB Emmen im Gebiet «Grünmatt», inklusive die Änderungen des Zonenplanes [Umzonung von der 3-geschossigen Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3), ES III, respektive 3-geschossigen Wohnzone (W3), ES II in die Spezielle Wohnzone (W-S), ES II überlagert mit der blauen Punktlinie «Gebäudehöhen und Dichten» gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde Emmen sowie die Umzonung von der 3-geschossigen Wohnzone (1/1/3), ES II in die Arbeitszone (Ar), ES III seien nicht zu genehmigen.*
2. *Die verbindlichen Planbestandteile des Bebauungsplans "Grünmatt" (für die Grundstücke Nrn. 450, 3442, 3443, 4067, 4094 und 626, GB Emmen im Gebiet "Grünmatt"), nämlich Situationsplan im Massstab 1:500, Sonderbauvorschriften (SBV), Schnittplan Haus B 1:200 sowie Plan Umgebung 1:500 und die damit einhergehenden Änderungen des Zonenplanes der Gemeinde Emmen seien nicht zu genehmigen.*
3. *Es sei im Sinn von § 62 Abs. 1 PBG eine Einspracheverhandlung durchzuführen.*
4. *Eventuell: Der Bebauungsplan "Grünmatt" für die Grundstücke Nrn. 450, 3442, 3443, 4067, 4094 und 626, GB Emmen im Gebiet "Grünmatt", inklusive die Änderungen des Zonenplanes [Umzonung von der 3-geschossigen Wohn-/Gewerbezone (W/Gw3), ES III, respektive 3-geschossigen Wohnzone (W3), ES II in die Spezielle Wohnzone (W-S), ES II überlagert mit der blauen Punktlinie "Gebäudehöhen und Dichten" gemäss Art. 11 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) der Gemeinde Emmen sowie die Umzonung von der 3-geschossigen Wohnzone (W3), ES II in die Arbeitszone (Ar), ES III 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 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 "Herdschwand" angrenzt, bisher nicht an die Hand. Das definitive Umzonungsbegehren ist bei der Gemeinde Emmen seit 14. November 2012, mithin also seit 80 Monaten pendent. Der Gemeinderat verlangte von der Grundeigentümerin, 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 "Herdschwand" 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 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 eine Architektengruppe und Landschaftsarchitekturbüro) soll demnach in mehreren Phasen folgende Schritte der Projektentwicklung bearbeiten: Analyse Bauungsvarianten, 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 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 eine weitere*

*Planung abgewartet werden müsste, welche bis Ende 2017 vorliege. Erst aufgrund dieser weiteren Planung 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 Umweltsdepartements 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 X. Architektur AG, Luzern das Umzonungsbegehren ein.*

*Am 18. November 2009 antwortete der Gemeinderat der X. Architektur AG, 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 X. 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 im Jahre 2011 eindeutig 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 X. Architekten AG wurde 2011 vom Departement Bau und Umwelt der Gemeinde Emmen positiv beurteilt.*

*Im Jahre 2012 entwickelte die X. 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 X. 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 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 X. 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.*

*In Emmen sollen in den nächsten Jahren auf dem Gelände der Monosuisse 1'000 neue Wohnungen und 1'500 neue Arbeitsplätze entstehen, 500 neue Wohnungen und 1'000 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. Gemäss dem jüngst 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 «Herdschwand» 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 mitvorbereitet und begleitet. Der vorgeschlagenen Revision von Art. 11 des Bau und Zonelementes habe der Einwohnerrat klar zugestimmt.*

*Ausgewogene Planungsvereinbarung mit der Gemeinde Emmen über das Gebiet "Rosenau" der Einsprecherin als Voraussetzung für die weitere Behandlung des Bebauungsplans "Grüenmatt" und die gleichzeitig geplanten Zonenplanänderungen in diesem Gebiet.*

*Aufgrund der bereits erfolgten qualifizierten Arbeiten 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 abgegeben hat, nämlich, dass die Umzonungsgesuche "Herdschwand" und "Rosenau" gemeinsam abgewickelt werden, keine Gültigkeit mehr haben soll. Der rasche Abschluss einer ausgewogenen Planungsvereinbarung ist Ziel der vorliegenden Einsprache. Nur in diesem Fall rechtfertigt es sich, dass das erst im Jahre 2016 eingeleitete Bewilligungsverfahren über das am Siedlungsrand von Emmen gelegene Gebiet "Grüenmatt" vor der Gesamtrevision des Zonenplanes zu behandeln.*

*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 "Grüenmatt" 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 "Grüenmatt" und die weiteren Entwicklungsgebiete für den Wohnungsbau in Emmen erfüllt werden können oder nicht.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 11. Juli 2017 verwiesen.

### **Einspracheverhandlung**

Am 27. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll inklusive den Ergänzungen der Einsprecherin mit dem Schreiben vom 30. Oktober 2017 ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

### **Entscheidungsvorschlag**

Nichteintreten aufgrund fehlender Legitimation.

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 Grundstück Nr. 259 der Einsprecherin und dem Bebauungsplangebiet Grüenmatt mindestens 1.8 km.

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 Planungsmassnahme 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 Grünenmatt behandelt wird. Es zeigt sich, dass eine Ablehnung des Projekts Grünenmatt 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 Grünenmatt 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 kann auf die Einsprache nicht eingetreten werden.

#### **4.4.7 Einsprache Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz**

Einsprache vom 11. Juli 2017 durch die Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 3921, vertreten durch Franz Hess, Rechtsanwalt, Kirchweg 16, 6048 Horw.

##### **Anträge**

- 1. Die Einsprache sei gutzuheissen.*
- 2. Der Bebauungsplan Grünenmatt sowie die Teilrevision des Zonenplans (Bereich Grünenmatt) seien nicht zu genehmigen.*
- 3. Es sei von den Meinungsäusserungen zur Teilrevision des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans (Bereich Grünenmatt) zustimmend Kenntnis zu nehmen.*
- 4. Es seien keine Kosten zu erheben.*

##### **Begründung**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Verletzung von Art. 21 RPG / § 22 PBG:  
Nach Art. 21 Abs. 1 RPG sind Nutzungspläne für jedermann verbindlich. Haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Abs. 2). Ein Zonenplan kann seinen Zweck nur erfüllen, wenn er eine gewisse Beständigkeit aufweist. Je neuer ein Zonenplan ist, umso mehr darf mit seiner Beständigkeit gerechnet werden, und je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt, umso gewichtiger müssen die Gründe sein, die für die Planänderung sprechen. Die Nutzungsplanung ist auf einen bestimmten Zeithorizont ausgerichtet. Dieser beträgt für Bauzonen 15 Jahre (Art. 15 Abs. 1 und Abs. 4 lit. b RPG).  
Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahr 2008 (RRE Nr. 141 vom 12. Februar 2008). Seither wurde die Nutzungsplanung verschiedentlich geändert. Im Gebiet Grünenmatt genehmigte der Regierungsrat am 17. Juni 2011 (Entscheid Nr. 747)*

*eine Teilrevision des Zonenplans sowie den Bebauungsplan Grünmatt. Der voranstehend erwähnte Planungshorizont ist somit weder betreffend die Grundordnung noch betreffend den Bebauungsplan erreicht. Der streitbetroffene Bebauungsplan ist sogar erst knapp sechs Jahre alt. Selbst wenn man davon ausgeht, dass Sondernutzungspläne rascher einer Überprüfung zu unterziehen sind als die entsprechende Grundordnung, müssen vorliegend besonders gewichtige Gründe vorliegen, die für eine Planänderung sprechen. Derartige Gründe sind jedoch nicht ersichtlich. Seit Erlass des streitbetroffenen Bebauungsplans haben sich die Verhältnisse nicht erheblich geändert. Die von der kantonalen Behörde im Vorprüfungsbericht erwähnte Tatsache, dass das Bebauungsplangebiet seit dessen Erlass unbebaut geblieben ist, stellt weder eine Veränderung der Verhältnisse dar noch ist darin ein wichtiger Grund zu erblicken, weshalb der bestehende Bebauungsplan bereits rund 6 Jahre nach dessen Erlass nicht mehr recht- und zweckmässig sein soll. Mit der streitbetroffenen Revision der (Sonder-)Nutzungsplanung wird somit Art. 21 Abs. 1 RPG sowie § 22 PBG verletzt.*

- *Keine erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung (§ 65 PBG):*

*Die Einsprecherin ist auf eine verkehrssichere, zweckmässige Erschliessung ihres Grundstückes angewiesen. Jede zusätzliche Tangierung der Verkehrssicherheit ist für die Einsprecherin existenzbedrohend. Nachfolgend wird deshalb insbesondere zur geplanten verkehrsmässigen Erschliessung des Bebauungsplangebietes Stellung genommen. Die Einsprecherin behält sich jedoch vor, im weiteren Verfahren auch weitere Rügen betreffend den Bebauungsplan vorzubringen.*

*Bebauungs- und Gestaltungspläne bezwecken namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzepts für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes. Sie müssen 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 (§ 65 Abs. 1 und 2). Wie nachfolgend aufgezeigt wird, genügt der streitbetroffene Bebauungsplan diesen Anforderungen - insbesondere betreffend die Erschliessung - nicht.*

*Die geplante Verkehrsmässige Erschliessung des streitbetroffenen Bebauungsplans basiert auf dem Verkehrskonzept vom 19. Mai 2017, das als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplanes gilt. Gestützt darauf wird die Erschliessung des Bebauungsplanes in Art. 16 der SBV wie folgt geregelt:*

*1 Die Verkehrserschliessung für den motorisierten Individualverkehr und für öffentliche Dienste (wie Entsorgung, Feuerwehr) erfolgt ausschliesslich über den Hasliring und die Buholzstrasse.*

*2 Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt einerseits über den Hasliring und die Buholzstrasse, andererseits über die Radwegverbindung entlang der Reuss.*

*3 Die Erschliessung für den Fussgänger erfolgt über eine öffentliche Fusswegverbindung auf den Parzellen Nrn. 449, 1532 und 1569 zur Buholzstrasse. Diese Fusswegverbindung muss spätestens bei Bezug der ersten Wohnungen erstellt sein. Wo die öffentlichen Wegrechte fehlen, sind diese vor Genehmigung des Bebauungsplans grundbuchlich zu sichern.*

*4 An der Nordgrenze des Areals gemäss Darstellung im Situationsplan ist eine sichere, gewachsene grüne Abgrenzung zu erstellen, die sicherstellt, dass sich Fussgänger nicht direkt über die Grünmattstrasse, sondern über die öffentliche Fusswegverbindung bewegen.*

Hierzu ist zunächst zu bemerken, dass das streitbetroffene Verkehrskonzept offensichtlich mangelhaft ist, womit auch die gestützt darauf erlassenen Sonderbauvorschriften mangelhaft sind. Mitunter muss im Verkehrskonzept zugestanden werden, dass das bestehende Verkehrsaufkommen im Gebiet Grünmatt nicht bekannt ist. Die deshalb vorgenommenen Schätzungen zum Verkehrsaufkommen im Gebiet Grünmatt überzeugen nicht. Sowohl der Betrachtungsperimeter MIV als auch die Verkehrszone 3171 Monitoring Luzern Nord sind für die Beurteilung der geplanten Erschliessung zu eng gefasst. Mitunter umfassen sie noch nicht einmal die Grundstücke entlang des Haslirings, obwohl die geplante Erschliessung über diesen erfolgen soll. Auf die entsprechenden Schätzungen und Berechnungen kann somit nicht abgestellt werden.

Zudem muss festgestellt werden, dass die Werte gemäss Monitoring Luzern Nord Z2030 - selbst nach den unvollständigen Annahmen im Verkehrskonzept - mit der geplanten Überbauung bereits nahezu vollständig erreicht werden. Als direkter Nachbar des "Ruag-Kreisels" muss jedoch festgestellt werden, dass dessen Kapazität bereits heute teilweise überschritten wird. Die Aussage in Ziffer 7.3 des Verkehrskonzepts, wonach "aufgrund der Erschliessung der Bebauung Grünmatt mit dem öffentlichen Verkehr zu erwarten sei, dass das tatsächliche Verkehrsaufkommen tiefer liege" widerspricht zudem Art. 18 der Sonderbauvorschriften, wo festgehalten wird, dass aufgrund der peripheren Lage des Bebauungsplangebietes zusätzliche Parkplätze zulässig seien.

Da der relevante "Verkehrsperimeter" zu eng gezogen wurde, verstösst der streitbetroffene Bebauungsplan nicht nur gegen § 65 PBG. Vielmehr ist gestützt darauf auch keine alle wesentlichen Aspekte umfassende Interessenabwägung, wie sie vom RPG gefordert wird, möglich.

Selbst wenn auf die dem Verkehrskonzept zugrundeliegenden Daten abgestellt werden könnte, ist ersichtlich, dass der Strassenquerschnitt 1 (QS1) mit der vorgesehenen Erschliessung neu mit einem DTV von 873 Fahrten gegenüber dem bestehenden DTV von 598 Fahrten belastet wird (vgl. Ziff. 9.1 des Verkehrskonzepts). Der entsprechende QS1 liegt nun aber direkt vor dem Manövriertplatz der Einsprecherin. Aufgrund der engen Platzverhältnisse muss dort täglich mehrmals mit grossen Fahrzeugen rangiert und rückwärts gefahren werden. Mit der geplanten zusätzlichen Belastung ist die Verkehrssicherheit nicht mehr gewährleistet. Dies umso weniger, als der Hasliring baulich in einem schlechten Zustand ist.

Mit der geplanten Erschliessung wird ausserdem vom bestehenden Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan abgewichen. So sieht der bestehende Verkehrsrichtplan gemäss Massnahme E5 die Erschliessung des Bebauungsplangebietes (und selbst des Grundstückes Nr. 450, GB Emmen) über die Grünmattstrasse vor, wobei die sich im Eigentum der Gemeinde befindenden Grünmattstrasse bis zur Parzelle Nr. 3442 ausgebaut und erweitert werden soll. Gemäss dem Verkehrs- und Erschliessungsrichtplan wurden diese Massnahmen als dringend eingestuft und hätten innerhalb von 5 Jahren realisiert werden sollen. Die Kosten hierfür sollten im Perimeterverfahren aufgeteilt werden. Gemäss Planungsbericht soll dieser Richtplan nun deshalb angepasst werden, weil die fragliche Grünmattstrasse bislang weder saniert noch ausgebaut worden sei. Auch inhaltlich stösse der Richtplan auf erheblichen Widerstand der industriellen und gewerblichen Betriebe an der Grünmattstrasse. Diese hielten eine Erschliessung der Wohnüberbauung Grünmatt über diese Strasse für gefährlich. Aufgrund der Stellungnahmen im Mitwirkungsverfahren habe sich gezeigt, dass der gesamte Erschliessungsrichtplan für das Gebiet Grünmatt nicht umsetzbar sei.

Mit diesen Ausführungen ist erstellt, dass sich die Verhältnisse seit dem Erlass des Bebauungsplans sowie dem Erschliessungsrichtplan nicht verändert haben. Die geplante Massnahme wurde einfach noch nicht ausgeführt. Diese Tatsache stellt für sich keinen Grund für die Anpassung des

*Erschliessungsrichtplanes dar, zumal auch nicht erstellt ist, dass die Erschliessung über die Grünmattstrasse in Zukunft tatsächlich nicht verwirklicht werden kann. Eine Erschliessung über die Grünmattstrasse wird ausserdem mit der Begründung als unzureichend taxiert, dass damit ein Wohngebiet über das Industriegebiet erschlossen werde womit die Verkehrssicherheit aufgrund des Anliefer- und Schwerverkehrs nicht gewährleistet sei. Bei dieser Argumentation fragt man sich, wie sich dieser Sachverhalt aufgrund der geplanten Erschliessung über den Hasliring bessern soll. Dass auch auf dem Hasliring ein erheblicher Schwerverkehr (mitunter sogar mit besonders grossen Fahrzeugen) herrscht, wurde bereits dargelegt. Gemäss dem Verkehrskonzept (S.5) soll zudem auch der Veloverkehr über den Hasliring geführt werden. Das angeführte Ziel der Entflechtung des Langsam- vom Schwerverkehr wird mit der geplanten Änderung des Erschliessungsrichtplanes somit nicht erreicht. Vielmehr wären aufgrund der engen Platzverhältnisse verkehrssicherheitsgefährdende Konflikte vorprogrammiert. Gegenüber dem bestehenden Erschliessungsrichtplan ist sogar mit einer Verschlechterung zu rechnen, da im Gegensatz zu der im bestehenden Richtplan vorgesehenen Variante, noch nicht einmal Ausbau- und Sanierungsmassnahmen vorgesehen sind.*

*Nach dem Gesagten ist erstellt, dass die Erschliessung des streitgegenständlichen Bebauungsplangebietes über den Hasliring den Anforderungen an eine hinreichende, verkehrssichere Erschliessung nicht genügt. Der Bebauungsplan ist somit nicht zu genehmigen. Im Vergleich zur gemäss dem bestehenden Erschliessungsrichtplan vorgesehenen Variante erfolgt zudem keine Verbesserung, sondern sogar eine Verschlechterung der Situation. Die Anpassung des Verkehrsrichtplanes ist somit ebenfalls weder recht- noch zweckmässig. Offensichtlich versucht sich die Gemeinde der behördenverbindlichen Verpflichtung betreffend Ausbau und Erweiterung der Grünmattstrasse zu entziehen, weil offensichtlich keine finanziellen Mittel zur Erfüllung dieser Verpflichtung vorhanden sind. Es besteht deshalb kein sachlicher Grund, welcher die Anpassung des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplanes rechtfertigen würde.*

*Es bleibt darauf hinzuweisen, dass gemäss dem bestehenden Erschliessungsrichtplan (der diesbezüglich offenbar nicht geändert werden soll) ausserdem ein Fussweg über den Hasliring geplant ist (vgl. Übersicht Massnahmen Fusswegnetz). Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan liegt hierzu ein (rein informativer) Vorschlag vor (vgl. Übersichtsplan Vorprojekt M 1:1200 vom 25. April 2017). Gemäss diesem Vorschlag ist ein Fussweg entlang der Südseite des Haslirings geplant. Die Strasse müsste zu diesem Zweck offenbar leicht nördlich, in das Grundstück der Einsprecherin hinein verlegt werden. Diese Massnahme widerspricht einerseits dem streitbetroffenen Bebauungsplan, der verbindlich vorsieht, den Fussgängerverkehr über die Grundstücke Nrn, 1569, 1532 und 449 zu führen. Andererseits ist die hierfür offenbar notwendige Landabtretung ab dem Grundstück der Einsprecherin nicht akzeptabel. Wie aus den voranstehenden Ausführungen sowie der aufgelegten Fotodokumentation hervorgeht, wird der Vorplatz zwingend vollumfänglich für die Parkierung und Rangiermanöver benötigt. Da die Einsprecherin aus betrieblichen Gründen keinen Landverlust hinnehmen kann, könnte für den beabsichtigten Landerwerb das Enteignungsrecht nicht erteilt werden. Die Einsprecherin ist aufgrund der engen Platzverhältnisse auf jeden Quadratmeter angewiesen, ansonsten der Betrieb in seiner Existenz tangiert würde.*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 11. Juli 2017 verwiesen.

## **Einspracheverhandlung**

Am 25. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. Ausgenommen des Antrags 4 konnte keine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

## **Entscheidvorschlag**

Folgende Anträge werden zur Ablehnung beantragt:

- **Antrag 1**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Einsprache wird aufgrund der Erwägungen zu den Anträgen 2 und 3 nicht gutgeheissen.

- **Antrag 2**

Erwägung des Gemeinderates:

Der Kanton hält in seinem Vorprüfungsbericht fest, dass mit der vorliegenden Revision die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer qualitätsvollen Überbauung des Areals Grünenmatt geschaffen werden soll. Trotz dieser nur wenige Jahre zurückliegenden Teilrevision im Gebiet Grünenmatt ist die vorliegende Teilrevision der Planung im Gebiet Grünenmatt im Grundsatz recht- und zweckmässig, weil dadurch die zeitgerechte Überbauung des Areals deutlich verbessert werden soll.

Im Planungsbericht unter dem Kapitel 2.4 "Begründung für die Änderung des Bebauungsplans 2011" wird ausführlich festgehalten, warum der Bebauungsplan revidiert wird.

Die Erschliessung für den Bebauungsplan ist rechtlich, technisch und finanziell gesichert. Das Gebiet ist somit planungsrechtlich erschlossen. Durch die Vorschriften im Bebauungsplan bezüglich der Erschliessung und Parkierung werden die Vorgaben bezüglich eines Bebauungsplans erfüllt. So wird u.a. die Anzahl zulässiger Parkplätze vorgeschrieben und ein Mobilitätskonzept verlangt. Das begleitende Verkehrskonzept zeigt auf, dass die Rahmenbedingungen des Kantons erfüllt werden. Das Verkehrskonzept wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht angezweifelt und erfüllt demzufolge die Anforderungen des Kantons.

Mit der Bebauung Grünenmatt wird die letzte Grünfläche zwischen der Seetalstrasse und der Reuss bebaut. Die Fläche des Siedlungsgebiets ist dadurch ausgeschöpft. Aufgrund dessen, dass das Verkehrsaufkommen in der Verkehrszone 3171 des Monitoring Luzern Nord nach der Projektrealisierung der Bebauung Grünenmatt nicht überschritten und somit das Verkehrssystem künftig nicht überbeansprucht wird, ist eine Leistungsbetrachtung der Knoten im Hauptverkehrsnetz nicht notwendig.

Weiter ist zu sagen, dass durch das neue Erschliessungskonzept des neuen Bebauungsplans (Erschliessung über die Stichstrasse Buholzstrasse) der Verkehr auf der Buholzstrasse und dem Hasliring im Vergleich zum Erschliessungskonzept des rechtsgültigen Bebauungsplans nur gering (wenn überhaupt) zunimmt.

Gemäss dem Bebauungskonzept zum rechtsgültigen Bebauungsplan, welches als begleitendes Dokument aufgeführt wird, waren mindestens 100 Wohnungen geplant. Einschränkungen bezüglich der Anzahl Parkplätze gibt es in diesem Bebauungsplan nicht. Es ist davon auszugehen, dass pro Wohnung ca. zwei Parkplätze realisiert worden wären. Für die Bewohner wären es demzufolge rund 200 Parkplätze gewesen. Zudem wären Besucher- und Gemeinschaftsparkplätze dazugekommen.

Im neuen Bebauungsplan darf pro Wohnung nur ein Parkplatz erstellt werden. Gemäss dem Richtkonzept sind rund 150 Wohnungen geplant. Weiter sind Besucher, Gemeinschafts- und Car-sharingparkplätze möglich.

Somit ist festzuhalten, dass mit dem neuen Bebauungsplan weniger Parkplätze realisiert werden als mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan und so auch weniger Fahrten erzeugt werden.

Da der Hasliring eine Gemeindestrasse 2. Klasse ist, steht die Strasse dem Gemeingebrauch zur Verfügung. Die Gemeindestrasse darf von der Einsprecherin nicht zum Manövrieren genutzt werden.

Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt zum einen über die Radwegverbindung entlang der Reuss, zum anderen über den Hasliring. Aufgrund der Zielorte (u.a. Schule, Einkauf, Stadt Luzern) der Radfahrer kann davon ausgegangen werden, dass sie mehrheitlich die Radwegverbindung entlang der Reuss nutzen. Der Plan "Übersichtsplan Vorprojekt - Absichten Strassensanierung" hat lediglich informativer Charakter. Ein Trottoir auf dem Hasliring würde nicht dem Bebauungsplan widersprechen. Ein Trottoir würde die Verkehrssicherheit für den Fussverkehr auf dem Hasliring erhöhen, unabhängig davon, ob der Bebauungsplan Grünenmatt realisiert wird oder nicht.

- **Antrag 3**

Erwägung des Gemeinderates:

Die Erschliessung für den Bebauungsplan ist rechtlich, technisch und finanziell gesichert. Das Gebiet ist somit planungsrechtlich erschlossen. Durch die Vorschriften im Bebauungsplan bezüglich der Erschliessung und Parkierung werden die Vorgaben bezüglich eines Bebauungsplans erfüllt. So wird u.a. die Anzahl zulässiger Parkplätze vorgeschrieben und ein Mobilitätskonzept verlangt. Das begleitende Verkehrskonzept zeigt auf, dass die Rahmenbedingungen des Kantons erfüllt werden. Das Verkehrskonzept wurde im Rahmen der kantonalen Vorprüfung nicht angezweifelt und erfüllt demzufolge die Anforderungen des Kantons.

Mit der Bebauung Grünenmatt wird die letzte Grünfläche zwischen der Seetalstrasse und der Reuss bebaut. Die Fläche des Siedlungsgebiets ist dadurch ausgeschöpft. Aufgrund dessen, dass das Verkehrsaufkommen in der Verkehrszone 3171 des Monitoring Luzern Nord nach der Projektrealisierung der Bebauung Grünenmatt nicht überschritten und somit das Verkehrssystem künftig nicht überbeansprucht wird, ist eine Leistungsbetrachtung der Knoten im Hauptverkehrsnetz nicht notwendig.

Weiter ist zu sagen, dass durch das neue Erschliessungskonzept des neuen Bebauungsplans (Erschliessung über die Stichstrasse Buholzstrasse) der Verkehr auf der Buholzstrasse und dem Hasliring im Vergleich zum Erschliessungskonzept des Bebauungsplans 2011 nur gering (wenn überhaupt) zunimmt.

Gemäss dem Bebauungskonzept zum rechtsgültigen Bebauungsplan, welches als begleitendes Dokument aufgeführt wird, waren mindestens 100 Wohnungen geplant. Einschränkungen bezüglich der Anzahl Parkplätze gibt es in diesem Bebauungsplan nicht. Es ist davon auszugehen, dass pro Wohnung ca. zwei Parkplätze realisiert worden wären. Für die Bewohner wären es demzufolge rund 200 Parkplätze gewesen. Zudem wären Besucher- und Gemeinschaftsparkplätze dazugekommen.

Im neuen Bebauungsplan darf pro Wohnung nur ein Parkplatz erstellt werden. Gemäss dem Richtkonzept sind rund 150 Wohnungen geplant. Weiter sind Besucher, Gemeinschafts- und Car-sharingparkplätze möglich.

Somit ist festzuhalten, dass mit dem neuen Bebauungsplan weniger Parkplätze realisiert werden als mit dem rechtsgültigen Bebauungsplan und so auch weniger Fahrten erzeugt werden.

Da der Hasliring eine Gemeindestrasse 2. Klasse ist, steht die Strasse dem Gemeingebrauch zur Verfügung. Die Gemeindestrasse darf von der Einsprecherin nicht zum Manövrieren genutzt werden.

Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt zum einen über die Radwegverbindung entlang der Reuss, zum anderen über den Hasliring. Aufgrund der Zielorte (u.a. Schule, Einkauf, Stadt Luzern) der Radfahrer kann davon ausgegangen werden, dass sie mehrheitlich die Radwegverbindung entlang der Reuss nutzen. Der Plan "Übersichtsplan Vorprojekt - Absichten Strassensanierung" hat lediglich informativer Charakter. Ein Trottoir auf dem Hasliring würde nicht dem Bebauungsplan widersprechen. Ein Trottoir würde die Verkehrssicherheit für den Fussverkehr auf dem Hasliring erhöhen, unabhängig davon, ob der Bebauungsplan Grünmatt realisiert wird oder nicht.

Folgendem Antrag wird die Zustimmung beantragt:

- Antrag 4:

Erwägung des Gemeinderates:

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben. Dem Antrag ist zuzustimmen.

#### **4.4.8 Einsprache Schläpfer Holzbau AG**

Einsprache vom 11. Juli 2017 durch die Schläpfer Holzbau AG, Eigentümerin des Grundstücks Nr. 2113.

##### **Antrag**

*Eine Abgrenzung mit einem Gitterzaun, Höhe ca. 1.50 m, oder eine Lärmschutzwand mit Holz etc. ist zwingend zu erstellen.*

##### **Begründung**

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

*Es muss sichergestellt werden, dass kein Langsamverkehr, z.B. Fussgänger, Velofahrer etc. von der Grünmatt-Überbauung in die Grünmattstrasse gelangen (im Situationsplan als sichere gewachsene grüne Abgrenzung dargestellt).*

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 11. Juli 2017 verwiesen.

##### **Einspracheverhandlung**

Am 19. September 2017 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde Emmen eine Einspracheverhandlung geführt. An der Einspracheverhandlung konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Das Einspracheprotokoll ist in den aufliegenden Unterlagen zu finden.

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

- Sonderbauvorschriften:  
Art. 16 Abs. 4 Erschliessung  
1 An der Nordgrenze des Areals gemäss Darstellung im Situationsplan ist eine ~~sichere, gewachsene grüne Abgrenzung zu erstellen, die sicherstellt, dass sich Fussgänger nicht direkt über die Grünmattstrasse, sondern über die öffentliche Fusswegverbindung bewegen.~~ Einfriedung in Form eines Gitterzauns in der Höhe von 1.2 m oder einer adäquaten Lösung aus Holz zu erstellen. Auf Seiten des Bebauungsplangebiets ist die Einfriedung durch einheimisches Wildgehölz vollständig zu kaschieren. Die Einfriedung stellt sicher, dass sich die Fussgänger nicht direkt über die Grünmattstrasse, sondern über die öffentliche Fusswegverbindung bewegen.

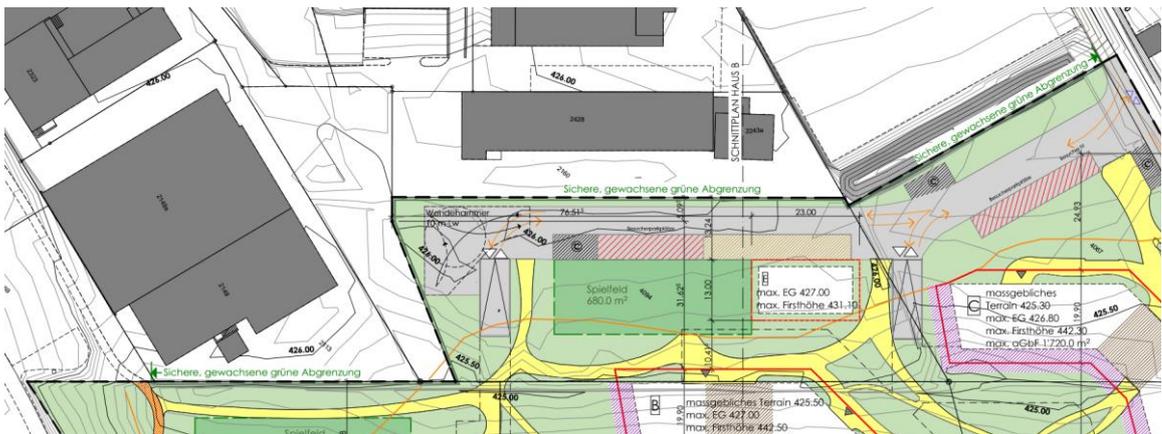
➔ Begründung:

Durch eine gebaute, physische Trennung wird ein Durchgang für die Fussgänger verhindert.

- Situationsplan: Der Situationsplan wird aufgrund der Anpassung von Art. 16 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften entsprechend angepasst.

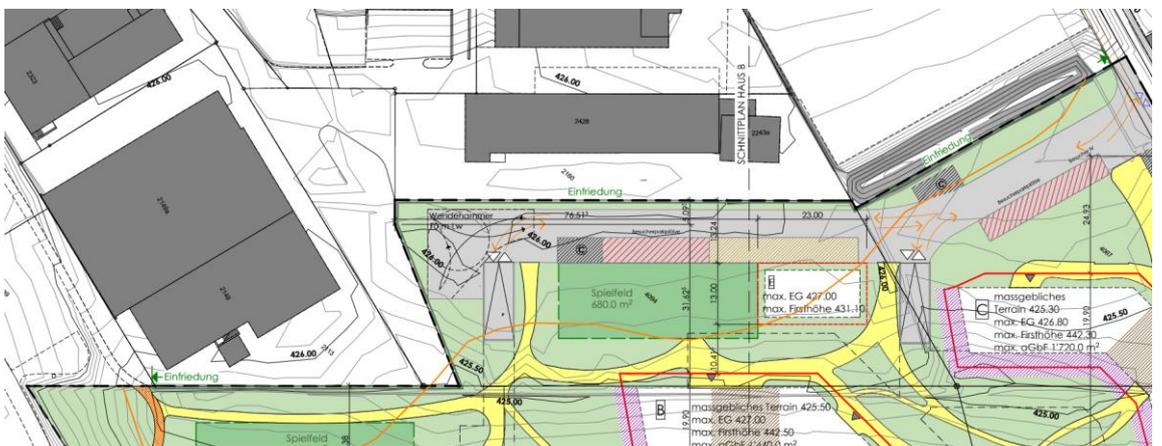
Ausschnitt Situationsplan

Stand öffentliche Auflage



Ausschnitt Situationsplan

Stand Einwohnerrat



## **Entscheidungsvorschlag**

Der Antrag ist im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären. Mit den Anpassungen von Art. 16 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften und dem Situationsplan werden die Forderungen der Einsprecherin erfüllt. Aufgrund dessen ist der Antrag infolge Gegenstandslosigkeit als erledigt zu erklären.

## **Zusätzliche Stellungnahmen der Einsprecherin**

Die Einsprecherin hat noch eine Stellungnahme zu den Themen Vorprojekt Erschliessung, Teilrevision Zonenplan sowie Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan eingereicht. Die Stellungnahmen können im Einsprachedokument vom 11. Juli 2017 nachgelesen werden. Die Gemeinde nimmt wie folgt dazu Stellung:

- **Übersichtsplan Vorprojekt Erschliessung:**  
Zurzeit ist nicht geplant, den Durchgangsverkehr auf der Buholzstrasse zu unterbinden. Nimmt der Durchgangsverkehr künftig jedoch stark zu, können weitere Massnahmen (Fahrverbot, physische Unterbrechung) nicht ausgeschlossen werden.
- **Teilrevision Zonenplan:**  
Im wegleitenden Verkehrskonzept wird aufgezeigt, dass die Rahmenbedingungen des Kantons eingehalten werden.
- **Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan:**  
Die Revision des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans kommt diesen Forderungen nach.

## **4.5 Einwohnerrat: Rückweisung an den Gemeinderat**

An der Sitzung vom 19. Dezember 2017 hat der Einwohnerrat das Geschäft an den Gemeinderat zurückgewiesen.

### **4.5.1 Anpassung der Sonderbauvorschriften aufgrund Rückweisung**

Aufgrund der Rückweisung des Geschäfts an den Gemeinderat wurde Art. 33 der Sonderbauvorschriften wie folgt angepasst:

~~1 Die Gesamtüberbauung ist mindestens in zwei Etappen zu realisieren. Die Reihenfolge der Realisierung der Etappen ist nicht vorbestimmt.~~ Die Überbauung ist in mindestens folgenden Etappen zu realisieren:

- 1. Etappe: Baubereich A und B, Baubeginn offen
- 2. Etappe: Baubereich C, Baubeginn frühestens am 1. Januar 2022
- 3. Etappe: Baubereich D, Baubeginn frühestens am 1. Januar 2024

<sup>2</sup> Die Begrenzungen der einzelnen Etappen sind im Plan im Anhang 1 der SBV festgelegt.

<sup>3</sup> In jeder Etappe ist die Umgebungsgestaltung gemäss Etappenbegrenzung zusammen mit den Bauten auszuführen.

Eine zweite öffentliche Auflage war aufgrund dieser Anpassung der Sonderbauvorschriften nicht notwendig.

Mittels der Etappierung kann das Bevölkerungswachstum ausreichend gesteuert und kontrolliert werden. Gemäss dem technischen Bericht zur Schulraumplanung 2017 wird für den vorliegenden Bebauungsplan im Endausbau mit durchschnittlich ungefähr 20 Kindern (0 - 16 jährig) gerechnet. Aufgrund der Etappierung wird der Schulraum Emmen Dorf gestaffelt von den Kindern der Grünenmatt beansprucht.

## **4.5.2 Erschliessung Fussgänger**

Die Erschliessung für die Fussgänger wird mit der Fusswegverbindung gemäss Art. 16 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften rechtlich sichergestellt. Aufgrund der Rückweisung des Bericht und Antrags 36/17 durch den Einwohnerrat und die Einreichung der Motion 44/17 "sichere Fusswegverbindung zwischen Grünmatt und Bushaltestelle Flugzeugwerke" wurde der Gemeinderat aufgefordert, eine zusätzliche Fusswegverbindung für die Überbauung Grünmatt sicherzustellen. In einem Dienstbarkeitsvertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 2852 soll die öffentliche Fusswegverbindung rechtlich sichergestellt werden (siehe den aufgelegten Entwurf des Dienstbarkeitsvertrags). Der zwei Meter breite Fussweg wird entlang der nordwestlichen Grenze des Grundstücks Nr. 2852 erstellt. Der Fussweg soll spätestens bei Bezug der ersten Wohnungen der Baubereiche C und D erstellt sein. Die Erstellungskosten von rund CHF 90'000.00 für den Fussweg trägt die Gemeinde Emmen. Im Sinne von § 105d des Planungs- und Baugesetzes erfolgt die Finanzierung so weit als möglich mit der zu erwartenden Mehrwertabgabe. Weiter ist die Gemeinde Emmen zuständig für den baulichen und betrieblichen Unterhalt des Fusswegs.

Sollte beim Bezug der Baubereiche C und D bereits eine alternative Erschliessung für die Fussgänger, z.B. über ein neues Trottoir auf dem Hasliring, erstellt sein, wird der Dienstbarkeitsvertrag mit der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 2852 aufgelöst.

## **5. Vergleich Geschossflächen**

Gegenüber dem Bebauungsplan vom Jahr 2011 ist mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Geschossfläche für die Wohnnutzung rund 20% höher. Jedoch ist zu beachten, dass im Bebauungsplan des Jahres 2011 zusätzlich noch Gewerbeflächen möglich gewesen wären. Berücksichtigt man diese Flächen ebenfalls, ist die Geschossfläche beim vorliegenden Bebauungsplan nur rund 8% höher als beim Bebauungsplan des Jahres 2011.

## **6. Mehrwertabgabe**

Aufgrund dessen, dass am 1. Januar 2018 im revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) unter anderem die neuen Bestimmungen bezüglich der Mehrwertabgabe in Kraft traten, wird die öffentliche Urkunde der Schmid Immobilien AG vom 16. November 2017 nichtig. In dieser Urkunde wurde festgehalten, dass der Bebauungsplan Grünmatt und die notwendige Teilrevision des Zonenplans am 19. Dezember 2017 vom Einwohnerrat behandelt werden kann, ohne dass die Gemeinde auf die Mehrwertabgabe verzichten muss.

Zurzeit wird der Mehrwert mit einem Fachbüro ermittelt. Entweder veranlagt die Gemeinde gemäss § 105e PBG die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung oder sie schliesst mit der Grundeigentümerin einen verwaltungsrechtlichen Vertrag gemäss § 105a PBG ab.

## 7. Antrag an den Einwohnerrat

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

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Grünmatt "Teilzonenplan Grünmatt, Massstab 1:2'000".
2. Genehmigung des Bebauungsplans Grünmatt mit dem Situationsplan 1:500, dem Plan Umgebung 1:500, dem Schnittplan Haus B 1:200 und den Sonderbauvorschriften sowie die gleichzeitige Aufhebung des Bebauungsplans Grünmatt vom 19. Oktober 2010.
3. Erledigterklärung der Einsprache der Scania Schweiz AG infolge Rückzugs.
4. Ablehnung der Einsprache der P2S Immobilien AG.
5. Ablehnung der Einsprache des VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern.
6. Einsprache Hauser Cheminéebau und Plattenbeläge AG:  
Ablehnung der Anträge 1, 4 und 5.  
Nichteintreten auf die Anträge 2 und 3, da es sich nicht um einen anfechtbaren Gegenstand der öffentlichen Auflage handelt.  
Kenntnisnahme der Antworten der Gemeinde Emmen bezüglich der Stellungnahme bzw. Fragen der Einsprecherin.
7. Einsprache Ubinas AG:  
Ablehnung der Anträge 1, 3, 4, 5 und 6.  
Erledigterklärung des Antrags 2 infolge Gegenstandslosigkeit.
8. 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.
9. Einsprache der Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz, vertreten durch Franz Hess, Rechtsanwalt, Kirchweg 16, 6048 Horw:  
Ablehnung der Anträge 1, 2 und 3.  
Zustimmung zum Antrag 4.
10. Einsprache der Schläpfer Holzbau AG:  
Erledigterklärung der Einsprache infolge Gegenstandslosigkeit.  
Kenntnisnahme der Antworten der Gemeinde Emmen bezüglich der Stellungnahme der Einsprecherin.
11. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
12. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
13. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 25. April 2018

Für den Gemeinderat:

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber

**Beilagen:**

Teilrevision des Zonenplans (Bereich Grünmatt):

1. Teilzonenplan Grünmatt 1:2'000 vom 23. April 2018

Bebauungsplan Grünmatt:

- 2a. Situationsplan 1:500 vom 23. April 2018
- 2b. Plan Umgebung 1:500 vom 23. April 2018
- 2c. Schnittplan Haus B 1:200 vom 23. April 2018
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 23. April 2018

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 vom 23. April 2018
5. Richtprojekt Architektur vom 10. November 2017
6. Konzeptbericht Umgebung vom 10. November 2017
7. Verkehrskonzept vom 13. April 2018
8. Plan Erschliessung und Parkierung 1:500 vom 10. November 2017
9. Plan Feuerwehrezufahrt 1:750 vom 10. November 2017
10. Lärmschutzgutachten vom 10. November 2017
11. Geotechnischer Bericht vom 10. November 2017
12. Beurteilung Hochspannungsleitung / Mobilfunk vom 7. Dezember 2015
13. Hochwasserschutz / Renaturierung Reuss Kt. Lu; Hochwasserschutz Faktenblatt Nr. 7 Kt. Lu
14. Visualisierungen vom 10. November 2017
15. Mitwirkungsbericht vom 19. Mai 2017
16. Übersichtsplan Vorprojekt Erschliessung vom 25. April 2017
17. Teiländerung Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan vom 10. November 2017
18. Vorprüfungsberichte
19. Einspracheprotokolle
20. Entwurf Dienstbarkeitsvertrag mit der CCA Angehrn AG vom 24. April 2018