



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

EINGANG

- 5. Juli 2016

Kopie an:

*J. Schneider
Th. Skedelmann
Ch. Bopp
u. J. J. J.*

Gemeinderat Emmen
Rüeggisingerstrasse 22
Postfach 1441
6021 Emmenbrücke

Luzern, 22. Juni 2016 / IC/JAD
2016-97

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünenmatt sowie
Bebauungsplan Grünenmatt 2016**

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Gemeinderätin
Sehr geehrte Gemeinderäte

Mit Schreiben vom 10. März 2016 ersuchen Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplanes im Gebiet Grünenmatt und des Bebauungsplans Grünenmatt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

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 Grünenmatt. Das Areal ist jedoch bis heute unbebaut geblieben. Mit der vorliegenden Revision sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer qualitätsvollen Überbauung des Areals Grünenmatt geschaffen werden. Trotz dieser nur wenige Jahre zurückliegenden Teilrevision im Gebiet Grünenmatt ist die vorliegende Revision der Planung im Gebiet Grünenmatt im Grundsatz

recht- und zweckmässig, weil dadurch die zeitgerechte Überbauung des Areals deutlich verbessert werden soll.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Teilzonenplan Grünenmatt (1:2'000), Entwurf vom 2. März 2016;
- Änderung im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen, Art. 11 Bau- und Zonenreglement, „Öffentliche Auflage“, 29. Januar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Situationsplan (1:500), Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Schnittplan (1:200), Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Umgebungsplan (1:500), Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Umgebung Konzeptbericht, Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Erschliessung und Parkierung (1:500), Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Feuerwehrezufahrt (1:750), Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Richtprojekt, Entwurf vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Verkehrskonzept, Entwurf vom 28. Januar 2016.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Ihr Schreiben vom 10. März 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Planungsbericht vom 24. Februar 2016;
- Hochwasserschutz und Renaturierung Reuss, Faktenblatt Nr. 7, Massnahme 2.3, 3, 3.1
- Bebauungsplan Grünenmatt, Geotechnischer Bericht vom 12. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, NISV-Beurteilung vom 17. Dezember 2015;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Visualisierung vom 24. Februar 2016;
- Bebauungsplan Grünenmatt, Rahmenbedingungen Lärmschutz vom 10. Oktober 2013, rev. 29. Januar 2016.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung sowie den Bebauungsplan genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmassig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Cüneyd Inan, Tel. 041 228 51 86) zur Vernehmlassung eingeladene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 24. März 2016;
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew), am 24. März 2016;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa), am 31. März 2016;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 13. April 2016.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

Am 10. März 2016 fand in der Dienststelle rawi die Dossierübergabe für die kantonale Vorprüfung statt. Die Gemeinde stellte den Vertretern der Dienststellen lawa, uwe, vif, rawi und dem Rechtsdienst des BUWD das Dossier vor.

4. Verrechnung des kantonalen Koordinations- und Beurteilungsaufwandes

Gestützt auf die §§ 64a, 66 und 212 des am 1. Januar 2014 in Kraft getretenen PBG sowie auf § 65 PBV werden ab Anfang 2016 die kantonalen Aufwände für die Begleitung und Beurteilung von projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen den Gemeinden in Rechnung gestellt. Insbesondere für die Erarbeitung und den Erlass von Bebauungsplänen kann die Gemeinde die Kosten ganz oder teilweise den Grundeigentümern überbinden, wenn diesen mit der Planung erhebliche Vorteile erwachsen. In der Beilage erhalten Sie die Rechnung für den Koordinationsaufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens. In Rechnung gestellt wird der Aufwand innerhalb eines Gebührenrahmens.

B. BEURTEILUNG

1. Allgemein

1.1. Ausgangslage

Das Gebiet Grünenmatt ist trotz der eingangs erwähnten Teilrevision des Nutzungsplans und des Bebauungsplans im Jahr 2011 bis heute unbebaut geblieben. Mit dem Zukauf der Parzelle Nr. 626 ergab sich die Gelegenheit, eine einheitliche Überbauung über das gesamte Areal zu entwickeln. Zudem werden mit dem aktuell vorliegenden Bebauungsplan verschiedene „Hindernisse“ beseitigt, welche die Umsetzung des Bauungsplans aus dem Jahre 2011 verunmöglicht haben.

Auf Grund der besonderen Lage des Ortes und deren Grösse wurde im Vorfeld zur Lösungsfindung ein wettbewerbsähnliches Verfahren durch Architekturteams durchgeführt. Die Ergebnisse wurden der Stadtbildkommission Emmen vorgestellt, diskutiert und weiterentwickelt. Die Projektentwicklerin, die Gemeindevertreter sowie das Architektenteam haben gemeinsam anlässlich der verschiedenen Prozessschritte die Ziele, die mit dem Bebauungsplan Grünenmatt zu erreichen sind, erarbeitet und definiert.

Gesamthaft sollen mit dem vorliegenden Bebauungsplan der Boden haushälterischer genutzt, die Erschliessung geregelt und zusätzliche siedlungsökologische Massnahmen festgelegt werden. Die Ablösung des Bebauungsplans aus dem Jahre 2011 – wenige Jahre nach dessen Genehmigung – ist aus diesen Gründen gerechtfertigt.

1.2. Würdigung des Bebauungs- und Freiraumkonzepts

Vier unterschiedlich lange Baukörper in geschwungener Form spannen sich zwischen dem Reussufer und der Arbeitszone auf. Trotz der lärmtechnischen und strahlenbedingten Einschränkungen für das Areal und der Vorgaben aufgrund des Hochwasserschutzprojektes der Reuss wird eine angemessene Dichte der Überbauung erreicht. Die Vielfalt des Wohnungsangebots und die Konzentration des motorisierten Individualverkehrs (MIV) im Eingangsbereich der Siedlung tragen zu deren Qualität bei. Mit dem Gemeinschaftsgebäude, dem feinschichtigen Wegnetz und den vielfältig nutzbaren und grosszügigen Aussenräumen wird eine hohe Qualität des Aussenraums erreicht.

1.3. Abstimmung von Siedlung und Verkehr

1.3.1. Parkierung

Im Bebauungsplangebiet sollen ca. 150 Wohnungen¹ entstehen. Dafür werden gemäss Anhang 2 der Sonderbauvorschriften gesamthaft 287 Parkplätze zugelassen. Davon sind 38 Parkplätze für Besucher vorgesehen. Für die Dauerbenutzung sind daher ca. 1,7 Parkplätze pro Wohnung² gerechnet.

Die Berechnung der Parkplätze ist für uns nicht nachvollziehbar. Gemäss Norm³ wären pro Wohnung⁴ ein Parkplatz und zusätzlich 10 % für Besucher vorzusehen, was ca. 165 Parkplätze ergibt. Die Norm lässt von diesem erforderlichen Bedarf weitere Reduktionen zu, wenn besondere örtliche Verhältnisse es rechtfertigen. Das im Bebauungsplan ausdrücklich angestrebte Ziel einer „Minimierung des motorisierten Individualverkehrs“ (Pkt. 9 der Sonderbauvorschriften) rechtfertigen unseres Erachtens eine weitere Reduktion der Anzahl Parkplätze nach der Norm.

Das Agglomerationsprogramm der zweiten Generation des Kantons Luzern (vom Regierungsrat am 5. Juni 2012 verabschiedet) legt in der Massnahme MO-5 fest, dass die Agglomerationsgemeinden ihre Parkplatzreglemente harmonisieren und insbesondere die Reglemente hinsichtlich der besseren Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr überarbeiten. Mit dem Grundkonzept Verkehr wurde für das Gebiet Luzern Süd ein wegweisendes Instrument erarbeitet, welches auch als Vorlage für die Gebiete Luzern Nord, Luzern Ost und den Raum Sursee dienen kann. Der Gemeindeverband LuzernPlus hat dazu ein Muster-Parkplatzreglement für die Regionsgemeinden erarbeitet, welches auf dessen Internetseite bezogen werden kann.

Das kommunale Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen stammt aus dem Jahre 2000 und muss gemäss den Vorgaben des Agglomerationsprogramms aktualisiert werden. Gemäss dem kommunalen Parkplatzreglement 2000 beträgt die Bandbreite der erforderlichen Anzahl Parkplätze ca. 165 bis 286⁵. Die so ermittelten Parkplatzzahlen zeigen, dass das Reglement für dicht bebaute, grössere Areale nicht zweckmässig angewendet werden kann. Wir beantragen Ihnen, die Vorgaben für die Erstellung von Parkplätzen zu überarbeiten. Die zulässige Anzahl der Parkplätze für Dauerbeanspruchung soll höchstens bei ca. 1 PP pro Wohnung liegen. Die ÖV-Standortgunst gemäss der VSS-Norm ist bei der Bemessung der zulässigen Anzahl Parkplätze zu berücksichtigen. Die Standortgunst kann zu einer weiteren Reduktion der zulässigen Anzahl Parkplätze führen.

1.3.2. Mobilitätskonzept / Mobilitätsmanagement

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen 225 bis 400 Einwohner im Gebiet Grünenmatt beantragen wir Ihnen, für das Bebauungsplangebiet ein Mobilitätskonzept zu erstellen und verweisen auf die Internetseite von EnergieSchweiz⁶. Wir beantragen Ihnen, die Sonderbauvorschriften im Kapitel C (Vorschriften zur Erschliessung und Parkierung) diesbezüglich zu ergänzen. Zweckmässigerweise liegt das Mobilitätskonzept für die Prüfung mit dem ersten Baugesuch – analog dem Plan Umgebung gemäss Pkt. 47 – vor.

¹ Sonderbauvorschriften Anhang 2, Wohnungsspiegel: 150 Wohnungen / Studios

² 287 PP - 38 PP = 249 PP / 150 Wg = 1.7 PP / Wg

³ VSS SN 640 281

⁴ Die Berechnung nach der Bruttogeschossfläche ist nicht zweckmässig, da die Anzahl Wohnungen bekannt ist.

⁵ Gemäss PP-Reglement vom 1. Februar 2000: 1A pro 100 BGF mind. 1A pro Wohnung + 15% Besucher PP

⁶ <http://www.mobilitaet-fuer-gemeinden.ch/>

2. Teilzonenplan Grünenmatt und Bau- und Zonenreglement (Art. 11)

2.1. Teilzonenplan Grünenmatt

Orientierender Plan: Die Hochspannungsfreileitung ist gemäss dem originalen Zonenplan der Gemeinde Emmen in der Legende aufzuführen (Signatur: Strich-Punkt-Punkt).

Genehmigungsinhalt: Die Waldsignatur⁷ ist im Teilzonenplan wegzulassen.

2.2. Bau- und Zonenreglement, Art. 11

Zur Änderung des Artikels 11 des Bau- und Zonenreglement haben wir im Vorprüfungsbericht vom 12. Januar 2016 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Feldbreite Stellung genommen.

3. Bebauungsplan Grünenmatt

3.1. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Grundordnung abweichen. Die Grundordnung selbst muss die wesentlichen Parameter bereits definieren (Zonenzweck, Nutzungsart mit Empfindlichkeitsstufen sowie Nutzungsdichte im Sinne eines Richtwerts, allenfalls Zielsetzungen für die Bebauungspläne). Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Abschnitt B (Ergänzender Inhalt) des Muster-BZR des BUWD vom 1. Juni 2014 (<https://baurecht.lu.ch/>).

Zusammen mit dem Bebauungsplan wird auch der Grundnutzungsplan geändert. Zonenplan und Bebauungsplan werden damit aufeinander abgestimmt und den Vorgaben gemäss § 68 PBG wird Rechnung getragen.

3.2. Digitales Datenmodell Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörigen Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

3.3. Situationsplan im Massstab von 1: 500 vom 24. Februar 2016

Grundsätzlich sollen die eigentümerverbindlichen Elemente im Situationsplan vermassst werden. Dies führt zu mehr Klarheit und Transparenz des Planungsinstruments. Wir beantragen Ihnen daher, die minimalen Breiten der Gebäudedurchgänge gemäss Punkt 15 der Sonderbauvorschriften (zwischen 4 m und 8 m) im Situationsplan oder zumindest in dessen Legende zu vermassen. Auch die privaten Vorgartenbereiche sind, zumindest für die über die Baubereiche A-D hinausragenden Flächen, zu vermassen.

Die Angabe der Spielplatzflächen auf den zehntel Quadratmeter erachten wir im Bebauungsplan nicht als zweckmässig und empfehlen Ihnen, diese auf zehn Quadratmeter zu runden.

⁷ Es fehlt ohnehin der statische Waldrand und Naturschutzzone II (Wald).

Beim Baufeld D ist die Breite des Baufeldes wie in den übrigen Baufeldern mit Bezug auf die Strasse zu vermessen. Der Wert in Baufeld D ist mit 22.65 m falsch vermassst.

Gemäss Punkt 11 der Sonderbauvorschriften stellen die Baubereiche A–D einen Anordnungsbereich für die künftigen Baukörper dar. Die Vermassung auf fünf Millimeter genau ist daher nicht zweckmässig. Wir beantragen Ihnen zu prüfen, die Baubereiche generell mit 19.90 m Breite und an der Stirnseite zur Reuss hin mit 20.60 m zu vermessen.

Die Darstellung der einzelnen oberirdischen Parkplätze erachten wir als nicht stufengerecht. Wir beantragen Ihnen, die Signatur für die Parkierung durchgehend, ohne Unterbrechung mit der Signatur „gemeinschaftliche Grünanlagen“, darzustellen. Sollen die oberirdischen Parkplatzzahlen festgelegt werden, kann dies durch den entsprechenden Eintrag im Bebauungsplan (Situationsplan) der Anzahl Parkplätze erfolgen.

Die Bezeichnung „spätere Option für befestigte Zufahrt Parzelle 2113“ ist auch in Zusammenhang mit der Bestimmung in Pkt. 37 der Sonderbauvorschriften nicht klar. Der Bebauungsplan soll eindeutig die künftig zulässige Nutzung festlegen. Die Begriffe „Option“ und „bei Bedarf“ sind näher und eindeutiger zu definieren oder es ist klar festzulegen (z. B. mit einem Pfeil), dass die Parzelle Nr. 2113 über die im Plan dargestellte Fläche erschlossen werden kann.

3.4. Schnittplan im Massstab von 1: 200 vom 24. Februar 2016

Zum Schnittplan sind keine Vorbehalte anzubringen. Wir verweisen jedoch auf unseren Hinweis zu Pkt. 11 der Sonderbauvorschriften in Ziffer B 3.5.

3.5. Sonderbauvorschriften vom 24. Februar 2016

3.5.1. Allgemein

Die gewählte Darstellung der Sonderbauvorschriften ist kantonsweit und auch für die Planungsinstrumente der Gemeinde Emmen unüblich. Die fehlende Nummerierung der Artikel erschweren die Übersicht. Zudem sind die Absätze nicht durchgehend nummeriert (Punkte 11, 14 und 46), was auch das Referenzieren auf die Sonderbauvorschriften verkompliziert. Die Sonderbauvorschriften sind daher vollständig nach Artikeln mit Artikeltiteln und nach Absätzen zu gliedern.

3.5.2. Vorschriften

Pkt. 5: Das Verkehrskonzept ist im Mindesten als wegleitender Bestandteil aufzuführen, wird sie doch auch Pkt. 34 zu Grunde gelegt. Die Bestimmung ist entsprechend zu ändern.

Pkt. 6 und Pkt. 7 gelten ohnehin und können weggelassen werden.

Pkt. 10: Der Klammerinhalt des zweiten Satzes ist zu streichen wegen Verletzung von § 30 Abs. 4 PBG. Wir gehen ohnehin davon aus, dass die Baubereichsbegrenzungen so festgelegt sind, dass die einschränkenden Bedingungen des zweiten Satzes erfüllt sind.

Pkt. 11: Im Hinblick auf die Anpassung der Ortsplanung Emmen an das geänderte und mit der IVHB abgestimmte kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) beantragen wir Ihnen, die Überbaubarkeit der Baubereiche gemäss der anrechenbaren Gebäudefläche nach IVHB festzulegen und keine weiteren Berechnungsweisen einzuführen. Unklar ist zudem, weshalb der Prozentsatz in Klammern steht. Zudem empfehlen wir, diesen um ein "maximal" zu ergänzen.

Der zweite und der letzte Satz können vereinfacht werden: „Die im Plan dargestellte Stellung der Gebäude ist wegleitend.“[...] *“Die Loggien haben pro Wohnung eine Fläche von mindestens 12 m² zu aufzuweisen.“*

Pkt. 12: Wir empfehlen, ausserhalb der Baubereiche A-E Kleinbauten und Anlagen mit Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416/1 zuzulassen und die Bestimmung entsprechend zu ergänzen.

Pkt. 14: Wir verweisen auf unseren Hinweis zu Pkt. 31 betreffend die Überragung der maximalen Höhenkoten durch technisch bedingte Aufbauten. Die Bestimmung ist gegebenenfalls zu präzisieren.

Zweiter Satz: Der letzte Satzteil (nach Terrain) ist keine Bestimmung sondern eine Feststellung und daher wegzulassen.

Pkt. 15: Wir verweisen auf unseren Antrag zum Situationsplan in Ziffer B. 3.3. Mit dem gewählten Wortlaut sind alle Durchgänge zweigeschossig auszugestalten. Soll eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden, könnte die Formulierung durch Begriffe wie beispielsweise "mindestens" oder "maximal" ergänzt werden.

Pkt. 16: Wir verweisen auf unseren Antrag zum Situationsplan in Ziffer B. 3.3. Im Konzeptbericht zum "Plan Umgebung" wird im Kapitel "Freiraum" für die privaten Freiflächen die Bezeichnung "Grünzone" verwendet, was planerisch nicht korrekt ist. Der Begriff ist im Konzeptbericht Umgebung zu ersetzen.

Pkt. 17: Gemäss Legende ist der Baubereich Untergeschoss wegleitend. Pkt. 17 bezeichnet ihn als orientierend. Dieser Widerspruch ist zu beseitigen.

Pkt. 18: Die Art der Bepflanzung könnte Rückforderungen auf die Stärke der Erdüberdeckung der unterirdischen Bauten nach sich ziehen. Wir beantragen Ihnen, ein Mindestmass, ohne Bezug auf eine allfällige Bepflanzung, festzulegen.

Pkt. 19: Was als ideale Immission verstanden wird, ist zumindest teilweise subjektiver Natur. Der Geltungsbereich der Bestimmung ist damit nicht eindeutig und kann zu Auslegungsschwierigkeiten führen. Soll daran festgehalten werden, empfehlen wir, ihn um weitere klärende Beispiele zu ergänzen.

Pkt. 20: Wir begrüßen die Vorgaben nach Gemeinschaftsräumen und nutzungsneutralen Räumen ausdrücklich. Die Formulierung, wonach *"mit der Realisierung eines zweiten Baubereichs der Gemeinschaftsraum zu realisieren"* ist, ist sinngemäss wie folgt zu präzisieren:

"Der Gemeinschaftsraum (Pavillon) im Baubereich E ist spätestens mit der Realisierung eines zweiten Baubereichs (A - D) zu realisieren."

Pkt. 21: Wir beantragen sinngemäss folgende Ergänzung: [...] *Zur Klärung des Bedarfs für einen Kindergarten ist frühzeitig – vor der Bauguchseingabe und als Projektierungsgrundlage – mit der Baubewilligungsbehörde Kontakt aufzunehmen.*[...]

Pkt. 22: Das ist keine Bestimmung, sondern eine Information und daher in den Planungsbericht zu verschieben.

Pkt. 23: Diese Formulierung ist unklar. Soll damit ein Attikageschoss ermöglicht werden, ist die Formulierung von § 138 Abs. 2 PBG zu verwenden: "[...] darf nur mit einer nutzbaren Fläche von 75 % der Grundfläche des [...]".

Pkt. 24: Die geforderte hohe architektonische Qualität wird auch in Pkt. 8 erwähnt, allerdings wird sie nirgends genauer umschrieben. Wir empfehlen, die erwünschten Qualitäten in den Sonderbauvorschriften zu ergänzen.

Pkt. 25: Die Begriffe *nutzbare Geschossflächen* und *Hauptfassaden* sind nicht eindeutig. Wir schlagen Ihnen sinngemäss folgende Formulierung vor: „*Die Fassaden aller Geschosse (inkl. oberstes Geschoss) sind bündig anzuordnen. Die Aussenräume (Terrassen) des obersten Geschosses sind auf der Fassadenflucht der darunter liegenden Geschosse räumlich zu fassen (gemäss Darstellung im Richtprojekt).*“ Pkt. 28: Die Vorschrift ist wie folgt zu ergänzen: „*Die Flachdächer ~~des obersten Geschosses~~ sind flächendeckend mit einheimischen standortgerechten Pflanzen extensiv zu begrünen.*“

Pkt. 29: Wir verweisen auf unseren Antrag zu Pkt. 14 und unsere Hinweise zu Pkt. 31. Überdies regen wir an, die Bestimmung wie folgt umzuformulieren: *"Die Dächer sind soweit technisch möglich und zweckmässig zur Energiegewinnung zu nutzen."*

Pkt. 31: Die Einführung der Gesamthöhe in der Ortsplanung ist nicht erforderlich. Es ist zulässig, die Höhe mit einer Kote in Meter über Meer zu begrenzen. Es ist zu präzisieren, ob die Kote Dachaufbauten mitumfasst oder nicht.

Pkt. 34: [...] *aufgrund des Verkehrskonzepts in festgelegt.* [...].

Die Bestimmung betrifft wohl in Abgrenzung zu Pkt. 38 die Festlegung der genauen Lage der Parkplätze. Dies ist zu präzisieren. Die Vorgabe nach *guten Sichtverhältnissen* ist nicht eindeutig. Die Sichtverhältnisse müssen den Normen entsprechen.

Pkt. 36: Wir verweisen auf unseren Hinweis zum Umgebungsplan betreffend die Veloabstellplätze (Kap. B./3.6).

Pkt. 37: Der Einschub „*bei Bedarf*“ ist zu präzisieren oder wegzulassen. Wir verweisen auf unseren Antrag zum Situationsplan und beantragen Ihnen die Erschliessung der Parzelle Nr. 2113 abschliessend zu regeln. Zudem ist am Anfang vom 2. Satz der Bezug zur Parzelle Nr. 448 ausdrücklich herzustellen. Mit dem Passus "Das Grundstück" bleibt sonst unklar, ob nun die Parzelle Nr. 448 oder 2113 gemeint ist.

Pkt. 38: Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr in Ziff. B. 1.3 und beantragen Ihnen, für die zulässige Anzahl Parkplätze, insbesondere aufgrund der örtlichen Situation mit der guten öV-Erschliessung (acht Busse pro Stunde in jede Richtung, Haltestellenabstand 200 m resp. 450 m) und der gute Voraussetzungen für Radfahrer, konsequent die SN Norm 640 281 anzuwenden. Wir beantragen Ihnen sinngemäss folgende Präzisierung der Sonderbauvorschriften:

„Für die Ermittlung der Parkplätze gilt die Norm SN 640 281 Ziffer 9.1. Die Berechnung erfolgt über die Anzahl Wohnungen. Die maximale Anzahl Parkplätze im Bebauungsplanperimeter beträgt XX.“

Gegebenenfalls ist die Anzahl Parkplätze aufgrund der Standortgunst weiter zu reduzieren (vgl. Ausführungen zu Kap. B/1.3.1).

Pkt. 39: Gemäss Pkt. 4 ist der „*Konzeptbericht Umgebung*“ wegleitend. Der Widerspruch zwischen Pkt. 4 und Pkt. 39, wonach der Bericht verbindlich ist, ist zu beseitigen.

Pkt. 40: Ist mit *spätere Bepflanzungspläne* der Umgebungsplan gemäss Pkt. 47 gemeint? Pkt 40 und Pkt. 47 sind aufeinander abzustimmen und eindeutig zu formulieren.

Pkt. 41: Wir beantragen sinngemäss folgende Ergänzung: [...] *Im Rahmen des Baugesuches ist die Abstimmung mit dem aktuellsten Stand des Hochwasserschutzprojekts Reuss nachzuweisen. Die kantonale Dienststelle Verkehr und Infrastruktur ist einzubeziehen.* [...]

Pkt. 42: Bei 142 Wohnungen (ohne Studios u. dgl.) sollte die Spielplatzfläche mindestens 2'130m² betragen (§ 158 Abs. 2 PBG). Der erste Satz ist jedoch ohnehin zu streichen, da die zu erstellenden Spielplatzflächen im Situationsplan verbindlich festgelegt sind.

Pt. 44: Die Bestimmung ist wie folgt zu ergänzen: *„Die Freiflächen des Bebauungsplangebiets sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs (Art. 18 NHG) nach naturnahen Kriterien zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische, standorttypische Pflanzenarten zu verwenden. Natürlich begrünte Flächen [...]*“

Pt. 46: Das Baukonzept nimmt grosse Rücksicht auf den besonderen Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zur Reuss, was begrüsst wird (vgl. Erläuterungen zum Konzept, Kapitel 3 des Planungsberichts). Auf exotische Bäume ist allerdings grundsätzlich und insbesondere in unmittelbarer Umgebung zum Naturraum der Reuss zu verzichten. Dementsprechend ist folgender Satz zu streichen: *„... sind ausgeschlossen. ~~Von der Regelung ausgenommen sind vereinzelte exotische Bäume in den Platzflächen, welche dem Standort entsprechend ausgewählt werden.~~“*

Im Zusammenhang mit privaten Fuss- und Radwegverbindungen ist zu prüfen, ob diese mittels Dienstbarkeiten und grundbuchlich zu sichern sind bzw. ob Anpassungen in kommunalen Richtplänen erforderlich werden.

Pkt. 47: Wir verweisen auf unseren Hinweis zu Pkt. 40.

Pkt. 49: Die Formulierung soll gemäss § 10 Abs. 2 Anhang PBV wie folgt lauten:

„[...] es sind mindestens 75 % des Energiebedarfs mit erneuerbaren Energien zu decken.“

Pkt. 50: Wir beantragen Ihnen folgende Ergänzung: [...] *Die Baubewilligungsbehörde kann in begründeten Fällen diese Standorte [...]*

Pkt. 53: Der erste Satz gilt ohnehin und wegzulassen.

Pkt. 54: Wir beantragen Ihnen folgende Ergänzung der Sonderbauvorschriften: [...] *Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen. [...]*

Pkt. 55: Die Formulierung kann vereinfacht werden: *„Im Perimeter des Bauplans ist bei jedem Bauprojekt eine bodenkundliche Baubegleitung beizuziehen.“*

Pkt. 56: In den Sonderbauvorschriften wird der Begriff Perimeter grundsätzlich für den Bauplan-Perimeter verwendet. Wir beantragen Ihnen daher, hier den Begriff *Perimeterbegrenzung* durch *Etappenbegrenzung* zu ersetzen.

Pkt. 57: Der erste Satz gilt ohnehin, kann aber für das bessere Verständnis, aufgrund des zweiten Satzes, beibehalten werden.

Pkt. 62: Gilt ohnehin und ist wegzulassen.

Pkt. 63: Das Inkrafttreten wird durch die Genehmigung durch den Regierungsrat bestimmt. Die Bestimmung ist daher wie folgt zu ändern: *„Der Bauplan tritt nach der Beschlussfassung mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.“*

Pkt. 64: Mit der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplans wird der Bebauungsplan aus dem Jahre 2011 ersetzt. Im Entscheid des Regierungsrats wird dies entsprechend behandelt werden, eine Aufführung in den Sonderbauvorschriften ist nicht notwendig und daher wegzulassen.

Pkt. 65: Gilt ohnehin und ist wegzulassen.

Anhang 1: Der Etappierungsplan bezieht sich auf Pkt. 56 statt 52.

Anhang 2: Die Sonderbauvorschriften sind gemäss Pkt. 3 verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans. Der Anhang 2 ist gemäss Untertitel auf Seite 11 lediglich orientierend. Im Sinne von klaren Planungsinstrumenten beantragen wir Ihnen den Anhang 2 im Planungsbericht zu integrieren oder ein separates Dokument gemäss Pkt. 5 der Sonderbauvorschriften zu erstellen. Zudem ist die Begriffsverwendung gemäss unseren Ausführungen zu Pkt. 23 zu ändern.

3.6. Plan Umgebung im Massstab 1:500 vom 24. Februar 2016

Bepflanzung auf der Tiefgaragenüberdeckung:

Der Umgebungsplan ist verbindlich. In den Baufeldern C und D sind „einheimische Gehölze“ auf der Überdeckung der Tiefgarage vorgesehen. Mit Verweis auf unsere Ausführungen zu Pkt. 18 sollte die Art der Bepflanzung näher definiert oder ausserhalb der Überdeckung angeordnet werden. Aufgrund der geringen Überdeckung werden keine Bäume gepflanzt werden können.

Private Vorgartenbereiche:

Gemäss Umgebungsplan sind allgemeine Bepflanzungen in den privaten Vorgartenbereichen vorgesehen. Wir beantragen Ihnen, dies zu überprüfen.

Exotische Bäume:

Wir verweisen auf unseren Antrag zu Pkt. 46. Auf exotische Bäume für die Aussenraumgestaltung ist zu verzichten.

Oberirdische Veloabstellplätze:

Gemäss den Sonderbauvorschriften werden ca. 142 Wohnungen mit ca. 643 Zimmern erstellt. Gemäss Pkt. 36 soll pro Zimmer ein Veloabstellplatz erstellt werden. 1/3 dieser Abstellplätze sollen oberirdisch bei den Hauszugängen angeordnet werden. Im Plan sind 17 Veloblocke zu 7 m dargestellt. Gemäss unserer Berechnung sind jedoch 17 Veloblocke zu 9 m oder gesamthaft 23 Veloblocke zu 7 m erforderlich.⁸

Legende:

Die Legende im Plan ist dahingehend zu ergänzen, dass alle im Plan verwendeten Signaturen in der Legende enthalten sind, gegebenenfalls orientierend (z.B. schematische Zu- und Wegfahrten).

⁸ 643 Zi x 1 Velo = 643 Velos (ohne Studios u. dgl.); 1/3 oberirdisch = 214 Velos; Raumbedarf pro Velo gemäss Norm 1.5m² = 322 m² Flächenbedarf oberirdisch; Breite des Veloblocks im Umgebungsplan: 2 m; Laufmeter Veloabstellplätze 322 m² / 2m = 161 m. Im Umgebungsplan dargestellt: 17 Veloblock zu 7 m = 119 m². Im Plan fehlen somit ca. 42 Laufmeter Veloabstellplätze.

4. Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans

4.1. Konzeptbericht Umgebung

Wir verweisen auf unsere Anträge zu Pkt. 16 und 39.

4.2. Plan Parkierung im Massstab 1:500 vom 24. Februar 2016

Wir verweisen auf unsere Ausführungen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr in Ziff. B. 1.3.

4.3. Feuerwehrezufahrt

Wir haben keine Vorbehalte.

4.4. Richtprojekt

Wir haben keine Vorbehalte.

4.5. Lärmschutzgutachten

Die Dienststelle uwe bestätigt das Ergebnis des Lärmgutachtens und stellt fest, dass die lärmrechtlichen Anforderungen vollumfänglich eingehalten werden können und keine Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 30 LSV notwendig sind.

5. Weitere Aspekte

5.1. Gewässerraum

Die Dienststelle vif stellt fest, dass der Gewässerraum respektive die Abstände zum Hochwasserschutzprojekt Reuss eingehalten sind. Die Dienststelle vif weist jedoch darauf hin, dass im weiteren Planungsverlauf die Bebauung konsequent mit dem Hochwasserschutzprojekt der Reuss (HWS Reuss) abzustimmen ist, da aufgrund des aktuellen Planungsstandes Änderungen am HWS Reuss nicht ausgeschlossen werden können. Zudem weist die Dienststelle vif darauf hin, dass gemäss der aktuellen Gefahrenkarte im Bebauungsplangebiet Grünmatt eine geringe Gefährdung bezüglich Wasser besteht. In gering gefährdeten Gebieten (gelbe Signatur gemäss der Gefahrenkarte) sind die Gesuchsteller auf die vorhandene Gefährdung hinzuweisen.

5.2. Grundwasser

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich Au über dem nutzbaren Grundwasservorkommen des Reusstales. Gemäss Projektbeschreibung und Vorgaben des Bebauungsplans Grünmatt sollen keine Gebäudeteile in das Grundwasser reichen (Ziffer 2.2.1 Planungsbericht). Die Dienststelle uwe weist trotzdem auf die Problematik hin. Bauvorhaben, die unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, sind generell bewilligungspflichtig. Das ausgefüllte Gesuchsformular für "Bauten im Grundwasser" ist mit dem Baugesuch einzureichen (siehe Merkblatt „Bauen im Grundwassergebiet“ und entsprechendes Gesuchsformular [www.uwe.lu.ch]).

5.3. Altlasten

Die Parzellen des geplanten Bauvorhabens sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfasst. Im Rahmen der geotechnischen Abklärungen wurden ebenfalls keine Belastungen festgestellt. Altlastenrechtlich ergeben sich somit keine Auflagen.

5.4. Entwässerung

Wir weisen auf die Bedingungen und Auflagen der Dienststelle uwe betreffend die Entwässerung hin.

5.5. Mobilfunk und Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Die Dienststelle uwe hat den Nachweis zu der nichtionisierenden Strahlung (NIS) geprüft und stellt fest, dass diesbezüglich keine Vorbehalte anzubringen sind.

C. ERGEBNIS

Die im Entwurf vorliegende Teiländerung des Zonenplan Grünenmatt und der Bebauungsplan Grünenmatt kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt. Namentlich sind der Situationsplan und der Umgebungsplan punktuell zu präzisieren und die Sonderbauvorschriften sind gemäss unseren Anträgen und Hinweisen zu bereinigen.

Die Bestimmungen zur Parkierung in Pkt. 38 sind zu überprüfen und gestützt auf die Norm 640 281 massgeblich anzupassen. Die zulässige Anzahl Parkplätze richtet sich nach der Anzahl Wohnungen und muss die örtliche Situation, insbesondere die gute Qualität der öV-Erschliessung und der Radwege, berücksichtigen. Die Bestimmung ist in Absprache mit der Dienststelle rawi zu überarbeiten und erneut zur Vorprüfung einzureichen.

Die übrigen Aspekte der Vorlage können weiterbearbeitet werden. Ohne die Anpassung bezüglich der Parkierung kann das Vorprüfungsverfahren nicht abgeschlossen werden und die Revisionsvorlage kann nicht öffentlich aufgelegt werden. Für Fragen steht Ihnen der zuständige Gebietsmanager zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Planungsbüro Hansueli Remund, Raumplanung GmbH Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Umwelt und Energie (uwe)

Geschäftsstelle, Ereignisdienste und Lärm

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 13. April 2016
Axioma-Nr. 2016-513

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünmatt sowie
Bebauungsplan Grünmatt 2016; Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Inan

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Zusammenfassende umweltrechtliche Beurteilung

Wir haben die vorliegende Unterlagen bezüglich der Auswirkung auf die Umwelt und auf die Einhaltung der verschiedenen umweltrelevanten Gesetzgebungen geprüft.

Gestützt darauf ergeben sich keine grundsätzlichen Einwände gegen die geplante Zonenplanrevision sowie dem Bebauungsplan.

Wir beantragen jedoch, die untenstehenden Bemerkungen und Anträge in den Vorprüfungsbericht aufzunehmen und für die weitere Planung verbindlich zu erklären.

2. Beurteilung durch die Fachbereiche

2.1 Grundwasser

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereichs Au über dem nutzbaren Grundwasservorkommen des Reusstales. Bauvorhaben, die unter den höchsten Grundwasserspiegel reichen, sind generell bewilligungspflichtig. Das ausgefüllte Gesuchsformular für "Bauten im Grundwasser" ist mit dem Baugesuch einzureichen. (siehe Merkblatt „Bauen im Grundwassergebiet“ und das entsprechende Gesuchsformular (auf www.uwe.lu.ch)).

2.2 Oberflächengewässer

Aus den Unterlagen geht hervor, dass die Zonenplanänderung und der Bebauungsplan mit dem Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekt Reuss abgestimmt sind. Der dort vorgesehene Gewässerraum ist berücksichtigt.

2.3 Altlasten

Die Parzellen des geplanten Bauvorhabens sind nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) erfasst. Im Rahmen der geotechnischen Abklärungen wurden ebenfalls keine Belastungen festgestellt, altlastenrechtlich ergeben sich somit keine Auflagen.

2.4 Boden

Wie in Punkt 54. der Sonderbauvorschriften korrekt festgehalten ist, sind für den Umgang mit ausgehobenem Boden Artikel 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBö) sowie Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA) massgebend.

Der Umgang mit ausgehobenem Boden ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu deklarieren.

Antrag:

- Die Sonderbauvorschriften sind folgendermassen zu ergänzen:
Die Verwertung des anfallenden Bodenaushubs ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens aufzuzeigen.

2.5 Entwässerung

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP Emmen, genehmigt am 7. Juli 2003) zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und nach Möglichkeit versickern zu lassen oder unter Retention einem Gewässer zuzuleiten.

Gemäss den eingereichten Unterlagen wird das Gebiet Grünmatt im Trennsystem entwässert. Das verschmutzte Abwasser wird an die bestehende Mischabwasserkanalisation angeschlossen. Das unverschmutzte Abwasser wird sowohl über die Schulter versickert als auch in eine Versickerungsanlage (Typ H: Versickerung mit Bodenpassage) entwässert. Die entsprechenden Mulden sind in den Plänen bereits ausgeschieden.

Dem eingereichten Entwässerungskonzept und dem beschriebenen Vorgehen stimmen wir zu.

Bedingungen und Auflagen:

- Nicht verschmutztes Abwasser, das stetig anfällt, darf weder direkt noch indirekt der ARA zugeleitet werden.
- Ein detailliertes Kanalisationsprojekt ist noch zu erstellen und der Gemeinde Emmen zur Genehmigung einzureichen.
- Wir empfehlen die Entwässerung während der Bauphase (inkl. Neutralisation, pH Messung nach SIA 431) aufzuzeigen und ebenfalls der Gemeinde Emmen einzureichen.

2.6 Risikovorsorge

Das Gebiet Grünmatte liegt nicht im Konsultationsbereich von technischen Gefahren.

2.7 Lärm (Prisca Bucher)

Änderung des Zonenplanes

Neu wird die Parzelle Nr 626 in eine Wohnzone umgezont und in den Bebauungsplanperimeter Grünmatt integriert. Dies ist zu begrüssen, allfällige Konflikte durch Industrie- und Gewerbelärm werden im Bebauungsplan rechtsverbindlich geregelt.

Bebauungsplan Grünmatt

Zum Bebauungsplan Grünmatt liegt ein Lärmgutachten (Rahmenbedingungen Lärmschutz) der Firma Planteam GHS AG vom 19. Oktober 2009, rev. 29. Januar 2016 vor. Dieses zeigt auf, wo das künftig für Wohnzwecke zu nutzende Gebiet durch Industrie- und Gewerbelärm belastet ist und mit welchen planerischen Lärmschutzmassnahmen die massgebenden Planungswerte eingehalten werden können. In den Sonderbauvorschriften wird das Lärmgutachten als rechtsverbindlicher Bestandteil erwähnt und im Situationsplan wird das Gebiet mit Planungswertüberschreitungen dargestellt. In diesem Gebiet sind keine Gebäudekörper mit einer Wohnnutzung geplant. Vereinzelt Grenzwertüberschreitungen an den Fassaden der oberen Geschosse kann mit lärmoptimierten Grundrissgestaltungen entgegengetreten werden. Somit können die lärmrechtlichen Anforderungen vollumfänglich eingehalten werden und es sind keine Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 30 LSV notwendig.

2.8 Strahlen

Die Bundesverordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) kennt zwei Grenzwerte für die bei solchen Leitungen entstehenden elektromagnetischen Felder: einen Immissionsgrenzwert (IGW) und einen Anlagengrenzwert (AGW). Letzterer ist ein eigentlicher Vorsorgewert und beträgt 1 Mikrottesla [μT]. Die NISV sieht vor, dass Parzellen nur eingezont werden dürfen, wenn der AGW eingehalten werden kann. Für das Bauen in bereits eingezonten Parzellen muss lediglich der IGW (100 μT) eingehalten werden. Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine Einzonung welche vor Rechtskraft der NISV erfolgt ist. Der AGW ist somit nicht gültig und der IGW ist gemäss Standortdatenblatt eingehalten.

Wie der dem Baugesuch beiliegende Untersuchungsbericht zeigt, überschreitet die magnetische Flussdichte im Randbereich des Areals und teilweise auch im dort befindlichen Gebäude den AGW von 1 μT . Die Werte sind höhenabhängig. Im Nahbereich der Freileitung ist die magnetische Flussdichte höhenabhängiger als in grösseren Abständen. Die gemäss NISV berechneten Werte gelten für Nennlast (100%-ige Auslastung).

Das Bauvorhaben ist aus Sicht der NISV trotzdem bewilligungsfähig.

2.9 Weitere Fachbereiche

Die vorliegenden Unterlagen wurden auch von den Fachbereichen Abfall und Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen zur vorliegenden Zonenplanrevision und zum Bebauungsplan.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Peter Koller

Abteilungsleiter
Tel. direkt 041 228 64 64
peter.koller@lu.ch

Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 925 10 00
Telefax 041 925 10 09
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Orts- und Regionalplanung
Herr Cüneyd Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Sursee, 31. März 2016

Vernehmlassung: rawi Nr. 2016-97

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünenmatt sowie
Bebauungsplan Grünenmatt 2016**

Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Inan

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 10. März 2016 haben wir die erwähnten Plan- und Reglementsänderungen geprüft. Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft (Susanna Geissbühler)

Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan

Gemäss § 9 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz sorgen die Gemeinden dafür, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind.

Anträge

- Pt. 28 der Sonderbauvorschriften ist wie folgt zu ergänzen: Flachdächer des obersten Geschosses sind flächendeckend mit einheimischen standortgerechten Pflanzen extensiv zu begrünen. [...]
- Pt. 44 ist wie folgt zu ergänzen: Die Freiflächen des Bebauungsplangebiets sind im Sinne des ökologischen Ausgleichs nach naturnahen Kriterien zu gestalten. Für die Bepflanzung sind einheimische standorttypische Pflanzenarten zu verwenden. [...]
- Pt. 46: Auf die Pflanzung exotischer Bäume ist zu verzichten. Dementsprechend ist folgender Satz zu streichen: ~~Von der Regelung ausgenommen sind vereinzelte exotische Bäume in den Platzflächen, welche dem Standort entsprechend ausgewählt werden.~~

Wald (Laura Parolini Landolt)

Die Umzonung sowie der Bebauungsplan Grünenmatt sind waldrechtlich nicht relevant, weil der Waldabstand mehr als 20 m beträgt.

Wir danken Ihnen, dass Sie unsere Stellungnahme zur Kenntnis nehmen.

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Etter', with a long horizontal flourish extending to the right.

Pius Etter
Geschäftsstelle lawa

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr C. Inan
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 24. März 2016 DAr/sca/BU/MUD/Ho/ah/DBI
ID 16_226 / 2112.593 / 2016-52

GEMEINDE EMMEN

**Vernehmlassung; Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünenmatt sowie
Bebauungsplan Grünenmatt 2016**

Sehr geehrter Herr Inan
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 10. März 2016 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHR/KANTONSSTRASSE/GESAMTVERKEHRSKOORDINATOR

Gemäss Bericht Verkehrskonzept Bebauungsplan Grünenmatt vom 28. Januar 2016 sind auf der Grünenmatt, 150 Wohneinheiten mit 248 Parkplätzen (PP) für die Bewohner und 37 PP für die Besucher, im Total 285 PP auf der Basis des Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen (gültige Rechtsgrundlage) geplant. Nach der Schweizer Norm SN 640 281 beträgt die minimale Anzahl PP 173 und die maximale Anzahl PP 273.

Das Verkehrsaufkommen wird für den Ist-Zustand und für den Zustand mit Bebauung, für die minimale und die maximale Anzahl PP berechnet. Im Sinne der Abstimmung von Siedlung und Verkehr (Monitoring & Controlling) wird das ermittelte max. Aufkommen mit den Zahlen des Monitorings Luzern Nord von April 2015 verglichen, welches die bewältigbare MIV-Verkehrsmenge angibt. Demnach besteht sowohl im Ist- wie im Zustand mit Überbauung eine vernachlässigbare Differenz zwischen den Fahrten. Die Verkehrsmenge ist bewältigbar.

Da gemäss Bericht mit dem Bebauungsplan Grünenmatt die letzten Baureserven der betrachteten Parzellen ausgeschöpft werden, sind in Zukunft keine weiteren PP und MIV-Fahrten anzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt kann der Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünenmatt sowie dem Bebauungsplan Grünenmatt 2016 zugestimmt werden.

Empfehlung:

- Aufgrund der örtlichen Situation, gute öV-Erschliessung (acht Busse pro Stunde in jede Richtung, Haltestellenabstand 200 m resp. 450 m), gute Voraussetzungen für Radfahrer, empfehlen wir eine reduzierte Anzahl PP gemäss Norm zu berücksichtigen.

NATURGEFAHREN/WASSERBAU

Der Gewässerraum bzw. die Abstände zum Hochwasserschutzprojekt Reuss sind eingehalten. Das Projekt ist weiterhin auf dieses abzustimmen. Allfällige Änderungen im laufenden Genehmigungsverfahren des Hochwasserschutzprojekt Reuss sind nicht auszuschliessen.

Gefahrenkarte (schwache Gefährdung):

- Gemäss der aktuellen Gefahrenkarte besteht im betroffenen Perimeter eine geringe Gefährdung bzgl. Wasser. In gering gefährdeten Gebieten (gelb) sind die Gesuchsteller/in auf die vorhandene Gefährdung hinzuweisen. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Albin Schmidhauser
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Raum und Wirtschaft
Fachleiter Orts- und Regionalplanung
Cüneyd Inan
INTERN

Luzern, 24. März 2016 / ME
2016-97

**Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünmatt sowie
Bebauungsplan Grünmatt 2016**

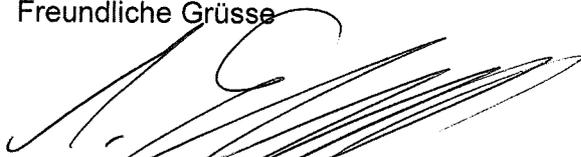
Sehr geehrter Herr Inan

Wir haben die Unterlagen studiert und sehen aus der Sicht der Abteilung Baubewilligungen keine Konfliktpunkte.

In Bezug auf die verkehrstechnische Erschliessung des Baugebietes sowie das Hochwasserschutzprojekt Reuss hat sich die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) mit Schreiben vom 24. März 2016 geäussert. Wir schliessen uns dieser Stellungnahme an.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Freundliche Grüsse



Markus Estermann
Sachbearbeiter Baubewilligungen
Tel. direkt 041 228 59 05
markus.estermann@lu.ch



Mario Conca
Abteilungsleiter Baubewilligungen

Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 83
Telefax 041 228 64 93
rawi@lu.ch
CHE-114.009.976 MWST

Gemeinde Emmen
Rüeggisingerstrasse 22
6020 Emmenbrücke

Kundennummer: 10000045
Auftragsnummer: 30425616
Bestelldatum: 04.07.2016
Referenz: 2016-97 / IC

Luzern, 04.07.2016

Faktura-Nr. 50461252

Gemeinde Emmen, Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünenmatt sowie Bebauungsplan Grünenmatt 2016

Quartierbezogene (Sonder)Nutzungsplanung (Pauschale):

Gestützt auf die §§64a, 66 und 212 des seit 1. Januar 2014 geltenden PBG, §65 PBV sowie §2 des Gebührentarifs und der Kostenverordnung für die Staatsverwaltung werden die kantonalen Aufwände für die Koordination und Prüfung von projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen den Gemeinden als Gebühr in Rechnung gestellt. Insbesondere für die Erarbeitung und den Erlass von Bebauungsplänen kann die Gemeinde die Kosten ganz oder teilweise den Grundeigentümern überbinden, wenn diesen mit der Planung erhebliche Vorteile erwachsen. In Rechnung gestellt wird der Aufwand innerhalb eines Gebührenrahmens.

Artikel	Bezeichnung	Menge	Einheit	Preis exkl. MwSt	Betrag	MwSt
11948	Kantonale Vorprüfung gemäss §19 PBG	1.00	LE	4'332.00	4'332.00	0.0 %

Total CHF

4'332.00

Fälligkeit: Bis zum 03.08.2016 ohne Abzug

Empfangsschein / Récépissé / Ricevuta	Einzahlung Giro	Versement Virement	Versamento Girata
<p><small>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</small></p> <p>Dienststelle Finanzen Kanton Luzern 6002 Luzern</p> <p>Konto / Compte / Conto 01-54998-7 CHF</p> <p>4332 . 00</p> <p><small>Einbezahlt von / Versé par / Versato da</small> 00 02030 20160 00000 05046 12524 Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6020 Emmenbrücke</p>	<p><small>Einzahlung für / Versement pour / Versamento per</small></p> <p>Dienststelle Finanzen Kanton Luzern 6002 Luzern</p> <p>Konto / Compte / Conto 01-54998-7 CHF</p> <p>4332 . 00</p> <p>609</p>	<p><small>Keine Mitteilungen anbringen Pas de communications Non agglungete comunicazioni</small></p> <p><small>Referenz-Nr./N° de référence/N° di riferimento</small> 00 02030 20160 00000 05046 12524</p> <p><small>Einbezahlt von / Versé par / Versato da</small> Gemeinde Emmen Rüeggisingerstrasse 22 6020 Emmenbrücke</p>	 <p><small>BSL 6414.22</small></p>

0100004332000>0002030201600000000504612524+ 010549987>

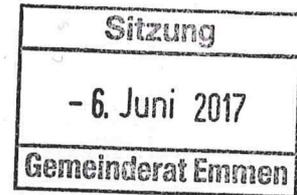
Die Annahmestelle
L'office de dépôt
L'ufficio d'accettazione



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern



Gemeinderat Emmen
Rüeggisingerstrasse 22
Postfach 1441
6021 Emmenbrücke

Luzern, 24. Mai 2017/ IC/JAD
2017-201

Gemeinde Emmen; Änderung des Zonenplanes im Gebiet Grünmatt sowie Bebauungsplan Grünmatt (Anpassung aufgrund der 1. Vorprüfung)

2. Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 10. März 2016 ersuchten Sie um die Vorprüfung der Teiländerung des Zonenplanes im Gebiet Grünmatt und des Bebauungsplans Grünmatt. Der erste Vorprüfungsbericht ist datiert vom 22. Juni 2016. Die Bestimmungen zur Parkierung in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans Grünmatt wurden als ungenügend beurteilt und zur Bereinigung zurückgewiesen.

Am 1. Mai 2017 reichte die Gemeinde die mit dem zuständigen Gebietsmanager (Cüneyd Inan, Tel. direkt 041 228 51 86) bereinigten Bestimmungen zur Parkierung zur zweiten Vorprüfung ein. Der massgebliche Art. 18 lautet neu wie folgt:

Art. 18 Zulässige Anzahl Parkplätze

- 1 Die Anzahl der Parkplätze wird im Rahmen der Baubewilligungsverfahren festgelegt.*
- 2 Zulässig ist ein Pflichtparkplatz pro Wohnung.*
- 3 Aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und der Erschliessungsqualität des Areals mit dem öffentlichen Verkehr sind zusätzlich zulässig:
+ 10% Besucherparkplätze
+ 10% Gemeinschaftsparkplätze*
- 4 Die Besucherparkplätze sind im Freien anzulegen, sind als solche zu bezeichnen und dürfen nicht vermietet oder von Bewohnern belegt werden.*
- 5 Die Gemeinschaftsparkplätze sind räumlich von den Pflichtparkplätzen zu separieren und im Rahmen des Mobilitätskonzepts zu bewirtschaften.*

6 Zusätzlich zu den in Absatz 2 und 3 zulässigen Parkplätzen können weitere öffentlich zugängliche Parkplätze für Carsharingfahrzeuge oder öffentliche Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge „für den Quartierbedarf“ erstellt werden.

Die vorliegenden Bestimmungen zur Parkierung sind weitgehend recht- und zweckmässig. Abs. 6 ist allerdings dahingehend zu ergänzen, dass die öffentlichen Parkplätze mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge nicht vermietet und nicht als eigentliche Parkierflächen, 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 gemäss Abs. 1 zu beschränken. Mit dieser Änderung können die Unterlagen für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Sie tragen insbesondere der gemäss dem Agglomerationsprogramm Luzern geforderten Abstimmung von Siedlung und Verkehr besser Rechnung. Die beschlossenen Änderungen des Teilzonenplan und des Bebauungsplan Grünenmatt bedürfen in der Folge der Genehmigung des Regierungsrats.

In der Beilage erhalten Sie zudem die Rechnung für den Aufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens (§ 212 PBG, § 65 PBV). Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, die durch die Vorprüfungsgebühr anfallenden Aufwendungen teilweise oder ganz den Privaten weiter zu verrechnen, insbesondere wenn diesen mit der Planung – namentlich bei projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch bei der Erarbeitung und dem Erlass von Bebauungsplänen – erhebliche Vorteile erwachsen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilage:

- Kopie der Rechnung

Kopie an:

- Planungsbüro Hansueli Remund, Raumplanung GmbH Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (E-Mail)