

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Mittwoch, 27. September 2017 15:00 – 15:15 Uhr

Protokoll ergänzt am 13. November 2017

Anwesende

Einsprecher: Urs Hofstetter-Arnet, Rechtsanwalt, Weggisgasse 29, Luzern

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 11. Juli 2017

durch Hans Müller Bächler GmbH, Grundeigentümerin Parz. Nr. 259

gegen den Bebauungsplan Grünenmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Siehe Einsprache vom 11. Juli 2017.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 11. Juli 2017.

Ergebnisse Einspracheverhandlung

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 Grünenmatt 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 ihrem 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 führt 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.

Beschluss Einspracheverhandlung

Sofern die Einsprache nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat das Nichteintreten auf die Einsprache.

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 30. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der Einsprache sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 27. September 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Ergänzung aufgrund der Rückmeldung der Einsprecherin vom 30. Oktober 2017

Mit dem Schreiben vom 30. Oktober 2017 nimmt die Einsprecherin wie folgt zum Einspracheprotokoll Stellung:

Entgegen der Auffassung der Gemeinde Emmen ist die Hans Müller-Bächler GmbH vorliegenden Fall ohne weiteres zur Einsprache und Beschwerde legitimiert.

Die beiden Geschäfte, nämlich die Umzonung des Gebietes Rosenau und ein Sondernutzungsplan über dieses Gebiet und die Umzonung des Gebietes «Grüenmatt» sowie ein Bebauungsplan über dieses Gebiet haben im Hinblick auf die inzwischen beschlossene Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen einen engen sachlichen Zusammenhang: Wenn im Gebiet «Herdschwand» 155 Wohnungen realisiert werden können, ohne dafür das städtebauliche Gesamtkonzept abwarten zu müssen, welches in der angelaufenen Gesamtrevision der Ortsplanung erarbeitet wird, muss dies aufgrund der Lage innerhalb des Baugebietes «Rosenau», der umfangreichen planerischen Vorarbeiten sowie der beschriebenen Vorgeschichte umso mehr auch für das Areal «Rosenau» gelten. Die Vorteile einer gemeinsamen Behandlung liegen für die Beschwerdeführerin auf der Hand: Sie sollen mit einer demnächst abzuschliessenden Planungsvereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Emmen und der Grundeigentümerin doch noch erreicht werden. Kommt eine gütliche Einigung zu Stande, kann auch das vorliegende Verfahren durch Rückzug erledigt werden. Andernfalls sind die Zonenplanänderung sowie der Bebauungsplan vom Regierungsrat in einem Beschwerdeverfahren wegen Verletzung von übergeordnetem Planungsrecht (Abstützen auf eine völlig veraltete Ortsplanung) nicht zu genehmigen (Hauptanträge). Denn es muss befürchtet werden, dass durch den Bauboom, welchen der Einwohnerrat durch eine Vielzahl von vorgezogenen Teilrevisionen ermöglicht hat, kein ausreichender Bedarf mehr an Wohnzonen bestünde und selbst zweckmässige innere Verdichtungen von bestehenden Bauzonen in Frage gestellt wären. Davon könnte das Gebiet «Rosenau» der Grundeigentümerin betroffen sein. Für die Ermittlung des Bedarfs an Wohnungen sind deshalb die Kapazitäten der Gebiete «Herdschwand» und «Rosenau» zwingend zusammenzurechnen.

Erst recht gilt dies für die vorliegend umstrittene Teilrevision des Zonenplans sowie den Bebauungsplan «Grüenmatt». Deshalb hat die Hans Müller-Bächler GmbH gegen diese ebenfalls vorgezogene Teiländerung des Zonenplans am Siedlungsrand von Emmen sowie gegen einen Bebauungsplan über diese Flächen, welche die Grundlage für neue Wohnungen «auf der grünen Wiese» bildeten, ebenfalls Einsprache eingereicht. Denn Bauzonen, die den Bedarf an Wohnzonen für die nächsten 15 Jahre ganz oder nahezu abdecken, ohne dass die Gesamtrevision für einen längst veralteten, 25-jährigen Zonenplan überhaupt erst richtig in Angriff genommen wurde, wären offensichtlich rechtswidrig.

Deshalb beantragt die die Einsprecherin, dass die Teilrevision des Zonenplans sowie der Bebauungsplan «Grüenmatt» vom Einwohnerrat nicht zu genehmigen sind, da der Einsprecherin später entgegengehalten könnte, dass kein Bedarf mehr an Wohnzonen mehr bestehe. Diesen Nachteil will die Einsprecherin von ihr abwenden. Jedenfalls wird der Regierungsrat im Beschwerdeverfahren «Herdschwand» die Genehmigung der umstrittenen Beschlüsse (Zonenplanänderung sowie des Bebauungsplans) auszusetzen müssen (Eventualantrag) bis geklärt ist, ob für die Gebiete «Herdschwand» und «Rosenau» zusammen ein Bedarf an Wohnzonen besteht. Erst wenn dies der Fall ist, kann der Bedarf an neuen Bauzonen im Gebiet «Grüenmatt» geprüft werden. An all diesen Beschlüssen hat die Hans Müller- Bächler GmbH als Beschwerdeführerin (im Verfahren «Herdschwand»)

und als Einsprecherin (im Verfahren «Grüenmatt») deshalb ein schutzwürdiges Interesse, da diese Festsetzungen Auswirkungen auf ihren eigenen Planteil «Rosenau» haben.

Sollte nach Genehmigung der Zonenplanänderung «Herdschwand» und der Genehmigung des Bebauungsplans «Neuschwand» sowie der vorliegend umstrittenen Teilrevision des Zonenplans sowie den Bebauungsplan «Grüenmatt» der Bedarf an neuen Wohnungen in den bestehenden Bauzonen im Rahmen der inneren Verdichtung für das Gebiet «Rosenau» wie beschrieben in Frage gestellt werden, wäre die Beschwerdeführerin durch die angefochtene Zonenplanänderung und den angefochtenen Bebauungsplan «Neuschwand» wie die vorliegend umstrittene Teilrevision des Zonenplans sowie der Bebauungsplan «Grüenmatt» betroffen. Überdies legitimiert sie auch die offensichtlich rechtsungleiche Behandlung in Bezug auf das seit 2012 hängige Umzonungsgesuch im Vergleich mit der vorliegenden Teilrevision am Siedlungsrand der Gemeinde Emmen zur Einsprache und Beschwerde.

Ist die Legitimation in einem Punkt gegeben, können sich die Betroffenen, die zur Einsprache und Beschwerde befugt sind, auch auf andere Normen berufen, die mit dem Interesse, auf welchem ihre Legitimation beruht, nicht übereinstimmen (vgl. URP 1992, S. 224). Nach neuester Rechtsprechung des Bundesgerichts kann ein Beschwerdeführer bei räumlicher Nähe selbst die Verletzung von Normen rügen, die Allgemeininteressen schützen (1 C_558/2015 vom 30. November 2016, E.1.1)

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Mittwoch, 20. September 2017, 15:30 – 16:35 Uhr

Anwesende

Einsprecher: Cornelia Hauser, Hauser Chemiée und Plattenbeläge AG
 Herbert Hauser, Hauser Chemiée und Plattenbeläge AG

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
 David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 3. Juli 2017

durch Hauser Chemiée und Plattenbeläge AG, Hasliring 3, 6032 Emmen

gegen den Bebauungsplan Grünmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

Sinngemäss: Wir fordern, dass der Verkehr zur Überbauung Grünmatt im Einbahnverkehr über die Grünmattstrasse und Ausfahrt über die Stichstrasse (Privatstrasse) erfolgt.

Antrag 2:

Sinngemäss: Wir fordern, dass die 30er Zone bis zum Ruag-Kreisel erweitert wird.

Antrag 3:

Sinngemäss: Wir fordern, dass es keine Verbotstafel beim heutigen 30er Zonenende geben wird, damit die Zu- und Wegfahrt Grünmattstrasse- Buholzstrasse- Hasliring gewährleistet bleibt.

Antrag 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!

Antrag 5:

Verbot für Velofahrer ab Grundstück Grünmatt in die private Stichstrasse.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 3. Juli 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Sofern am Antrag festgehalten und er somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Die Schmid Immobilien AG hat für alle Grundstücke des Bebauungsplangebiets das Fahrwegrecht (privatrechtliche Dienstbarkeit) auf der Stichstrasse Buholzstrasse. Bezüglich des Erschliessungskonzepts gemäss dem Bebauungsplan 2011 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 Bebauungsplan 2011 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 Bebauungsplans 2011 nur gering (wenn überhaupt) zunimmt. Gemäss dem Bebauungskonzept zum Bebauungsplan 2011, 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. 2 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 1 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 wegleitenden Verkehrskonzept aufgezeigt.

Antrag 2:

Auf diesen Antrag kann nicht eingetreten werden, da es sich nicht um einen anfechtbaren Gegenstand der öffentlichen Auflage handelt.

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:

Auf diesen Antrag kann nicht eingetreten werden, da es sich nicht um einen anfechtbaren Gegenstand der öffentlichen Auflage handelt.

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.

Antrag 4:

Sofern am Antrag festgehalten und er somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Auf der Stichstrasse und der Buholzstrasse ist eine Tempo-30-Zone geplant. Ein Fussgänger- und Fussverkehrverbot in einer Tempo-30-Zone ist nicht zweckmässig. Zudem benutzen die Beschäftigten der Parz. Nrn. 447 und 625 bereits heute die Stichstrasse für den Fussverkehr. Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt gemäss Art. 16 Abs. 3. Die Verbindung aller Fusswege innerhalb des Bebauungsplangebiets wird durch die Gebäudedurchgänge gemäss Art. 10 der SBV sichergestellt. Die Fussdistanz vom Baubereich D zur Bushaltestellen 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:

Sofern am Antrag festgehalten und er somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Die Erschliessung für den Radverkehr erfolgt gemäss Art. 16 Abs. 1 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.

Beschluss Einspracheverhandlung

Falls an den einzelnen Anträgen festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung der Einsprache.

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 13. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

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 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 max. Firsthöhe begrenzt. Eingeschränkt wird die Nutzung jedoch noch durch Art. 9. 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 kann den Medien nicht vorschreiben, ob sie einen Bericht zur Grünenmatt machen dürfen oder nicht. Auch auf deren Inhalt kann die Gemeinde keinen Einfluss nehmen.

Emmenbrücke, 20. September 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Montag, 25. September 2017, 08:30 – 09:30 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Franz Hess, Vertreter Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz
Beppi Dillier, Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz
Daniel Dillier, Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz
Joe Lang, Vertreter Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 11. Juli 2017

durch Nutzfahrzeug AG Zentralschweiz, Bahnhofstrasse 17, 6056 Kägiswil, vertreten durch Franz Hess, Rechtsanwalt, Kirchweg 16, 6048 Horw

gegen den Bebauungsplan Grünmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

Die Einsprache sei gutzuheissen.

Antrag 2:

Der Bebauungsplan Grünmatt sowie die Teilrevision des Zonenplans (Bereich Grünmatt) seien nicht zu genehmigen.

Antrag 3:

Es sei von den Meinungsäusserungen zur Teilrevision des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans (Bereich Grünmatt) zustimmend Kenntnis zu nehmen.

Antrag 4:

Es seien keine Kosten zu erheben.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 11. Juli 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

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

Antrag 2:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Der Kanton hält in seinem Vorprüfungsbericht fest, dass mit der vorliegenden Revision die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung einer qualitativollen Überbauung des Areals Grünmatt geschaffen werden soll. Trotz dieser nur wenige Jahre zurückliegenden Teilrevision im Gebiet Grünmatt ist die vorliegende Teilrevision der Planung im Gebiet Grünmatt im Grundsatz recht- und zweckmässig, weil dadurch die zeigerechte 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 kant. Vorprüfung nicht angezweifelt und erfüllt demzufolge die Anforderungen des Kantons.

Mit der Bebauung Grünmatt 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 Grünmatt 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 Bebauungsplan (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 Bebauungsplan 2011, 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. 2 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 1 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.

Da der Hasliring eine Gemeindestrasse 2. Klasse ist, steht die Strasse dem Gemeindegebrauch 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:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

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 kant. 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 Bebauungsplan (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 Bebauungsplan 2011, 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. 2 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 1 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.

Da der Hasliring eine Gemeindestrasse 2. Klasse ist, steht die Strasse dem Gemeindegebrauch 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 4:

Dem Antrag wird zugestimmt. Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

Beschluss Einspracheverhandlung

Falls an den einzelnen Anträgen festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Entscheide:

Antrag 1: Abweisung

Antrag 2: Abweisung

Antrag 3: Abweisung

Antrag 4: Zustimmung

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 30. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 9. Oktober 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Dienstag, 19. September 2017, 08:30 – 09:15 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Hieronymus Amrein, P2S Immobilien AG

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 30. Juni 2017

durch P2S Immobilien AG, c/o Amrein Hieronymus, Pfistergässli 4, 6274 Eschenbach
gegen den Bebauungsplan Grünmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

Sinngemäss: Die Option mit dem neuen Trottoir muss weiter verfolgt werden und ist zwingend vor der Erteilung einer Baubewilligung zu realisieren.

Antrag 2:

Sinngemäss: Die Möglichkeit der Nutzung und des Ausbaus der Grünmattstrasse ist ins neue Verkehrskonzept mit einzubeziehen.

Antrag 3:

Sinngemäss: 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.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 30. Juni 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Sofern am Antrag festgehalten und er somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Die Gemeinde ist sich bewusst, dass die Situation auf der Buholzstrasse und dem Hasliring optimiert werden muss (siehe Übersichtplans "Absichten Strassensanierung"). 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 Bushaltestellen 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 benutzen.

Antrag 2:

Sofern am Antrag festgehalten und er somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

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

Bezüglich des Erschliessungskonzepts gemäss dem Bebauungsplan 2011 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 Bebauungsplan 2011 angedacht war, nicht umsetzbar.

Weiter ist zu sagen, dass durch das neue Erschliessungskonzept des neuen Bebauungsplan (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 Bebauungsplan 2011, 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. 2 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 1 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 werden die Rahmenbedingungen des Kantons bezüglich des Verkehrs eingehalten. Dies wird im wegleitenden Verkehrskonzept aufgezeigt.

Antrag 3:

Sofern am Antrag festgehalten und er somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

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 Grünenmatt wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt. Sofern alle gesetzlichen Bestimmungen und übergeordneten Rahmenbedingungen eingehalten sind, kann sich ein Betrieb entsprechend weiterentwickeln.

Beschluss Einspracheverhandlung

Falls an den einzelnen Anträgen festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung der Einsprache.

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 13. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 19. September 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Montag, 18. September 2017, 08:30 – 09:00 Uhr

Anwesende

Einsprecher: Werner Schirmer, Scania Schweiz AG
Ted Kenel, Scania Schweiz AG

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 7. Juli 2017

durch Scania Schweiz AG, Steinackerstrasse 57, 8302 Kloten

gegen den Bebauungsplan Grünenmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Antrag

Sinngemäss: 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.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 7. Juli 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Sofern an der Einsprache festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung der Einsprache aufgrund folgender Erwägung:

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr zum Bebauungsplangebiet Grünmatt erfolgt gemäss dem Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan. Auf der angesprochenen Strasse ist eine Tempo-30-Zone geplant. Sowohl für das Manövrieren bei den Parkplätzen sowie bei Ein- und Ausfahrten wird mit einer Tempo-30-Zone die Verkehrssicherheit gewährleistet.

Auf eine uneingeschränkten Ein- und Ausfahrt zu den Personenparkplätzen sowie keine Einschränkung bei den Zu- und Wegfahrten der Kunden- und Panneneinsatzfahrzeuge besteht kein Anrecht. Die entsprechende Strasse darf gemäss Dienstbarkeitsvertrag vom Bebauungsplangebiet befahren werden. Wer Parkplätze sowie Ein- und Ausfahrten zuparkt, kann wegen Nötigung angezeigt werden.

Mit einem Parkverbot auf der Privatstrasse könnte den Bedenken entgegengewirkt werden. Da es sich um eine Privatstrasse handelt, ist es Sache der Grundeigentümer, eine für alle zufriedenstellende Lösung zu finden.

Die Kinder der Überbauung Grünmatt finden innerhalb der Siedlung genügend Platz vor, um zu spielen. Weiter erfolgt die Erschliessung für den Fussverkehr gemäss Art. 16 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften.

Anliegen Einsprecherin (nicht Bestandteil der Einsprache)

Der Einsprecherin ist es ein grosses Anliegen, dass mit einer allfälligen Einführung einer Tempo-30-Zone auf der Buholzstrasse, der Stichstrasse und dem Hasliring keine baulichen Massnahmen getroffen werden, welche das Befahren der Strasse für LKW's behindert.

Beschluss Einspracheverhandlung

Falls an der Einsprache festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung der Einsprache.

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 13. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der Einsprache sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 18. September 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Ergänzung vom 6. Oktober 2017

Mit E-Mail vom 29. September 2017 (Absender Herr Werner Schirmer) hat die Scania Schweiz AG ihre Einsprache vom 7. Juli 2017 zurückgezogen.

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Dienstag, 19. September 2017, 09:30 – 10:00 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Dominik Geiser, Schläpfer Holzbau AG

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 11. Juli 2017

durch Schläpfer Holzbau AG, Grünmattstrasse 12, 6032 Emmen

gegen den Bebauungsplan Grünmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Antrag

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

Begründungen

Siehe Einsprache vom 11. Juli 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Es konnte eine gütliche Einigung erzielt werden. Voraussetzung ist jedoch, dass der Einwohnerrat die Sonderbauvorschriften entsprechend beschliesst. Art. 16 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften wird so angepasst, dass ein Gitterzaun oder eine adäquate Lösung aus Holz in der Höhe von 1.2 m zu erstellen ist und dieser auf Seiten des Bebauungsplangebiets durch Sträucher vollständig zu kaschieren ist.

Beschluss Einspracheverhandlung

Art. 16 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften wird entsprechend angepasst (siehe Ergebnisse Einspracheverhandlung). Ausstehend ist noch der Beschluss durch den Einwohnerrat.

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 13. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

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 begleitenden Verkehrskonzept wird aufgezeigt, dass die Rahmenbedingungen des Kantons eingehalten werden.

Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan:

Die aufgelegte Revision des Erschliessungs- und Verkehrsrichtplans kommt diesen Forderungen nach.

Emmenbrücke, 19. September 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Dienstag, 26. September 2017, 13:30 – 15:10 Uhr

Anwesende:

Einsprecher: Herr Zimmermann, Vertreter Ubinas AG
Herr Michel, Vertreter Ubinas AG

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 10. Juli 2017

**durch Ubinas AG, Amlehnstrasse 22, 6010 Kriens, vertreten durch Lorenz Zimmermann,
Architekt, Landenbergstrasse 35, 6005 Luzern**

gegen den Bebauungsplan Grünmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

Der Bebauungsplan ist wegen Unvollständigkeit zurückzuweisen.

Antrag 2:

Es ist ein Lärmschutznachweis zu erstellen der mit detaillierter Beschreibung der Lärmmessungen und der Umsetzung in das Berechnungsmodell enthält.

Antrag 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.

Antrag 4:

Es wird von der Gemeinde eine schriftliche Zusage verlangt, dass bei einer Bewilligung des aufliegenden Bebauungsplanes ihr späteren keine Auflage in Bezug Lärmimmissionen auferlegt werden, die im Rahmen einer Zonenkonformen Nutzung ihrer Parzelle erlaubt sind.

Antrag 5:

Die Umzonung der Parzelle 626 ist abzulehnen wenn obigen Punkte nicht erfüllt werden.

Antrag 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.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 10. Juli 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Das detaillierte Lärmschutzgutachten wurde in Bezug auf die Parz. Nr. 625 nachgeholt. Die Erschliessung des Bebauungsplans Grünenmatt 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 Grünenmatt ist mit der blau gepunkteten Linie speziell bezeichnet. Somit sind 5 Vollgeschosse rechters.

Antrag 2:

Es wird ein detailliertes Lärmschutzgutachten über das ganze Bebauungsplangebiet Grünenmatt erstellt. Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Erledigterklärung infolge Gegenstandslosigkeit (Lärmschutzgutachten wurde erstellt).

Antrag 3:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung (Bemerkung: Die nachfolgende Erwägung wurde nicht an der Einspracheverhandlung besprochen, die Erwägung erfolgte im Anschluss an die Einspracheverhandlung):

Der Situationsplan und die Sonderbauvorschriften werden so angepasst, dass im Baubereich D zur Gewerbezone hin keine lärmempfindlichen Wohnräume gemäss Art. 2 Abs. 6 der Lärmschutzverordnung erstellt werden dürfen.

Art. 2 Abs. 6 LSV

Lärmempfindliche Räume sind:

- a. Räume in Wohnungen, ausgenommen Küchen ohne Wohnanteil, Sanitärräume und Abstellräume*
- b. Räume in Betrieben, in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten, ausgenommen Räume für die Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.*

Mit dieser Lösung wird eine Verschiebung des Baubereichs D hinfällig.

Antrag 4:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Mit der Umzonung von der Wohn- und Gewerbezone in die spezielle Wohnzone ändert sich auch die Empfindlichkeitsstufe.

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.

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. Das 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:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Es können nicht alle obigen Punkte (Anträge) erfüllt werden (siehe die jeweiligen Erwägungen zu den einzelnen Anträgen).

Antrag 6:

Sofern am Antrag festgehalten und somit nicht zurückgezogen wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung des Antrags aufgrund folgender Erwägung:

An der Erschliessung wird festgehalten. 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 Grünenmatt wiedergegeben. Der Ingress bzw. die Vorbemerkungen entfalten indessen 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 Bebauungsplan Grünmatt 2011 hätten rund 100 Wohnungen erstellt werden können. Es ist davon auszugehen, dass pro Wohnung ca. 2 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 1 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. Die Erschliessung über die Buholzstrasse ist mittels unbeschränkten Fuss- und Fahrwegrecht privatrechtlich sichergestellt.

Beschluss Einspracheverhandlung

Falls an den einzelnen Anträgen festgehalten und sie somit nicht zurückgezogen werden, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgende Entscheide:

Antrag 1: Abweisung

Antrag 2: Erledigterklärung infolge Gegenstandslosigkeit

Antrag 3: Abweisung

Antrag 4: Abweisung

Antrag 5: Abweisung

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 30. Oktober 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 9. Oktober 2017

Für das Protokoll



David Wyss

EINSPRACHEVERHANDLUNG

PROTOKOLL

der Sitzung vom Dienstag, 29. August 2017, 11:00 – 11:30 Uhr

Protokoll ergänzt am 14. September 2017

Anwesende:

Einsprecher: Elias Vogler, VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern

Gemeinde: Josef Schmidli, Direktor Bau und Umwelt
Thomas Stadelmann, Leiter Departement Planung und Hochbau
David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner (Protokoll)

Einsprache vom 5. Juli 2017

durch VCS Verkehrs-Club der Schweiz, Sektion Luzern

gegen den Bebauungsplan Grünenmatt und die Teilrevision des Zonenplans

Anträge

Antrag 1:

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

Antrag 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.

Begründungen

Siehe Einsprache vom 5. Juli 2017

Ergebnisse Einspracheverhandlung

Antrag 1:

Die Einsprecherin konnte noch nicht abschliessend sagen, ob am Antrag festgehalten oder der Antrag zurückgezogen wird. Falls am Antrag festgehalten wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung dieses Antrags aufgrund folgender Erwägung:

Gemäss § 2 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes 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 erfüllt.

Antrag 2:

Die Einsprecherin konnte noch nicht abschliessend sagen, ob am Antrag festgehalten oder der Antrag zurückgezogen wird. Falls am Antrag festgehalten wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung dieses Antrags aufgrund folgender Erwägung:

In den Unterlagen z.H. der kant. Vorprüfung wurde mit über 1.6 Parkplätzen pro Wohnung gerechnet. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurde zwischen der Gemeinde, dem Kanton und der Grundeigentümerin die Bestimmungen gemäss Art. 18 der Sonderbauvorschriften erarbeitet. 1 Pflichtparkplatz pro Wohnung ist aufgrund der peripheren Lage innerhalb des Siedlungsgebiets vertretbar.

Beschluss Einspracheverhandlung

Die Einsprecherin gibt der Gemeinde eine Rückmeldung, ob die Anträge zurückgezogen werden oder an den Anträgen festgehalten wird. Falls an den Anträgen festgehalten wird, beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abweisung.

Die Einsprecherin hat die Möglichkeit, bis am 18. September 2017 Änderungsanträge zum Protokoll zu stellen. Die Änderungsanträge sowie ein allfälliges Rückzugsschreiben der einzelnen Anträge sind entweder per E-Mail an david.wyss@emmen.ch oder schriftlich an das Departement Planung und Hochbau einzureichen.

Emmenbrücke, 29. August 2017

Für das Protokoll



David Wyss

Ergänzung aufgrund der Rückmeldung der Einsprecherin vom 11. September 2017

Bezugnehmend auf die Einspracheverhandlung sowie auf das Protokoll zur Verhandlung nimmt der VCS Luzern wie folgt Stellung zu den verschiedenen eingereichten Anträgen:

- Antrag 1: Wird aufrechterhalten. Gebäude, welche heute neu erstellt werden, werden zu einem grossen Teil über Jahrzehnte bestehen. Es muss daher Ziel sein, schon heute den Anforderungen der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht zu werden. Es ist davon auszugehen, dass mit den vorgesehenen Massnahmen die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft verfehlt werden.
- Antrag 2: Wird aufrechterhalten. Im Sinne der Lebensqualität der Anwohnerinnen und Anwohner sowie um die Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft zu erreichen, muss die durch die geplanten Gebäude induzierte Mobilität möglichst geringgehalten werden. Die Reduktion des Normbedarfs an Parkplätzen sehen wir als geeignetes Mittel.

Wir beantragen dem Einwohnerrat unsere Anträge gutzuheissen und die Sonderbauvorschriften entsprechend anpassen zu lassen.