

Teilrevision Bebauungsplan Meierhof

Änderungen Sonderbauvorschriften

20. Oktober 2021

Vom Gemeinderat Emmen am 12. Februar 2020 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom 9. März bis 7. April 2020

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Die Einwohnerratspräsidentin:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

Hinweis zu den nachfolgenden Reglementstexten

Schwarz: Rechtskräftige Bestimmungen

Rot: Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Bestimmungen sind rot geschrieben oder deutlich gestrichen

Baubereiche	<p>Art. 5</p> <p>¹ Es werden folgende Baubereiche ausgedehnt: A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, C3, C4, D1, D3, D4</p>
Lärmschutz	<p>² In den Baubereichen C und D dürfen nur Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden. Infolge des Fluglärms sind die Wohnungen nur nach Süden zu orientieren orientiert werden.</p>
Baulinie / Gebäudevolumen	<p>Art. 6</p> <p>¹ Das zulässige Gebäudevolumen ergibt sich durch die Baubereiche/Baulinien und die entsprechenden Fassadenhöhen und höchste Punkte des Gebäudes. Die Baubereiche werden durch Baulinien begrenzt. In den Baubereichen C4 und D4 geht am Zonenrand der ordentliche Grenzabstand den Baubereichen vor. Ein Mehrlängenzuschlag wird nicht berechnet.</p> <p>² Hochbauten dürfen die Baulinien der Baubereiche/Baulinien nicht überschreiten. Ausgenommen sind vorspringende Gebäudeteile.</p> <p>³ Unterniveaubauten dürfen die Baubereiche/s-Baulinien überschreiten (in den Versickerungs- und Besucherbereichen nur soweit, als die Anforderungen an eine ausreichende Versickerung erfüllt und die Wurzelbereiche der Baumreihen nicht beeinträchtigt werden). Für Dachvorsprünge, Erker, Treppen usw. gilt sinngemäss § 120 Abs. 3 PBG.</p>
Mehrlängenzuschlag, Grenzabstand—Eingliederung	<p>Art 7</p> <p>Innerhalb der Baubereiche wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet. Am Zonenrand geht der ordentliche Grenzabstand den Baulinien gemäss Bebauungsplan vor.</p> <p>Die Gebäude müssen sich städtebaulich und architektonisch gut in die gebaute und landschaftliche Umgebung eingliedern.</p>

Fassadenhöhe - und Firsthöhe und höchster Punkt des Gebäudes

Art. 8

¹ Es gelten folgende max. Höhen:

Baubereiche:	Fassadenhöhe (in m ü. M.):	höchster Punkt des Gebäudes (in m ü. M.) Firsthöhe:
A1	440.00	443.00
A2	440.00	443.00
B1	440.00	443.00
B2	446.00	447.50
B3	440.00	443.00
C1	439.50	442.50
C2	445.50	447.00
C3	445.50	447.00
C4	445.50	447.00
D1	439.50	442.50
D3	439.50	442.50
D4	439.50	442.50

~~A1, A2, B1, B3, C1,~~

~~D1, D3, D4: 12.50 m 15.50 m~~

~~B2, C2, C3, C4: 18.50 m 20.00 m~~

~~² Für Dachkonstruktionen gilt eine max. Firsthöhe von 20.00 m. Für technische Aufbauten sind Mehrhöhen zulässig.~~

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen das zulässige Höhenmass überragen. Sie sind jedoch auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Art. 9

¹ Die Baubereiche sind in ihren Randgebieten mit Nutzungsaufgaben überlagert.

Attraktiv gestaltete Besucherseite

² Die Fassadenfronten sind attraktiv zu gestalten. Besucherzugänge, Ausstellungsflächen, Büroräume sind vor allem zu diesen Fassadenfronten zu orientieren. Die Anlieferung mit LKWs sowie deren Güterumschlag sind an diesen Seiten untersagt.

Güterumschlags- und Anlieferungsseite

³ Der Güterumschlag und die Anlieferung mit LKWs sind auf diese Baubereichsseiten auszurichten.

Umgang mit ausgehobenem Boden	<p>Art. 22a</p> <p>¹ Für den Umgang mit ausgehobenem Boden gilt Artikel 7 der Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) sowie Art. 18 der Verordnung über die Vermeidung und die Entsorgung von Abfällen (VVEA).</p> <p>² Im Perimeter des Bebauungsplans muss bei jedem Bauprojekt zwingend eine bodenkundliche Baubegleitung beigezogen werden, auch wenn die betroffenen einzelnen Flächen kleiner 5'000 m² sind.</p>
Bau- und Erschliessungsetappen	<p>Art. 23</p> <p>¹ Die Baubereiche A1, A2, B1, B2, B3, C1, C2, D1 bilden die erste Realisierungsetappe.</p> <p>² Die Baubereiche C3, C4, D3, 04 bilden die zweite Realisierungsetappe.</p>
1. Etappe	<p>³ Bis zum Abschluss der ersten Realisierungsetappe sind folgende Erschliessungsanlagen zu erstellen.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Ausbau der Seetalstrasse gemäss Auflageprojekt, insb. Erstellung der Abbiegespuren. b) Umgestaltung des bestehenden Anschlusses als reine Einfahrt ohne Ausfahrt. c) Separate 2-spurige Ausfahrt auf Parzelle Nr. 424 mit Verbindungen zur Meierhöflistrasse. d) Knoten Grüeblichachen: 2-spurige Links-Abbiegespur von der Autobahn her. (Bestandteil des Projektes Fachmarkt Meierhöfli). e) Parkplatz-Plafonierung gemäss Art. 24.
2. Etappe	<p>⁴ Mit der Realisierung der zweiten Etappe sind folgende Massnahmen erforderlich umzusetzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Parkplatz-Plafonierung gemäss Art. 24. b) Realisierung der weiteren Haupterschliessungen als öffentliche Erschliessungsstrassen. c) Ausbau des öV-Busangebotes Stufe B. Die Ausfahrt auf die Seetalstrasse ist vor der Bewilligung des ersten Baugesuchs so umzugestalten, dass die Verkehrssicherheit für den Fuss- und Veloverkehr gewährleistet ist. <p>⁵ In der zweiten Etappe sind die zulässigen Nutzungen auf wenig personalintensive resp. wenig verkehrsintensive Nutzungen beschränkt. Der Gemeinderat kann andere Nutzungen zulassen, wenn der Erschliessungsnachweis und verwirklichte flankierende Massnahmen zur Bewältigung des Verkehrs dies erlauben. Aus Lärmschutzgründen können Vorgaben zur Nutzungseinschränkung erfolgen.</p>

~~⁶ Mit der Realisierung der zweiten Etappe darf erst begonnen werden, wenn die notwendigen baulichen und betrieblichen Massnahmen zur Bewältigung des damit anfallenden Verkehrsaufkommens rechtlich und finanziell gesichert und zeitlich bestimmt sind.~~

Art. 24

Parkplatzberechnung

¹ Für das Gebiet des Bebauungsplanes Meierhof gelten die Parkplatzvorschriften gemäss Anhang:

- In der ersten Etappe ist die Gesamtzahl der bewilligten Parkplätze im Bebauungsplanareal auf ~~737~~ **559 beschränkt zu beschränken**.
- Im Endausbau ist die Gesamtzahl der bewilligten Parkplätze auf ~~1'000~~ **737 beschränkt zu beschränken**.

~~Dabei sind die bewilligten Parkplätze der ersten Etappe aufgrund des verbesserten öV-Angebotes zu reduzieren und die zulässigen Parkplätze im gesamten Bebauungsplanareal unter Berücksichtigung der Nutzungen gleichmässig zu verteilen.~~

² Unter den Baubereichen darf ein Abtausch stattfinden, sofern die Gesamtzahl an Parkplätzen von 737 eingehalten wird.

³ Der Betrieb aller neuen Parkplätze ist so einzurichten, dass die Anzahl Fahrten dokumentiert werden kann. Zudem sind die Parkplätze so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Strassennetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann.

⁴ Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten oder eine Begrenzung der Anzahl Fahrten aus Lärmschutzgründen notwendig, so ist auf Verlangen der zuständigen kantonalen Dienststelle die Anzahl Fahrten aus dem gesamten Bebauungsplanperimeter zu dosieren und / oder es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen. Die Kosten für diese Massnahmen gehen zu Lasten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Eigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.

Art. 24a

Zweiradabstellplätze

¹ An geeigneten Lagen sind genügend Abstellplätze für Velos und Motorräder zu erstellen. Für die Anzahl Veloabstellplätze ist die VSS-Norm SN 640 065 massgebend.

² Mindestens zwei Drittel dieser Abstellplätze muss witterungsgeschützt sein.

Mobilitätskonzept	Art. 24b
	<p>¹ Mit jedem Baugesuch ist pro Baubereich ab 50 Beschäftigten ein Mobilitätskonzept zu erstellen.</p> <p>² Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Verkehrsaufkommen) • Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchen der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann • Monitoring und Controlling
Qualitätssicherung	Art. 24c
	<p>¹ Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen wird bei jedem Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren durch den Vorsitz der Stadtbildkommission Emmen entschieden, ob das Bauprojekt der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorgelegt werden muss.</p>
	<p>² Wird das Bauprojekt nicht durch die Stadtbildkommission Emmen beurteilt, wird das Baugesuch öffentlich aufgelegt.</p>
	<p>³ Wird das Bauprojekt durch die Stadtbildkommission Emmen beurteilt, entscheidet der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission Emmen, ob das Baugesuch öffentlich aufgelegt wird. Die entsprechende Beurteilung der Stadtbildkommission Emmen ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.</p>
	<p>⁴ Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission Emmen ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier Teams verlangen.</p>

Anhang zu Art. 24

Übersicht:

Aufteilung der Personenwagen-Parkplätze (PW-PP):

Bereiche	Personenwagen-Parkplätze		
	1. Etappe	2. Etappe	Bemerkungen
1. Etappe			
A1 + A2	147	200	Ausbau (z.B. Lipo)
B1—B2a	40	40	
B2b	40	40	
B3	15	15	
C1	135	115	In der 2. Etappe 20 PP an C3
C2	340	190	In der 2. Etappe 150 PP an C3
D1	20	20	
Total 1. Etappe	737	620	
2. Etappe			
C3		230	150 PP von C2 + 20 PP von C1
C4		110	
D3		25	
D4		15	
Total 2. Etappe		380	
Gesamttotal		1000	

1. Etappe: — Das Total von 737 PW-Parkplätzen für die 1. Etappe ist verbindlich.

— Die Parkplätze zwischen den einzelnen Bereichen umgeteilt werden.

2. Etappe: — Das Total von 1000 PW-Parkplätzen für den Endausbau ist verbindlich.

Der Baubereich C3 hat Anspruch auf 150 resp. 20 PW-Parkplätze aus den Bereichen C1 resp. C2.

Nach Freigabe der 2. Etappe dürfen die Parkplätze zwischen allen Bereichen der 1. und 2. Etappe umgeteilt werden.

Baubereiche	Parkplätze		Anzahl Fahrten pro Werktag* (orientierend)	Anzahl Weg- fahrten / ASP (orientierend)	Verteilung auf Par- zellen, Stand 26.04.2019 (orien- tierend)
	1. Etappe	2. Etappe			
1. Etappe					
A1 & A2	139	139			Parz. Nr. 425: 78 PP Parz. Nr. 3274: 50 PP Parz. Nr. 4336: 4 PP Parz. Nr. 4025: 7 PP
B1 & B2	80	80			Parz. Nr. 3326: 56 PP Parz. Nr. 3327: 12 PP Parz. Nr. 3331: 12 PP
B3	12	12			Parz. Nr. 2547: 12 PP
C1	99	99			Parz. Nr. 3323: 60 PP Parz. Nr. 3331: 39 PP
C2	217	217			Parz. Nr. 442: 47 PP Parz. Nr. 3273: 44 PP Parz. Nr. 3324: 96 PP Parz. Nr. 3325: 9 PP Parz. Nr. 4403: 21 PP
D1	12	12			Parz. Nr. 4402: 12 PP
Total 1. Etappe	559	559			
2. Etappe					
C3		91	300	36	
C4		64	211	26	
D3		14	46	6	
D4		9	30	4	
Total 2. Etappe		178	587	72	
Gesamttotal		737			

* Es wird mit sechs Werktagen (Montag bis Samstag) gerechnet.