

BEBAUUNGSPLAN UND TEILREVISION ALTE KANZLEI



PLANUNGSBERICHT

Nach Art. 47 Raumplanungsverordnung

IMPRESSUM

AUFTRAGGEBER

Romano und Christen Horwerstrasse 11 6005 Luzern www.romanochristen.ch

BEARBEITUNG

Burkhalter Derungs AG Baselstrasse 21 6003 Luzern www.bdplan.ch buan architekten Gerliswilstrasse 23 6020 Emmenbrücke buan-architekten.ch

STAND

Vorprüfung: Öffentliche Mitwirkung: Öffentliche Auflage: Beschluss Einwohnerrat: Genehmigung: 25. November 2020 bis 6. Mai 202128. Januar 2021 bis 13. März 202123. August bis 21. September 2021

14. Dezember 2021

INFORMATION

Projektnummer: 92004
Bearbeitet durch: Lukas Fischer

INHALTSVERZEICHNIS

1. 1.1.	AUSGANGSLAGE Einleitung	5 5
1.2.	Anforderungen und Zielsetzung	5
1.3.	Organisation	6
1.4.	Zeitlicher Ablauf	6
2.	VORGEHEN	7
2.1.	Volumenstudie	7
2.2.	Studienauftrag	7
2.3.	Siegerprojekt	8
2.4.	Information Studienauftrag	9
2.5.	Kommunale und kantonale Vorprüfung	9
2.6. 2.7.	Öffentliche Mitwirkung Rückmeldungen von externen Fachstellen	12 13
2.7. 2.8.	Weitere Änderungen seit der öffentlichen Mitwirkung	13
2.9.	Öffentliche Auflage	14
	Beschlussfassung	14
	Genehmigung	14
3.	GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN	15
3.1.	Kantonale Entwicklungsvorgaben	15
3.1.1.	Kantonaler Richtplan	15
3.1.2.	Kantonale Bauvorhaben	15
	Weitere kantonale Festlegungen	16
3.2.	Regionaler Richtplan und Konzepte	17
3.3.	Kommunale Entwicklungsvorgaben	18
	Siedlungsleitbild	18
	Städtebauliches Gesamtkonzept Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan	19 20
	Quartierentwicklung	20
	Nutzungsplanung	20
	BEBAUUNGSPLANINHALTE	21
4.	Planungsrechtliche Umsetzung	21
4.1.	Perimeter Perimeter	21
4.3.	Nutzung	22
4.4.	Bebauungskonzept	22
4.5.	Lage und Erschliessung	23
4.6.	Parkierung für motorisierte Fahrzeuge	24
4.7.	Parkierung Velo	25
4.8.	Etappierung	26
4.9.	Baubereiche/Baulinien	26
	Formale Gestaltung (Bauweise / Materialien / Farbe)	29
	Aussenräume Ver und Entergung	29
	Ver- und Entsorgung Lärmschutz	30 30
	Energie	31
	Naturgefahren	31
	Störfall	32

5.	TEILREVISION	33
5.1.	Begründung und Ziele	33
5.2.	Stand der Ortsplanung	33
5.3.	Änderungen	34
5.3.1.	Zonenplan	34
5.3.2.	Bau- und Zonenreglement	34
5.3.3.	Weitere Planungsinstrumente	34
5.4.	Beurteilung der Teilrevision	35
5.4.1.	Betroffene Sachthemen	35
5.5.	Auswirkungen und Nachweise	35
5.5.1.	Eingliederung in die Landschaft	35
5.5.2.	Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz	36
5.5.3.	Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung	36
5.5.4.	Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	36
5.5.5.	Naturgefahren	36
5.5.6.	Störfallverordnung	36
5.5.7.	Mehrwertausgleich	36
5.6.	Dichtenachweis	37
5.7.	Auswirkungen Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen	38
5.8.	Interessenabwägung	38

AUSGANGSLAGE 1.

1.1. Einleitung

Auf dem Grundstück Nr. 160 GB Emmen steht an repräsentativer Lage direkt an der Gerliswilstrasse das Gebäude des ehemaligen Gemeindehauses («Alte Kanzlei»). Das Gebäude wurde diverse Male an und ausgebaut. Seit einigen Jahren war die Bar Caramel im Erdgeschoss untergebracht. Nach einem Brand in der Bar ist das Gebäude nicht mehr nutzbar und soll zeitnah zurückgebaut werden. Aufgrund der prominenten Lage soll das Grundstück möglichst kurze Zeit brach liegen. Da zudem das Gebäude als erhaltenswert eingestuft ist, muss an dieser Lage eine neue Baute eine sehr hohe Qualität aufweisen. Diese Qualitätssicherung soll über eine Sondernutzungsplanung (Bebauungsplan) und der Qualitätskontrolle in dessen Verfahren sichergestellt werden.

«Alte Kanzlei»



Ansicht Planungsperimeter (Google Earth Pro)

1.2. Anforderungen und Zielsetzung

Im Einvernehmen mit der Denkmalpflege kann das Gebäude ersetzt werden. Dessen Ersatzbau hat, wie bereits in der Einleitung festgehalten, eine sehr hohe Qualität aufzuweisen.

Aus der vorgängig durchgeführten Volumenstudie geht hervor, dass eine zusätzliche städtebauliche Akzentuierung im Bereich vom Kanzleikreisel nicht gewünscht ist. Es bestehen entlang der Achse der Gerliswilstrasse bereits städtebauliche Akzente, namentlich am Seetalplatz (Auftakt) sowie am Central- und Sonnenplatz. Basierend auf der Volumenstudie wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das vorliegende Siegerprojekt «Hugo Falter» der buan architekten, bzw. dessen Ausgearbeitete Version als Richtprojekt dient dem vorliegenden Bebauungsplan als Grundlage für eine mögliche Umsetzung einer Ersatzbaute. Der Bebauungsplan orientiert sich daher bei den Festlegungen an den Qualitäten und Eigenschaften des Richtprojektes. Die Anforderungen an die notwendige Qualität und die zu erreichenden Ziele fliessen daher bei der Erarbeitung des Richtprojektes mit ein.

Ersatzneubau

Volumenstudie, Studienauftrag und Richtprojekt als Basis

1.3. Organisation

Die vorliegende Teilrevision wurde ab Anfang 2020 erarbeitet. Die Gemeinde wurde in die Erarbeitung der Volumenstudie und des Studienauftrags zum Bebauungsplan einbezogen. Die Gemeinde war zudem am Erarbeitungsprozess der Teilrevision und des Bebauungsplanes beteiligt.

Bei der Erarbeitung waren folgende Personen und Behörden beteiligt:

Kantonale Prüfstelle: Departement Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement,

(Koordination) Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)

Kommunale Prüfstellen: Gemeinde Emmen,

Departement Planung und Hochbau

Vertreter Gesuchsteller: Adrian Scola (Romano & Christen AG, Luzern)

Emanuel Bopp-Tobler (buan architekten, Emmenbrücke) Projekterarbeitung:

Lukas Fischer (Burkhalter Derungs AG, Luzern) Erarbeitung Teilrevision:

Markus Burkhalter (Burkhalter Derungs AG, Luzern)

1.4. Zeitlicher Ablauf

Terminplan

Kantonale Vorprüfung: 25. November 2020 - 6. Mai 2021 28. Januar 2021 - 13. März 2021 Öffentliche Mitwirkung: Anpassung und Bereinigung: Juni - August 2021 Öffentliche Auflage (30 Tage): 23. August bis 21. September 2021

Beschlussfassung durch Einwohnerrat: 14. Dezember 2021 Referendumsfrist (60 Tage) bis 12. Februar 2021 Genehmigung durch Regierungsrat: Frühling 2022

2 VORGEHEN

2.1. Volumenstudie

Das Hochhauskonzept des regionalen Entwicklungsträgers LuzerPlus sieht entlang der Gerliswilstrasse das Hochhaus-Möglichkeitsgebiet D8 vor. Es ist daher vorgängig zu einem Studienauftrag oder einer Sondernutzungsplanung die grundsätzlichen Vorgaben hinsichtlich der Volumetrie (Höhe, Dimensionen) zu untersuchen. Diese Vorgaben wurden in einer Volumenstudie untersucht und die Erkenntnisse für die weiteren Planungsschritte festgelegt. Die Volumenstudie hatte primär zum Zweck, das mögliche (zulässige) Volumen des Projekts im Kontext zur Umgebung zu klären. Die Volumenstudie lieferte zudem weitere Erkenntnisse, welche für den nachfolgenden Studienauftrag von Bedeutung sind. Sekundär wurden auch innere Nutzungsstrukturen und die architektonische Ausgestaltung des Volumens "mitgedacht".

Ermittlung mögliches Volumen



Abb. 2: Auszug aus dem Richtkonzept als Ergebnis des Studienauftrags, Hosoya Schaefer Architects, 2019

2.2. Studienauftrag

Auf Basis der Erkenntnisse der Volumenstudie wurden die Vorgaben für den Studienauftrag formuliert. Für den Studienauftrag wurden 5 Architekturbüros aus der gesamten Schweiz eingeladen. Der Studienauftrag wurde als einstufiges, anonymes Projektverfahren durchgeführt. Verantwortlich für die Durchführung war Hansueli Remund Raumplanung GmbH, Luzern.

Für weitere Informationen zum Studienauftrag wird auf den Schlussbericht zum Projektverfahren verwiesen (Schlussbericht zum Projektverfahren, Hansueli Remund Raumplanung GmbH, 12. Dezember 2019).

Ablauf und Ziele des Studienauftrags

2.3. Siegerprojekt

Würdigung Siegerprojekt Studienauftrag

Die Jury kürte das Projekt «Hugo Falter» der buan architekten, Emmenbrücke, zum Siegerprojekt. Die Jury würdigte insbesondere den sensiblen Umgang des Projektes mit dem Kontext.

«Trotz klarem Bauvolumen mit zwei einfachen, versetzten Baukörpern reagiert das Gebäude sehr präzis auf die verschiedenen, sehr unterschiedlichen städtebaulichen Systeme. Andererseits nutzt das Projekt die Chancen und Möglichkeiten der verschiedenen Mikrolagen des Grundstücks. Das Projekt fügt sich also nicht nur dem Kontext, sondern schafft für das gesamte Umfeld auch Mehrwerte. Es gibt attraktive sichere Wege, es ermöglicht interessante Nutzungen und es verbessert die Orientierung und Wegfindung im Quartier. Diese Qualitäten und Mehrwerte kommen dabei nicht nur im Volumen, sondern auch in der Fassadengliederung und in den Grundrissen zur Geltung. Obwohl es im Detail noch Optimierungspotenzial gibt, bildet das Projekt eine robuste Basis für eine hochwertige, kontextbezogene Entwicklung des Ortes.»

Zitat Schlussbericht zum Projektverfahren, Hansueli Remund Raumplanung GmbH, 12. Dezember 2019, S. 34



Abb. 3: Visualisierung des Projektes «Hugo Falter» der buan architekten, Blickrichtung von Norden

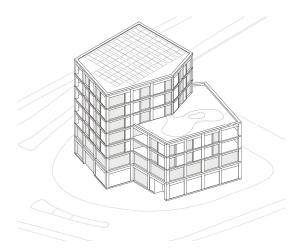


Abb. 4: «Hugo Falter», Isometrie von Nordwesten

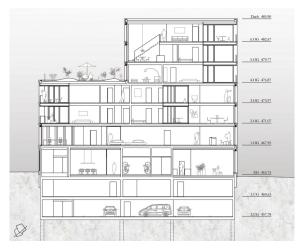


Abb. 5: «Hugo Falter», Querschnitt

Information Studienauftrag 2.4.

Die Bevölkerung wurde im Juli 2020 über den Studienauftrag und das Siegerprojekt im Emmenmail informiert.

Kommunale und kantonale Vorprüfung 2.5.

Die kantonale Vorprüfung fand vom 25. November 2020 bis am 6. Mai 2021 statt. Nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die Rückmeldungen des Kantons und die vorgenommenen Änderungen an den Dokumenten:

Rückmeldung des Kantons im Rahmen der Vorprüfung	Berücksichtigung in den Dokumenten
Allgemein	
Empfehlung zur Erstellung einer Fachdokumentation vor Abbruch der Bauten	Die Fachdokumentation wird als separates Dokument erstellt. Entsprechende Festlegungen wurden in den Sonderbauvorschriften festgehalten (neuer Art. 24 Dokumentation).
Teilzonenplan	
Änderung des Legendeinhalts «Inventar» zu «dem kantonalen Bauinventar BILU»	Legendeneintrag gemäss Rückmeldung Kanton angepasst.
Bebauungsplan Alte Kanzlei	
Der Teil des BP-Perimeters, welcher nicht entlang der Parzellengrenze verläuft, soll im Plan mit Koordinaten verortet werden.	Teil des BP-Perimeters gemäss Rückmeldung mit Koordinaten verortet.
Besucher-Parkplätze nur schematisch im Plan eintragen.	Die oberirdischen Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im Situationsplan in der Lage neu schematisch eingetragen.
Einzeichnen der Werkleitung im Situationsplan (orientierender Inhalt aufgrund von notwendigen Umlegungen)	Die Werkleitungen wurden im Situationsplan als informativer Planinhalt ergänzt.
Sonderbauvorschriften Alte Kanzlei	~
Art. 1 Zweck und Ziele Absatz 3 ist ersatzlos zu streichen. Es genügt, wenn entsprechende Ausführung im Planungsbericht enthal- ten sind	Art. 1 Abs. 3 gestrichen
Art. 2 Bestandteile Der Planungsbericht ist kein wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Die Bestimmung ist entspre- chend anzupassen. Als Teil der Materialien gilt der Pla- nungsbericht ohnehin.	Planungsbericht von den wegleitenden Inhalten (Art. 2 Abs. 2) zu den orientierenden Inhalten (Art. 2 Abs. 3) verschoben.
Art. 4 Qualität Absatz 2 ist bereits in Artikel 3 enthalten und damit überflüssig. Wir beantragen zudem, Absatz 3 unter dem Kapitel 8 «Schlussbestimmungen» einzureihen.	Art. 4 Abs. 2 wurde gestrichen. Art. 4 Abs. 3 wurde verschoben und ist bildet neu den Art. 25 Ausnahmen
Art. 5 Baubereiche Absatz 4: Wir empfehlen zu präzisieren, ob das erwähnte Vordach begehbar sein darf.	Aus Sicht der Gemeinde ist es nicht stufengerecht, dies im Bebauungsplan abschliessend zu regeln. Die Regelung zur Begehbarkeit soll im Baubewilligungsverfahren festgelegt werden.

Rückmeldung des Kantons im Rahmen der Vorprüfung

Art. 6 Höhen

Wir beantragen, Absatz 3 wie folgt zu präzisieren: «Die Aufbauten sind soweit technisch möglich und zweckmässig von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe...». Weiter empfehlen wir, auch die Höhe des EGs (in Meter über Meer) zu definieren. Dies kann auch im Situationsplan erfolgen

Art. 8 Klein- und Anbauten

Wir bezweifeln die Zweckmässigkeit von Absatz 2. Mit Absatz 1 ist indirekt geregelt, was zulässig ist. Absatz 2 kann zu Unklarkeiten bei der Anwendung führen.

Art. 9 Art und Mass der Nutzung

Da es sich bei den Bestimmungen nicht um Nutzungsmasse handelt, schlagen wir vor, den Titel in «Nutzung der Baubereiche» umzubenennen und die Art. 7 und 9 zu vereinen. Die Artikelnummerierung ist anzupassen.

Art. 11 Dächer

Wir gehen davon aus, dass die Vorgaben (Verwendung einheimischer Pflanzen) auch für die Dachbegrünung gilt. Weiter sollte präzisiert und objektiviert werden, was unter einem «grossen» Pflanzenanteil verstanden wird.

Art. 12 Verkehrserschliessung und Art. 16 Gestaltung Aussenraum Strassenniveau

Wir beantragen, in Absatz 2 die Wahl des Begriffs «Verkehrsfläche» zu überdenken, da dieser gemäss § 52 PBG verstanden werden und möglicherweise zu Missverständnissen führen kann. Die korrekte Begriffsverwendung ist auch in Art. 16 Absatz 2 zu prüfen.

Art. 14 Parkierung für Motorräder und Fahrräder Wir beantragen, Absatz 1 hinsichtlich dem Standort der Motorräder zu präzisieren. Zudem empfehlen wir, Absatz 2 wie folgt anzupassen: «Zirka 15 % der Abstellplätze für Fahrräder sind als Kurzzeitabstellplätze in der Nähe der Eingänge oberirdisch in den Bereichen

gemäss Situationsplan zu erstellen und zu überdachen.»

Art. 15 Aussenräume

Wir empfehlen, den Titel wie folgt zu präzisieren: Gestaltung Aussenräume allgemein

Art. 16 Gestaltung Aussenraum Strassenniveau Abs. 3: Falls das kantonale BGK zum Zeitpunkt der Baubewilligung noch nicht genehmigt ist, ist das Bauprojekt mit der Dienststelle vif abzustimmen, um Widersprüche mit dem kantonalen Vorhaben zu vermeiden. Der Satzteil nach dem Komma ist zu streichen.

Art. 18 Bepflanzung

Abs. 1: Wir beantragen, auch entlang der Strassen ausschliesslich einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Zudem ist die Auswahl der Bäume entlang der Gerliswilstrasse mit dem BGK abzustimmen.

Berücksichtigung in den Dokumenten

Art. 6 Abs. 3 wurde gemäss Rückmeldung angepasst.

Auf die Festlegung der Höhen des EG wird verzichtet: Die Höhenkoten des Aussenraumes sind im Situationsplan angegeben. In Verbindung mit Art. 10 Abs. 4 ergeben sie die Erdgeschosshöhen

Es ist wichtig, dass geregelt ist, was ausserhalb der Baubereiche zulässig ist und was nicht; Abs. 2 wird daher belassen und Abs. 1 gestrichen.

Art. 8 wird umbenannt in «Ausserhalb der Bauberei-

In Art. 9 wird im Titel «und Mass» gestrichen, da keine Masse vorgegeben werden.

Art. 7 (Baubereiche für unterirdische Bauten) und Art. 9 (Art der Nutzungen) regeln unterschiedliche Inhalte und werden daher nicht zusammengefasst.

Massgebend für den Pflanzenanteil ist das Richtprojekt Umgebung. Dies wird im Planungsbericht entsprechend erläutert.

§ 52 definiert den Begriff der Verkehrszone als Bauzone. Im Bauprojekt wird der Begriff der Verkehrsfläche (= Flächen, welche von Verkehrsmitteln und Fussgängern verwendet werden können) verwendet, welcher sich deutlich von der Verkehrszone (=Bauzone für Verkehrsanlagen) unterscheidet und so auch in anderen Sondernutzungsplänen bereits verwendet wurde. Es wird daher keine Änderung vorgenommen.

Art. 14 Abs. 2 wurde mit einer Festlegung über die Parkierung von Motorrädern im UG ergänzt. Die Verortung der Abstellplätze wurde gemäss Rückmeldung des Kantons übernommen (oberirdisch gemäss Plan statt in der Nähe der Eingänge). Auf eine Überdachung im Aussenraum soll verzichtet werden, da der knappe Aussenraum nicht noch mehr mit Nebenbauten zugestellt werden soll.

Der Titel von Art. 15 wurde gemäss Rückmeldung angepasst.

Art. 16 Abs. 3 wurde gemäss Rückmeldung ange-

Entlang der Strasse sollen aufgrund der sehr hohen Anforderungen an die Bäume zweckmässige Arten gepflanzt werden können und nicht nur ausschliesslich einheimische Arten.

Art. 18 Abs. 2 wird mit der Festlegung ergänzt, dass die Baumarten mit dem BGK abzustimmen sind.

Rückmeldung des Kantons im Rahmen der Vorprüfung	Berücksichtigung in den Dokumenten
Art. 21 Energie Wir empfehlen, Absatz 2 wie folgt zu ergänzen: Die Installation von Ladestationen ist Sache der Eigentümer- oder Mieterschaft. Der Gemeinderat kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Anzahl von Parkfeldern mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge verlangen.	Die Formulierung wird als nicht zielführend erachtet, da verschiedene Fahrzeuge verschiedene Ladeeinrichtungen benötigen. Wichtig ist die Festlegung, wonach die Infrastruktur im Hintergrund soweit vorbereitet ist, dass die Ladeeinrichtungen von den Mietern oder Eigentümern selber installiert werden können.
Art. 22 Störfall Wir unterstützen den Antrag der Dienststelle uwe, die kantonalen Musterbestimmungen zu überneh- men; der Artikel ist entsprechend anzupassen.	Die Musterbestimmungen wurden übernommen.
Art. xx Baudokumentation Wir empfehlen einen Artikel aufzunehmen, wonach für die im kantonalen Bauinventar BILU als erhaltenswert eingetragene Baute vor Abbruch eine Baudokumentation zu erstellen ist.	Es wurde eine Entsprechende Formulierung als neuer Artikel 24 in den SBV aufgenommen.
Weitere Sachbereiche	
Lärmschutz Eine Würdigung und Beurteilung der Erkenntnisse des Lärm- und Schallschutznachweises vom 29. Ap- ril 2020 sind der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu entnehmen. Diese hat bezüglich Lärmschutz keine Anträge, behält sich jedoch vor, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen detaillierten und bauphysikalischen Nachweis zu den Balkonen zu verlangen.	Kenntnisnahme. Keine Änderungen vorgenommen.
Störfallvorsorge Die Dienststelle uwe beurteilt das Störfallrisiko, basierend auf dem Risikobericht vom 23. September 2020, als tragbar. Die von der Dienststelle empfohlenen Massnahmen sind im weiteren Planungsprozess zu beachten.	Kenntnisnahme. Keine Änderungen vorgenommen.
Naturgefahren Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass gemäss der Gefahrenkarte eine schwache Gefährdung Was- ser und somit eine Hinweispflicht für die Gemeinde besteht. Der Planungsbericht ist dahingehend zu präzisieren.	Der Planungsbericht wurde mit der neuen Gefahren- karte aktualisiert und mit der Hinweispflicht durch die Gemeinde ergänzt.
Mehrwertausgleich Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und dem Erlass eines Bebauungsplans wird der Tat- bestand einer Mehrwertabgabe erfüllt. Im Planungs- bericht wird das Thema Mehrwertausgleich richtig wiedergegeben.	Kenntnisnahme. Keine Änderungen vorgenommen.

2.6. Offentliche Mitwirkung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkungen gingen 6 Eingaben von nachfolgenden

- 1 Privatperson
- 2 Ortsparteien
- 1 Verein
- Ortsplanungskommission der Gemeinde Emmen OPK
- Umwelt und Naturschutzkommission der Gemeinde Emmen UNK

Alle Eingaben und Erwägungen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht nachzulesen. Die Anträge wurden wie folgt berücksichtigt (es werden nur jene Anträge aufgeführt, welche zu Änderungen an den Dokumenten führten):

Eingaben im Rahmen der Mitwirkung

Antrag (sinngemäss): Der Verkehrsführung muss man

hier besondere Beachtung schenken.

Begründung: Durch die Rechtskurve zum Parkplatz Gerliswil, die Zufahrt zur Tiefgarage der Migros, die Anlieferung Migros/Denner, dem Fussgängerstreifen, dem «Trottoir» zur Gerliswilstrasse und dem Radstreifen liege hier eine rechte Verkehrsballung vor. Die Heterogenität der Verkehrsmittel sowie unklare Vortrittsregelungen - häufig biegen die grossen Lastwagen der Migros nicht in den vorgesehenen Platz nach links ab, sondern nach rechts, blockieren den Verkehr und fahren rückwärts an die Rampe - sorgen für gefährliche Situationen insbesondere für Fussgänger.

Antrag: Das Gebäude soll auf die Möglichkeit von Fassadenbegrünungen vertieft überprüft werden.

Begründung: Aufgrund des geringen Grünanteils auf dem Bebauungsplanperimeter soll mit einer Fassadenbegrünung eine Kompensation vorgenommen werden.

Berücksichtigung in den Dokumenten

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Alte Kanzlei wurde von der Firma Emch + Berger WSB AG ein Verkehrsgutachten erarbeitet, welches die aktuelle Situation detailliert analysiert und Handlungsanweisungen für die künftige Entwicklung des Bebauungsplanareals vorgibt.

Im Verkehrsgutachten wird unter 4.2 festgehalten, dass die Passage und die Tiefgaragenzufahrt der Migros mit Trottoirüberfahrten ausgestattet werden müssen. Mit dieser Massnahme erhalten die Fussgänger Vortritt und die Fusswegverbindung wird durch die bauliche Ausbildung deutlicher sichtbar und daher sicherer. Die Berechnungen unter Berücksichtigung der Massnahmen zugunsten der Fussgängersicherheit erachtet die Leistungsfähigkeit des Verkehrsknoten und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer als gegeben an.

Die Umsetzung der genannten Massnahmen liegen in der Verantwortung der Gemeinde Emmen, da es sich um eine Gemeindestrasse handelt und sie sich nicht im Bebauungsplanperimeter befindet. Die baulichen Anpassungen werden koordiniert mit der Bebauung des Perimeters erfolgen.

Das Verkehrsgutachten wurde präzisiert und mit diversen Schleppkurvennachweisen (Ein -und Ausfahrt Autolift, Anlieferung Migros mittels LKW) ergänzt.

Mit dem Architekten wurde eine Fassadenbegrünung geprüft. Die Südwestfassade beim Autolift ist auf Niveau Erdgeschoss zu begrünen. Ob die Fassadenbegrünung als bodengebundene oder fassadengebundene Begrünung umgesetzt wird, soll bei der Erarbeitung des Bauprojekts eruiert werden. Von weiteren Fassadenbegrünungen wird abgese-

hen, weil der Öffnungsanteil in der Fassade zu gross ist und somit mit einer Begrünung nicht kompatibel ist

Die Sonderbauvorschriften wurden mit einer Festlegung zur Fassadenbegrünung (Art. 10 Abs. 7) ergänzt. Der Planungsbericht wurde mit Ausführungen zur Fassadenbegrünung ergänzt.

Eingaben im Rahmen der Mitwirkung

Antrag zu Art. 16, Gestaltung Aussenraum Strassenniveau: Die Aussengestaltung muss vor dem Erstbezug abgeschlossen sein.

Begründung: Die Bauherrschaft hat bei ihrer Überbauung stadt.garten an der Gerliswilstrasse auch nach über 2 Jahren nach Erstbezug den Aussenbereich noch nicht fertiggestellt. So fehlt der Spielplatz beispielsweise noch immer.

Antrag: Es müssen Verbesserungen in der Freiraumgestaltung auf Strassenniveau erzielt werden.

Begründung: Zwischen den Bäumen entlang der Baumreihe fehlt es an Begrünung. Die Sitzmöglichkeiten auf dem Vorplatz werden als Räume der Erholung und Begegnung für unzureichend befunden. Gefordert wird zudem eine vollständige und zeitnahe Umsetzung der Umgebung gemäss Bebauungsplan, wobei die Umgebung der Überbauung stadt.garten auf der gegenüberliegenden Strassenseite als schlechtes Beispiel aufgeführt wird, welches es zu vermeiden gilt.

Berücksichtigung in den Dokumenten

Die Sonderbauvorschriften wurden im Artikel 15 mit einer Festlegung zum Abschluss der Arbeiten am Aussenraum ergänzt (Art. 15 Abs. 3). Zudem wird neu eine Sicherheitsleistung zum Abschluss der Aussenraumarbeiten vorgeschrieben (Art. 15 Abs. 4)

Folgende Änderungen wurden am Umgebungskonzept vorgenommen:

- Unterbepflanzung bei den Strassenbäumen
- Fassadenbegrünung auf Niveau Erdgeschoss im Bereich des Autolifts
- Pflästerung mit grösseren Fugen bei den Veloabstellplätzen (Bewuchs fördern)
- Runde Sitzbank um einen Baum

Für die Sicherung der Umsetzung siehe Rückmeldung zum Antrag zu Art. 16 oben (Änderungen in Art. 15 Abs. 3 und Abs. 4).

2.7. Rückmeldungen von externen Fachstellen

Es gingen Rückmeldungen von nachfolgenden externen Fachstellen ein:

- Amt für Zivilschutz
- Centralschweizerische Kraftwerke CKW
- Energie Wasser Luzern EWL
- Feuerwehr Emmen
- Gebäudeversicherung Luzern
- Hindernisfrei Bauen
- Recycling Entsorgung Abwasser Luzern REAL

Die Eingaben wurden zur Kenntnis genommen, teilweise mit den Fachstellen besprochen und haben keine Änderungen an den Dokumenten der Teilrevision und des Bebauungsplanes zur Folge.

2.8. Weitere Änderungen seit der öffentlichen Mitwirkuna

Folgende Änderungen wurden ebenfalls vorgenommen:

Sonderbauvorschriften

Art. 5 Baubereiche

- Neuer Absatz 2 mit einer Festlegung über den Bereich «Übergang Baubereiche» (siehe auch Änderungen Situationsplan unten).
- Absatz 3: Neue Festlegung zu den maximalen und minimalen Gebäudeflächen für den Baubereich für Hochbauten A.

Art. 17 Gestaltung Aussenraum Dach

- Verschiedene Präzisierungen im Absatz 1 und 2
- Neuer Absatz 3 mit einer Festlegung, dass die Dachterrasse für alle Bewohner/innen und Beschäftigte im Gebäude zugänglich zu machen ist.

Art. 18 Bepflanzung

Festlegung in Absatz 3, dass die Bäume zum Zeitpunkt der Anpflanzung einen minimalen Stammumfang von 30 cm aufzuweisen haben. Dies soll sicherstellen, dass die Bäume bereits bei der Anpflanzung eine gewisse Grösse haben und genügend robust sind.

Situationsplan

- Diverse Anpassungen zur Verbesserung der Lesbarkeit des Plans
- Korrekturen der Aussenraumkoten gemäss dem Richtprojekt
- Es wurde neu ein Übergangsbereich (Überschneidung) der beiden Baubereiche A und B angegeben. Dies erlaubt eine gewisse Flexibilität in der Gebäudestellung. Die Änderung hat auf die Nachbarschaft keinen Einfluss.

Planungsbericht

- Nachführung aller Änderungen seit der öffentlichen Mitwirkung in den Kapiteln 2.5 bis 2.8.
- Neues Kapitel 3.3.2 Städtebauliches Gesamtkonzept

Öffentliche Auflage 2.9.

Vom 23. August 2021 bis 21. September 2021 fand die öffentliche Auflage statt. In dieser Zeit wurde eine Einsprache eingereicht. Die Einsprache führte zu keinen Anpassungen am Bebauungsplan.

2.10. Beschlussfassung

[Der Einwohnerrat hat die Teilrevision und den Bebauungsplan mit Beschluss Nr. NUMMER vom DATUM beschlossen.]

2.11. Genehmigung

[Der Regierungsrat hat die Teilrevision und den Bebauungsplan mit Beschluss Nr. NUMMER vom DATUM beschlossen.]

3. GRUNDLAGEN UND RAHMENBE-DINGUNGEN

3.1. Kantonale Entwicklungsvorgaben

3.1.1. Kantonaler Richtplan

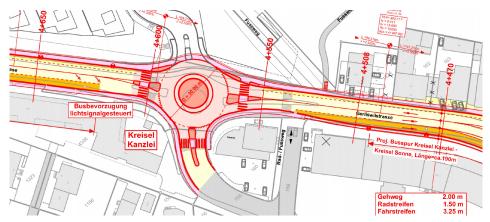


Abb. 6: Auszug Kantonaler Richtplan Luzern mit Lokalisation des GP-Gebietes (roter Kreis)

Der kantonale Richtplan macht keine Entwicklungsvorgaben zum vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet.

3.1.2. Kantonale Bauvorhaben

Angrenzend an den Planungsperimeter verläuft die Kantonsstrasse K13 (Gerliswilstrasse). Der Kanton beabsichtigt, die K13 zwischen dem Knoten Central (exkl.) -Einmündung Weiherstrasse / A2 Anschluss Emmen-Nord auszubauen und diverse Anpassungen vorzunehmen. Der aktuelle Bearbeitungsstand (optimiertes Vorprojekt) ist im Bebauungsplan berücksichtigt.

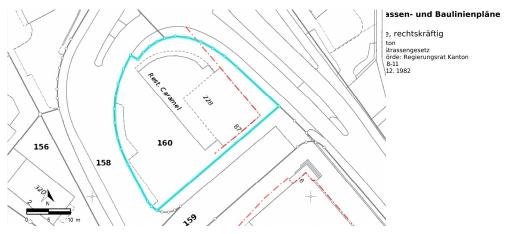


Auszug Situationsplan Optimiertes Vorprojekt, IG Epsilon plus, Stand November 2013

3.1.3. Weitere kantonale Festlegungen

Baulinien

Parallel zur Gerliswilstrasse verläuft eine (Strassen-)Baulinie.



Auszug aus dem ÖREB-Kataster, Baulinien

Bauinventar BILU

Das bestehende Gebäude auf der Parzelle Nr. 160 ist als erhaltenswertes Gebäude im Bauinventar des Kantons Luzern eingetragen. Im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege und der Gemeinde Emmen kann das erhaltenswerte Gebäude mit einem Neubau mit sehr hoher Qualität ersetzt werden.



Auszug aus dem geoportal des Kantons Luzern, Kantonales Denkmalverzeichnis und Bauinventar



Einfacher spätklassizistischer Bau, als altes G lokalhistorischer Bedeutung. Früher Vertreter e als Gemeindehaus konzipierten Verwaltungsbi damals schon recht grossen Bedeutung aber a Selbstverständnis und Entwicklungspotential c Der Bau hat trotz Umnutzung, Anbauten und F wesentliche Teile seines äusseren Erscheinun

Spezialinventare: Bauinventar / BILU Datum der Inkraftsetzung: Bauinventar / BIL 00:00:00.00.000000



Technische Gefahren

Das Grundstück liegt innerhalb des Konsultationsbereiches der Kantonsstrasse (Durchgangsstrasse). Es befinden sich keine störfallrelevanten Anlagen in der näheren Umgebung. Die Resultate der Abklärungen zum möglichen Störfall sind in Kapitel 4.16 enthalten.

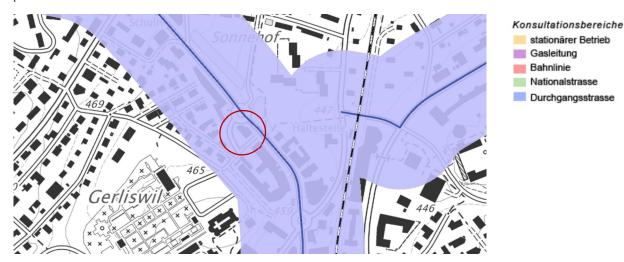


Abb. 10: Auszug Geoportal Kanton Luzern, technische Gefahren

Regionaler Richtplan und Konzepte 3.2.

Das Bebauungsplangebiet ist einzig vom Hochhauskonzept von LuzernPlus betroffen. Es wird hierfür auf die Ausführungen unter Kapitel 2.1 Volumenstudie verwiesen. Die übrigen Teilrichtpläne und Konzepte von LuzernPlus sehen keine Massnahmen für den Bebauungsplanperimeter vor.

Kommunale Entwicklungsvorgaben 3.3.

3.3.1. Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild legt für die Parzelle 160 die Entwicklungsstrategie «Weiterentwickeln» und «Zentrumsentwicklung» fest.





Abb. 11: Auszug Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen 2014, Karte Entwicklungsstrategien

Die Strategie wird im Siedlungsleitbild wie folgt konkretisiert:

Strategieansatz	Was bleibt	Was ändert	Verdichtung gegenüber Bestand	Bevölke- rungsdichte	
Weiterentwickeln	Typologie und Aussenraum	Dichte, Bausub- stanz		→	

Weiterentwickeln

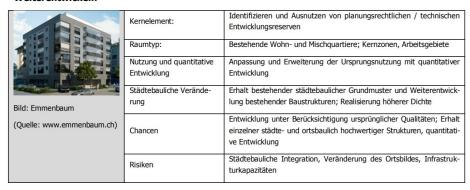


Abb. 12: Auszug Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen 2014, Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Zentrumsentwicklung und öffentliche Plätze:

	Kernelement:	Bereitstellen von publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen; hohe Nutzungsdurchmischung, hochwertiger öffentlicher Aussenraum
	Raumtyp:	Bestehende Kernzonen, neu zu entwickelnde Gebiete
	Nutzung und quantitative Entwicklung	Moderate bis hohe quantitative Entwicklung, hohe Nutzungsdurchmischung
Bild: Neubau Seetalplatz	Städtebauliche Verände- rung	Flexibel: Erhalt vorhandener Strukturen in Kernzonen, stark projekt- abhängig in den Neubau- und Umnutzungsgebieten
(Quelle: Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord)	Chancen	Qualitative Aufwertung durch Sanierung und Gestaltungsmassnah- men in bebauten Strukturen; Schaffung neuer Wohn- und Arbeits- quartiere, Schaffung urbaner Freiräume (Parks und Plätze)
	Risiken	Identität des Raumes; Denkmalpflege; komplexe Eigentümerstrukturen in bebauten Gebieten; Städtebauliche und soziale Integration

Abb. 13: Auszug Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen 2014, Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

3.3.2. Städtebauliches Gesamtkonzept

Das Städtebauliche Gesamtkonzept legt für den Ortsteil Zentrum folgende Entwicklungsthemen fest, von welchen das Areal Alte Kanzlei betroffen ist:

- Zukunftsbild: Aufwertung der Gerliswilstrasse zu einem Stadtboulevard, Hauptachse mit strukturierender Baumbepflanzung, Zentrumsort, hohe Dichte, Raumkante (schematisch), hohe / niedrige Bebauung, Umstrukturierung und Erneuerung (Randlage Zentraler Baustein Gerliswil/Gersag),
- Konzept Landschaft und Freiraum: Grüne Route
- Konzept öV: Hauptbuslinie (RBus), strukturierende Buslinie, primäre Ortsbuslinie, angrenzend an Umsteigeknoten
- Konzept Fuss- und Veloverkehr: Städtisch geprägte strukturierende Fussund Veloroute, übergeordnet, sekundäre Fuss- und Veloroute
- Konzept MIV: Städtisches Hauptnetz, Ortsdurchfahrt



Abb. 13: Auszug Städtebauliches Gesamtkonzept Gemeinde Emmen, Zukunftsbild

3.3.3. Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

Die Parzelle 160 ist von keiner Massnahme aus dem Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan direkt betroffen.

3.3.4. Quartierentwicklung

Die Parzelle 160 ist nicht von einer Quartierentwicklungsplanung betroffen. Die Parzelle liegt angrenzend an die Entwicklung des Schlüsselareals «Sonnehof», den Bebauungsplan «Nördlich Sonnenplatz» und in Nachbarschaft zu den Gestaltungspläne «Gerliswilstrasse» (G112) und «Sonnenhof» (G46).

3.3.5. Nutzungsplanung

Das Grundstück befindet sich vollumfänglich (889 m²) in der 4-geschossigen Kernzone (K4) mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Die Kernzone wird von der Kreativzone (K) überlagert.



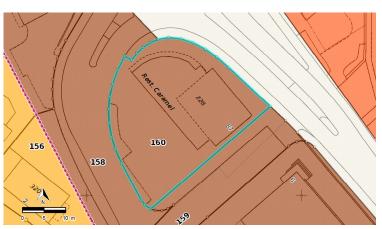


Abb. 14: Auszug aus dem ÖREB-Kataster, Zonenplan der Gemeinde Emmen

Da die Nutzungsplanung im vorliegenden Projekt angepasst wird, wird in diesem Kapitel auf die aktuellen Vorgaben im BZR nicht weiter eingegangen. Es wird auf das Kapitel 5 Teilrevision verwiesen.

BEBAUUNGSPLANINHALTE 4.

4.1. Planungsrechtliche Umsetzung

Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag ist aufgrund der Vorgaben des BZR und den beabsichtigten Ausnahmen in einem Bebauungsplan grundeigentümerverbindlich festzulegen. Der Bebauungsplan detailliert die planerischen und baurechtlichen Vorgaben für die Bebauung. Vorgängig zur Erarbeitung des Bebauungsplanes erstellt das beauftrage Architekturbüro das Richtprojekt. Das Architekturbüro koordiniert die beauftragten Fachplaner. Das Büro Burkhalter Derungs AG begleitet dabei den ganzen Prozess und erarbeitet für den Bebauungsplan den Plan (Bebauungsplan), sowie die Sonderbauvorschriften und den Planungsbericht. Aufgrund der Situation im Zonenplan wird zudem eine Teilrevision der Nutzungsplanung notwendig, um das Bauvorhaben umsetzen zu können. Die Teilrevision wird parallel zum Bebauungsplanverfahren vorgenommen. Die beiden Verfahren befinden sich in gegenseitiger Abhängigkeit. Aufgrund der angelaufenen Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Emmen und dem damit vorgesehen Wechsel der Baubegriffe (Aufhebung der Ausnützungsziffer, Einführung der Überbauungsziffer) sind die Sonderbauvorschriften so zu formulieren, dass sie auch nach der Systemumstellung angewendet werden können.

Umsetzung Siegerpro-

4.2. Perimeter

Die Grundstücke Nr. 160 und Nr. 159 befinden sich am «Caramel-Kreisel» an der Gerliswilstrasse. Die Gesamtfläche der Parzelle Nr. 160 beträgt 889 m². Der Anteil der Parzelle Nr. 159 am Bebauungsplan beträgt 112.5 m². Die Fläche des Bebauungsplan-Perimeters beträgt 1'001.5 m². Auf dem Grundstück befindet sich ein Gewerbegebäude (Restaurant Caramel). Das Gebäude ist als «erhaltenswert» eingestuft. Eigentümerin des Grundstückes Nr. 160 ist die Sonnenhof Immobilien AG, die Eigentümerin des Grundstückes Nr. 159 ist die Einwohnergemeinde Emmen.

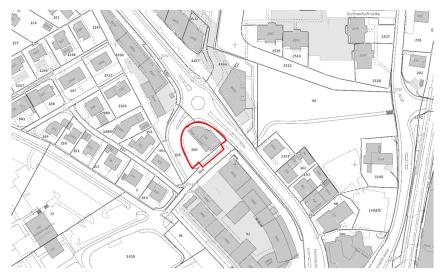


Abb. 15: Auszug Grundbuchplan (Geoportal Kanton Luzern), rot = Perimeter des BP «Alte Kanzlei»

Für die Nutzung des Grundstücks Nr. 159 wird zwischen der Gemeinde Emmen und der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 160 (Sonnenhof Immobilien AG) eine vertragliche Regelung abgeschlossen.



Abb. 16: Ansicht Planungsperimeter (Google Earth Pro)

4.3. Nutzung

Geplant ist ein Ersatzneubau für das bestehende Gewerbegebäude. Mit der Teilrevision wird das Gebiet der Speziellen Kernzone (K-S) zugeteilt. Die Nutzung entspricht den kommunalen Bauvorschriften (Bau- und Zonenreglement, BZR, Art. 11a). Es handelt sich beim Ersatzneubau um ein Wohn- und Gewerbegebäude. Das EG sowie das 1. OG werden durch Gewerbebetriebe genutzt, bzw. sind Wohnnutzungen gemäss Sonderbauvorschriften nicht zulässig (SBV Art. 9 Abs. 2). Die übrigen Stockwerke werden als Wohnraum genutzt.

4.4. Bebauungskonzept

Der Strassenraum oberhalb vom Kanzleikreisel wird beidseitig von den grossmassstäblichen Bauten parallel zum Strassenraum begleitet. Eine deutliche Verdichtung bzw. ein Massstabssprung der Bauten entlang der Gerliswilstrasse ist klar spürbar. Durch den allseitig vom Strassenraum umspülten Bauperimeter löst sich ein Neubau auf diesem Grundstück, durch die Distanz zu den Nachbargebäuden, automatisch etwas von diesen ab und bildet eine Einzelbaute am Kreisel.

Aufbauend auf der Idee den Bauperimeter mit einem Baukörper zu besetzten der sich in die angrenzende Baustruktur einfügt und auf die umliegenden Quartierstrukturen Rücksicht nimmt, wurde der Baukörper in zwei einfache, ineinandergreifende und deutlich unterschiedlich hohe Baukörper konzipiert. Die Stellung des höheren siebengeschossigen, dominanteren Gebäudeteils an der Gerliswilstrasse und Kreisel sowie der viergeschossige Gebäudeteil an der Hauptstrasse abgewandten Seite, nehmen entsprechend ihrer Lage Rücksicht auf die umliegenden Strukturen und Höhen der Gebäude. Die Längsfassade des dominanteren Baukörpers liegt parallel zur Gerliswilstrasse und der anschliessenden Migros-Überbauung und ordnet sich so in diese Reihe ein, schliesst die Struktur ab, ohne den Ort städtebaulich besonders zu akzentuieren. Durch die im Grundriss leicht zueinander verschobenen Gebäudeteile entstehen zwei Aussenräume, welche genügend Platz für die Zugänge der verschiedenen Nutzungen sowie Aus- und Einfahrt bieten. Beim Betreten

oder Verlassen des Gebäudes steht man dadurch nicht direkt im Strassenraum und hat Raum für Aufenthalt und Orientierung. Durch die gewählte Grundfigur mit den zwei ineinandergreifenden polygonalen Grundrissen kann der Lärmschutz gelöst und die Wohnungen optimal besonnt werden.

Lage und Erschliessung 4.5

Das Grundstück Nr. 160 liegt unmittelbar an der Gerliswilstrasse und wird über den «Caramel-Kreisel» und einen Seitenarm der Gerliswilstrasse für alle Verkehrsarten erschlossen.

Die stark frequentierte Langsamverkehrsachse (Fussgänger- und Veloweg) zwischen dem Bahnhof Gersag und dem Listrig-Quartier tangiert den Perimeter an der südlichen Grundstückgrenze. Durch den Gebäuderücksprung zwischen dem Fussgänger- und Veloweg und Südfassade entsteht eine kleine Platzsituation. Dort befinden sich der Zugang zum kleinen Geschäftslokal und der Eingang für die Bewohner und Mitarbeiter der Gewerbeflächen auf der Nordseite und im 1. Obergeschoss. Der Kundeneingang liegt an repräsentativer Lage zum Kreisel hin orientiert. Für Fussgänger befindet sich in rund 160 m Entfernung die Bushaltestelle Sonnenplatz mit der öV-Angebotsstufe 5 (sehr dichtes Angebot).

Die Einfahrt zum Autolift, welcher die Einstellhalle erschliesst, befindet sich an der südliche Gebäudeecke. Die Ausfahrt befindet sich auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite und führt über einen kleine Platzsituation direkt auf die Gerliswilstrasse. Dies ermöglicht einen idealen Verkehrsfluss mit grösstmöglicher Sicherheit für den Langsamverkehr. Parallel zur Strasse zwischen Ein- und Ausfahrt befinden sich zwei Besucherparkplätze. Diese sind so angeordnet, dass sie die für die Ausfahrt notwendigen Sichtweiten und die Sichtweiten für Fussgänger am Fussgängerstreifen nicht beeinträchtigen. Ein dritter Abstellplatz würde diese in unzulässiger Weise tangieren. Der Bereitstellungsplatz für die Entsorgung findet sich im Bereich der Ausfahrt vom Autolift. Die Container werden am Abholtag vom Untergeschoss über den Autolift am Bereitstellungsplatz platziert. Der Standort wurde mit der REAL vorabgeklärt und gutgeheissen.

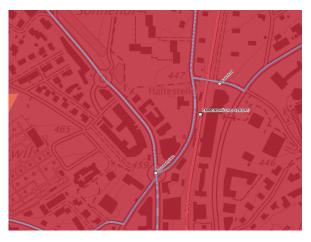


Abb. 17: Auszug Geoportal Kanton Luzern öV-Angebotsstufen

ÖV-Angebotsstufen

Mindestangebot: : Tagsüber i.d.R. durchgehender 7.5'-Takt auf den 5 Hauptverkehrslinien

Verkehrsgutachten

Mit dem Verkehrsgutachten wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Bauprojektes auf die unmittelbare Umgebung und das Strassennetz überprüft. Das Verkehrsgutachten kommt zum Schluss, dass aufgrund der Zu- und Wegfahrten von LKWs (Anlieferung Migros) und PKW (Besucher Migros) im Bereich der Stichstrasse südlich der Baubereiche eine Trottoirüberfahrt zur Verbesserung der Verkehrssicherheit – insbesondere für die Fussgänger – notwendig ist. Diese verdeutlicht aufgrund der baulichen Ausführung die Fussgängerführung und führt so zu einer Verbesserung der Sicherheit der Fussgänger beim Queren der Zufahrten. Die Trottoirüberfahrt sollte zeitgleich mit dem Neubau erstellt werden (ausserhalb des Perimeters des Bebauungsplanes Alte Kanzlei in der Zuständigkeit der Gemeinde).

Bei der Überprüfung der Leistungsfähigkeit des angrenzenden Kreisels Kanzlei zeigt die Analyse auf, dass die Verkehrsbelastung auf der Gerliswilstrasse vor allem in der Abendspitzenstunde hoch ist. Die Verkehrsbeobachtung hat gezeigt, dass die Leistungsfähigkeit am Kreisel Kanzlei aufgrund von Überlastungen am Kreisverkehr Sonne beeinträchtigt wird. Zeitweise wird der Kreisel Kanzlei aus Richtung Sonnenplatz überstaut. Die stockenden Kolonen konnten sich immer wieder abbauen. In der Abendspitzenstunde werden rund 1'730 Fahrten am Kreisverkehr abgefertigt. Mit dem Projekt am Kreisel Kanzlei fallen zwischen 17:00 - 18:00 Uhr 19 zusätzliche Fahrten an. Es ist davon auszugehen, dass diese marginale Verkehrszunahme keinen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Kreisels Kanzlei oder das umliegende Strassennetz hat. Die Verkehrsprognosen für das Jahr 2040 gehen von einem leichten Rückgang des Verkehrsaufkommens auf der Gerliswilstrasse aus. Es sind daher keine Massnahmen am Kreisel notwendig.

4.6. Parkierung für motorisierte Fahrzeuge

Da die vorhandenen Flächen für eine Rampe sehr knapp sind, wird die Tiefgarage über einen Autolift erreichbar gemacht. In der Einstellhalle werden bis zu 15 Bewohner- und Beschäftigten-Parkplätze angeordnet. Ein Parkplatz könnte auch als Carsharing-Parkplatz umfunktioniert werden, sofern er nicht durch die Wohn- oder Gewerbenutzung benötigt wird.

Aufgrund der Zentrumslage und dem vorhandenen öV-Angebot (öV-Angebotsstufe 5) wird von den reglementarischen Vorgaben aus dem Parkierungsreglement der Gemeinde Emmen abgewichen bzw. die Anzahl Parkplätze reduziert. Für die Wohnund Gewerbenutzung gelten in Absprache mit der Gemeinde Emmen folgende Anforderungen:

Parkfelder-Angebot				
Art der Nutzung	Bewohner oder Beschäftigte	Besucher oder Kunden		
Wohnen	0.5 PP pro Wohnung	1 PP gesamthaft		
Gewerbebetriebe	1.0 PP pro 100 m ² GF	2 PP gesamthaft		

Anforderungen an die benötigte Anzahl Parkplätze unter Berücksichtigung der Zentrumslage und des vorhandenen öV-Angebotes

Aufgrund des knappen Platzes rund um das Gebäude und die Beschränkung der Platzverhältnisse durch Freihalteflächen für die Sichtweiten der Ausfahrt des Autoliftes und der Sichtweiten für Fussgänger am Fussgägnerstreifen wurde die ursprüngliche Anzahl der zu erstellenden Besucher- und Kundenparkplätze von 3 auf 2 reduziert.

Parkplatzangebot MIV

Baubereich Nutzung		PP pro Einheit	Anzahl Einheiten	Parkfeldbedarf		
-	Gewerbe EG	- 1.0 PP ro 100 m² GF	350 m ²	3.5		
	Gewerbe 1. OG	- 1.0 PP 10 100 III- GF	470 m ²	4.7		
	Wohnen 2. OG		4 Whg	2.0		
A/B	Wohnen 3. OG	_	4 Whg	2.0		
	Wohnen 4. OG	0.5 PP pro Wohnung	2 Whg	1.0		
	Wohnen 5. OG	· -	1.5 Whg*	0.8		
	Wohnen 6. OG		1.5 Whg*	0.8		
			820 m ² / 13 Whg			
Total Bewohner	Total Bewohner und Beschäftigte					
Total Besucher	Total Besucher und Kunden					
Gesamttotal				16.8		

Übersicht über das Parkplatzangebot für den MIV. *Eine Wohnung im 5./6. OG erstreckt sich über 2 Geschosse (Maisonettewoh-Tab. 2: nung)

Gemäss Sonderbauvorschriften sind mindestens 4 Abstellplätze für Motorräder zu erstellen. Diese können gemäss Richtprojekt im UG im Bereich der Veloparkierung erstellt werden.

4.7. Parkierung Velo

Gemäss BZR Emmen sind in Mehrfamilienhäusern Einstellräume für Fahrräder und Kinderwagen von mindestens 5 m^2 pro Wohnung zu erstellen (Art. 53 Abs. 3 BZR Emmen) und pro Zimmer in einer Wohnung 1 Abstellplatz. In Absprache mit der Gemeinde Emmen werden folgende Richtwerte festgelegt: 1 Veloabstellplatz pro Zimmer und 1 m² Kinderwagenabstellplatz pro 4 Zimmer.

Es ist bei allen Veloabstellplätzen zwischen Kurz- und Langzeitparkplätzen zu unterscheiden:

- Ca. 15 % Kurzzeitabstellplätze: Im Erdgeschoss, ausserhalb von Gebäuden, in der Nähe der Hauszugänge.
- Ca. 85 % Langzeitabstellplätze: Im EG oder UG in einem abschliessbaren Raum. Die Velos und Kinderwagen müssen über den Personen- oder Autolift ins UG transportiert werden können.

Für die Bemessung der Veloabstellplätze für Gewerbenutzungen ist die Norm VSS-40 065 massgebend. Für die Berechnung der Anzahl Abstellplätze für das Gewerbe sind die Anzahl Arbeitsplätze abzuschätzen. Es wird von einer Arbeitsplatz-Fläche von 33 m² pro Arbeitsplatz ausgegangen. Dies ergibt bei rund 820 m² Gewerbefläche Platz für rund 25 Arbeitsplätze. Als Nutzung wird «kundenintensive Dienstleistungsbetriebe» der Berechnung zu Grunde gelegt (VSS-40 065, Seite 8). Parkierungsbedarf Velo:

Nutzung	Stellfläche pro Einheit	Anzahl Einheiten	Bedarf
Wohnen	1 pro Zimmer	37	37.0
Gewerbe	2.5 pro 100 m2 GF	820	20.5
Total			57.5

Tab. 3: Übersicht über das Parkplatzangebot für Velo

Platzbedarf für Kinderwagen

Nutzung	Stellfläche pro Einheit	Anzahl Einheiten	Bedarf
Wohnen	1 m2 pro 4 Zimmer	37	9 m2
Gewerbe	nicht notwendig		-
Total			9 m2

Tab. 4: Übersicht über das Parkplatzangebot für Velo und die Nebenräume für Kinderwagen

Anpassung an örtliche Verhältnisse

Die Bedingungen für die Anpassung an örtliche Verhältnisse werden nicht erfüllt. Der Standardbedarf wird daher weder reduziert, noch erhöht.

Veloparkplätze für die erste Etappe

Es sind somit rund 60 Velo-Parkplätze zu erstellen. Im Richtprojekt sind 10 Langzeit Abstellplätze im Eingangsbereich auf der Gebäuderückseite vorgesehen. Weitere 50 Langzeit-Parkplätze sind im 1. UG vorgesehen. Somit sind gesamthaft 60 Abstellplätze im Richtprojekt vorgesehen. Der Sollbedarf gemäss Sonderbauvorschriften wird erreicht. Die Langzeit-Parkplätze für Velo im 1. UG sind über den Autolift erreichbar, welcher wie ein grosser Personenlift funktioniert. Die maximale Durchlaufzeit für den Lift beträgt 90 Sekunden. Da im Erdgeschoss bereits Langzeitparkplätze bestehen (z.B. für regelmässige Velobenutzer), sind es primär grosse Velos (Tandem, Transportvelo), Velo mit Anhänger oder selten genutzte Velos, welche im 1. UG parkiert werden. Mit dem Autolift kann daher insbesondere für grosse Velos und Velo mit Anhänger ein optimales und grosszügiges Transportmittel für den Transport ins UG angeboten werden.

Die Nebenflächen für Kinderwagen und Anhänger sind im Richtprojekt im UG jeweils im Veloraum und in einem separaten Nebenraum vorgesehen.

4.8. Etappierung

Eine Etappierung der Bebauung ist nicht vorgesehen. Aufgrund der Lage der Parzelle und der Bebauungssituation ist eine Etappierung nicht zweckmässig.

4.9. Baubereiche/Baulinien

Zwei Baubereiche

Der Bebauungsplan hat zwei Baubereiche für Hochbauten und einen erweiterten Bereich für Bauten im Untergrund (Baubereich unterirdische Bauten). Die zwei Baubereiche für die Hochbauten dienen der Erstellung des Wohn- und Gewerbebaus mit dem 7-geschossigen Hauptbau und dem 4-geschossigen Anbau. Um die unterschiedlichen Höhen für die beiden Gebäudeteile verständlicher festlegen zu können, werden die beiden Baubereich A und B festgelegt. Diese haben unterschiedliche maximale Höhenkoten. Beide Gebäudeteile haben eine Mindesthöhe zu erreichen, welche die maximal mögliche Gebäudehöhe abzüglich 3 m beträgt. Technisch bedingte Aufbauten und Photovoltaikanlagen können auf den Gebäudedächern erstellt werden. Diese dürfen maximal 1.5 m (technisch bedingte Anlagen) bzw. maximal 0.5 m (Photovoltaikanlagen) höher als das Gebäude selbst sein. Wird das Gebäude bis zur maximal zulässigen Höhenkote erstellt, so dürfen die technisch bedingten Anlagen und Photovoltaikanlagen die maximal zulässige Höhenkote um maximal 1.5 m (technisch bedingte Anlagen) bzw. maximal 0.5 m (Photovoltaikanlagen) überschreiten.

Baubereich A

Baubereich A dient der Erstellung des höheren, gegen die Kantonsstrassen-Seite liegenden, Gebäudeteil. In ihm befinden sich die beiden Eingangsbereiche für die Wohnnutzung und die Gewerbeteile gegenüber der Gerlisiwilstrasse, sowie der Erschliessungskern des Gebäudes. Im Erd- und 1.Obergschoss

Gewerbenutzungen vorgesehen, in den darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Er orientiert sich gegenüber der Kantonsstrasse (Gerliswilstrasse) an der bestehenden Baulinie. Er weicht im Bereich des Kreisels jedoch weiter zurück als die Baulinie um die Stellung der Baute gegenüber dem Kreisel zu klären. Durch den Baubereich Fassade Kreisel kann die Ausrichtung der Fassade gegenüber dem Kreisel noch frontaler gestellt werden. Gegenüber der Stichstrasse (Sonnenplatz) hat der Baubereich einen Abstand von rund 3 m. Die übrigen Seiten des Baubereichs A werden durch den Baubereich B abgedeckt.

Baubereich B dient der Erstellung des niedrigeren Gebäudeteils zum Sonnenplatz hin. In ihm befinden sich der Autolift mit Zugang in die Untergeschosse, sowie Gewerberäume im EG und 1. OG und Wohnräume in den darüber liegenden Geschossen. Auf der Dachfläche des Gebäudeteils wird ein Aussenraum für Bewohner erstellt (Dachgarten). Der Baubereich hat gegenüber dem Seitenarm der Gerliswilstrasse einen Abstand von mindestens 3 m. Gegenüber der Stichstrasse (Sonnenplatz) verläuft der Baubereich leicht zurückspringend und folgt damit der Stellung der Baute des Richtprojektes. Bauten im Baubereich B haben gegenüber allfälligen Parkplätzen entlang dem Seitenarm der Gerliswilstrasse einen Abstand von 2.0 m einzuhalten (Durchgangsbereich für Fussgänger).

Baubereich B

Um für die Umsetzung des Bauprojektes noch eine gewisse Flexibilität in der Anordnung des Gebäudes und für mögliche Korrekturen am Grundriss des Gebäudes zu sichern, ist die Gesamtfläche der beiden Baubereiche etwas grösser als die eigentlich für das Gebäude benötigte Fläche. Das Gebäude hat im Richtprojekt eine anrechenbare Gebäudefläche von 488.5 m² und die beiden Baubereiche gesamthaft eine Fläche von 518.7 m². Damit die Flexibilität der Stellung erhalten bleibt und nicht die vollständige Fläche der Baubereiche überbaut wird, wird in den Sonderbauvorschriften die maximale Gebäudefläche festgelegt (siehe Art. 5 Abs. 3). Diese beträgt gesamthaft 495 m², wovon im Baubereich für Hochbauten A maximal 316 m² bebaut werden dürfen. Die Gesamtfläche von 495 m² entspricht einer Vergrösserung von ca. 1.3% gegenüber der Gebäudefläche des Richtprojektes. Für die Sicherung der an diesem Ort zu erstellenden Dichte, werden auch entsprechende Minimalwerte festgelegt (siehe dazu ebenfalls Art. 5 Abs. 3 SBV). Um die eingangs erwähnte Flexibilität der Stellung über beide Baubereiche zu erhalten, wird ein Übergangsbereich der Baubereiche («Übergang Baubereiche») definiert. Dieser soll eine Verschiebung des Gebäudes ermöglichen. Die genaue Abgrenzung der Baubereiche im Bereich «Übergang Baubereiche» wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

Übergang Baubereiche

Baubereiche	Fläche Baubereich	Anrechenbare Ge- bäudefläche Richtprojekt ¹⁾	Anrechenbare Gebäudefläche Sonderbauvorschriften ²⁾
A	308.9 m ²	306.3 m ²	Min. 280 m ² , max. 316 m ²
Übergangsbereich	20.4 m ²		
В	189.4 m ²	182.2 m ²	-
Total	518.7 m ²	488.5 m ²	Min. 445 m ² , max. 495 m ²

Tab. 5: Übersicht über die Dimensionen der Baubereiche. Die Parzellenfläche beträgt 889 m²

- Die «anrechenbare Gebäudefläche Richtprojekt» entspricht der im Richtprojekt vorgesehenen Gebäudefläche.
- Die «anrechenbare Gebäudefläche Sonderbauvorschriften» entspricht der minimal und maximal möglichen Ausdehnung eines Gebäudes in den Baubereichen gemäss Sonderbauvorschriften. Die «anrechenbare Gebäudefläche Sonderbauvorschriften» ist wenige Quadratmeter grösser (~1.3%) als die «anrechenbare Gebäudefläche Richtprojekt», um in den nachfolgenden Projektstufen noch leichte Anpassungen vornehmen zu können. Die in der Tabelle als «anrechenbare Gebäudefläche Sonderbauvorschriften» bezeichnete Fläche wird als maximale anrechenbare Gebäudefläche in den Sonderbauvorschriften festgelegt (vgl. Art. 5 Abs. 2 SBV). Ebenso wird eine Minimalfläche festgelegt, um die in den vorangegangenen Studien hergeleitete Dichte zu erreichen.

Loggias

Es dürfen, mit Ausnahmen gemäss Art. 5 Abs. 5 SBV, keine Gebäudeteile die Baubereiche A und B überragen. Anstelle von Balkonen sind Loggias zu erstellen. Pro Wohnung ist dabei mindestens eine Loggia zu erstellen. Diese hat eine minimale Fläche von 15 m² und eine maximale Fläche von 25 m² aufzuweisen. Es können weitere Loggias erstellt werden. Für diese gelten keine Minimal-/Maximalwerte. Die Loggias dürfen nicht beheizt werden.

Die anrechenbaren Geschossflächen des Richtprojektes betragen:

Baubereich	Anrechenbare Geschossfläche							
	EG	1. OG	2. OG	3. OG	4. OG	5. OG	6. OG	Total pro Baubereich
A B	336.7	452.1	386.2	386.2	243.7	243.7	222.2	2'270.8 m ²
Abzüge Minergie Abzüge BehiG	Abzüge Minergie P 5 % Abzüge BehiG						113.5 m ² 7 m ² 13m ²	
Total aGF							2'137.3 m ²	

Tab 6 Übersicht über die anrechenbare Gebäudefläche. Die Abzüge für behindertengerechtes Wohnen (Abzüge BehiG) werden gemäss § A1-11 PBV vorgenommen (13 Wohnungen, 7 Stockwerke).

Die AZ und ÜZ des Richtprojektes betragen:

Eigenschaft

2'137.3 m ²
889.0 m ²
2.40
495.0 m ²
889.0 m ²
0.56

Tab. 7: Berechnungen AZ und ÜZ

Der Baubereich unterirdische Bauten dient der Festlegung des bebaubaren Bereiches durch Gebäudeteile der Untergeschosse. Diese sind grösser als die Baubereiche A und B, wofür ein eigener Baubereich festgelegt wird. Damit werden auch die Abstände gegenüber der Nachbarparzellen und Strassen verbindlich und klar festgelegt.

Baubereich Unterniveaubauten

4.10. Formale Gestaltung (Bauweise / Materialien / Farbe)

Die Stützen-Platten-Konstruktion bestimmt den architektonischen Ausdruck des kompakten Baukörpers. Dieser Ausdruck verweist auf den heute noch prägenden Charakter von Emmenbrücke mit seinen grossen Industriearealen und lässt flexible Strukturen zu. Die einfache, aber ausdrucksstarke Rasterfassade ermöglicht die modulare Anordnung unterschiedlicher Nutzungen und Wohnungstypen. Um diese Eigenheiten zu sichern, werden entsprechende Festlegungen in Art. 10 der Sonderbauvorschriften gemacht.

Das Gebäude wird in den oberirdischen Geschossen in Massivbauweise mit tragendem Kern und Fassade konstruiert. Das 1. Untergeschoss ist statisch als raumhaltige Struktur bzw. Abfangdecke zwischen den darüber liegenden Geschossen und der Einstellhalle (2.Untergeschoss) konzipiert. Die Rasterfassade bestehend aus einem Stützen-Platten-System wird mit vorfabrizierten Betonelementen verkleidet. Die Oberflächen der Elemente werden farblich mit einem pastellenen Braunton lasiert. Die Fenster sind über alle Geschosse aussen in Aluminium gehalten und farblos eloxiert.

4.11. Aussenräume

Die Aussenräume lassen sich in verschiedene Teilräume gliedern.

Der Teilraum Gerliswilstrasse ist geprägt durch die Funktion als Durchgangsort. Dennoch soll der Ort durch Bepflanzungen aufgewertet werden, sofern dies durch das Drittprojekt des Kantons (Ausbau der Kantonsstrasse) und die verbleibenden Platzverhältnisse noch möglich ist.

Der Teilraum Kreisel und Seitenarm der Gerliswilstrasse ist ebenfalls mehrheitlich Durchgangsort. Der Raum am Kreisel soll aufgrund der Eingangssituation zum Gewerbe im EG des Gebäudes eine hohe Aufenthaltsqualität haben und auch zum Aufenthalt einladen. Bei sämtlichen Bäumen entlang von Strassen ist bei der Erstellung der Baumgruben auf den Verlauf der Werkleitungen zu achten. Werden

^{*}Maximalwert der zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche des Richtprojektes gemäss Sonderbauvorschriften (vgl. Tab. 5).

Baumgruben direkt über oder unmittelbar neben Werkleitungen erstellt, so sind die Werkleitungen mit geeigneten Massnahmen (z. B. Wurzelsperren) zu schützten.

Der Teilraum auf der Rückseite des Gebäudes mit der Stichstrasse (Sonnenplatz) ist Durchgangsort für den Langsamverkehr und aufgrund der Lage abseits der Strasse von hohem Wert. Dieser Bereich soll aufgewertet werden und die Aufenthaltsqualität erhöht werden. Die Umgestaltung in diesem Bereich ist Sache der Gemeinde. Das Baugesuch Alte Kanzlei ist mit den Vorhaben der Gemeinde in diesem Bereich zu koordinieren.

Im Baubereich B entsteht auf dem Dach des Gebäudeteils ein Aussenraum (Dachgarten) für die Bewohnerinnen und Bewohner. Die Gestaltung des Aussenraumes soll trotz der erhöhten Lage eine möglichst ähnliche Qualität erreichen, wie ein Aussenraum auf Erdgeschosshöhe. Zugehörige Festlegungen finden sich in Art. 11 Abs. 3, Art. 15 und Art. 17. Die Beurteilung des Pflanzenanteils richtet sich nach dem Pflanzenanteil im Umgebungskonzept (wegleitend).

Aus dem Mitwirkungsverfahren kam der Wunsch nach einem höheren Grünanteil auf der Parzelle. Diesem wurde unter anderem in Form einer Fassadenbegrünung an der Südwestfassade, zwischen Ein- und Ausfahrt Autolift, auf Niveau Erdgeschoss Folge geleistet.

Ob die Fassadenbegrünung als bodengebundene oder fassadengebundene Begrünung umgesetzt wird, soll bei der Erarbeitung des Bauprojekts eruiert werden. Bodengebundene Systeme benötigen ein Beet (entweder auf Umgebungsniveau oder als Trog in der Fassade ausgebildet) aus der die Pflanzen wachsen. Fassadengebundene Systeme sind in der Regel vorgefertigte Fassadenelemente, welche das Saatgut und das Bewässerungssystem beinhalten.

Wichtiges Kriterium für die Auswahl ist, dass die gestalterischen Elemente der Rasterfassade mit den Platten und Stützen, gestärkt resp. unterstrichen werden.

4.12. Ver- und Entsorgung

Das Gebiet ist bebaut und entsprechende Ver- und Entsorgungsleitungen bereits vorhanden. Einzelne Leitungen sind aufgrund der zukünftigen Bebauung umzulegen. Für die Umlegung der Werkleitung ist der Plan Ver- und Entsorgung (Werkleitungen) wegleitend. Die zukünftige Lage der Werkleitungen ist mit den Werkleitungseigentümern vor der Eingabe des Baugesuchs nochmals detailliert abzuklären. Die Kosten für die notwendige Umlegung der Wasserleitung gehen zu Lasten der Grundeigentümerin des Grundstücks Nr. 160. Die Anlieferung und Abfallentsorgung für das Gebäude erfolgt über die Gebäuderückseite (Seite Zugang Wohnnutzungen) bzw. in der Nähe der Ausfahrt vom Autolift. Die Sammlung der Abfälle erfolgt bei einer zentralen Sammelstelle im Untergeschoss im Baubereich B. Der betreffende Raum muss belüftet oder gekühlt werden, um die Geruchsemissionen möglichst klein zu halten. Die Bereitstellung zur Abholung der Abfälle erfolgt am Bereitstellungsplatz bei der Ausfahrt des Autoliftes (siehe dazu entsprechender Planeintrag im Situationsplan).

4.13. Lärmschutz

An den stark lärmexponierten Fassadenabschnitten ist pro Wohnung jeweils eine Loggia angeordnet, über welche die Wohnräume gelüftet werden können. An den Lärm abgewandten Fassadenabschnitten kann der Wohnraum über Fensteröffnungen in der Fassade gelüftet werden. Die Loggien sind in der Grundfläche genügend gross konzipiert und verfügen über eine 1 m hohe geschlossene Glasbrüstung und eine schallabsorbierende Deckenverkleidung. Die Abklärung bei der Firma SINUS AG hat ergeben, dass die Schallschutzwerte beim Projekt überall eingehalten werden können.

4.14. Energie

Der kompakte Baukörper mit einem gut gedämmten Wärmedämmperimeter, adäquater Konstruktion in Massivbauweise und einem angemessenen Fensteranteil entspricht den Vorgaben des Minergie P-Standards. Der sommerliche Wärmeschutz wird über einen tiefen g-Wert der Fenster und einem aussenliegenden Sonnenschutz (Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit Ausstellmarkisen, übrige Obergeschosse mit Vertikalmarkisen) sichergestellt. Sämtliche Wohn- und Arbeitsräume verfügen über eine kontrollierte Raumlüftung. Da die Parzelle im Gebiet «GSB übriger Bereich» liegt, wo Erdwärmesonden (EWS) zulässig sind, wird die Energieerzeugung folglich über eine Erdwärmepumpe sichergestellt und ist damit 100% fossilfrei. Die gesamte Dachfläche (ca. 250 m²) über dem obersten Geschoss kann für solare Energieerzeugung (Photovoltaikanlage) genutzt werden.



Auszug aus dem Kataster Erdwärmenutzung (Quelle: Geoportal Luzern)

4.15. Naturgefahren

Das Grundstück Nr. 160 liegt in einem Bereich mit schwacher Gefährdung durch Wasserprozesse. Grund dafür ist die mögliche Ausuferung vom Augrabe (Gewässer ID 143022) bei der Parzelle Nr. 3947, welche entlang der Strassenverläufe bis zur Parzelle Nr. 160 und weiter reicht. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde.



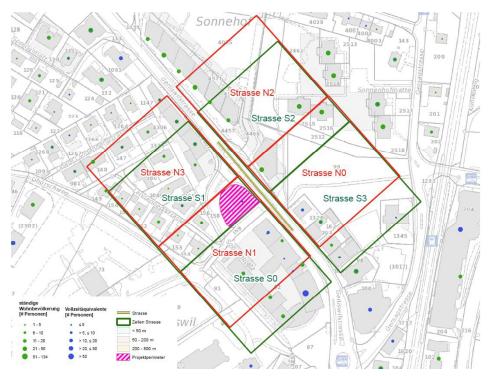
Abb. 18: Auszug Geoportal Kanton Luzern, Gefahrenkarte (synoptisch)

Erdwärmenutzung Erdwärmesonde (EWS)

geplante unterird. Baute H nicht nutzbares GW GSB Ao + übriger Bereich Randgebiete GSB Au

4.16. Störfall

Abklärung Störfallrelevanz Die Parzellen 158,159,160 liegen im Konsultationsbereich bzw. Gefahrenbereich der Gerliswilstrasse. Daher ist die Störfallrelevanz gemäss der Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung des uwe abzuklären. Dies wurde durch das Büro ipso eco AG vorgenommen:



Auszug aus dem Bericht Risikobericht nach Störfallverordnung der ipso eco AG, 23.09.2020, Abb. 19: Abbildung 8, Scanner-Zellen Strasse

Scanner-Zelle		Nord	Süd
Hektarquadrate		N1-4	S1-4
P _{ist} (siehe Abbildung 8)	Pers.	365	485
P _{zus} (Tabelle 3)	Pers.	287	537
P _{tot}	Pers.	652	1'022
Ref _{Bev}	Pers.	1'080	1'080
Reserve		40%	5%
Relevanz gegeben		nein	nein

Abb. 20: Auszug aus dem Bericht Risikobericht nach Störfallverordnung der ipso eco AG, 23.09.2020, Tabelle 4, Personenbelegung in den Scanner-Zellen

Fazit Risikobericht nach Störfallverordnung Der Bericht kommt zu folgendem Resultat:

«Entlang der Strasse wird der Referenzwert nicht erreicht. Diese Gefahrenquelle ist darum nicht relevant. Eine weitere Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge aufgrund der Personendichte ist nicht notwendig (siehe Kapitel 5.2 in der kantonalen Arbeitshilfe [3]). Massnahmen zum Schutz vor Störfällen auf der Strasse bleiben freiwillig.»

5. **TEILREVISION**

Begründung und Ziele 5.1.

Für die Festlegung der Gebäudedimensionierung wurde eine Volumenstudie durchgeführt. Dabei wurden auch die neusten regionalen Planungsinstrumente, namentlich das Hochhauskonzept von LuzernPlus, berücksichtigt. Es hat sich in der Volumenstudie gezeigt, dass kein Hochhaus entstehen soll, jedoch sich die Baute in der Höhe an den umliegenden Neubauten orientieren soll und diese auch leicht überragen dürfe. Diese Resultate waren dann die Grundlage für einen Studienauftrag. Da die Ergebnisse der Volumenstudie und des Studienauftrags nicht mit den zulässigen Baubestimmungen der aktuellen Nutzungsplanung übereinstimmen, ist die Nutzungsplanung für den Teil der Parzelle Nr. 160 zu revidieren und auf die neuen Verhältnisse anzupassen.

Volumenstudie und Studienauftrag als Grundlage für Revision

Stand der Ortsplanung 5.2.

Aktuell befindet sich die Gemeinde Emmen in der Gesamtrevision der Ortsplanung. Da die Gemeinde jedoch erst noch ein Siedlungsleitbild erarbeitet und die Arbeiten dafür noch nicht vergeben hat, wird die eigentliche Revision der Nutzungsplanung noch verzögert. Daher werden die Anpassungen für die Parzelle Nr. 160 in einer separaten Teilrevision vorgenommen.

Laufende Ortsplanungsrevision

5.3. Änderungen

5.3.1. Zonenplan

Die Parzelle Nr. 160 mit einer Grösse von 889 m² wird für die Umsetzung des Bauprojektes der «Speziellen Kernzone (K-S) zugeordnet. Diese Zone bedingt die Erarbeitung eines Bebauungsplanes. Der Perimeter des Bebauungsplanes schliesst Teile der Parzelle Nr. 159 ein. Für diesen Teil werden vertragliche Regelungen getroffen. Das Gebäude des Restaurants Caramel ist derzeit im kantonalen Bauinventar (BILU) als «erhaltenswertes Gebäude» eingestuft. Es soll im Rahmen der Teilrevision aus dem BILU entlassen werden (siehe dazu auch die Begründung in Kap. 5.4.1).

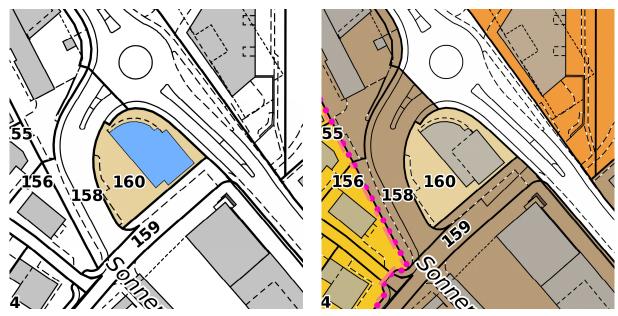


Abb. 21: Ausschnitt mit Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)

Abb. 22: Ausschnitt Zonenplan mit den Änderungen (Zustand nach Genehmigung)

5.3.2. Bau- und Zonenreglement

Die Festlegungen der Speziellen Kernzone bestehen bereits in Art. 11a. Es sind keine Änderungen am Bau- und Zonenreglement notwendig.

5.3.3. Weitere Planungsinstrumente

Es werden keine weiteren Planungsinstrumente angepasst.

5.4. Beurteilung der Teilrevision

5.4.1. Betroffene Sachthemen

Von der vorliegenden Planung sind folgende Sachthemen betroffen:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Flächenbeanspruchung / Haushälterische Bodennutzung	X ¹⁾		
Eingliederung in die Landschaft		X	5.5.1
Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschaftsschutz		X	5.5.2
Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung		X	5.5.3
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		X	5.5.4
Wald	X ²⁾		
Wildtierkorridore	X ³⁾		
Gewässerraum-Freihaltung	X ⁴⁾		
Grundwasserschutz / Siedlungsentwässerung	X ⁵⁾		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		X	5.5.5
NIS-Verordnung	X ⁷⁾		
Störfallverordnung		X	5.5.6
Altlasten	X ₈₎		
Mehrwertausgleich		X	5.5.

Tab. 9: Tabelle der betroffenen Sachthemen

5.5. Auswirkungen und Nachweise

5.5.1. Eingliederung in die Landschaft

Der Regionalplanungsverband LuzernPlus hat mit dem Hochhauskonzept verbindliche Festlegungen über die Standorte von Hochhäusern und hohen Häusern getroffen. Diese Festlegungen flossen im Rahmen der Volumenstudie ins Projekt zum Bebauungsplan «Alte Kanzlei» ein. Mit der Volumenstudie und dem Einbezug der Gemeinde Emmen in die Erarbeitung des Richtprojektes, kann die Eingliederung in die (Siedlungs-)Landschaft gewährleistet werden.

¹⁾ Es handelt sich bei der Parzelle Nr. 160 um eine bereits bebaute Parzelle. Durch die erhöhte Ausnützung des Grundstückes wird dem Ziel der haushälterischen Bodennutzung Rechnung getragen.

Es sind keine Waldflächen vom Vorhaben betroffen.

Es ist kein Wildtierkorridor vom Vorhaben betroffen.

Es ist kein Gewässer vom Vorhaben betroffen.

Es sind keine Grundwasservorkommen vom Vorhaben betroffen. Die Siedlungsentwässerung ist gewährleistet (Erschlossenes und bebautes Gebiet)

Das Vorhaben liegt in einem Gebiet ohne Gefahrenhinweis.

Die Trolleybusleitungen über der Gerliswilstrasse werden mit Gleichstrom betrieben. Die NISV sieht keine Anlagegrenzwerte für Gleichstrombahnen vor.

Es sind gemäss Kataster der belasteten Standorte keine Altlasten vorhanden.

5.5.2. Schutzobjekte Denkmalpflege, Natur- und Landschafts-

Beim bestehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 160, Gerliswilstrasse 87, handelt es sich um ein «erhaltenswertes» Objekt, welches im kantonalen Bauinventar eingetragen ist.

«Einfacher spätklassizistischer Bau, als altes Gemeindehaus von lokalhistorischer Bedeutung. Früher Vertreter eines ausschliesslich als Gemeindehaus konzipierten Verwaltungsbaus und Zeugnis der damals schon recht grossen Bedeutung aber auch vom Selbstverständnis und Entwicklungspotential der Gemeinde Emmen. Der Bau hat trotz Umnutzung, Anbauten und Fassadensanierung wesentliche Teile seines äusseren Erscheinungsbildes erhalten.»

Zitat Bauinventar Kanton Luzern, geoportal.lu.ch

Da es beim vorliegenden Objekt zu einem Feuer kam, möchten Eigentümer und Gemeinde einen Ersatzbau realisieren. Dieser Ersatzbau orientiert sich dabei vorwiegend an der aktuellen Bebauung und der Entwicklungsrichtung des Gebietes und weniger an der bisherigen, eher kleinstrukturellen Bebauung. Diese Ausrichtung der Entwicklung entspricht der raumplanerischen Zielsetzung der inneren Verdichtung, sowie den kantonalen, regionalen und kommunalen Entwicklungsstrategien. Zur Dokumentation des Gebäudes wird durch die Eigentümerschaft eine Fotodokumentation des Objektes erstellt.

5.5.3. Verkehrsaufkommen, Erschliessung und Parkierung

Gegenüber dem heutigen Zustand generiert der Ersatzneubau ein gewisses Mass an Mehrverkehr. Der Mehrverkehr wird durch eine Reduktion der Anzahl zu erstellenden Parkplätzen und ein Mobilitätskonzept soweit wie möglich reduziert. Es wird auf das Kapitel 4.5 bis 4.8, das Verkehrsgutachten Kreisel Kanzlei der Emch und Berger WSB und das Mobilitätskonzept der Burkhalter Derungs AG verwiesen.

5.5.4. Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)

Es wird auf das Kapitel 4.13 und den Lärm- und Schallschutznachweis der Sinus AG verwiesen.

5.5.5. Naturgefahren

Es wird auf das Kapitel 4.15 verwiesen.

5.5.6. Störfallverordnung

Es wird auf das Kapitel 4.16 und die Überprüfung Störfallrelevanz der Ipso Eco AG verwiesen.

5.5.7. Mehrwertausgleich

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG (seit 01.01.2018 in Rechtskraft) veranlagt die Gemeinde die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Mit der vorliegenden Umzonung und dem Erlass eines Bebauungsplans wird der Tatbestand einer Mehrwertabgabe erfüllt.

Die Gemeinde Emmen hat das Büro Wüest Partner AG beauftragt, die Mehrwertermittlung durchzuführen. Der Mehrwert beträgt CHF 890'000, was einer Mehrwertabgabe von CHF 178'000 (20%) entspricht. Die Gemeinde Emmen wird bis zur Beschlussfassung durch den Einwohnerrat mit der Grundeigentümerschaft einen Entwurf eines verwaltungsrechtlichen Vertrags erarbeiten.

5.6. Dichtenachweis

Gemäss kantonalen Richtplanvorgaben (R1-5) muss bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung nachgewiesen werden, dass der Bauzonenflächenbedarf (m²/Einwohner) mindestens gehalten oder wenn dieser über dem Median der zugehörigen Gemeindekategorie liegt, reduziert wird. Der Median für die Gemeindekategorie Z3, welcher die Gemeinde Emmen angehört, beträgt 145 m²/Einwohner. Der heutige Baulandbedarf der Gemeinde Emmen liegt bei 110 m² pro Einwohner¹. Aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen und deren Grösse ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rund 19 Einwohnern.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Annahme Belegung ²	Personen pro Wohnungstyp
2.5-Zimmer	9	1.3	11.7
3.5-Zimmer	3	1.8	5.4
4.5-Zimmer	1	2.5	2.5
Total	13		20

Tab. 10: Einwohnerpotential im Perimeter des Bebauungsplans «Alte Kanzlei»

Mit der errechneten Einwohnerzahl für den Bebauungsplan «Alte Kanzlei» und der Arealfläche lässt sich der Flächenbedarf pro Einwohner im Bebauungsplanperimeter ermitteln:

Arealfläche BP Alte Kanzlei	Einwohnerpotential	Flächenbedarf pro Bewohner	Durchschnittlicher aktueller Baulandbedarf pro Einwohner in der Gemeinde Emmen
1'001.5 m ²	20	50.0 m ²	110 m ²

Tab. 11: Flächenbedarfs innerhalb des Perimeters des BP «Alte Kanzlei» und Vergleich mit dem Flächenbedarf pro Einwohner in der Gemeinde Emmen

Der effektive Baulandbedarf pro Bewohner im Bebauungsplanperimeter liegt somit deutlich tiefer als der heutige Baulandbedarf pro Einwohner in der Gemeinde Emmen. Damit werden die Vorgaben zur Verdichtung nach innen und einem reduzierten Baulandbedarf erfüllt.

¹ Quelle: LUBAT der Gemeinde Emmen

² Quelle: Bundesamt für Statistik, Belegungsdichte der bewohnten Wohnungen nach der Zimmerzahl und nach Kanton, Kanton Luzern, 2019

Auswirkungen Bevölkerungswachstum, Verkehr 5.7. und Infrastrukturen

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.

Durch den Bebauungsplan Alte Kanzlei sind auf dem Areal zukünftig rund 7 Bewohner mehr möglich als gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise) heute möglich wären.

Bezüglich den Anzahl Parkplätzen wären basierend auf der rechtsgültigen Bauund Zonenordnung und dem Parkplatzreglement ca. 30 Parkplätze möglich. Mit dem Bebauungsplan «Alte Kanzlei» wird trotz höherer Dichte die Anzahl Parkplätze auf Maximum 17 beschränkt. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätzen wird durch den Bebauungsplan «Alte Kanzlei» weniger Verkehr erzeugt als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümern übernommen. Betreffend der Schulraumplanung sind die Auswirkungen der zusätzlichen 7 Bewohner gegenüber der Regelbauweise zu vernachlässigen. Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass es in den neuen Bauten wenige Familien mit Kindern im Schulpflichten Alter geben wird. Es ist eher damit zu rechnen, dass die Wohnungen von Singles jeder Altersgruppe sowie Paaren ohne Kinder bewohnt werden.

5.8. Interessenabwägung

Aufgrund des Brandes im erhaltenswerten Gebäude «Alte Kanzlei» müsste das Gebäude aufwändig renoviert werden. Übergeordnete Planungen sehen jedoch an diesem Standort einen Ort für weitere Verdichtung vor. Die Teilrevision sieht vor, dass die Parzelle Nr. 160 der speziellen Kernzone zugeordnet werden soll. Diese dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen, wie sie auch durch übergeordnete Planungen gefordert werden. Für die Qualitätssicherung sieht die spezielle Kernzone die Erstellung eines Bebauungsplanes auf Basis eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens vor. Der Bebauungsplan «Alte Kanzlei» basiert auf einer Volumenstudie und einem Studienauftrag. Durch diese Vorarbeiten sind die Forderungen nach eine qualifizierten Konkurrenzverfahren erfüllt. Durch die enge Zusammenarbeit der verschiedenen involvierten Stellen und Behörden ist sichergestellt, dass die Qualitäten aus dem Konkurrenzverfahren auch im Bebauungsplan gesichert werden. Somit kann sichergestellt werden, dass für die «Alte Kanzlei» nicht nur ein einfacher Ersatz, sondern ein qualitativ guter und den übergeordneten Planungen entsprechender Ersatzbau erstellt wird.