



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

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

**Per E-Mail an:**  
Gemeinderat Emmen

Luzern, 6. Mai 2021 CL / JAD  
2020-895

## **Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Alte Kanzlei, 2020**

### **Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Am 25. November 2020 ersuchten Sie um die Vorprüfung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Gerliswil sowie des Bebauungsplans Alte Kanzlei. Dazu äussern wir uns wie folgt:

#### **A. EINLEITUNG**

##### **1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Die letzte gesamthafte Ortsplanungsrevision der Gemeinde Emmen genehmigte der Regierungsrat am 3. September 1996 (RRE Nr. 1901). Seither wurden verschiedene Änderungen am Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement (BZR) vorgenommen.

Aktuell befinden sich folgende Planungen der Gemeinde Emmen in der kantonalen Vorprüfung: Weiterführung Deponie Büel (Projektbewilligung), Erweiterung ARA Buholz, Bebauungsplan Emmenbaum Nord und der vorliegende Bebauungsplan «Alte Kanzlei». Jedes der erwähnten Vorhaben wird in einem separaten Bericht vorgeprüft.

Das ehemalige Gemeindehaus auf der Parzelle Nr. 160 ist nach einem Brand nicht mehr nutzbar. Im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege kann das erhaltenswerte Gebäude ersetzt werden. Zur Bebauung des exponierten und mit Strassenraum umfassten Grundstücks hat die Gemeinde den Bebauungsplan «Alte Kanzlei» basierend auf einem qualifizierten Verfahren erarbeitet. Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bebauungsplan und folglich den Ersatzbau geschaffen werden.

## **2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Zonenplanänderung Alte Kanzlei, Plan 1:500, Entwurf vom 20. Oktober 2020;
- Bebauungsplan Alte Kanzlei, Plan 1:200, Entwurf vom 20. Oktober 2020;
- Bebauungsplan Alte Kanzlei, Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 20. Oktober 2020.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Schlussbericht Studienauftrag, Projekt am Kreisel vom 12. Dezember 2019;
- Lärm- und Schallschutznachweis, Projekt am Kreisel Kanzlei vom 29. April 2020;
- Städtebauliches Richtkonzept vom 29. Mai 2020;
- Umgebungskonzept, Projekt am Kreisel Kanzlei vom 3. Juni 2020;
- Energienachweis, Projekt am Kreisel Kanzlei vom 12. Juni 2020;
- Risikobericht nach Störfallverordnung vom 23. September 2020;
- Richtprojekt Architektur, Projektbescrieb vom 5. Oktober 2020;
- Mobilitätskonzept, Bebauungsplan Alte Kanzlei vom 5. Oktober 2020;
- Ver- und Entsorgung (Werkleitungen), Plan 1:200 vom 5. Oktober 2020;
- Verkehrsgutachten, Projekt am Kreisel Kanzlei vom 19. Oktober 2020;
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 20. Oktober 2020.

Der Planungsbericht für die vorliegende Teilrevision der Ortsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Anpassungsbedarf ergibt sich aus den Ausführungen unter Kapitel B.

## **3. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77 [direkt]) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 14. Dezember 2020;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 17. Dezember 2020;
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da), am 7. Dezember 2020 und am 21. Januar 2021.

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

## **B. BEURTEILUNG**

### **1. Gesamtwürdigung**

Der Gemeinde ist es gelungen, basierend auf einem qualitativen und fundierten Prozess eine wegweisende Planungsgrundlage für die Realisierung einer Ersatzbaute an dieser exponierten Lage zu erarbeiten. Das ausgearbeitete Richtprojekt mit den zwei räumlich versetzten Baukörpern mit unterschiedlichen Höhen vermag aus kantonaler Sicht zu überzeugen. Dar-

über hinaus werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan bauliche und gestalterische Rahmenbedingungen festgelegt, welche ausreichend Spielraum bei ihrer Umsetzung lassen.

## **2. Generelles**

Mittels Bebauungsplan soll das Ergebnis des Siegerprojekts des Studienauftrags rechtlich verankert werden. Der Perimeter des Bebauungsplans umfasst die Parzellen Nrn. 159 (teilweise) und 160 und weist insgesamt eine Gesamtfläche von rund 1'000 m<sup>2</sup> auf. Trotz der relativ kleinen Arealfläche ist das Instrument des Bebauungsplans zweckmässig.

## **3. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan**

Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Zur Ermöglichung des Bebauungsplans soll die Parzelle Nr. 160 in die Spezielle Kernzone (K-S) umgezont werden. Zu dieser Planänderung äussern wir uns im Kapitel B.8.

Die Gemeinde Emmen erarbeitet aktuell die Gesamtrevision der Ortsplanung. Gemäss Planungsbericht (Kapitel 4.1) werden die vorliegende Teilrevision des Zonenplans und der Bebauungsplan «Alte Kanzlei» so erarbeitet, dass sie sowohl mit den bisherigen als auch mit den neuen übergeordneten planungsrechtlichen Vorgaben übereinstimmen. Dies ist zweckmässig. Der Bebauungsplan könnte demnach noch vor der Gesamtrevision der Nutzungsplanung in Kraft treten, ohne dass er kurz darauf erneut Änderungen unterzogen werden müsste.

## **4. Denkmalpflege**

Gemäss Planungsbericht kann das erhaltenswerte Gebäude auf der Parzelle Nr. 160 in Einvernehmen mit der Denkmalpflege ersetzt werden. Diese hält in ihrer Stellungnahme vom 21. Januar 2021 jedoch fest, dass sich der Ersatzneubau in die strassenbegleitende Gebäude-Silhouette einzufügen hat. Sie beantragt entsprechend, die Höhe des Ersatzbaus auf fünf Geschosse zu begrenzen. Diesen Antrag können wir nicht unterstützen. Zum einen liegt das Grundstück an einer zentralen Lage und ist geeignet für eine quantitative, bauliche Verdichtung. Zum andern basiert der vorliegende Bebauungsplanentwurf auf einem qualifizierten Verfahren, welches den Bestrebungen des Agglomerationsprogramms Luzern (vgl. Massnahmenblatt S-2 «Schlüsselareale Ortskern») entspricht.

Wir empfehlen, vor Abbruch der Baute eine Fachdokumentation des im kantonalen Bauinventar BILU eingetragenen Objekts zu erstellen.

## **5. Kantonsstrasse**

Für die Gerliswilstrasse wird zurzeit – als Grundlage für den Ausbau der Kantonsstrasse zwischen der Sprengi und dem Sonnenplatz – ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass der Bebauungsplan die rechtskräftigen Baulinien einhält, die Umsetzung der Planung aber weiterhin eng mit dem Strassenbauprojekt zu koordinieren ist.

## **6. Parkierung**

Die gemäss kommunalem Parkplatzreglement zu erstellenden Parkfelder werden aufgrund der Zentrums- und in Abhängigkeit der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr reduziert. Dies wird begrüsst.

## 7. Teilzonenplanänderung Alte Kanzlei

Die Änderungen am Zonenplan sind soweit recht- und zweckmässig. In der Legende beim Ausschnitt «Änderungen (Gegenstand des Verfahrens)» ist unter Information das Wort «Inventar» durch «dem kantonalen Bauinventar BILU» zu ersetzen.

Gemäss § 52 PBG sind Strassenflächen der Verkehrszone (innerhalb der Bauzone) beziehungsweise der Verkehrsfläche (ausserhalb der Bauzone) zuzuweisen. Da diese generelle Zuweisung für das gesamte Gemeindegebiet noch nicht vorgenommen worden ist und es sich beim Begehren um eine kleinräumige Zonenplanänderung handelt, kann vorerst auf die Ausscheidung der Verkehrszone bzw. -fläche verzichtet werden. Die Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen hat im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung jedoch zu erfolgen.

## 8. Bebauungsplan Alte Kanzlei, 1:500

Der Teil des Bebauungsplanperimeters, welcher nicht entlang der Grundstücksgrenze der Parzelle Nr. 160 verläuft, ist im Plan mit Koordinaten zu verorten. Hingegen empfehlen wir, im Plan den Bereich für Besucher-Parkplätze und Anlieferung nur schematisch darzustellen.

Die Darstellung des Bebauungsplans (verbindlicher Inhalt; bspw. Baubereiche, Pflichtbaulinie) und des Richtprojektes (wegweisender Inhalt) ist zu optimieren. Insbesondere sind die Planinhalte farblich einfacher abgrenzbar darzustellen, und die Legende ist zu vervollständigen. Zudem ist der Schnittverlauf des Richtprojekts im Situationsplan einzuzeichnen.

Die im Planungsbericht (Kapitel 4.12) erwähnten Leitungen sind im Situationsplan nicht verortet. Da einzelne Leitungen aufgrund der künftigen Baute umzulegen sind, beantragen wir, die entsprechenden Werkleitungen als orientierender Inhalt im Situationsplan darzustellen.

## 9. Sonderbauvorschriften Alte Kanzlei

### *Art. 1 Zweck und Ziele*

Absatz 3 ist ersatzlos zu streichen. Es genügt, wenn entsprechende Ausführungen im Planungsbericht enthalten sind.

### *Art. 2 Bestandteile*

Der Planungsbericht ist kein begleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. Als Teil der Materialien gilt der Planungsbericht ohnehin.

### *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. 5 Baubereiche*

Absatz 4: Wir empfehlen zu präzisieren, ob das erwähnte Vordach begehbar sein darf.

### *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 Unklarheiten 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.

#### *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.

#### *Art. 22 Störfall*

Wir unterstützen den Antrag der Dienststelle uwe, die kantonalen Musterbestimmungen zu übernehmen; der Artikel ist entsprechend anzupassen.

#### *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.

### **10. Weitere Sachbereiche**

#### Lärmschutz

Eine Würdigung und Beurteilung der Erkenntnisse des Lärm- und Schallschutznachweises vom 29. April 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.

### 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.

### Naturgefahren

Die Dienststelle vif weist darauf hin, dass gemäss der Gefahrenkarte eine schwache Gefährdung Wasser und somit eine Hinweispflicht für die Gemeinde besteht. Der Planungsbericht ist dahingehend zu präzisieren.

## **11. Mehrwertausgleich**

Mit der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans und dem Erlass eines Bebauungsplans wird der Tatbestand einer Mehrwertabgabe erfüllt. Im Planungsbericht wird das Thema Mehrwertausgleich richtig wiedergegeben.

## **C. ERGEBNIS**

Die im Entwurf vorliegende Teilrevision des Zonenplans und der Bebauungsplan «Alte Kanzlei» können insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmen

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch den Einwohnerrat vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind der Zonenplan und der Bebauungsplan dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler  
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- Burkhalter Derungs AG, Baselstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

Arsenalstrasse 43  
Postfach  
6010 Kriens 2 Sternmatt  
Telefon +41 41 318 12 12  
vif@lu.ch  
www.vif.lu.ch

Dienststelle  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kriens, 14. Dezember 2020 zeu/DAR/MUD/BU/Ho/ah/KAA  
ID 20\_1157 / 2112.1370 / 2020-416

**GEMEINDE EMMEN**

**Vernehmlassung; Bebauungsplan Alte Kanzlei, 2020**

Sehr geehrter Herr Lampart  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 1. Dezember 2020 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN**

Strassenwesen

Die rechtskräftige Baulinie vom 13. Dezember 1982 wird mit dem Bebauungsplan Alte Kanzlei eingehalten.

*Die mit dem Entscheid Nr. 2811 vom 13. Dezember 1982 durch den Regierungsrat bewilligten Baulinien sind nach wie vor gültig. Baulinien können geändert oder aufgehoben werden indem die Änderung oder Aufhebung gemäss Strassengesetz (StrG) § 64 ff öffentlich aufgelegt und die Änderung oder Aufhebung vom Regierungsrat bewilligt wird. Für die Änderung von Baulinien ist ein Jahr für das Verfahren zu budgetieren.*

Zusätzlich teilen wir Ihnen Folgendes mit:

Ausgangslage Planung Ausbau Kantonstrasse K 13, Gerliswilstrasse

Das Hauptziel des Gesamtprojekts «K 13 Luzern Nord, Gesamtverkehrssystem» besteht darin, den Knoten Emmen – Littau (Seetalplatz) und die zuführenden Strassenachsen (u.a. aus Richtung Entlebuch, Rottal, Seetal, Stadt Luzern) verkehrstechnisch zu optimieren, damit die heutigen und auch zukünftig erwarteten Verkehrsbelastungen bei allen Verkehrsträgern (MIV, öV und LV) leistungsfähig, siedlungsverträglich und sicher bewältigt werden können.

Die Achse Gerliswilstrasse – Sprengi ist eine neuralgische Strasse. Siedlung und Verkehr stellen hohe Ansprüche an Betrieb und Gestaltung dieser Strecke. Am Sprengiplatz besteht eine Busverknüpfung kombiniert mit einem Verkehrsknoten.

Im Rahmen des Seetalplatzprojekts wurde die Leistungssteigerung des Gesamtsystems Luzern Nord, Kasernenplatz bis Rothenburg geplant. Für die Strecke Seetalplatz bis A2-Anschluss Emmen Nord wurde 2010/2013 ein Vorprojekt ausgearbeitet und im Jahr 2014 optimiert.

Hinzu kommt, die einiges veränderte Ausgangslage durch die Motion Müri, den Autobahnanschluss Emmen Nord wieder zu öffnen.

Im Bauprogramm 2019–2022 Topf B sind die zwei Projekte für die Kantonsstrassen K 13/15, Gemeinde Emmen, wie folgt umschrieben:

- Emmen, Centralplatz (exkl.) – Sonnenplatz (exkl.), Radverkehrsanlage und Massnahmen für den öffentlichen Verkehr, Plan Nr. 112.
- Emmen, Sprengiplatz (exkl. Bushof) – Sonnenplatz (inkl.) mit Zufahrten K 13 bis Einmündung Weiherstrasse und Zufahrt K 15 bis Autobahnanschluss Emmen Nord (exkl.), Optimierung Gesamtverkehrssystem, Radverkehrsanlagen und Massnahmen für den öffentlichen Verkehr in Abstimmung mit Umbau Autobahnanschluss Emmen Nord (7/8-Anschluss, Federführung ASTRA), Plan Nr. 113.

Im optimierten Vorprojekt, Plan Nr. 342 924, Situation 1:1000 vom 15. November 2013 ist vorgesehen, den bestehenden Kreiselschleife normgerecht auf 30 m Durchmesser zu vergrössern, um damit die Verkehrssicherheit zu erhöhen.

#### Nächste Schritte der Planung Ausbau der Kantonstrasse K 13, Gerliswilstrasse

Aufgrund der oben ausgeführten Punkte d.h. geänderten Randbedingungen wird als Grundlage für das Vor- und Bauprojekt Gerliswilstrasse – Sprengi – Rothenburgstrasse ein neues Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) entwickelt. Die ersten Varianten liegen vor und werden zurzeit verkehrlich geprüft. Neben dem Kreiselschleife wird auch ein T-Knoten angeschaut. Somit ist die Planung offen und **das neue Vor-/Bauprojekt wird vom optimierten Vorprojekt aus dem Jahre 2013 abweichen**. Wir gehen davon aus, dass auch ein neues Vor-/Bauprojekt sich mehr oder weniger (Dezimeterbereich) im ausgewiesenen Perimeter des optimierten Vorprojekts aus dem Jahr 2013 realisieren lässt. D.h. der Strassenrand wird sich im Dezimeterbereich ändern. Die Weiterentwicklung der Bebauung Alte Kanzlei muss in enger Koordination mit dem Ausbau der Kantonstrasse K 13 koordiniert werden. Sollte sich die Planung des Ausbaus der Kantonstrasse verzögern, werden wir die Umgebung mit einem Beseitigungsrevers versehen.

#### Zusammenfassung / Weiteres Vorgehen

Allfällige Einwände anderer Dienst- und Fachstellen im Rahmen des ordentlichen Baubewilligungsverfahren zufolge heute unbekannter Fakten und allfälliger Gesetzesänderungen sowie bei deren Anwendung zufolge der aktuellen Rechtsprechung bleiben vorbehalten.

#### **NATURGEFAHREN**

Vorliegend sind keine Gewässer direkt betroffen. Trotzdem ist gemäss aktueller Gefahrenkarte (20.12.2019 überarbeitet) an betroffener Stelle eine schwache Gefährdung Wasser vorhanden. Die mögliche Ausuferung vom Au Graben (Gewässer ID 143022) bei der Parzelle Nr. 3947 reicht entlang der Strassenverläufe bis zur Parzelle Nr. 160 und weiter.

Die ist in den Unterlagen entsprechend anzupassen. Da in gering gefährdeten Gebieten (gelb) die GesuchstellerInnen auf die vorhandene Gefährdung hinzuweisen sind. Es besteht eine Hinweispflicht durch die Gemeinde.

Ansonsten bestehen keine Einwände aus Sicht Naturgefahren gemäss den vorliegenden Unterlagen.

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

Freundliche Grüsse

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.v. Hofstetter', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Beat Hofstetter**  
Abteilungsleiter Planung Strassen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'i.v. Zehnder', with a long horizontal flourish extending to the right.

**Urs Zehnder**  
Abteilungsleiter Naturgefahren

**Umwelt und Energie (uwe)**

**Zentrale Dienste**

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

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6003 Luzern

Luzern, 17. Dezember 2020 sch

2020-3482

**Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Alte Kanzlei, 2020; Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Lampart

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

**1. Risikovorsorge (Christian Buser)**

Die Parzelle-Nr. 160 befindet sich im Konsultationsbereich der Gerliswilstrasse. Dies bedeutet, dass bei einem Unfall mit Gefahrgut auf diesem Streckenabschnitt Personen geschädigt werden könnten.

Gemäss vorliegendem Risikobericht (UW 20-6252, Version 1.0 vom 23. September 2020) ist das Projekt knapp nicht risikorelevant. Die maximale Personenbelegung im Neubau wird mit 47 Personen geschätzt für normale Gewerbe-, Büro und Wohnnutzung. Es sind keine empfindlichen Nutzungen erwähnt. Im Falle einer Nutzung mit empfindlichen Einrichtungen wäre das Vorhaben aber auf jeden Fall risikorelevant und somit eine Koordination mit der Störfallvorsorge erforderlich (Arbeitshilfe Störfallvorsorge und Raumplanung, BUWD vom 1. März 2020).

Wir sind deshalb mit dem Artikel 22 in den Sonderbauvorschriften nicht einverstanden. Für die Personenbelegung gilt der Risikobericht vom 23. September 2020 verbindlich. Insbesondere bei einer Erhöhung der Belegungsdichte oder bei einer Nutzungsänderung sind die Risiken neu einzuschätzen, was zu verbindlichen Massnahmen führen kann.

Im Risikobericht wird die Risikorelevanz nicht für den zukünftigen DTV von 20'300, resp. 21'900 Fahrzeugen durchgeführt (Verkehrsgutachten Emch und Berger 19. Oktober 2020). Eine eigene Abschätzung ergab ein Risiko im tragbaren Bereich. Deshalb und unter der Annahme, dass sich die Personenbelegung und die Nutzung nicht ändert, kann auf eine vertiefte Risikobetrachtung verzichtet werden.

Aus Sicht Risikovorsorge empfehlen wir folgende Massnahmen zur Risikominderung zu prüfen:

- möglichst grosser Abstand von der Strasse
- verhindern, dass Gefahrstoff (bspw. Benzin) zum Gebäude hin oder sogar ins Gebäude hineinfliesst
- sichere Entfluchtung (mindestens auch auf die Gefahrenabgewandte Seite), innenliegende Treppenhäuser, kurze Fluchtwege

- Räume, mit vielen Personen (z.B. Aufenthaltsräume) sowie Balkone möglichst entfernt von der Strasse anordnen
- keine grossen Brandabschnitte auf der strassenzugewandten Gebäudeseite
- Gestaltung und Materialisierung der Fassade zur Strasse mit möglichst hohem Hitzeschutz (z.B. kleine Fensteröffnungen, möglichst nicht öffnbar, EI30-Fenster, nicht-brennbares und nicht schmelzbares Material der Fassadenhaut) und in Synergie mit Lärmschutz planen.
- Frischluftansaugung hoch über Terrain auf der strassenabgewandten Seite

**Antrag:**

Der Artikel 22 Störfall in den Sonderbauvorschriften ist durch unseren Muster-Artikel zu ersetzen.

- <sup>1</sup> Für die Personenbelegung ist der Risikobericht vom 23.09.2020, Ziffer UW 20-6252 verbindlich.
- <sup>2</sup> Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.
- <sup>3</sup> Die Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

**2. Lärm (Sebastian Veit)**

Mit dem Bebauungsplan Alte Kanzlei soll auf Parzelle Nr. 160 ein Wohn- und Geschäftshaus erstellt werden. Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Emmen mit der Teilrevision des Zonenplans in der Kernzone mit der zugeordneten Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Das Planungsgebiet wird vom Verkehr der Kantonsstrasse K13, Gerliswilstrasse lärmbelastet und gilt als altrechtlich erschlossen (vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes (USG)). Somit sind die Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen am Tag 65 dB(A) und in der Nacht 55 dB(A) und Betriebsnutzungen am Tag 70 dB(A) gemäss Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend.

**Verkehrslärm:**

Mit der Vorprüfung wurde ein Lärm- und Schallschutznachweis der Firma Sinus AG, Stand 29. April 2020 eingereicht.

Der Nachweis zeigt in Anlehnung an das Richtprojekt des Architekturbüros Romano & Christen auf, dass die massgebenden Grenzwerte für Wohnnutzung an den zur Gerliswilstrasse frontal- und seitlich zugewandten Fassaden deutlich überschritten sind. An den rückwärtigen Fassaden mit Fenstern können die Grenzwerte einhalten werden. Das Referenzprojekt suchte nach baulichen Lösungen zur Einhaltung der massgebenden Grenzwerte durch seitliches Anordnen von Belüftungsfenstern im Bereich von Balkonen. Alle lärmempfindlich genutzten Wohn- und Schlafräume in Orientierung zur Kantonsstrasse weisen zusätzliche Fenster als Belüftungsmöglichkeiten aus, an denen der Lärmgutachter die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte erklärt. Aufgrund der hohen Verkehrslärmbelastung durch die Kantonsstrasse und den daraus resultierenden Grenzwertüberschreitungen bis zum Bereich der Alarmwerte, ist ein besonderer Fokus auf den baulichen Schallschutz der Balkone mit geschlossenen Brüstungen und schallabsorbierenden Deckenuntersichten zu legen. Die Dienststelle uwe behält sich vor, im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einen detaillierten, bauphysikalischen Nachweis des baulichen Schallschutzes der Balkone zu verlangen. Dem Gesuch um Zustimmung gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV kann unter dem genannten Vorbehalt und einer Umsetzung der im Schallschutznachweis bezeichneten verschärfenden Anforderung an die Schalldämmung der Aussen- und Trennbauteile (SIA 181:2006) entsprochen werden.

**Lärmemittierende Anlagen:**

Des Weiteren stellt der Parkierbetrieb sowie die Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt auf dem Grundstück eine Lärmquelle dar. Falls sich die vorgesehene Anzahl von ca. 15 Tiefgara-

genplätzen und wenigen Aussenparkplätzen ändert, ist die Einhaltung der Belastungsgrenzwerte für Industrie- und Gewerbelärm nach Anhang 6 LSV zu überprüfen. Auch Lüftungs- und Klimageräte stellen neue lärmemittierende Anlagen dar, deren Einhaltung der lärmrechtlichen Auflagen gemäss Art. 7 LSV nachzuweisen ist.

Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Patrick Schaller  
Geschäftsstelle  
+41 41 228 6468  
patrick.schaller@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur**

**Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 65 95  
sekretariat.archaeologie@lu.ch  
www.da.lu.ch

INTERN

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 7. Dezember 2020

**Gemeinde Emmen, Bebauungsplan und Teilrevision Alte Kanzlei,  
2020: Stellungnahme Archäologie**

Sehr geehrter Herr Lampart  
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan und Teilrevision alte Kanzlei in der Gemeinde Emmen.

In dem vom Bebauungsplan betroffenen Gebiet sind bislang keine archäologischen Fundstellen bekannt. Seitens der Kantonsarchäologie gibt es deshalb keine Einwände gegen den vorgelegten Plan.

Freundliche Grüsse

Angela Bucher, lic. phil.  
Leiterin archäologische Inventare und Planungen (IPLU)  
041 228 71 78  
angela.bucher@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung und Kultur  
Denkmalpflege und Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
www.da.lu.ch

Intern  
Raum und Wirtschaft rawi  
z.H. Herr Christoph Lampart  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 21. Januar 2021

**Emmen. Bebauungsplan alte Kanzlei. Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrter Herr Lampart,

Vielen Dank für die Unterlagen. Gerne nehmen wir wie folgt Stellung dazu.

Das erhaltenswerte Gebäude der alten Kanzlei in Emmen ist aufgrund eines technischen Defekts innen ausgebrannt. Die Substanz ist nicht mehr sanierfähig. Ein Ersatzneubau ist vor diesem Hintergrund angezeigt.

Die betroffene Parzelle liegt an einer Kreuzung und befindet in der Fortsetzung moderner Bauten an der Gerliswilstrasse.

Von der Kreuzung aus hat man eine gute Sichtverbindung zur kantonal geschützten Gerliswiler-Kirche. Diese Sichtverbindung bleibt bestehen, was wir begrüssen.

Aus unserer Sicht müsste sich der Ersatzneubau in die schon bestehende und strassenbegleitende Neubau-Silhouette einfügen. Der Ort eignet sich städtebaulich nicht für einen markanten Bau. Er dürfte daher auch nicht höher sein, als die schon bestehenden Nachbarbauten.

Vor diesem Hintergrund beantragen wir eine Höhenbegrenzung des Ersatzneubaus entsprechend der Nachbarsbauten auf derselben Strassenseite auf 5 Geschosse, so dass die Silhouette keinen «Sprung» erfährt.

Freundliche Grüsse

Benno Vogler, dipl. Restaurator FH  
Gebietsdenkmalpfleger  
041 228 53 08  
benno.vogler@lu.ch