

Gemeinde Emmen



Bebauungsplan Sonne, Teilrevision Zonenplan und Aufhebung kommunaler Richtplan Sonnenhof Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat am 26. Mai 2021 verabschiedet.



Öffentliche Mitwirkung

Gemäss § 6 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern fand vom 24. September 2020 bis 7. November 2020 die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne, zur Teilrevision Zonenplan und zur Aufhebung des kommunalen Richtplans Sonnenhof statt. Aufgelegen sind jene Unterlagen, welche am 12. August 2020 vom Gemeinderat zur Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung verabschiedet wurden. Mit dieser Mitwirkung konnten sich interessierte und betroffene Privatpersonen, Parteien und Vereine zu den geplanten Massnahmen äussern. Ziel der Mitwirkung ist es, dass noch vor der öffentlichen Auflage gewisse Optimierungen an den Planungsinhalten vorgenommen werden können.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne wurden sieben Stellungnahmen eingereicht. Nebst dem Schutz des Gasthof Adlers machten sich die Teilnehmenden insbesondere auch Gedanken zu Fragen der Erschliessung und der Bemessung von Abstellflächen für Fahrzeuge, der Freiraumgestaltung sowie zum Lärmschutz an dieser zentralen Wohnlage. In den nachfolgenden Tabellen werden die Eingaben thematisch gegliedert aufgeführt. Zu jeder Eingabe nimmt der Gemeinderat Stellung, zudem wird aufgeführt, ob und wie die Dokumente geändert werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Qualitätssicherung.....	4
2	Bau- und Nutzungsmasse.....	8
3	Gestaltung.....	16
4	Erschliessung und Mobilität	17
5	Freiräume.....	27
6	Umwelt & Sicherheit.....	31
7	Situationsplan	37
8	Richtprojekt Architektur	38

Teilnehmende

3 Privatpersonen

2 Vereine

Ortsplanungskommission der Gemeinde Emmen OPK

Umwelt- und Naturschutzkommission der Gemeinde Emmen UNK

1 Qualitätssicherung

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
1.1	<u>Anmerkung:</u> Die vorliegende Planung ist fundiert erarbeitet. Es wurden umfassende Vorabklärungen gemacht und Fachberichte eingeholt. Der Studienauftrag hat ein gelungenes Projekt zu Tage gebracht. Insgesamt wird das Richtprojekt sowie der Bebauungsplan (BP) als gelungen befunden. Der architektonischen Gestaltung der Bauten, der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung mit dem Fuss- und Veloverkehr wurde erfreulicherweise grosse Beachtung geschenkt.	Wird zur Kenntnis genommen.	keine
1.2	<u>Antrag zu SBV Art. 6:</u> Der Erhalt des schützenswerten Objektes «Gasthaus Adler» ist sicherzustellen. Die bisher in Art. 6 vorgesehenen Bestimmungen sind hierfür zu verschärfen / präzisieren. <u>Begründung:</u> Das Gasthaus Adler ist ein wichtiger Zeitzeuge des wirtschaftlichen Aufstiegs von Emmenbrücke und ein identitätsstiftender Bau entlang der Gerliswilstrasse. Der Erhalt des Gasthauses ist daher zwingend anzustreben. Die Bestimmungen sind dazu unzureichend: Abs. 1 wiederholt lediglich die gängige Praxis der Denkmalpflege. Abs. 3 sowie Art. 11 Abs. 6 der SBV suggerieren gar,	Das «Gasthaus Adler» kann nur durch einen Neubau ersetzt werden, wenn von der Grundeigentümerschaft vor Eingabe eines Baugesuchs mit einem Fachgutachten nachgewiesen wird, dass die Instandstellungsfähigkeit des schützenswerten Objekts nicht mehr gegeben ist. Diese Hürde wird vom Gemeinderat und vom Kanton als ausreichender Schutzmechanismus beurteilt. Mit Art. 11 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften wird das zukünftige Bauvolumen festgelegt, falls das «Gasthaus Adler» aus dem Bauinventar entlassen und nicht unter Schutz gestellt würde. Diese Festlegung ist notwendig, da der Bebauungsplan ein Planungsinstrument für mindestens die nächsten 15 Jahre ist und die Gemeinde im Falle einer Entlassung	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	dass ein Abbruch mit Ersatzneubau denkbar ist, ohne weitreichende Auflagen hierfür zu definieren.	aus dem Bauinventar eine qualitätsvolle und haushälterische Bebauung der Parzelle 164 garantieren will.	
1.3	<u>Antrag zu SBV Art. 6 Abs. 3:</u> Vor der öffentlichen Auflage des Bebauungsplans soll bereits ein Fachgutachten eines unabhängigen Experten in Auftrag gegeben werden, welches mindestens die Analyse der Bausubstanz und die Würdigung des kulturhistorischen Werts des «Gasthaus Adler» darlegt. <u>Begründung:</u> Es besteht die Gefahr, dass das in Abs. 3 geforderte Fachgutachten zwar fachlich korrekt daherkommen wird, aber sich einseitig auf die Substanz des Objekts und nicht auf den kulturellen Wert bezieht. Eine umfassende Interessenabwägung pro/kontra Erhalt wird dadurch eher erschwert. Es kann aktuell nicht ausgeschlossen werden, dass ein «Gefälligkeits-Gutachten» eingereicht wird, welches keine geeignete Grundlage für einen Entscheid bilden kann.	Der Denkmalschutz des Kanton Luzerns zieht bei der Bewertung von Objekten nebst einer Analyse der Bausubstanz auch die kulturhistorische und lokalgeschichtliche Bedeutung hinzu. Das «Gasthaus Adler» wird denn nebst der Bauqualität insbesondere aufgrund seiner Funktion als Zeuge der industriellen Entwicklung Emmens im Inventar aufgeführt. Die Beurteilung wird somit bereits jetzt der im Antrag angeführten kulturhistorischen Dimension gerecht. Es ist nicht davon auszugehen, dass die Denkmalpflege in seiner künftigen Praxis von diesem Prinzip abweicht. Mit der Einreichung eines Gutachtens gemäss Art. 6 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften wird damit eine Hürde gesetzt, welche den Bestand des Objekts ausreichend unter Schutz stellt. Dass vor der öffentlichen Auflage ein Fachgutachten eingereicht werden muss, erachtet der Gemeinderat als nicht zielführend.	keine
1.4	<u>Antrag zu SBV Art. 6:</u> Im Falle eines Ersatzneubaus ist ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (analog zu den Baubereichen I1 und I2) einzufordern. <u>Begründung:</u> Es soll sichergestellt werden, dass ein allfälliger Ersatzneubau von hoher architektonischer Qualität ist.	Art. 4 der Sonderbauvorschriften regelt das Verfahren zur Qualitätssicherung im Bebauungsplanperimeter. Die Baubereiche I1 und I2 bilden den Kopfbau des Gebietes mit einer exponierten Lage zum Sonnenplatz. Dadurch ergeben sich im Gegensatz zu den anderen Baubereichen besondere städtebauliche Qualitätsanforderungen. Aus diesem Grund wird bei einem Bauprojekt in	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		jedem Fall ein qualitätssicherndes Verfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium gefordert. Die Qualitätssicherung der übrigen Baubereiche entlang der Gerliswilstrasse soll flächendeckend gleich gehandhabt werden. Hier wird die zwingende Beurteilung durch die Stadtbildkommission, bestehend aus ausgewiesenen Fachleuten, als ausreichend betrachtet. Zudem kann der Gemeinderat nach der zweiten negativen Stellungnahme der Stadtbildkommission als letzte Instanz noch immer ein Konkurrenzverfahren einfordern, um eine hohe Qualität zu sichern.	
1.5	<u>Antrag zu SBV Art. 6:</u> Sollte sich zeigen, dass die Instandstellung des Adlers wirtschaftlich schwierig zu tragen ist, soll ein finanzieller Ausgleich über den Mehrwert innerhalb des BP-Perimeters erfolgen. <u>Begründung:</u> Der Bebauungsplan bietet sich optimal an, um den Mehrwert mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags innerhalb des Perimeters im Sinne der öffentlichen Interessen einzusetzen.	Der Vorschlag wird vom GR grundsätzlich mit Interesse aufgenommen und als kreativer Ansatz zur Aufwertung des «Gasthaus Adler» befunden. Im Weiteren ist der Gemeinderat allerdings der Auffassung, dass durch eine solche Zweckbestimmung von Mehrwerterträgen ein Präjudiz geschaffen würde, welche sich im Hinblick auf die Instandstellung weiterer schützenswerter Bauten im Privatbesitz schwer rechtfertigen liesse. Diesen Antrag erachtet der Gemeinderat daher als Bestandteil des Bebauungsplans als nicht praktikabel. Sollte sich zukünftig für die Instandstellung des Adlers ein finanzieller Beitrag durch die Gemeinde als notwendig erweisen, kann dieser bei erheblichen öffentlichen Interessen immer noch gesprochen werden.	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		Die Verwendung der Erträge der Mehrwertermittlung sind in § 105d des Planungs- und Baugesetzes festgelegt. Für welche konkreten Massnahmen die Erträge verwendet werden, hat der Gemeinderat noch nicht definiert.	
1.6	<u>Anmerkung zu SBV Art. 8 Abs. 5&6:</u> Es wird bedauert, dass das BGK Gerliswilstrasse nicht vor der Mitwirkungsaufgabe erarbeitet wurde. Das lässt einige Fragen zur Strassenraumgestaltung im BP offen.	Die Erarbeitung eines Betriebs- und Gestaltungskonzepts (BGK) für die Gerliswilstrasse als Kantonsstrasse kann nicht von der Gemeinde Emmen angeführt werden. Der Wirkungsbereich des BGK für die Gerliswilstrasse reicht zudem über den Perimeter des Bebauungsplans hinaus. Bereits seit Jahren steht die Gemeinde mit den kantonalen Behörden im Austausch, um tragfähige Aussagen zur Entwicklung dieser Strasse treffen zu können. Da sich dieser Prozess nun schon mehrfach verzögert hat, hat die Gemeinde entschieden Arealentwicklungen nicht von der Fertigstellung eines BGK für die Gerliswilstrasse anhängig zu machen. Mit Art. 8 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften wird die Koordination zwischen dem Bauprojekt und dem BGK sichergestellt.	Keine
1.7	<u>Anmerkung zu SBV Art. 8 Abs. 5&6:</u> Es wird bedauert, dass das BGK Gersagstrasse nicht vor der Mitwirkungsaufgabe erarbeitet wurde. Das lässt einige Fragen zur Strassenraumgestaltung im BP offen.	Mittlerweile wurde für die Gersagstrasse das Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) fertiggestellt.	Das entsprechende BGK wird im Planungsbericht unter dem Kapitel 5.12 aufgeführt.

2 Bau- und Nutzungsmasse

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
2.1	<u>Antrag zu SBV Art. 9 Abs. 2:</u> Der Schutz der bestehenden Bäume entlang der Gerliswilstrasse ist im GP unzureichend und ist entsprechend zu verbessern. Mindestens ein Ersatz für die bestehenden Bäume ist zwingend festzulegen. <u>Begründung:</u> Es ist unklar, weshalb die bestehenden Bäume gemäss Abs. 2 ersatz- und entschädigungslos entfernt werden können. Dies widerspricht den Aussagen des Richtprojekts Freiraum und dem Städtebaulichen Gesamtkonzept, wonach entlang der Gerliswilstrasse Hochstamm-bäume vorgesehen sind.	Art. 28 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften hält fest, dass die Bepflanzung von hochstämmigen Bäumen entlang der Gerliswilstrasse mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) abzustimmen ist. Im Rahmen der Erarbeitung des BGK, in welchem der Kanton im Lead ist, wird sich die Gemeinde für die Bepflanzung von Bäumen innerhalb des Beseitigungsrevers einsetzen. Schöpft der Kanton jedoch seine rechtlichen Möglichkeiten aus und gestaltet die Strasse bis zur Strassenbaulinie als reine Verkehrsflächen aus, hat es leider keinen Platz mehr für Bäume. Dies ist jedoch, wie bereits erwähnt, nicht im Sinne der Gemeinde und der Gemeinderat würde sich in diesem Fall gegen die Absichten des Kantons wehren.	keine
2.2	<u>Antrag:</u> Zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99 und zu Gunsten Grundstück Nr. 164, alle GB Emmen, ist im Grundbuch eine dahingehende Bauvorschrift eingetragen, als die bestehende Bauhöhe auch für die Zukunft verbindlich ist. Die Umsetzung des Bebauungsplanes, welcher eine Aufstockung vorsieht, kann daher gar nicht umgesetzt werden. Kommt hinzu, dass das Gasthaus Adler im Bauinventar der Gemeinde Emmen als schützenswerte Baute eingetragen ist. Im Rahmen des gestützt auf § 142 Abs. 3 zwingenden Verfahrenseinbezuges hat sich die kantonale Denkmalpflege dahingehend geäußert, dass die heute bestehende Höhengestaltung gewahrt	Die kantonale Denkmalpflege wurde zum Richtprojekt Architektur und zum Bebauungsplan beigezogen. Sie beurteilt die Gesamtsituation positiv und die Gebäudeabstände der Nachbarsbauten (Baubereiche) zum Adler sowie den geplanten Annexbau aus rein denkmalpflegerischer Sicht (ohne Berücksichtigung von planungsrechtlichen Rahmenbedingungen) als angemessen. Tatsächlich wird die Höhenentwicklung der Bauten an der Gerliswilstrasse von der Denkmalpflege als kritisch beurteilt. Dieser Meinung gegenüber steht die Beurteilung eines ausgewiesenen Fachgremiums des Studien-	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	werden muss. Aus diesem Grunde hat sie eine Reduktion der Firsthöhen der umliegenden Bauten verlangt, weil nur damit gewährleistet ist, dass das Gasthaus Adler im Silhouettenbild nicht als Fremdkörper und im Strassenzug nicht als Exot in Erscheinung tritt. Diese Rechtsauffassung der Denkmalpflege wird durch die bei den Akten liegenden Fotoaufnahmen des Modells erhärtet. Das Gebäude auf Grundstück Nr. 164, GB Emmen, wird durch die geplanten Bauten geradezu erdrückt. Diesem Faktum kann nur damit entgegen getreten werden, als dem Grundstück Nr. 164, GB Emmen, in Beachtung der Grenzbaurechte ebenfalls ein äquivalentes Bauvolumen zugestanden wird. Sollte deshalb mit meinen Klienten diesbezüglich keine Einigung gefunden werden können, wäre die Umsetzung des Bebauungsplanes in höchstem Masse gefährdet, zumal meine Klienten jederzeit bei der kantonalen Denkmalpflege einen Schutzantrag stellen könnten und diese Dienststelle diesem Antrag zweifellos entsprechen würde, weil das Gasthaus Adler einerseits eine besondere bauliche Qualität aufweist, andererseits ein wichtiger Zeitzeuge des 20. Jahrhunderts (Baujahr 1911) ist. In diesem Zusammenhang ist von entscheidender Bedeutung, dass die kantonale Denkmalpflege weder bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie über das Bebauungsplangebiet noch bei der Formulierung der Wettbewerbsbedingungen involviert war und daher diese Dienststelle trotz entsprechendem Wunsch seitens der Planungsbehörde nicht Einsitz in die Jury nahm. Sie wollte sich damit bewusst ihre Unabhängigkeit und ihre Entscheidungsfreiheit bewahren.	auftrags, welche höhere als von der Denkmalpflege angesetzte Bauten ebenfalls als ortsverträglich befindet. Zudem soll an dieser zentralen Lage das «Gebot der Verdichtung nach innen» priorisiert werden. An dieser Stelle wird auch auf Kapitel 5.16 des Planungsberichtes vom 26. Mai 2021 verwiesen. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat der Kanton diesbezüglich eine Interessenabwägung vorgenommen. Neben der Stellungnahme der Denkmalpflege wurden auch die anderen Fachstellen angehört. Der Kanton hat diesbezüglich entschieden, dass die vorgesehenen Höhen als städtebaulich verträglich erachtet werden. Aufgrund dessen besteht für den Gemeinderat keine Motivation, die gemäss Art. 11 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften zulässigen Höhenkoten anzupassen. Bezüglich dem äquivalenten Bauvolumen ist festzuhalten, dass dieses gemäss Art. 11 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften gewährleistet ist, sollte das Gasthaus Adler aus dem Bauinventar entlassen werden.	

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
2.3	<u>Antrag zu SBV Art. 11 Abs. 1:</u> Die max. Höhenkote der Baubereiche E, F1 und H1 ist um 3.0 m zu reduzieren. Auf die Attikageschosse soll dadurch verzichtet werden. <u>Begründung:</u> Für die Baubereiche E, F1 und H1 ist eine Gesamthöhe von rund 20 m vorgesehen (Differenz zwischen massgebendem Terrain und max. Höhenkote). Der Adler hat eine Höhe ab EG von ca. 15 m. Der Bau wirkt von der Gerliswilstrasse betrachtet aufgrund der Gestaltung mit einem Mansardwalmdach aber weniger hoch. Um eine angemessene Eingliederung des Adlers weiterhin gewährleisten zu können, sollen die angrenzenden Bauten um ein Geschoss tiefer als gemäss Entwurf realisiert werden. Zum Vergleich: Der Neubau an der Gerliswilstrasse 86 (Peperoncini) hat eine Höhe von ca. 20 m ab Strassen-niveau. Das Haus Gerliswilstrasse 76 (Naturheilpraxis Jaeger) könnte um ein Geschoss aufgestockt werden, was nicht angemessen zu sein scheint.	Der Gemeinderat sowie der Kanton gewichtet die sich konkurrierenden Interessen anders und befindet die die im Bebauungsplan vorgesehenen Höhenkoten als ortsverträglich (siehe Antwort 2.2).	keine
2.4	<u>Antrag zu SBV Art. 11 Abs. 3:</u> Der Abs. 3 ist zu überprüfen. <u>Begründung:</u>	Mit diesem Absatz soll bei technischer oder konstruktiver Notwendigkeit die Möglichkeit bestehen, dass bei Hochbauten auch innerhalb des Bereichs Balkone erstellt werden können. Dadurch wird jedoch weder der Baubereich noch das Nutzungsmass verändert und vergrössert. Der Abs.	Ergänzung Art. 12 Abs. 1 SBV: Innerhalb der «Baubereiche Balkone und Loggien» sind ausschliesslich separate, nicht beheizte Balkone oder separate kombinierte, teileingezogene Loggien/Balkone in

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Der Sinn und Zweck des Abs. 3 sei unverständlich. Die aGbF sei sowieso innerhalb der Baubereiche anzuordnen.	wurde gelöscht und ist neu unter Art. 12 Abs. 1 geregelt.	Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur zulässig. Weitere der aGbF anzurechnende Nutzungen sind nicht zulässig. Eine Ausnahme kann der Gemeinderat bei nachgewiesener technischer oder konstruktiver Notwendigkeit und wenn damit keine Mehrnutzung verbunden ist, gewähren.
2.5	<u>Antrag zu SBV Art. 11 Abs. 6:</u> Auf die Regelung der Höhen im Falle eines Ersatzneubaus des Adlers ist zu verzichten. <u>Begründung:</u> Im Vordergrund soll der Schutz und Erhalt des Gasthauses stehen. Mit der Regelung wird unnötig ein wirtschaftlicher «Druck» zu Gunsten eines Abrisses generiert, was nicht im Sinne des öffentlichen Interesses sei.	Siehe Antwort 1.2	keine
2.6	<u>Antrag zu SBV Art. 11 Abs. 7:</u> Auf den Höhenzuschlag für die Absturzsicherung ist zu verzichten oder mindestens zu verringern. <u>Begründung:</u> Aus den Schnitten geht hervor, dass in der Höhe ausreichend Reserve besteht, um die zusätzliche Höhe für die Absturzsicherung innerhalb der max. Höhenkote anzuordnen.	Der genaue Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend definiert werden. Unter anderem auch, weil für die meisten Grundstücke entlang der Gerliswilstrasse zurzeit noch keine konkreten Bauabsichten bestehen. Je nach Nutzung entstehen verschiedene Ansprüche an die Raumhöhe. So ist es üblich, dass Gewerbe- und Büroräumlichkeiten gegenüber Wohnnutzungen geringfügig	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		höher gebaut werden. Mit der Festlegung dieser Höhenkoten mit gleichzeitigem Höhenzuschlag für Absturzsicherungen soll die zukünftige Begehbarkeit von Dachterrassen unabhängig vom endgültigen Nutzungsmix sichergestellt werden.	
2.7	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Das Parterre an der Gersagstrasse soll eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und öffentlich zugänglich sein. Vorstellbar wäre zum Beispiel auch eine Bäckerei oder ein kleines Café. Zu prüfen sei ferner die Subventionierung Parterre durch die Überbauung Sonnen zu Gunsten einer qualitätsvollen Nutzung.	Die Sonderbauvorschriften legen in Art. 13 Abs. 1 fest, dass unter anderem im strassenseitigen Zugangsgeschoss der Baubereiche A, B und I1 reine Wohnnutzungen oder die Wohnbereiche bei gemischten Arbeits-Wohnnutzungen nicht zulässig sind. Die aktuelle Formulierung kann aber nicht verhindern, dass sich auch eher anonyme, nicht publikumsorientierte Nutzungen ansiedeln könnten. Es liegt im Interesse der Gemeinde, entlang der Gersagstrasse und Gerliswilstrasse einen belebten Strassenraum sicherzustellen. Die explizite Forderung nach einem Café oder einer Bäckerei jedoch stellt einen zu tiefgreifenden Eingriff in die Eigentumsrechte der Grundeigentümer dar. Dieser Antrag kann daher nur teilweise berücksichtigt werden.	Art. 13 Abs. 1 SBV wird wie folgt angepasst: In den Baubereichen gelten die Nutzungsbestimmungen der Speziellen Kernzone gemäss BZR. In den strassenseitigen Zugangsgeschossen der Baubereiche A, B, E, F1, G1, H1, I1 und I2 sind zudem nur die folgenden Nutzungen zulässig: - publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe, - Gastgewerbebetriebe, - Arbeitsräume. Reine Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Ateli-erwohnungen sind nicht zulässig. Im strassenseitigen Zugangsgeschoss der Baubereiche A, B, E, F1,

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
			G1, H1, I1 und I2 sind publikumsattraktive Verkaufsgeschäfte, nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe sowie die Arbeitsräume der gemischten Arbeits-Wohnnutzungen mit direktem, stufenlosem Zugang vom Strassenraum vorzusehen. Reine Wohnungen oder die Wohnbereiche bei gemischten Arbeits-Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen sind in den strassenseitigen Zugangs geschossen nicht zulässig.
2.8	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Sollte der Adlersaal in Folge einer neuen Überbauung entfallen, ist unbedingt eine Alternativangebot zwecks der Förderung des kulturellen Quartierlebens zu realisieren.	Im Baubereich D ist gemäss Art 13 Abs. 4 der Sonderbauvorschriften ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 70 m ² sowie mehrere Mehrzweckräume zu realisieren. Wie im Richtprojekt Architektur S.3 ersichtlich werden zurzeit acht Multifunktionsräume mit Flächen zwischen 15 und 30 m ² vorgesehen. Auch ohne den möglichen Abriss des Adlersaals wird damit ein zusätzliches Angebot geschaffen. Bezüglich den Multifunktionsräumen wird in den SBV festgehalten, dass mindestens 2 Räume nicht dauerhaft vermietet werden dürfen. Die Angebote stehen mindestens den Bewohnern der Baubereich A – D zur Verfügung. Ob die Vermietung	Art. 13 Abs. 4 wird wie folgt angepasst: Für die Bewohnenden der Baubereiche A – D sind im Baubereich D in Abstimmung mit der Gemeinde auf dem Hofniveau ein Gemeinschaftsraum mit einer Mindestgrösse von 70 m ² NF gemäss Norm sia 416 (2003) sowie mehrere mind. 8 Mehrzweckräume von je mind. 15 m² NF zu erstellen. Davon dürfen mind. 2 Mehrzweckräume nicht dauerhaft vermietet werden. Reine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		bzw. Nutzung des Gemeinschaftsraums und der Multifunktionsräume für die Nachbarn ermöglicht wird, wird der Grundeigentümerschaft überlassen.	Wohnnutzungen sind im Erdgeschoss im Baubereich D nicht zulässig.
2.9	<u>Antrag:</u> Mitwirkungspflicht bei «Nette Toilette» bei Restaurations- und Dienstleistungsbetrieben.	Die Möglichkeiten von «netten Toiletten» im Gemeindegebiet müssen in einem übergeordneten Prozess evaluiert werden. Der Gemeinderat anerkennt, dass die Lage gegenüber der S-Bahn Haltestelle Gersag prädestiniert für eine «nette Toilette» wäre. Bei einem Bedürfnis einer Toilettenanlage bei der S-Bahn Haltestelle Gersag müsste die Gemeinde, allenfalls zusammen mit der SBB, prüfen, ob eine öffentliche Toilettenanlage realisiert werden soll.	keine
2.10	<u>Antrag:</u> Sinngemäss: Wie Sie dem beiliegenden Grundbuchauszug des Grundstückes Nr. 164, GB Emmen, entnehmen können, bestehen zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99, beide GB Emmen, Grenzbaurechte. Diese Grenzbaurechte werden mit dem vorliegenden Bebauungsplan negiert. Es wird die Erhöhung des aGbF von 119 m ² auf 195 m ² gefordert.	Mit einem im Vorfeld des Bebauungsplanes durchgeführten Studienauftrags wurde durch ein ausgewiesenes Beurteilungsgremium die städtebaulich beste Lösung für alle Grundstücke gesucht. Das Siegerprojekt wurde zum vorliegenden Richtprojekt weiterentwickelt. Ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums hat die Möglichkeiten einer städtebaulich angemessenen Baubereichserweiterung geprüft. Es kam zum Schluss, dass einer Erhöhung der anrechenbaren Gebäudefläche für den Baubereich G2 um rund 20 m ² auf max. 140 m ² aus städtebaulichen Gründen stattgegeben werden kann.	Anpassungen Situationsplan: Der Baubereich G2 wird vergrössert und die zugewiesene aGbF von 119 m ² auf 140 m ² erhöht. Anpassungen Art. 11 Abs. 1: In der Tabelle wird die aGbF für den Baubereich G2 von 119 m ² auf 140 m ² erhöht.
2.11	<u>Antrag:</u> Zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99, beide GB Emmen, besteht eine dahingehende Bauvorschrift, als	Zum Inhalt von privatrechtlichen Dienstbarkeiten kann und darf sich die Gemeinde nicht äussern.	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Gebäude nicht höher als gemäss heutigem Stand gebaut werden dürfen. Mit dem Bebauungsplan Sonne wird diese Dienstbarkeit ebenfalls missachtet.		

3 Gestaltung

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
3.1	<u>Antrag zu SBV Art 16 Abs. 6:</u> Der Teil Satz «... wo es technisch möglich ist, ...» soll ersatzlos gelöscht werden. <u>Begründung:</u> Eine extensive Begrünung ist aus heutigem Wissensstand technisch doch immer möglich	Der Gemeinderat folgt der Argumentation des Antragsstellers. Eine retentionswirksame Begrünung der nicht anderweitig genutzten Dachfläche liegt gerade im Hinblick der Vermeidung von Hitzeinseln auch im öffentlichen Interesse der Gemeinde Emmen.	Art. 16 Abs. 6 wird wie folgt angepasst: Flachdachflächen sind, wo es technisch möglich ist, und wo sie nicht als Dachterrasse, zur Erschliessung oder als technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sie sind auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden.
3.2	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Die Fassadengestaltung muss eine hohe Qualität aufweisen, um der zentralen Adresse der neuen Liegenschaften gerecht zu werden.	Mit dem Dokument Fassadengestaltung- und Materialisierungskonzept vom Mai 2020, welches begleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird für die Baubereiche A-D bereits eine hohe Qualität einer möglichen Fassadengestaltung aufgezeigt. Eine Abweichung von diesem Konzept ist möglich, wenn mindestens eine gleichwertige Qualität erreicht wird. Art. 4 der Sonderbauvorschriften legt das Verfahren zur Qualitätssicherung von Bauprojekten im Bebauungsplanperimeter fest. Durch den Einbezug der Stadtbildkommission wird die hohe Qualität sichergestellt.	keine

4 Erschliessung und Mobilität

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
4.1	<u>Antrag zu SBV Art. 18 Abs.1:</u> Falls das Mobilitätskonzept effektiv etwas festsetzen soll, wie in Abs. 1 suggeriert wird, soll es in Art. 3 mindestens als begleitenden Bestandteil aufgeführt werden.	Das Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan vom 9.7.2020 wird in Art. 3 der Sonderbauvorschriften bereits als begleitender Bestandteil des Bebauungsplan aufgeführt.	keine
4.2	<u>Antrag zu SBV Art. 20:</u> Die Anzahl der Parkfelder ist zu überprüfen und deutlich zu reduzieren. Es soll die minimal erforderliche Anzahl PP festgelegt werden, um das autofreie Wohnen zu fördern (20% des «Grundbedarfs»). <u>Begründung:</u> Der im Mobilitätskonzept angewendete Reduktionsfaktor entspricht nicht der gängigen Norm (siehe Bemerkung unten zum Mobilitätskonzept). Anstelle des Reduktionsfaktors von 40-50% ist ein Reduktionsfaktor von 20-40% für Wohnen anzuwenden. Die ausgezeichnete Lage und die hohe öV-Erschliessungsgüte rechtfertigen hier eine stärkere Reduktion. Mit einer Reduktion auf 20% kann die Anzahl der erforderlichen Parkplätze um 80-90 PP reduziert werden (ca. 80 statt 167 für Bewohner / Personal). Der dadurch gewonnene Platz steht dadurch für einen angemessenen Wurzelraum der Bäume im Innenhof zur Verfügung.	Die Bemessung des Parkplatzangebotes wurde unter Berücksichtigung der Erschliessung an den öffentlichen Verkehr um ein vom Gemeinderat als angemessen befundenes Mass reduziert. Dabei kann der Reduktionsfaktor trotz der guten ÖV-Erschliessung nicht mit zentralen Lagen in der Stadt Luzern verglichen werden. Für die Nichtwohnnutzungen wurde zur Ermittlung der Anzahl Parkplätze der Reduktionsfaktor (20-40 % des Normbedarfs) gemäss VSS-Norm angewandt. Für die Wohnnutzung sieht die VSS-Norm kein Reduktionsfaktor vor. Mit diesem Bebauungsplan hat der Gemeinderat trotzdem die Anzahl Parkplätze heruntergesetzt (40 – 50 % des Normbedarfs). Mit der im Bebauungsplan festgelegten maximalen Parkplatzanzahl kann zudem auch der von der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur des Kantons (vif) vorgegebene Schwellenwert von 105 Fahrten in der Abendspitzenstunde eingehalten werden. Sollte dieser Wert wiederholt überschritten werden, können geeignete	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		Massnahmen zur Reduktion dieses Wertes verlangt werden.	
4.3	<u>Antrag:</u> Die minimale und maximale Zahl der Parkplätze im BP Sonne ist stark zu reduzieren. Zudem sind nicht ausgeschöpfte Parkplatzkontingente pro Baubereich nicht an andere Baubereiche zu transferieren. <u>Begründung:</u> Im ganzen Kanton, aber vor allem in der Stadt Luzern und in den Agglomerationsgemeinden muss der Anteil des MIV am Gesamtverkehr vermindert werden. Dies aus verschiedenen Gründen: Die verbindlichen Klimaziele «netto Null 2050» verlangen ebenso nach einer Umlagerung des MIV zum ÖV und FVV wie das Aggloprogramm (Ziel: Reduktion des MIV-Anteils) oder die in Arbeit befindliche Mobilitätsstrategie des Kantons Luzern. Die Zahl der Parkplätze ist ein wichtiger Hebel, um das MIV-Aufkommen zu steuern. Gerade an mit dem ÖV und FVV bestens erschlossenen Zentrumstagen sind — mit Blick auf die Herausforderungen der Zukunft — autofreie oder autoarme Siedlungen zu bauen. Das Gebiet des BP Sonne ist prädestiniert für eine autoarme/freie Siedlung: Bus- und S-Bahn- Haltestellen und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unmittelbar vor der Haustüre. Und auch die Velo-Anbindung ist gewährleistet.	Zum Thema der Anzahl Parkplätze wird auf die Antwort 4.2 verwiesen. Bezüglich der Transferierung der Parkplätze werden die Sonderbauvorschriften so angepasst, dass nur noch Transferierung zwischen Baubereichen möglich sind, welche der gleichen Grundeigentümerschaft gehören.	Art. 20 ABS. 2 der SBV wird wie folgt angepasst: Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden, sofern dieser derselben Grundeigentümerschaft resp. deren Rechtsnachfolger angehört wie derjenigen des Baubereichs, von welchem der Transfer ausgelöst wird. Parkplatztransfers zwischen unterschiedlichen Grundstückseigentümern sind nicht zulässig. Parkplatztransfers sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Das Strassengesetz des Kantons Luzern sieht die Möglichkeit der Reduktion der Parkplatzzahl explizit vor: «Die Gemeinde kann aufgrund der Gemeindevorschriften in der Baubewilligung das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen» (Art. 94). Als Gründe gemäss Strassengesetz möglich und beim BP Sonne anzuführen sind: «wenn bereits eine genügende Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr besteht», «wenn die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassennetzes es erfordert» und «wenn Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz, dies erfordern» (Klima, Lärm, Luft).		
4.4	<u>Antrag:</u> 50% aller im Planungssperimeter Sonne erbauten Wohnfläche soll exklusiv auf autofreie Mieterschaft ausgerichtet werden. <u>Begründung:</u> Das durch die Erstellung im Planungssperimeter Sonne neue Bauvolumen belasten die Gersagstrasse und den Sonnenplatz wie auch die umliegende Infrastruktur erheblich. Durch die naheliegenden öffentlichen Verkehrsmittel wie Bahn und Bus sowie die umliegenden Dienstleistungsangebote rechtfertigen diese sinnvolle Massnahme.	Mit einem Reduktionsfaktor von 40-50% für Wohnnutzungen wird dieser Antrag bereits erfüllt.	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
4.5	<u>Antrag zu SBV Art. 21 Abs 1/3/4:</u> Der Anteil der Kurzzeit-Velo-PP ist zu überdenken. <u>Begründung:</u> Die Halbierung des Anteils gegenüber der Norm ist mit dem niveaugleichen Zugang ab Gersagstrasse nicht ausreichend begründet. Insbesondere für die Baubereiche entlang der Gerliswilstrasse ist ein höherer Anteil angemessen.	Bei grösseren Überbauung zeigen die Erfahrungen, dass ca. 15 % Kurzzeitabstellplätze genügen und die Norm von 30% den aktuellen Bedürfnissen nicht mehr gerecht wird. Auch Personen, die das Velo jeden Tag benutzen, haben das Bedürfnis, das Velo über Nacht in einem abschliessbaren, witterungsgeschützten Raum abzustellen. Die Kurzzeitabstellplätze werden vorwiegend nur von Besuchern und Beschäftigten genutzt. Ein Anteil von 85% Langzeitabstellplätzen wird vom Gemeinderat daher als richtig erachtet. Die Langzeitabstellplätze müssen dabei über einen nutzertauglichen Zugang verfügen.	keine
4.6	<u>Antrag:</u> Die Zahl der Veloparkplätze muss erhöht werden, insbesondere zwischen den Gebäuden I und A und A und B. <u>Begründung:</u> In Emmen sind die Veloparkplätze ein knappes Gut, insbesondere auch beim Bahnhof Gersag. Das bestätigt der Gemeinderat von Emmen u.a. in der Beantwortung des Postulats 19/17 vom 23. Mai 2019 von Patrick Graf: Es würden «Defizite in der absoluten Menge an Veloabstellplätzen sichtbar, dies betrifft vor allem die Bahnhöfe Emmenbrücke und Gersag». Die prekäre Velo-Parkierungssituation am Bahnhof Gersag hat Auswirkungen auf die geplanten Veloparkplätze	Die Berechnung der Abstellflächen für Velos hat sich ausschliesslich auf die vorgesehene Nutzung im Bebauungsplanperimeter zu beziehen, daher muss die Situation an der S-Bahn-Haltestelle Gersag nicht berücksichtigt werden. Dem Gemeinderat ist bewusst, dass an der S-Bahn-Haltestelle Gersag Handlungsbedarf besteht. Im Rahmen des Umbaus der Haltestelle zur Angleichung an das Behindertengleichstellungsgesetz sowie der Umgestaltung der Bushaltestellen Gersag soll die Situation bezüglich den Veloabstellplätzen verbessert werden. Die Bauarbeiten sollen voraussichtlich im Jahr 2023 stattfinden.	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	im BP Sonne, insbesondere jene entlang der Gersags-trasse. Es ist anzunehmen, dass diese Parkplätze auch von PendlerInnen beim Bahnhof Gersag genutzt werden und rasch überfüllt sind.		
4.7	<u>Antrag:</u> Im Bereich der Hauszugänge sollen ausreichend Velo-abstellplätze erstellt werden. Mindestens eine Abstellfläche soll direkt ab der Gerliswilstrasse erreichbar sein. <u>Begründung:</u> Beim Baubereich I2 sind gemäss Situationsplan nur an einem von drei Hauszugängen Veloabstellplätze vorge-sehen. Bereits heute fehlt es im Eingangsbereich der UBS an Velo-Abstellplätzen. Dieser Mangel soll bei ei-nem Ersatzneubau behoben werden.	Gemäss Art. 21 der Sonderbauvorschriften müssen für die Baubereiche I1 und I2 mindestens 23 Veloabstell-plätze erstellt werden. Es wird als Ergänzung zum be-reits geplanten Abstellplatz noch ein weiterer Abstell-platz zwischen den Baubereichen H und I2 ausgeschie-den.	Anpassung Situationsplan: Zusätzlicher Veloabstellplatz zwi-schen den Baubereichen I2 und H1.
4.8	<u>Antrag zum Mobilitätskonzept:</u> Die Reduktionsfaktoren, insb. für Wohnen, sind auf jene der VSS-Norm 40 281 anzupassen. <u>Begründung:</u> Die Reduktionsfaktoren wurden gemäss Aussage unter Ziff. 5.1 durch die Gemeinde Emmen bestimmt. Gemäss VSS-Norm liegt der Reduktionsfaktor bei dem Standort-Typ A (hoher LV-Anteil, gute öV-Erschliessung) bei 20-40%. Die Gemeinde hat jedoch nur eine Reduktion auf	Siehe Antwort 4.2	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	40-50% für Wohnen vorgegeben. Das ist nicht nachvollziehbar.		
4.9	<u>Antrag:</u> Es muss von der Rüeggisingerstrasse/Gersagstrasse her hin zum Sonnenplatz eine Busspur in Kombination mit dem Veloweg geplant und mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Sonne sowie dem Ausbau der SBB Haltestelle Gersag realisiert werden. <u>Begründung:</u> Die alltägliche Überlastung von der Rüeggisingerstrasse über die Gersagstrasse hin zum Sonnenplatz (Privatverkehr und ÖV) wird mit den geplanten Neubauten im Planungssperimeter Sonne zusätzlich geschürt, was dazu führt, dass den ÖV noch mehr als heute daran hindert, Fahrpläne einzuhalten.	Gemäss dem Mobilitätskonzept kann der vom Kanton geforderte Schwellenwert von 105 Fahrten in der Abendspitzenstunde eingehalten werden und ist damit verkehrsverträglich. Der Rückstau in der Gersagstrasse erfolgt in erster Linie aufgrund der unvorteilhaften Verkehrsführung am Sonnenplatz. Eine signifikante Verbesserung der Situation kann daher nur mit einer Umgestaltung dieses Verkehrsknotens erzielt werden. Im Rahmen des Betriebs- und Gestaltungskonzepts zur Gerliswilstrasse wird diese Problem angegangen. Ein Velostreifen bergwärts ist im Bebauungsplan Sonne vorgesehen und wird bei der Umsetzung der Baubereiche A und B umgesetzt. Mit der Umgestaltung des Gersagplatzes wird im Bereich der heutigen Bushaltstelle eine eigene Busbucht vorgesehen, welche einerseits eine höhere Verlässlichkeit des Busnetzes ermöglicht und zudem einen besseren Verkehrsfluss zwischen der Rüeggisinger- und Gersagstrasse ermöglicht. Als weitere Möglichkeit wird zwecks einer höheren Verlässlichkeit des ÖV ein intelligentes Ampelsystem diskutiert, womit insbesondere in den Spitzenstunden eine temporäre Busbevorzugung umgesetzt werden könnte.	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		Die Schaffung einer Busspur kann weiter eine ungewollte Trennwirkung herbeiführen. Zudem ist dessen Realisierung mit hohen finanziellen Mitteln verbunden.	
4.10	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Mit dem Bebauungsplan Sonne sollen die Routen vervollständigt werden, um sichere und direkte Radverbindung abseits der vielbefahrenen Strassen zu gewährleisten (Erreichbarkeit Bahnhof Gersag, Schule Gersag). Auch die Verlängerung in Richtung Alp/Haldenstrasse ist als Ziel bald umzusetzen (als Ersatz für die leider nicht mehr umsetzbare Verbindung R5).	Die Verbesserung der Velorouten wird vom Gemeinderat als ständige Aufgabe wahrgenommen und ist auch Gegenstand der laufenden Ortsplanungsrevision, in dessen Rahmen eine neuer Verkehrsrichtplan Velonetz erarbeitet wird. Ein Velostreifen bergwärts ist im Bebauungsplan Sonne vorgesehen und wird bei der Umsetzung der Baubereiche A und B umgesetzt. Eine Verlegung der Veloroute quer durch den Bebauungsplanperimeter würde Konflikte mit dem Fussverkehr hervorrufen und wird in diesem Sinne nicht als zielführend erachtet.	keine
4.11	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Es braucht attraktive und direkte Fusswege, diese soll auch für Behinderte und Personen mit Kinderwagen nutzbar sein (nicht nur Treppen). Wichtige Verbindungen sind vom Gebiet Sonnenhof Nord zum Bahnhof Gersag, Gemeindehaus und Schule, respektive vom Bahnhof, Schule, Gemeindehaus zum Dorfzentrum durch das Areal «Sonne». Ziel ist es, dass das Trottoir auf der Nordseite der Gersagstrasse zwischen Bahnhof Gersag und Sonnenplatz auch umgangen werden kann (Zufahrten, Parkplatz, Tiefgarage)	In Art. 22 der Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die öffentliche Zugänglichkeit gemäss Situationsplan grundbuchamtlich zu sichern sind. Art. 23 der Sonderbauvorschriften sichert ferner den Bestand des bestehenden Wanderweges zwischen Gersagstrasse und Gerliswilstrasse. Für die hindernisfreie Erschliessung des Baubereichs D von der SBB Unterführung her wird es im Baubereich C einen Lift von der Gersagstrasse zum Hof geben, welcher von den Bewohnern des Baubereichs D genutzt werden kann.	Neu Art. 24 SBV: ¹ Die baulichen Anforderungen haben sich nach der Schweizer Norm SN 521 500 (SIA 500) über das behindertengerechte Bauen zu richten. ² Für die hindernisfreie Durchwegung des Areals sind folgende Massnahmen umzusetzen: - Zwischen den Baubereichen A und I2 ist ein hindernisfreier Hofzugang zu realisieren.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		Nördlich des Baubereichs D wird es eine kombinierte Rampe / Treppe geben, um die hindernisfreie Erschliessung in das Quartier Sonnenhof zu gewährleisten. Die Rampe wird aufgrund der Topographie eine Neigung von max. 11% aufweisen. Die behindertengerechte Durchwegung ist mit dieser Massnahme auch für die Fachstelle Hindernisfreies Bauen in Ordnung,	- Für einen weiteren hindernisfreien Hofzugang für die Bewohnenden innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist im Baubereich C ein Lift zu realisieren. Die Nutzungsrechte sind privatrechtlich zu sichern. - Nördlich des Baubereichs D ist eine kombinierte Treppen-/Rampen-Anlage mit einer max. Steigung von 11% zu realisieren und an das bestehende Wegnetz ausserhalb des Bebauungsplanperimeters anzuschliessen.
4.12	<u>Antrag:</u> Der Velostreifen auf der Gersagstrasse sowie das Trottoir / Vorbereich vor den Gebäuden A und B müssen genügend breit sein.	Art. 8 Abs. 6 der Sonderbauvorschriften schreibt für den Velostreifen eine Breite von 1.50 m vor und entspricht damit der Mindestbreite gemäss der gängigen VSS-Norm. Das Trottoir bzw. der Vorbereich zwischen dem Velostreifen und dem Gebäude weist eine Mindestbreite von 5.0 m auf. Diese Breite wird vom Gemeinderat als ausreichend erachtet.	keine
4.13	<u>Antrag:</u> Zu Lasten Grundstück Nr. 98 besteht auf einer Breite von 2 m entlang der gemeinsamen Parzellengrenze der Grundstücke Nrn. 98 und 164, beide GB Emmen, ein entsprechendes Wegrecht. Überdies besteht ein Mitbenützungsrecht zum Parkieren von Motorfahrzeugen auf	Der Kanton bewilligt den Bebauungsplan nur, wenn es eine rückwertige Erschliessung gibt oder einen Vorfahrtsbereich analog der Überbauung von Romano & Christen im Norden des Bebauungsplans Sonne. Solange an den bestehenden Bauten nichts geändert wird und der Kanton die bestehenden Ein- und Ausfahrten	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	dem Platz entlang der Kantonsstrasse (Gerliswilstrasse). Auch diese beiden Rechte werden mit dem Bebauungsplan Sonne negiert.	toleriert, kann die Dienstbarkeit weiterhin ausgeübt werden. Über allfällige Entschädigungen, weil die Dienstbarkeit bei einem Neubau nicht mehr ausgeübt werden kann, muss sich die Grundeigentümerschaft an den Kanton und an die belastete Eigentümerschaft wenden.	
4.14	<u>Antrag:</u> Das Grundstück Nr. 164, GB Emmen, verfügt über Fahrwegrechte zu Lasten der Grundstücke Nrn. 162 und 163, beide GB Emmen. Das Grundstück Nr. 164 wird über diese beiden Grundstücke erschlossen. Mit dem Bebauungsplan Sonne werden auch diese Fahrwegrechte missachtet.	Der Kanton bewilligt den Bebauungsplan nur, wenn es eine rückwertige Erschliessung gibt oder einen Vorfahrtsbereich analog der Überbauung von Romano & Christen im Norden des Bebauungsplans Sonne. Solange an den bestehenden Bauten nichts geändert wird und der Kanton die bestehenden Ein- und Ausfahrten toleriert, kann die Dienstbarkeit weiterhin ausgeübt werden. Über allfällige Entschädigungen, weil die Dienstbarkeit bei einem Neubau nicht mehr ausgeübt werden kann, muss sich die Grundeigentümerschaft an den Kanton und an die belastete Eigentümerschaft wenden.	keine
4.15	<u>Antrag:</u> Das Grundstück Nr. 164 verfügt über ein Fahrweg- und Fusswegrecht über die Einfahrt des Grundstückes Nr. 100, GB Emmen, ab Gersagstrasse. Dieses Wegrecht wurde im Hinblick auf eine rückwärtige Wegerschliessung begründet. Auch dieses Recht wird mit dem Bebauungsplan Sonne negiert.	Damit für das Grundstück Nr. 164 eine rückwertige Erschliessung sichergestellt ist, muss zusätzlich eine Dienstbarkeit mit dem Grundstück Nr. 99 abgeschlossen werden. Mit dem Bebauungsplan Sonne werden die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen geschaffen.	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
4.16	<u>Antrag:</u> Aus vorangehenden Ausführungen können Sie ersehen, dass die Umsetzung des Bebauungsplanes Sonne nur dann erfolgen kann, wenn die zahlreichen Rechte der Eigentümer des Grundstückes Nr. 164, GB Emmen, gewürdigt und respektiert werden. So lange deshalb mit den Eigentümern des Grundstückes Nr. 164, GB Emmen, keine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann, werden diese mit aller Vehemenz diesem Bebauungsplan opponieren, da ihre Eigentumsrechte massiv verletzt werden. Sie sind nicht bereit, auf die ihnen zustehenden Grenzbaurechte wie auch sonstigen Dienstbarkeiten zu verzichten. Zudem müsste im Rahmen des Bebauungsplanes ohnehin eine entschädigungslose, rechtlich und tatsächlich genügende Erschliessung als Ersatz für die heute bestehende Erschliessung angeboten werden. Dabei ist von Bedeutung, dass aufgrund des geplanten Ausbaus der Gerliswilstrasse eine Erschliessung ab dieser Strasse nicht zur Diskussion steht. Gleiches gilt auch für die infolge des Bebauungsplanes wegfallenden Parkplätze. Auch hier muss den Einsprechern eine Ersatzlösung angeboten werden.	Der Kanton bewilligt den Bebauungsplan nur, wenn es eine rückwertige Erschliessung gibt oder einen Vorfahrtsbereich analog der Überbauung von Romano & Christen im Norden des Bebauungsplans Sonne. Mit dem Bebauungsplan Sonne werden die öffentlich-rechtlichen Voraussetzungen für eine rückwertige Erschliessung geschaffen. Betreffend allfälligen Entschädigungen muss sich die Grundeigentümerschaft an den Kanton wenden.	keine

5 Freiräume

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
5.1	<u>Antrag zu SBV Art. 24 Abs. 5:</u> Innerhalb der Hoffläche soll ein minimaler Anteil an Grünfläche prozentual festgelegt werden, zumindest für die Umgebung der Baubereiche A -D. <u>Begründung:</u> Die Bestimmung ist zu wenig verbindlich. Es besteht die Gefahr, dass aus Kostengründen die Grünfläche zu kurz kommt.	Art. 25 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften schreibt im Zuge des Baubewilligungsverfahren einen durch ein ausgewiesenes Landschaftsarchitekturbüro erarbeiteten Umgebungsplan vor, wodurch die Gemeinde Einfluss auf die endgültige Gestaltung der Hoffläche nehmen kann. Die Richtprojekte Architektur und Freiraum geben dabei die Stossrichtung dieser Planung vor. Die Umsetzung ausreichender Grünflächen entspricht auch den Absichten des Gemeinderats. Daher wird zusätzlich die Verankerung einer verbindlichen minimalen Grünfläche in den Sonderbauvorschriften vorgenommen.	Neu Art. 28 Abs. 3: Im «Bereich Hoffläche» (ohne «Vorzone(n) Wohnungen») sind mind. 720 m² Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.
5.2	<u>Antrag zu SBV Art. 25 Abs. 2:</u> Die qualitativen Anforderungen an die Spielplätze und Freizeitanlagen soll präzisiert werden. <u>Begründung:</u> Ich empfehle, die Berücksichtigung der Richtlinien für Spielräume (Pro Juventute, 2019) in der Bestimmung einzufordern.	Das Richtprojekt Freiraum als begleitender Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen führt auf, dass sich das Spielangebot an den Kriterien des Merkblatts "Kinder- und Familiengerechtes Bauen", Pro Juventute 2000 zu orientieren habe. Um sich ändernden Bedürfnissen und Möglichkeiten anpassen zu können, soll auf eine zu detaillierte Definition in den Sonderbauvorschriften verzichtet werden. Zurzeit kann auch nicht davon ausgegangen werden, dass sich die Überbauung als Quartier mit besonders hohem Kinderanteil erweisen würde, sondern insbesondere auch Wohnraum für Singles, Paare und Wohngemeinschaften bieten würde. Der Gemein-	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		derat erachtet daher die in den SBV Art. 26 Abs. 2 formulierte Vorschrift als geeignet, da sie ein Angebot für verschiedene Altersgruppen sicherstellt.	
5.3	<u>Antrag zu SBV Art. 27 Abs. 3:</u> Die Pflanztiefe von mind. 1.0 m soll erhöht werden. Eine differenziertere Festlegung der Pflanztiefe, abhängig von der Lage und der Funktion der Bäume, ist zu prüfen. <u>Begründung:</u> Wenn man den Anspruch hat, im Innenhof Bäume zu pflanzen, die einen positiven Einfluss auf das Mikroklima haben (Schattenspende, Kühlung durch Verdunstung etc.), reicht die Pflanztiefe von 1.0 m m.E. nicht aus. Beispiel: Hof der Überbauung Grudligweg Nord / Süd. Betrachtet man die Schnitte F – B und G – B scheint die Bepflanzung mit hohen Bäumen bei 1 m Pflanztiefe wie in der Visualisierung (z.B. Planungsbericht, Abb. S. 17) utopisch zu sein.	Der Wurzelraum von min. 1.0 m wird aus fachlicher Sicht als ausreichend erachtet, damit die geforderten Qualitäten erreicht werden können. Ein grösserer Wurzelraum hätte für die Grundeigentümer aufgrund der notwendigen statischen Massnahmen an der Tiefgarage unverhältnismässig hohe Kosten zur Folge.	keine
5.4	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Im Richtprojekt sind Bäume geplant, auch auf der Tiefgarage, welche nicht realisiert werden können. Einbautiefe in Einstellhallenplanung berücksichtigen, damit diese konkret mit der nötigen Einbautiefe gepflanzt werden können (Platz bei der Parkplatzeinteilung berücksichtigen).	Siehe Antwort 5.3	keine
5.5	<u>Antrag:</u>	Die im Bebauungsplan vorgesehene Lage der Baubereiche wird als bestmögliche Lösung beurteilt (Sicherung	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Der Fortbestand der alten Linde und deren notwendige Lebensraum hinter dem Bau auf dem Grundstück 100 soll auch im Rahmen des Bebauungsplan Sonne gesichert und gewährleistet werden. <u>Begründung:</u> Im Planungsperimeter Sonne soll ein lebenswerter Raum erhalten werden und kein zweiter Sonnenplatz entstehen.	Siegerprojekt Studienauftrag). Damit die Zufahrt der Feuerwehr auf den Hof möglich ist, muss die bestehende Rabatte mit der Linde, welche nicht geschützt ist, entfernt werden. Es handelt sich hierbei um ein Interessensabwägung (Städtebau, Freiraum, Erschliessung), welche in diesem Falle zu Ungunsten der alten Linde ausfällt. Der Gemeinderat erachtet das begleitende Umgebungskonzept als ausreichend, um den Wegfall der alten Linde in angemessener Weise zu kompensieren.	
5.6	<u>Antrag zu SBV Art. 28:</u> Eine Bestimmung zur Minimierung von Lichtemissionen soll ergänzt werden. <u>Begründung:</u> Die Beleuchtung soll nur jene Flächen beleuchten, wo es Licht braucht. Diesem Umweltaspekt ist mehr Beachtung zu schenken.	Die Bestimmungen des Umweltschutzgesetzes des Bundes legen die Grundlage für die Begrenzung unnötiger Lichtemissionen, dies wird von der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren umgesetzt. Gemäss Art. 28 der Sonderbauvorschriften muss im Baugesuch die Beleuchtung ausgewiesen werden. Der Gemeinderat erachtet die Minimierung von Lichtemissionen damit als gesichert.	keine
5.7	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Die Langsamverkehrswege sollen sehr grosszügig ausgestaltet werden. Eine Bepflanzung mit Bäumen würde zudem zu einer höheren Aufenthaltsqualität an diesem heute unattraktiven Strassenraum führen.	Art. 22 Abs. 2 der Sonderbauvorschriften gibt vor, dass Fusswegverbindungen eine minimale Breite von mindestens 2.00m aufzuweisen haben. Der Gemeinderat erachtet damit die ausreichende Ausgestaltung der Verkehrswege als gesichert. Siehe zudem Punkt 4.12.	keine
5.8	<u>Antrag (sinngemäss):</u> Öffentliche Spielplätze/Kulturgarten/Kleinpärke/Vorgärten/Nischengärten mit Aufenthaltsqualität sind zu realisieren. Spielplätze seien jedoch im Richtprojekt (noch)	Kapitel 6 der Sonderbauvorschriften trifft Aussagen zu Gestaltung der verschiedenen Freiräume im Bebauungsplanperimeter. Die Fusswegverbindungen durch das Quartier stehen der Öffentlichkeit frei.	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	kein Thema, jedoch zwingend umzusetzen. Die Realisation qualitativ hochwertiger Nischengärten ist anzustreben und dafür im Kollektiv sinnvoll Geld für Nachhaltigkeit im Sinne von Identität des Quartiers investieren, statt Restflächenverwertung für Spielplätze wie in der Überbauung „Sonnenhof“.	Der Bedarf nach zusätzlichen Flächen für Familiengärten ist zurzeit Gegenstand weiterer Abklärungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision. Es wird die Sicherstellung entsprechender Flächen geprüft.	

6 Umwelt & Sicherheit

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
6.1	<u>Antrag zu SBV Art. 29 Abs. 2:</u> Mindestens für die Neubauten in den Baubereichen A – D soll ein Standard erreicht werden, der über die Dimensionen der Energie hinausgeht (konkret: Minergie reicht hier nicht). <u>Begründung:</u> Die aufgeführten Standards sind nur beschränkt vergleichbar. Minergie berücksichtigt beispielsweise (im Unterschied zu den anderen Labels) weder die Mobilität noch die graue Energie der Baustoffe. Eine mehrdimensionale Betrachtung wäre aber angebracht, um ein Vorzeigeprojekt zu erhalten, welches auf nachhaltiges Bauen setzt.	Gemäss §14 der Planungs- und Bauverordnung wird in der Regelbauweise der Energiebonus erteilt, wenn entweder der Zielwert sia 380/1: 2016 oder die Zertifizierung von Minergie-A oder Minergie-B vorliegt. Da mit dem Bebauungsplan eine höhere Dichte erreicht wird als in der Regelbauweise, werden erhöhte Energieanforderungen gemäss Art. 30 der Sonderbauvorschriften festgelegt. Den Grundeigentümern wird überlassen, welches Label ausgeführt und zertifiziert wird. Dies ist auch notwendig, da allenfalls nicht jedes Label aufgrund von ortsspezifischen Bedingungen möglich ist. Dass nicht alle Labels miteinander verglichen werden können, ist dem Gemeinderat bewusst. Auch wenn jedes Label etwas verschiedene Schwerpunkte setzt, kann das Ziel von erhöhten Energieanforderungen gegenüber der Regelbauweise von allen erfüllt werden. Der Gemeinderat hält zudem fest, dass andere Aspekte der Nachhaltigkeit im Bebauungsplan auch unabhängig von der Wahl des Labels eingefordert werden.	keine
6.2	<u>Antrag zu SBV Art. 29:</u> Die Zertifizierung als 2000-Watt-Areal soll als Vorgabe festgelegt werden. <u>Begründung:</u>	Siehe Antwort 6.1	keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Dies hätte eine positive Signalwirkung in der Gemeinde Emmen. Aufgrund der bereits gemachten Vorgaben sollte das zu erreichen sein.		
6.3	<u>Antrag zum Lärmschutz am Gebäude:</u> Es ist zwingend der gesetzlich geforderte, detaillierte Nachweis der Bauherrschaft einzufordern, welche baulichen und gestalterischen Massnahmen zum Lärmschutz geprüft, gewählt und verworfen worden sind. Wurden diese Abklärungen nicht oder ungenügend gemacht, sind sie nachzuholen. <u>Antrag zum Lärmschutz an der Quelle, Gerliswilstrasse:</u> Es ist durch die Gemeinde Emmen beim Kanton Luzern die Überprüfung des Lärmschutzes an der Gerliswilstrasse einzufordern, mit dem Ziel, Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle zu realisieren (Temporeduktion/lärmarmer Belag), damit im BP Sonne die gesetzlich geforderten Lärmwerte eingehalten werden können und die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität gesteigert werden kann. <u>Antrag zum Lärmschutz an der Quelle, Gersagstrasse:</u> Auf der Gemeindestrasse soll die Gemeinde Emmen Massnahmen zum Lärmschutz an der Quelle ergreifen (Temporeduktion/lärmarmer Belag), damit im BP Sonne	Es wird erkannt, dass der Lärmschutznachweis diesbezüglich zu wenig detaillierte Aussagen macht. Der Lärmschutznachweis wurde entsprechend ergänzt. Im Kapitel 5.3 werden planungsrechtliche sowie städtebauliche und architektonische Argumente aufgeführt, warum die gewählte städtebauliche Setzung als richtig erachtet wird. Der Gemeinderat erkennt, dass mit Lärmschutz an der Quelle positive Effekte betreffend Lärm erreicht werden können. Zurzeit wird auf der Gerliswilstrasse durch den Kanton ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Der Gemeinderat setzt sich auf dem entsprechenden Strassenabschnitt Sonnenplatz – Kreisel Alte Kanzlei für Tempo 30 ein. Da es sich jedoch um eine Kantonsstrasse handelt, liegt die Entscheidungskompetenz beim Kanton. Die Gersagstrasse wird im Abschnitt Unterführung SBB bis Sonnenplatz im Zuge des Bebauungsplans Sonne umgestaltet. Im vorliegenden Betriebs- und Gestaltungskonzept ist vorgesehen, dass auf diesem Abschnitt zukünftig Tempo 30 gilt.	Der Lärmschutznachweis wurde ergänzt.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	die gesetzlich geforderten Lärmwerte eingehalten werden können und die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität gesteigert werden kann. <u>Begründung:</u> Gemäss dem Lärmschutznachweis zum BP Sonne vom 23. Juli 2020 können die Vorgaben der Lärmschutzverordnung, die Einhaltung der Planungs- und Immissionsgrenzwerte, nicht eingehalten werden. Weil jedes Zimmer über mindestens ein Fenster verfüge, bei dem die massgeblichen Grenzwerte eingehalten werden könne («Lüftungsfenster»), soll für die übrigen Fenster beim uwe basierend auf Art. 30 LSV ein Gesuch um Ausnahme gestellt werden. Rund ein Drittel aller Fenster ist von Lärmwerten über den zulässigen Grenzwerten betroffen. Die Praxis, wonach es genügt, dass die massgeblichen Grenzwerte an mindestens einem zur Lüftung geeigneten Fenster jedes lärmempfindlichen Raumes eingehalten werden («Lüftungsfensterpraxis»), wurde vom Bundesgericht allerdings als bundesrechtswidrig beurteilt (Urteile K_139/2015, 1C_140/2015 und 1C_141/2015). Das Gericht führt aus, dass die Lüftungsfensterpraxis ohne Abklärung weiterer Lärmschutzmassnahmen zur Aushöhlung des vom Gesetzgeber gewollten Gesundheitsschutzes führe. Der Lärmschutz muss an allen		

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Fenstern eingehalten werden. Wir erlauben uns, Sie an dieser Stelle auch auf die aktuellen, wegweisenden Fälle in Zürich aufmerksam zu machen: «Wegen Strassenlärm – Gerichte blockieren Bau Hunderter neuer Wohnungen in Zürich» (https://www.tagesanzeiger.ch/hunderte-geplante-wohnungen-sind-in-zuerich-blockiert-628218303200). Zwar unterscheidet sich die gerügte Zürcher Praxis von jener in Luzern, wo für die Fenster mit Lärmwert-Überschreitungen Ausnahmegewilligungen notwendig sind. Werden diese Bewilligungen aber standardmässig beantragt und erteilt, kommt das der rechtswidrigen Zürcher Praxis gleich. Das Bundesgericht anerkennt den Zielkonflikt zwischen dem Lärmschutz und der raumplanerisch gebotenen Siedlungsverdichtung. Der Gesetzgeber sieht dafür im Einzelfall Ausnahmegewilligungen vor. Gemäss Bundesgerichtssprechung dürfen Ausnahmen aber nur als ultima ratio erteilt werden. Nach Auffassung des Bundesgerichts muss vor Erteilung der Ausnahmegewilligung nachgewiesen werden (durch die Bauherrschaft), dass «alle in Betracht fallenden baulichen und gestalterischen Massnahmen geprüft worden sind». Verlangt sind «nachvollziehbar begründete Darlegungen, welche Massnahmen geprüft, gewählt oder verworfen wurden».		

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Ein Nachweis über die geprüften, gewählten und verworfenen lärm mindernden Massnahmen fehlt im BP Sonne allerdings; im zugehörigen Lärmgutachten ist davon kein Wort zu finden. Aus lärmrechtlichen Gründen ist der vorliegende BP Sonne damit nicht bewilligungsfähig. Gilt die Erteilung von Ausnahmegewilligungen bei zu hohen Lärmwerten als ultima ratio, muss zuvor zum Schutz der Gesundheit der Anwohner in einer Gesamtbetrachtung zwingend auch der Lärmschutz an der Quelle eingehend geprüft werden, insbesondere, wenn damit die Voraussetzung für die Einhaltung der geforderten Lärmwerte erreicht werden könnten. Lärmschutz ist zudem eine Daueraufgabe, weshalb der Lärmschutz auch bei «lärmrechtlich sanierten» Strassen wie die Gerliswilstrasse im Zuge der geplanten Überbauung mit rund 180 Wohnungen neu beurteilt werden kann und müsste. Dazu kommt: Art. oder Sonderbauvorschriften des BP Sonne nennt die «bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität» als Ziel. Das ist richtig und im Zuge des verdichteten Bauens wichtig. Auch der Art. 1 der Sonderbauvorschriften ruft nach einem konsequenten Lärmschutz an der Quelle. Die Senkung des Strassenlärms ist für die Qualität des Aussen-		

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	raumes ein entscheidender Faktor und damit für Attraktivität des Standortes für die Investoren, Bewohner und Besucher.		
6.4	<u>Antrag zu SBV Art. 16 Abs.6:</u> Der Absatz ist so zu ergänzen, dass die Flachdachflächen extensiv begrünt werden müssen, auch wenn Anlagen zur Energiegewinnung realisiert werden.	Der Gemeinderat erkennt, dass der Absatz entsprechend ergänzt werden muss.	Ergänzung von SBV Art. 16 Abs. 6.: Flachdachflächen sind, wo es technisch möglich ist, und wo sie nicht als Dachterrasse, zur Erschliessung oder als technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Sie sind auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden.

7 Situationsplan

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
7.1	<u>Antrag:</u> Ein parallel zur Gerliswilstrasse verlaufender Schnitt (Baubereiche E – I) soll ergänzt werden. <u>Begründung:</u> Die Höhenentwicklung entlang der Gerliswilstrasse, insb. im Verhältnis zum Gasthaus Adler, kommt aus den Schnitten ungenügend zur Geltung.	Dem Antrag wird zugestimmt.	Der Situationsplan wird um einen entsprechenden Schnitt ergänzt.
7.2	<u>Antrag:</u> Ein parallel zur Gersagstrasse (Baubereiche I/A/B) verlaufender Schnitt soll ergänzt werden <u>Begründung:</u> Die Höhenentwicklung entlang der Gersagstrasse kommt aus den Schnitten ungenügend zur Geltung.	Mit den vorhandenen Schnitten im Situationsplan werden die Höhen der Baubereiche A, B und I bereits genügend aufgezeigt. Auf einen zusätzlichen Schnitt wird verzichtet.	keine
7.3	<u>Antrag:</u> Die festgelegten Höhenkoten des «massgebenden Terrains» sind in den Schnitten ebenfalls darzustellen. <u>Begründung:</u> Dies erleichtert die Lesbarkeit dieser Festsetzung.	Die Höhenkoten des massgebenden Terrains im Situationsplan werden als ausreichend erachtet.	keine
7.4	<u>Antrag:</u> Die Schraffur ist in Plan und Legende einheitlich darzustellen.	Dem Antrag wird zugestimmt.	Der Situation wird im Sinne einer besseren Leserlichkeit angepasst.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<u>Begründung:</u> Die Umrandung und Ausrichtung der Schraffur stimmen aktuell nicht überein. Dies irritiert		

8 Richtprojekt Architektur

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
8.1	<u>Antrag:</u> Eine Ansicht von der Gerliswilstrasse her ist zu ergänzen. <u>Begründung:</u> Die Eingliederung des Adlers kann aufgrund der vorhandenen Unterlagen kaum beurteilt werden.	Der Situationsplan des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Schnitt ergänzt. Auf die Ansicht von der Gerliswilstrasse im Richtprojekt wird verzichtet, da mit dem Schnitt im Situationsplan die gleichen Aussagen gemacht werden können.	Der Situationsplan wird um einen entsprechenden Schnitt ergänzt.
8.2	<u>Antrag:</u> Die Höhenentwicklung der Neubauten entlang der Gerliswilstrasse soll besser dokumentiert werden. <u>Begründung:</u> Die Eingliederung des Adlers kann aufgrund der vorhandenen Unterlagen kaum beurteilt werden.	Der Situationsplan des Bebauungsplans wird um einen entsprechenden Schnitt ergänzt. Auf die Ansicht von der Gerliswilstrasse im Richtprojekt wird verzichtet, da mit dem Schnitt im Situationsplan die gleichen Aussagen gemacht werden können.	Der Situationsplan wird um einen entsprechenden Schnitt ergänzt