



Überarbeitung Bebauungsplan Sonne

Im März 2022 lehnte der Einwohnerrat den Bebauungsplan Sonne mit knapper Mehrheit ab. Im Nachgang wurden die Hintergründe dieser Entscheidung vom Gemeinderat analysiert und verschiedene Optionen betreffend die zukünftige Entwicklung dieses zentralen Gebiets in Emmenbrücke geprüft. Der Gemeinderat entschied sich schlussendlich, den abgelehnten Bebauungsplan anzupassen und nochmals unter Einhaltung des regulären Verfahrens in den Einwohnerrat zu bringen. Dabei wurden die Fraktionen bereits frühzeitig eng mit einbezogen. Die wichtigsten Änderungen am jetzt vorgelegten Bebauungsplan gegenüber der abgelehnten Version sind die Folgenden:

- In den Baubereichen A bis D sind mind. 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von 3 Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.
- Zusätzlich sind in den Baubereichen A bis D mind. 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.
- Insgesamt sind mindestens 124 (zuvor 142) Parkplätze und maximal 170 (zuvor 195) Parkplätze zu erstellen. [...]
- Im «Bereich Hoffläche» (ohne «Vorzone Wohnungen») sind mindestens 1000 m² (zuvor 720 m²) Grünflächen zu realisieren und grosskronige Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen.

Öffentliche Mitwirkung

Gemäss § 6 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern fand vom 26. Januar 2023 bis 24. Februar 2023 die Mitwirkung zum überarbeiteten Bebauungsplan Sonne statt. Aufgelegen sind jene Unterlagen, welche am 12. Dezember 2022 vom Gemeinderat zur Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung verabschiedet wurden. Mit dieser Mitwirkung konnten sich interessierte und betroffene Privatpersonen, Fraktionen 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 von 21 Parteien Stellungnahmen eingereicht. Eingegangen sind unter anderem Gedanken zum Schutz des Gasthofs Adlers sowie Überlegungen zur Erschliessung und der Bemessung von Abstellflächen für Fahrzeuge. Weiter war auch die Sicherung von Eigentumswohnungen sowie von preisgünstigem Wohnraum ein wesentliches Thema. 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 zum Bebauungsplan geändert werden.

Weiteres Vorgehen

Die aufgrund der Mitwirkung und kantonaler Vorprüfung überarbeiteten Unterlagen werden dem Einwohnerrat zu einer 1. Lesung vorgelegt. Anschliessend findet die öffentliche Auflage statt, in welcher Einsprache erhoben werden kann. Schliesslich wird das Geschäft zur 2. Lesung und somit zur Beschlussfassung dem Einwohnerrat vorgelegt. Der Bebauungsplan untersteht anschliessend innerhalb einer Frist von 60 Tagen dem fakultativen Referendum. Nach diesem Schritt muss der Bebauungsplan zur Rechtskraft vom Regierungsrat genehmigt werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Mitwirkungseingaben	4
2	Bebauung & Nutzung	9
3	Gestaltung.....	20
4	Erschliessung und Mobilität.....	22
5	Freiräume.....	30
6	Situationsplan	34

Teilnehmende

11 Privatpersonen

2 Vereine

1 Unternehmen

3 Fraktionen

Umwelt- und Naturschutzkommission der Gemeinde Emmen UNK

Schweizerische Bundesbahnen SBB

Verkehrsclub der Schweiz VCS, Sektion Luzern

1 Allgemeine Mitwirkungseingaben

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
1.1	<p><u>Antrag:</u> Die Gemeinde Emmen hat ein vitales Interesse an einem lebendigen Zentrum für alle Einwohnerinnen und Einwohner und führt deshalb die nötigen Gespräche zwischen dem Förderverein Adler Kulturbeiz, dem Eigentümer, den umliegenden Investoren und Grundeigentümerinnen und dem Denkmalschutz.</p>	<p>Die Gemeinde Emmen nimmt ihre Funktion als Vermittlerin in Planungsvorhaben wahr und hat sich bereits stark in die Abstimmung der vielfältigen Interessen im Bebauungsplangebiet engagiert, gerade auch betreffend den Fortbestand des Gasthofs Adler. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass der Bebauungsplan in seiner vorliegenden Form seinen Beitrag zu einem lebendigen Zentrum leisten kann. Ein Erhalt des Gasthofs Adlers inklusive Saalnutzung im Anbau stellt für den Gemeinderat ein wünschenswertes Szenario dar. Der Bebauungsplan gibt den Grundeigentümern die Möglichkeit, den Bestand zu sichern und angemessen zu erweitern.</p> <p>Der Gasthof Adler mit dem angebauten Engelsaal ist im kantonalen Bauinventar als Zeuge der Entwicklung von Emmenbrücke nach 1900 als schützenswertes Gebäude eingetragen. Damit wird die kulturhistorische Bedeutung des Adlers hervorgehoben, es erwächst allerdings für die Grundeigentümerschaft keine abschliessende rechtliche Bindung zum Erhalt des Gebäudes. Die weitere Nutzung des Gasthofs Adler liegt damit in der Eigentumsfreiheit des heutigen Besitzers im Rahmen der gesetzlichen Rahmenbedingungen.</p>	Keine
1.2	<p><u>Bemerkung:</u> Eine öffentliche Mitwirkung während der Vakanz des Baudepartements und zur Hälfte während der Faschnachtsferien ist nicht sehr vertrauensbildend. Auch scheint die überraschend schnelle Neuauflage des Be-</p>	Die Gemeinde stellt bei Mitwirkungsverfahren und öffentlichen Auflagen stets sicher, dass weder die Festtage noch die Sommerferien tangiert werden. Für die Ansetzung der Verfahren ist im Sinne einer angemessenen Information der Bevölkerung zudem das Erschei-	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>bauungsplans mit einigen doch eher kosmetischen Anpassungen ausser Acht zu lassen, dass hier für die nächsten 50 bis 100 Jahre gebaut wird. Warum nicht ein bisschen visionärer denken und planen?</p>	<p>nungsdatum des Emmenmails entscheidend, in welchem auf das Verfahren aufmerksam gemacht wird. Würde die Gemeinde sämtliche Schulferien kategorisch ausschliessen, würden in der Folge zu wenige Zeitfenster für die verschiedenen Mitwirkungen und Auflagen in Frage kommen.</p> <p>Die Gemeinde hat in der Emmenmail-Ausgabe vom 26. Januar rechtzeitig auf die anstehende öffentliche Mitwirkung aufmerksam gemacht. Die öffentliche Sprechstunde vom 9. Februar wurde vor Beginn der Fasnachtsferien angesetzt und gut besucht. Insgesamt gingen Rückmeldungen von 21 verschiedenen Personen und Gruppen ein. Der Gemeinderat sieht sich darin bestärkt, dass der interessierten Bevölkerung ausreichende Mitwirkungsmöglichkeiten eingeräumt wurden.</p> <p>Auch ohne Stellenvakanz im DBU werden Bebauungspläne stets vom Gemeinderat als Gesamtes zur Mitwirkung freigegeben, insofern wurde hier nicht von der bewährten Praxis abgewichen. Die Aufgaben des Baudirektors werden während der Stellenvakanz stellvertretend vom Gemeinderat gemeinsam wahrgenommen. Aufgrund des langen Zeithorizontes bis zum Amtsantritt des Nachfolgers im DBU vertritt der Gemeinderat die Haltung, dass es nicht verhältnismässig sei, laufende Planungen komplett zu pausieren.</p> <p>Der Bebauungsplan Sonne entspringt einem langen Planungsprozess, in welchem die Interessen der Öffentlichkeit mit den Freiheiten der Grundeigentümer sowie den</p>	

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		<p>übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen abgestimmt werden mussten. Im Nachgang des Einwohnerratsentscheides wurden die kritischen Punkte identifiziert und nach Kompromissen gesucht. Der leicht überarbeitete Bebauungsplan Sonne stellt aus der Sicht des Gemeinderates ein qualitativ hochstehendes und breit getragenes Planungsinstrument dar, um das Gebiet langfristig umzugestalten.</p>	
1.3	<p><u>Generelle Anmerkung:</u> Die Ablehnung des Bebauungsplans vor gut einem Jahr als mangelnde Integration des Einwohnerrats zu erklären, greift zu kurz. Die damalige Debatte bildete einen grundsätzlichen Unmut in der Bevölkerung ab – von links bis rechts aufgrund der Erfahrungen der letzten Jahre und Jahrzehnte. Die Mehrheit der BewohnerInnen stemmt sich nicht gegen eine sinnvolle innere Verdichtung. Aber sehr wohl gegen die Art und Weise, wie das in Emmen oftmals abläuft. Die direktbetroffenen Anwohner werden mit den zum Teil unhaltbaren Zuständen allein gelassen. Insbesondere die äusserst prekäre Fuss- und Fahrradverbindung Grudligweg von der Celtastrasse zum Kanzlei-Kreisel oder der Umstand, dass in unmittelbarer Nähe von Schulhäusern Trottoirs kurzerhand von den Baustellen annektiert werden.</p>	<p>Der Einbindung des Einwohnerrates als gewählte Vertretung der Emmer Bevölkerung kommt aus Sicht des Gemeinderates eine entscheidende Rolle zu. Dementsprechend wurde er bei der Überarbeitung des Bebauungsplanes eng mit einbezogen. Der Gemeinderat stimmt der Anmerkung zu, dass bei Entwicklungsprozessen im Ortskern auch die direkte Einbindung der Bevölkerung wichtig ist. In diesem Sinne werden die partizipativen Gefässe laufend ausgebaut. Damit sollen möglichst frühzeitig die Meinungen der Bevölkerung abgeholt werden.</p> <p>Im revidierten kommunalen Verkehrsrichtplan wird festgehalten, dass die bestehende Veloverbindung Gerliswilstrasse – Celtastrasse ab Knoten Alte Kanzlei mittelfristig auszubauen sei (Massnahme V3 Veloverkehr).</p>	Keine
1.4	<p><u>Antrag:</u> Die Anträge der verschiedenen Mitwirkenden sind ernster zu behandeln.</p> <p><u>Begründung:</u></p>	<p>Der Gemeinderat teilt die Haltung der Mitwirkenden, dass Anträge im Mitwirkungsverfahren mit grosser Ernsthaftigkeit zu behandeln sind. Dabei wird das Ziel verfolgt, bereits vor der öffentlichen Auflage Verbesserungen an der Planung vornehmen zu können. Seit der ersten Mitwirkung zum Bebauungsplan Sonne konnte</p>	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Im ersten Anlauf des Bebauungsplans Sonne wurde bemängelt, dass zu wenig Mitwirkung stattgefunden hat. Die Mitwirkung zum Areal Schützenmatt hat jedoch gezeigt, dass auch wenn Akteure viel Zeit in die Mitwirkung investieren, die meisten Anträge kategorisch und oft mit Verweis auf die finanzielle Machbarkeit für die Immobilienbesitzer:innen oder Investoren abgelehnt werden. Diese Ablehnung passiert ohne hinreichende Begründung oder nachgewiesene zu hohe Kostenfolgen. Die Forschung zur Partizipation in politischen Prozessen zeigt klar auf, dass sich Akteure ernst genommen fühlen müssen. Bisherige Mitwirkungen werden jedoch eher als notwendiges Übel wahrgenommen, anstatt einer echten Auseinandersetzung mit den Bedürfnissen, Wünschen der verschiedenen Akteure. Im späteren Prozess werden dieselben Anträge anschliessend mit Begründungen wie "es braucht eine erneute öffentliche Auflage" oder "das Projekt ist schon zu weit fortgeschritten" abgelehnt. Echte Partizipation und Diskurs sieht anders aus. Eine folglich schwächere Partizipation von Akteuren ist daher nicht verwunderlich.</p>	<p>die Gemeinde im Rahmen anderer Arealentwicklungen bereits weitere Erfahrungen zu partizipativen Prozessen sammeln, welche sie kontinuierlich in die Praxis einfließen lässt. Einer transparenten und sachlichen Kommunikation kommt dabei eine besonders hohe Bedeutung zu. Das grosse Interesse am überarbeiteten Bebauungsplan Sonne in der Mitwirkung verdeutlicht die hohe Relevanz des Gebiets Sonne für die Zentrumsentwicklung in Emmenbrücke. Die Gemeinde sieht sich darin allerdings auch bestätigt, dass das Mitwirkungsverfahren angemessen kommuniziert wurde, und dass die Mitwirkenden die Bedeutung des Verfahrens anerkennen.</p> <p>Bei der Beantwortung der Mitwirkungseingaben legt der Gemeinderat grossen Wert auf eine fachlich fundierte Auseinandersetzung mit den Überlegungen der Stellungnahme. Aufgrund der sehr intensiven Auseinandersetzung mit der Planung kommt es regelmässig vor, dass in der Mitwirkung vorgeschlagene Optionen im Prozess aus fachlichen Gründen bereits verworfen wurden. Der Gemeinde kommt in diesem Falle die Aufgabe zu, eine fachlich korrekte, nachvollziehbare und transparente Herleitung zu formulieren.</p>	
1.5	<p><u>Antrag:</u> Durchmischung der Bewohner Familien / Singles / Rentner / Behinderte</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss Konzept ist ein Gemeinschaftsraum geplant. Dieser könnte dank der Durchmischung intensiver genutzt werden könnte als nur für Familienfeste.</p>	<p>Wie die Erfahrung in anderen Gebieten zeigt, ist die sehr urbane Lage des Gebiets Sonne vor allem für Alleinstehende und kinderlose Paare attraktiv. Eher untergeordnet sind die Wohnungen auch für Familien und Wohngemeinschaften attraktiv. Diese Erwartungen bilden sich im Wohnungsmix ab, der Schwerpunkt der vorgesehenen 274 Wohnungen liegt zurzeit auf 2.5- bis 4.5-</p>	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Alternativ könnte auch ein Gemeinschaftsgarten mit Gartenhaus für die Geräte in der Mitte des Hofes realisiert werden, um die Möglichkeit des Urban Gardenings umzusetzen.</p>	<p>Zimmer-Wohnungen und Atelierwohnungen. 5.5-Zimmer Wohnungen spielen eine untergeordnete Rolle.</p> <p>Grundsätzlich sind damit trotzdem die Bedingungen einer Durchmischung verschiedener Schichten gegeben. Die genaue Zusammensetzung der Bewohnerschaft kann auf Stufe Bebauungsplan nicht bestimmt werden.</p> <p>Wie in SBV Art. 25 Abs. 6 festgehalten wird, ist im Innenhof eine allseitig offene Überdachung mit einer Aussegeschossfläche von 140 m² als wettergeschützter Begegnungsort sowie ein Brunnen zu realisieren. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit die Bedingungen für ein aktives Zusammenleben im entstehenden Quartier gegeben sind.</p>	
1.6	<p><u>Antrag / Bemerkung:</u> Die "spezielle Kernzone" suggeriert eigentlich einen Ort, wo man Ruhe finden kann - also ein Park mit See, Spielplatz, Geheimverstecken, Büschen und Bäumen usw. Und neben dem Park gäbe es alles was es zum Leben sonst noch braucht: Shopping, gute Verkehrsan schlüsse, ÖV, und vor allem die Kulturbeiz Adler mit dem Engelsaal. Auf diese Wiese könne sich das Gebiet Sonne der Strategie 2033 als «Mein Lieblingsort» entwickeln.</p>	<p>Das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen führt auf, dass die spezielle Kernzone der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern dient. Der Bebauungsplan wird diesem Anspruch gerecht, indem er qualitätsvollen Wohnraum inklusive Freiraumangebot und Gewerbeflächen sowie belebte Erdgeschosse sicherstellt. Der Umgang mit dem Gasthof Adler inklusive Engelsaal wird im Rahmen des Bebauungsplans Sonne geregelt. Für weitere Ausführungen siehe Antwort Nr. 2.1</p>	Keine

2 Bebauung & Nutzung

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
2.1	<p><u>Antrag zu Art. 6 / 11 SBV:</u> Es sollen Massnahmen zur Unterstützung des Erhalts des Gasthaus Adler getroffen werden. bspw. durch den Übertrag von Geschossfläche des Baubereichs G1 auf andere Baubereiche.</p> <p><u>Begründung:</u> Das Gasthaus Adler verfügt über einen der wenigen Säle in der Gemeinde Emmen in einem Restaurant und ist für die Emmer Vereine und lokale/regionale Kulturschaffende von grosser Bedeutung. Ein Erhalt des Restaurants mit Saal soll auch von der Gemeinde gefördert werden. Es ist richtig und wichtig, dass die Siedlungserneuerung vorangetrieben wird, jedoch sollen nicht alle Zeitzeugen der Gemeinde Emmen der Bebauung weichen. In Bezug auf den Erhalt der Emmer Bauge-schichte, die Bedürfnisse der Emmer:innen sowie den klimaschonenden Umgang mit grauer Energie ist ein Erhalt zu bevorzugen. Ein Übertrag von Geschossfläche könnte eine Unterstützung zum Erhalt des Gebäudes ermöglichen.</p>	<p>Die von den Mitwirkenden vorgeschlagene Übertragung von Geschossfläche auf andere Baubereiche wurde im Laufe des Planungsprozesses geprüft. Die Variante wurde allerdings verworfen, weil damit städtebaulich unverträgliche Lösungen gefördert werden würden.</p> <p>Der Bebauungsplan gibt den Grundeigentümern allerdings die Möglichkeit, den Bestand zu sichern und angemessen zu erweitern.</p> <p>Für weitere Ausführungen hierzu wird auf die Antwort Nr. 1.1 verwiesen.</p>	Keine
2.2	<p><u>Antrag:</u> Das heutige Gasthaus Adler mit Saal als historische Anker eines gemeinsamen Emmer Erinnerungsbestands soll erhalten bzw. in die geplante Grossüberbauung integriert werden können. Gleiches soll für das ehemalige Hotel Bahnhof am Bahnhof Emmenbrücke sichergestellt werden.</p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt den hohen kulturhistorischen Wert des Gasthaus Adler. Der Bebauungsplan gibt den Grundeigentümern die Möglichkeit, den Bestand zu sichern und angemessen zu erweitern.</p> <p>Für weitere Ausführungen hierzu wird auf die Antwort Nr. 1.1 verwiesen.</p>	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p><u>Begründung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Der Mensch braucht Geschichte. Das gilt sowohl für Individuen als auch für Gesellschaften. Gemeinsame Erinnerungsbestände sind existenziell notwendig, sozusagen ein Menschenrecht. 2) Erinnerungen sind Teil unseres Bewusstseins, abstrakt, materiell nicht greifbar. Sie benötigen deshalb konkrete Anker, in Form von Objekten, Gebäuden, Plätzen, Landschaften. 3) Bauten sind dreidimensionale Zeugen der Erinnerung. Als solche verdienen sie einen verantwortungsvollen Umgang. Das schliesst den nötigen Unterhalt und Schutz dieser Zeugen mit ein, ebenso ihre allfällige Integration im Rahmen von Neubauten. 4) Jede Zeit («Epoche») hat das Recht, vielleicht sogar die Pflicht, sich in Bauten zu verkörpern. Im grösseren Rahmen eines Stadtteils oder eines Quartiers hat das möglichst so zu erfolgen, dass die historische Entwicklung optisch nachvollziehbar, «lesbar» bleibt. 	<p>Der Umgang mit dem Hotel Bahnhof ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens Sonne, sondern wurde im Rahmen der verschiedenen Projekte im Entwicklungsgebiet Luzern Nord behandelt.</p>	
2.3	<p><u>Antrag:</u> Damit der Eigentümer zu seiner maximalen Ausnutzungsziffer kommt und somit den Erhalt und die Sanierung des Gasthauses Adler und des Engelsaals finanzieren kann, ist der Wille aller Beteiligten und letztlich ein überzeugendes architektonisches Projekt notwendig. Wie eine solche kreative und architektonisch herausragende Lösung aussehen könnte, kann gut an der Lindenhausstrasse 2a in Luzern überprüft werden.</p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt den Sanierungsbedarf der Liegenschaft und die damit verbundenen Kosten, welche durch ein gut abgestimmtes Erweiterungsprojekt querfinanziert werden könnten. SBV Art. 11 Abs. 5 lässt denn auch angemessene Erweiterungen in den Baubereichen G1 (Adler) sowie G2 (Anbau) zu. Der Bebauungsplan gibt den Grundeigentümern somit die Möglichkeit, den Bestand zu sichern und angemessen zu erweitern.</p>	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		Für weitere Ausführungen hierzu wird auf die Antwort Nr. 1.1 verwiesen.	
2.4	<p><u>Antrag:</u> Die Gemeinde anerkennt den Beitrag des Adlers am gesellschaftlichen, sozialen und kulturellen Leben. Der historische Engelsaal ist bei einem Abriss adäquat zu ersetzen. Zudem ist beispielsweise durch eine Dienstbarkeitsvereinbarung (Duldung von Lärmemissionen) sicherzustellen, dass auch künftig ein Kultur- und Konzertbetrieb ermöglicht ist, wie dies beispielsweise für das Jugendkulturhaus Treibhaus in Luzern gemacht wurde.</p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt, dass der Engelsaal im Anbau des Gasthofs Adler in der jetzigen Form als Sitzungs- und Veranstaltungslokal einen Mehrwert für das Vereins- und Kulturleben bietet. Dieser ergibt sich nicht zuletzt durch die Kombination mit dem bestehenden Gastronomiebetrieb. Der Vergleich mit dem Jugendkulturhaus Treibhaus in Luzern greift aus der Sicht des Gemeinderates allerdings zu kurz. Beim Treibhaus handelt es sich um eine Liegenschaft im Eigentum der Stadt Luzern in der Zone für öffentliche Zwecke. Das Treibhaus bildet ein wichtiges Standbein der soziokulturellen Animation in der Stadt Luzern dar. Die Liegenschaft Adler wiederum befindet sich in Privateigentum an zentraler Lage in der Kernzone. Dabei ist auch zu beachten, dass mit dem nahegelegenen <i>Le Théâtre</i> und dem Restaurant <i>Prélude</i> bereits ein vergleichbares Angebot besteht. Die Nutzung im Rahmen der Zonenbestimmung liegt grundsätzlich in der Eigentumsfreiheit der Grundeigentümerschaft. Ein überwiegendes öffentliches Interesse zur Sicherung dieser Nutzung kann nicht geltend gemacht werden.</p> <p>Um die juristischen Möglichkeiten einer in der Mitwirkung angedachten Dienstbarkeit abzuschätzen, wurde ein Gutachten bei einer auf das Thema spezialisierten Fachperson in Auftrag gegeben. Dieses kommt zum Schluss, dass privatrechtliche Vereinbarungen zur Lo-</p>	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		<p>ckerung der öffentlich-rechtlich geltenden Belastungsgrenzwerte kein taugliches Instrument darstellen. Im Falle des als Beispiel vorgetragenen Treibhauses war die Dienstbarkeit ein Bestandteil einer grösseren Vergleichslösung, um die Weiterentwicklung des Emmi Areals zu erwirken und den Rückzug von Baueinsprachen zu erlangen. Daneben haben sich die Parteien auch auf Kostenbeiträge an Lärmschutzmassnahmen sowie die Schaffung einer Schlichtungsstelle für Klagen von Bewohnenden der Bebauung geeinigt. Dieser Fall zeigt allerdings auch auf, dass mittels einer privatrechtlichen Dienstbarkeit alleine lärmrechtliche Klagen sowie ein Einschreiten der öffentlichen Hand bei Überschreitung der Belastungsgrenzwerte nicht verhindert werden können. Dass die Dienstbarkeit zur Duldung von Immissionen als begleitendes Instrument im Rahmen einer integralen Vergleichslösung einen gewissen Effekt erzielen kann, ist möglich. Eine damit einhergehende Lockerung der geltenden umweltrechtlichen Belastungsgrenzwerte für Lärm ist jedoch nicht zulässig. Der Gemeinderat vertritt daher die Haltung, dass allfällige übermässige Lärmemissionen mittels baulicher oder betrieblicher Massnahmen zu reduzieren sind.</p>	
2.5	<p><u>Antrag zu Art. 13 Abs. 6:</u> Abs. 6 ist wie folgt anzupassen: »In den Baubereichen A bis D sind jeweils 20% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen sowie mind. 20% der Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum auszuführen. »</p>	<p>Im Nachgang des ersten Einwohnerratsentscheides im Jahr 2022 wurden unter Einbezug aller Fraktionen je 10% an preiswertem Wohnen bzw. Eigentumswohnungen als zweckmässiger Mindestanteil festgelegt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit die verschiedenen Haltungen angemessen abgebildet werden. Eine Erhö-</p>	

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p><u>Begründung:</u> Wünschenswert ist eine gute soziale Durchmischung. 20 % der Hauptnutzfläche sollte preisgünstiger Wohnraum darstellen, so dass auch Wohnungen für Menschen mit kleinerem Budget zur Verfügung stehen. 20 % der Hauptnutzfläche sollte zudem Eigentumswohnungen darstellen, da solche in der Gemeinde Emmen Mangelware darstellen.</p>	<p>hung des Anteils für Eigentumswohnungen sowie preiswertem Wohnen lehnt der Gemeinderat in diesem Sinne ab.</p>	
2.6	<p><u>Antrag:</u> Die Gemeinschaftsräume sollen nicht als Flächen des preisgünstigen Wohnens angerechnet werden können.</p>	<p>Der Gemeinderat folgt der Begründung der Mitwirkenden, dass die Flächen der allgemeinen Nutzung wie Gemeinschafts- und Mehrzweckräume nicht an den preisgünstigen Wohnraum angerechnet werden können, weil damit die Absichten dieser Bestimmung umgangen werden können.</p>	<p>In Art. 13 Abs. 6 wird der folgende Satz ersatzlos gestrichen:</p> <p>« [...] Flächen der allgemeinen Nutzung wie Gemeinschafts- und Mehrzweckräume können hierbei an den preisgünstigen Wohnraum angerechnet werden. [...] »</p>
2.7	<p><u>Antrag zu Art. 13 Abs. 6:</u> Der Abs. 6 soll komplett gestrichen werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Abs. 6 ist gut gemeint, aber er funktioniert nicht und ist kaum umsetzbar. Es ist nicht die Aufgabe der Gemeinde, die Preise von Wohneigentum zu definieren. Freie Marktwirtschaft statt Sozialismus.</p>	<p>Im Nachgang des ersten Einwohnerratsentscheides im Jahr 2022 wurden unter Einbezug aller Fraktionen je 10% preiswerter Wohnraum bzw. Eigentumswohnungen als zweckmässiger Mindestanteil der Hauptnutzfläche festgelegt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit die verschiedenen Haltungen angemessen abgebildet werden. Einer Streichung des Anteils für Eigentumswohnungen sowie preiswertem Wohnen lehnt der Gemeinderat in diesem Sinne ab.</p> <p>Aufgrund weiterführender Abklärungen der Gemeinde Emmen zur Thematik des preisgünstigen Wohnens hat</p>	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		der Gemeinderat Präzisierungen in den Sonderbauvorschriften vorgenommen. Hierfür wird auf die Antwort 2.5 verwiesen.	
2.8	<p><u>Antrag:</u> Die Gebäude A bis D sollen rückversetzt werden, damit die Gersagstrasse breiter und eine richtige Baumallee realisiert werden kann.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Fussgänger sollen nicht erdrückt werden zwischen der Strasse /SBB und den Gebäuden (20/30 Zone).</p> <p>Eine Alternative Möglichkeit bestünde in der Fassadenbegrünung mit immergrünen Pflanzen. Beides würde sich positiv auswirken auf die Thematik Luft Zirkulation und Temperaturkühlung in den immer heisseren Sommermonaten.</p> <p>Bei der Bepflanzung sollten trotz den höheren Kosten bewusst grössere Bäume und Sträucher gepflanzt werden, um das Projekt nicht schon bei der Besichtigung abzuwerten.</p>	<p>Gemäss dem wegleitenden Richtprojekt Freiraum sind entlang der Gersagstrasse Hochstammbeplantungen vorzusehen. Diese Qualität wird in den Sonderbauvorschriften sowie im Situationsplan grundeigentümergebündlich sichergestellt und ist nachweislich auch ohne Rückversatz der Gebäude umsetzbar.</p> <p>Im Bebauungsplanperimeter wurden umfangreiche Begrünungselemente (Strassenbäume, Hoffläche, Vorzonen Wohnungen) gesichert, welche sowohl die Aufenthaltsqualität als auch das Mikroklima positiv beeinflussen. Eine Fassadenbegrünung entlang der Strassenräume wird an dieser Lage jedoch nicht als erachtet, weil in den strassenseitigen Zugangsgeschossen nur publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe etc. zulässig sind, welche repräsentativ und einladend gestaltet werden müssen. Es soll eine hohe Transparenz angestrebt werden, welche im Widerspruch zu einer Fassadenbegrünung steht.</p>	Keine
2.9	<p><u>Antrag zu Art. 13 Abs. 6:</u> Die Flächen für Gemeinschaftsräume sollen als zusammenhängende Flächen von jeweils min. 20 m² realisiert werden.</p>	Im Richtprojekt wurde aufgezeigt, dass die Grösse der Mehrzweckräume von 15 m ² zweckmässig ist. In dieser Fläche sind bereits attraktive Nutzungen möglich. Aktivitäten in grösseren Gruppen werden durch den Gemeinschaftsraum mit einer Fläche von mindestens 70 m ² sichergestellt.	Keine
2.10	<p><u>Antrag / Bemerkung:</u> Das bestehende Gebäude in den Baubereichen I1 und I2 soll erhalten bleiben.</p>	Mit dem Bebauungsplan Sonne entsteht für die Grundeigentümer der Liegenschaft in den Baubereichen I1 und I2 kein Entwicklungszwang. Solange das Gebäude	

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p><u>Begründung:</u> Das Gebäude, das Gebäude I ersetzen soll, hat schon alles nötige. Restaurant, Bank, Zahn- und Jugendarzt. Zudem ist das heutige Gebäude schöner als jener "moderne" Neubau. Schönheit ist für jeden etwas anderes, aber das heutige Gebäude hat eine Einzigartigkeit. Es ist kein Beton Blockbau aus den 60er. Es hat Farbe, Struktur und eine tiefe. Im Gegensatz zu einen modernen Blockbau, hat es eine repräsentative Wirkung auf den Sonnenplatz.</p>	<p>den baupolizeilichen Anforderungen entsprechen kann, besteht die Bestandesgarantie.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan Sonne sollten allerdings die Grundlagen für eine gute Gestaltung geschaffen werden, falls die Grundeigentümer in der Zukunft von ihrem Recht Gebrauch machen sollten, eine bauliche Entwicklung anzustossen. In diesem Sinne wurden bereits städtebaulich verträgliche Bauvolumen auch für jene Baubereiche definiert, wo keine konkreten Entwicklungsabsichten bestehen.</p>	
2.11	<p><u>Antrag:</u> Zur Gersagstrasse soll ein attraktives Parterre mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zum einen sind dafür Möglichkeiten für eine Vorzone mit Vorgärten inklusive Obstbäume zu schaffen. Zudem sollen die Bedingungen für eine publikumsorientierte Parterrenutzung geschaffen werden, beispielsweise Einkauf für den täglichen Bedarf, Angebote mit Aufenthaltsqualität für gesellschaftlichen Austausch z.B. durch ein hallenartiges Raumangebot zur Nutzung für kulturelle Zwecke oder als Veranstaltungsort für Vereine der Quartiere.</p>	<p>Das Parterre zur Gersagstrasse ist gemäss Sonderbauvorschriften repräsentativ und einladend zu gestalten. Zudem sind nur publikumsorientierte Nutzungen, Dienstleistungsbetriebe, Gewerbebetriebe, Gastgewerbe sowie Arbeitsräume zulässig. Mit der Verpflichtung zu einer minimalen Geschosshöhe von 3.50 m wird die Attraktivität für Gewerbenutzungen sichergestellt. Damit kann der Forderung nach einem attraktiven, belebten Strassenraum entsprochen werden. Auch sieht der Gemeinderat eine Baumreihe entlang dieses wichtigen Strassenzuges vor. Grössere Grünflächen entlang des Strassenraums entsprechen aus Sicht des Gemeinderates allerdings nicht dem urbanen Charakter an dieser Lage, diese sind allerdings im Innenbereich des Gebietes sichergestellt.</p>	
2.12	<p><u>Antrag:</u> Eigentumswohnungen sowie die «Preisgünstigen Wohnungen» sollen keiner Nutzung als Airbnb - Wohnung zugeführt werden dürfen. Die Gemeinde hat dafür bis</p>	<p>Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wurde die Situation der Airbnb-Wohnungen im Gemeindegebiet analysiert und diskutiert. Das Phänomen stellt im Gemeindegebiet kein Problem im Wohnungsmarkt dar.</p>	<p>Art. 13 Abs. 6 wird folgendermassen angepasst: «[...] <i>gemäss Normsia 416 (2003) für Wohnen als</i></p>

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>zur 2. Lesung des BP Sonne die gesetzlichen Grundlagen zu schaffen. (zB analog Stadt Luzern). Die «Preisgünstigen Wohnungen» sollen zudem Wohnungen mit 3.5 und 4.5 Zimmer sein. Sie sollen in jedem Objekt auf allen Geschossen verteilt zu finden sein.</p> <p><u>Begründung:</u> Mit den Bestimmungen wird eine gute Durchmischung sichergestellt, so dass sich keine Gettoisierung bilden kann.</p>	<p>In diesem Sinne sind auch keine Bestimmungen in der revidierten Bau- und Zonenordnung vorgesehen. Der Gemeinderat möchte auf Stufe Bebauungsplan dementsprechend keine Einzellösung einfordern.</p> <p>Der Gemeinderat weist darauf hin, dass er gemäss Art. 13 Abs. 5 den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft festlegen kann, wenn dieser stark vom begleitenden Richtprojekt Architektur abweicht. Der Gemeinderat anerkennt jedoch, dass ein ausgeglichener Wohnungsmix innerhalb des Angebotes an Eigentumswohnungen bzw. preisgünstigen Wohnungen wünschenswert ist.</p> <p>Die Sorge vor sozialer Segregation im Bebauungsplan-gebiet, teilt der Gemeinderat nicht. Der Anteil von 10% an der realisierten Hauptnutzfläche der Bauten A, B, C und D stellen einen untergeordneten Anteil am gesamten Bebauungsplangebiet dar. Zudem teilen sich sämtliche Baubereiche den Freiraum, womit eine hohe Durchmischung der Bewohnerschaft sichergestellt werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet es allerdings als zweckmässig, wenn die preisgünstigen Wohnungen für verschiedene Anspruchsgruppen angeboten werden. In diesem Sinne wird eine diesbezügliche Präzisierung in die Sonderbauvorschriften aufgenommen.</p>	<p><i>preisgünstiger Wohnraum auszuführen. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen [...]»</i></p>
2.13	<u>Antrag:</u>	Zum Inhalt von privatrechtlichen Dienstbarkeiten kann und darf sich die Gemeinde nicht äussern.	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Die zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99, beide GB Emmen, geltenden Grenzbaurechte sind im Bebauungsplan Sonne einzuhalten.		
2.14	<p><u>Antrag:</u> Die zu Lasten der Grundstücke Nrn. 98 und 99 geltende Bauvorschrift, als Gebäude nicht höher als gemäss heutigem Stand gebaut werden dürfen, soll im Bebauungsplan Sonne berücksichtigt werden.</p>	Zum Inhalt von privatrechtlichen Dienstbarkeiten kann und darf sich die Gemeinde nicht äussern.	Keine
2.15	<p><u>Antrag:</u> Gewährung eines höheren Bauvolumens auf Parzelle 164, entsprechend den benachbarten Grundstücken.</p> <p><u>Begründung:</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 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 Höhensilhouette gewahrt 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</p>	Es ist zutreffend, dass das Gasthaus Adler als schützenswerte Baute eingetragen ist. Ebenfalls trifft zu, dass sich die kantonale Denkmalpflege im Rahmen der Vorprüfung 2020 dazu geäußert hat und eine Reduktion der Firsthöhen verlangte. Dieser Meinung gegenüber steht die Beurteilung eines ausgewiesenen Fachgremiums des Studienauftrags, 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. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung von 2020 hat der Kanton diesbezüglich eine Interessenabwägung vorgenommen. Neben den Stellungnahmen der Denkmalpflege wurden auch die anderen Fachstellen angehört. Der Kanton hat diesbezüglich entschieden, dass die vorgesehenen Höhen als städtebaulich verträglich erachtet werden. Der Kanton hat im Zuge der erneuten Vorprüfung festgehalten, dass die vorgenommenen Änderungen am Bebauungsplan Sonne im Ermessen der Gemeinde sind. Die kantonale Stellungnahme vom 4. Februar 2021 ist in seiner Aussage nach wie vor gültig.	Keine

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>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 entgegengetreten werden, als dem Grundstück Nr. 164, GB Emmen, in Beachtung der Grenzbaurechte, ebenfalls ein äquivalentes Bauvolumen zugestanden wird.</p> <p>Sollte deshalb diesbezüglich keine Einigung gefunden werden können, wäre die Umsetzung des Bebauungsplanes in höchstem Masse gefährdet, zumal jederzeit bei der kantonalen Denkmalpflege ein Schutzantrag gestellt werden könnte 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.</p>		
2.16	<p><u>Präzisierung</u></p>	<p>Damit die Absicht der Schaffung preiswerten Wohnraums sowie einer höheren Verfügbarkeit von Eigentumswohnungen mittels des Bebauungsplans richtig umgesetzt werden kann, hat der Gemeinderat zusätzliche Präzisierungen vorgenommen.</p> <p>In den Sonderbauvorschriften fehlte eine Aussage, dass sich die Mindestanteile auf die realisierte und nicht etwa auf die theoretisch umsetzbare Nutzfläche bezieht. Diese wurde abschliessend ergänzt.</p>	<p>Art. 13 Abs. 6 wird folgendermassen angepasst:</p> <p><i>«In den Baubereichen A bis D sind jeweils 10% der realisierten Hauptnutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als Eigentumswohnungen zu erstellen. In der Erstvermarktung der Eigentumswohnungen ist in Emmen wohnhaften Personen ein Vorkaufsrecht von</i></p>

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		<p>Zudem werden die Sonderbauvorschriften so angepasst, dass die Flächen der allgemeinen Nutzung wie Gemeinschafts- und Mehrzweckräume nicht an den preisgünstigen Wohnraum angerechnet werden können. Hierzu wird auf 2.7 verwiesen.</p> <p>Die Absicht bezüglich des Mindestanteil Eigentumswohnungen, nämlich die Erweiterung des Angebotes für bereits in Emmen wohnhafte Personen, wird aus Sicht des Gemeinderates mit der zur Mitwirkung vorgelegten Bestimmung noch nicht erreicht. So kann damit nicht verhindert werden, dass mindestens ein Anteil der Eigentumswohnungen an Drittpersonen weitervermietet werden, ohne dass damit in Emmen ansässigen Personen die Möglichkeit gegeben wurde, Wohneigentum zu erwerben. In diesem Sinne hält es der Gemeinderat für zweckmässig, im ersten Verkauf nach der baulichen Realisierung der Baubereiche A bis D ein Vorkaufsrecht über eine bestimmte Zeitspanne für in Emmen wohnhafte Personen festzulegen.</p> <p>Zuletzt hat sich gezeigt, dass es für die Begrifflichkeit des «preisgünstigen Wohnraums» keine übergeordnete rechtlich bindende Definition gibt. Die Gemeinde setzt sich im Rahmen der Ortsplanungsrevision und weiterer Arealentwicklungen intensiv mit der aktuellen Thematik auseinander und hat sich durch externe Fachpersonen fachlich beraten lassen. Auf der Grundlagen dieser Erkenntnisse werden die Sonderbauvorschriften mit einer entsprechenden Präzisierung ergänzt.</p>	<p><i>3 Monaten ab der Erstausschreibung zu gewähren. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen. »</i></p> <p>Art. 13 wird um einen zusätzlichen Absatz 7 folgendermassen ergänzt:</p> <p><i>«Zusätzlich zu Abs. 6 sind in den Baubereichen A bis D mind. 10% der realisierten Haupt-nutzfläche gemäss Norm sia 416 (2003) für Wohnen als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen. »</i></p>

3 Gestaltung

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
3.1	<p><u>Antrag:</u> Firmenreklamen müssen von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr ausgeschaltet werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Um einen Beitrag an das Stromsparen zu leisten müssen Firmenreklamen nicht über die Nacht beleuchtet sein.</p>	<p>Auch bei Firmenreklamen ist das Umweltschutzgesetz für alle Grundeigentümer gleichermassen einzuhalten. Mit Art. 30 Abs. 2 werden die Grundeigentümer zudem dazu verpflichtet, Neubauten nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Der Gemeinderat sieht damit die Rahmenbedingungen für eine umweltschonende Bebauung sichergestellt.</p> <p>Firmenreklamen haben weiter einen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebäudes. Art. 17 verlangt eine optimale Einfügung ins Ortsbild wobei insbesondere auf die nahegelegene Pfarrkirche Gerliswil Rücksicht zu nehmen ist. Zudem sind Reklamen und Firmenbeschriftungen auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken. Stark störende Firmenreklamen können in diesem Sinne bereits verhindert werden. Für eine abschliessende Beurteilung einer Reklame stellt allerdings das Baubewilligungsverfahren die richtige Stufe dar und nicht der Bebauungsplan.</p>	Keine
3.2	<p><u>Antrag:</u> Die Gemeinde trifft mit der Grundeigentümerschaft eine Vereinbarung, dass alle 8 Jahre die Fassaden neu gestrichen werden.</p>	Die Regelmässigkeit von Sanierungsarbeiten im Bebauungsplan festzulegen erachtet der Gemeinderat grundsätzlich als nicht stufengerecht. Zudem ist der Sanierungsbedarf von Unbekannten abhängig, wodurch die Bindung an ein starres Zeitintervall unverhältnismässig ist.	Keine

3.3	<p><u>Bemerkung:</u> Im Studienauftrag von Steiner hat man sich vor allem mit der Neuüberbauung an der Gersagstrasse befasst. Der städtebaulich wichtigere Teil entlang der Gerliswilstrasse wurde erst im Nachgang vertieft. Es stellt sich die Frage, ob diesem wichtigen Strassenzug in einem separaten, vollwertigen Verfahren mehr Beachtung geschenkt werden müsste. Dies mit der Folge, dass die Denkmalpflege nicht nur konsultiert, sondern vollwertig ins Verfahren einbezogen würde.</p>	<p>Im Rahmen des Studienauftrags wurden für den ganzen Bebauungsplanperimeter Gebäudevolumen erarbeitet. Im Nachgang wurden die Gebäudevolumen entlang der Gerliswilstrasse weiterbearbeitet und konkretisiert. Ein Ausschuss des Beurteilungsgremiums vom Studienauftrag begleitete diese Überarbeitung. In Art. 4 SBV ist festgehalten, dass sämtliche Bauprojekte vor dem bauwilligungsverfahren der Stadtbildkommission vorzulegen sind. Erfolgt durch die Stadtbildkommission zweimal eine negative Stellungnahme zu Bauprojekten der Baubereiche E, F1, F2, G1, G2, H1 und H2 (Alle an der gerliswilstrasse), kann der Gemeinderat auf Grundlage der Beurteilung der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.</p> <p>Für die städtebaulich besonders prägenden Baubereiche I1 und I2 muss in jedem Fall ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium durchgeführt werden.</p> <p>Der Gemeinderat sieht damit die Bedingungen für eine qualitativ hochstehende Entwicklung der Liegenschaften an der Gerliswilstrasse gegeben.</p>	Keine
-----	--	--	-------

4 Erschliessung und Mobilität

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
4.1	<p><u>Antrag:</u> Sicherstellung einer Busspur auf der Gersagstrasse von der Kühnewiese bis zum Kreisel Sonnenplatz, beispielsweise durch entsprechende Baulinien.</p> <p><u>Begründung:</u> Eine Busspur stellt insbesondere in der Hauptverkehrszeit bei Blaulichteinsätzen eine Fahrspur sicher. Dies z.B. beim Einsatz eines FW-Hubretters für die Gebäude mit 6 OG. Dies gibt die Gewähr, dass für den Verkehr stets weiterhin 2 Fahrspuren zur Verfügung stehen.</p> <p>Zudem könne damit die Fahrplaneinhaltung des öffentlichen Verkehrs besser eingehalten werden. Dies sei insbesondere auch im Hinblick des neuen Bushubs Kühnewiese wichtig.</p>	<p>Im Rahmen der Überlegungen zur Umgestaltung des Bushubs Gersag sowie im Betriebs- und Gestaltungskonzept des Gersagplatzes wurden verschiedene Optionen unter Berücksichtigung städtebaulicher Kriterien und eines gut funktionierenden Verkehrs geprüft. Schlussendlich wurde jene Variante als beste Option ermittelt, welche eine grosszügige Busbucht am Gersagplatz kombiniert mit einer intelligenten Busbevorzugung auf der Gersagstrasse vorsieht.</p> <p>Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass eine Entscheidung diesbezüglich auf der Grundlage von fachlich fundierten Aussagen stattfinden kann. In diesem Sinne wurde zur Prüfung dieser Argumente wurde im Auftrage der Gemeinde Emmen ein Fachgutachten erstellt. Dieses empfiehlt, die Planung für eine Busbevorzugung auf der Rüeggisingerstrasse (Nord) weiter zu konkretisieren. Die Busspur auf der Gersagstrasse soll nicht weiterverfolgt werden. Die Gründe sind der Wichtigkeit nach zusammenfassend beschrieben:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Eine Busbevorzugung auf der Rüeggisingerstrasse (Nord) bringt für sämtliche Buslinien die den Bahnhof Gersag bedienen einen Vorteil. Mit einer Busspur auf der Gersagstrasse werden nur zwei von vier Buslinien bevorzugt. 2) Aufgrund der Topografie und der Bahnunterführung ist die Gersagstrasse ungeeignet für einen Ausbau 	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		<p>des Strassenquerschnitts. Im Bereich der Rüeggisingerstrasse (Nord) kann eine Busbevorzugung unter deutlich besseren Voraussetzungen geplant und realisiert werden. Der Kosten / Nutzen Vorteil ist bei einer Busbevorzugung Rüeggisingerstrasse (Nord) deutlich höher, unter anderem, weil diese innerhalb des bestehenden Strassenraums umgesetzt werden kann.</p> <p>3) Im Bereich der Rüeggisingerstrasse (Nord) befinden sich keine Haltestellen des öffentlichen Verkehrs. Damit ist in diesem Bereich das Querungsbedürfnis deutlich geringer und eine Dosierung des MIV's angebracht.</p> <p>Der Gemeinderat hält basierend auf diesen Überlegungen an der im Bebauungsplan abgebildeten Verkehrslösung fest.</p>	
4.2	<p><u>Antrag:</u> Am Sonnenplatz soll maximal autoarmes Wohnen realisiert werden (max. 0,5 PP je Wohnung), besser aber autofreies Wohnen (0 bis 0,2 PP je Wohnung). Für autoarmes Wohnen ist die maximale Zahl der Parkplätze im BP Sonne damit bei 275 Wohnungen auf höchstens 137 Parkplätze zu begrenzen.</p> <p><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 FW wie das Aggloprogramm (Ziel: Reduktion des MIV-Anteils) oder die</p>	<p>Zu beachten ist, dass die für die Bewohner und Beschäftigten zwischen 105 und 142 Parkplätzen zulässig sind. Gemäss den vorgenommenen Berechnungen werden für die Beschäftigten rund 25 Parkplätze vorgesehen. Die genaue Verteilung zwischen Bewohner und Beschäftigten hängt vom Nutzungsmix ab und kann von den jeweiligen Grundeigentümern frei zugeteilt werden. Für die Bewohner ist gemäss unseren Berechnungen maximal rund 117 Parkplätzen zu rechnen. Bei rund 275 Wohnungen würde dies pro Wohnung in etwa 0.42 Parkplätze bedeuten. Mit der nun definierten Anzahl Parkplätze werden die Vorgaben für autoarmes Wohnen bereits erfüllt. Bei der Definition wurde aufgrund der zentralen, vom ÖV gut erschlossenen Lage eine Reduktion des Normbedarfs vorgenommen. Der Gemeinderat erachtet die nun festgelegte maximale Parkplatzzahl als ein der Lage angepasstes Angebot.</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Mobilitätsstrategie des Kantons Luzern «Zukunft Mobilität Luzern».</p> <p>Die Zahl der Parkplätze ist ein wichtiger Hebel, um das MIV-Aufkommen zu steuern. Gerade an mit dem ÖV und FVV bestens erschlossenen Zentrumsanlagen sind — mit Blick auf die Herausforderungen der Zukunft — autofreie oder autoarme Siedlungen zu bauen.</p> <p>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.</p> <p>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).</p>		
4.3	<p><u>Antrag:</u> Die maximale Parkplatzzahl ist auf 124 zu reduzieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Wohnungen an dieser zentralen, perfekt erschlossenen Lage werden bei Emmer*innen ohne Auto beliebt sein.</p>	Im Nachgang des ersten Einwohnerratsentscheides im Jahr 2022 wurden unter Einbezug aller politischen Parteien die maximale Anzahl Parkplätze als zweckmässig beurteilt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit die	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Ziehen wir mit den Wohnungen an diesem Standort Menschen an, die ihr Auto täglich brauchen, ist der Verkehrskollaps vorprogrammiert. Deshalb ist es wichtig, dass die Gemeinde hier lenkend eingreift. Mehr als 124 Parkplätze, was an diesem Standort schon sehr viele zusätzliche [Fahrtbewegungen darstellen (man rechnet mit täglich 3,5 Fahrten pro Parkplatz (!)), sind weder nötig noch erträglich für das bereits heute fast kollabierende Verkehrssystem im Raum Gersag/Sonnenplatz.</p>	<p>verschiedenen Haltungen angemessen abgebildet werden. Eine weitere Reduktion des Parkplatzangebotes lehnt der Gemeinderat in diesem Sinne ab.</p> <p>Zu beachten ist, dass die für die Bewohner und Beschäftigten zwischen 105 und 142 Parkplätzen zulässig sind. Gemäss den vorgenommenen Berechnungen werden für die Beschäftigten rund 25 Parkplätze vorgesehen. Die genaue Verteilung zwischen Bewohner und Beschäftigten hängt vom Nutzungsmix ab und kann von den jeweiligen Grundeigentümern frei zugeteilt werden. Für die Bewohner ist gemäss unseren Berechnungen maximal rund 117 Parkplätzen zu rechnen. Bei rund 275 Wohnungen würde dies pro Wohnung in etwa 0.42 Parkplätze bedeuten. Mit der nun definierten Anzahl Parkplätze werden die Vorgaben für autoarmes Wohnen bereits erfüllt. Der Gemeinderat erachtet die nun festgelegte maximale Parkplatzzahl als ein der Lage angepasstes Angebot.</p>	
4.4	<p><u>Antrag:</u> Die Parkplatzzahl sollte –im Minimum 142, im Maximum 195 betragen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Anzahl Parkplätze wird unnötig stark eingeschränkt.</p>	<p>Bei der Definition wurde aufgrund der zentralen, vom ÖV gut erschlossenen Lage eine Reduktion des Normbedarfs vorgenommen. Im Nachgang des ersten Einwohnerratsentscheides im Jahr 2022 wurden unter Einbezug aller politischen Parteien die maximale Anzahl Parkplätze als zweckmässig beurteilt. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass damit die verschiedenen Haltungen angemessen abgebildet werden. Eine Erhöhung des Parkplatzangebotes lehnt der Gemeinderat in diesem Sinne ab.</p>	Keine
4.5	<p><u>Antrag:</u></p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt die Problematik, welche Lärmschutzmassnahmen erfordert. Bereits seit Jahren</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Die vom Kanton im Schreiben vom 9. März 2022 zugesicherte Temporeduktion auf T30 zwischen Sonnenplatz und Kanzelekreisel muss spätestens ab Inbetriebnahme der neuen Überbauung umgesetzt sein. Seitens des Kantons sind dafür verbindliche Zusicherungen notwendig. Weiter gilt es abzuklären, ob als zusätzliche Lärmschutzmassnahme der Einbau eines lärmarmen Belags (SDA4) notwendig, zweck- und verhältnismässig wäre. Gleiches gilt für die Gersagstrasse als Gemeindestrasse (in der Verantwortung der Gemeinde).</p> <p><u>Begründung:</u> 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 als bundesrechtswidrig beurteilt (Urteile 1C_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.</p>	<p>steht die Gemeinde mit den kantonalen Behörden im Austausch, um tragfähige Aussagen zur Entwicklung dieser Strasse treffen zu können. Mit der vom Kanton zugesicherten Temporeduktion konnte eine wichtige Einigung getroffen werden, welche sich positiv auf die Wohn- und Aufenthaltsqualität im Raum Gerliswilstrasse auswirken wird.</p> <p>Die Änderung der Signalisation muss nun in einem separaten Verfahren durchgeführt werden. Spätestens mit Umsetzung der im BP Sonne angedachten Bauten entlang der Gerliswilstrasse soll diese Reduktion des Temporegimes umgesetzt sein.</p> <p>Mit Art. 8 Abs. 5 der Sonderbauvorschriften wird zudem die Koordination zwischen dem Bauprojekt und dem BGK sichergestellt.</p>	
4.6	<p><u>Bemerkung:</u> Die Anzahl Parkplätze wurde verringert. Diese Massnahme ist positiv zu werten, da der äusserst zentrale Standort gut durch den ÖV erschlossen ist.</p>	<p>Wird zustimmend zur Kenntnis genommen, die Schlussfolgerung der Mitwirkenden deckt sich mit der Haltung des Gemeinderates.</p>	Keine
4.7	<p><u>Antrag:</u> Bei den neu erstellen Parkplätzen wäre es toll, wenn diese mit E-Ladestationen ausgerüstet werden könnten. Idealerweise könnten die E-Ladestationen den Strom</p>	<p>Art. 20 Abs. 6 SBV hält fest, dass die Parkplätze für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzubereiten sind. So wird unter anderem gefordert, dass genügend Leerrohre eingearbeitet werden müssen, zudem ist die</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>von den Solaranlagen beziehen, welche auf den Dächern der neu erstellten Gebäude entstehen. Die Energie der "Sonne" sollte am "Sonnenplatz" genutzt werden.</p>	<p>Stromversorgung so zu dimensionieren, dass alle Abstellplätze für Elektrofahrzeuge ausgerüstet werden könnten. Der Gemeinderat kann zudem im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Anzahl von ausgestatteten Parkplätzen für den Betrieb von Elektrofahrzeugen verlangen. Der Gemeinderat sieht damit den berechtigten Antrag der Mitwirkenden soweit erfüllt, weil eine nachfrageorientierte Elektrifizierung der Abstellplätze jederzeit möglich ist. Die genaue Verwendung des Solarstroms jedoch bereits im Bebauungsplan festzulegen erachtet der Gemeinderat als nicht stufengerecht.</p>	
4.8	<p><u>Antrag:</u> Sicherstellung eines neuen Velowegs ab Unterführung Gersag, über Parz. 2512 nach Kreisel Alte Kanzlei.</p> <p><u>Begründung:</u> Durch den Wegfall der heute bergwärts, nach der Kreisel Sonnenplatz führenden Velospur und ergänzend durch ein Velofahrverbot auf derselben, ersetzt mit dem neu zu erstellenden Veloweg über Parz. 2512 wird die Sicherheit für Velofahrer und Fussgänger bedeutend erhöht und sichergestellt. Gleichzeitig können für Passanten welche den öff. Verkehr, d.h. Bahn und Bus benötigen genügend gedeckte Veloständer gebaut werden.</p> <p>Bisher mussten die Autos um beim Überholen der Velos einen Sicherheitsabstand zum Gegenverkehr zu haben, den Geräuschpegel steigernd stark beschleunigen um</p>	<p>Auf der Gersagstrasse ist bergwärts in Richtung Sonnenplatz ein Velostreifen von 1.5 m Breite geplant, damit die Velofahrer, insbesondere bei Stau, sicher am motorisierten Individualverkehr vorbeifahren können. Damit ist diese wichtige Veloverbindung bereits langfristig sichergestellt.</p> <p>Im revidierten kommunalen Verkehrsrichtplan wird zudem festgehalten, dass die bestehende Veloverbindung Gerliswilstrasse – Celtastrasse ab Knoten Alte Kanzlei mittelfristig auszubauen sei (Massnahme V3 Veloverkehr). Der Verkehrsrichtplan ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument.</p> <p>Der Antrag, ein Velofahrverbot auf der Gersagstrasse zu errichten und eine neue Veloverbindung über das Grundstück Nr. 2512 zum Kreisel Alte Kanzlei zu erstellen, erachtet der Gemeinderat nicht als zweckmässig.</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>eine möglichst kurze Überholstrecke zu haben. Gleichzeitig wichen die Velofahrer trotzdem oft aus Sicherheitsbedenken auf das Trottoir aus was wiederum die Fussgänger beeinträchtigte, beängstigte und Gefahren aussetzte.</p>	<p>Mit den aufgeführten Massnahmen wird die Sicherheit für den Veloverkehr erhöht.</p>	
4.9	<p>Antrag: Sicherstellung einer Zufahrt für die Überbauung Sonne über den Kreisel Alte Kanzlei, bspw. durch entsprechende Baulinien.</p> <p>Begründung: Mit dem geplanten erhöhten Verkehrsaufkommen für die Einstellhallen - Einfahrt der Überbauung Sonne durch deren zusätzliche 170 Parkplätze über die bestehende Einfahrt hinter dem Gebäude Gerliswilstr. 74 (UBS) ab der Gersagstrasse, wird der Verkehrsfluss (tlw. öff. Verkehr) auf der Gersagstrasse durch diese zusätzlichen Zu- und Wegfahrten massiv erhöht. Die Gefahr eines Rückstaus auf/in den Kreisel Sonnenplatz wird erhöht. Dies ist von den kt.-Behörden in der Beurteilung im Vergleich mit der Ausfahrt Kreisel Sonnenplatz mit Kreisel Alte Kanzlei zu berücksichtigen.</p> <p>Mit der Erhöhung des Verkehrsaufkommens werden die Staulagen und Stauzeiten erheblich zunehmen. Dadurch können auch die von der SBB die vorgeschriebenen Umsteigezeiten öff. Busverkehr /SBB weitgehend nicht eingehalten werden.</p> <p>Mit der Sanierung der Gerliswilstrasse vom Kreisel Sonnenplatz nach Grosskreisel Sprengi ist ab Kreisel Alte Kanzlei eine Busspur angedacht. Mit der Weitung des</p>	<p>Bereits heute werden 57 Parkplätze über die Gersagstrasse erschlossen. Damit werden im Endzustand des Bebauungsplans Sonne maximal 113 zusätzliche Parkplätze ab der Gersagstrasse erschlossen.</p> <p>In der Erarbeitung des Bebauungsplans Sonne wurden unter Einbezug der kantonalen Behörden verschiedene Varianten zur Erschliessung des Gebiets geprüft. Dabei wurde die Leistungsfähigkeit des Knotens Sonnenplatz mit der nun gewählten Variante nachgewiesen. Diese Variante ist zudem bestmöglich mit den übergeordneten Planungen auf der Gerliswil-, und der Gersag und Rüeeggingerstrasse vereinbar. Eine Erschliessung ab Knoten Alte Kanzlei wurde deshalb nicht weiterverfolgt.</p> <p>Für weitere Ausführungen hierzu wird auf die Antwort Nr. 4.1 verwiesen.</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Kreisels Alte Kanzlei, eventuell mit Bypass für Quartieranschluss Grudlig würde auch eine rückwärtige Zufahrt für die Blaulichtorganisationen in die Überbauung Sonne sicher gestellt.</p>		
4.10	<p><u>Antrag zu Art. 18 Abs. 3:</u> Die geeigneten Massnahmen in Abs. 3 sind genauer auszuführen.</p> <p><u>Begründung:</u> Es ist bereits vorgängig zu bestimmen, welche Massnahmen ergriffen werden sollen. Dies soll verhindern, dass keine Einigung gefunden werden kann.</p>	<p>Mit der Bestimmung in Abs. 3 werden der Gemeinde genügend Möglichkeiten gegeben, im Bedarfsfall geeignete Massnahmen einzufordern. Der Bebauungsplan ist allerdings nicht die richtige Planungsebene um eine genauere Definition vorzunehmen. Mit dem Bebauungsplan wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, welches für die weiteren Planungs- und Umsetzungsschritte wegleitend ist. Dabei wird in Kapitel 6.4 beschrieben, wie eine Ausfahrtsbeschränkung umgesetzt werden könnte.</p>	Keine
	<p><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 ein entsprechendes Wegrecht. Überdies besteht ein Mitbenützungsrecht zum Parkieren von Motorfahrzeugen auf dem Platz entlang der Kantonsstrasse (Gerliswilstrasse). Auch diese beiden Rechte werden mit dem Bebauungsplan Sonne negiert.</p>	<p>Der Kanton bewilligt den Bebauungsplan nur, wenn es eine rückwärtige 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.</p>	Keine
	<p><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</p>	<p>Der Kanton bewilligt den Bebauungsplan nur, wenn es eine rückwärtige 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</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Bebauungsplan Sonne werden auch diese Fahrwegrechte missachtet.	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.	
	<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 rückwärtige 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

5 Freiräume

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
5.1	<u>Antrag:</u> Die Grünflächen sollen mit einheimischen Gewächsen bepflanzt werden.	Bei der Bepflanzung der Grünflächen ist das Richtprojekt Freiraum begleitend. Demnach bilden Einheimische Hochstamm-bäume wie Pappel, Ahorn, Mehlbeere oder Föhre das Grundgerüst der Bepflanzung. In den Sonderbauvorschriften wird unter Art. 28 zudem grundeigentümergebunden festgehalten, dass für Bäume und Sträucher standortgerechte und einheimische Arten zu verwenden sind. Entlang der Strassenräume sind die Bäume sehr starken Belastungen ausgesetzt, weshalb nur wenige Bäume den Anforderungen gerecht werden können. Der Gemeinderat möchte für die stadtklimatisch wichtige Strassenraumbegrünung im Sinne der Standortgerechtigkeit	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		etwas mehr Freiheiten zulassen. Der Gemeinderat sieht damit das Anliegen im Rahmen der praktischen Aspekte bestmöglich abgebildet.	
5.2	<p><u>Antrag:</u> Nach Möglichkeit sollte in der Umgebung der Gebäude möglichst wenig Fläche versiegelt werden (Alternativ: Kiesflächen oder Pflastersteine ohne Fugen).</p>	<p>Gemäss Art. 25 SBV sind Aspekte der Aufheizung und Verdunstungsmöglichkeiten grundsätzlich bei der Oberflächengestaltung zu berücksichtigen. Die Freiraumbereiche Grünflächen und Hoffläche werden bereits mit den gegebenen Bestimmungen ausreichend vor Versiegelung geschützt.</p> <p>Die Ausgestaltung der privaten Umgebungsflächen sowie der Strassenräume mit Hartflächen ist zum einen aus betrieblichen Gründen (z.B. Anlieferung, Werkdienst, ...) zweckmässig, zum anderen wird eine Chausserie oder Begrünung der Flächen dem urbanen Charakter des Strassenzuges an dieser Lage nicht gerecht.</p>	Keine
5.3	<p><u>Stellungnahme:</u> Baum- und Gehölzpflanzungen an der Bahnlinie sind so zu gestalten und zu unterhalten, dass die Weisung der SBB R I-20025 «Unterhalt der Grünflächen: Wald und Einzelbäume» eingehalten wird. Aus Sicherheitsgründen ist die maximale Wuchshöhe der Sträucher und Bäume so zu begrenzen, dass bei einem allfälligen Umstürzen der Gehölze das Bankett der Bahn nicht erreicht wird. Dies ist sichergestellt, wenn ab dem Bankett ein Winkel von 45° eingehalten wird.</p>	Das Anliegen wird durch die Bestimmungen des Bebauungsplans Sonne nicht tangiert. Allfällige Verletzungen der Norm können im Baubewilligungsverfahren beanstandet werden.	Keine
5.4	<p><u>Antrag:</u> In einem Wohnbau des Bebauungsplanes oder als Annexbau sind der Gemeinde KITA - Räumlichkeiten analog BZE in Emmen und deren Ausrüstung kostenlos zu Eigentum zu überlassen.</p>	Spielgruppen und insbesondere Kindertagesstätten KITA sind im Gegensatz zum Kindergarten private Angebote. Den Betreibenden von Spielgruppen wird eine gewisse finanzielle Unterstützung gewährt, welche jedoch an Leistungsvereinbarungen geknüpft ist. Dadurch	

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>Die Aussenspielplätze sollen unter Mitspracherecht und Vetorecht der Gemeindeverwaltung der allg. Hausordnung unterstellt sein.</p> <p><u>Begründung:</u> Früher war es üblich, dass die Gde. Emmen von Investoren von Grossüberbauungen kostenlose Kindergarten - Räumlichkeiten verlangt hatte. Nachdem heute ein anderer Kindergartenbetrieb (2-jähriger Vorschulbetrieb) angesagt ist, sind an deren statt KITA - Räumlichkeiten und dazugehörige Aussenspielflächen einzufordern.</p>	<p>kann die Gemeinde einen regulierenden Einfluss ausüben. Bei Kindertagesstätten hat die Gemeinde wiederum gar keinen direkten Einfluss auf das Angebot. Für eine derart spezifische Einschränkung der Nutzung sieht der Gemeinderat die Bedingungen daher nicht gegeben.</p> <p>Die Gemeinde Emmen ist sich der Nachfrage nach Kinderbetreuungsangeboten bewusst und ist im Austausch mit entsprechenden Anbietern. Sie setzt sich für ein der Nachfrage entsprechendes Angebot ein, beispielsweise indem sie den Kontakt zwischen Eigentümern und Dienstleistern fördert, den Bedarf bekräftigt oder bei eigenen Entwicklungsprojekten Flächen sicherstellt.</p> <p>Zudem besteht gegenwärtig nach Kenntnisstand der Gemeinde kein Bedarf für zusätzliche Betreuungsangebote im Gebiet Sonne, womit sich in diesem Sinne auch kein Handlungsdruck ergibt.</p>	
5.5	<p><u>Antrag:</u> Die alte Linde und der dazu notwendige Lebensraum hinter dem Bau auf der Parzelle 100, Grundbuch Emmen, ist in das Emmer Inventar schützenswerter Bäume aufzunehmen und damit der Fortbestand im Rahmen des Bebauungsplan Sonne gesichert und gewährleistet.</p> <p><u>Begründung:</u> Im Planungsperimeter Sonne soll ein lebenswerter Raum erhalten werden und kein zweiter Sonnenplatz entstehen. Die angedachten Pflanzen und Bäume im Hofbereich des Planungsperimeters Sonne rechtfertigen</p>	<p>Die Gemeinde anerkennt den ökologischen und identitätsstiftenden Wert der Linde auf der Parzelle 100. Im Rahmen der ersten Mitwirkung wurden bereits Varianten geprüft, ob dieser wichtige Baum nicht doch in das Bebauungskonzept integriert werden könnte. Aufgrund der herausfordernden Erschliessungssituation ist allerdings die Erkenntnis herangewachsen, dass ein Fortbestand der Linde nicht vereinbar mit dem Bebauungsplan Sonne in dieser Form ist. Der Wegfall dieses Baumes wird mit hohen Qualitätsansprüchen an den neu zu gestaltenden Freiraum kompensiert.</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p>die zukünftige Fällung der alten Linde zu Gunsten grösserem Bauvolumen und Infrastruktur nicht. Es wird Jahrzehnte dauern bis die Neubepflanzung nur annähernd die Wirkung und Ausstrahlung der alten Linde erreicht. Im Übrigen besteht mit der anstehenden Überarbeitung des Inventars schützenswerter Bäume auf Emmer-Boden jetzt die Gelegenheit diesen Baum ins Inventar aufzunehmen.</p>	<p>Der Gemeinderat anerkennt, dass am Sonnenplatz noch ungenutzte Potenziale im Sinne einer hohen Aufenthaltsqualität bestehen und strebt eine Verbesserung der Situation an. Er weist aber darauf hin, dass sich die Bebauung, die Nutzung und das Freiraumkonzept deutlich von der vorhandenen Situation am Sonnenplatz unterscheiden. Die Entstehung eines zweiten Sonnenplatzes stellt damit ein unrealistisches Szenario dar.</p>	
5.6	<p><u>Bemerkung/Antrag:</u> Dass der Wanderweg Fussweg durch die Bebauung verläuft ist sehr wichtig den nur dadurch wird dies belebt und die Bebauung Sonne bekommt wieder ihren Stellenwert wie in der Vergangenheit.</p> <p>Durch gezielte Platzierung von Cafés, Bistros und Läden wird die Überbauung eine Bahnhofs ähnliche Einkaufspassage für Pendler.</p>	<p>Der bestehende Wanderweg ist gemäss Bebauungsplan dauerhaft als solcher freizuhalten. Der Antrag kann damit bereits jetzt vollumfänglich erfüllt werden.</p> <p>Auf Erdgeschossniveau sind ausschliesslich publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe etc. zulässig, welche repräsentativ und einladend gestaltet werden müssen. Den genauen Mix auf Stufe Bebauungsplan zu definieren, stellt aber eine zu grosse Einschränkung der Eigentumsfreiheit dar und wird vom Gemeinderat daher abgelehnt.</p>	Keine
5.7	<p><u>Antrag / Bemerkung:</u> Das Gebiet Sonne soll vollständig mit Bäumen und Büschen bepflanzt mit einem Spielplatz ausgestattet werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Es gibt bereits zu viele Gebäude und zu wenige Parks in der Nähe. Ein Park im Zentrum würde die Gemeinde viel attraktiver machen.</p>	<p>Das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement führt einen Grossteil des Perimeters des Bebauungsplans Sonne bereits heute der Kernzone zu. Diese dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Der Bebauungsplan Sonne kann dieser Bestimmung durch seinen breiten Nutzungsmix gerecht werden. Dabei werden auch genügend Freiräume mit Spielplätzen und Freizeitanlagen für unterschiedliche Altersgruppen sichergestellt. Die Lage ist gerade auch attraktiv, weil in unmittelbarer Nähe im Bereich Gersag / Mooshüsli Naherholungsgebiete erreichbar sind.</p>	Keine

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
5.8	<u>Antrag:</u> Auf dem Dach eines Gebäudes an der Gersagstrasse soll eine öffentlich zugängliche Rooftop-Bar eingefordert werden.	Der Bebauungsplan Sonne legt fest, dass Terrassen oder nutzbare Dachbereiche in den Baubereichen A, B, C, D entlang der Gersagstrasse nicht zulässig sind. Diese lassen sich nicht mit dem durch das qualifizierte Verfahren erarbeitete Richtprojekt vereinbaren. In den übrigen Baubereichen sind Dachnutzungen grundsätzlich möglich, es wird in diesem Falle auch eine zusätzliche Höhe für Absturzsicherungen gewährt. Die Verpflichtung, eine so spezifische Nutzung wie eine Rooftop-Bar zu errichten stellt aus der Sicht des Gemeinderates eine zu weitgehende Einschränkung der Eigentumsfreiheit dar. Zudem sei auch darauf hingewiesen, dass Gastronomienutzungen auf Dachflächen erfahrungsgemäss zu Konflikten in der Nachbarschaft führen können.	Keine
5.9	<u>Antrag:</u> Es sollen Raumangebote für handwerkliches Schaffen, Wohnateliers, Ateliers geschaffen werden.	Der Bebauungsplan gibt in Art. 13 Abs. 4 vor, das im Baubereich D ein Gemeinschaftsraum von mindestens 70 m ² HNF sowie mindestens 8 Mehrzweckräume mit einer Fläche von je mindestens 15 m ² HNF zu erstellen sind. Der Antrag kann somit vollumfänglich erfüllt werden.	Keine

6 Situationsplan

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
6.1	<u>Antrag:</u> Die Schnitte A-D und E-I sind um das Gebäude Gerliswilstrasse 86 zu erweitern.	Den Eindruck einer fehlenden städtebaulichen Eingliederung teilt der Gemeinderat nicht. Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Richtprojekt entstammt einem Studienauftrag mit der Beteiligung eines breit zu-	Die Schnitte im Situationsplan werden ergänzt.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	<p><u>Begründung:</u> Obschon die Verdichtung im Grundsatz begrüsst wird, wird die -vom Fachgremium gelobte- Einbettung in die städtebauliche Struktur beim nordwestlichen Siedlungs-Anschluss bezweifelt. Die in der Bewilligung vom Gestaltungsplan Sonnenhof Süd Nr.124 vom 21.05.2014 festgehaltene Absicht des Gemeinderates zu einer einheitlichen Silhouette zwischen Sprengi und Sonnenplatz mit einem harmonischen Übergang zu den hinterliegenden Bauten wird nicht erfüllt.</p> <p>Dies ist nur unvollständig sichtbar auf dem Schnitt E-I: Das direkt benachbarte Gebäude Gerliswilstrasse 86 ist weder dort, noch auf dem Schnitt A-D dargestellt und somit nicht beurteilbar.</p> <p>Festzuhalten ist, dass das Gelände von der Sprengi bis zum Sonnenplatz kontinuierlich sinkt und dies mit dem Bebauungsplan nicht abgebildet wird. (Gegen einen ortsbaulichen Höhepunkt am Sonnenplatz ist nichts einzuwenden.)</p>	<p>sammengesetzten Teilnehmerfeldes und einer ausgewiesenen Jury. Im Bericht des Beurteilungsgremiums wird die gute Einbettung in das Ortsgefüge hervorgehoben. Dabei sei auch darauf hingewiesen, dass mehrere Optionen bezüglich des Übergangs zwischen dem Perimeter des Bebauungsplans Sonne und dem benachbarten Gebäude an der Gerliswilstrasse 86 geprüft wurden, und die vorliegende Lösung als Bestvariante beurteilt wurde.</p> <p>Die Schnitte A-D und E-I können zur Verdeutlichung der Erkenntnisse der städtebaulichen Analyse um das Gebäude Gerliswilstrasse 86 erweitert werden.</p>	