

Gemeinde Emmen

Teilrevision Zonenplan und BZR

Rosenau



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

18. März 2024

Zu Handen der 2. Lesung bzw. Beschlussfassung im Einwohnerrat



Impressum

Auftrag	Teiländerung Zonenplan und Rosenau
Auftraggeberin	Gemeinde Emmen, Rüeggisingerstrasse 22, 6020 Emmenbrücke
Auftragnehmerin	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
Projektbearbeitung	Mirco Derrer, MSc ETH Raumentwicklung & Infrastruktursysteme 041 469 44 47, mirco.derrer@planteam.ch Linus Boog, MSc Geographie 041 469 44 59, linus.boog@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Entwicklungsabsichten	5
1.3	Bisherige Planung	6
1.4	Perimeter	7
2.	Organisation und Ablauf der Planung	8
2.1	Umfang der Planungsvorlage	8
2.2	Projektorganisation	8
2.3	Bisherige Planungsschritte	8
2.4	Folgende Planungsschritte	9
2.5	Kantonale Vorprüfung	9
2.6	Mitwirkung	9
2.7	1. Lesung im Einwohnerrat	10
2.8	Öffentliche Auflage	10
3.	Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze	11
3.1	Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)	11
3.2	Kantonaler Richtplan	11
3.3	Agglomerationsprogramm Luzern 4. Generation	12
3.4	Regionale Teilrichtpläne	13
3.5	Kommunale Planungsinstrumente	14
4.	Nachweis des öffentlichen Interesses	15
4.1	Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke	15
4.2	Standortevaluation	19
4.3	Bedarf an Flächen für Sport und Freizeit	21
4.4	Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung in Emmen	23
4.5	Vergleich Landreserve Herdschwand / Rosenau	23
4.6	Standort Rosenau im Detail	24
4.7	Beurteilung verschiedener Zonenzuteilungen	26
4.8	Teilrevision oder im Rahmen der Gesamtrevision	27
4.9	Fazit	28
5.	Teilrevision Nutzungsplanung	29
5.1	Zonenplan heute	29
5.2	Anpassungen am Zonenplan	30

5.3	Änderungen im Bau- und Zonenreglement	31
5.4	Enteignungsrecht gemäss § 48 Abs. 3 PBG	31
6.	Weitere relevante Sachbereiche	33
6.1	Erschliessung und Mobilität	33
6.2	Wald	33
6.3	Gewässer	33
6.4	Naturgefahren	33
6.5	Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS	34
6.6	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS	34
6.7	Denkmalschutz	34
6.8	Kataster belasteter Standorte	35
6.9	Geruchsabstandlinien (FAT)	36
6.10	Risikovorsorge / Störfall	36
6.11	Fruchtfolgefleichen	36
6.12	Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich	36
6.13	Lärm	36
6.14	Hindernisfreihalteflächen	38
6.15	Ausgleich der Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)	39

1. Anlass der Planung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Rosenau befindet sich an gut erschlossener Lage am Rande des Sport-, Schul- und Naherholungsgebiets Gersag-Feldbreite und unterhalb des Herdschwand-Hügels. Die heutige Sonderbauzone für Gärtnerei/Gartenbau zeugt von der ehemaligen Nutzung der Fläche. Die grossflächige Gärtnerei ist allerdings seit Jahren nicht mehr in Betrieb, das Areal wird flächenmässig in untergeordnetem Mass von einem Gartenbaubetrieb genutzt. Ziel ist es, das Areal mit dieser Planung einer neuen Zone zuzuweisen, mit welcher die zweckmässige Weiterentwicklung des Gebiets mit öffentlichem Charakter sichergestellt werden kann.

1.2 Entwicklungsabsichten

Während in den späten 2000er Jahren Ideen vorhanden waren, das brachliegende Areal einer Wohn- oder Wohn- und Arbeitsnutzung zuzuweisen, zeigten die in den 2010er Jahren erfolgten räumlich-strategischen Planungen, wie z.B. die Strategie Emmen 2020 und das Siedlungsleitbild 2014, dass Emmen über genügend Bauzonenreserven (inkl. Entwicklungsareale an zentraleren Lagen) verfügt, um das angestrebte Wachstum in Emmen abzufangen.

Durch das Bevölkerungswachstum werden zusätzliche Flächen für öffentliche Nutzungen (z.B. Schulen, Sportanlagen, Pärke und Plätze) benötigt. Das Gebiet Gersag, Rossmoos, Mooshüsli und Feldbreite beinhaltet bereits heute wesentliche öffentliche Nutzungen, insbesondere bzgl. Sportanlagen und Schulraum.

Im Masterplan Schulraum, welcher auf Basis der Schulraumplanung Emmen erstellt wurde, zeigt sich, dass das Areal Rosenau Bestandteil dieses grossräumigen Gebiets von öffentlichen Nutzungen ist und deshalb eine ideale Erweiterungsfläche darstellt.

1.3 Bisherige Planung

Seit über einem Jahrzehnt sind Grundeigentümerschaft und Gemeinde im Austausch bzgl. weiterer Entwicklung des Areals Rosenau. Nachfolgend sind wesentliche Meilensteine der bisherigen Abklärungen aufgeführt.

2009	<ul style="list-style-type: none"> ■ Einreichung Umzonungsbegehren ■ Rückmeldung Gemeinderat: Grundsätzlich positiv eingestellt.
2010	<ul style="list-style-type: none"> ■ Absicht Gemeinderat betr. Erweiterung Mooshüsli in Richtung Rosenau
2014	<ul style="list-style-type: none"> ■ Planungsbericht Schulraumplanung: Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat Wachstum erfordert mehr Schulinfrastruktur. Bestehende Schulanlagen mit wenig Reserveflächen. ■ Siedlungsleitbild: Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat Gemeinde hat genügend Kapazitäten für Wohnnutzungen. Ausser den laufenden Planungen sollen keine zusätzlichen, grossflächigen Umnutzungen gemacht werden. Darunter fällt auch das Gebiet Rosenau.
2015	<ul style="list-style-type: none"> ■ LuzernPlus: Schlussbericht Standortevaluation für regionale Eventhalle Rosenau als beste Option in Emmen evaluiert ■ Volksabstimmung Herdschwand Zustimmung für den Verkauf des Areals und Zuweisung in eine Wohnzone
2018	<ul style="list-style-type: none"> ■ Volksabstimmung Umzonung und Bebauungsplan Neuschwand Zuweisung in die Spezielle Wohnzone und Beschluss Bebauungsplan
2019	<ul style="list-style-type: none"> ■ Städtebauliches Gesamtkonzept Rosenau nicht als Entwicklungsgebiet ausgewiesen; Bestandteil des öffentlichen Gebietes Gersag/Mooshüsli/Feldbreite
2020	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schulbelegungskonzept 2020-2030: Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat ■ Masterplanung Schulinfrastruktur Gemeinderatsbeschluss und Kenntnisnahme im Einwohnerrat Rosenau als wichtiges Entwicklungsgebiet für Schulinfrastruktur und öffentliche Nutzungen
2022	<ul style="list-style-type: none"> ■ Überprüfung der Prognose der Schülerzahlen und der Masterplanung Schulinfrastruktur

Diese Herleitung zeigt auf, dass in einem Zeitraum von über einem Jahrzehnt unterschiedliche Überlegungen für das Areal gemacht wurden und

in den vergangenen Jahren sich jedoch eine öffentliche Nutzung als für den Ort geeignete Nutzung herauskristallisierte.

1.4 Perimeter

Das Areal Rosenau umfasst die Grundstücke Nrn. 259 und 3308, GB Emmen, mit einer Fläche von ca. 17'000 m². Die Wohnhäuser auf den beiden Parzellen sind weiterhin bewohnt. Die ehemalige Nutzung der Parzelle Nr. 259 als Gärtnerei/Gartenbau wurde seit längerer Zeit aufgegeben. Das Areal liegt zurzeit grösstenteils brach.

Im Norden grenzt das Areal an einen Erlebnisspielplatz und einen Pumptrack, im Nord-Osten an das Schwimmbad Mooshüsli, im Süd-Osten an die Wohnüberbauung Feldbreite, im Süden an ein Wohnhaus in der 3-geschossigen Wohnzone und im Osten an den Herdschwandwald und das Berufsbildungszentrum (BBZ) Wirtschaft, Informatik und Technik Emmen.

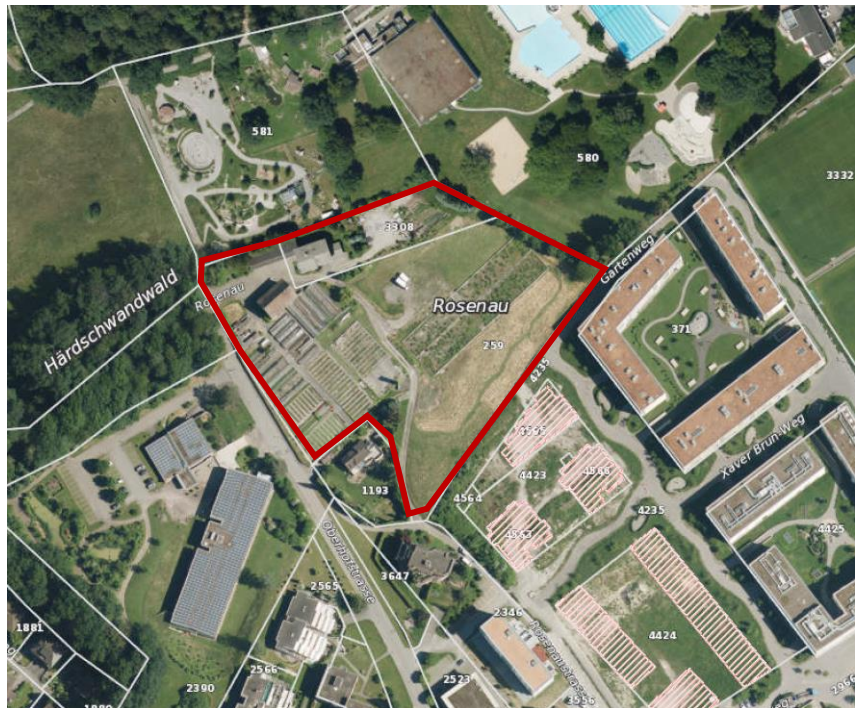


Abbildung 1.: Luftbild des Perimeters Rosenau, Quelle: www.geoportal.lu.ch (15.03.2022).

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang der Planungsvorlage

Verbindlicher Bestandteil:

- Teilzonenplan Rosenau vom 18. März 2024
- Anpassung Bau- und Zonenreglement vom 18. März 2024

Orientierend liegen folgende Dokumente vor:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. März 2024

2.2 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Planungsinstrumente erfolgte durch das folgende Projektteam:

Arbeitsgruppe	Name	Funktion
	Gemeinde Emmen:	
	Christine Bopp	Leiterin Bereich Planung Gemeinde Emmen
	Bruno Odermatt	Leiter Departement Immobilien und Sport
	Michael Städelin	Departement Immobilien und Sport
	Planteam S AG: Mirco Derrer, Linus Boog, Roger Michelon	Erarbeitung aller Planungsinstrumente sowie bei der Koordination der Fachplanerinnen und Fachplaner

Tabelle 1: Bearbeitungsteam

2.3 Bisherige Planungsschritte

Nachstehend werden die wichtigsten Planungsschritte und Entscheide aufgeführt:

Termine und Zeiträume	Planungsschritt	Datum
	Erarbeitung Masterplan Schulinfrastruktur	Bis Januar 2020
	Beschluss Gemeinderat für die Teilrevision Zonenplan und BZR Rosenau	13. April 2022
	Kantonale Vorprüfung	16. Mai bis 24. August 2022
	Mitwirkung	6. Mai bis 4. September 2022

Planungsschritt	Datum
1. Lesung im Einwohnerrat	14. März 2023
Öffentliche Auflage	15. Mai 2023 – 13. Juni 2023

Tabelle 2: Bisherige Planungsschritte

2.4 Folgende Planungsschritte

Termine und Zeiträume	Planungsschritt	Datum
	Beschlussfassung durch den Einwohnerrat	14. Mai 2024
	Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

Tabelle 3: Weitere Planungsschritte

2.5 Kantonale Vorprüfung

Das Bau-, Umwelt-, und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern erachtet mit Vorprüfungsbericht vom 24. August 2022 die Teilrevision des Zonenplans und des BZR Rosenau als recht- und zweckmässig. Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden die folgenden Anpassungen und / oder Ergänzungen vorgenommen:

- Enteignung: Der Vorprüfungsbericht verlangt eine zusätzliche Interessenabwägung in Bezug auf das im Zonenplan vorgesehene Enteignungsrecht. Diese Ergänzung wurde im Planungsbericht entsprechend vorgenommen.
- Zuweisung Lärmempfindlichkeitsstufe ES II: Die Zuweisung erfolgt neu in die ES II anstelle von ES III
- Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich: Der Planungsbericht wurde mit einem entsprechenden Kapitel ergänzt. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die entsprechenden Massnahmen aufzuzeigen.
- Darstellung Zonenplan: Der Teilzonenplan wurde neu dargestellt, so dass die Änderungen besser nachvollziehbar sind.

2.6 Mitwirkung

Im Rahmen der Mitwirkung, welche zwischen 6. Mai 2022 und 4. September 2022 stattfand, gingen keine Eingaben zum Gebiet Rosenau ein.

2.7 1. Lesung im Einwohnerrat

Aufgrund der erforderlichen Anpassung am Bau- und Zonenreglement muss die vorliegende Teilzonenplanänderung in zwei Lesungen durch den Einwohnerrat verabschiedet werden. Die 1. Lesung im Einwohnerrat hat am 14. März 2023 stattgefunden. In der 1. Lesung findet keine Abstimmung statt. Aufgrund der Diskussion sind diverse Anpassungen im vorliegenden Planungsbericht vorgenommen worden, insbesondere wurden inhaltliche Angaben zur Schulraumplanung und Schülerprognose aktualisiert, wie auch Erläuterungen zum Enteignungsrecht ergänzt. An den verbindlichen Bestandteilen (Teilzonenplan und Bau- und Zonenreglement) wurden keine Anpassungen vorgenommen.

2.8 Öffentliche Auflage

Vom 15. Mai 2023 bis 13. Juni 2023 fand die öffentliche Auflage statt. In dieser Zeit wurde eine Einsprache eingereicht. Inhaltlich wurden keine Änderungen an den verbindlichen Dokumenten vorgenommen.

3. Planerische Rahmenbedingungen und Grundsätze

3.1 Kantonales Planungs- und Baugesetz (PBG)

In der Gemeinde Emmen gelten nach wie vor die Übergangsbestimmungen gemäss § 224 PBG, da planungs- und baurechtlich noch keine Anpassungen an das neue PBG vorgenommen wurden.

3.2 Kantonaler Richtplan

Anforderungen an öffentliche Bauten und Anlagen

R3 Die Standorte von öffentlichen Bauten und Anlagen werden auf die angestrebte Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur abgestimmt. Die Planung, die Realisierung und der Betrieb der öffentlichen Immobilien sollen bedürfnisgerecht, wirtschaftlich und umweltschonend sein.

Nach Artikel 3 Absatz 4 RPG sind für öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen sachgerechte Standorte zu bestimmen. Insbesondere sollen:

- regionale Bedürfnisse berücksichtigt und störende Ungleichgewichte abgebaut werden,
- Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung gut erreichbar sein,
- Konflikte zwischen verschiedenen Interessen an der Nutzung des Bodens ausgeräumt werden,
- nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen (Boden, Natur, Umwelt), die Bevölkerung, den Verkehr und die Wirtschaft vermieden oder gesamthaft geringgehalten werden.

Aufgrund ihres Einzugsgebietes und des Erfordernisses von effizienten Abläufen sind die öffentlichen Bauten und Anlagen – strukturiert nach Verwaltung, Sicherheit, Bildung, Gesundheit, Rechtspflege sowie Kultur und Freizeit – den Haupt-, Regional- und Subzentren zugeordnet. Neben der Berücksichtigung der Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur bei der Festlegung von Standorten ist auch einer guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr Beachtung zu schenken.

Raumstruktur

Die im Richtplan 2009 verankerte kantonale Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur wurde im Rahmen der Raumentwicklungsstrategie 2012 weiter konkretisiert, wobei acht Gemeindekategorien gebildet wurden. Gemäss dieser Einteilung zählt die Gemeinde Emmen zur Kategorie Z3 «Urbane Gemeinde an Zentrum» (siehe Abbildung 2).

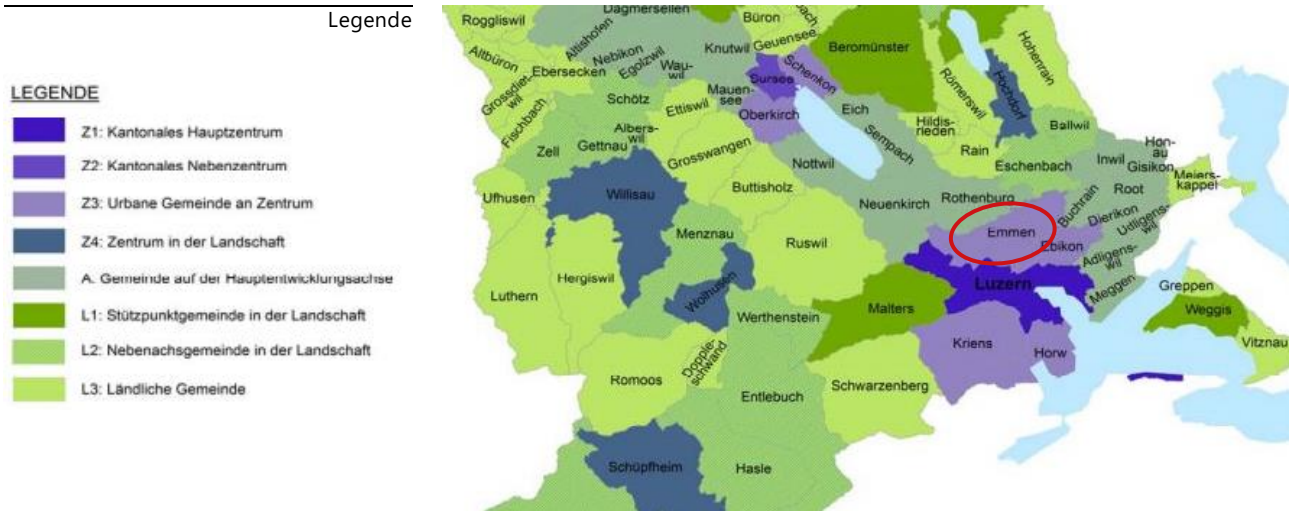


Abbildung 2.: Raumstruktur Kanton Luzern - Gemeindekategorien, Quelle: Kantonaler Richtplan 2015 (Download: 15.03.2022).

3.3 Agglomerationsprogramm Luzern 4. Generation

Das vom Kanton Luzern erarbeitete Agglomerationsprogramm (1. Generation) wurde im Jahr 2007 erstmals erstellt. Die zweite Generation folgte im Jahr 2012 und die Dritte Generation im Jahr 2016. Im Sommer 2021 wurde die vierte Generation beim Bund zur Prüfung eingereicht.

Der Fokus liegt im Bereich der Siedlungs- und Verkehrsherausforderungen in der Agglomeration Luzern und auf der Entwicklung des Lebens- und Wirtschaftsraumes.

Die Gemeinde Emmen ist ein wichtiger Schwerpunkt für verschiedene verkehrstechnische und siedlungsspezifische Entwicklungen.

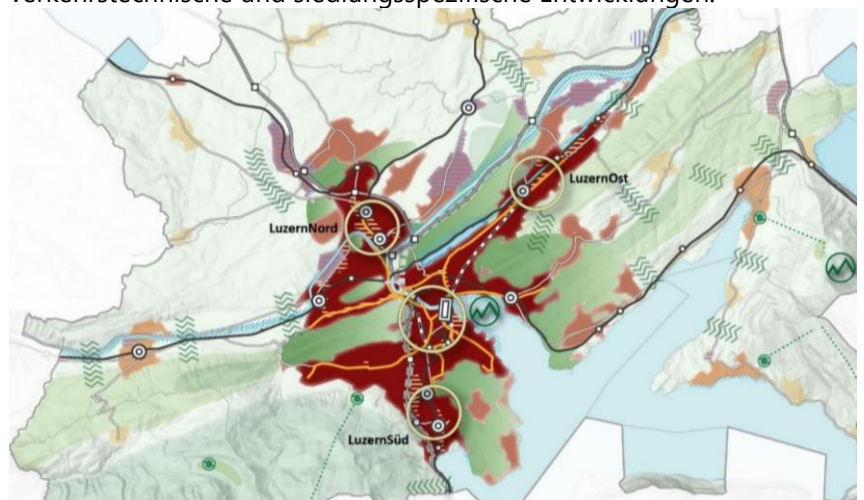


Abbildung 3: Zielbild Agglomerationsprogramm 4. Generation

Bzgl. Areal Rosenau werden keine Aussagen gemacht.

3.4 Regionale Teilrichtpläne

Teilrichtplan Siedlungslenkung

Der Teilrichtplan Siedlungslenkung zeigt die zukünftige räumliche Ausdehnung des Siedlungsraumes im Agglomerationsraum Luzern (Einzugsgebiet LuzernPlus). Bei der vorliegenden Teilzonenplanrevision hält die Gemeinde Emmen die Vorgaben des TRP Siedlungslenkung ein.

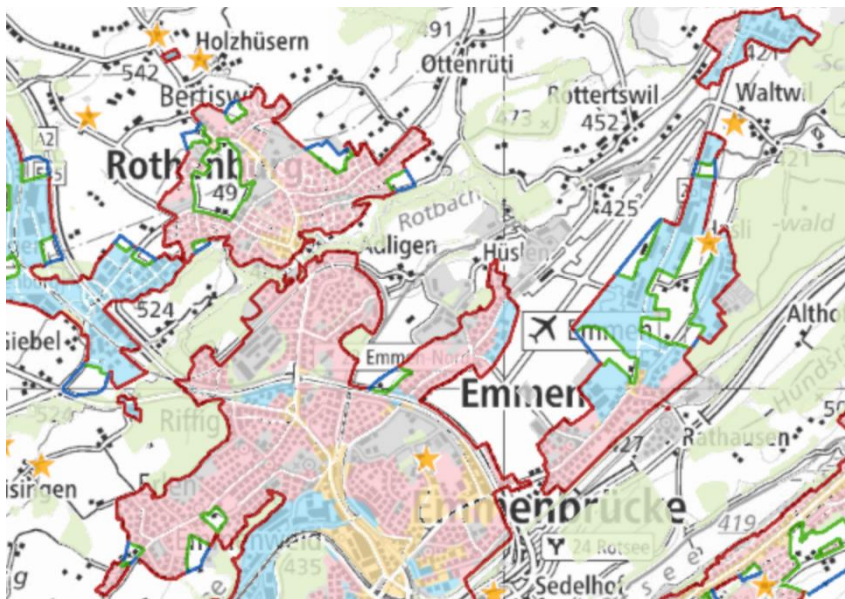


Abbildung 4: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung

Teilrichtplan Weiler

Der Teilrichtplan Weiler sieht keinen Weiler im Gebiet Rosenau vor. In der Teilzonenplanrevision werden daher auch keine Weilerzonen ausgeschieden.

Teilrichtplan Wärme

Dieser Teilrichtplan wird in verschiedenen Einzelprojekten umgesetzt. Die Teilzonenplanrevision hat darauf keinen Einfluss.

Teilrichtplan Detailhandel

Mit dem Regionalen Teilrichtplan Detailhandel soll die Versorgung in den Agglomerationszentren und Ortskernen erhalten sowie gestärkt werden. Dazu werden die zulässigen Standorte für Einkaufszentren und Fachmärkte festgelegt sowie der regionale Einbezug geregelt, da gemäss Kapitel S8-2 des Kantonalen Richtplans die regionalen Entwicklungsträger für die Abstimmung der übergeordneten Auswirkungen von verkehrsinintensiven Einrichtungen sorgen.

Der Teilrichtplan Detailhandel hat auf das in dieser Teilzonenplanrevision vorliegende Areal keine Auswirkungen.

3.5 Kommunale Planungsinstrumente

Siedlungsleitbild

Das Siedlungsleitbild sieht für das Areal Rosenau vor, dass eine Umstrukturierung (violette Fläche) vorgenommen werden soll. Es macht allerdings keine Aussage zur Art der Umstrukturierung. Eine Umstrukturierung bedeutet eine typologische Neuinterpretierung des Areals, einen Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzung bzw. Fokussierung auf neue Nutzergruppen.

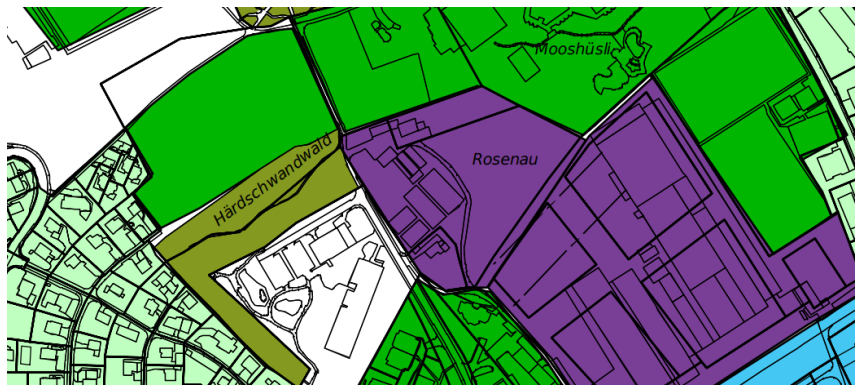


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen

Das Siedlungsleitbild lässt offen, welche Nutzung in Zukunft auf dem Areal stattfinden soll. In der Übersicht der Entwicklungsgebiete Wohnen ist das Areal nicht aufgeführt.

Städtebauliches Gesamtkonzept

Das städtebauliche Gesamtkonzept baut auf dem Siedlungsleitbild auf und präzisiert dieses bezüglich der Gestaltung des Siedlungs- und Landschaftsraumes sowie der Mobilität. Das Zukunftsbild des städtebaulichen Gesamtkonzepts ordnet das Gebiet Rosenau als Bestandteil des grossräumigen öffentlichen Raum Gersag, Rossmoos, Mooshüsl, Feldbreite ein.



Abbildung 6: Auszug aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.

4. Nachweis des öffentlichen Interesses

4.1 Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke

Gemäss kantonalem Richtplan (Siehe Kapitel 3.2) haben die Gemeinden ihren Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke langfristig und gesamtheitlich zu planen und in die allgemeine Siedlungsentwicklung miteinzubeziehen. Dies bezieht sich insbesondere auf den Bedarf von solchen Zonen. In der Gemeinde Emmen befassen sich die nachfolgenden Berichte mit dem Bedarf und/oder der Dimensionierung von Zonen für öffentliche Zwecke und/oder Zonen für Sport- und Freizeitanlagen:

- **Siedlungsleitbild, 2014**
Das Siedlungsleitbild weist Bauzonenkapazitäten aus, die das prognostizierte Bevölkerungswachstum auffangen können (Wohn- und Mischzonen). Bzgl. Zonen für öffentliche Zwecke und auch Zonen für Sport- und Freizeitanlagen wird auf eine genauere Überprüfung verzichtet.
- **Städtebauliches Gesamtkonzept, 2019**
Das städtebauliche Gesamtkonzept macht bzgl. dem Gebiet Rosenau eine klare Aussage: Auf keiner der Darstellungen ist das Gebiet als zukünftiges Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesen.
- **Bericht Schulraumplanung 2014, Aktualisierung der Schülerprognose 2018, die externe Überprüfung und Aktualisierung der Schülerprognose 2022 sowie die jährlichen Überprüfungen 2023 und 2024**
Die Schülerprognosen zeigen auf, dass aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums auch ein Wachstum an Schülerzahlen stattfindet und stattfinden wird. Der Grossteil der Zunahme erfolgt im Einzugsgebiet Meierhöfli-Gerliswilstrasse. Zudem werden aufgrund der veränderten Bedürfnisse an die Schule (z.B. Tagesstrukturen) auch weitere Flächen benötigt.
- **Masterplan Schulraum Schulbelegungskonzept 2020-2030**
Das Schulbelegungskonzept zeigt auf, welche mittel- bis langfristigen Massnahmen benötigt werden, damit der Bedarf an Schulraum aufgefangen werden kann.
- **Sportanlagenplanung**
Mit dem Bevölkerungswachstum wird auch der Anspruch an Freizeiträumen und Sportanlagen erhöht. Da die Kapazität der Sportanlagen bereits heute eher knapp ist, wird in der Strategie Sport- und Freizeitanlagen Bedürfnisse inkl. Massnahmen aufgezeigt. Im Bericht und Antrag 39/23 betreffend Kenntnisnahme Masterplanung Sport- und Freizeitanlagen der Gemeinde Emmen wurde der Bedarf beim Areal Gersag-Rossmoos-Mooshüsli-Feldbreite behandelt.

Aus all diesen Instrumenten zeigt sich, dass es einen grundsätzlichen Bedarf an zusätzlichen Flächen für öffentliche Nutzungen, insbesondere

der Zone für öffentliche Zwecke gibt. In den nachfolgenden Kapiteln wird näher auf diesen Bedarf eingegangen.

Schulraumbedarf

Im Rahmen der Erarbeitung des Schulbelegungskonzepts 2020-2030 wurden mögliche Standorte für eine neue Schule evaluiert und bewertet. Das Konzept ist dem Planungsbericht beigelegt, weshalb hier nur auf die wesentlichsten Aussagen und die aktuellen Überprüfungen eingegangen wird.

Im Herbst 2022 wurde die Entwicklung des Bevölkerungswachstumes und der Schülerzahlen unabhängig von drei Raumplanungsbüros überprüft. Darauf basierend hat der Gemeinderat die Planungswerte festgelegt. Neu wird mit einem Anstieg auf 3'700 Lernenden bis im Jahr 2035 geplant. Im Vergleich ging der Schulraumbericht 2021 von rund 4'000 Schülern im Jahr 2030 aus. Der Anstieg wird dabei grundsätzlich bestätigt, ist jedoch etwas tiefer und fällt verzögert an. Basierend auf der Überprüfung der Prognose wurde im März 2023 der technische Schulraumbericht überarbeitet und die Masterplanung sowie die Investitionsplanung, die dem Einwohnerrat im Juli 2024 vorgelegt wird, angepasst.

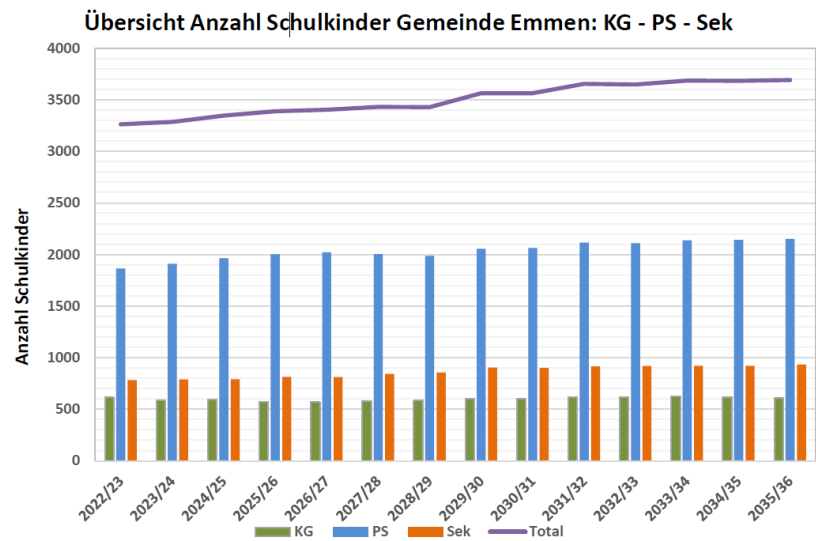


Abbildung 7: Entwicklung der Schülerzahlen aus dem technischen Schulraumbericht 2023

In den detaillierten Prognosen sind die Entwicklungen je Schulanlage erhoben, womit auch die Zuteilung der Schulkinder überarbeitet werden konnte. Dabei wurde die zukünftige Schulanlage Rosenau in die Planung aufgenommen und ein neues Einzugsgebiet «Rosenau» (orange) definiert, dadurch reduziert sich das Einzugsgebiet «Meierhöfli».

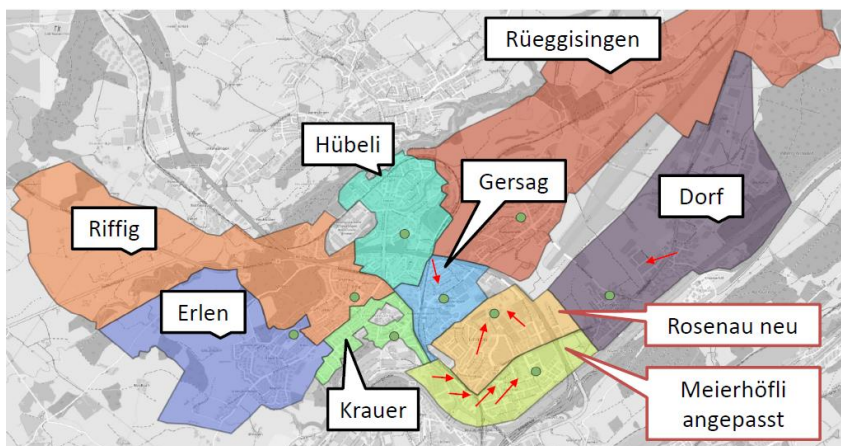


Abbildung 8: Einzugsgebiete aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023

Die Überprüfung der Entwicklung und Prognose der Schülerzahlen durch die Volksschule zusammen mit einem externen Planungsbüro findet jährlich statt und wird in einem technischen Planungsbericht festgehalten. Im technischen Planungsbericht 2024 bestätigen sich die Prognosen des technischen Schulraumberichts 2023.

Im technischen Schulraumbericht 2023 wurden auch die zukünftigen Wohnüberbauungen analysiert und detailliert in die Berechnungen aufgenommen. Die folgende Abbildung zeigt die Schätzung der Verteilung der Bautätigkeit nach Wohneinheiten und Jahren, wobei die Wohneinheiten nach hohem, mittlerem und kleinem Kinderanteil unterschieden werden. Kleinstwohnungen werden aus dieser Berechnung schon zu Beginn ausgenommen.

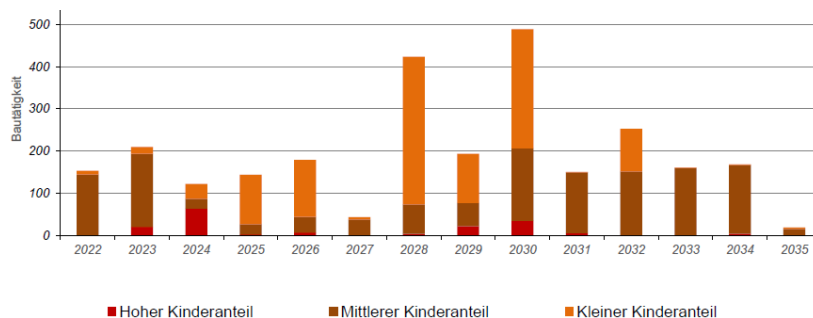


Abbildung 9: Bautätigkeiten aus technischer Schulraumbericht 2023

Aus den Erkenntnissen des technischen Schulraumberichtes konnte der Sollzustand für das Jahr 2035 aktualisiert werden. Mit dem Anbau der Schulanlage «Riffig» per Sommer 2025 und der Erweiterung der Schulanlage «Hübeli» per Sommer 2026 kann der Bedarf im Nordwesten der Gemeinde gedeckt werden. Es bestätigt sich, dass die grosse Zunahme im Südosten der Gemeinde stattfindet und nebst der Erweiterung der Schulanlage «Meierhöfli» eine zusätzliche Schulanlage bedarf.

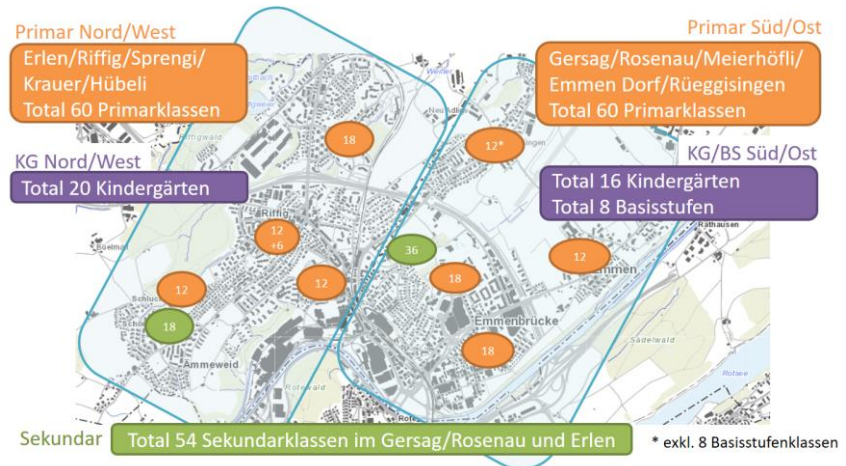


Abbildung 10: Zielbild 2035 aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023

Die Umsetzung der Strategie Schulbauten basiert auf der Masterplanung, welche aufzeigt mit welchen Bauprojekten die Kapazität bereitgestellt wird. Durch die grosse Anzahl an Projekten in den nächsten zwanzig Jahren besteht mit jedem Projekt die Möglichkeit, auf Abweichungen der Entwicklung gegenüber der Prognose zu reagieren. Dabei kann eine Erhöhung oder eine Senkung der Kapazität erfolgen. So kann die Schulanlage «Rosenau» bei Bedarf in einem ersten Schritt auf 12 Klassen ausgelegt und später erweitert werden, oder von Beginn an auf 18 Klassen dimensioniert werden.

In der folgenden Grafik ist aufgezeigt zu welchem Zeitpunkt die Projekte realisiert werden (Masterplan) und um wie viele Klasseneinheiten die Planung bei den jeweiligen Projekten gegen unten oder oben korrigiert werden könnte.

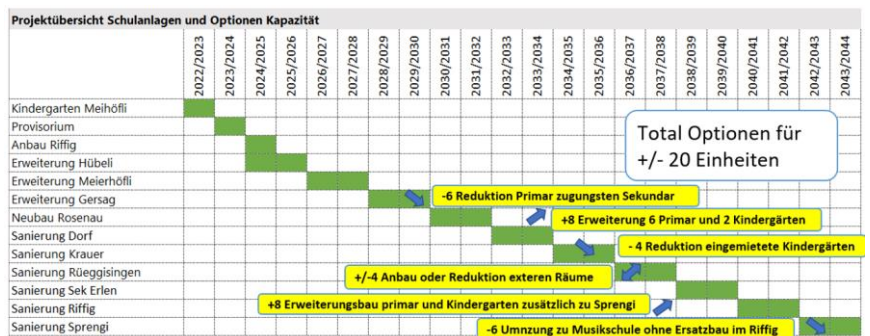


Abbildung 11: Abbildung Masterplanung aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023

4.2 Standortevaluation

Wie vorgängig erwähnt, wurden im Rahmen der Erarbeitung des Schulbelegungskonzepts 2020-2030 mögliche Standorte evaluiert und bewertet. Es handelte sich dabei um folgende Standorte:

	Fläche total	davon Gde. Emmen
■ Emmenweid	5'143 m ²	5'143 m ²
■ Erlen	8'929 m ²	8'929 m ²
■ Herdswand	23'473 m ²	23'473 m ²
■ Meierhof	65'985 m ²	16'190 m ²
■ Riffigweiher	12'295 m ²	12'295 m ²
■ Rosenau	22'183 m ²	0 m ²
■ Schönbüel	15'227 m ²	15'227 m ²
■ Seetalplatz	19'125 m ²	0 m ²
■ Viscosistadt	69'824 m ²	0 m ²
■ Ober-Kapf (Potenz. Kiga)	938 m ²	0 m ²
■ Weberwiese	6'176m ²	6'176 m ²



Abbildung 12: Potenzielle Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)

Die Evaluation (siehe Bericht Schulbelegungskonzept) wurde mit Hilfe einer Bewertungsmatrix durchgeführt, wonach folgende Aussagen gemacht werden konnten.

Neuer Kindergartenstandort

Sehr gute Eignung

- Herdschwand
(derzeitige strategische Reserve der Gemeinde)
- Rosenau
- Seetalplatz
- Weberwiese

Gute Eignung

- Emmenweid
- Viscosistadt

Schlechte Eignung

- Ober-Kapf
- Erlen
- Riffigweiher

Neuer Primarschulstandort

Sehr gute Eignung

- Herdschwand
(derzeitige strategische Reserve der Gemeinde)
- Rosenau

Gute Eignung

- Weberwiese
- Emmenweid
- Viscosistadt
- Seetalplatz

Schlechte Eignung

- Meierhof
- Erlen
- Schönbüel
- Riffigweiher

Abbildung 13: Eignung der Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)

Die Standorte Rosenau und Herdschwand sind gemäss der Standortanalyse des Schulbelegungskonzepts am besten geeignet für eine neue Schulanlage.

Im Weiteren ist zu erwähnen, dass die Standortanalyse abgesehen von einer Fläche alle möglichen Standorte, welche bereits heute im Zonenplan einer Bauzone zugewiesen sind, berücksichtigt hat. Bei der nicht berücksichtigten Fläche handelt es sich um ein Areal im Gebiet Chilefeld.

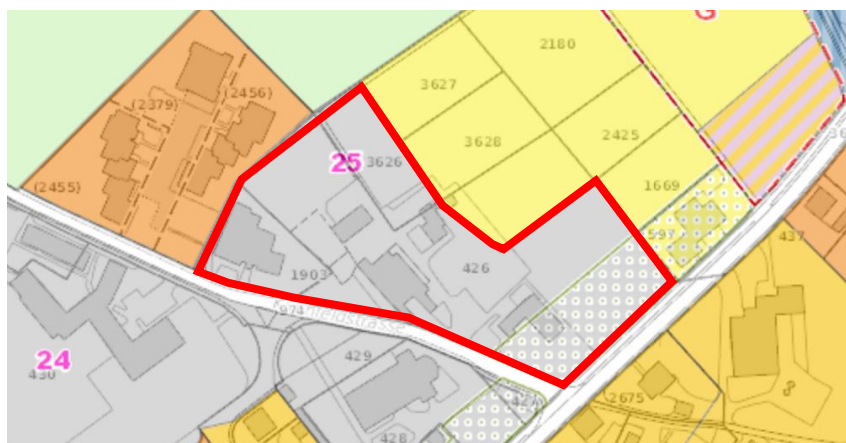


Abbildung 14: Gebiet Chilefeld

Dieses ist teilweise bebaut und liegt in der Zone für öffentliche Zwecke. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist sie jedoch nicht für einen neuen Schulstandort geeignet. Auch die dahinterliegende Fläche (2-geschossigen Wohnzone mit verdichteter Bauweise) ist nicht geeignet, zumal diese Fläche aufgrund des prognostizierten Wohnraumbedarfs einerseits als Wohnzone benötigt wird, und andererseits, weil der Standort Chilefeld

nur das Einzugsgebiet Emmen Dorf abdecken kann. Ein Grossteil des Bedarfs wird aber im Gebiet Meierhöfli, Gersag, Gerliswil benötigt.

Auch allfällige Neueinzonungen sind nicht in Betracht zu ziehen, da vor einer Erweiterung des Siedlungsraums innerhalb der bestehenden Zonen mögliche Standorte gesucht werden müssen und mit dem Gebiet Rosenau auch gefunden wurden.

Bedarf Standort Gersag / Herdschwand

Über beide Areale betrachtet, benötigt es einen Ausbau der Sekundarschule um 12 Klasseninfrastrukturen auf total 36 Klasseninfrastrukturen. Die Primarschule muss auf 18 Klasseninfrastrukturen erweitert werden. Dazu gehören auch die nötige Turnhallenkapazität, wozu eine zusätzliche Dreifachhalle benötigt wird.

Neben den schulischen Bedürfnissen stehen im Bereich Gersag mit der Entwicklung des Verkehrsknoten Gersag, den Verwaltungsbauten und anderen bestehenden öffentlichen Nutzungen wie den Sportanlagen und dem Theater auch zukünftig Weiterentwicklungen an, welche eine direkte Anbindung zu den bestehenden Anlagen im Gersag und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr benötigen.

Bedarf Schulraum
Berufsbildungszentrum

Das Berufsbildungszentrum Wirtschaft, Informatik und Technik (BBZW) an der Oberhofstrasse 45 ist Bestandteil des Teilportfolios des Bildungs- und Kulturdepartementes des Kanton Luzern. In der Immobilienstrategie des Kanton Luzern ist festgehalten, dass sich die bestehenden Berufsbildungszentren weiterbetrieben und optimiert werden sollen. Dazu hat der Kanton Luzern im Jahr 2022 bei der Gemeinde Emmen Interesse angemeldet den Standort in Emmen auszubauen. Bereits mit der aktuellen Nutzung besteht ein Bedarf nach zusätzlichen Sporthallen. Langfristig besteht für eine umfangreichere Erweiterung der Schulanlage der Bedarf für eine Erweiterung des Areals der Berufsbildungszentrum, welche nur auf dem angrenzenden Areal «Rosenau» realisierbar wäre. Insbesondere im Bereich Sporthallen besteht ein grosses Synergiepotential zwischen dem Berufsbildungszentrum und der geplanten neuen Primarschule.

4.3 Bedarf an Flächen für Sport und Freizeit

Nebst dem Bedarf an Schulraum ist aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums auch ein erhöhter Bedarf an Flächen für Sport und Freizeit vorhanden.

Das Areal Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite ist eine regional wichtige, zusammenhängende Sport- und Freizeitanlage. Aufgrund des Bevölkerungswachstums und den Bedürfnissen aus der Bevölkerung muss die Anlage mittelfristig ausgebaut, d.h. erweitert und optimiert werden.

Für einen solchen Ausbau eignen sich die beiden Areale Herdschwand und Rosenau bestens.



Abbildung 15: Sportanlagen Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite

Das Gebiet Rosenau (roter Kreis) eignet sich aufgrund der Lage für eine Erweiterung der Freizeitanlagen, wie der Badeanlage «Mooshüsli» und/oder des Themenspielplatzes. Das Areal «Herdschwand» (blauer Kreis) ist aufgrund der Lage gut geeignet für eine Erweiterung der bestehenden Sport- und Freizeitanlagen. Auf Grund der Hanglage stehen jedoch nicht grosse Sportplätze im Fokus. Im Zusammenhang mit Hochbauten wären jedoch auch grössere Felder möglich. Das Areal kann daher für zukünftige Bedürfnisse im Bereich Sport und Freizeit (z.B. für Sporthallen, BMX Anlagen, Spielfelder auf Hallendächern, kleine Felder, Fitnessanlagen etc.) flexibel genutzt werden.

Da das Bedürfnis an Sport- und Freizeitflächen gross ist, die Ansprüche aber sehr unterschiedlich sind, ist eine möglichst flexible Fläche als strategische Reserve zu erhalten. Da die Aussenflächen einer Schulanlage hinsichtlich der Art der Nutzung und der Nutzungszeiten mit Freizeitanlagen gut kombinierbar sind, können mit einer Schulanlage im «Rosenau» Synergien mit Freizeitanlagen geschaffen werden. Auf der anderen Seite ist eine Erweiterung der Sportanlagen des Areals «Gersag» nur direkt angrenzend auf dem Areal «Herdschwand» zielführend um Synergien mit den Sportfeldern und anderen Infrastrukturen zu ermöglichen.

Im Hinblick auf die zukünftige Weiterentwicklung der Sport- und Freizeitanlagen wird eine Schulanlage beim Areal «Rosenau» klar bevorzugt.

Mit Bericht und Antrag vom 39_23 «Masterplanung Sport- und Freizeitanlagen» hat der Einwohnerrat die Strategie am 13. Dezember 2023 zu-

stimmend zur Kenntnis genommen. Darin ist das Areal «Gersag», «Rossmoos», «Mooshüsli», «Feldbreite» als grosses zusammenhängendes Sport- und Freizeitareal mit regionaler Bedeutung aufgezeigt. Die Weiterentwicklung hinsichtlich Angebot, Sportarten, Infrastrukturen, Gastronomie, Wegenetz und Freiraum ist ein zentraler Bestandteil der Strategie Sport- und Freizeitanlagen, wozu langfristig Landreserven gesichert werden müssen.

4.4 Schwerpunkte der Bevölkerungsentwicklung in Emmen

Die Bevölkerungsentwicklung und –zunahme wird zentral, insbesondere entlang der zentralen Achsen stattfinden, das heisst rund um das Gebiet Gersag/Mooshüsli/Feldbreite.

Analog dem Fazit des Schulbelegungskonzeptes 2020-2030 lässt sich daraus ableiten, dass die neue Schulanlage zentral im Gebiet Gersag/Herdschwand/Rosenau liegen sollte. Mit Standorten in der Peripherie kann der zusätzliche Schulraumbedarf nicht gedeckt werden.

4.5 Vergleich Landreserve Herdschwand / Rosenau

Neben dem Schulareal «Gersag» besteht mit der «Herdschwand» eine strategische Landreserve, auf welcher geometrisch eine neue Schulanlage realisierbar wäre. Neben der neuen zusätzlichen Primarschulanlage ist jedoch ohnehin eine Erweiterung der Schulanlage «Gersag» um 12 Sekundarklassen notwendig, was zu einer grossen Ballung an Klassen führen würde.

Neben den schulischen Bedürfnissen stehen im Bereich «Gersag» mit der Entwicklung des Verkehrsknotens Gersag, den Verwaltungsbauten und anderen bestehenden öffentlichen Nutzungen wie den Sportanlagen und dem «Le Théâtre» auch zukünftig Weiterentwicklungen an, weshalb das Gebiet Herdschwand eine wichtige langfristige Landreserve für verschiedene Nutzungen bleiben soll. Zukünftige Bedürfnisse dieser Nutzungen könnten nur in Richtung Westen zum Areal «Herdschwand» hin erweitert werden, weshalb das Gebiet «Herdschwand» eine wichtige langfristige Landreserve für verschiedene Nutzungen bleiben soll. Das Areal «Rosenau» ist für diese Erweiterungen auf Grund der Lage nicht geeignet.

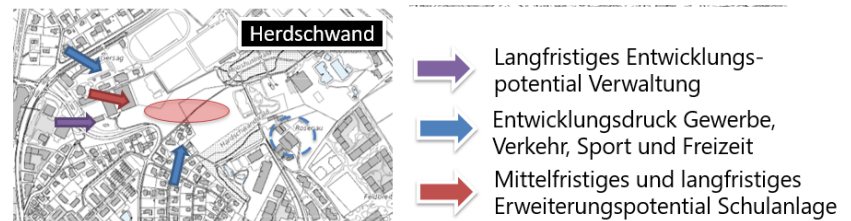


Abbildung 16: Abbildung Nutzungsdruck auf Areal Herdschwand aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023

Die direkte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, welche für eine Sekundarschule oder die öffentliche Verwaltung wichtig ist, ist beim Herdschwand besser gegeben als beim Rosenau. Die zentrale Lage im Quartier mit den Zugängen für den Fuss- und Veloverkehr (Schulweg), wie es beim Rosenau besteht, ist wiederum für eine Primarschule geeignet.

Um eine zusätzliche Primarschule zu realisieren, die Sekundarschule im Gersag zu erweitern und eine strategische Reservefläche zu besitzen, benötigt es beide Areale. Dabei eignet sich das Areal Rosenau klar besser für eine Primarschule und das Areal Herdschwand bildet die optimale flexible Reserve für verschiedene öffentliche Infrastrukturen.

4.6 Standort Rosenau im Detail

Das Areal Rosenau eignet sich sowohl für eine Sport- und Freizeitnutzung als auch für eine Schulnutzung. Aufgrund der obigen Ausführungen, insbesondere bzgl. Nutzungsflexibilität des Areals Herdschwand für verschiedene Nutzungen, wird der Standort Rosenau für eine Schulnutzung klar priorisiert.

Einbettung ins bestehende Siedlungsbild

Aufgrund der Topographie eignet sich das Areal Rosenau für eine Zone für öffentliche Zwecke. Ausgehend von einem übergeordneten Kontext würde sich eine Umzonung in eine Zone für öffentliche Zwecke auch sehr gut in das bestehende Siedlungsbild von Emmen eingliedern.



Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Zukunftsbild (Rosenau = roter Kreis)

Das Zukunftsbild aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept zeigt dies sehr gut auf, die (bestehenden und noch zu realisierenden) Wohngebiete südlich des Areals Rosenau reichen nicht ins Sport- und Freizeitgebiet Gersag, Rossmoos, Mooshüsli hinein.

Eine öffentliche Nutzung und die durchgehende Zugänglichkeit im Gebiet würde gar dazu führen, dass auch die öffentliche Zone der BBZ mit dem grossräumigen öffentlichen Raum verbunden würde. Auch könnten, wenn auf dem Areal Rosenau eine Schule erstellt würde, Synergien mit der BBZ (z.B. bzgl. Sporthalle, Mehrzwecksaal, Aula, etc.) hergestellt werden.

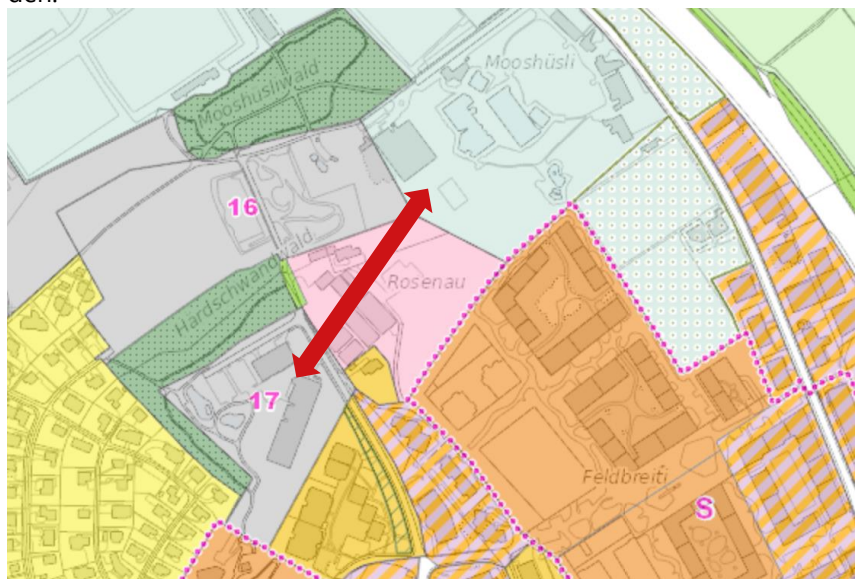


Abbildung 18: Übersicht Areal Rosenau und potentieller öffentlicher Raum

Das Areal Rosenau ist somit aus räumlich strategischer Sicht für eine Zuweisung in eine Zone, die das Areal öffnet und eine öffentliche Nutzung vorgibt, bestens geeignet.

4.7 Beurteilung verschiedener Zonenzuteilungen

Zone für öffentliche Zwecke	Aufgrund der obigen Ausführungen eignet sich das Areal Rosenau sehr gut für eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke.
Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Wie in Kapitel 4.3 aufgeführt, ist eine Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen durchaus denkbar, aber stärker einschränkend als eine Zone für öffentliche Zwecke. Auch ist die Lage des Areals für gewisse Sport- und Freizeitnutzungen weniger geeignet als andere unbebaute Areale in der näheren Umgebung.
Wohnzone	<p>Das Areal Rosenau ist gegenüber der Ebene Feldbreite leicht erhöht, bewirkt aber keine Nachteile für eine Überbauung jeglicher Art. Wie vorgehend beschrieben, ist das Gebiet Rosenau grossräumig als Bestandteil des Sport- und Freizeitareals zu sehen und nicht als Ergänzung des Wohngebietes, zumal eine Erweiterung des Wohngebietes zu einer Zerschneidung des mit öffentlichen Nutzungen geprägten Raumes führen würde.</p> <p>Des Weiteren gilt seit 29. Juni 2020 das «Reglement zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung». In Art. 2 Beschränkung des Bevölkerungswachstums ist festgehalten: «Wohnzonen dürfen in der Regel in ihrer Lage nur dann verändert werden, wenn die Grösse der Wohnzonenfläche insgesamt beibehalten oder verringert wird.» Da keine Wohnzonenflächen an anderer Stelle verringert werden, können im Gebiet Rosenau keine zusätzlichen Flächen für Wohnzonen geschaffen werden.</p> <p>Mit der Volksabstimmung vom 4. März 2015 wurde dem Verkauf der Grundstück Nr. 255 GB, Emmen mit 51.5 % knapp angenommen. Im Rahmen der Debatten rund um den Verkauf wurde bereits deutlich, dass von einer breiten Öffentlichkeit mehr Freiraum und weniger Wohnüberbauungen im Gebiet «Herdschwand / Rosenau» gefordert wird. Mit der beabsichtigten Umzonung für öffentliche Zwecke wird dieses Bedürfnis gewahrt.</p>
Mischzone/Wohn- und Arbeitszone	Grundsätzlich gilt für Mischzonen jeglicher Art das gleiche wie bei Wohnzonen. Die Arbeitsnutzungen könnten zusätzlich Konflikte verschärfen, insbesondere bezüglich Verkehrsaufkommen und Lärm.
Arbeitszone	

Eine Arbeitszone wäre gänzlich isoliert und nicht zweckmässig, die bei den Mischzonen aufgeführten möglichen Konflikte sind in Arbeitszonen noch wahrscheinlicher.

Sonderbauzone Das Belassen in der Sonderbauzone ist nicht zweckmässig, da sich eine Gärtnerei oder Gartenbau an diesem Standort nicht im geeigneten Kontext befindet. Auch in Zukunft ist dieser Standort nicht mehr für einen Gartenbaubetrieb geeignet.

Fazit Zonenzuweisung Diese Ausführungen zeigen, dass eine Zuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke den Zielsetzungen (Abfangen des Bedarfs, ganzheitlicher öffentlich genutzter Raum im Gebiet Gersag, Mooshüsli, Rossmoos) am besten entspricht.

4.8 Teilrevision oder im Rahmen der Gesamtrevision

Aufgrund des Raumbedarfes (Siehe Kapitel 4.1) ist ein zusätzlicher Neubaustandort für eine zusätzliche Schulanlage bis im Sommer 2030 notwendig. Bis die Gesamtrevision der Ortsplanung rechtskräftig wird, kann es noch einige Jahre dauern. Mit einer Loslösung von der Gesamtrevision kann das Gebiet Rosenau bei Bedarf kurzfristiger, der bestimmungsgemässen Nutzungszone zugewiesen werden.

Die Umzonung des Areals Rosenau bezieht sich auf ein spezifisches Bedürfnis an einem genau festgelegten und in vorhergehenden Planungsschritten definierten Ort. Die bereits vorhandenen räumlich-strategischen Instrumente bieten die Grundlage dafür. Die Gesamtsicht wurde darin gemacht. Eine Loslösung von der Gesamtrevision beeinträchtigt daher die Gesamtsicht über die räumliche Entwicklung nicht.

Die Auskopplung aus der Revision der Ortsplanung bietet des Weiteren die Möglichkeit, der Grundeigentümerschaft baldmöglichst die notwendige Planungssicherheit zu geben.

Das Geschäft wurde dem Kanton explizit als Auskoppelung zur laufenden Ortsplanungsrevision zur Vorprüfung beantragt. Der Kanton beanstandet dies nicht. Des Weiteren kommt er im Vorprüfungsbericht zu folgenden Schlüssen:

«Die Umzonung der Parzellen Nrn. 259 und 3308 (rund 1.7 ha) von der Sonderbauzone Gärtnerei bzw. von der Grünzone in die Zone für öffentliche Zwecke ist recht und zweckmässig.»

«Das Vorgehen [ein Enteignungsrecht nach §48 Abs. 3 PBG festzulegen] ist recht und zweckmässig.»

4.9 Fazit

Der Bedarfsnachweis zeigt, dass die Gemeinde Emmen einen Neubaustandort für eine zusätzliche Schule benötigt, um aufgrund des prognostizierten Wachstums der Anzahl Schülerinnen und Schüler/ Lernenden genügend Schulraum zur Verfügung stellen zu können. Das Schulbelegungskonzept 2020-2030 und die Überprüfung der Prognose der Schülerzahlen im Jahr 2022 und im technischen Schulraumbericht 2023, zeigen detailliert auf, dass trotz Massnahmen an den bestehenden Schulstandorten ein zusätzlicher Standort für die Primarschule notwendig wird.

Die Standortevaluation zeigt auf, dass dieser Standort in der Nähe der Quartiere sein muss, in welchen in den kommenden Jahren eine überproportionale Entwicklung stattfinden wird. Daher muss der Standort im Raum Mooshüsli/Gersag liegen.

Für andere öffentliche Infrastrukturen wie Sportanlagen und Verwaltung benötigt es für eine langfristig nachhaltige Entwicklung eine Landreserve. Dabei ist eine Nähe zu den bestehenden Anlagen und Gebäuden im Gersag und eine gute verkehrstechnische Anbindung wichtig

Beiden in Frage kommenden Schulneubaustandorte «Herdschwand» und «Rosenau» eignen sich grundsätzlich für eine Realisierung. In der Gesamtbetrachtung überwiegen jedoch die Vorteile des Areals «Rosenau» für eine Primarschule. Die «Rosenau» hat für einen neuen Schulstandort Priorität. Nebst den Gemeinsamkeiten können auf dem Areal «Rosenau» zusätzliche Synergien zum unmittelbar angrenzenden BBZ-Areal (Berufsschule) genutzt werden. So kann zukünftig ein flächen- und ressourcenschonender Schulbetrieb erreicht werden.

Wesentlich ist, dass sich die Reservefläche Herdschwand bedeutend besser für unterschiedliche Nutzungen, insbesondere für Sportanlagen und die Entwicklung der bestehenden Anlagen und Gebäuden im Gersag eignet und so für den zukünftigen Infrastrukturbedarf eine grössere Flexibilität bietet. Dieses Kriterium ist umso wichtiger, da das grossräumige Sport- und Freizeitareal «Gersag», «Rossmoos», «Mooshüsli», «Feldbreite» ebenfalls keine Reserven mehr aufweist.

Daher zeigt sich, dass bereits zum heutigen Zeitpunkt in der näheren Umgebung des Areals Rosenau zu wenige Flächen für öffentliche Nutzungen bestehen und eine Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke gerechtfertigt ist.

5. Teilrevision Nutzungsplanung

5.1 Zonenplan heute

Das Gebiet Rosenau ist gegenwärtig der Sondernutzungszone Gärtnerei/Gartenbau zugewiesen. Diese Zone ist umgeben von Wohnzonen (südlich, Feldbreite) und Zonen mit öffentlichem Nutzungscharakter, namentlich die Zone für öffentliche Zwecke und die Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

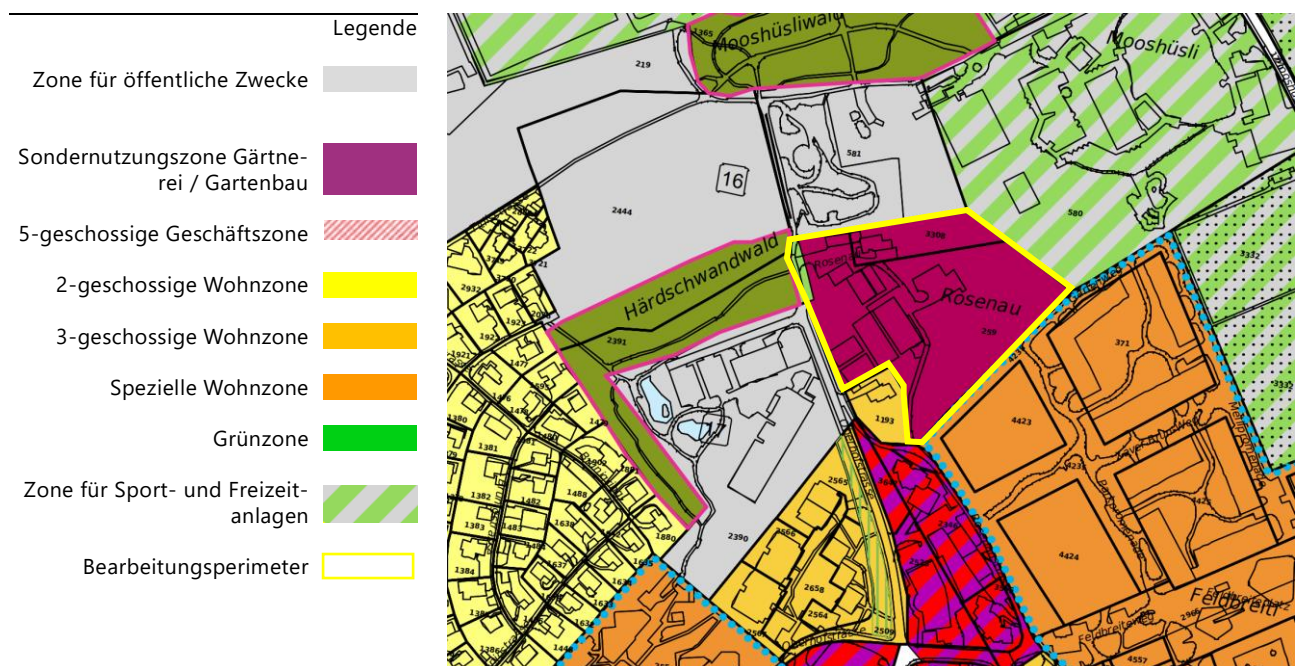






Abbildung 19.: Ausschnitt Kommunalen Zonenplan Ist-Zustand

5.2 Anpassungen am Zonenplan

Änderungen Rosenau

Die Grundstücke Nrn. 259 und 3308, GB Emmen sowie ein Teil des Grundstücks 2391, GB Emmen werden neu der Zone für öffentliche Zwecke mit dem Nutzungszweck 44 (Schule, Sport, Freizeit, Kultur) zugewiesen.

Legende	
Zone für öffentliche Zwecke OeZ	
Enteignungsrecht nach § 48 Abs. 3 PBG	
Statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Waldgesetz	
Wald	

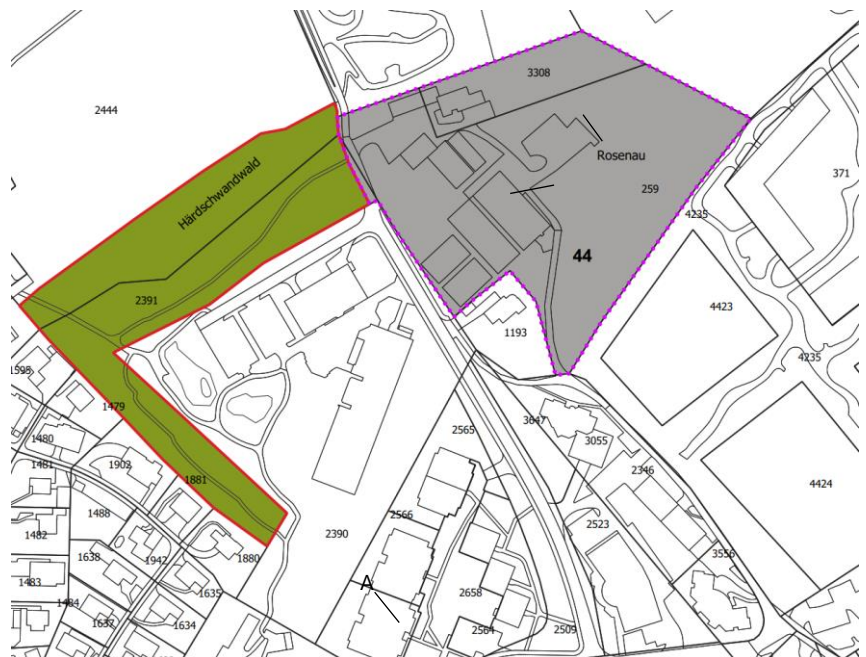


Abbildung 20: Teiländerung Zonenplan Rosenau, 15.03.2022

Die Umzonung erfolgt aus den folgenden Zonen:

- Sondernutzungszone Gärtnerei / Gartenbau (Parzellen Nrn. 259 und 3308, GB Emmen)
- Grünzone (Teil-Parzellen Nrn. 259 und 2391)

Zusätzlich wird der Zonenplan mit einer Überlagerung «Enteignungsrecht nach § 48 Abs. 3 PBG» ergänzt. Dadurch wird der Gemeinde die Möglichkeit gegeben, das Enteignungsverfahren anzuwenden, sollte keine gütliche Einigung erreicht werden können. Dieses Enteignungsrecht ist begründet mit dem öffentlichen Interesse, das Areal Rosenau für einen zusätzlichen Schulstandort in die Zone für öffentliche Zwecke umzuzonen (siehe Kapitel 4).

5.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Der Anhang 1 des Bau- und Zonenreglement wird wie folgt angepasst:

Anhang 1

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR

44 Schule, Sport, Freizeit, Kultur

Dadurch wird ermöglicht, dass die Nutzungszuweisung einen neuen Schulstandort erlaubt. Zusätzlich sind auch Bauten und Anlagen für Kulturnutzungen, Sportnutzungen und Freizeitanlagen, z.B. in Kombination mit den umliegenden, bereits bestehenden Nutzungen möglich.

Im Rahmen der Gesamtrevision werden voraussichtlich Änderungen an den Nummerierungen der Zone für öffentliche Zwecke gemacht. Diese können zu allfälligen redaktionellen Anpassungen des Anhangs 1 führen.

5.4 Enteignungsrecht gemäss § 48 Abs. 3 PBG

Die Enteignung muss sich auf ein Gesetz im formellen Sinn abstützen können, da sie als schwerer Eingriff in die Eigentumsrechte (Art. 26 BV) gilt. Die rechtliche Grundlage ist mit § 48 Abs. 3 PBG sowie dem EntG Kanton Luzern gegeben. Das im Zonenplan aufgeführte Enteignungsrecht ist demnach rechtmässig.

Das im Zonenplan aufgeführte Enteignungsrecht ist dadurch begründet, dass ein überwiegendes öffentliches Interesse an der öffentlichen Nutzung des Areals Rosenau besteht. Dieses öffentliche Interesse ist unter Kapitel 4 ausführlich beschrieben. Dadurch kann festgestellt werden, dass das im Zonenplan aufgeführte Enteignungsrecht zweckmässig ist.

Das öffentliche Interesse wird insbesondere durch die Zonenzuweisung in die Zone für öffentliche Zwecke begründet. Grundstücke in der Zone für öffentliche Zwecke müssen nicht im Eigentum der Gemeinde sein, damit die Gemeinde sie zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben an Private weitergeben kann (B 76 vom 20. Oktober 2000, S. 35, in: GR 2001, S. 256).

Eine Enteignung ist nur zulässig:

- wenn sie notwendig ist.

Im Gebiet Rosenau soll gemäss Masterplan Schulraum ein neuer Schulstandort für den aufgrund der Siedlungsentwicklung benötigten Schulraum erstellt werden. Der Masterplan zeigt auf, dass die Gemeinde über kein geeignetes Land verfügt und der Standort Rosenau auch gegenüber anderen Alternativstandorten wesentliche Vorteile aufweist (siehe Kapitel

4.2). Auch sind keine Gebäude an geeigneten Standorten bekannt, welche zur Miete bereitstehen würden. Die Lage des Gebiets Rosenau, direkt neben der Berufsschule, den Sport- und Freizeitanlagen Gersag/Rossmoos sowie in der Nähe der bestehenden Schulanlage Gersag bringt zudem den Vorteil, dass Synergien genutzt werden können (Siehe Kapitel 4.2, 4.3 und 4.4). Diese Synergien können nur am Standort Rosenau gewährleistet werden, wodurch eine relative Standortgebundenheit abgeleitet werden kann.

■ **Soweit sie notwendig ist.**

Vorgesehen ist ein direkter Kauf, wozu gemeinsam mit den Eigentümern Landwertermittlungen in Auftrag gegeben wurden, welche massgeblich von der zukünftigen Zone abhängig sind. Die Abgabe im Baurecht ist für Bauten, welche öffentlichen Zwecken zu dienen haben, weder sinnvoll noch zweckmässig. Des Weiteren wurde diese Option von Seiten Grundeigentümerschaft explizit abgelehnt. Das Enteignungsrecht wird nur als absolute Rückfallposition weiterverfolgt.

Zusammenfassend sind die formellen Voraussetzungen für eine Enteignung, die gesetzliche Grundlage, das öffentliche Interesse sowie die Verhältnismässigkeit, erfüllt.

Für die Gemeinde bietet das Enteignungsrecht die Möglichkeit eine hohe Planungssicherheit für die Umsetzung des beschriebenen Vorhabens der Sicherung der öffentlichen Zone zu erreichen. Ein Verzicht auf die Überlagerung des Enteignungsrechts würde – sollte keine Einigung mit der Grundeigentümerschaft gefunden werden – eine zusätzliche erhebliche Verfahrensverzögerung bedeuten, da das Enteignungsrecht über das kantonale Enteignungsgesetz laufen müsste. Des Weiteren würde ein Verzicht auf die Überlagerung des Enteignungsrechts Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Vorhabens schüren.

Somit empfiehlt auch der Rechtsdienst des Kantons Luzern dringend, die Überlagerung des Enteignungsrechts im laufenden Verfahren der Teilzonenplanung beizubehalten.

6. Weitere relevante Sachbereiche

6.1 Erschliessung und Mobilität

Öffentlicher Verkehr

Das Areal liegt nicht direkt an einer ÖV-Haltestelle. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch einige ÖV-Haltestellen. Die nahegelegenste Bushaltestelle «Schwimmbad Mooshüsli» befindet sich in rund 500 m Gehdistanz. Die Bushaltestelle wird von zwei verschiedenen Bussen in beiden Richtungen mit Anbindungen an die Bahnhaltstellen Emmenbrücke und Gersag im 15 min Takt angefahren.

Der Bahnhof Gersag befindet sich in rund 800 m Gehdistanz. Von dort gibt es direkte Regionalverkehrs-Verbindungen in nördlicher (Sursee, Lenzburg) und südlicher (Luzern) Richtung.

Langsamverkehr

Das Areal ist über das öffentliche Strassen- und Wegnetz zu Fuss und mit dem Velo gut erreichbar.

Motorisierter Individualverkehr

Über die Oberhofstrasse ist das Areal von südlicher Richtung direkt von der Seetalstrasse erreichbar. Öffentliche Parkplätze sind in unmittelbarer Nähe keine vorhanden und müssten auf dem Areal realisiert werden. Die nächstgelegenen Parkieranlagen befinden sich beim Schwimmbad Mooshüsli oder bei der Wohnsiedlung Feldbreite.

6.2 Wald

Direkt angrenzend zum Areal befindet sich der Herdschwandwald. Die Anpassung des Zonenplans hat keine Auswirkungen auf diesen Wald, die statische Waldgrenze im Sinne von Art. 13 Waldgesetz ist bereits festgestellt.

6.3 Gewässer

Die Teilrevision des Zonenplans betrifft keine Gewässer.

6.4 Naturgefahren

Der südöstliche Rand des Areals ist mit der Gefahrenzone Wassergefahren «Geringe Gefährdung überlagert (siehe Abbildung 21). In diesem Gebiet bestehen keine andere Gefahren.

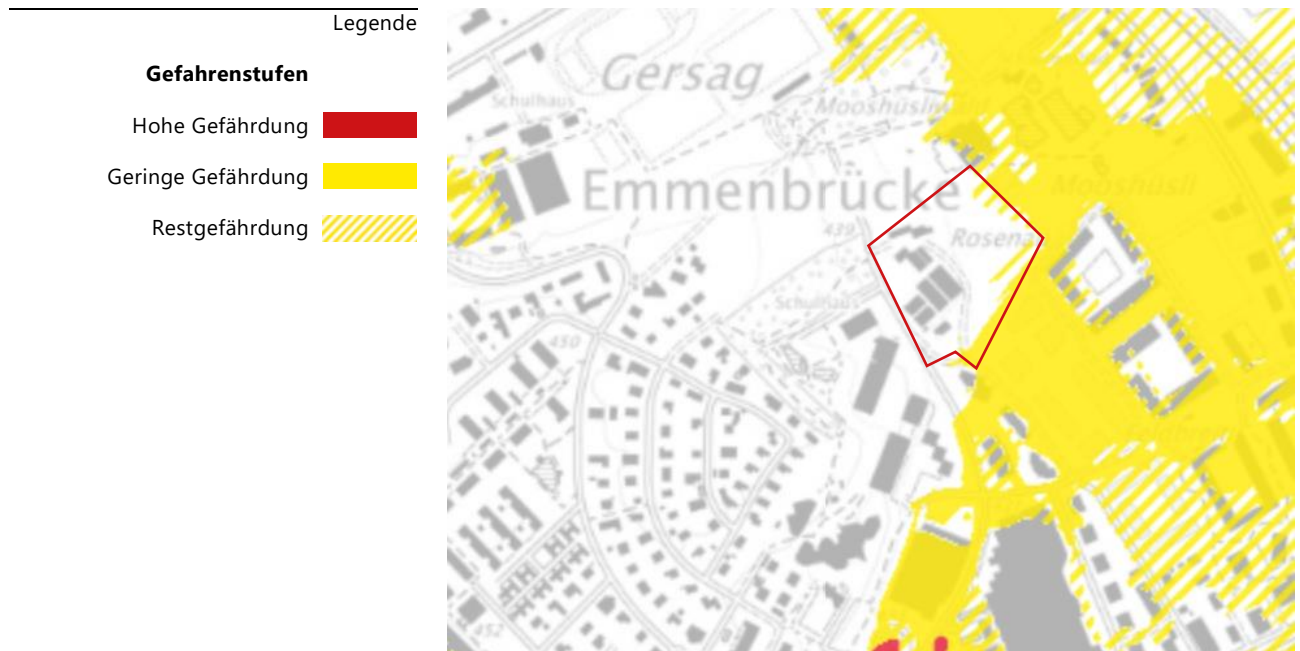


Abbildung 21.: Ausschnitt Gefahrenkarte, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 10.01.2022).

6.5 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

Gemäss IVS (Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz) verläuft keine Strasse mit historischer regionaler Bedeutung.

6.6 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) ist ein Ortsbildinventar, in welchem insbesondere Baugruppen inventarisiert und beschrieben sind, ausserdem auch Umgebungszonen und -richtungen.

Zum Areal werden im ISOS keine Aussagen gemacht.

6.7 Denkmalschutz

Im Norden des Gebietes ist das Hallenbad Mooshüsli als erhaltenswertes Objekt im kantonalen Denkmalverzeichnis verzeichnet. Die Teilzonenplanänderung hat keinen Einfluss auf dieses erhaltenswerte Objekt (siehe Abbildung 22).

Legende
Erhaltenswert

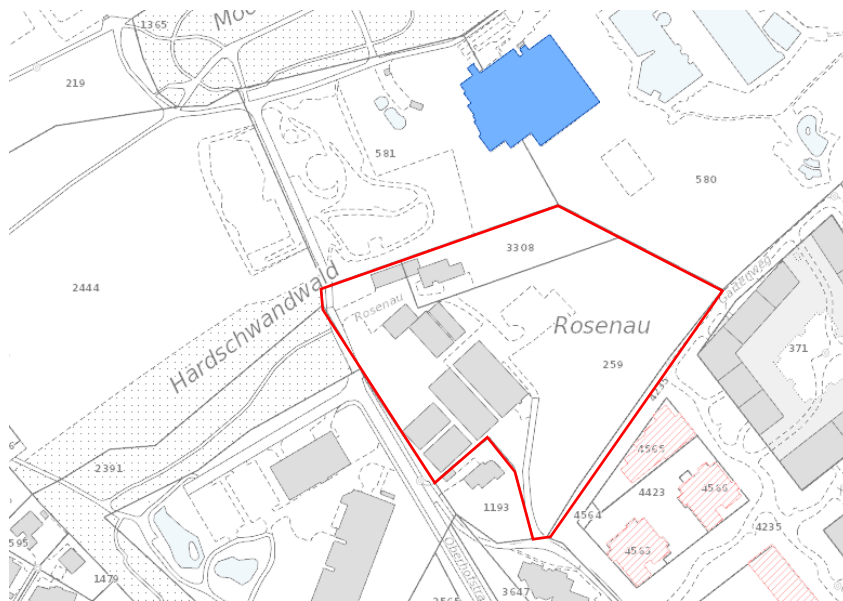


Abbildung 22.: Ausschnitt aus dem Kataster kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar des Kantons Luzern, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 14.03.2022).

6.8 Kataster belasteter Standorte

In 100 Metern Entfernung zum Areal befindet sich ein belasteter Ablagerungsstandort, welcher weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig ist. Dieser befindet sich genügend weit entfernt und betrifft das Areal deswegen nicht.

Legende
Weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig

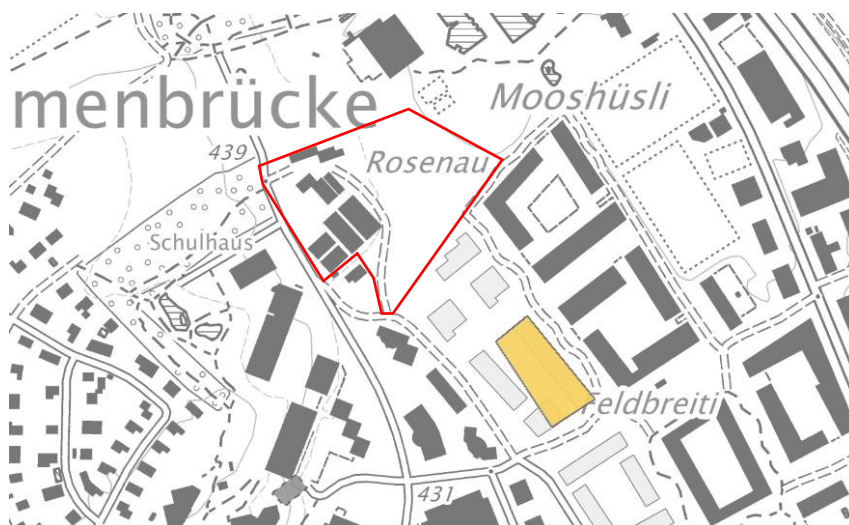


Abbildung 23.: Ausschnitt aus dem Kataster belasteter Standorte des Kantons Luzern, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 14.03.2022).

6.9 Geruchsabstandlinien (FAT)

Ohne Detailabklärungen gemacht zu haben, ist davon auszugehen, dass mit der, beabsichtigten Umzonung keine Konflikte bezüglich Geruchsabstände entstehen, da davon betroffene landwirtschaftliche Betriebe mit genügend grossem Abstand zu den Bauzonen stehen.

6.10 Risikovorsorge / Störfall

Im Sinne der Risikovorsorge werden Gefahrenbereiche um Risikobetriebe oder -anlagen definiert, was dazu dient, Konflikte zwischen Siedlungsentwicklung und technischen Risiken frühzeitig zu erkennen und Lösungen zu erarbeiten. Gemäss Risikokataster des Kantons Luzern ist das Areal durch keine technischen Gefahren betroffen.

6.11 Fruchtfolgeflächen

Fruchtfolgeflächen sind besonders gut geeignete Flächen zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung. Der Sachplan Fruchtfolgeflächen legt einen Mindestumfang an FFF fest, welcher erhalten werden muss. Die Kantone müssen dafür sorgen, dass dieser dauernd gewährleistet ist. Gemäss Karte der aktuellen Fruchtfolgeflächen des Kantons ist das Areal nicht als FFF definiert.

6.12 Natur und Landschaft / ökologischer Ausgleich

Die Gemeinden haben dafür zu sorgen, dass in intensiv genutzten Gebieten innerhalb und ausserhalb von Siedlungsgebieten genügend ökologische Ausgleichsflächen vorhanden sind (NLG § 9, SRL 709a).

Im Fokus stehen dabei Flächen der öffentlichen Hand. Wie der ökologische Ausgleich konkret aussehen soll, ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit der Dienststelle lawa zu klären.

6.13 Lärm

Der Strassenlärmkataster zeigt auf, dass beim Areal Rosenau der Immissionsgrenzwert oder der Planungswert nicht überschritten werden.

6.14 Hindernisfreihalteflächen

Die bauliche Höhenbeschränkung orientiert sich an den Hindernisfreihalteflächen des Flugplatzes Emmen. Diese liegt beim Areal Rosenau zwischen 445 und 450 m.ü.M. Höhenüberschreitungen können nur in Absprache mit den Flugplatzbetreibern erfolgen.

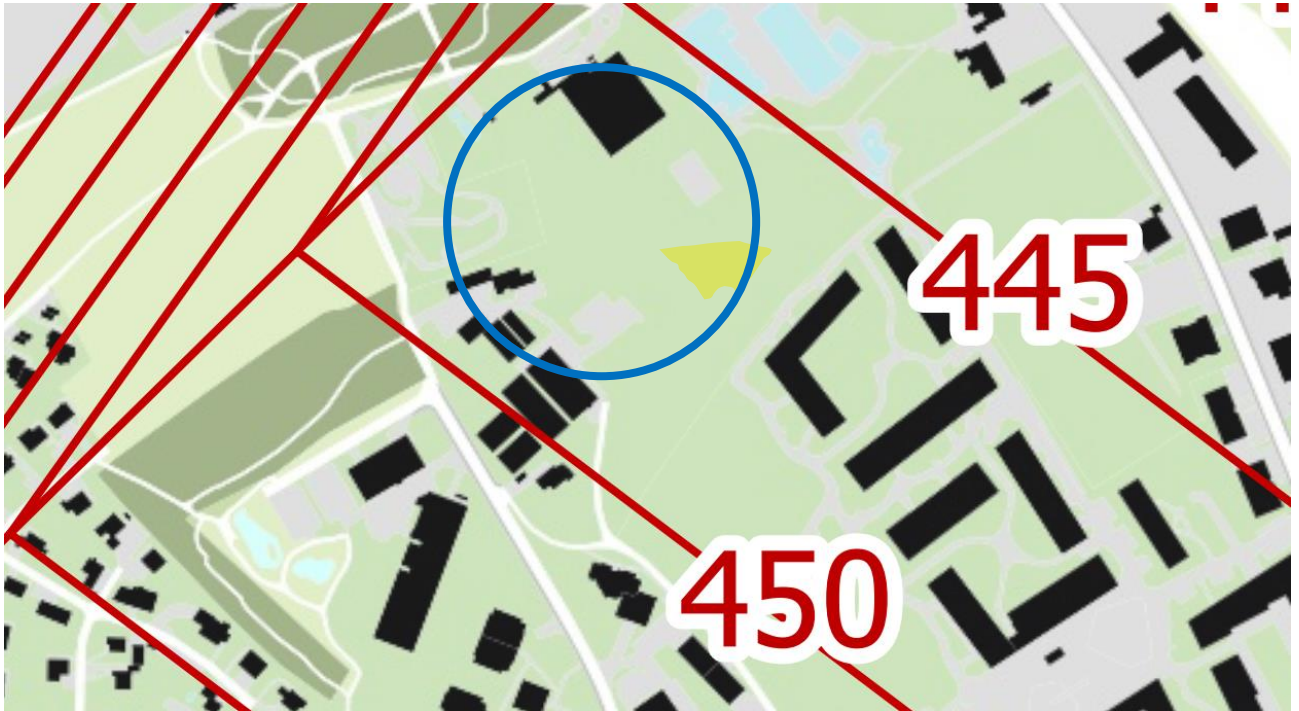


Abbildung 26: Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen im Gebiet Rosenau

6.15 Ausgleich der Planungsvorteile (Mehrwertabgabe)

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes trat ab dem 1. Januar 2018 der sogenannte Mehrwertausgleich in Kraft. Dieser sieht mit § 105 ff PBG vor, dass Grundeigentümer, deren Land durch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung oder den Erlass und die Änderung eines Bebauungsplans einen Mehrwert erfahren, eine Mehrwertabgabe zu entrichten haben. Im Kanton Luzern beträgt diese bei Einzonungen 20% des Mehrwerts.

Eine Mehrwertabgabe wird aber nur dann erhoben, sofern ein Mehrwert von mehr als 100'000 Franken anfällt.

Weiter muss einer der folgenden Tatbestände erfüllt sein damit die Mehrwertabgabe zur Geltung kommt (§ 105 Abs. 3 PBG):

- a) Einzonung (neue und dauerhafte Zuweisung von Land in eine Bauzone)
- b) Umzonung von einer Bauzone in eine andere in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- c) Anpassung der Nutzungsvorschriften (Aufzonung) bei Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht
- d) bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplanes.

Anstatt eine finanzielle Mehrwertabgabe zu leisten, ist es für die Fälle b), c) und d) möglich, einen verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft zu schliessen. Der Vertrag ermöglicht, dass Mehrwerte in Form von Verpflichtungen und Leistungen durch die Grundeigentümerschaft abgegolten werden können. Zum Beispiel kann sich die Grundeigentümerschaft an Infrastrukturbauten oder an der Aufwertung des öffentlichen Raumes beteiligen (vgl. § 105a PBG).

Gemäss § 105 Abs. 2 PBG sind Gemeinwesen im Sinne von § 5 des Gesetzes über die Grundstückgewinnsteuer nicht mehrwertabgabepflichtig (zum Beispiel Kirchgemeinde oder Einwohnergemeinde).

Bestimmung des Mehrwertes:

Durch die Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke ist der Tatbestand einer Mehrwertabgabe im Sinne der obigen Ausführungen nicht gegeben.

Es wird daher **keine** Mehrwertabgabe fällig.

Quellenverzeichnis

Bilder

Abbildung 1.: Luftbild des Perimeters Rosenau, Quelle: www.geoportal.lu.ch (15.03.2022).	7
Abbildung 2.: Raumstruktur Kanton Luzern - Gemeindekategorien, Quelle: Kantonaler Richtplan 2015 (Download: 15.03.2022).	12
Abbildung 3: Zielbild Agglomerationsprogramm 4. Generation	12
Abbildung 4: Auszug aus dem TRP Siedlungslenkung	13
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen	14
Abbildung 6: Auszug aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.	14
Abbildung 7: Entwicklung der Schülerzahlen aus dem technischen Schulraumbericht 2023	16
Abbildung 8: Einzugsgebiete aus Statusbericht für Kommissionen (Beilage x) vom 25. April 2023	17
Abbildung 9: Bautätigkeiten aus technischer Schulraumbericht 2023	17
Abbildung 10: Zielbild 2035 aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023	18
Abbildung 11: Abbildung Masterplanung aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023	18
Abbildung 12: Potenzielle Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)	19
Abbildung 13: Eignung der Standorte (Quelle: Schulbelegungskonzept)	20
Abbildung 14: Gebiet Chilefeld	20
Abbildung 15: Sportanlagen Gersag, Rossmoos, Mooshüsli, Feldbreite	22
Abbildung 16: Abbildung Nutzungsdruck auf Aral Herdschwand aus Statusbericht für Kommissionen vom 25. April 2023	24
Abbildung 17: Ausschnitt aus dem Zukunftsbild (Rosenau = roter Kreis)	25
Abbildung 18: Übersicht Areal Rosenau und potentieller öffentlicher Raum	25
Abbildung 19.: Ausschnitt Kommunalen Zonenplan Ist-Zustand	29
Abbildung 20: Teiländerung Zonenplan Rosenau, 15.03.2022	30
Abbildung 21.: Ausschnitt Gefahrenkarte, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 10.01.2022).	34
Abbildung 22.: Ausschnitt aus dem Kataster kantonalen Denkmalverzeichnis und Bauinventar des Kantons Luzern, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 14.03.2022).	35
Abbildung 23.: Ausschnitt aus dem Kataster belasteter Standorte des Kantons Luzern, Quelle: geoportal.lu.ch (Download: 14.03.2022).	35
Abbildung 24: Ausschnitt Strassenlärmkataster Areal Rosenau (rot). Quelle: geoportal.lu.ch (22.03.2022)	37
Abbildung 25: Auszug Fluglärmkataster	37
Abbildung 26: Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen im Gebiet Rosenau	38

Tabellen

Tabelle 1: Bearbeitungsteam	8
Tabelle 2: Bisherige Planungsschritte	8
Tabelle 3: Weitere Planungsschritte	9