Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

60/24 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

betreffend

Bebauungsplan Schützenmatt sowie Teilrevision Schützenmatt

2. Lesung

Inhalt

0. Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat 3

1. Einleitung 5
1.1 Ausgangslage 5
1.2 Situation und Eigentumsverhältnis 5
1.3 Zusammenhang zur Gesamtrevision der Ortsplanung / Teilrevision Zonenplan 6

2. Planungsverfahren 7
2.1 Entwicklungsstudie 7
2.2 Öffentliche Mitwirkung zur Entwicklungsstudie 8
2.3 Studienauftrag und Richtprojekt 8
2.4 Öffentliche Mitwirkung zum Richtprojekt 8
2.5 Erarbeitung Bebauungsplan 8
2.6 Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung 9
2.7 Kantonale Vorprüfung Bebauungsplan 9
2.8 Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision der Ortsplanung 10
2.9 Öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan 10
2.10 1. Lesung Gesamtrevision der Ortsplanung im Einwohnerrat 10
2.11 1. Lesung Bebauungsplan im Einwohnerrat 10
2.12 1. Öffentliche Auflage Gesamtrevision der Ortsplanung 10
2.13 Öffentliche Auflage Bebauungsplan 10

3. Bebauungsplan Schützenmatt 11
3.1 Übersicht Inhalte 11
3.2 Volumetrie 11
3.3 Gestaltung 12
3.4 Nutzung 12
3.5 Verkehr und Erschliessung 13
3.6 Freiraum 14
3.7 Umwelt 15
3.8 Etappierung 16
3.9 Qualitätssicherung 16

4. Teilrevision Zonenplan 16

5. Einsprachen 17
5.1 Einsprache CKW AG 17
5.2 Einsprache Marlon Studhalter 17

6. Stellungnahmen 18
6.1 Stellungnahme der SBB 18

7. Prognosen Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen 19

8. Mehrwertabgabe 20

9. Antrag an den Einwohnerrat 21

0. Änderungen seit der 1. Lesung im Einwohnerrat

Der Bebauungsplan Schützenmatt wurde am 17. Dezember 2024 in erster Lesung im Einwohnerrat behandelt. Die Umzonung der Schützenmatt von der 4-geschossigen Geschäftszone in die spezielle Kernzone inklusiv Bebauungsplanpflicht wurde im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung in erster Lesung im Einwohnerrat am 30. Januar 2024 behandelt. Da der Bebauungsplan Schützenmatt im Prozess schneller vorangeht als die Gesamtrevision der Ortsplanung, soll die notwendige Umzonung der Schützenmatt in einer Teilrevision des Zonenplans vorgezogen werden, analog zu den Bebauungsplänen Sonne, Emmenbaum Nord und alte Kanzlei.

Seit der ersten Lesung im Einwohnerrat des Bebauungsplans Schützenmatt wurde die öffentliche Auflage des Bebauungsplans Schützenmatt, Einspracheverhandlungen sowie die Mehrwertermittlung durchgeführt. Änderungen am Bebauungsplan wurden keine vorgenommen. Im Situationsplan und den Sonderbauvorschriften wurden lediglich die Daten aktualisiert, im Planungsbericht wurden die Kapitel 2.2, 3.2, 3.4, 5.7, 7, 12 und 13 aktualisiert bzw. ergänzt. Folgende Kapitel des Berichts und Antrags wurden angepasst oder ergänzt, um den seit der 1. Lesung durchgeführten Prozess abzubilden und um die Teilrevision des Zonenplans zu ergänzen:

- Anpassung Kapitel 1.3: Ergänzung Teilrevision Zonenplan
- Ergänzung Kapitel 2: Verfahrensschritte Gesamtrevision der Ortsplanung / Teilrevision Zonenplan
- Ergänzung Kapitel 2.6: Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung
- Ergänzung Kapitel 2.8: Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision der Ortsplanung
- Ergänzung Kapitel 2.10: 1. Lesung Gesamtrevision der Ortsplanung im Einwohnerrat
- Ergänzung Kapitel 2.11: 1. Lesung Bebauungsplan im Einwohnerrat
- Ergänzung Kapitel 2.12: 1. Öffentliche Auflage Gesamtrevision der Ortsplanung
- Ergänzung Kapitel 2.13: Öffentliche Auflage Bebauungsplan Schützenmatt
- Anpassung Kapitel 3.1: Aktualisierung der Datierungen
- Anpassung Kapitel 3.4: Ergänzung Ausstattung Gemeinschaftsraum
- Ergänzung Kapitel 4: Teilrevision Zonenplan Schützenmatt
- Ergänzung Kapitel 5: Einsprachen
- Ergänzung Kapitel 6: Stellungnahmen
- Anpassung Kapitel 7 (vorher Kapitel 4): Ergänzung Kosten öffentliche Veloabstellanlage und öffentliche Velohauptroute
- Anpassung Kapitel 8 (vorher Kapitel 5): Ergänzung Mehrwertermittlung
- Anpassung Kapitel 9 (vorher Kapitel 6): Ergänzung Antrag Teilrevision Zonenplan, Anträge bezüglich den eingereichten Einsprachen und der Stellungnahme

Ansonsten wurden keine Änderungen am Bericht und Antrag vorgenommen. Die Ergänzungen und Anpassungen sind jeweils **blau** geschrieben.

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Direkt beim Bahnhof Emmenbrücke findet sich in der Schützenmatt eine Vielzahl an Gewerbebauten und Mehrfamilienhäusern verschiedenen Alters. Während wichtige Achsen des Velo- und Fussverkehrs durch das Dreieck zwischen Bahngeleisen, Schützenmatt- und Hochdorferstrasse verlaufen, werden mehrere Gebäude auf dem Areal den heutigen Anforderungen nicht mehr gerecht. Gleichzeitig sind einige Grundstücke an dieser zentralen Lage schlecht ausgenutzt.

Wie das im Jahr 2019 verabschiedete städtebauliche Gesamtkonzept festhält, eignet sich das Gebiet für die Entwicklung zu einem Zentrumsort mit hoher Dichte und starker Nutzungsdurchmischung. Die Grundeigentümerinnen BRUN Real Estate AG und Pensionskasse BRUN, welche über grössere zusammenhängende Grundstücke in der Schützenmatt verfügen, haben dieses Potenzial erkannt und beabsichtigen daher, das Areal in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Emmen und den weiteren Grundeigentümerschaften langfristig zu einem lebenswerten Quartier im Zentrum von Emmenbrücke zu entwickeln. Dazu wurden in einem ersten Schritt mittels einer sogenannten Entwicklungsstudie die für das Areal angemessene Bebauungsdichte ermittelt sowie Aussagen zu grundlegenden Thematiken getroffen, etwa zur möglichen Nutzung, zur Verkehrserschliessung und zur Ausgestaltung des notwendigen Freiraums.

Im Anschluss wurde ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren in Form eines Studienauftrags durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet und dient als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan Schützenmatt.

1.2 Situation und Eigentumsverhältnis

Das Areal des Bebauungsplans Schützenmatt wird durch die Schützenmatt- und Hochdorferstrasse sowie die Bahngeleise der SBB begrenzt und weist eine Fläche von rund 17'900 m^2 auf. Die Besitzverhältnisse im Planungsperimeter sind heterogen, der grösste Teil der Grundstücke sind im Eigentum der BRUN Real Estate AG und der Pensionskasse BRUN, weitere Grundeigentümerschaften sind der Kanton Luzern, die Gemeinde Emmen und weitere Dritte. Nachfolgend werden die Eigentümerschaften der im Perimeter des Bebauungsplans betroffenen Grundstücke aufgeführt.

- BRUN Real Estate AG, Grundstücke Nrn. 274, 276, 277, 283, 284, 285, 286, 1005, 3992
  → Fläche von 7'600 m^2
- Einwohnergemeinde Emmen, Grundstücke Nrn. 272, 275, 291, 4238
  → Fläche von 900 m^2
- Lirim und Urim Kadriu, Grundstück Nr. 282
  → Fläche von 479 m^2
- Marlon Merwin Studhalter, Grundstücke Nrn. 273, 4530
  → Fläche von 736 m^2
- Pensionskasse BRUN, Grundstücke Nrn. 278, 279, 280, 281, 289
  → Fläche von 4’122 m^2

- Staat Luzern, Grundstücke Nrn. 1006, 3993, 3998
  → Fläche von 1'530 m²
- Stockwerkeigentümerschaft, Grundstück Nr. 287
  → Fläche von 2'152 m²
- 4 you Immobilien AG, Grundstücke Nrn. 4246, 4247
  → Fläche von 354 m²

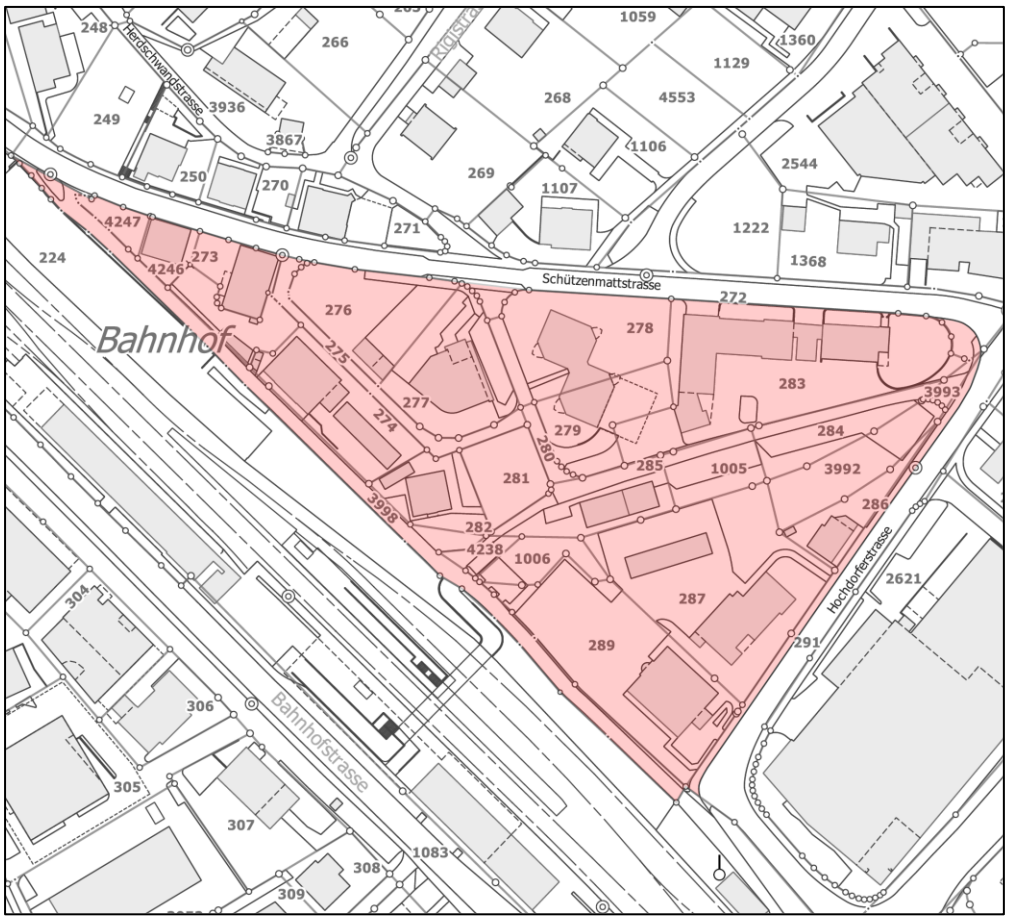

Abbildung 1: Perimeter Bebauungsplan

1.3 Zusammenhang zur Gesamtrevision der Ortsplanung / Teilrevision Zonenplan

Die Gemeinde Emmen befindet sich im Prozess der Gesamtrevision der Ortsplanung. In einem ersten Schritt wurde hierzu ein städtebauliches Gesamtkonzept (SGK) und ein Zukunftsbild erarbeitet, welches vom Einwohnerrat am 17. Dezember 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen wurde. Das Zukunftsbild dient der Gemeinde als Grundlage für die planungsrechtliche Umsetzung der Ortsplanungsrevision und wird auch bei parallel dazu angestossenen Planungsverfahren herangezogen. Das SGK sieht das Gebiet des Bebauungsplans Schützenmatt als Zentrumsort mit hoher Dichte vor, in welchem das Alter der vorhandenen Häuser eine stufenweise Transformation ermöglicht. Der Perimeter des Bebauungsplans Schützenmatt soll in die spezielle Kernzone umgezont werden. Die bisherigen Verfahrensschritte öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, 1. Lesung im Einwohnerrat und öffentliche Auflage wurden im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung durchgeführt. Gegen die Bebauungsplanpflicht Schützenmatt sowie die Umzonung in die spezielle Kernzone gab es keine Einsprachen.

In der speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 des neuen Bau- und Zonenreglements zu erarbeiten ist. Die Bebauung und die Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
Nun zeigt sich, dass die 2. Lesung des Bebauungsplans Schützenmatt vor der 2. Lesung der Gesamtrevision der Ortsplanung stattfinden wird. Daher wird in der 2. Lesung des Bebauungsplans Schützenmatt auch die Umzonung des Gebiets Schützenmatt in die spezielle Kernzone mittels einer Teilrevision des Zonenplans zur Beschlussfassung beantragt.

2. Planungsverfahren

Entwicklungsstudie	September 2021 bis Februar 2022
Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung	Mai 2022 bis 29.September 2023
Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision der Ortsplanung	6. Mai 2022 bis 29. September 2022
Öffentliche Mitwirkung zur Entwicklungsstudie	12. Mai 2022 bis 10. Juni 2022
Studienauftrag	Juli 2022 bis März 2023
Erarbeitung Richtprojekt	April 2023 bis August 2023
Öffentliche Mitwirkung zum Richtprojekt	29. September 2023 bis 28. Oktober 2023
Erarbeitung Bebauungsplan	November 2023 bis Februar 2024
1. Lesung Gesamtrevision der Ortsplanung im Einwohnerrat	30. Januar 2024
Kantonale Vorprüfung Bebauungsplan	14. März 2024 und 30. September 2024
Öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan	15. April 2024 bis 14. Mai 2024
1. öffentliche Auflage Gesamtrevision der Ortsplanung	13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024
1. Lesung Bebauungsplan im Einwohnerrat	17. Dezember 2024
Öffentliche Auflage Bebauungsplan	3. Februar 2025 bis 4. März 2025
2. Lesung im Einwohnerrat, Beschlussfassung Bebauungsplan und Teilrevision Zonenplan	1. Juli 2025
Referendumsfrist (60 Tage)	anschliessend
Genehmigung Bebauungsplan und Teilrevision Zonenplan durch Regierungsrat	anschliessend

2.1 Entwicklungsstudie

Auf Grundlage des städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde als erstes eine Entwicklungsstudie erarbeitet. Die Entwicklungsstudie hatte das Ziel, die wichtigsten Rahmenbedingungen für den anschliessenden Studienauftrag festzulegen. Dabei wurden Aussagen zu den Themen Dichte und Höhe, Freiraum und Erschliessung, Bebauung und Nutzung sowie Etappierung und Transformationsprozess gemacht. Erarbeitet wurde die Entwicklungsstudie durch ein interdisziplinäres Team bestehend aus Brühlmann Lötscher Architektur + Stadtplanung GmbH, Zürich, sowie Lorenz Eugster Landschaftsarchitektur und Städtebau GmbH, Zürich. Belgeitet wurde die Erarbeitung durch eine breit abgestützte Jury aus Architekten, Landschaftsplanenden und Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde sowie der Grundeigentümerschaft. Weitere Informationen zur Entwicklungsstudie sind im Planungsbericht unter dem Kapitel 5.9 nachzulesen (siehe Beilage 04).

2.2 Öffentliche Mitwirkung zur Entwicklungsstudie

An den Informationsveranstaltungen vom 10. und 11. Mai 2022 wurden die Bewohnenden, die Nachbarschaft, die Mitglieder des Einwohnerrats und die weitere Bevölkerung über die Entwicklungsstudie informiert. Anschliessend fand vom 12. Mai 2022 bis 10. Juni 2022 eine öffentliche Mitwirkung statt, an welcher fünf Ortsparteien sowie mehrere Privatpersonen teilgenommen haben. Im Rahmen der Mitwirkung konnten die Teilnehmenden mittels einer Akzeptanzbefragung ihre Haltung zu den wesentlichen Erkenntnissen der Entwicklungsstudie ausdrücken. Grundsätzlich wurden die Inhalte positiv beurteilt. Unbestritten war insbesondere, dass sich die Schützenmatt, bedingt durch ihre Lage und bestehende Bausubstanz, bestens für eine qualitative Verdichtung eignet. Konsens bestand ferner bei der Wichtigkeit einer hochwertigen Gestaltung öffentlicher Freiräume sowie der guten Anbindung an die angrenzenden Quartiere Herdschwand und Oberhof. Des Weiteren wurde aufgezeigt, dass zukünftige Gebäudehöhen die Eigenheiten der angrenzenden Quartiere respektieren müssen. Wichtig war den Teilnehmenden der Mitwirkung auch, dass die Route der bestehenden Veloschnellstrecke entlang der Bahngleise gut ins Projekt integriert wird.

2.3 Studienauftrag und Richtprojekt

Im Anschluss an die Entwicklungsstudie und deren Mitwirkung wurde basierend auf den daraus gewonnenen Erkenntnissen ein Studienauftrag durchgeführt. Daran teilgenommen haben fünf interdisziplinäre Teams, begleitet wurde das Verfahren analog der Entwicklungsstudie durch ein breit abgestütztes Beurteilungsgremium. Das Beurteilungsgremium empfahl das Siegerprojekt des Teams Fischer Architekten, BÖE Studio und alb-projekte aus Zürich zur Weiterbearbeitung. Im Anschluss an den Studienauftrag wurde das Siegerprojekt weiterentwickelt und detaillierter ausgearbeitet. Das daraus entstandene Richtprojekt diente als Grundlage für die Erarbeitung des Bebauungsplans. Nähere Informationen zum Studienauftrag sowie zum Richtprojekt sind im Kapitel 4.1 des Planungsberichts (siehe Beilage 04), dem Schlussbericht zum Studienauftrag (siehe Beilage 15), dem Richtprojekt (siehe Beilage 05) sowie der Projektwürdigung zum Richtprojekt (siehe Beilage 06) nachzulesen.

2.4 Öffentliche Mitwirkung zum Richtprojekt

Am 27. September 2023 und 28. September 2023 wurde das Richtprojekt der Schützenmatt der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert. Vom 29. September 2023 bis 28. Oktober 2023 fand eine öffentliche Mitwirkung statt. Neben vier Ortsparteien haben zwei Kommissionen sowie zehn juristische und private Personen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich aktiv in die Entwicklung dieses neuen Zentrumsquartiers einzubringen.
Wie bei der Entwicklungsstudie wurde eine Akzeptanzbefragung durchgeführt. Die vorgesehene Entwicklung wird von der Bevölkerung und Politik positiv gewürdigt und die hohen Qualitäten des Richtprojekts mit der Mitwirkung bestätigt.

2.5 Erarbeitung Bebauungsplan

Auf Grundlage des Richtprojekts wurde der Bebauungsplan Schützenmatt erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die folgenden Ziele erfüllt werden:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen mit Bezug zum Bahnhof Emmenbrücke
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Siedlungsentwässerung nach dem Schwammstadt-Prinzip
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität
- Gewährung der Durchgängigkeit des Areals für öffentliche Wegverbindungen
- verdichtete und energieeffiziente Bauweise
- nachhaltige und effiziente Energienutzung

Die Sonderbauvorschriften, der Situationsplan, der Planungsbericht sowie weitere Berichte und Nachweise bilden zusammen den Bebauungsplan Schützenmatt. Die verschiedenen Bestandteile des Bebauungsplans Schützenmatt und die Kernaussagen werden im Kapitel 3 des vorliegenden Berichts und Antrags präsentiert.

2.6 Kantonale Vorprüfung Gesamtrevision der Ortsplanung

Die Kantonale Vorprüfung zur Gesamtrevision der Ortsplanung fand vom Mai 2022 bis 29. September 2023 statt. Betreffend der Umzonung inklusiv Bebauungsplanpflicht in der Schützenmatt hat der Kanton keine Änderungen beantragt.

2.7 Kantonale Vorprüfung Bebauungsplan

Im Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024 (siehe Beilage 16) würdigt das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern die eingereichten Unterlagen sehr positiv, unter anderem mit dieser Feststellung: «Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der auf der Grundlage des Richtprojekts Schützenmatt erstellte Bebauungsplan durch eine hohe Qualität in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Freiraum und Klima überzeugt. Das Quartier Schützenmatt kann den vielseitigen Ansprüchen an zentraler Lage gerecht werden und damit für ähnliche Arealentwicklungen eine Vorbildfunktion übernehmen.»
Das Vorprüfungsverfahren wurde zweigeteilt. In einer ersten Phase fand nach erster vollständiger Prüfung der Unterlagen ein Austausch zwischen den verantwortlichen Personen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern (BUWD) und der Gemeinde Emmen statt. Dabei konnten die wesentlichen Fragen und Unklarheiten geklärt werden. Diese Phase wurde im Juni 2024 abgeschlossen.
Die Gemeinde Emmen überarbeitete daraufhin die Unterlagen infolge der Zwischenbesprechung und der öffentlichen Mitwirkung (siehe Kapitel 2.7). Aufgrund der Zwischenbesprechung mit dem BUWD wurden keine wesentlichen Anpassungen vorgenommen, sondern nur formelle. Diese Überarbeitung fand im Juli 2024 statt, anschliessend wurden die Dokumente erneut dem BUWD eingereicht.
Nach dem abschliessenden Vorprüfungsbericht mit Datum vom 30. September 2024 wurden weitere formelle Anpassungen vorgenommen.
Alle vorgenommenen formellen Anpassungen sind im Planungsbericht unter dem Anhang 1 einzusehen (siehe Beilage 04).

2.8 Öffentliche Mitwirkung Gesamtrevision der Ortsplanung

Die öffentliche Mitwirkung zur Gesamtrevision der Ortsplanung fand vom 6. Mai 2022 bis 29. September 2022 statt. Dabei wurde eine Stellungnahme betreffend der Schützenmatt eingereicht, in welcher die vorgesehene Umzonung inklusiv Bebauungsplanpflicht begrüsst wird. Änderungen betreffend der Schützenmatt wurden keine vorgenommen.

2.9 Öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan

Parallel zur kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan vom 15. April 2024 bis 14. Mai 2024 statt. Es wurden Stellungnahmen von zwei Ortsparteien, einer juristischen Person sowie von zwei Privatpersonen eingereicht. Wesentliche Änderungen wurden am Bebauungsplan nicht vorgenommen, es wurde lediglich eine Ergänzung betreffend einer optionalen Fassadenbegrünung gemacht. Die Änderung kann im Planungsbericht im Anhang 1 eingesehen werden (siehe Beilage 04). Alle Eingaben sowie die Stellungnahmen des Gemeinderates sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt (siehe Beilage 17).

2.10 1. Lesung Gesamtrevision der Ortsplanung im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am 30. Januar 2024 die Gesamtrevision der Ortsplanung in der 1. Lesung behandelt. Betreffend der Umzonung inklusiv Bebauungsplanpflicht in der Schützenmatt wurden keine Änderungen vorgenommen.

2.11 1. Lesung Bebauungsplan im Einwohnerrat

Der Einwohnerrat hat am 17. Dezember 2024 den Bebauungsplan Schützenmatt in der 1. Lesung behandelt. Die vorgenommenen Änderungen sind im Planungsbericht unter dem Kapitel 11 aufgeführt (siehe Beilage 04).

2.12 1. Öffentliche Auflage Gesamtrevision der Ortsplanung

Vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024 fand die 1. öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung statt. Betreffend der Schützenmatt wurden keine Einsprachen oder Stellungnahmen eingereicht.

2.13 Öffentliche Auflage Bebauungsplan

Vom 3. Februar 2025 bis 4. März 2025 fand die öffentliche Auflage des Bebauungsplans statt. In dieser Zeit wurden zwei Einsprachen sowie eine Stellungnahme eingereicht. Es wurden keine Anpassungen am Bebauungsplan Schützenmatt vorgenommen. Die Erwägungen des Gemeinderates werden im Kapitel 4 des vorliegenden Berichts und Antrags aufgeführt.

3. Bebauungsplan Schützenmatt

Der Bebauungsplan Schützenmatt wurde gemäss Vorgaben des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (§§ 65 - 71 PBG) erarbeitet und bildet die Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümerverbindlich.

3.1 Übersicht Inhalte

Der Bebauungsplan Schützenmatt umfasst folgende, verbindliche Dokumente: Daten aktualisieren

- Situationsplan 1:500 vom 22. Mai 2025
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 22. Mai 2025

Folgende Dokumente sind wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Planungsbericht vom 22. Mai 2025
- Richtprojekt vom 11. März 2024
- Studienauftrag Projektwürdigung vom 27. September 2023
- Mobilitätskonzept vom 11. März 2024
- Lärmgutachten vom 15. Dezember 2023
- Risikobericht Störfallverordnung vom 4. Dezember 2023
- Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 15. Dezember 2023
- Geotechnisch-hydrologischer Bericht vom 23. November 2023
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. März 2024
- Mobilitätskonzept Planbeilagen - Verkehrstechnische Prüfung vom 11. März 2024
- Nachweise - Schemata zum Richtprojekt vom 11. März 2024
- Schlussbericht Studienauftrag vom 27. April 2024
- Modell 1:500

Nachfolgend werden die wichtigsten Inhalte des Bebauungsplans Schützenmatt aufgeführt. Für zusätzliche Informationen wird insbesondere auf die Sonderbauvorschriften (siehe Beilage 03), den Situationsplan (siehe Beilage 02) sowie den Planungsbericht (siehe Beilage 04) verwiesen.

3.2 Volumetrie

Wie in den Zielen festgehalten wird, soll der Bebauungsplan die Voraussetzungen für eine städtebaulich und architektonisch besonders gut gestaltete Überbauung mit einer hohen Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität schaffen. Sämtliche Vorgaben zur volumetrischen Ausgestaltung richten sich nach dem Richtprojekt (siehe Beilage 05). In diesem Sinne werden für die künftige Bebauung des Gebietes Schützenmatt insbesondere folgende Rahmenbedingungen definiert:

- Insgesamt sind im Areal Schützenmatt acht neue Gebäude vorgesehen. Das höchste Gebäude weist eine maximale Gesamthöhe von 30 m auf. Die Gebäude werden in 15 Baubereichen gesichert.
- Entlang der Strassenräume sowie zu den Bahngeleisen hin werden zwecks einer stimmigen städtebaulichen Eingliederung Pflichtbaulinien festgelegt, welche zwingend einzuhalten sind. Weiter gibt es verbindliche Anordnungsbereiche für die Fassaden.

- Wo Baubereiche aneinanderstossen (z.B. A1 und A2), wird die definitive Abgrenzung im Rahmen des Bauprojekts festgelegt. Dabei ist nur eine Vergrösserung des kleineren Baubereichs (d.h. A1) durch eine flächengleiche Reduktion des zugehörigen und anstossenden Baubereichs (d.h. A2) zulässig. Weiter muss zwischen zwei aneinanderstossenden Baubereichen eine höhenmässige Gebäudeabstufung von mindestens einem Geschoss eingehalten werden.
- Die vertikale Ausdehnung der Neubauten wird mit Höhenkoten in Meter über Meer (m. ü. M.) definiert. Diese sind im Situationsplan (siehe Beilage 02) wie auch in den Sonderbauvorschriften (siehe Beilage 03) aufgelistet.
- Für jeden Baubereich wird eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt. Aufgrund der zentralen Lage des Entwicklungsgebietes soll eine effiziente Ausnützung langfristig sichergestellt werden. In diesem Sinne wird ergänzend definiert, dass die maximal zulässige aGbF pro Baubereich maximal um 10% unterschritten werden darf. Die maximal mögliche Höhenkote kann höchstens um 3.00 m unterschritten werden.

3.3 Gestaltung

- Grundsätzlich sind alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl, Gebrauchs- und ökologischem Wert ein architektonisch variiertes und lebendiges Quartier mit hoher Qualität entsteht.
- Im Gebäudeaufbau sind die Fassaden dreigliedrig durch einen Sockel, Mittelteil und einem Dach auszubilden.
- Es sollen nicht alle Gebäude den gleichen architektonischen Ausdruck haben. Das heisst, sie sollen sich betreffend die Materialität und Ausgestaltung differenzieren.
- Für die Bauten in den Baubereichen F1/F2, G1/G2 sowie E ist eine differenzierte Materialisierung von Gebäudesockel und oberen Geschossen gefordert.
- In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig. Zudem können Fassadenbegrünungen realisiert werden.
- In allen Baubereich sind nur Flachdächer zugelassen. Die Flachdachflächen der Baubereiche A2, B1, C1, D1, F1, G2 und H2 sind als gemeinschaftliche Terrassen für die Bewohnenden und Beschäftigten des jeweiligen Gebäudes zu errichten. Die Terrassenflächen sind möglichst flexibel und für Nutzende unterschiedlichen Alters zu gestalten. Die Dachterrassen sind mindestens zu 60 % Flächenanteil intensiv zu begrünen.

3.4 Nutzung

- Grundsätzlich gelten für den Bebauungsplan Schützenmatt die Nutzungsbestimmungen der speziellen Kernzone. Die spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums. Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.
- Im Baubereich E ist ab dem 1. Obergeschoss Wohnnutzung zulässig. In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 ist Wohnnutzung erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass nicht in der ganzen Schützenmatt praktisch nur Wohnungen erstellt werden, sondern auch Flächen für Büros und Dienstleistungsnutzungen realisiert werden.

- Die Erdgeschosse der Baubereiche C2, F2 und G1 zum Bereich Freiraum 4 «Platz A» haben eine publikumsorientierte Nutzung aufzuweisen.
- In den Baubereichen F1/F2 und G1/G2 haben die Erdgeschosse zum Bereich Freiraum 3 «Passage» publikumsorientierte Nutzungen oder Arbeitsnutzung aufzuweisen.
- Das Erdgeschoss im Baubereich A2 zum Bereich Freiraum «Platz B» hat eine publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen.
- Das Erdgeschoss im Baubereich E zum Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone» an der Schützenmattstrasse und zum Bereich Freiraum 3 «Passage» hat eine publikumsorientierte Nutzung oder Arbeitsnutzung aufzuweisen.
- Für die Bewohnenden sind Gemeinschafts-/Freizeiträume im Umfang von 1 m^2 pro Wohnung zu erstellen. Es ist mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m^2 und einem WC zu erstellen und ebenerdig zu erschliessen. Alle Gemeinschafts-/Freizeiträume müssen mindestens mit einem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet sein und dürfen nicht dauerhaft belegt sowie vermietet werden.
- Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen, wenn dieser stark vom wegleitenden Richtprojekt abweicht.
- Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25% der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche Wohnen gegenüber der Bau- und Zonenordnung mit Stand vom Jahr 2023 als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

3.5 Verkehr und Erschliessung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (siehe Beilage 07). Das Konzept verfolgt das Ziel, ein Mobilitätsangebot zu schaffen, welches den Bedürfnissen der Nutzenden, der Grundeigentümerschaften und der Gemeinde Emmen gerecht wird. Aufgrund der zentralen Lage sollen insbesondere der öffentliche Verkehr sowie der Fuss- und Veloverkehr gefördert werden, während dem motorisierten Individualverkehr eine untergeordnete Bedeutung zukommen soll. Das Mobilitätskonzept ist wegleitend für die entsprechenden Bauprojekte und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weiter vertieft und angepasst. Die wichtigsten Rahmenbedingungen aus dem Mobilitätskonzept werden in den Sonderbauvorschriften verbindlich festgehalten. Es sind dies unter anderem:

- Die Zu- und Wegfahrt zur primären Einstellhalle erfolgt an bezeichneter Stelle gemäss Situationsplan ab der Schützenmattstrasse. Die Einfahrt ist in das Gebäude zu integrieren.
- Die Zu- und Wegfahrt zu einer Einstellhalle des Baubereichs H1/H2 erfolgt entweder unterirdisch über die Einstellhalle ab der Schützenmattstrasse oder alternativ ab der Hochdorferstrasse. Die Einfahrt ist in das Gebäude zu integrieren oder hat über einen Autolift zu erfolgen.
- Die Zu- und Wegfahrt zur einer Einstellhalle des Baubereichs E kann über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift erfolgen.
- Die Bereiche Freiraum 3 «Passage» und Freiraum 4 «Platz A» dürfen nur von Notfallfahrzeugen und für Anlieferungen befahren werden.
- Insgesamt sind für die Nutzungen im Geltungsbereich zwischen mindestens 79 und maximal 120 Abstellplätze für Personenwagen (PW) zulässig. Davon sind mindestens drei Abstellplätze für Car-Sharing-Fahrzeuge zu erstellen.

- Alle Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektrofahrzeuge installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100% aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein.
- Entlang der Bahnlinie ist in Abstimmung mit der Gemeinde und den kantonalen Dienststellen eine Velohauptroute mit einer Breite von 3.5 m zu realisieren.
- Unterhalb der Velohauptroute ist eine gedeckte und jederzeit öffentlich zugängliche Velostation mit mindestens 300 Abstellplätzen zu erstellen. Die Velostation kann bis auf rund 600 Abstellplätze ausgebaut werden.
- Entlang dem Bereich Freiraum 3 «Passage» ist eine öffentliche Velo- und Fusswegverbindung für den Langsamverkehr mit Anschlüssen an die Hochdorferstrasse im Süden und der Schützenmattstrasse im Norden zu realisieren.
- Gemäss Situationsplan (siehe Beilage 02) gibt es diverse öffentliche Fusswegverbindungen.
- Über den ganzen Bebauungsplan sind mindestens 147 Kurzzeitveloabstellplätze sowie 829 Langzeitveloabstellplätze zu realisieren. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können maximal 50 % der Langzeitabstellplätze statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen angeordnet werden. Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen.
- Insgesamt sind 244 m^2 nutzbare Flächen für fahrzeugähnliche Geräte innerhalb der einzelnen Gebäude oder in den Einstellhallen in der Nähe der Personenzugänge für die Wohnungen und für die Arbeitsnutzungen vorzusehen. Mindestens 50% der Fläche für fahrzeugähnliche Geräte sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Die übrigen Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift in Unter- oder Obergeschossen realisiert werden.

3.6 Freiraum

Der Freiraum inklusiv der sozialräumlichen Aspekte ist integraler Bestandteil des Richtprojekts und ebenfalls wegleitender Bestandteil zum Bebauungsplan. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, welche den Freiraum sowie eine gute Freiraumqualität für die Nutzenden sichert. Folgende Punkte sind hervorzuheben:

- Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Generell sind in der Freiraumgestaltung neben dem hohen Anteil an sickerfähigen Belägen und Grünflächen auch Retentionselemente und -anlagen (insbesondere Rigolen und Mulden) für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen (Schwammstadtprinzip).
- Alle ebenerdigen Freiräume sind öffentlich zugänglich. Während der gesetzlichen Nachtruhe sowie in Absprache mit der Gemeinde kann durch geeignete organisatorische, pflanzliche oder bauliche Massnahmen die Zugänglichkeit durch die Grundeigentümerschaft eingeschränkt werden. Die öffentlichen Fuss- und Velowegverbindungen sowie der Wanderweg sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
- Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone» gemäss Situationsplan entlang der Schützenmatt- und Hochdorferstrasse dient der Adressbildung. Sie ist so zu gestalten, dass die Nutzungen in den Erdgeschossen gut sichtbar und zugänglich sind.

- Der Bereich Freiraum 2 «Garten» gemäss Situationsplan dient als zentraler Grünraum für das Quartier sowie als quartierverbindendes Vernetzungselement für die Öffentlichkeit. Als ökologisches und sozialräumliches Herz / Zentrum des Schützenmattquartiers dient der «Garten» als Aufenthaltsort für das ganze Bebauungsareal. Der «Garten» ist mit grossem Baumbestand zu bepflanzen und so zu gestalten, dass er flexibel zahlreiche Nutzungsangebote aufnehmen kann (u.a. Naturspielplatz, Liegewiesen).
- Der Bereich Freiraum 3 «Passage» gemäss Situationsplan dient der städtebaulichen Bildung eines Raumkörpers mit integriertem öffentlichem Raum und als wichtige Verbindung durch das Schützenmattquartier parallel zu den Geleisen. Die «Passage» ist im Sinne eines attraktiven Begegnungsraums sicher auszugestalten.
- Der «Platz A» dient als Ankunftsplatz von der Personenunterführung. Der Platz ist chaussiert mit Stauden und Baumpflanzungen sowie umgeben von Erschliessungsflächen zu gestalten. Er dient als Aussenfläche für die angrenzende publikumsorientierte Nutzung und zum öffentlichen Aufenthalt. Im Bereich Freiraum «Platz A» ist ein Wasserelement in die Freiraumgestaltung zu integrieren.
- Der Platz B dient als Kopfplatz des Schützenmatt-Areals und als Auftakt/Ankerpunkt für den Weg zum Bahnhof von Nordosten bzw. «Emmen Center» her. Er kann als Aussenfläche für die angrenzende publikumsorientierte Nutzung und zum öffentlichen Aufenthalt dienen.
- Die Bereiche Freiraum 5 «Vorgarten» dienen als aneignungsfähige halb-öffentliche Aussenräume für die Nutzenden der angrenzenden Gebäude. Sie dürfen direkt von den angrenzenden Erdgeschossnutzungen bzw. Baubereichen erschlossen werden. Im Übergang zu den Flächen des Bereichs Freiraum 2 «Garten» sind in Ergänzung zu klimawirksamen Elementen wie Sickermulden und Biotope, Strauchschichten und Wildstauden zu pflanzen.
- Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Bäume, Stauden und Pflanzen zu verwenden, invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Für sämtliche anzupflanzenden Bäume gilt ein Stammumfang von mindestens 21 cm.
- Die Blutbuche an der Schützenmattstrasse ist zu erhalten und zu pflegen.
- Entlang der Hochdorferstrasse ist eine Baumreihe aus hochstämmigen, grosskronigen Bäumen zu pflanzen. Entlang der Schützenmattstrasse sind insbesondere lockere Baumgruppen mit klein- bis mittelkronigen und hochstämmigen Bäumen zu pflanzen.

3.7 Umwelt

- Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert sia 380/1: 2016, sia-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.
- Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Die Vereinbarkeit von Wohnnutzungen mit den Lärmschutzvorgaben wurde im Rahmen eines Lärmgutachtens (siehe Beilage 08) nachgewiesen.
- Die Entwässerung des Gebiets Schützenmatt ist integral nach dem Prinzip der «Schwammstadt» nach den Grundsätzen Verdunstung-Nutzung-Versickerung gemäss wegleitendem Richtprojekt zu planen und zu realisieren.
- Für die Abfallentsorgung (d.h. Kehricht, Papier, Karton) sind gemeinsame Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen an den im Situationsplan bezeichneten Lagen zu erstellen. Zusätzliche Container für Gewerbeabfall und für Grüngut sind in den Gebäuden anzuordnen und dürfen am Abholtag an Bereitstellungsstandorten im Bereich Freiraum 3 «Passage» aufgestellt werden.

- Auf allen Grundstücken innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind die belasteten Materialien grundsätzlich so weit zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen, als es der Aushub erfordert.
- Das Areal Schützenmatt kommt im ausgewiesenen Konsultationsbereich entlang der Hochdorferstrasse der störfall-relevanten Durchgangsstrasse Seetalstrasse zu stehen. Massgebend ist der vorliegende Risikobericht nach Störfallverordnung (siehe Beilage 09). Gemäss aktuellem Stand sind die Schutzmassnahmen freiwillig auszuführen.
- Die Thematik betreffend die nichtionisierenden Strahlungen (NIS) der Fahrleitungen der SBB wurde ebenfalls im Risikobericht nach Störfallverordnung (siehe Beilage 09) abgehandelt. Die gesetzlichen Mindestanforderungen der Einhaltung des Immissionsgrenzwerts aufgrund des Bahnbetriebs für Orte mit empfindlicher Nutzung in den geplanten Gebäuden sind eingehalten.

3.8 Etappierung

Das Bebauungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden. In jeder Etappe ist die Freiraumgestaltung gemäss Etappenbegrenzungsplan im Anhang der Sonderbauvorschriften (siehe Beilage 03) zusammen mit den Bauten auszuführen.

3.9 Qualitätssicherung

Zur Sicherung der in diesen Vorschriften formulierten Qualitätsanforderungen ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorzulegen. Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden. Liegen beim Bauprojekt Verminderungen gegenüber den Qualitäten des Richtprojekts vor, kann der Gemeinderat zu Bauprojekten bei zwei negativen Stellungnahmen durch die Stadtbildkommission auf deren Empfehlung hin ein qualitatives Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

4. Teilrevision Zonenplan

Der Zonenplan der Gemeinde Emmen wird angepasst, sämtliche Grundstücksflächen innerhalb des Perimeters des Bebauungsplans Schützenmatt werden der Speziellen Kernzone K-S (ES III) zugewiesen. Die konkreten Änderungen sind:

- Umzonung der Grundstücke Nrn. 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 289, 1005, 1006, 3992, 3993, 3998 (Anteil), 4238, 4246, 4247 und 4530, Grundbuch Emmen, von der 4-geschossigen Geschäftszone Gs 4 (ES III) gemäss Art. 8 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR
- Umzonung der Teilgrundstücke Nr. 291 (Anteil Hochdorferstrasse) und Nr. 272 (Anteile Schützenmattstrasse), Grundbuch Emmen, von Übriges Gebiet A (UeG-A) in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR

5. Einsprachen

5.1 Einsprache CKW AG

Einsprache vom 4. Februar 2025 durch die CKW AG, Täschmattstrasse 4, 6015 Luzern.

Einspracherückzug

Am 26. März 2025 wurde zwischen der Einsprecherin und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt. Mit Schreiben vom 3. Juni 2025 wurde die Einsprache zurückgezogen.

Antrag des Gemeinderates

Aufgrund des Einspracherückzugs ist die Einsprache im Sinne von § 109 des Verwaltungsrechtspflegegesetzes (VRG) als erledigt zu erklären.

5.2 Einsprache Marlon Studhalter

Einsprache vom 26. Februar 2025 durch Herrn Marlon Studhalter, Sonnenbergstrasse 37, 6052 Hergiswil.

Antrag

Die Einsprecherin stellt sinngemäss folgenden Antrag:

Alle weiteren Bemühungen diesen Bebauungsplan umzusetzen sind mit sofortiger Wirkung einzustellen bis sämtliche Abklärungen getroffen worden sind bezüglich der Umsetzung, im speziellen betreffend den Kauf/Verkauf unserer Grundstücke 273 und 4530 mit meinem 100%igen Einverständnis.

Begründung

Die Einsprache wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

Meine Einsprache richtet sich gegen den projektierten Teil, welcher die Grundstücke Schützenmattstrasse 27 und 29 betreffen. Ohne vorgängige Abklärungen mit den Grundstückeigentümern, im speziellen der Parzellen Schützenmattstrasse 27 und 29, wird hier ein Bebauungsplan aufgelegt, welcher unter Miteinbezug meiner Grundstücke ausgestaltet wurde und den Abriss aller Gebäude vorsieht.

Im Übrigen wird auf die Einsprache vom 26. Februar 2025 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Einspracheverhandlung

Am 7. Mai 2025 wurde zwischen dem Einsprecher und der Gemeinde eine Einspracheverhandlung durchgeführt.

Antrag des Gemeinderates

Die Einsprache wird zur Abweisung beantragt.

Erwägung des Gemeinderates:

Der Bebauungsplan ist ein Planungsinstrument des Gemeinderates, welcher vom Einwohnerrat beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt werden muss. Ein Bebauungsplan ist betreffend dem Verfahren und der Verbindlichkeit gleichzusetzen mit der Bau- und Zonenordnung (Zonenplan und Bau- und Zonenreglement).

Von den involvierten Grundeigentümerschaften ist für einen Bebauungsplan grundsätzlich keine Zustimmung notwendig. Mit dem Bebauungsplan kann die Gemeinde keine Grundeigentümerschaft verpflichten, ein bestehendes Gebäude abzureissen oder ein Grundstück zu verkaufen. Dies ist auch in keiner Form das Ziel eines Bebauungsplans. Der Bebauungsplan gibt gegenüber der Bau- und Zonenordnung auf ein Areal bezogen detailliertere Vorgaben, wie zu bauen ist, falls gebaut wird. Jede rechtmässig erstellte Baute und Anlage hat Bestandesgarantie gemäss § 178 des Planungs-und Baugesetzes.
Der nun aufgelegte Bebauungsplan Schützenmatt hat in Bezug auf die Bebaubarkeit der Grundstücke im Eigentum von Marlon Studhalter vor allem eine erhöhte Nutzbarkeit zur Folge, gleichzeitig wird im Fall eines Neubaus eine Zusammenarbeit mit den benachbarten Grundstücken Nr. 4246 und 4247, Grundbuch Emmen, erforderlich. Gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und auf Basis eines Gestaltungsplans konnte bisher auf den Grundstücken von Marlon Studhalter eine oberirdische Geschossfläche von rund 650 m^2 realisiert werden. Mit dem Bebauungsplan Schützenmatt ist anteilsmässig am Baubereich E eine oberirdische Geschossfläche von rund 1'000 m^2 möglich.
Als Grundlage für den Bebauungsplan Schützenmatt wurde vorgelagert ein mehrjähriger Planungsprozess durchgeführt, aus welchem das Richtprojekt Schützenmatt resultierte. Der Einbezug und die Kommunikation gegenüber den Grundeigentümerschaften wurde über den gesamten Prozess hinweg kontinuierlich vorgenommen. Für den Gemeinderat ist es ein Ziel, die betroffenen Grundeigentümerschaften stets einzubeziehen, transparent zu informieren und nach Möglichkeit auch das Einverständnis zu erreichen. Gleichzeitig können den betroffenen Grundeigentümerschaften nur Angebote für eine Beteiligung gemacht werden, diese zu nutzen, ist in der Verantwortung der Grundeigentümerschaft. Gesetzlich vorgeschrieben wären nur die öffentliche Mitwirkung und öffentliche Auflage im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.
Austausch- und Informationsmöglichkeiten sind kontinuierlich angeboten worden. Ein mangelnder Einbezug von Marlon Studhalter in den Prozess kann aus Sicht Gemeinde Emmen nicht festgestellt werden.

6. Stellungnahmen

6.1 Stellungnahme der SBB

Stellungnahme vom 3. März 2025 im Rahmen der öffentlichen Auflage durch die SBB AG, Abteilung Immobilien - Grundstückmanagement.

Inhalt

Die Stellungnehmerin hält Folgendes fest (sinngemäss):

1. Die SBB bittet darum, über die weitere Entwicklung informiert zu werden.
2. Bei vertikalen Überschneidungen zwischen Bahngelände und unterirdischen Bauten für die Überbauung gilt es eine enge Abstimmung mit der SBB sicherzustellen und allfällige Massnahmen für die Sicherung der Fundamente vorzunehmen. Von einer Überschneidung wird grundsätzlich abgeraten.
3. Die Rampen, welche aus der Personenunterführung führen, müssen eine Breite von mind. 2.75 m aufweisen, da es sich nicht nur um einen Zugang zur Bahn handelt, sondern zusätzlich um eine Ortsquerung. Um die definitive Breite zu eruieren, muss die mittels Personenfluss nachgewiesen werden.
4. Kommt es zu einer allfälligen Anbindung an die Personenunterführung der SBB, so ist die SBB im Rahmen des Vorprojektes miteinzubeziehen. Allfällige damit verbunden Kosten trägt der Gesuchsteller.

5. Zum Schutz vor nichtionisierender Strahlung sind die vereinbarten 4 Meter von der Interessenslinie einzuhalten.

Im Übrigen wird auf die Stellungnahme vom 3. März 2025 verwiesen, welche beim Departement Planung und Hochbau einsehbar ist.

Antwort
Der Gemeinderat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen ist Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens.

7. Prognosen Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.
Gemäss dem Richtprojekt sind auf dem Areal Schützenmatt knapp 250 Wohnungen vorgesehen. Dies sind in etwa doppelt so viel, wie mit der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung möglich wären. Im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision wird durch den Kanton überprüft, ob eine Gemeinde die ihr zugeteilten Kapazitäten an Wohnraum erbringen kann. Inklusive der Aufzonung des Gebiets Schützenmatt kann die Gemeinde diesen Anforderungen entsprechen.
Gemäss dem Bebauungsplan sind maximal 120 Abstellplätze für Personenwagen möglich. Würde nach der heutigen Bau- und Zonenordnung und dem Parkplatzreglement gebaut werden, wären mindestens ebenso viele Abstellplätze möglich. Trotz der höheren Dichte wird damit durch den Bebauungsplan Schützenmatt nicht mehr Verkehr erzeugt, als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.
Die Auswirkungen betreffend den Schulraum sind in der aktuellen Überarbeitung der Schulraumplanung berücksichtigt worden. Die Anzahl Schülerinnen und Schüler hängt stark vom Wohnungsmix ab, welcher sich in der Weiterbearbeitung noch ändern kann.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung auf dem Areal werden von den Grundeigentümerschaften übernommen. Die Kosten für die öffentliche Velostation sowie die öffentliche Velohauptroute belaufen sich gemäss einer Grobkostenschätzung von +/- 25% auf CHF 4'043’000.00. Für das Agglomerationsprogramm 5. Generation, bei welchem Massnahmen ab dem Jahr 2028 finanziell unterstützt werden, wurden die Massnahmen der öffentlichen Veloabstellanlage und Velohauptroute aufgenommen und werden beim Bund zur finanziellen Unterstützung beantragt. Ob der Bund diese Massnahme finanziell unterstützt, steht erst in rund 1.5 Jahren fest. Bei einer finanziellen Unterstützung kann mit einem Betrag von rund CHF 1'400'000.00 gerechnet werden. Gleichzeitig hat die Dienstelle Verkehr und Infrastruktur (vif) des Kantons Luzern signalisiert, dass der Kanton eine finanzielle Unterstützung für die Velohauptroute prüft, da gemäss Entwurf des neuen kantonalen Velokonzepts eine kantonale Hauptverbindung entlang der Schützenmatt führen wird. Allerdings braucht es noch gesetzliche Anpassungen, damit der Kanton solche Hauptverbindungen finanziell unterstützen kann. Bis wann diese Rechtsgrundlage vorliegt, ist noch offen. Der Kostenteiler zwischen Gemeinde, Kanton und Bund kann aufgrund der oben genannten

Faktoren zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Gemeinde einen Beitrag erhalten wird, gleichzeitig wird die Finanzierung des «Rests» durch die Gemeinde zu leisten sein (siehe folgendes Kapitel 7 Mehrwertabgabe).
Abschliessend ist festzuhalten, dass sich für die Gemeinde Emmen aufgrund der Arealentwicklung Schützenmatt die Chance ergibt, das Schützenmattareal im Ortszentrum von Emmenbrücke so weiterzuentwickeln, dass zukünftig ein nachhaltiger Lebensraum von hoher Qualität entsteht.

8. Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe beträgt bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans 20 Prozent des Mehrwerts (§ 105b Abs. 1 PBG). Der Mehrwert entspricht gemäss § 105b Abs. 2 PBG der Differenz zwischen dem Verkehrswert des Landes mit und jenem ohne Planänderung. § 105a Abs. 1 PBG ermächtigt die Gemeinden, bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag über die Mehrwertabgabe abzuschliessen.
Die Mehrwertermittlung wurde mit dem Fachbüro Fahrländer Partner, Raumentwicklung AG, durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass mit dem Bebauungsplan Schützenmatt ein Mehrwert von CHF 6'796'095.00 generiert wird. Die Mehrwertabgabe beträgt somit CHF 1'359'219.00. Mit den Grundeigentümerschaften sollen verwaltungsrechtliche Verträge abgeschlossen werden. Im Rahmen der verwaltungsrechtlichen Verträge sollen folgende Themen miteinbezogen werden:

- Mehrwertabgabe gemäss Mehrwertermittlung
- Öffentliche Fuss- und Velowegverbindungen, Erstellung- und Unterhaltskosten
- Abtretungen kommunale Grundstücke an die Grundeigentümerschaften

Das Ziel des Gemeinderates ist, in den verwaltungsrechtlichen Verträgen monetäre Abgaben festzuhalten. Mit diesen Geldern sollen die öffentliche Veloabstellanlage sowie die öffentliche Velohauptroute mitfinanziert werden.

Für weiterführende Informationen zur Mehrwertermittlung wird auf den Schlussbericht vom 23. Dezember 2024 verwiesen (Beilage 18).

9. Antrag an den Einwohnerrat

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Anträge:

1. Genehmigung der Teilrevision des Zonenplans im Gebiet Schützenmatt.
2. Genehmigung des Bebauungsplans Schützenmatt mit Situationsplan und Sonderbauvorschriften.
3. Erledigterklärung der Einsprache CKW AG.
4. Abweisung der Einsprache Marlon Studhalter.
5. Kenntnisnahme der Antwort bezüglich der Stellungnahme an die SBB.
6. Die Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern bleibt vorbehalten.
7. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
8. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 4. Juni 2025

Für den Gemeinderat:

Ramona Gut-Rogger
Gemeindepräsidentin

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

Teilrevision Zonenplan Schützenmatt:

1. Teilrevision Zonenplan Schützenmatt vom 22. Mai 2025

Bebauungsplan Schützenmatt:

2. Situationsplan vom 22. Mai 2025
3. Sonderbauvorschriften (SBV) vom 22. Mai 2025

Wegleitende und orientierende Bestandteile des Bebauungsplans:

4. Planungsbericht vom 22. Mai 2025
5. Richtprojekt vom 11. März 2024
6. Studienauftrag Projektwürdigung vom 27. September 2023
7. Mobilitätskonzept vom 11. März 2024
8. Lärmgutachten vom 15. Dezember 2023
9. Risikobericht Störfallverordnung vom 4. Dezember 2023
10. Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 15. Dezember 2023
11. Geotechnisch-hydrologischer Bericht vom 23. November 2023
12. Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. März 2024
13. Mobilitätskonzept Planbeilagen - Verkehrstechnische Prüfung vom 11. März 2024
14. Nachweise - Schemata zum Richtprojekt vom 11. März 2024
15. Schlussbericht Studienauftrag vom 27. April 2024

Zusätzliche Beilagen

16. Vorprüfungsbericht vom 30. September 2024
17. Mitwirkungsbericht zum Bebauungsplan vom 7. November 2024
18. Bericht Mehrwertermittlung vom 23. Dezember 2024

Die Beilagen sind unter https://www.emmen.ch/politbusiness abrufbar und liegen während den Bürozeiten beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3.OG) zur Einsicht auf.

Sämtliche Unterlagen und weitergehende Informationen sind auch auf der Projektwebseite zum Bebauungsplan Schützenmatt unter https://mitwirken.emmen.ch/schuetzenmatt/home/ abrufbar.

Das Modell 1:500 sowie die Originaleinsprachen liegen während den Bürozeiten nur beim Departement Planung und Hochbau (Verwaltung Gersag, 3. OG) auf.