

5. August 2026

BEBAUUNGSPLAN «MEIERHÖFLI METTI»

PLANUNGSBERICHT NACH ART. 47 RPV



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan «Meierhöfli Metti», Emmen
Auftraggeberschaften:	Moyreal Immobilien AG, Kägiswil Matthys Immobilien AG, Zürich Wohnbaugenossenschaft Emmen
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (Projektleitung) Vinh Ly Michelle Debrot
Dateiname:	emm_BP_Meierhöfli Metti_Bericht_260805.docx



INHALTSVERZEICHNIS

1.	EINLEITUNG.....	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Vorstudien.....	6
1.3	Übergeordnete Planungsziele.....	8
1.4	Perimeter	9
1.5	Mehrwertausgleich	10
2.	VERFAHREN UND INHALTE.....	11
2.1	Bestandteile Bebauungsplan.....	11
2.2	Organisation und Beteiligte.....	12
2.3	Planungsablauf und Termine	13
3.	RICHTPROJEKTE.....	14
3.1	Richtprojekt «Seetalstrasse»	14
3.2	Richtprojekt «Fichtenstrasse»	15
3.3	Richtprojekte.....	16
3.4	E-Mitwirkung Akzeptanzbefragung.....	16
4.	RAHMENBEDINGUNGEN.....	18
4.1	Kantonaler Richtplan	18
4.2	Planungs- und Baugesetz (PBG)	19
4.3	Regionales Hochhauskonzept	19
4.4	Siedungsleitbild 2014	20
4.5	Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen	21
4.6	Verkehrsrichtplan	22
4.7	Gesamtrevision der Ortsplanung	23
4.8	Verhältnis Bebauungsplan-Zonenordnung.....	25
4.9	Verdichtungsstudie.....	26
4.10	Abstände und Baulinien.....	26
4.11	Verkehr, Mobilität und Parkierung.....	27
4.12	Freiraum.....	31
4.13	Naturobjekte	32
4.14	Archäologische Fundstellen.....	32
4.15	Bauinventar Kanton Luzern	32
4.16	Umwelt.....	32
4.17	Ver- und Entsorgung	39
4.18	Hochbau allgemein.....	40
4.19	Privatrechtliche Vereinbarungen	40
5.	BEBAUUNGSPLAN	41
5.1	Einleitende Bestimmungen	41
5.2	Qualitätssicherung.....	42
5.3	Bau- und Nutzungsvorschriften	43
5.4	Gestaltung	46
5.5	Freiräume.....	46



5.6	Erschliessung und Mobilität	50
5.7	Umwelt und Sicherheit	53
6.	AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG	57
7.	KANTONALE VORPRÜFUNG	58
8.	ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG	59
9.	WÜRDIGUNG	60
ANHANG 1: SBV IM KORREKTURMODUS.....		61

1. EINLEITUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Lage und Perimeter

Das Areal «Meierhöfli Metti» befindet sich in der Gemeinde Emmen im Ortsteil Emmenbrücke, eingebettet zwischen der Seetal-, Fichten-, Eschen- und Meierhöflistrasse. In unmittelbarer Nähe ist das Emmencenter, das Wohncenter Emmen und die Schulanlage Meierhöfli vorzufinden, somit kann das Areal bestens mit diversen Angeboten für verschiedene Bedürfnisse versorgt werden.

Aufgrund der Lagequalität haben Grundeigentümer im Gebiet erkannt, dass ein gemeinsames Vorgehen auch einen Mehrwert für das Quartier und die Gemeinde Emmen bedeutet. Die Besitzverhältnisse im Planungsperimeter sind heterogen und es liegen unterschiedliche Entwicklungs- und Planungsabsichten vor.

Das Areal misst rund 23'400 m². Gemäss dem Zonenplan ist das Areal in ein Gebiet mit Bebauungsplanpflicht eingeteilt (vgl. Art. 50 und Anhang 4 Bau- und Zonenreglement).

Betroffene Grundeigentümer haben in einem mehrstufigen Vorgehen und gemeinsam mit der Gemeinde Emmen die Entwicklung des Gebiets aufgenommen, um die notwendigen planerischen Voraussetzungen zu schaffen. Die Gemeinde Emmen hat dafür einen vom Einwohnerrat zu beschliessenden Bebauungsplan zu erlassen.

Grundlage für den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» ist ein Bebauungskonzept über das gesamte Planungsgebiet mit Richtprojekten, welche aus erfolgten Studienverfahren hervorgegangen sind.



Abb. Luftbild Planungsperimeter mit Seetalstrasse (rechts) und Fichtenstrasse (Vordergrund)

1.2 VORSTUDIEN

Verdichtungsstudie 2021

Um das richtige Dichtemass an dieser anspruchsvollen Lage definieren zu können, wurde in einem ersten Schritt eine Verdichtungsstudie durchgeführt. In diesem Planungsschritt wurden zudem bereits die Rahmenbedingungen bezüglich Nutzungen, Erschliessung, Parkierung und Freiraum bestimmt. Die Erkenntnisse aus der Verdichtungsstudie bildeten die Basis für die anschliessenden Studienaufträge über die Teilgebiete (A) Seetalstrasse und (B) Fichtenstrasse.

Im nördlichen Bereich an der Seetalstrasse sind die moyreal Immobilien AG und die MIAG (Matthys Immobilien AG) Grundeigentümer von substanziellen Flächen im Planungsgebiet. Die beiden Bauherrschaften möchten ihre Grundstücke im Teilgebiet (A) Seetalstrasse neu bebauen und die Liegenschaften langfristig im eigenen Portfolio halten und vermieten.

An der Fichtenstrasse bzw. der Meierhöflistrasse verfügt die Wohnbaugenossenschaft Emmen (WE) über ein grösseres Areal im Planungsgebiet. Die Wohnbaugenossenschaft Emmen wurde vor 80 Jahren als eine der ältesten Wohnbaugenossenschaften der Gemeinde Emmen gegründet, mit dem Zweck, den gemeinnützigen Wohnungsbau zu fördern. Zurzeit verwaltet die WE 385 Wohnungen in verschiedenen Quartieren und spielt im kommunalen Wohnungsmarkt in Emmen eine bedeutende Rolle. Preisgünstiges Mehrgenerationenwohnen bleibt ein zentrales Anliegen der Wohnbaugenossenschaft Emmen.

In einem mehrjährigen Prozess wurde die planerische Vorarbeit erarbeitet. Das städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen definiert den «Zentralen Baustein» Seetalstrasse / Meierhöfli als einen der Entwicklungsschwerpunkte der Gemeinde. Die festgehaltenen Entwicklungsziele wurden für das konkrete Entwicklungsgebiet «Meierhöfli Metti» Emmen berücksichtigt.



Abb. Luftaufnahme Betrachtungsgebiet mit Bebauungsplanperimeter (Quelle: map.geo.admin.ch)

Basierend auf der Verdichtungsstudie wurden über das «Meierhöfli Metti» Areal zwei Studienaufträge im Jahr 2022 durchgeführt, worin die konzeptionellen Erkenntnisse aus der Verdichtungsstudie auf die Projektebene geführt wurden. Mit dieser qualitativen Projektevaluation sollte der bestmögliche Lösungsansatz bezüglich baulicher Dichte, Erschliessung, Architektur, Freiraum und sozialräumlicher Qualitäten gefunden werden.

Auf der Grundlage der zwei zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudien wurden daraufhin zwei Richtprojekte für den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» erarbeitet. Es liegen die bereinigten Richtprojekte für das Teilgebiet (A) Seetalstrasse und das Teilgebiet (B) Fichtenstrasse vor, welche in einem Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden sollen. Die erarbeiteten Bebauungskonzepte beantworten die Fragen nach der baulichen Dichte, den Nutzungen, der Lage und Qualität der Freiräume sowie der Erschliessung und Parkierung des Gebiets «Meierhöfli Metti». Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» planrechtlich festgelegt und bilden die Bauvorschriften für zukünftige Bauprojekte.



Abb. Richtprojekt Teilgebiet (A) Seetalstrasse, Visualisierung Seetalstrasse (Quelle: Duplex Architekten Zürich)



Abb. Richtprojekt Teilgebiet (B) Fichtenstrasse Visualisierung Hof (Quelle: Meyer Gadiant Architekten Luzern)



1.3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSZIELE

Raumplanung Schweiz

Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung der Schweiz

Im Jahr 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem revidierten eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) zu, das eine Neuorientierung der baulichen Entwicklung der Schweiz festlegte: Anstelle von Neueinzonungen soll die Entwicklung künftig nach innen gerichtet sein («Entwicklung nach innen»).

Kantonale Ebene

Ausrichtung der Planungsinstrumente auf die Entwicklung nach innen

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2014 und dem revidierten kantonalen Richtplan (genehmigt am 22. Juni 2016 durch den Bundesrat) wurden die Grundlagen und Anforderungen für die Umsetzung des Bundesgesetzes auf kantonaler Ebene geschaffen.

Insbesondere wurden die Anforderungen an die innere Entwicklung und an die erfolgten Revisionen der Ortsplanungen festgelegt.

Die Gemeinden sind aufgefordert, vorerst über Siedlungsleitbilder die erwünschte bauliche Entwicklung aufzuzeigen, dabei Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungsgebiete, erhaltenswerte Gebiete differenziert auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

Kommunale Ebene

Bebauungsplan

Mit der Planung «Meierhöfli Metti» soll eine gesamtheitlich konzipierte bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität an zentraler Lage im Meierhöfliquartier sichergestellt werden.

Zweck des Bebauungsplans ist es, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals zu evaluieren und grundeigentümerverbindlich festzusetzen. Unter anderem sind die Qualitäten der aus qualifizierten Verfahren hervorgegangenen Richtprojekte zu sichern.

Im Einzelnen werden folgende Ziele und Anforderungen durch das Bebauungsplanverfahren gesteckt:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Seetalstrasse
- durchgehende, öffentliche Wegverbindungen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Siedlungsentwicklung nach innen
- nachhaltige und effiziente Energienutzung
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität



Zur Sicherstellung der Ziele wird ein Bebauungsplan nach § 65ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erstellt. Der Bebauungsplan stützt sich dabei auf die Richtprojekte zum Planungsgebiet ab. Er umfasst den Situationsplan 1:500, die Sonderbauvorschriften (SBV), den Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung des Bundes (RPV) sowie weitere Bericht und Nachweise. Der Bebauungsplan berücksichtigt des Weiteren den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen.

1.4 PERIMETER

Der Planungsperimeter erstreckt sich über eine Fläche von 23'378 m² und umfasst folgende Grundstücke und Eigentümerverhältnisse:

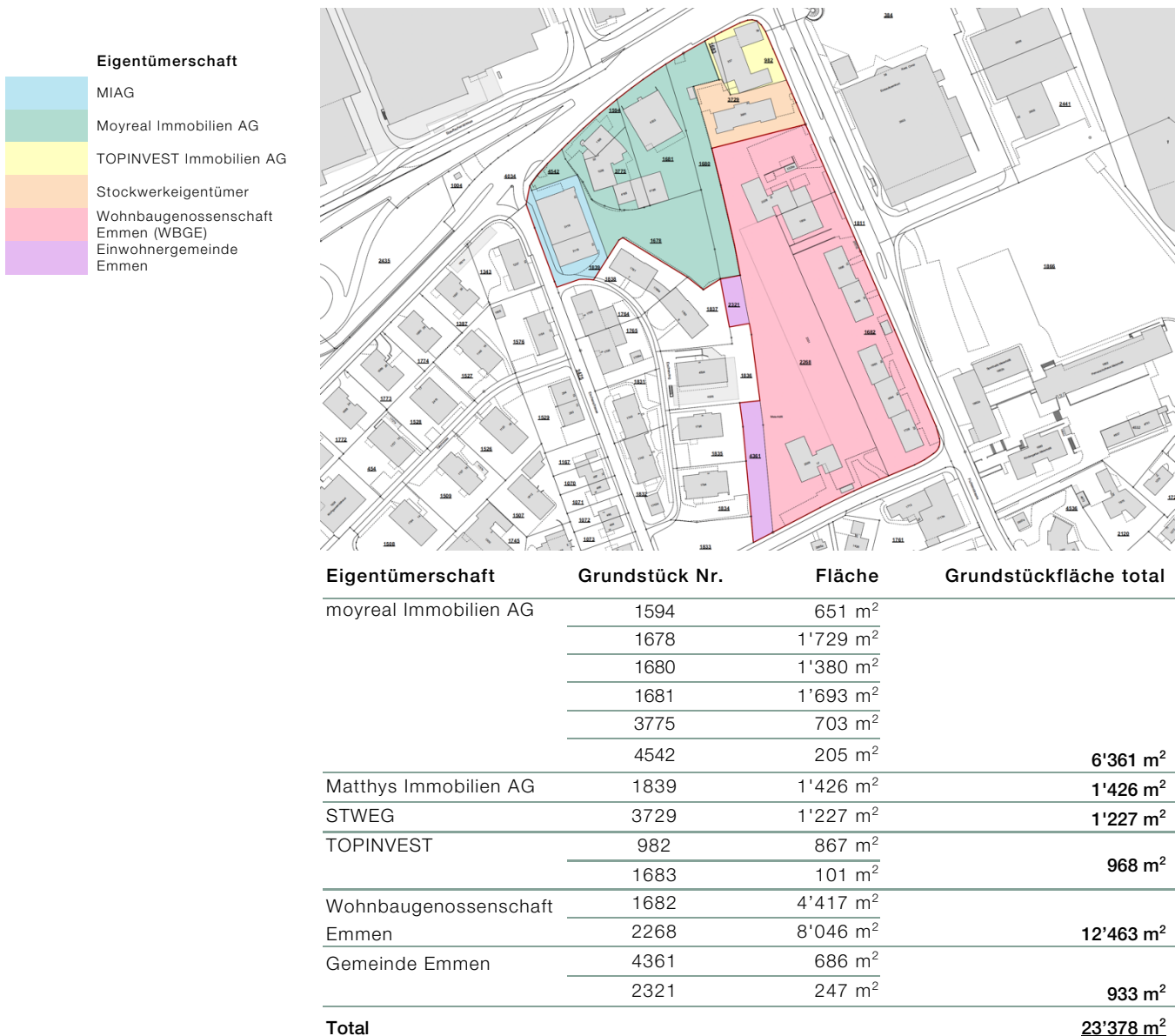


Abb. Planungsperimeter mit Eigentümerschaft, Tab.: Übersicht Grundeigentümer



1.5 MEHRWERTAUSGLEICH

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG verlangt die Gemeinde Emmen die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planungsänderung, welche einen Mehrwert der Grundstücke zur Folge hat.

Das Gebiet des Bebauungsplanperimeters wurde in der erfolgten Gesamtrevision der Ortsplanung in die Spezielle Kernzone (Teilgebiet A-Seetalstrasse) und Spezielle Wohnzone (Teilgebiet B-Fichtenstrasse) umgezont.

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 erfolgt im Rahmen der weiteren Planungsschritte durch die Gemeinde Emmen.



2. VERFAHREN UND INHALTE

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach §§ 65 ff. PBG.

2.1 BESTANDTEILE BEBAUUNGSPLAN

Verbindliche Bestandteile	Situationsplan mit Schnitten 1:500, vom 05.08.2026 Sonderbauvorschriften (SBV), vom 05.08.2026
Wegleitende Bestandteile	Richtprojekt Architektur Teilgebiet A (Seetalstrasse), vom 14.01.2026 Richtprojekt Architektur Teilgebiet B (Fichtenstrasse), vom 16.01.2026 Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A (Seetalstrasse), vom 21.02.2024 Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B (Fichtenstrasse), vom 13.01.2026 Richtprojekte Meierhöfli Metti, Projektwürdigungen Fachgremium, vom 03.10.2023 Mobilitätskonzept, vom 16.01.2026 Fachbericht Lärm Teilgebiete A und B, vom 31.01.2024 Risikobericht nach Störfallverordnung, vom 23.01.2026 / rev. 05.08.2026
Orientierende Bestandteile	Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom 05.08.2026 (vorliegend) Nachhaltigkeitskonzept, vom 08.01.2024 Geotechnisches Gutachten, vom 07.03.2024 / rev. 26.03.2024 Ver- und Entsorgungskonzept, vom 30.01.2024 / rev. 08.09.2025 Verkehrstechnische Nachweise Teilgebiet A und B, vom 02.09.2025 Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet A, vom 14.01.2026 Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet B, vom 17.09.2023 / 16.01.2026 Nachweis anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich, vom 20.01.2026 Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht, vom 12.10.2022 Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, Schlussbericht, vom 19.10.2022 Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F, vom 08.07.2025 Modell 1:500



2.2 ORGANISATION UND BETEILIGTE

Die Erarbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch folgende Beteiligte:

Bearbeitung Bebauungsplan	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern Daniel Stalder, Vinh Ly, Michelle Debrot
Begleitung Bebauungsplan	Gemeinde Emmen Direktion Bau und Umwelt, Departement Planung und Hochbau David Wyss, Raum- und Siedlungsplaner Rüeggisingerstrasse 22, 6020 Emmenbrücke
Auftraggeberschaften	Moyreal Immobilien AG Kernserstrasse 15, 6056 Kägiswil vertreten durch UTO Real Estate Management AG, Utoquai 49, 8008 Zürich Matthys Immobilien AG Winzerhalde 22, 8049 Zürich Wohnbaugenossenschaft Emmen Heubächliring 8, 6020 Emmen
Richtprojekt Seetalstrasse	Duplex Architekten AG Forchstrasse 58, 8008 Zürich VOGT Landschaftsarchitekten AG Stampfenbachstrasse 57, 8006 Zürich
Richtprojekt Fichtenstrasse	Meyer Gadiant Architekten AG Wesemlinrain 20, 6006 Luzern vetschpartner Landschaftsarchitekten AG Neumarkt 28, 8001 Zürich



2.3 PLANUNGSABLAUF UND TERMINE

Für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Termine vorgesehen:

Phasen und Meilensteine des Bebauungsplanverfahrens	Termine
Erarbeitung Entwurf Bebauungsplan (Stand zur VP / Mitwirkung)	Sept. 2023 – März 2026
Verabschiedung GR z.Hd. Mitwirkung / Kant. Vorprüfung	März 2026
Öffentliche Mitwirkung	Mai – Juni 2026
Kantonale Vorprüfung	April – Juni 2026
Überarbeitung aufgrund der kantonalen VP und der Mitwirkung	Juni – Juli 2026
Verabschiedung GR z. Hd. 1. Lesung Einwohnerrat	12. / 19. August 2026
1. Lesung im Einwohnerrat	15. September 2026
Verabschiedung GR z. Hd. öffentliche Auflage	anschl.
Öffentliche Auflage	anschl.
ggf. Einspracheverhandlungen	offen
Verabschiedung GR z. Hd. 2. Lesung Einwohnerrat	anschl.
2. Lesung im Einwohnerrat, Beschlussfassung	anschl.
Fakultatives Referendum	offen
Genehmigung Regierungsrat	anschl.



3. RICHTPROJEKTE

3.1 RICHTPROJEKT «SEETALSTRASSE»

Im Auftrag der Grundeigentümerschaften moyreal Immobilien AG und Matthys Immobilien AG wurde von Januar 2022 bis Oktober 2022 ein Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Verfahren orientierte sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 143. Der Studienauftrag bestand aus einem Projekt- und Ideenperimeter. Es wurden dazu fünf interdisziplinäre Teams aus Architektur und Landschaftsarchitektur zur Erarbeitung von Projekt- und Ideenstudien über den Planungsperimeter des Teilgebiets A-Seetalstrasse eingeladen.

Die Entwicklungsabsichten der Grundeigentümerschaften decken sich mit der Vorstellung der Gemeinde, das Meierhöfli-Quartier zu erneuern und eine städtebauliche Neuausrichtung entlang der Seetalstrasse vorzunehmen. Die Projektentwicklung innerhalb des Gevierts erfolgt in Koordination mit der benachbarten Wohnbaugenossenschaft Emmen (Teilgebiet B-Fichtenstrasse), womit eine Vielzahl an übergeordneten Themen gemeinsam gelöst werden können.

Die Ergebnisse des Studienverfahrens «Seetalstrasse» haben unterschiedliche städtebauliche, architektonische und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen und – in geringerem Ausmass – gewerbliche Nutzungen aufzuzeigen. Gesucht waren gut gestaltete Aussenräume und eine sorgfältige Architektur, mit der eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt und ein Beitrag zur Quartiersentwicklung geleistet werden. Ein besonderes Anliegen war dabei die parzellenübergreifende Gestaltung des Aussenraums. Es sollte zudem eine verbesserte Durchwegung zu Fuss und per Velo für eine bessere Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers aufgezeigt werden.

Das Beurteilungsgremium hat die Projektstudie «Emma» des Teams DUPLEX Architekten, Zürich mit VOGT Landschaftsarchitekten, Zürich im Oktober 2022 als Basis für die weitere Planung zur Weiterbearbeitung empfohlen. Das Beurteilungsgremium lobt in ihrem Schlussbericht zum Studienauftrag das Zusammenspiel von städtebaulicher Setzung und architektonischem Ausdruck des Projektvorschlags, welches eine hohe räumliche Qualität schafft.

Das Projekt «Emma» sieht für ihren Teil des Gebiets «Meierhöfli Metti» ein Ensemble aus vier Zeilenbauten vor. Die Gebäude zeichnen sich durch ihre ein- oder zweigeschossigen Höhengsprünge aus, die von einem Knick in der Mitte begleitet werden. Diese Massnahmen kontextualisieren die einzelnen Gebäude und schaffen abwechslungsreiche Zwischenräume. Die Freiräume sind klar angeordnet, deren Abfolge und Hierarchie sind sinnvoll und räumlich gut bemessen, und sie tragen zu einer sozialen Belebung des Quartiers bei.

Mit gut strukturierten Volumina und einer intelligenten Gesamtkomposition werden wohlproportionierte Aussenräume und eine hohe Vielfalt an gut durchdachten Grundrissen angeboten, und es wird dadurch ein hochwertiges, zukunftsorientiertes städtisches Wohnumfeld in einer angemessenen baulichen Dichte geschaffen.



➤ Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht vom 12.10.2022

➤ Richtprojekte Meierhöfli Metti Projektwürdigungen Fachgremium, vom 03.10.2023

3.2 RICHTPROJEKT «FICHTENSTRASSE»

Zur Evaluation eines idealen Bebauungsvorschlags wurde im Auftrag der Wohnbaugenossenschaft Emmen WE von Januar 2022 bis Oktober 2022 ein Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung und Schlusspräsentation durchgeführt. Das Verfahren orientierte sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 143. Vier interdisziplinäre Teams aus den Fachbereichen Architektur und Landschaftsarchitektur haben über den Planungsperimeter des Teilgebiets B-Fichtenstrasse Projektstudien erarbeitet.

Für die Entwicklung des Teilgebiets «Fichtenstrasse» waren mit dem Studienauftrag Vorschläge zu erarbeiten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen aufzeigen. Ein besonderes Anliegen war dabei die parzellenübergreifende Gestaltung des Aussenraums, welche den Bewohnenden der Liegenschaften offenstehen soll. Es sollte zudem eine verbesserte Durchwegung zu Fuss und per Velo für eine bessere Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers aufgezeigt werden. Die Planung der Verkehrserschliessung und Parkierung sollte übergeordnet koordiniert erfolgen, so dass oberirdisch ein ruhiger und möglichst verkehrsbefreiter, sicherer Aussenraum entstehen kann. Im nördlichen Bereich des Teilgebiets B «Fichtenstrasse» war somit die Teilgebiets-übergreifende Haupteerschliessung der unterirdischen Einstellhalle für das gesamte Bebauungsplan-Perimeter zu berücksichtigen.

Das im qualitativen Verfahren eingesetzte Beurteilungsgremium hat die Projektstudie «Full House» des Teams Meyer Gadiant Architekten, Luzern mit Vetsch Partner Landschaftsarchitekten, Zürich im Oktober 2022 als Basis für die weitere Planung zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Projekt «Full House» überzeugte das Beurteilungsgremium durch die grundlegenden drei räumlichen Strategien: Erstens eine abwechslungsreiche Raumabfolge entlang der Fichtenstrasse mittels versetzter Anordnung der beiden vorgefundenen Bautypen (Punktbau und Zeile), zweitens ein vorwiegend nicht unterbauter, grosszügiger Freiraum mit Pavillon im Geviertsinneren und drittens die Weiterverwendung der bestehenden Einstellhalle samt den daraus entstehenden Terrainversprüngen. Alle drei Strategien sind disziplinübergreifend konzipiert und verankern sozialräumliche, wirtschaftliche und ökologische Nachhaltigkeitssaspekte im Kern der Konzeption.

Die vorgefundene Komposition besteht aus drei Punkt- und zwei Zeilenbauten. Die zwei im Areal bereits bestehenden höheren Punktbauten (Bestandsbauten) können nebst einer Sa-



nierung auch erweitert werden. Mit einem vierten Gebäudeflügel kann so die bestehende Windmühlen-Struktur vervollständigt werden.

Im Zentrum der Wohnanlage wird ein ähnlich dimensionierter Punktbau als Neubau vorgesehen. Entlang der Fichtenstrasse rhythmisieren und ergänzen zwei neuen Zeilenbauten den neuen Punktbau wohltuend und schaffen dabei einen grosszügig proportionierten Vorplatz. Im Geviertsinneren schafft die grosszügige Baumbepflanzung und der zusammenhängende Grünraum eine «Kühlinsel», von welcher Bewohnende, Flora und Fauna beidseits des Freiraums profitieren werden. Der Pavillon ist gut platziert und bietet dank Lage und Umraum ein Angebot für die Gemeinschaft. Die Schnittstelle zwischen halb-privatem Park und öffentlichem Weg im Westen wird durch die Hierarchie der Wegbreite gut gelöst. Die Gestaltung der Beziehung zwischen öffentlichem Weg und siedlungsbezogenen Freiräumen für die Bewohnenden ist im phasengerechten Ansatz vorhanden.

Das städtebaulich, wirtschaftlich und ökologisch klug konzipierte Projekt «Full House» interpretiert das zeitgemässe genossenschaftliche Wohnen als abwechslungsreicher Lebensraum mit unterschiedlichen räumlichen Wohn- und Aussenraumqualitäten und dient wegleitend für die Umsetzung gemäss dem Bebauungsplan.

➤ Schlussbericht Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, vom 19. Oktober 2022

➤ Richtprojekte Meierhöfli Metti Projektwürdigungen Fachgremium, vom 03.10.2023

3.3 RICHTPROJEKTE

Die zur Weiterbearbeitung empfohlenen Projektstudien wurden im Nachgang der beiden Studienaufträgen überarbeitet, unter anderem wurden die zur Weiterbearbeitung genannten Punkte der Schlussberichte bereinigt. Daraus erfolgten die für den Bebauungsplan grundlegenden und wegleitenden Richtprojekte Teilgebiet A Seetalstrasse und Teilgebiet B Fichtenstrasse, welche zur Sicherung der Qualitäten nach Abschluss der Überarbeitung dem Beurteilungsgremium des Studienauftrags nochmals vorgestellt wurden.

3.4 E-MITWIRKUNG AKZEPTANZBEFRAGUNG

Der Einbezug der Bevölkerung in das Richtprojekt ist der Gemeinde und den Projektverantwortlichen ein grosses Anliegen. Entsprechend wurde deshalb am 19. Oktober 2023 das Richtprojekt zum Bebauungsplan bzw. die Richtprojekte der Teilbereiche Seetalstrasse und Fichtenstrasse an einer öffentlichen Informationsveranstaltung präsentiert. Anschliessend fand vom 20. Oktober bis zum 18. November 2023 eine öffentliche Mitwirkung statt, in



welcher neben offenen Rückmeldungen eine Akzeptanzbefragung zum Richtprojekt und der Arealentwicklung ausgefüllt werden konnte.

Die Mitwirkungsbeiträge wurden durch die Gemeinde ausgewertet und in der Bereinigung des Richtprojekts soweit möglich berücksichtigt. Unter anderem wurde aufgrund eines Antrags aus der Mitwirkung die Höhenentwicklung entlang der Fichtenstrasse geprüft. Mittels einer städtebaulichen Variantenstudie, vom Fachgremium zum Studienauftrag beurteilt, wurde erwiesen, dass eine Erhöhung des Gebäudes Fichtenstrasse 8 (Grundstück Nr. 3729 GB Emmen) um ein Regelschoss eine städtebauliche Verbesserung aufzeigt.

➤ Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F, vom 8. Juli 2025

4. RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 KANTONALER RICHTPLAN

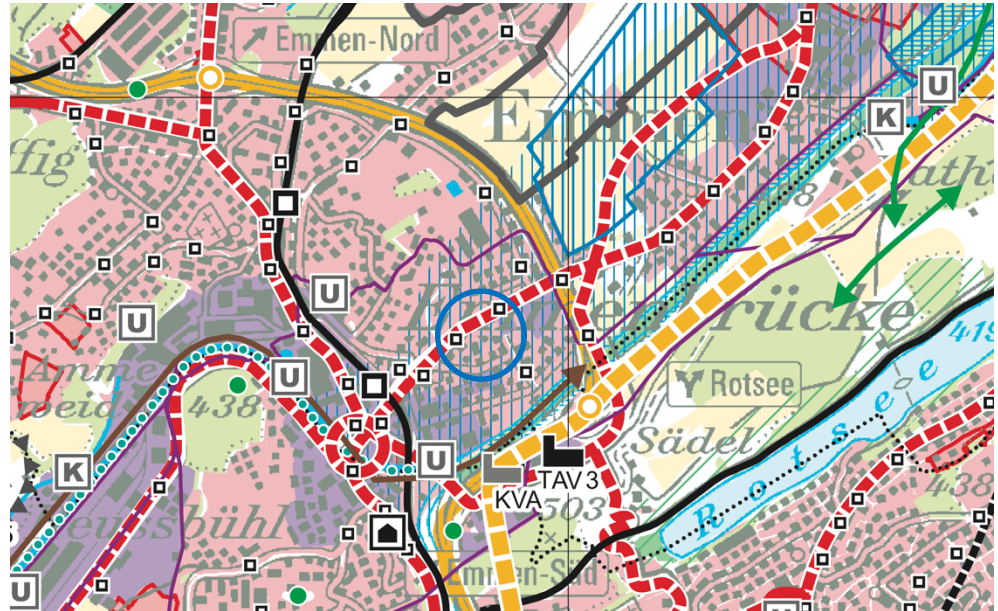


Abb. Auszug kantonalen Richtplan mit dem Areal Meierhöfli Metti (blau eingekreist)

Der kantonale Richtplan stammt aus dem Jahr 2009 und wurde im Jahr 2015 teilrevidiert (genehmigt 2016 durch den Bundesrat). Das Areal «Meierhöfli Metti» liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Weiter sind die Bushaltestellen Emmenbrücke Emmen-center, Emmen Fichtenstrasse und die Seetalstrasse als Kantonsstrasse im Richtplan festgesetzt.

Die Gemeinde Emmen ist Teil der «kantonalen Entwicklungsachse» nach Sursee und der Gemeindekategorie Z3 «urbane Gemeinde an Zentrum» zugeteilt. In den Gemeinden entlang dieser Achse ist das Wachstum zu konzentrieren. Der Richtplan macht folgende Vorgaben an die Z3-Gemeinden: Zentrumsfunktionen stärken, urbane Qualitäten grossräumig schaffen, überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen, hohe bis sehr hohe Dichte fördern, kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen.

Weiter sollen die Gemeinden zwecks optimaler und haushälterischer Nutzung der Bauzonen die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräume, die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur einsetzen (Koordinationsaufgabe S2-2).



4.2 PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Seit dem 1. Januar 2014 ist das revidierte PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament (in Emmen: Einwohnerrat) genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG).

Die Gemeinde Emmen verankert die neuen Gesetzesbestimmungen in der aktuell laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung. Aufgrund der laufenden Ortsplanungsrevision und des längeren, mehrstufigen Planungsprozesses inkl. der vorliegenden Bebauungsplanung ist die heute rechtsgültige Zonenordnung informativ als Planungshinweis zu verstehen. Ab Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung ist auch die neue Zonenordnung anzuwenden. Die 1. öffentliche Auflage der Ortsplanung erfolgte vom 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024. Die 2. öffentliche Auflage der Ortsplanung erfolgte vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025.

Der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» wird so erarbeitet, dass er mit dem neuen PBG und der neuen PBV kompatibel ist, welche auf den neuen Begrifflichkeiten gemäss IVHB basiert.

4.3 REGIONALES HOCHHAUSKONZEPT

Das regionale Hochhauskonzept Region Luzern wurde durch einen Fachausschuss aus Vertretern der Bauverwaltungen der Gemeinden Luzern, Kriens, Horw und Emmen sowie Vertretern der Regionalplanung Luzern erarbeitet und am 19. September 2008 von der Delegiertenversammlung des damaligen Regionalplanungsverbandes Luzern (heute Luzern-Plus) beschlossen. Aufgrund des Wandels in der Raumplanung wurde das Hochhauskonzept komplett überarbeitet. Die überarbeitete Fassung ist am 8. Juni 2018 von der Delegiertenversammlung als verbindlich für die Verbandsgemeinden erklärt worden. Im «Plan Hochhausgebiete» wird die Eignung von Gebieten für Hochhäuser definiert. Falls Gebiete eine Eignung für Hochhäuser aufweisen, werden sie in vier Typen (Typ A bis Typ D) unterteilt. Das Areal «Meierhöfli Metti» liegt im «Typ D - Möglichkeitsgebiet für Hochhäuser im städtischen Raum und in potenziellen Umnutzungsgebieten». Die exakten Hochhausstandorte und Gebäudehöhen sind im Rahmen eines Entwicklungskonzepts festzulegen. Dieses liegt mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept aus dem Jahr 2019 vor. Gestützt auf das Städtebauliche Gesamtkonzept (SGK) werden nach Annahme der Ortsplanungsrevision voraussichtlich generell keine neuen Hochhäuser (> 30 m) zugelassen werden.

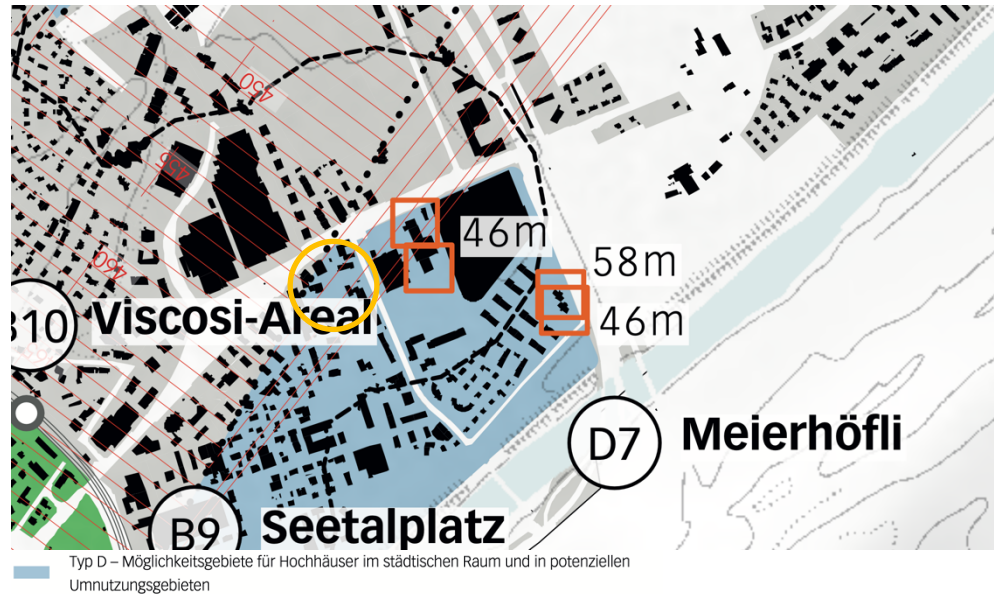


Abb. Auszug Plan Hochhausgebiete mit dem Areal Meierhöfli Metti (gelb eingekreist)

4.4 SIEDLUNGSLEITBILD 2014

Das Siedungsleitbild vom 16. April 2014 zeigt auf, in welcher Form die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 stattfinden soll. Das Siedungsleitbild besteht aus Leitsätzen und Aussagen zur räumlichen Innen- und Aussenentwicklung.

Im Leitbild werden jene Gebiete als «Schlüsselareale» bezeichnet, die seitens der Gemeinde Emmen eine besondere Betrachtung verlangen und qualitativ hochwertig entwickelt werden sollen. Für das Schlüsselareal «Meierhöfli» sind folgende Ziele formuliert:

«Aufgrund der Lage bietet sich das Meierhöfli an, bauliche Verdichtungen vorzunehmen, sofern dies das bestehende Verkehrssystem zulässt. Zudem sind eine qualitative Aufwertung der Wohngebiete und eine bessere Nutzungsdifferenzierung anzustreben» (Siedungsleitbild, S. 57).

Weiter werden im Siedungsleitbild folgende einschlägige Ziele und Leitideen formuliert (Auszug):

«Die Siedlungsentwicklung erfolgt primär nach innen mittels qualitätsvoller Verdichtungen» (S3, S.37).

«Emmen erhält ein attraktives Zentrum und stärkt die bestehenden öffentlichen Plätze» (S4, S.38).

«An zentralen Lagen entstehen Arbeitsplätze für Dienstleistungsbetriebe und das Kleingewerbe» (A1, S.39).

«Im Siedlungsgebiet werden attraktive Verbindungen für den Langsamverkehr geschaffen» (V5, S. 42).

4.5 STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT EMMEN

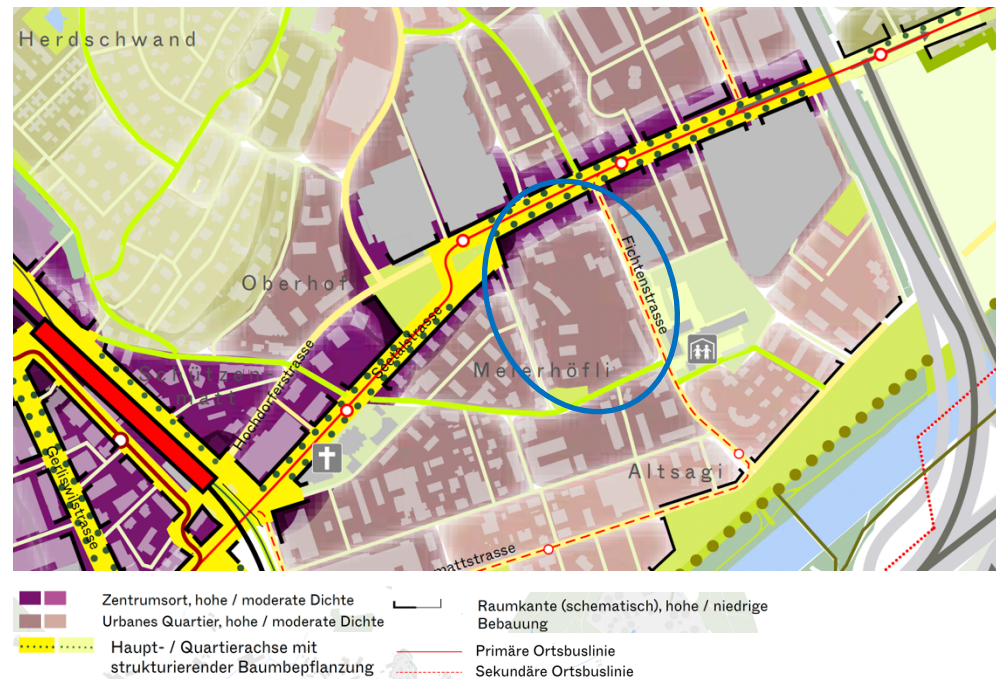


Abb. Auszug städtebauliches Gesamtkonzept Emmen, Zukunftsbild mit dem Areal Meierhöfli (blau eingekreist)

Das städtebauliche Gesamtkonzept vom 11. November 2019 ist Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung und eine Weiterentwicklung des bestehenden Siedungsleitbilds aus dem Jahr 2014. Das Konzept liefert Aussagen zu Entwicklungsthemen wie Freiraum, Landschaft, Verkehr / Erschliessung, Städtebau, Nutzung, Soziales, Wirtschaftsstandort, etc.

Das städtebauliche Gesamtkonzept beschreibt das Gebiet Meierhöfli wie folgt:

«Das Quartier Meierhöfli ist bautypologisch sehr heterogen. Nebst Mehrfamilienhäusern existieren auch Einfamilienhäuser und vereinzelt Zweifamilienhäuser sowie Bürogebäude, Industriegebäude und anderweitig genutzte Gebäude, wie der Werkhof der Gemeinde.

Die Seetalstrasse wird zum Stadtboulevard. Es gibt eine dichte, raum- und adressbildende Bebauung mit Mischnutzungen und Publikums- und Gewerbenutzungen im Erdgeschoss. Mit breiten Gehbereichen und einer markanten Baumallee entsteht ein attraktiver Strassenraum. Die Situation für den Fuss- und Veloverkehr wird durch eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen verbessert, die Querbarkeit der Strasse vereinfacht. Es gibt eine Bündelung von mehreren Ortsbuslinien und die Haltestellen sind beliebte, frequentierte Orte.

Aufgrund der eher älteren Bausubstanz eines Grossteils der Gebäude und der guten Angebotsversorgung sind im Quartier Meierhöfli höhere Ausnutzungen zu ermöglichen, um Sanierungen und Aufwertungen zu fördern. Das Quartier kann sich dabei zu einem attraktiven, urbanen Quartier mit einer höheren Dichte im Bereich der Seetalstrasse und einer moderaten Dichte im inneren Quartierbereich entwickeln.»



Das Areal «Meierhöfli Metti» ist gemäss Zukunftsbild dem Typ «Zentrumsort mit hoher und moderater Dichte» und «urbanes Quartier mit hoher Dichte» zugewiesen. Die angrenzende Seetalstrasse soll zu einer Hauptachse mit strukturierender Baumbepflanzung umgestaltet werden. Die primäre Ortsbuslinie verläuft auf der Seetalstrasse, eine sekundäre Ortsbuslinie verläuft auf der Fichtenstrasse entlang des Areals.

4.6 VERKEHRSRICHTPLAN

Für die Abstimmung von Siedlungsentwicklung und Verkehr gilt der «Kommunale Richtplan Verkehr» der Gemeinde Emmen als behördenverbindlich.

Der Verkehrsrichtplan beinhaltet die strategischen Stossrichtungen und Ziele der Gemeinde Emmen für die jeweiligen Verkehrsträger bzw. Handlungsfelder für die nächsten 10 bis 15 Jahre. Er dient als behördenverbindliches Instrument als Grundlage für nachgelagerte Verfahren wie Nutzungs- und Sondernutzungsplanungen, Baubewilligungen, Planungen von Strassen, Velo- und Fusswegnetze sowie das ÖV-Angebot.

Für das Areal «Meierhöfli Metti» liegen aufgrund des neuen Verkehrsrichtplans vom 22.05.2025 formulierte Massnahmen vor, welche der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» berücksichtigt. Insbesondere wird die kurzfristige Massnahme Fussverkehr F30, Erstellen von direkten Fusswegverbindungen, durch Festlegungen von Fusswegverbindungen im Bebauungsplan implementiert.

Übergeordnete Massnahmen:

- Ü6: Umgestaltung Seetalstrasse, Abschnitt Meierhöfli (mittelfristig): Umgestaltung und städtebauliche Aufwertung der Seetalstrasse zwischen SBB-Unterführung und Autobahn. Schaffen von neuer Aufenthaltsqualität, Errichtung von durchgehender Veloinfrastruktur, sicheren, ebenerdigen Fussgängerquerungen und Massnahmen zur ÖV-Förderung.
- Ü20: Fichtenstrasse (langfristig): Umgestaltung der Veloinfrastruktur, Fussgängersicherheit und Verkehrsführung in Zusammenhang mit den Entwicklungsgebieten «Meierhöfli Metti», Schulanlage Meierhöfli und weitere.

Massnahmen Fussverkehr:

- F30: Verbindung Seetalstrasse / Emmen Center – Fichtenstrasse – Meierhöflistrasse (kurzfristig): Erstellen von direkten Fusswegverbindungen zwischen der Seetalstrasse (Bushaltestelle Emmen Center), Fichtenstrasse und Meierhöflistrasse.

- Übergeordnete Massnahmen**
- Umgestaltung Zentrumsachse
 - Umgestaltung Hauptverkehrsstrasse
 - Umgestaltung Quartierachse
 - Umgestaltung Quartierstrasse
 - Umgestaltung Knoten
- Massnahmen motorisierter Individualverkehr**
- Anpassung Kantonsstrasse
 - ⊠ Dosieranlage
- Massnahmen Fussverkehr**
- Anpassung bestehende Fussverkehrsinfrastruktur
 - Neubau Fussverkehrsinfrastruktur
- Massnahmen Veloverkehr**
- Anpassung Infrastruktur Bedarfroute
 - Anpassung Infrastruktur Freizeitroute
 - Neubau Infrastruktur Bedarfroute
 - Neubau Infrastruktur Freizeitroute
- Massnahmen Öffentlicher Verkehr**
- ⊕ Ausbau intermodale Drehscheibe
 - ⊕ Ausbau ÖV-Hub
 - ⊕ Umgestaltung Haltestelle an Quartierschwerpunkt

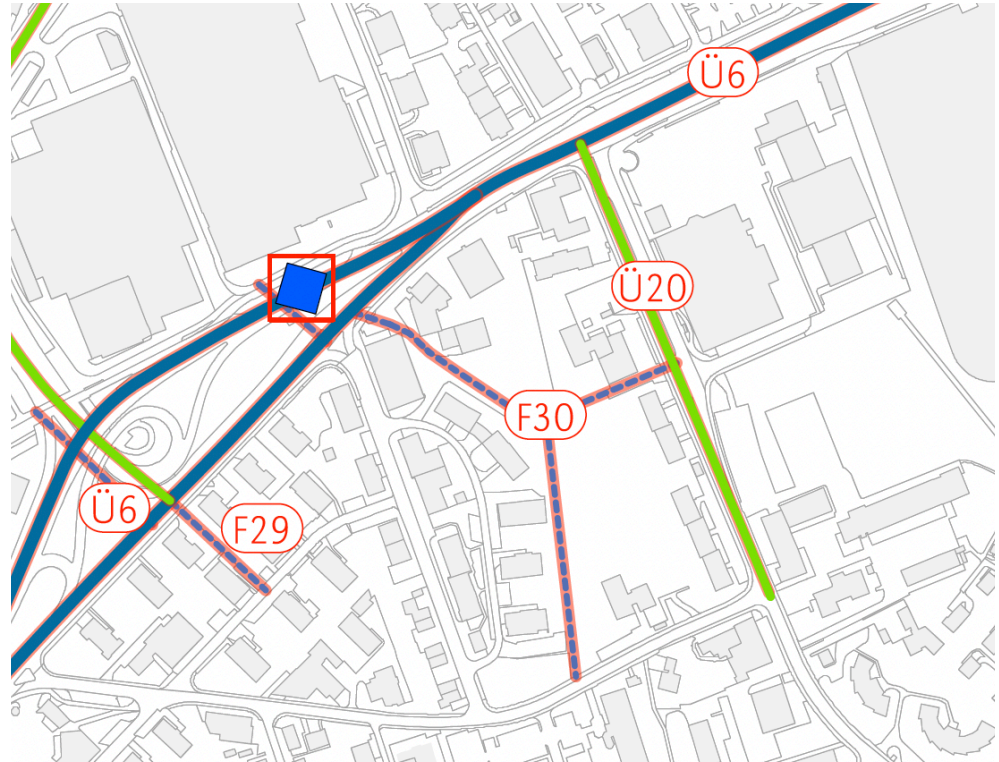


Abb. Auszug Massnahmenplan Zentrum / Meierhöfli, Quelle: Verkehrsrichtplan Gemeinde Emmen, 22.05.2025

4.7 GESAMTREVISION DER ORTSPLANUNG

Die 1. Öffentliche Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung erfolgte am 13. Mai 2024 bis 11. Juni 2024, die 2. Öffentliche Auflage vom 19. Mai 2025 bis 17. Juni 2025.

Der Gemeinderat hat den Stand vom 10. November 2025 am 19. November 2025 verabschiedet. Der Einwohnerrat hat anschliessend an der Sitzung vom 16. Dezember 2025 die Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen einstimmig genehmigt.

Sobald die neue Ortsplanung mit Regierungsratsentscheid in Rechtskraft tritt, gelten auch die Baubegriffe gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

Zonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich in der Speziellen Kernzone (ES III) und in der Speziellen Wohnzone (ES II). Das Gebiet «Meierhöfli Metti» ist mit der Bebauungsplanpflicht überlagert, die gebietsspezifischen Anforderungen sind definiert unter B 10 im Anhang des Bau- und Zonenreglements.

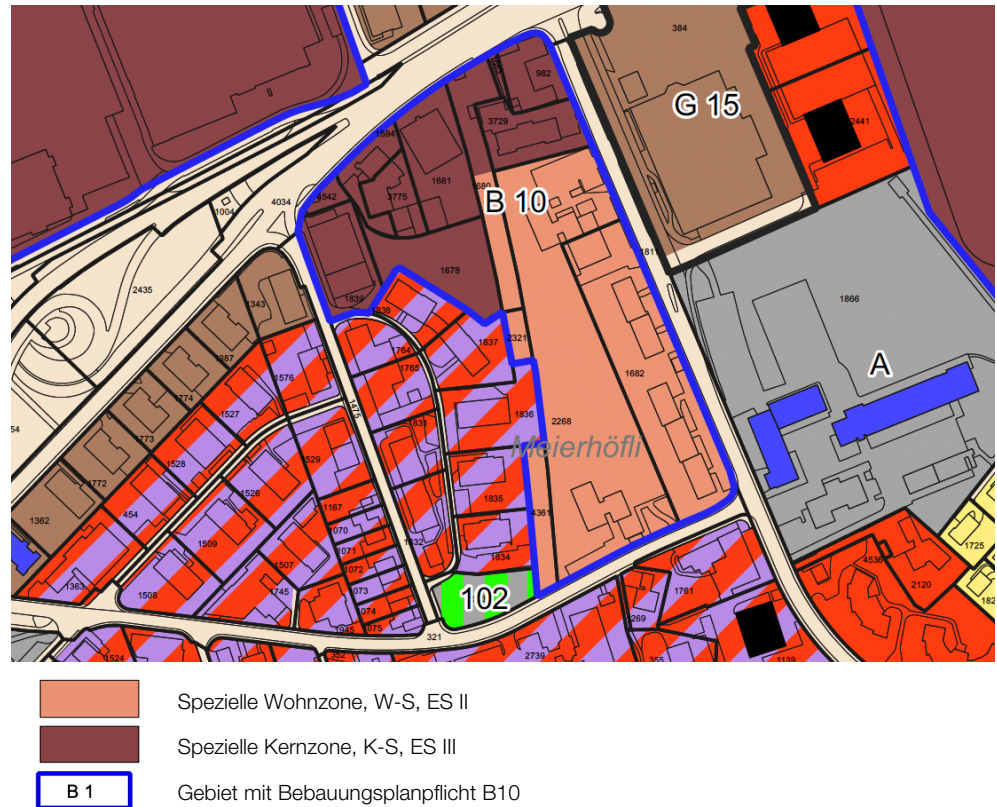


Abb. Auszug aus dem Zonenplan der Gemeinde Emmen Stand 19.11.2025.

Spezielle Wohnzone W-S

Für die Spezielle Wohnzone W-S gelten die Bestimmungen gemäss Art. 8, Art. 21 und Anhang 4 BZR. Es gelten insbesondere die Anforderungen gemäss Art. 21 BZR Spezielle Wohnzone W-S:

- ¹ In der Speziellen Wohnzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen.
- ² In der Speziellen Wohnzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden, der gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erarbeiten ist.
- ³ Bebauung und Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.
- ⁴ Es gelten gebietsweise die maximale Gesamthöhen 1 gemäss Anhang 4.
- ⁵ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe II.

Spezielle Kernzone K-S

In der Speziellen Kernzone K-S (ES II) gelten die Bestimmungen gemäss Art. 8, Art. 19 und Anhang 4 BZR. Es gelten insbesondere die Anforderungen gemäss Art. 19 BZR Spezielle Kernzone K-S:



¹ Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen zur Entwicklung eines urbanen Zentrums.

² Es sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht und mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, zum Wohnen und zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben zulässig.

³ 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 BZR zu erarbeiten ist.

⁴ Bebauung und Gebäudeflächen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.

⁵ Es gelten gebietsweise die maximalen Gesamthöhen 1 gemäss Anhang 4.

⁶ Der ordentliche Grenzabstand beträgt 4.00 m.

⁷ Es gilt die Lärm-Empfindlichkeitsstufe III.

Bebauungsplanpflicht

Das Gebiet «Meierhöfli Metti» ist mit einer Bebauungsplanpflicht belegt, es gilt Art. 50 BZR.

¹ Als Bebauungs- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebiete gelten Gebiete, die im Zonenplan als solche eingetragen sind.

² Die Gemeinde kann bauliche Änderungen sowie angemessene Erweiterungen bestehender Bauten von der Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht befreien, wenn die baulichen Massnahmen von untergeordneter Bedeutung sind und kein Präjudiz für allfällige spätere Bebauungs- oder Gestaltungspläne geschaffen wird.

³ Innerhalb des Perimeters von Bebauungs- oder Gestaltungsplan-Pflichtgebieten dürfen nicht mehrere Bebauungs- oder Gestaltungspläne erstellt werden. Die Gemeinde kann von diesem Grundsatz abweichen, wenn ein Gesamtkonzept mit Aussagen zu Höhe, Dichte, Erschliessung und Freiraumqualitäten über den gesamten Perimeter vorliegt, an dem sich die Teilbebauungs- oder Teilgestaltungspläne orientieren.

⁴ Bei Bebauungsplänen setzt der Planungsstart der Gemeinde voraus, dass eine beidseitig unterschriebene Planungsvereinbarung zwischen der Gemeinde und mindestens einer Grundeigentümerschaft vorliegt, die insbesondere die Organisation und den Prozess definiert, allfällige Kostenübernahmen sowie weitere gebietsspezifische Vorgaben sichert.

⁵ Im Weiteren gelten die gebietsspezifischen Anforderungen gemäss Anhang 4 (BZR).

4.8 VERHÄLTNIS BEBAUUNGSPLAN-ZONENORDNUNG

Zonenordnung der Gemeinde Emmen

Bebauungspläne bezwecken gemäss §§ 65 ff PBG die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Für das Planungsverfahren gilt § 69 PBG.



Mit der Genehmigung bzw. Rechtskraft der Ortsplanungsrevision sind die Grundstücke des Gebiets «Meierhöfli Metti» gemäss Zonenplan neu eingeteilt. Die Flächen des Teilgebiets A Seetalstrasse liegen entsprechend in der «Speziellen Kernzone», die Flächen des Teilgebiets B Fichtenstrasse liegen neu in der «Speziellen Wohnzone».

Die Spezielle Kernzone ist eine Zone, die der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumnutzungen dient. Dabei soll die Entwicklung eines urbanen Zentrums angestrebt werden. Gewerbe, welches stark störend ist, ist nicht zulässig. Der Nutzungszweck entspricht demjenigen der übrigen Kernzonen.

In der Speziellen Kernzone (K-S, vgl. Art. 19 BZR) sowie der Speziellen Wohnzone (W-S, vgl. Art. 21 BZR) darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden. Der Bebauungsplan ist gestützt auf ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien regelt der Bebauungsplan auch die Bebauung und die Gebäudeflächen.

4.9 VERDICHTUNGSSTUDIE

Im Jahr 2021 wurde durch das Zürcher Architekturbüro Salweski & Kretz Architekten die Fragen nach der baulichen Dichte, den Nutzungen, der Lage und Qualität der Freiräume sowie der Erschliessung und Parkierung des Areals «Meierhöfli Metti» beantwortet. Die Antworten aus der Verdichtungsstudie bildeten die Basis für die Studienaufträge Seetalstrasse und Fichtenstrasse, deren Ergebnisse nun im Richtprojekt verankert vorliegen.

4.10 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen werden im Bebauungsplan bestimmt. Übergeordnet sind zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen Brandschutzabstände gemäss VKF-Normen zu erfüllen, unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen.

Strassenabstandsbereich

Für die Bebauung entlang der Kantonsstrasse K16 (Seetalstrasse) gilt der Strassenabstand zu Kantonsstrassen von der Parzellengrenzen mit Reverspflicht (im Abstandsbereich von 6.0 m entlang der Seetalstrasse). Auf behördliches Verlangen sind die neuen Bauten und Anlagen zu entfernen und der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer.

Entlang der Fichtenstrasse und Eschenstrasse gilt der Grenz- und Strassenabstand von 5.0 m ab heutiger Parzellengrenze gemäss Strassengesetz (StrG).



4.11 VERKEHR, MOBILITÄT UND PARKIERUNG

Verkehrsaufkommen	Die Leistungsfähigkeit des umliegenden Strassenverkehrsnetzes für die vorgesehene Entwicklung «Meierhöfli Metti» kann als gegeben betrachtet werden.
Erschliessung MIV	Die Erschliessungslösungen orientieren sich an den Vorgaben der Verdichtungsstudie in Abstimmung mit den übergeordneten verkehrlichen Rahmenbedingungen. Die verkehrliche Haupterschliessung des Bebauungsplangebietes und die Einstellhallenzufahrt hat ab der Fichtenstrasse zu erfolgen. Zudem sind Anlieferungen und Notfallverkehr ab der Seetalstrasse erlaubt. Für die Bauten entlang der Seetalstrasse sind im Erdgeschoss (Strassenniveau) Gewerbenutzungen vorgesehen. Diese Nutzung bedarf einer ebenerdigen Erschliessung und Anlieferungsmöglichkeit ab der Kantonsstrasse. Aufgrund des Reversbereichs ist für die Anlieferungserschliessung der Liegenschaften ein alternatives Anlieferungskonzept im Bebauungsplan sicherzustellen.
Anlieferung	Anlieferungsmöglichkeiten und Kurzzeitabstellplätze in der Vorzone an der Seetalstrasse sind in Abstimmung mit den Vorgaben der übergeordneten Verkehrsplanung denkbar. In dieser Vorzone gilt im Bereich von 6 m ab der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) eine Reverspflicht: Die Gestaltung dieses Bereichs wird in Zusammenhang mit einem geplanten Strassenprojekt des Kantons geklärt werden. Grundsätzlich kann der Kanton innerhalb dieser 6 m die notwendigen Flächen von den Eigentümern erwerben. Werden die Anlieferung und Parkierung innerhalb dieser 6 m geplant, kann der Kanton eine Bewilligung verwehren oder eine Reverspflicht (faktisch eine Rückbaupflicht) zu Lasten der Grundeigentümer sprechen. Die Nutzung der Vorzone ist erwünscht, die Zufahrt ab der Seetalstrasse ist östlich und ausserhalb des Knotens Eschenstrasse anzuordnen. Die Vorzone zur Seetalstrasse hin dient auch dem Durchgangs-Veloverkehr entlang der Seetalstrasse. Parkfelder und Anlieferungszonen sind so anzuordnen, dass Konflikte zwischen der Langsamverkehrsführung und den Parkierungsmanövern minimiert werden können (z. B. rückwärts ausparkieren in Langsamverkehrsführung vermeiden).
Erschliessung und Etappierung Einstellhalle	Die Fichtenstrasse ist aufgrund des Querschnitts und der Fahrbeziehungen des Knotens in die Seetalstrasse besser für die Erschliessung einer Einstellhalle geeignet. Aus Sicht Verkehr, der Nutzer der Einstellhalle und der Qualität des Quartiers wird eine Erschliessung über die Fichtenstrasse empfohlen. Eine Aus- und Wegfahrt ab der Eschenstrasse ist hinsichtlich der vorhandenen Infrastruktur möglich, aber weniger attraktiv als ab der Fichtenstrasse. Die Zu- und Wegfahrts Optionen gemäss Verdichtungsstudie sind zu berücksichtigen. Denkbar sind im Grundsatz auch mehrere Aus- und Wegfahrten.

Die Erstellung der Einstellhalle muss aufgrund von unterschiedlichen Realisierungshorizonten der Grundeigentümerschaften in Etappen erfolgen können. Der Betrieb der Einstellhalle muss in jedem Etappierungsschritt für den gesamten Perimeter sichergestellt werden, Anschlussmöglichkeiten der weiteren Etappen sind aufzuzeigen.

Testplanung und
BGK Seetalstrasse

Der Kanton und die Gemeinde Emmen sehen eine Erneuerung der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) vor. Grundsätzlich ist geplant, die Seetalstrasse zu begrünen und als baumbestandene Allee zu entwickeln. Es sind verkehrsberuhigende Massnahmen sowie eine neue Gestaltung und Strassenführung geplant. Für die Seetalstrasse erarbeitet der Kanton zusammen mit der Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK. Grundlage bildet das Ergebnis der durchgeführten Testplanung Seetalstrasse (10 / 2023).

Mit Fokus auf «Meierhöfli Metti» soll die Seetalstrasse zur Meierhöfliallee aufgewertet werden und mit einem innerstädtischen Charakter gestaltet werden. Quer zur Seetalstrasse verlaufen Quartierstrassen wie die Fichtenstrasse als verschiedene grüne Routen, die attraktive Verbindungen in Nord-Süd-Richtung über die Seetalstrasse hinweg bilden und die Quartiere miteinander vernetzen. Entlang der übergeordneten Strassenräume werden mit dem Projekt neue «Klein- und Vorplätze» geschaffen. Diese liegen an strategisch bedeutenden Knotenpunkten des Wegnetzes, wie an der Kreuzung der Seetalstrasse und Fichtenstrasse. Die bestehenden Freiflächen bleiben erhalten und werden aufgewertet. So werden im Quartier wichtige zusätzliche Treff- und Aufenthaltsorte für die kühle und die warme Jahreszeit geschaffen.

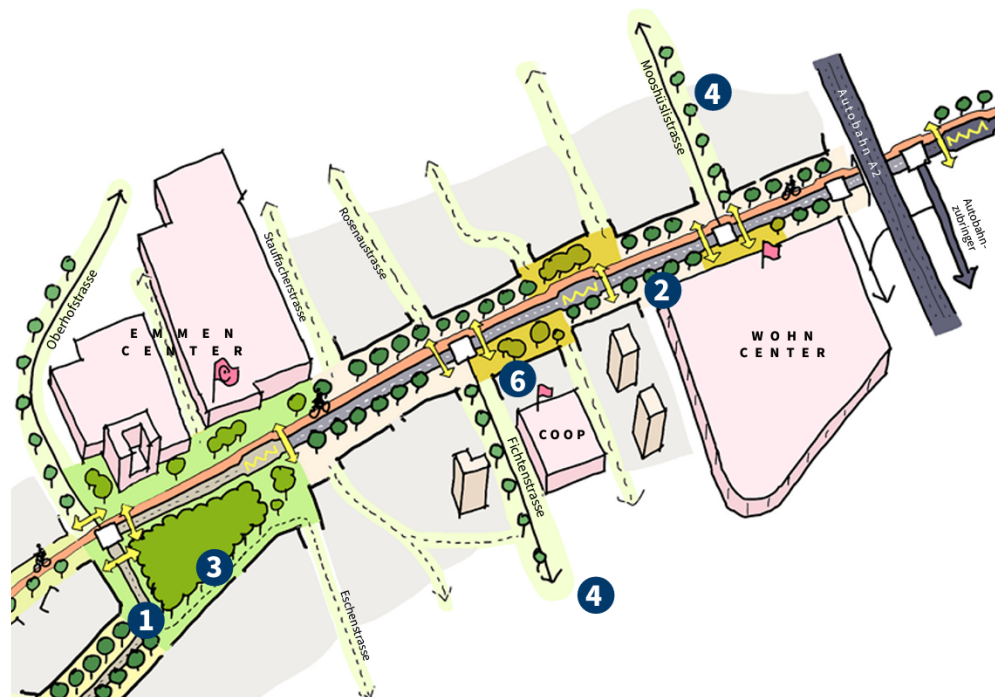


Abb. Auszug aus der Testplanung Seetalstrasse, Quelle: Flyer Seetalstrasse.

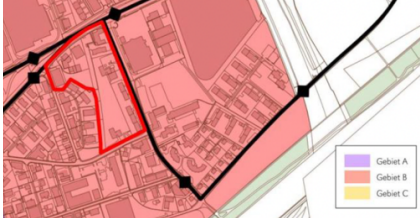
Mobilitätskonzept und Monitoring

Das Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan ist stufengerecht über den gesamten Planungssperimeter entwickelt. Grundlegende Anforderungen an eine zeitgemässe, reduzierte Mobilität sind in der Planung berücksichtigt. Von der zulässigen Anzahl Parkplätze ist ein Anteil Car-Sharing-Fahrzeuge vorgesehen. Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist vorgesehen. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, ein Verkehrs-Monitoring und -Controlling durchzuführen und der Gemeinde Emmen in regelmässigen Abständen Bericht zu erstatten sowie die Daten zur Verfügung zu stellen.

Parkierung MIV

Abstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte sind generell in Bauten respektive unterirdisch in Einstellhallen anzubieten.

Die Anzahl Parkplätze richtet sich nach dem Reglement über die Abstell- und Verkehrsflächen auf privatem Grund (Parkplatzreglement, 02.08.2024) der Gemeinde Emmen. Das Gebiet «Meierhöfli Metti» befindet sich im Gebiet B, wobei gemäss untenstehender Tabelle Reduktionen des Sollbedarfs für Abstellplätze definiert sind.



	Bewohnerinnen und Bewohner		Beschäftigte		Besucherinnen und Besucher Wohnen		Kundschaft	
	min.	max.	min.	max.	min.	max.	min.	max.
Gebiet A*	30%	60%	20%	40%	20%	50%	0%	30%
Gebiet B*	30 %	100%	40%	60%	40%	70%	20%	50%
Gebiet C*	50%	100%	50%	80%	50%	80%	20%	50%

Abb. Auszug aus dem Parkplatzreglement Art. 8 Abs. 3; links Übersichtsplan Gebietseinteilung Parking

Durch die Erstellung eines Mobilitätskonzepts können zusätzliche Reduktionen generiert werden.

Bewohner- und Beschäftigtenparkplätze sind mit Ladestationen auszustatten.

Abstellplätze Motorräder

Für Motorräder und Roller sind an geeigneter Stelle ausreichend Abstellplätze bereitzustellen. Die Anzahl der Abstellplätze Motorräder beträgt mindestens 10% des Mindestbedarfs an Abstellplätzen für Personenwagen.

Abstellplätze Velo

Die Anzahl Abstellplätze für leichte Zweiräder (Velo) wird gemäss Parkplatzreglement Art. 19 und 20 wie folgt ermittelt:

- Bewohnende: 1 Abstellplatz pro Zimmer ¹⁾ (inkl. Besuchende)
- Dienstleistungsbetriebe: mind. 1 Abstellplatz pro 100 m² HNF (SIA 416) für Beschäftigte, mind. 1.5 Abstellplätze pro 100 m² HNF (SIA 416) für Kundschaft
- Verkaufsgeschäfte: mind. 1 Abstellplatz pro 100 m² VF²⁾ für Beschäftigte, mind. 3 Abstellplätze pro 100 m² VK für Kundschaft

¹⁾ Halbe Zimmer werden ebenfalls gezählt

²⁾ Verkaufsflächen (VK) sind die dem Kunden zugänglichen Flächen inkl. für Gestelle, Auslage usw.



Die Aufteilung der Abstellplätze in Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze erfolgt nach VSS-Norm 40 065 oder der entsprechenden, aktuellen Norm. Bei Wohnnutzungen ist eine Abweichung gegenüber der Norm möglich. Die Bandbreite für die Aufteilung Kurzzeit- und Langzeitabstellplätze beträgt: 15 – 30% Kurzzeitabstellplätze und 70 – 85% Langzeitabstellplätze.

Stellplätze für Kinderwagen, Spielgeräte, fahrzeugähnliche Geräte

Für Kinderwagen, Spielgeräte und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind gemäss Art. 64 BZR pro Baubereich innerhalb des Gebäudes mind. 1 m² Nutzfläche pro Wohnung zu realisieren. Die Flächen sind in einem abschliessbaren Raum und ebenerdig zugänglich anzuordnen. Maximal 2/3 der Flächen können bei guter Anbindung an einen Lift statt ebenerdig auch in den übrigen Geschossen realisiert werden. Bei den geforderten Nutzungsflächen sind die zu deren Erschliessung projektspezifisch notwendigen Verkehrsflächen zusätzlich auszuweisen.

Behindertengleichstellung

Für die Planung und die Realisierung sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG sowie dessen Ausführungsvorschriften und die Bestimmungen des kantonalen Rechts anzuwenden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erschliessen.

4.12 FREIRAUM

Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohneinheiten sind ausreichend besonnte und beschattete sowie gefahrlos und frei zugängliche Spielplätze und Freizeitanlagen, abseits von verkehrsorientierten Strassen, auf privatem Grund und mehrheitlich zusammenhängend anzulegen.

In Ergänzung von § 158 Abs. 2 PBG sind pro Wohnung folgende Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen:

- a. Für Wohnungen von 1 bis 1.5 Zimmer: 5 m²
- b. Für Wohnungen von 2 bis 2.5 Zimmer: 10 m²
- c. Für Wohnungen von 3 bis 3.5 Zimmer: 15 m²
- d. Für Wohnungen von 4 bis 4.5 Zimmer: 18 m²
- e. Für Wohnungen von 5 und mehr Zimmer: 20 m²

Spielplätze und Freizeitanlagen haben im Sinne von Art. 3 BZR eine hohe Qualität aufzuweisen und sind nutzer- und zielgruppengerecht auszugestalten.

4.13 NATUROBJEKTE

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Emmen befinden sich im Planungsperimeter sowie in der näheren Umgebung keine Naturobjekte.

4.14 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Gemäss dem aktuellen archäologischen Fundstellenkataster des Kantons Luzern sind innerhalb des Planungsperimeters keine archäologischen Fundstellen vorhanden.

4.15 BAUINVENTAR KANTON LUZERN

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Gemeinde Emmen sind innerhalb des Planungsperimeters keine Bauinventare von regionaler oder nationaler Bedeutung vorhanden.

4.16 UMWELT

Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Luzern befindet sich das Bauvorhaben in einem Bereich, für den eine geringe Gefährdung sowie eine Restgefährdung durch Wasserprozesse (fliessendes Hochwasser) besteht.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Lockergesteine während Überschwemmungen weitgehend gesättigt sind, weshalb der hydrostatische Druck auf die Bauwerke auftriebswirksam wirkt. Das gelbe Gebiet ist ein «Hinweisbereich». Die Grundeigentümer sind auf die bestehende Gefährdung und auf mögliche Massnahmen zur Schadensverhütung aufmerksam zu machen. Im gelben Gebiet sind grundsätzlich keine Auflagen durch die Bewilligungsbehörde bzw. die Gebäudeversicherung zu erwarten (nur in den roten und blauen Gefahrenbereichen).



Abb. Gefahrenkarte Wasser mit geringer Gefährdung / Restgefährdung (Quelle Geoportal.lu.ch)

Bei der ergänzenden Intensitätskarte Naturgefahren ist im Bebauungsplangebiet grösstenteils von fliessendem Hochwasser (Hf) von schwacher Intensität bei sehr seltener Eintretens-Wahrscheinlichkeit von >300 Jahren zu rechnen.

Oberflächenabfluss

Oberflächenabfluss ist Regenwasser, das besonders bei starken Niederschlägen nicht versickert und über das offene Gelände abfließt und so Schäden anrichten kann. Von Hochwasser spricht man hingegen, wenn Flüsse und Seen über die Ufer treten. Das Oberflächenwasser verursacht bis zu 50% der Hochwasserschäden und tritt in den letzten Jahren vermehrt auf. Mit dem wärmeren Klima ist mit heftigeren und häufigeren Niederschlägen und somit auch mit mehr Oberflächenabfluss zu rechnen. Mit der Oberflächenabflusskarte sind exponierte Standorte vorab zu erkennen und Objektschutzmassnahmen können präventiv ergriffen werden. Für die Planung robuster Gebäude und Infrastrukturen steht dadurch ein gutes Hilfsmittel zur Verfügung.

Auf der Oberflächenabflusskarte ist ersichtlich, dass über das Bebauungsplangebiet «Meierhöfli Metti» Oberflächenabflüsse bestehen mit Wasserhöhen von 10 bis 25 cm. Es ist darauf zu achten, dass sich diese Situation durch ein Bauvorhaben nicht in nachteiliger Art verändert und der Oberflächenabfluss einen Neubau nicht gefährdet.

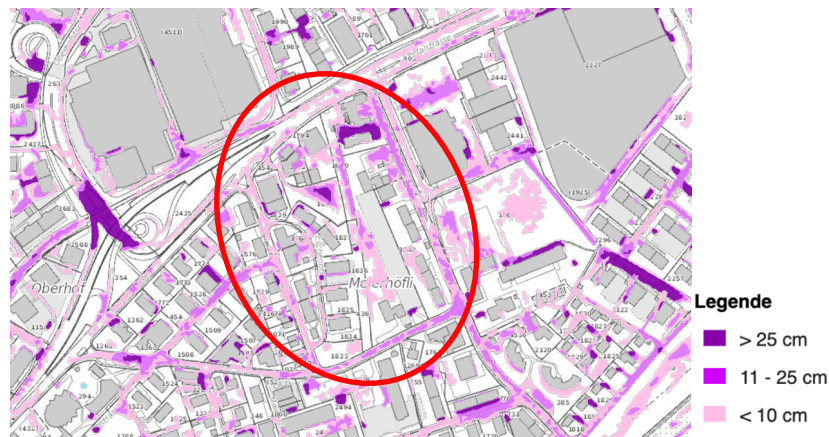


Abb. Oberflächenabflusskarte. Quelle Geoportal.lu.ch.

Mit angemessenen Objektschutzmassnahmen sollen Schäden verhindert werden; diese werden im Rahmen der Baugesuche nachzuweisen sein.

Baugrundklasse und Foundation

Das Areal «Meierhöfli Metti» ist hauptsächlich der Baugrundklasse C zugeteilt mit Ablagerungen von normal konsolidiertem und unzementiertem Kies und Sand mit einer Mächtigkeit über 30 m sowie ein kleiner Teil der Baugrundklasse D mit Ablagerungen von nicht konsolidiertem Feinsand, Silt und Ton zugeteilt.

Bodenbelastungen

Die Parzellen Nrn. 1594 und 2268 im Perimeter sind im Kataster der belasteten Standorte als «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» gelistet und als Betriebsstandort erfasst. Gemäss dem geotechnisch-hydrologischen Bericht ist für den belasteten Bereich auf Parzelle Nr. 1594 mit Fremdstoffen oder chemisch belastetem Material zu rechnen und im Rahmen der Baueingabe von einem Altlastenspezialisten untersuchen zu lassen. Zudem ist gemäss aktueller Vollzugspraxis der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) ab Kubaturen von ca. 100 m³ belastetem Aushub eine Aushubbegleitung durch ein Fachbüro verlangt.

Geo- / Hydrogeologie

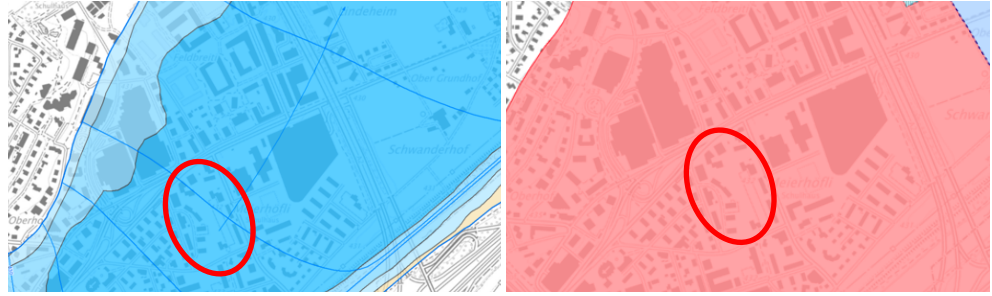


Abb. Grundwasservorkommen, Gewässerschutzbereich Au. Quelle Geoportal.lu.ch

Der Bebauungsplanperimeter befindet sich im Grundwasservorkommen des Reusstalgebiets. Unterhalb des Areals «Meierhöfli Metti» ist das Grundwasservorkommen mit einer Mächtigkeit von 10-20 m und einer normalen Isohyse (Mittelwasserstand) bei 428.00 m ü. M., die Terrainhöhen des Areals liegen bei ca. 432.00 m ü. M.

Das Speichervolumen und der Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten wie Untergeschosse, Pfähle, Baugrubenabschlüsse usw. nicht wesentlich oder dauernd verringert werden (Art. 43 Abs. 4 GSchG). Im Gewässerschutzbereich A_u dürfen grundsätzlich keine Anlagen erstellt werden, die unter der mittleren Grundwasseroberfläche, bzw. Grundwasserdeckfläche liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 % vermindert wird (GSchV). Die Zulässigkeit von Ersatzmassnahmen bei Verringerung der Durchflusskapazität ist kantonal geregelt.

Meteorwasserversickerung und Retention

Aufgrund der vorliegenden Baugrundverhältnisse, bestehend örtlich aus oberflächennahen natürlichen Lockergesteine und vor allem aus fein- und mittelkörnigen Lockergesteinschichten mit geringer Sickerfähigkeit, ist die Versickerung nur begrenzt möglich. Da sich jedoch die gut durchlässigen Flussablagerungen 1 bis 6.5 m unterhalb befinden, sollte eine Versickerung prinzipiell möglich sein. Im Baubewilligungsverfahren sind an den vorgesehenen Orten Versickerungsversuche zu prüfen.

Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Emmen (GEP) sieht auf dem Areal «Meierhöfli Metti» die Entwässerung im Mischsystem vor. Das Abwasser muss aber getrennt in je einer Schmutz- und Reinabwasserleitung bis zum Arealrand abgeführt werden.

Es ist ein Konzept zum Umgang mit dem Meteorwasser unter Beachtung des Werkleitungskatasters aufzuzeigen. Meteorwasser sind möglichst zu versickern. Dachflächen sind retentionswirksam zu gestalten und zu begrünen.

Umweltverträglichkeit

Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind gemäss Umweltschutzgesetz Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann. Aufgrund der festgelegten, zulässigen Zahl von weniger als 500 Parkplätzen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.



Luftreinhaltung

Die Abgase der Motorfahrzeuge und Verbrennungs- bzw. Heizungsanlagen enthalten verschiedene Schadstoffe. Im Einflussbereich von Strassen mit flüssigem Verkehr sind nach wie vor, im Hinblick auf die geltenden Immissionsgrenzwerte, die Stickoxide (NOX) die kritischen Bestandteile der Abgase von Fahrzeugen. Aus umwelthygienischer Sicht ist vor allem das Stickstoffdioxid (NO₂) von Bedeutung. Es wird als Leitsubstanz für die Beurteilung der Luftqualität verwendet. Liegen die NO₂-Jahresmittelwerte unter dem entsprechenden Grenzwert, so gilt dies auch für die anderen Luftschadstoffe und zwar mit einem grösseren Sicherheitsabstand zum jeweiligen Grenzwert als beim NO₂.

Im Hinblick auf die vorhandene, vielerorts übermässige Ozonbelastung sind nebst den NOX- auch die VOC-Emissionen von Interesse, die ebenfalls als Vorläufer des Sekundärschadstoffes Ozon von Bedeutung sind.

Die Partikel- oder Staub-Emissionen sind aufgrund ihrer bedeutenden gesundheitlichen Auswirkungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Lärmschutz

Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Seetalstrasse sowie der Fluglärm.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Emmen befindet sich das Planungsgebiet in der Empfindlichkeitsstufe II und III. Die Anforderungen der Lärmschutz-Verordnung sind zwingend zu erfüllen.

Die Anforderungen an den Lärmschutz richten sich nach Art. 30 und 31 Lärmschutz-Verordnung (Erschliessung von Bauzonen bzw. Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten).

Bei der geplanten Überbauung entlang der Seetalstrasse handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne der Lärmschutz-Verordnung, für welche die Anforderungen nach Art. 7 LSV gelten: die Lärmemissionen müssen im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit begrenzt werden (Vorsorgeprinzip). Zudem dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Es sind die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe II und III einzuhalten.

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Abb. Belastungsgrenzwerte (Lr) für Wohnräume (Anhang 6 LSV)

Aufgrund der hohen städtebaulichen Bedeutung des Gebiets «Meierhöfli Metti» wurde im Rahmen eines Studienauftrags ein Bebauungskonzept gefunden, welches den Ansprüchen aller Fachdisziplinen am besten Rechnung trägt. Der Lärmschutz wurde bei allen Projektie-



rungsphasen miteinbezogen. Das zum Bebauungsplan begleitende Lärmgutachten zeigt beim vorliegenden Richtprojekt auf, dass eine sehr gute Lösung gefunden wurde:

- Trotz hoher Lärmbelastung seitens der Seetalstrasse können sämtliche Räume innerhalb der Grenzwerte belüftet werden, viele davon sogar sehr deutlich.
- Bei allen Grundrissen wurde nicht nur die Bewilligungsfähigkeit betrachtet, sondern auch der Wohnkomfort optimiert. Alle Wohnungen im exponierten Bereich verfügen über eine leise Seite und die Schlafräume mit erhöhtem Ruhebedürfnis wurden vorwiegend auf die lärmabgewandte Seite orientiert.
- Mit Loggien im lärmbelasteten Bereich zur Einhaltung der Grenzwerte wurde nur bei Gebäude E entlang der Seetalstrasse gearbeitet (keine andere Möglichkeit), alle diese Wohnungen verfügen aber zusätzlich über einen lärmabgewandten Aussenraum.
- Durch die gewählte Setzung und Volumen werden die Gebäude der zweiten Bautiefe gut abgeschirmt. Mit dem Lärmriegel entlang der Seetalstrasse entsteht zudem ein lärmberuhigter Aussenraum.
- Mit den durchgestreckten Wohn- / Essbereichen ist eine lärmabgewandte Belüftung möglich, es entsteht jedoch keine abweisende Fassade. Da die Seetalstrasse längerfristig in ein Stadtboulevard umgestaltet werden soll, wird diese Seite zukünftig aufgrund der Belebtheit für eine höhere Attraktivität des Strassenraums sorgen.
- Da der Landschaftsgestaltung grossen Wert beigemessen wurde, ist auch mit einem guten Klangraum zu rechnen.

Für die weitere Planung im Rahmen einer Bauprojektierung und Baubewilligung ist zu beachten:

- Loggien, Balkone und Laubengänge im lärmrelevanten Bereich (Seetalstrasse, Fassade im nördlichen Bereich Richtung Fichtenstrasse) sollen akustisch wirksam ausgeführt werden (schalldichte Brüstung, absorbierende Untersicht).
- Brüstungen im lärmrelevanten Bereich sollen schalldicht ausgeführt werden.
- Bei den Gebäuden mit IGW-Überschreitung gelten die erhöhten Anforderungen an die Gebäudehülle gemäss SIA 181 «Schallschutz im Hochbau».
- Für die Fenster mit IGW-Überschreitung ist eine Ausnahme gemäss Art. 31 Abs. 2 LSV zu beantragen. Das überwiegend öffentliche Interesse an der Baute ist zu begründen.
- Bezüglich der Tiefgarageneinfahrt zwischen den Gebäuden F und G bzw. H sind keine kritischen Immissionen zu erwarten. Die Rampe wird eingehaust und befindet sich in ausreichend grosser Distanz zu den nächsten lärmempfindlichen Räumen. Mit einer absorbierenden Verkleidung kann eine deutliche Lärmreduktion erzielt werden.

Störfallrisiken

Gemäss Konsultationskarte «Technische Gefahren» ist die Seetalstrasse eine störfallrelevante Durchgangsstrasse (Bereich von 100 m).

Das Hauptgefahrenbild ist der Benzinlachenbrand: Ein stehender Brand (bspw. Benzintanklastwagen) mit Flammen bis zu einer Höhe von 20 m bis 30 m und einer entsprechend zylindrisch abstrahlenden Hitzewirkung über die ganze Höhe sowie eine sich ausbreitende brennende oder entzündbare Lache.



Abb. Auszug aus dem Kataster Technische Gefahren (Quelle: geoportal.lu.ch)

Die Seetalstrasse soll in einen Boulevard weiterentwickelt werden. Damit verbunden ist eine Prüfung der Temporeduktion von heute 50 km / h auf künftig 30 km / h. Entsprechend reduziert sich die Freisetzungswahrscheinlichkeit und damit das Störfallrisiko.

Aufgrund der grossen Personenzahlen des Emmen Centers (unter anderem) ist der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» risikorelevant. Die Berechnung der Risikosummenkurve weist aus, dass deren Verlauf auch künftig im unteren Drittel des Übergangsbereichs verläuft. Es ist davon auszugehen, dass Schutzmassnahmen freiwillig sind. Auf empfindliche Nutzungen (KITA, Altersheim etc.) in Nähe zur Seetalstrasse sollte verzichtet oder dazu besondere Schutzmassnahmen (s.o.) umgesetzt werden.

Für die Störfall-Spezialisten gelten die sichere Entfluchtung (zusätzliche Fluchtausgänge strassenabgewandt, Treppenhaus innenliegend bzw. möglichst kleine, ggf. hitzegeschützte Fenster) sowie strassenabgewandte Tiefgarageneinfahrten für vorliegende Risikosituation als anzustrebende Minimalziele.

Bezüglich der Verordnung zum Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ergeben sich keine grösseren Einschränkungen.

Siedlungsökologie

Die Anforderungen der Zonenordnung zu siedlungsökologischen Aspekten (insbesondere Art. 42 Dachgestaltung und Art. 43 Begrünung / Stützkonstruktion) sind zu berücksichtigen.

Energie

Der Kanton Luzern hat die Revision des Energiegesetzes beschlossen. Dieses stützt sich auf die MuKE 2014 und ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Das Projekt muss den Anforderungen des revidierten Energiegesetzes entsprechen.

Mit der kommunalen Energieplanung Emmen als Sachplan zur räumlichen Koordination der Wärmeversorgung vom 7. Juni 2017 wird eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Wärmeversorgung gefördert. Darin wird die angestrebte Wärmeversorgung gebietsweise vorgegeben. Das Areal «Meierhöfli Metti» liegt im Versorgungsgebiet «Hochwertige Abwärme» und eine Grundwasserwärmenutzung ist zulässig. Da sich der Bebauungsplanperimeter im Gewässerschutzbereich Au befindet, ist bei einer Nutzung mit Auflagen zu rechnen. Über die Wärmeversorgung wird im Richtprojekt und im Bebauungsplanverfahren entschieden. Ein Anschluss an die bestehende Fernwärmeversorgung ist zu prüfen.

Für Neubauten im Planungsperimeter sind mindestens die erhöhten Anforderungen nach MINERGIE-A, Minergie-P, Zielwert SIA 380 / 1: 2016, SIA-Effizienzpfad Energie, SNBS Areal Gold oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

Flugsicherheit

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Hindernisbegrenzungsfläche des Flugplatzes Emmen. Die Hindernisbegrenzungsfläche des Flugplatzes Emmen darf nicht überschritten werden. Die Höhen, welche nicht überschritten werden dürfen, befinden sich für den Bebauungsplanperimeter zwischen 454.75 m ü. M. und 475.00 m ü. M.

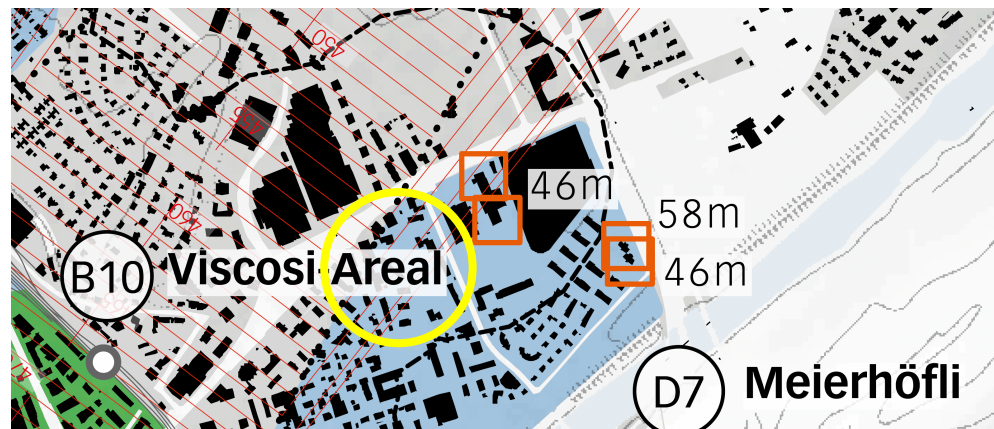


Abb. Ausschnitt Regionales Hochhauskonzept, Areal «Meierhöfli Metti» in Gelb (Quelle: LuzernPlus 2018)

4.17 VER- UND ENTSORGUNG

Werkleitungen

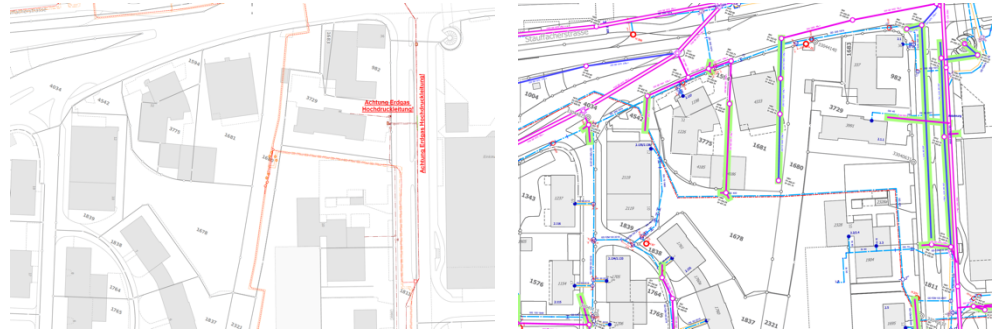


Abb. Werkleitungsplan (links) mit Wasserleitung 400 mm (hellblau) Gashochdruckleitung (pinke Doppellinie). Fernwärme (rechts) mit Leitungsverlauf (orange)

Wesentliche Werkleitungen im Bebauungsplangebiet sind eine Wasserleitung, die Fernwärmeleitung und – ausserhalb des Perimeters – eine Gashochdruckleitung.

Die Gashochdruckleitung verläuft unter der Fichtenstrasse und kann nicht umgelegt werden, die übrigen Leitungen sollen, wenn sinnvoll, bestehen bleiben. Es gelten die folgenden Kennwerte (Durchmesser, Abstände) zu den Leitungen im Bebauungsplanperimeter.

Fernwärme

Durch das Planungsgebiet verläuft seit 1999 / 2000 eine Fernwärmeleitung des ewl. Sie liegt zwischen 1.20 und 2.00 m unter Terrain, abhängig von den Querungen mit anderen Leitungen. Der Achs-Abstand zwischen den beiden Leitungen beträgt in der relevanten Dimensionen 70 cm, die Leitungen selbst haben einen Durchmesser von 400 bis 450 mm. Eine genaue Einmessung ist nicht bekannt. Von der Leitung ist ein Abstand von mind. 80 cm zu wahren.

Wasseranschluss

Eine Wasserleitung mit einem Durchmesser von mindestens 400 mm durchquert das Planungsgebiet in West-Ost-Richtung und entlang der Fichtenstrasse.

Elektroanschluss

Aufgrund der heutigen Anschlussleistungen im Gebiet Meierhöfli und den geplanten Entwicklungen benötigt es im Bebauungsplanperimeter eine neue Trafostation mit den Abmessungen von ca. 3.5 x 2.5 m. Je nach Etappierung der Baubereiche können unter Umständen auch zwei Trafostationen notwendig werden. Diese sind gemäss Anforderungen CKW Luzern im Bebauungsplangebiet einzuplanen. Bedarf und Lage der notwendigen Trafostationen sind unter Berücksichtigung der Bauetappierung und Leistungsbedarf in der weiteren Planung zu berücksichtigen. Gemäss den Vorgaben des BZR Emmen dürfen Trafostationen nicht freistehend platziert werden.

Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) einzurichten und zu betreiben.



4.18 HOCHBAU ALLGEMEIN

Brandschutz	Für die Planung und die Bewilligung sind alle massgebenden Normen und Gesetze einzuhalten, namentlich auch die geltenden Richtlinien für Feuerwehruzufahrten, Bewegungs- und Stellflächen sowie die Vorschriften der VKF sowie die kantonalen Bestimmungen.
Zivilschutzplätze	Die eidgenössische Zivilschutzverordnung (ZSV) schreibt vor, dass für Wohnhäuser mit mehr als 38 Zimmer zwei Schutzplätze pro drei Zimmer zu erstellen sind, wobei halbe Zimmer nicht mitgezählt werden. Das Gesetz über den Zivilschutz des Kantons Luzern sagt aus, dass keine weiteren Schutzräume gebaut werden müssen, wenn innerhalb eines Beurteilungsgebietes der Schutzraumbedarf gedeckt ist. Die Gemeinde Emmen hat momentan eine negative Bilanz bezüglich der Zivilschutzplätze. Ein Nachweis für die Schutzplätze ist nicht im Bebauungsplanverfahren verlangt, sie sind im Baubewilligungsverfahren als Flächennachweis aufzuzeigen.
Hindernisfreies Bauen	Die Bauten und Anlagen sind nach der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erstellen. Für die behindertengängigen Wege, Gänge und Zirkulationsflächen ist generell die Norm SIA 500, Ausgabe 2009 oder deren Aktualisierungen anzuwenden. Die Zugangswege zu den Bauten, die Erschliessungszonen innerhalb der Gebäude sowie die Wohnungen sind rollstuhlgängig zu konzipieren. Ebenso sind rollstuhlgängige Personenaufzüge vorzusehen. Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behinderten-Gleichstellungsgesetz des Bundes BehiG und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

4.19 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Mit fortlaufendem Baufortschritt sind mit dem jeweiligen Baugesuch insb. die folgenden grundbuchamtlichen Nachweise zu erbringen:

- Leitungs- und Durchleitungsrechte
- Fuss- und Fahrwegrecht
- Die Anbindung der Parzellen an unterirdische Einstellhallen mittels Anschlussrechten und -pflichten
- Öffentliche Wegrechte
- Nutzungstransfers Nutzungsmasse
- Nutzungsrechte / Unterhaltungspflichten Gemeinschaftsräume, Spielplätze / Spielplatzflächen und Freizeitanlagen
- Nutzungsrechte Abstellplätze Personenwagen

5. BEBAUUNGSPLAN



Abb. Situationsplan Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» (Stand 11.03.2026)

5.1 EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Grundsätzlich

Mit dem Bebauungsplan sollen alle raum- und rechtsrelevanten Planungsthemen behandelt und eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Richtprojekte mit einer hohen Planungssicherheit für die Projektierung und die Realisierung erreicht werden.

Die Gemeinde Emmen stimmt ihr Bau- und Zonenreglement auf das neue PBG ab. Die Umsetzung des Bebauungsplans resp. die Festsetzung des zulässigen Bauvolumens mit Baubegriffen erfolgt in Kompatibilität gemäss dem neuen PBG und der neuen PBV.

Übergeordnete Ziele

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Richtprojekts. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen angemessenen Spielraum lassen, um auch Projektanpassungen realisieren zu können. Diese Flexibilität bezieht sich vor allem auf die inneren Strukturen der Bauten. Zweck und Ziele des Bebauungsplans sind in den Sonderbauvorschriften festgehalten. Mit dem Be-



bauungsplan «Meierhöfli Metti» werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit eine häusliche Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet hohe städtebauliche und freiräumliche Qualitäten. Die Berücksichtigung von Umwelteinflüssen sowie eine ökologische Arealentwicklung sind hohe Ziele des Bebauungsplans. Diese Verknüpfung von hoher Dichte und hoher Qualität entspricht den Anforderungen von § 65 PBG.

Perimeter und Arealstatistik

Die Bestimmungen des Bebauungsplans gelten für die Grundstücke innerhalb des im Situationsplan definierten Perimeters (vgl. Art. 2 SBV und Situationsplan). Dieser umfasst die Grundstücke der privaten Grundeigentümer und teilweise der Gemeinde Emmen. Dem Einbezug der öffentlichen Grundstücke wurde zugestimmt.

Neben den Bestimmungen zum Perimeter enthält Art. 2 SBV auch Verweise auf das geltende Recht.

Orientierend wird im Situationsplan das Bebauungsplangebiet in zwei Teilgebiete A und B unterteilt, für welche die Richtprojekte Teilgebiet A Seetalstrasse und Richtprojekt Teilgebiet B Fichtenstrasse zugewiesen werden.

Bestandteile Bebauungsplan

Der Bebauungsplan setzt sich aus mehreren Dokumenten zusammen, die nicht alle die gleiche Rechtsverbindlichkeit haben. Die Sonderbauvorschriften und der Situationsplan sind für alle Grundeigentümer im Perimeter verbindlich (vgl. Art. 3 Abs. 1 SBV). Dokumente mit wegleitendem Charakter (vgl. Art. 3 Abs. 2 SBV) müssen bei der Planung berücksichtigt werden. Sie handeln verschiedene Fachbereiche wie Architektur, Gestaltung, Freiraum, Erschliessung und Mobilität, Lärmschutz oder Störfall ab und weisen die tatsächliche Realisierbarkeit der geplanten Überbauung aus. Die orientierenden Dokumente in Art. 3 Abs. 3 SBV dienen grundsätzlich der Erläuterung der Planung für ein breites Publikum. Sie umfassen einerseits Informationen zum Planungsablauf und zu den Zielen der Planung. Andererseits werden die verbindlichen Planungsinhalte erklärt, so dass bei einem späteren Baubewilligungsverfahren die Absicht der Planung sowohl für die Bewilligungsbehörde als auch die Gesuchsteller und Anstösser klar sind.

5.2 QUALITÄTSSICHERUNG

Qualitätssicherung

Die Richtprojekte zum Bebauungsplan stammen aus qualitätssichernden Konkurrenzverfahren (Studienaufträge mit Projektstudien), mit denen eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität erreicht wurde. Diese werden im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans resp. von Baubewilligungsverfahren.

➤ Siehe Richtprojekte Teilgebiet A (Seetalstrasse) und B (Fichtenstrasse)

Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans formulierten Qualitätsanforderungen muss jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorgelegt werden. 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 4 voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

5.3 BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Die Lage und Ausdehnung der Neubauten wird sowohl für die ober- wie unterirdischen durch Baubereiche festgehalten (vgl. Art. 9 SBV). In den Bau- und Nutzungsvorschriften sind des Weiteren Bestimmungen zu Pflichtbaubereichen, vorspringenden Gebäudeteilen oder anderweitigen auskragenden Bauteile festgelegt.

Das massgebende Terrain ist im Situationsplan durch Koten festgelegt.

Mass der
baulichen Nutzung

Die zulässigen Bauvolumen sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A bis L sowie N1 bis N3 mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbf) und Höhenkoten in Metern über Meer, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, definiert. Diese Masse wurden aus den Richtprojekten hergeleitet. Sie stellen sicher, dass die Volumina der Richtprojekte umgesetzt werden können.

Je Baubereich wird die maximale Höhenkote höchster Punkt des Gebäudes (HK) in m ü. M. definiert. Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bzw. die Höhe bis zum höchsten Punkt der Fassade bis zur Oberkante der Dachkonstruktion des Dachrands bzw. der Brüstung gemessen. Die Messweise des höchsten Punktes des Gebäudes basierend auf den erläuternden Skizzen des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartementes zu den Baubegriffen und Messweisen (PBG vom 7. März 1989 und PBV vom 29. Oktober 2013) ist folgendermassen definiert:

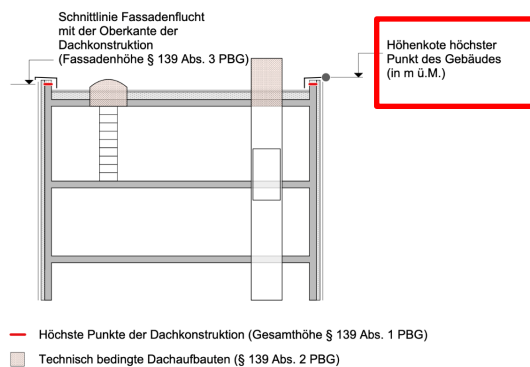


Abb. Definition Höchster Punkt des Gebäudes bei einem Flachdach (Quelle: BUWD Kt. LU)



Das Bebauungsplangebiet wird tangiert von den Hindernisfreihalteflächen des Militärflugplatzes Emmen. Aufgrund dessen sind die Höhenkoten des Baubereiches B (Teilbereiche B5 und B6) unter Berücksichtigung der Baubereichslinien auf die Hindernisfreihalteflächen Luftraum (in m ü. M.) abgestimmt.

Die Bauten im Teilgebiet A (Seetalstrasse) müssen jeweils als ein Gebäude erstellt werden. Deren Teilbereiche (d. h. A1, A2 und B1, B2, B3, B4, B5, B6 und C1, C2 und D1, D2 und E1, E2, E3 und F1, F2) stossen aneinander und weisen unterschiedliche maximale Höhenkoten auf. Die genaue Abgrenzung zwischen diesen Teilbereichen wird abschliessend mit dem Bauprojekt festgelegt. Art. 12 Abs. 3 SBV erlaubt eine gewisse Verschiebung dieser Grenzen unter Berücksichtigung der definierten Anforderungen. Es werden Gebäudevolumen mit einer Höhenabstufung von mindestens einem Geschoss zwischen den aneinanderliegenden Baubereichen formuliert.

Im Sinne einer Sicherung der baulichen Mindest-Dichte dürfen die definierten zulässigen Höhenkoten für die Bauten in den Baubereichen um max. 4.00 m und die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) pro Baubereich um max. 20 % unterschritten werden.

Das Mass der zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) pro Baubereich wurde gemäss den begleitenden Richtprojekten Architektur (Teilgebiet A und B) planerisch ermittelt.

Für die Baubereiche B, H und J können Vordächer bei Gebäudezugängen erstellt werden, welche nicht der anrechenbaren Gebäudeflächen anzurechnen sind. Hierbei gilt das im Art. 9 Abs. 4, 5 und 6 definierte Flächenmass als Maximum, welches nicht überschritten werden darf. Für den Baubereich B wird für Vordächer ein Flächenmass für die Nordseite sowie für die Südseite des Gebäudes definiert. Für die Vordächer der Baubereiche H und J wird ein Flächenmass für beide Baubereiche definiert.

Nutzungsübertragungen
Baubereiche / Teilbereiche

Die Baubereiche A, B, C, D, E und F weisen innerhalb des Baubereichs Teilbereiche auf, welche über maximale Anteilsflächen aGbF pro Teilbereich verfügen. Der Übertrag der max. zulässigen aGbF pro Anteilsfläche auf einen Teilbereich im selben Baubereich ist möglich. Es ist dabei jeweils nur eine Vergrösserung der tieferliegenden Teilbereiche durch eine flächengleiche Reduktion der darüberliegenden Teilbereiche im selben Baubereich zulässig. Die max. zulässige aGbF des Baubereichs darf dabei nicht überschritten werden.

Gemäss begleitendem Richtprojekt besteht im Baubereich G und K die Möglichkeit, die bestehenden beiden höheren Punktbauten zu erweitern. Alternativ können diese Bestandsbauten als (Ersatz-) Neubauten innerhalb deren Baubereiche erstellt werden. Mit den Bestimmungen und den Höhenkoten für die Baubereiche G und K sind sowohl eine Erweiterung des Bestands als auch ein etwaiger Ersatzneubau in Anlehnung an den Neubau in Baubereich I möglich. Bei einer reinen Sanierung der Bauten gilt Bestandsgarantie unter Berücksichtigung der Anforderungen.

Balkone / Loggien

Im «Bereich Balkone», welche die Baubereiche für Hochbauten überlagern, sind ausschliesslich Balkone oder die auskragenden Bereiche von teileingezogenen Balkonen zu-



lässig. Dies können sowohl vorspringende Gebäudeteile (gemäss § 112a Abs. 2 lit. h), als auch auskragende Balkone sein, welche der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) anzurechnen sind. Die Anzahl und Lage der Balkone hat gemäss wegleitendem Richtprojekt zu erfolgen. Weitere der aGbF anzurechnende Flächen sind im Bereich Balkone nicht zulässig.

Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z. B. Wohnatelier) ist mindestens ein Balkon, eine Loggia oder ein kombinierter, teileingezogener Balkon mit einer Mindestgrösse von 8.00 m² im Teilgebiet A sowie 10.00 m² im Teilgebiet B zu realisieren. Durchgehende Balkone sind nur gemäss wegleitendem Richtprojekt zulässig, Laubengänge sind nur im Baubereich B gegen die Seetalstrasse zulässig.

Die Aussenräume der Balkone und Laubengänge dürfen gegen aussen hin mit schiebbaren Elementen verglast werden. Festverglasungen sind jedoch nur zulässig, wenn diese für die Einhaltung der Lärmschutz-Grenzwerte notwendig sind.

Nutzungen

Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften zur Speziellen Kernzone für die Baubereiche A bis F und zur Speziellen Wohnzone für die Baubereiche G bis K gemäss BZR der Gemeinde Emmen.

Lagespezifisch werden für die strassenseitigen und platzzugewandten Zugangsgeschosse der Baubereiche A, B, E und F Nutzungen zugelassen bzw. untersagt und dafür Vorschriften und Anforderungen im Bebauungsplan definiert. Für die Baubereiche C, D, G, H, I, J und K sind vorwiegend Wohnnutzungen vorgesehen.

Preisgünstiger Wohnraum

Die Vorgaben zum preisgünstigen Wohnen nehmen Bezug auf das im Rahmen der Ortsplanungsrevision überarbeitete Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen. Sie sind auch für einen Bebauungsplan anzuwenden.

Art. 51 Abs. 10 BZR: *«In Gestaltungsplangebieten mit einer Fläche von mindestens 6000 m², in denen durch ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren nach Art. 7 Abs. 3 und 4 BZR von den Abweichungen gemäss Abs. 4 [Art. 51 BZR] profitiert wird, sind 25 % der zusätzlich möglichen Hauptnutzflächen Wohnen gemäss Anhang 7 als preisgünstiger Wohnraum zu erstellen. Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Wohnungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen».*

Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25 % der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche für Wohnnutzung - gegenüber der Bau- und Zonenordnung - als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.



5.4 GESTALTUNG

Gestaltungsgrundsätze

An die Gestaltung der baulichen Entwicklung insbesondere der Bauten und der Freiraumgestaltung werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie Gebrauchs- und ökologischem Wert ein baulich variiertes und lebendiges Quartier mit hoher Qualität entsteht. Bauten gegen die Seetalstrasse sind zwecks einer guten Adressbildung repräsentativ zu gestalten. Die Materialität der Fassaden hat hochwertig zu sein und sich konzeptspezifisch am Kontext zu orientieren.

Dachgestaltung

Alle Neubauten im Bebauungsplanperimeter weisen Flachdächer auf mit Ausnahme der Gebäude in den Baubereichen H, J (Grabendächer) und L (Pavillon Gebäude).

Bei tieferliegenden Dachflächen der Bauten in den Baubereichen A, B, C, D und F sind nebst privaten auch gemeinschaftliche Terrassennutzungen möglich, welche mit Pergolen von max. 25 m² Grundfläche ausgestattet werden dürfen. Die höher liegenden Flachdächer sind nicht begehbar (nur Unterhalt) und dienen grundsätzlich der Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technischen Anlagen und Aufbauten.

Dachflächen, welche nicht für Dachterrassen, zur Erschliessung oder durch technisch notwendige Anlagen und Aufbauten benötigt werden, sind retentionswirksam zu gestalten und zu begrünen. Die Dachflächen werden generell zurückhaltend, blendungsfrei und hochwertig gestaltet, die Auflagen und Vorschriften hinsichtlich Flugsicherheit sind einzuhalten.

Es gilt generell eine zurückhaltende Gestaltung zu realisieren. Anlagen zur natürlichen Belichtung, zur erneuerbaren Energiegewinnung sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten (Lüftungen, Liftüberfahrten und dgl.) sind zulässig und dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes überschreiten. Vorbehalten bleibt die Höhenbeschränkung Freihalteflächen Luftraum des Flugplatzkommandos Emmen.

5.5 FREIRÄUME

Freiraum und sozialräumliche Aspekte

Die freiräumlichen Themen wie arealinterne und externe Verbindungen, Wohn- und Arbeitsqualitäten, ökologische und stadtklimatische sowie sozialräumliche Aspekte sind integraler Bestandteil des Richtprojekts und ebenfalls begleitende Bestandteile zum Bebauungsplan. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, welche den Freiraum sowie eine gute Freiraumqualität für die Nutzenden sichert.

Die Freiraumbereiche umfassen im Bebauungsplan bzw. im Situationsplan alle Räume ausserhalb der Baubereiche für Hochbauten und Baubereiche für Hochbauten mit Nebennutzungen. Die Gestaltung der Freiräume und die Verortung der Elemente richten sich nach dem Richtprojekt. Das Richtprojekt ist Basis und Gewähr für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen in der Umsetzung verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts nicht geschmälert werden.



Die Terrainhöhen dürfen um max. 50 cm gegenüber den Höhenkoten Freiraum gemäss Situationsplan verändert werden. Die Terraingestaltung erfolgt in Abstimmung mit den wegleitenden Richtprojekten Freiraum.

Die freiräumlichen Inhalte der Richtprojekte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert und ein durch ein fachlich ausgewiesenes Landschaftsarchitekturbüro erarbeiteter Ausführungsplan mit einer detaillierteren Umgebungsgestaltung und Pflanzenliste unter Achtung aller relevanten Werkleitungen sowie einem Pflege- und Unterhaltskonzept eingereicht.

Die Arealentwicklung «Meierhöfli Metti» erfolgt unter der Prämisse ökologischer und stadtklimatischer Aspekte. Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig zu gestalten. Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist primär möglichst vor Ort zu bewirtschaften, dies z. B. mit Rigolen und Mulden und mit einem hohen Anteil an sickerfähigen Belägen und Grünflächen.

Die bestehende Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 2268 bleibt weiterhin erhalten. Grossbäume werden, wenn möglich, neben der Einstellhalle vorgesehen, sodass sie über genügend Wurzelraum verfügen können. Das anfallende Regenwasser kann vor Ort versickern und von den Bäumen und Sträuchern wieder aufgenommen werden. Das ist aus dem Hintergrund der klimatischen Veränderungen für ein städtisches Quartier zukunftsweisend.

Alle ebenerdigen Freiräume sind öffentlich zugänglich. Mittels guter Gestaltung der Freiräume und der Zugänge soll eine Umgebung geschaffen werden, die ein hohes subjektives Sicherheitsgefühl stützt. Klar definierte Räume und Wege helfen bei der Orientierung im Raum. Der visuellen und funktionalen Vernetzung zwischen den unterschiedlichen Bereichen des Freiraums und den angrenzenden Strassenräumen ist ausreichend Beachtung zu schenken, sichtbehindernde Bauten und temporäre Installationen sind zu vermeiden. Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privatheit, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit sind somit generell im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen.

Strassenvorzonen

Die Gestaltung und Nutzung der Strassenräume entlang der Eschen-, Fichten- und Meierhöflistrasse (Strassenvorzone) erfolgt gemäss dem Richtprojekt. Die Gestaltung der strassenseitigen Freiräume ab den Bauten des Bebauungsplans sowie die Übergänge zum Strassenraum mit Trottoir werden mit den Absichten der Gemeinde abgestimmt. Sieht der Bebauungsplan arealzugehörige Anlagen und Nutzungen auf öffentlichem Grund bzw. Strassenparzelle Gemeinde vor (z. B. Aussenparkplätze, Bepflanzungen etc.), so werden etwaige Fusswegverbindungen (Trottoir) angrenzend auf privatem Grundstück als öffentliche Fusswegverbindungen definiert. Der Strassenraum entlang der Seetalstrasse wird in Abstimmung mit dem Kanton und der Gemeinde definiert.



Quartierplätze

Im Bebauungsplan sind vier Standorte für Quartierplätze vorgesehen, welche unterschiedliche Anforderungen aufweisen. Die Plätze A und B sind sozial belebtere Aufenthaltsräume für Beschäftigte und Bewohnende, welche zudem als Erschliessungsplätze der angrenzenden Baubereiche dienen. Die Quartierplätze C und D sind mehr mit Spielangeboten ausgestattet und für die Bewohnenden zum gemeinschaftlichen Aufenthalt dienend.

Hof

Im Bereich Freiraum 2 «Hof» ist eine grösstmögliche und zusammenhängende Grünfläche zu realisieren und es sind grosskronige Bäume - vorrangig auf nicht unterbauten Flächen - zu pflanzen. Dieser Bereich Freiraum 2 «Hof» und auch der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz» darf von den Bewohnern des Bebauungsplans als Spielplatz und Freizeitanlage genutzt und als Fläche angerechnet werden, sofern sie die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung erfüllen. Das im Richtprojekt zum Bebauungsplan geplante Angebot bzw. deren Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen ist für die vorgesehenen Nutzungen genügend.

Spielplätze und Freizeitanlagen

Die Pflicht zur Erstellung von Spielplätzen und Freizeitanlagen ist im § 158 PBG sowie subsidiär im neuen BZR der Gemeinde Emmen definiert. Das neue BZR verschärft die Bestimmung des PBG, indem entsprechende Flächen für alle Wohngebäude unabhängig der Anzahl Wohnungen und zudem auch für kleinere Wohnungen eine Fläche fordert. Ebenso erhöht sich die Fläche für Grosswohnungen, sodass sie wieder etwa der alten Regelung des PBG entspricht:

Art. 75 Abs. 2 BZR Emmen

In Ergänzung von § 158 Abs. 2 PBG sind pro Wohnung folgende Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen.

- a) Für Wohnungen von 1 bis 1.5 Zimmer: 5 m²
- b) Für Wohnungen von 2 bis 2.5 Zimmer: 10 m²
- c) Für Wohnungen von 3 bis 3.5 Zimmer: 15 m²
- d) Für Wohnungen von 4 bis 4.5 Zimmer: 18 m²
- e) Für Wohnungen von 5 und mehr Zimmer: 20 m²

Insgesamt sind somit folgende Mindestflächen im Bebauungsplan gefordert:

Baubereich	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Spielflächen Total in m ²
	1.5 Zi- Whg.	2.5 Zi- Whg.	3.5 Zi- Whg.	4.5 Zi- Whg.	5 Zi- Whg.	
A	2	10	10	6	0	368 m ²
B	16	27	7	3	0	509 m ²
C	0	7	8	6	0	298 m ²
D	3	14	10	2	0	341 m ²
E	0	2	4	6	0	188 m ²
F	1	5	18	0	0	325 m ²
G	0	9	9	18	0	549 m ²

H	0	8	16	8	0	464 m ²
I	0	18	0	16	0	468 m ²
J	0	8	16	8	0	464 m ²
K	0	9	9	18	0	549 m ²
A – K	22	117	107	91	-	4'523 m²

Abb. Tabelle Mindestbedarf Flächen an Spielplätzen und Freizeitanlagen

Die Spielplätze und Freizeitanlagen der Baubereiche werden über den ganzen Bebauungsplanperimeter bereitgestellt, sind also nicht auf jeder Parzelle separat auszuweisen. Für die notwendigen Spiel- und Freizeitanlagen ist auch die Übertragung von Pflicht-Erstellungsflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplans möglich. Die ausgewiesenen Spielplätze und Freizeitanlagen im Bebauungsplanperimeter betragen eine Fläche von mind. 5'265 m², der geforderte Mindestbedarf gemäss Berechnung nach BZR Emmen ist somit erfüllt.

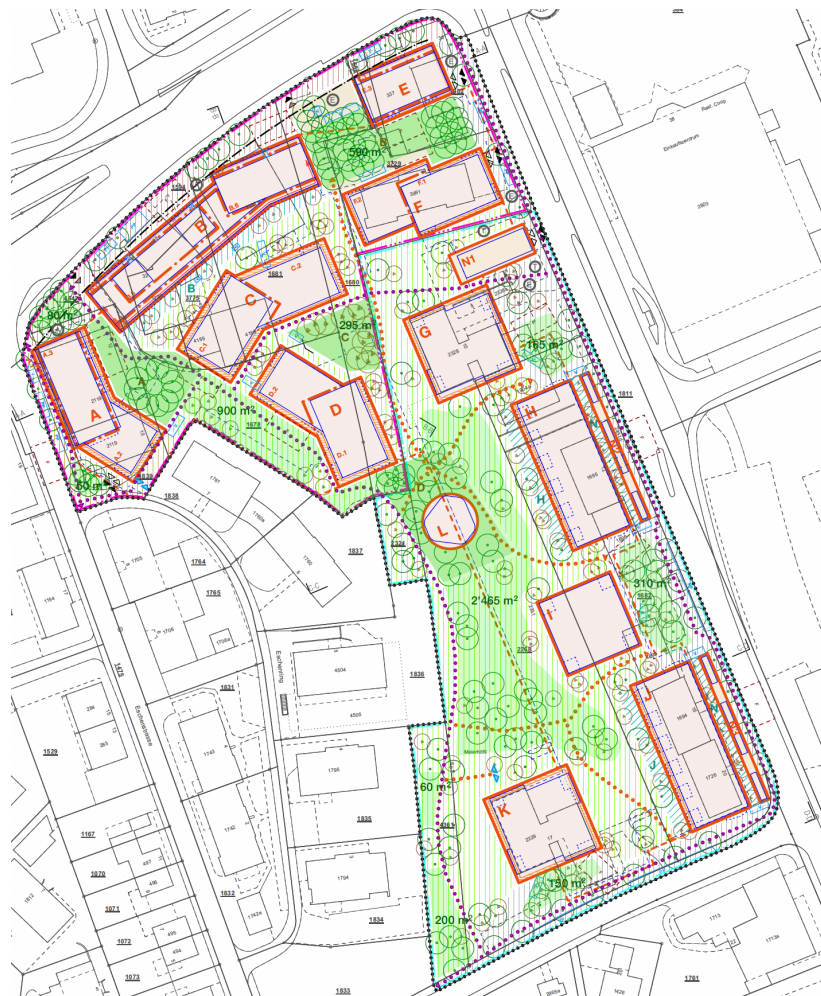


Abb.: Nachweis Flächen Spielplätze und Freizeitanlagen (Quelle: eigene Abbildung)

Können die erforderlichen Flächen für Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach § 159 PBG.

Bepflanzung

Das Begrünungskonzept im Richtprojekt gilt als wegleitende Grundlage und beschreibt die Verwendung von einheimischen und standortgerechten Bäumen, Stauden und Pflanzen wo möglich und gefordert. Die Bepflanzung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Entlang der Strassen sind hochstämmige, grosskronige Bäume zu pflanzen, sickerfähige Flächen sind vorzusehen. Es sind insb. lockere Baumgruppen mit klein- bis mittelkronigen und hochstämmigen Bäumen zu pflanzen. Es sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzung im Strassenraum sind von den Grundeigentümern zu leisten und mit der Gemeinde abzustimmen, im Bereich der Seetalstrasse zusätzlich mit dem Kanton.

Die Erdüberdeckung bzw. die Substratdicke wird auf die Auswahl der Bepflanzungen und deren Wurzelverhalten abgestimmt. Die Anpflanzungsgrösse der im Situationsplan bezeichneten Bäume in den Strassenräumen beträgt im Minimum 4.50 m Stammhöhe und für sämtliche Bäume ausserhalb der Strassenräume im Minimum 3.00 m Stammhöhe. Für die Lagen der minimalen Wurzelräume gilt der Wurzelraumplan im Anhang 2 der Sonderbauvorschriften.

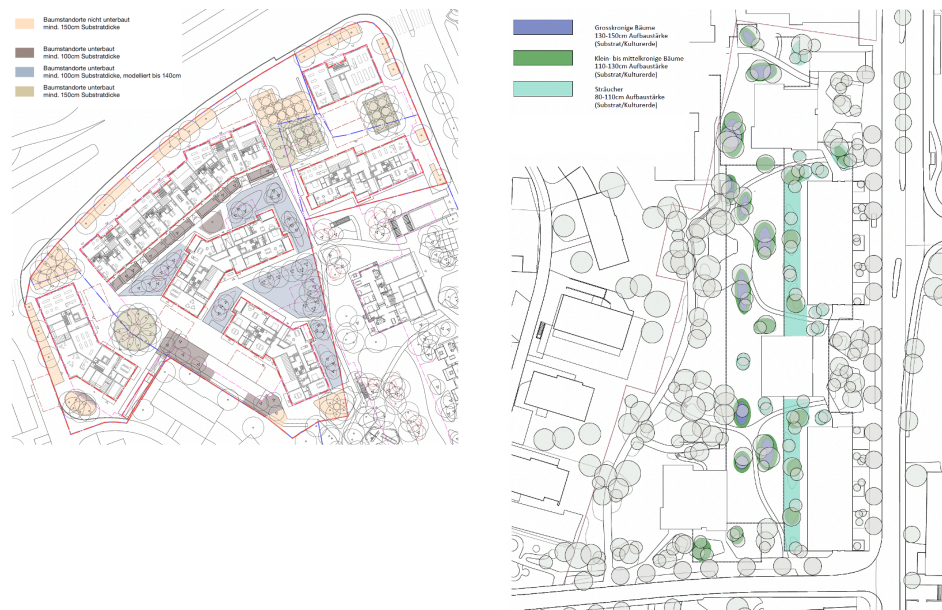


Abb. Wurzelraumplan Teilgebiet A (links) und B (rechts) gemäss Anhang 2 Sonderbauvorschriften

5.6 ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Mobilitätskonzept

Die Anforderungen an die Erschliessung des Areals und die Mobilität sind in den Sonderbauvorschriften und im Situationsplan zum Bebauungsplan sowie im wegleitenden Mobilitätskonzept inkl. verkehrstechnischem Plannachweis aufgeführt.

Eine optimale Mobilitätslösung wird stufengerecht im Mobilitätskonzept aufgezeigt und die wichtigsten Punkte in den Sonderbauvorschriften geregelt:

- Lage der nutzungsspezifischen Zu- und Wegfahrten zum Areal, zu Einstellhallen, Baubereichen
- Anzahl und Lage der nutzungsspezifischen Abstellplätze (Personenwagen, Car-Sharing, Motorrad, Velo, FäG)
- Lage von Notfallzufahrten / -halteplätzen, Entsorgungsstellen
- Sicherstellung Fahrwegrechte

➤ Siehe Mobilitätskonzept, vom 16.01.2026

Erschliessung

Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Situationsplan schematisch bestimmt. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt für den motorisierten Verkehr über die Fichtenstrasse. Der Verkehr wird über den lichtsignalgeregelten Verkehrsknoten Seetal- / Fichtenstrasse in die Kantonsstrasse und somit ins übergeordnete Verkehrsnetz geführt. Für das Teilgebiet A soll die Einstellhalle von der Fichtenstrasse her erschlossen werden. Falls die Baubereiche A, E und F des Teilgebiets A jedoch vor der Einstellhallenerschliessung seitens Fichtenstrasse realisiert werden, sind ins Gebäude integrierte Zu- und Wegfahrten zur unterirdischen Einstellhalle (bspw. Autolift) als vorübergehende ESH-Erschliessung möglich.

Oberirdisch werden entlang der Fichten-, Meierhöfli- und Eschenstrasse Parkfelder für Besuchende und Kunden, die jeweils direkt über die anliegende Strasse erschlossen sind, angeboten.

Die Anlieferung der Gewerbenutzungen in den Baubereichen A, B und E erfolgt über einen zentralen Anlieferungsbereich, der sich in der Vorzone an der Seetalstrasse befindet. Der Innenbereich des Areals ist nicht für die Anlieferung vorgesehen.

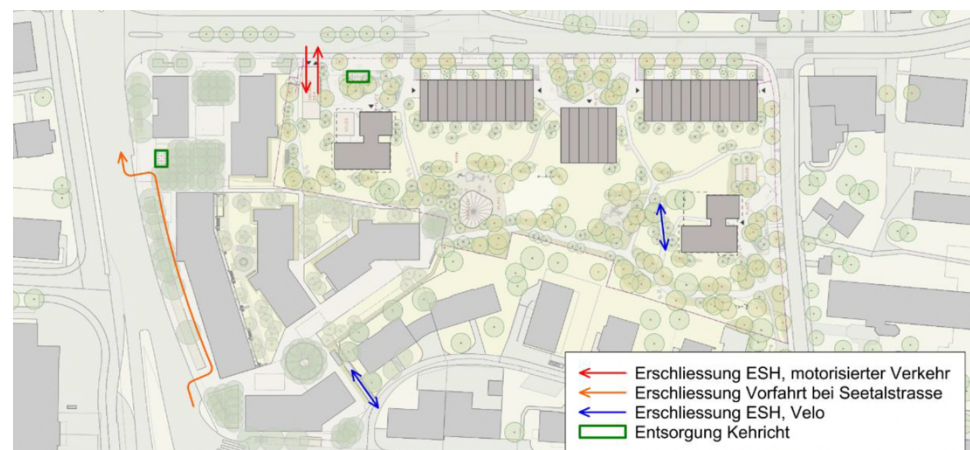


Abb.: Erschliessungskonzept (Quelle: Mobilitätskonzept Meierhöfli Metti, AKP)

Abstellplätze Personenwagen

Die Parkplatzberechnung für Abstellplätze Personenwagen erfolgt anhand des Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen. Gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen wird die Anzahl Abstellplätze Personenwagen anhand der Nutzungsart berechnet (bei Gewerbe / Arbeitsnutzung entsprechend m² HNF) und Wohnungen entsprechend deren An-



zahl unter Berücksichtigung von Reduktionsfaktoren (detaillierte Berechnung siehe Anhang Mobilitätskonzept).

Der berechnete Normbedarf wird auf Grund der Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr sowie des Fuss- und Veloverkehrs reduziert. Das Areal «Meierhöfli Metti» befindet sich im Gebiet B gemäss Übersichtsplan Gebietseinteilung Parkierung. Für die Wohnnutzungen sind z. B. für die Bewohnenden mind. 30 % des berechneten Normbedarfs an Personenwagen-Abstellplätzen zu erstellen. Maximal dürfen 100 % des berechneten Normbedarfs erstellt werden. Anhand der vorgesehenen Nutzungen im Richtprojekt ergibt sich ein ermittelter Bedarf von 129 PW-AP (Minimum) bis 388 PW-AP (Maximum) gemäss Parkplatzreglement als Grundlage für die Festlegung im Bebauungsplan. Gemäss dem Richtprojekt Teilgebiet A und B wird die max. zulässige Anzahl an PW-AP von 388 nicht erreicht, im Bebauungsplan wird somit die projektierte Anzahl PW-AP von 259 als Maximum definiert.

In den Sonderbauvorschriften wird dazu die minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Personenwagen gemäss untenstehender Tabelle festgelegt und den einzelnen Baubereichen zugewiesen.

Baubereich	Minimale Anzahl Abstellplätze PW Bewohnende / Beschäftigte	Minimale Anzahl Abstellplätze PW Besuchende / Kunden	Maximale Anzahl Abstellplätze PW Bewohnende / Beschäftigte	Maximale Anzahl Abstellplätze PW Besuchende / Kunden
A	11	5	19	3
B	20	3	36	3
C	6	1	21	1
D	8	1	26	2
E	5	3	8	2
F	8	1	20	2
G	11	1	18	2
H	10	1	23	2
I	10	1	23	3
J	10	1	23	2
K	11	1	18	2

Abb. Tabelle mit Abstellplätzen

Abstellplätze und -flächen
für Velo / FäG / Motorrad

Für den Bebauungsplanperimeter sind insgesamt mindestens 1'114 Velo-Abstellplätze und mindestens 11 Motorradabstellplätze vorzusehen. Für Kinderwagen, Spielgeräte und fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind pro Baubereich minimale Abstellflächen einzuplanen. Die Anforderung hinsichtlich Lage und Erreichbarkeit der Abstellplätze sind gemäss den SBV auf Basis des Parkplatzreglements definiert.

Der Bedarf für die Abstellflächen- und Abstellplätze ist je Baubereich in Art. 32 SBV definiert.



Baubereich	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Total	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Kurzzeit	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Langzeit	Min. Nutzflä- che (m²) Kinderwa- gen, Veloan- hänger, FäG	Min. Anzahl Abstellplätze Motorrad
A	99	21	65	28	1
B	136	23	94	53	1
C	72	11	51	21	1
D	82	12	57	26	1
E	54	14	33	12	1
F	78	11	54	24	1
G	126	19	88	36	1
H	112	17	78	32	1
I	117	18	82	34	1
J	112	17	78	32	1
K	126	19	88	36	1

Abb. Tabelle gemäss Art. 32 SBV

5.7 UMWELT UND SICHERHEIT

Grundwasser

Die geologisch-hydrogeologische Situation ist im geotechnisch-geohydrologischen Bericht im Detail umschrieben: Der Standort liegt im Gewässerschutzbereich A_u und im Bereich eines Grundwasservorkommens mit einer Mächtigkeit von 10 – 20 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt am Standort gemäss Grundwasserkarte bei ca. 427.7 bis 426.8 m ü. M. und somit ca. 4.4 bis 6.1 m unter Terrain. Das Grundwasser fliesst in Richtung Nordosten, es ist mit gespannten Verhältnissen zu rechnen sowie lokalen schwebenden Grundwasservorkommen.

Es gelten folgende gesetzliche Vorgaben betreffend Einbauten ins Grundwasser:

Speichervolumen und Durchfluss nutzbarer Grundwasservorkommen dürfen durch Einbauten nicht wesentlich und dauernd verringert werden (Art. 43 Abs. 4 GSchG). Deshalb dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens zehn Prozent vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV).

Das Vorhaben wurde gemäss den Richtprojekten bewusst, aus bautechnischen und gewässerschutzrechtlichen Gründen, so optimiert, dass die Untergeschosse nicht unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen.

Gemäss Geoportal Luzern sind keine Erdwärmesonden zugelassen. Die Erstellung von Grundwasserwärmepumpen-Anlagen (GWP) ist unter Vorbehalt der genügenden Mächtigkeit.



keit des Grundwasserleiters, der Fliessgeschwindigkeit des Grundwassers sowie der Durchlässigkeit des Schotters denkbar.

➤ Siehe Geotechnisches Gutachten, vom 07.03.2024/ rev. 26.03.2024

Energie

Das revidierte Energiegesetz des Kantons Luzern stützt sich auf die MuKE n 2014 und ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Das Projekt muss den Anforderungen des kantonalen Energiegesetzes entsprechen.

Neubauten im Bebauungsplanperimeter sind gemäss den Sonderbauvorschriften nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert SIA 380/1: 2016, SIA-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold, SNBS Areal oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

Trafostationen sind an zwei Standorten gemäss Situationsplan möglich.

Lärmschutz

Im Bebauungsplangebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan (ES III im Teilgebiet A und ES II im Teilgebiet B). Für Räume in Betrieben gelten 5 dBA höhere IGW und die Nacht wird nicht beurteilt, da sich Personen in der Regel nur tagsüber dort aufhalten. Massgebende Lärmquellen sind die Seetalstrasse sowie die Fichtenstrasse. Die im Lärmgutachten aufgezeigte Lärmberechnung auf Basis des Richtprojekts zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte (gemäss der aktuell rechtsgültigen LSV) hinsichtlich des Strassenlärms teilweise nicht eingehalten werden und entsprechende Massnahmen erforderlich wären. Trotz hoher Lärmbelastung seitens der Seetalstrasse können jedoch sämtliche Räume innerhalb der Grenzwerte belüftet werden, viele davon sogar sehr deutlich. Aus Sicht des Lärmschutzes hinsichtlich der Strassenlärmbelastung sind im Bauprojekt ggf. weitere Massnahmen zu prüfen, dies unter Berücksichtigung der dannzumaligen, voraussichtlich revidierten, rechtsgültigen Lärmschutzverordnung.

➤ Siehe Fachbericht Lärm Teilgebiet A und B, vom 30.01.2024

Ver- und Entsorgung Siedlungsentwässerung

Für die Wasserversorgung kann der Anschluss ab der bestehenden Wasserleitung NW 200 / 300 ab der Fichtenstrasse, Seetalstrasse oder Eschenstrasse erfolgen, zudem besteht eine Leitung mit DN 125 als Anschlussmöglichkeit von der Meierhöflistrasse her. Die Leitungen zu den bestehenden Gebäuden im Bebauungsplangebiet können aufgehoben werden, werden sie vorzeitig aufgehoben, sind Provisorien zu erstellen.

Für die Entwässerung sieht der generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Emmen (GEP) auf dem Bebauungsplanperimeter die Entwässerung im Mischsystem vor. Das Abwasser muss aber getrennt in je einer Schmutz- und einer Reinabwasserleitung bis zum Bauarealrand abgeführt werden. Der Vereinigungsschacht kann etwas vor der Parzellengrenze platziert werden.



Das Meteorabwasser der Balkone und derjenigen Terrassen, welche gereinigt werden oder Flächen, welche Reinigungswasser der Fassade aufnehmen, ist über das Schmutzabwassersystem bis an die Parzellengrenze (Vereinigungsschacht) abzuführen. Der Oberflächenabfluss der befestigten Fusswege (mit Hartbelägen) ist über die Schulter der benachbarten Umgebungsfläche zuzuführen.

Auf den Dächern wird Dachretention vorgenommen, das Wasser gespeichert und wieder zum Verdunsten gebracht. Dabei werden die oberen Dachflächen mit einer Photovoltaik-Anlage und einer extensiven Dachbegrünung versehen. Das Speichervolumen ist dabei unter dem Begrünungsaufbau vorzusehen.

➤ Siehe Ver- und Entsorgungskonzept, vom 08.09.2025

Abfallentsorgung

An den im Situationsplan vermerkten Stellen werden Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) eingerichtet und betrieben. Die Lage der Stellen im Situationsplan ist schematisch und kann im Baubewilligungsverfahren an besser geeignete Orte verschoben werden. Die Realisierung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen erfolgt etappenweise gemäss Etappierungsplan. Ein Abfallkonzept wird in Abstimmung mit REAL mit dem Baugesuch eingereicht.

Störfallvorsorge

Das Areal «Meierhöfli Metti» kommt im ausgewiesenen Konsultationsbereich der störfallrelevanten Durchgangsstrasse Seetalstrasse zu stehen. Der Risikobericht nach Störfallvorsorgen der Ipso Eco AG, kommt zum Fazit, dass aufgrund der grossen Personenzahlen des Emmen Centers das Projekt «Meierhöfli Metti» risiko-relevant ist. Es ist davon auszugehen, dass Schutzmassnahmen freiwillig resp. seitens des uwe empfohlen werden. Mögliche Schutzmassnahmen sind bspw. der Verzicht auf empfindliche Nutzungen (KITA, Altersheim etc.) in Strassennähe, sichere Entfluchtung auf die gegenüberliegende Seite der Seetalstrasse oder Gestaltung und Materialisierung der Fassade mit möglichst hohem Hitzeschutz.

Im Rahmen der Baubewilligung ist zu prüfen, ob sich die Ausgangslage, auf welcher der Bericht basiert, verändert hat. Liegen keine Veränderungen vor, gilt der Risikobericht für das Bauprojekt als begleitend.

➤ Siehe Risikobericht nach Störfallverordnung vom 23.01.2026, rev. 05.08.2026

Etappierung

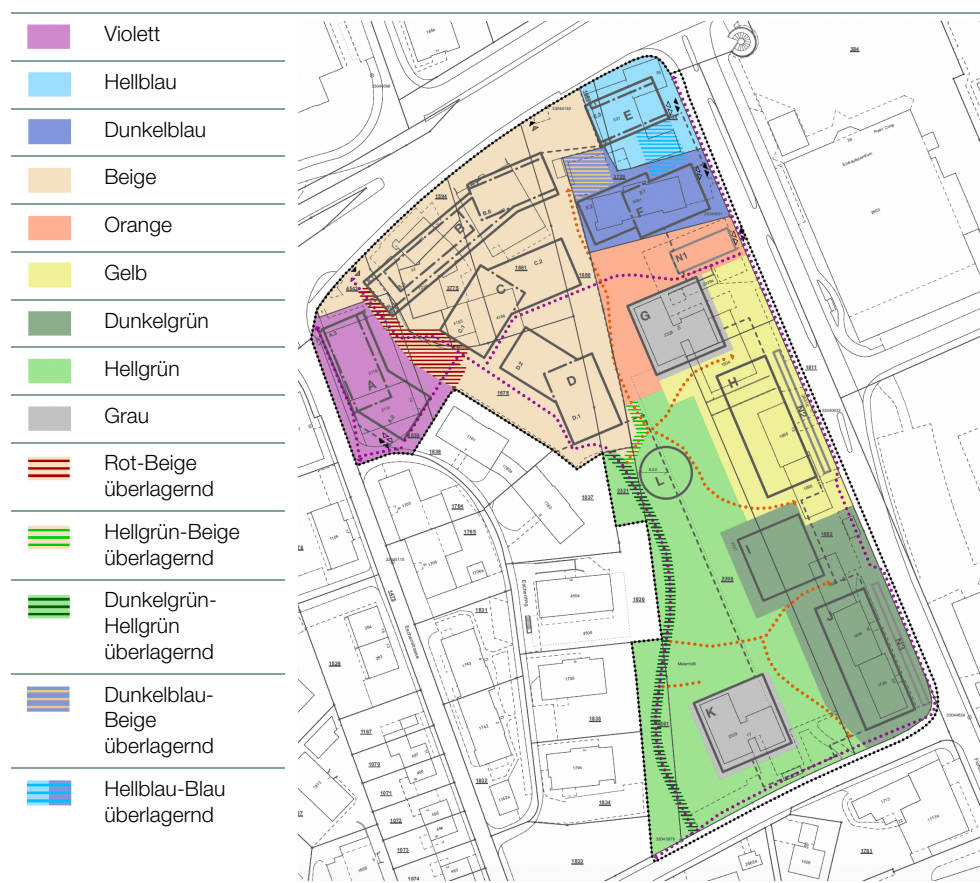


Abb. Auszug Anhang 1 Sonderbauvorschriften

Die bauliche Entwicklung und Transformation des Areals «Meierhöfli Metti» kann etappiert erfolgen. Die Sicherung von Bestandesbauten und Erschliessungsrechte sind zu gewähren.

Die Etappierung erfolgt gemäss dem Etappenbegrenzungsplan im Anhang zu den Sonderbauvorschriften, wobei die einzelnen Baubereiche in Zusammenhang mit dem Freiraum begrenzt sind. Provisorien von Freiraumbereichen sind möglich, sofern dies die Etappe zulässt. Es gilt dabei zu beachten, dass die Provisorien sich gestalterisch gut in den Freiraumbereich integrieren.



6. AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG

Auswirkungen auf 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 den Richtprojekten sind auf dem Areal «Meierhöfli Metti» im Teilgebiet A knapp 160 Wohnungen vorgesehen und im Teilgebiet B 116 neue Wohnungen.

Auf Grundlage des neuen Parkplatzreglements der Gemeinde Emmen wären mit dieser Anzahl Wohnungen maximal 383 Parkplätze möglich. In den Sonderbauvorschriften sind 259 Parkplätze zulässig. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze wird dadurch weniger Verkehr erzeugt, als dies in der Regelbauweise der Fall wäre. Die Verkehrsführung wird im Baubewilligungsverfahren mit der Gemeinde Emmen festgelegt.

Die Auswirkungen betreffend des Schulraums wurden in der aktuellen Überarbeitung der Schulraumplanung berücksichtigt. Die Anzahl Schüler und Schülerinnen hängt stark vom Wohnungsmix ab, welcher sich in der Weiterbearbeitung noch ändern kann.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümerschaften übernommen.

Abschliessend ist festzuhalten, dass sich für die Gemeinde Emmen aufgrund der Arealentwicklung «Meierhöfli Metti» die Chance ergibt, das Areal so weiterzuentwickeln, dass zukünftig ein nachhaltiger Lebensraum von hoher Qualität entsteht.



7. KANTONALE VORPRÜFUNG

Die kantonale Vorprüfung fand vom April bis Juli 2026 statt. Am 18. Juni 2026 fand eine Bereinigungsbesprechung zwischen der Gemeinde Emmen und dem Kanton Luzern statt. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement würdigt die eingereichten Unterlagen sehr positiv, unter anderem mit dieser Würdigung: «Der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» überzeugt insgesamt durch eine hohe städtebauliche und freiräumliche Qualität sowie eine klare Ausrichtung auf eine qualitätsvolle Innenentwicklung an zentraler Lage. Insbesondere die differenzierte Höhenstaffelung, die sorgfältig gestalteten Freiräume sowie die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen entlang der Seetalstrasse sind hinsichtlich der angestrebten Aufwertung positiv zu beurteilen.»

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 (BUWD) und der Gemeinde Emmen statt. Dabei konnten die wesentlichen Fragen und Unklarheiten geklärt werden. Diese Phase wurde im Juni 2026 abgeschlossen.

Die Gemeinde Emmen überarbeitete daraufhin die Unterlagen infolge der Zwischenbesprechung und der öffentlichen Mitwirkung. Diese Überarbeitung fand im Juli 2026 statt.

Nach dem abschliessenden Vorprüfungsbericht vom August 2026 wurden keine Anpassungen vorgenommen. Alle vorgenommenen formellen Anpassungen sind in der Korrekturversion der Sonderbauvorschriften im Anhang 1 einzusehen.

➤ Siehe Vorprüfungsbericht, vom August 2026



8. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Parallel zur kantonalen Vorprüfung fand die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan vom 11. Mai bis 9. Juni 2026 statt. Es wurden Stellungnahmen von zwei Ortsparteien sowie vom Quartierverein Meierhöfli eingereicht. Änderungen wurden am Bebauungsplan nicht vorgenommen. Alle Eingaben sowie die Stellungnahmen des Gemeinderats sind im Mitwirkungsbericht aufgeführt.

➤ Siehe Mitwirkungsbericht, vom 05.08.2026



9. WÜRDIGUNG

Der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» schafft die Voraussetzungen für die Entstehung einer städtebaulichen, architektonisch freiräumlichen und umwelt-klimatisch attraktiven und zukunftsweisenden baulichen Weiterentwicklung des Areals Meierhöfli in Emmenbrücke.

Der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» sichert die Qualitäten des Freiraums sowie die Lebens- und Begegnungsräume durch hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualitäten über die Erfüllung von Auflagen der Umweltgesetzgebung.

Die Richtprojekte zum Bebauungsplan, als Resultat der Weiterbearbeitung der Studienaufträge Entwicklung Meierhöfli Metti «Seetalstrasse» und «Fichtenstrasse», zeigen auf, wie das Areal bebaut und gestaltet werden soll. Es erfüllt sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Anforderungen der Gemeinde Emmen.

Der Gemeinderat ersucht daher den Einwohnerrat der Gemeinde Emmen sowie den Regierungsrat des Kantons Luzern, den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» zu genehmigen.



ANHANG 1: SBV IM KORREKTURMODUS



**Gemeinde
EMMEN**

5. August 2026 / Korrex.-Version:

in orange: aufgrund Mitwirkung

in grün: aufgrund kant. Vorprüfung;

in blau: weitere Änderungen nach der kant. Vorprüfung

BEBAUUNGSPLAN «MEIERHÖFLI METTI»

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Parzellen Nr. 321 (Anteile Meierhöflistrasse), 982, 1594, 1678, 1680, 1681, 1682, 1683, 1811 (Anteile Fichtenstrasse), 1839, 2268, 2321, 3729, 3775, 4361, 4542 GB Emmen

Öffentliche Auflage vom TT. MM. JJJJ bis am TT. MM. JJJJ

Vom Einwohnerrat beschlossen am TT. MM. JJJJ

Der Einwohnerratspräsident

Der Gemeindeschreiber

.....
Severin Elvedi

.....
Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ... am TT. MM. JJJJ genehmigt.

.....
Stempel und Unterschrift



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und das Bau- und Zonenreglement (BZR) erlässt der Einwohnerrat der Gemeinde Emmen den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» mit den folgenden Vorschriften:

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1 Zweck

¹ Der Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung mit hoher Wohn- und Umgebungsqualität an zentraler Lage unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse.

² Für den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche, architektonische und sozialräumliche Qualität
- hohe Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsqualität
- hohe Qualität des öffentlichen und des privaten Freiraums
- publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen zur Seetalstrasse
- durchgehende, öffentliche Wegverbindungen in Nord-Süd-Richtung und Ost-West-Richtung
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen
- Siedlungsentwicklung nach innen
- nachhaltige und effiziente Energienutzung
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität

Art. 2 Perimeter

¹ Die vorliegenden Vorschriften gelten für den im Situationsplan gekennzeichneten Bebauungsplanperimeter.

² Soweit der Bebauungsplan nichts anderes vorschreibt, gelten die jeweiligen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

³ Die Teilgebiete A und B gemäss Darstellung im Situationsplan haben orientierenden Charakter für die Zuordnung der Richtprojekte A (Seetalstrasse) und der Richtprojekte B (Fichtenstrasse) gemäss Art. 4.

Art. 3 Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile sind:

- Situationsplan mit Schnitten 1:500, vom ~~05.08.2026~~ [11.03.2026](#)
- Sonderbauvorschriften (SBV), vom ~~05.8.2026~~ [11.03.2026](#)



² Wegleitende Bestandteile sind:

- Richtprojekt Architektur Teilgebiet A (Seetalstrasse), vom 14.01.2026
- Richtprojekt Architektur Teilgebiet B (Fichtenstrasse), vom 16.01.2026
- Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A (Seetalstrasse), vom 21.02.2024
- Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B (Fichtenstrasse), vom 13.01.2026
- Richtprojekte Meierhöfli Metti, Projektwürdigungen Fachgremium, vom 03.10.2023
- Mobilitätskonzept, vom 16.01.2026
- Fachbericht Lärm Teilgebiet A und B, vom 31.01.2024
- Risikobericht nach Störfallverordnung, vom 23.01.2026 / [rev. 05.08.2026](#)

³ Orientierende Bestandteile sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, vom [05.08.2026](#) ~~11.03.2026~~
- Nachhaltigkeitskonzept, vom 08.01.2024
- Geotechnisches Gutachten (Stufe Bebauungsplan), vom 07.03.2024 / rev. 26.03.2024
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 30.01.2024 / rev. 08.09.2025
- Verkehrstechnische Nachweise Teilgebiet A und B, vom 02.09.2025
- Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet A, vom 14.01.2026
- Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet B, vom 17.09.2023 / 16.01.2026
- Nachweis anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich, vom 20.01.2026
- Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht vom 12.10.2022
- Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, Schlussbericht vom 19.10.2022
- Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F, vom 08.07.2025
- Modell 1:500

2. QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 4 Richtprojekte

¹ Die Bebauung und die Umgebungsgestaltung richten sich nach den Richtprojekten zum Bebauungsplan. Die darin dargestellten Inhalte und Qualitäten sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen. Dabei sind die Projektwürdigungen der Richtprojekte durch das Fachgremium zu berücksichtigen. Abweichungen dürfen das Gesamtkonzept in seiner Qualität nicht mindern. Die endgültigen äusseren Materialisierungen und die farbliche Gestaltung der Fassaden sind im Rahmen der Bauprojekte resp. der Baugesuche zu definieren.

Art. 5 Verfahren zur Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitätsanforderungen in diesen Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan ist jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission zur Beurteilung vorzulegen. Weisen die Baupro-



jekte dieselben städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten wie die Richtprojekte auf, sind diese durch die Stadtbildkommission in ihrem Bericht zu bestätigen. Der Bericht der Stadtbildkommission muss mit dem Baugesuch öffentlich aufgelegt werden.

² Liegen aus Sicht der Stadtbildkommission bei Bauprojekten wesentliche Verminderungen gegenüber den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der Richtprojekte vor, kann der Gemeinderat zu Bauprojekten bei zwei negativen Stellungnahmen durch die Stadtbildkommission auf deren Empfehlung hin ein qualitatives Konkurrenzverfahren mit mindestens vier (4) voneinander unabhängigen Planungsteams sowie einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen.

Art. 6
Privatrechtliche
Vereinbarungen

¹ Die zur Umsetzung des Bebauungsplans «Meierhöfli Metti» notwendigen Nutzungsrechte, Erstellungs- und Unterhaltungspflichten, Durchfahrtsrechte usw. sind zwischen den Grundeigentümerschaften abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern.

Art. 7
Etappierung

¹ Das Bebauungsplangebiet kann in Etappen überbaut werden. In jeder Etappe ist die Freiraumgestaltung gemäss Etappenbegrenzungsplan im Anhang zusammen mit den Bauten auszuführen. Die Umgebungsgestaltung ist in jeder Etappe so weit wie möglich fertigzustellen und die Übergangsbereiche sind so zu gestalten, dass eine spätere Fortsetzung nahtlos möglich ist.

Art. 8
Koordination
Planungs- und
Bauprozesse

¹ Die Gestaltung der Strassenvorzone und Vorplätze entlang der Eschen-, Seetal-, Fichten- und Meierhöflistrasse sind vor Eingabe von Baugesuchen der angrenzenden Baubereiche mit den zuständigen Behörden und Dienststellen abzustimmen.

² Die Erschliessung jeder Parzelle im Perimeter ist für alle Verkehrsteilnehmenden jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Erschliessungsanlagen und Bauwerken zu sichern.



3. BAU- UND NUTZUNGSVORSCHRIFTEN

Art. 9 Allgemeine Bestimmungen

¹ Hochbauten dürfen nur innerhalb der Baubereiche für Hochbauten und in den Baubereichen für Hochbauten mit Nebennutzungen gemäss Situationsplan realisiert werden. Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen sind durch die Baubereiche gemäss Situationsplan bestimmt.

² Wo der Situationsplan einen Pflichtbaubereich vorsieht, sind die Fassaden der Hauptbauten innerhalb diesem zu realisieren. Eingezogene Hauseingänge sowie Dachvorsprünge sind von diesen Vorgaben ausgenommen.

³ Es sind keine über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile gemäss § 112a Abs. 2h PBG zulässig, mit Ausnahme von:

- Dachvorsprüngen bis max. 1.0 m,
- baulichen Elementen zur Fassadengestaltung (z. B. Lisenen, Gesimse und Vordächer bei Gebäudezugängen) bis max. 0.25 m,
- Fassadenbegrünungen.

⁴ Auf der Nordseite des Gebäudes im Baubereich B sind über die Breite der eingezogenen Hauseingänge auskragende Vordächer zulässig. Die Auskragungen dürfen max. 0.50 m **ab Fassade** betragen, den Baubereich B überschreiten, **insgesamt eine max. Fläche von 12 m² aufweisen** und sind nicht der anrechenbaren Gebäudefläche **gemäss Art. 12 Abs. 1** anzurechnen.

⁵ Auf der Südostseite des Gebäudes im Baubereich B ist über dem Erdgeschoss auf der gesamten Fassadenlänge eine Deckenauskrragung als Vordach zulässig. Die Auskrragung darf max. 1.30 m **ab Fassade** betragen, den Baubereich B überschreiten, **insgesamt eine max. Fläche von 60 m² aufweisen** und ist nicht der anrechenbaren Gebäudefläche **gemäss Art. 12 Abs. 1** anzurechnen.

⁶ An den stirnseitigen Fassaden der Gebäude im Baubereich H und J sind **bei Gebäudezugängen Vordächer bei Gebäudezugängen mit einer maximalen Auskrragung von 1.80 m** zulässig. Die Auskragungen dürfen max. 1.80 m **ab Fassade** betragen, **Die Vordächer dürfen die Baulinien der** die Baubereiche H und J überschreiten **überragen**, **insgesamt eine max. Fläche von 40 m² für beide Baubereiche H und J aufweisen** und sind nicht der anrechenbaren Gebäudefläche **gemäss Art. 12 Abs. 1** anzurechnen.

⁷ Untergeschosse und unterirdische Einstellhallen sind innerhalb der Baubegrenzungslinie Untergeschosse gemäss Situationsplan zulässig.

Art. 10 Beseitigungsrevers Seetalstrasse (Kantonsstrasse)

¹ Zwischen der Seetalstrasse (Kantonsstrasse) und der Strassenbaulinie gilt ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaften. Alle hier zulässigen Anlagen (Ver-



kehrflächen, Versickerungs- und Retentionsanlagen, Begrünungselemente, Freiraummöblierungen und dgl.) müssen mit dem Kanton (vif) abgestimmt werden.

² Auf behördliches Verlangen sind die hier zulässigen und erstellten neuen Bauten und Anlagen bei einem künftigen Strassenausbau ersatzlos und ohne Entschädigungsfolge zu entfernen.

¹ Das massgebende Terrain wird durch die Höhenkoten im Situationsplan festgelegt.

Art. 11
Massgebendes
Terrain

Art. 12
Baubereiche und
Baumasse

¹ Die zulässigen Bauvolumen ergeben sich aus den Baulinien der Baubereiche für Hochbauten A bis L, Unterteilung Baubereiche (Teilbereiche), Baubereiche für Hochbauten mit Nebennutzungen N1 bis N3, den anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) sowie den maximalen Höhenkoten - gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes - gemäss nachfolgender Tabelle:

Bau- bereich	Anrechenbare Ge- bäudefläche aGbF (max.)	Teil- bereich	Anteilsfläche aGbF	Max. Höhenkote (HK) gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes
	aGbF [m ²]		aGbF [m ²]	[m ü. M.]
A	563.00	A.1	30.00	444.90
		A.2	217.00	450.45
		A.3	316.00	456.30
B	975.00	B.1	78.00	447.50
		B.2	44.00	450.50
		B.3	136.00	452.50
		B.4	335.00	453.50
		B.5	124.00	455.40
		B.6	258.00	454.90
C	597.00	C.1	311.00	450.30
		C.2	286.00	444.30
D	537.00	D.1	311.00	453.30
		D.2	226.00	447.30
E	303.00	E.1	46.00	444.00
		E.2	23.00	450.00
		E.3	234.00	455.80
F	524.00	F.1	308.00	452.80
		F.2	216.00	446.80
G	473.00	-	-	460.40
H	672.00	-	-	451.30
I	429.00	-	-	460.30
J	672.00	-	-	451.30



K	473.00	-	-	460.60
L	138.00	-	-	438.20
N1	130.00	-	-	437.90
N2	50.00	-	-	436.10
N3	50.00	-	-	436.10

² Die Übertragung von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Baubereichen ist zulässig. Die aGbF dürfen hierbei um maximal 5% erhöht oder reduziert werden. Die Übertragung ist im Grundbuch anzumerken.

³ Wo Teilbereiche aneinanderstossen, wird die Lage und der genaue Verlauf der Gebäudeabstufung bzw. die genaue Unterteilung der Baubereiche im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festgelegt. Die Übertragung von anrechenbarer Gebäudefläche (aGbF) zwischen den Teilbereichen im zugehörigen Baubereich ist zulässig. Dabei ist jeweils nur eine Vergrösserung der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) der tieferliegenden Teilbereiche durch eine flächengleiche Reduktion der zugehörigen und anstossenden höherliegenden Teilbereiche zulässig.

⁴ Die gemäss Abs. 1 je Baubereich und Teilbereich festgelegten aGbF dürfen um max. 20 % unterschritten werden. Die in Abs. 1 je Baubereich bzw. Teilbereich festgelegten zulässigen Höhenkoten dürfen - gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes - um max. 4.00 m unterschritten werden. Dabei ist eine höhenmässige Gebäudeabstufung von mindestens einem Geschoss zwischen den aneinanderliegenden Teilbereichen zwingend.

⁵ In den Teilbereichen A2, B4, B5, C2, D2 und F2 sind Dachterrassen zulässig. In den Teilbereichen B1, B2 und E1 sind die Dachflächen lediglich zur Erschliessung der Wohnungen (Laubengang) zulässig. Wo nötig, sind begehbare Terrassenflächen gegen Absturz zu sichern. Absturzsicherung bzw. Geländer sind bis zu einer Höhe von 1.10 m ab OK Boden zulässig. Sie dürfen die maximale Höhenkote gemäss Art. 12 Abs. 1 überschreiten.

⁶ In den Baubereichen G und K ist eine Erweiterung der Bestandsbauten gemäss Richtprojekt oder ein Neubau zulässig. Bei einem Neubau gilt die max. zulässige aGbF des Baubereichs I gemäss Tabelle Art. 12 Abs. 1. Bei einer Erweiterung hat das bestehende Treppenhaus Bestandsgarantie.

⁷ In den Baubereichen A, B und E ist das strassenseitige Erdgeschoss (Zugang Seetalstrasse, Eschenstrasse und Fichtenstrasse) mit einer lichten Höhe von mind. 3.30 m auszubilden. Abweichungen in der Raumhöhenentwicklung in den rückwärtigen Bereichen und bei Atelierwohnungen sind zulässig (z. B. Split-Level, Abstufungen und dgl.).

⁸ Zum Bereich Freiraum 2 «Hof» hin orientierte Erdgeschosse der Baubereiche B, C, D und F sind bei reinen Wohnnutzungen als Hochparterre zu konzipieren. Diese Erdgeschosse sind als Hochparterre von mind. 0.70 m Höhe in den Baubereichen C, D, F und von mind. 0.50 m Höhe im Baubereich B gegenüber dem anstehenden öffentlichen oder gemeinschaftlichen Terrain zu konzipieren. Die Fenster und Fassadenöffnungen haben, unter Gewährleistung des natürlichen Lichteinfalls, die Privatsphäre durch bauliche oder pflanzliche



Sichtschutzelemente zu gewährleisten. Reine Verdunklungselemente (wie insb. Rafflamellen, Rollläden) zum Schutz der Privatsphäre sind nicht zulässig.

⁹ Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- Technisch bedingte Anlagen wie Notausgänge aus Einstellhallen, technische Öffnungen, Notausstiege, Entrauchungsanlagen, Hydranten, Absturzsicherungen
- Erschliessungsanlagen wie Strassen, Erschliessungsflächen, Wege, Anlieferungszone, Halte- und Umschlaghalteplätze, Velorampen zur Einstellhalle
- nicht überdachte Veloabstellplätze
- Bushaltestellen, Unterstände Bushaltestellen
- temporäre Installationen und Einrichtungen für Veranstaltungen
- Elemente der Freiraumgestaltung wie Bäume, Unterstände, Möblierungen im öffentlichen Raum
- mobile Einrichtungen von Erdgeschossnutzungen (z. B. Tische und Stühle von Gastronomiebetrieben)
- Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen (Unterflurcontainer)
- betriebliche Abstellflächen, Bereitstellungsplätze für Anlieferung und Entsorgung
- Versickerungs- und Retentionsanlagen, Werkleitungen
- geringfügige Terrainveränderungen
- Trafostationen und Energiespeicher

Art. 13
Balkone, Loggien,
Laubengänge

¹ Innerhalb der Bereiche Balkone gemäss Situationsplan, welche die Baubereiche für Hochbauten überlagern, sind ausschliesslich Balkone oder vorspringende Bereiche von teileingezogenen Balkonen - in Abstimmung mit dem begleitenden Richtprojekt Architektur - zulässig.

² Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z. B. Wohnatelier) müssen private Aussengeschosflächen im Umfang von mindestens 8.0 m² in den Baubereichen A bis F und von mindestens 10.0 m² in den Baubereichen G bis K realisiert werden. Diese können als Balkone, (teil-)eingezogene Balkone bzw. Loggien oder private Terrassen mit einer Tiefe von mind. 2.0 m realisiert werden.

³ Durchgehende bzw. durchlaufende Balkone sind nur soweit zulässig, wie sie in den begleitenden Richtprojekten vorgesehen sind. Ansonsten sind nur auskragende oder teileingezogene Einzelbalkone zulässig.

⁴ In den Teilbereichen B1, B2 und E1 sind Laubengänge zur Erschliessung von Wohnnutzung zulässig.

⁵ Balkone, Loggien und Laubengänge dürfen mit schiebbaren Elementen verglast werden. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

Art. 14
Nutzungen

¹ In den strassenseitigen und platzzugewandten Zugangsgeschossen der Baubereiche A, B, E und F sind folgenden Nutzungen zulässig:



- publikumsorientierte Verkaufsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe, nicht oder höchstens mässig störende Gewerbebetriebe
- Gastgewerbebetriebe
- Arbeitsräume
- Veloabstellräume, Flächen für fahrzeugähnliche Geräte o. ä. in untergeordnetem Mass

² Im Erdgeschoss des Baubereichs B sind Wohnungen oder Wohnbereiche von gemischten Arbeits-/ Wohnnutzungen wie Atelierwohnungen nur als Hochparterre-Lösung im Bereich Arbeits-/ Wohnnutzungen gemäss Situationsplan zulässig.

³ Der Gemeinderat kann den Wohnungsmix im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festlegen, wenn dieser stark vom begleitenden Richtprojekt abweicht.

⁴ Im Teilbereich B5 und im Baubereich L sind nur Gemeinschaftsräume sowie Nebennutzungen zulässig. Die Baute im Teilbereich B5 darf eine max. Höhe von 3.50 m aufweisen.

⁵ Der Baubereich N1 ist für die Erstellung der Rampeanlage zu den unterirdischen Einstellhallen ausgeschieden. Die Rampe ist einzuhausen. Im rückwärtigen Bereich dürfen Veloabstellplätze erstellt werden. Diese sind gestalterisch gut in die Einhausung zu integrieren.

⁶ In den Baubereichen N2 und N3 ist ein gegenüber dem Strassenniveau erhöhter Vorgartenbereich zu erstellen. Reduits mit Nebennutzungen (Schopf u. a. für Veloabstellplätze) im Umfang gemäss Tabelle Art. 12 Abs. 1 sind in den Baubereichen zulässig. Mit Ausnahme der Reduits sind im Baubereich keine geschlossenen Wände bzw. Abschlüsse zulässig.

⁷ Für die Bewohnenden sind innerhalb der Baubereiche Gemeinschafts-/ Freizeiträume im Umfang von 1 m² pro Wohnung zu erstellen. Insgesamt ist innerhalb des Bebauungsplanperimeters mindestens ein Raum mit einer minimalen Grösse von 70 m² notwendig und ebenerdig zu erschliessen. Alle Gemeinschafts-/ Freizeiträume müssen mindestens mit einem Wasser- und Elektroanschluss ausgestattet sein. Die Gemeinschafts-/ Freizeiträume dürfen nicht dauerhaft belegt und vermietet werden. Abweichungen oder Verschiebungen der Pflichtflächen für Gemeinschafts-/ Freizeiträume in andere Baubereiche sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

⁸ Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume müssen eine lichte Höhe von mind. 2.40 m aufweisen.

⁹ Falls die Dachterrassen gemeinschaftlich genutzt werden, sind in den angrenzenden Geschossflächen Gemeinschaftsräume, Mehrzweckräume, Waschküchen etc. anzuordnen. Einzelne Zimmer von Wohnungen sind ebenfalls zulässig, nicht jedoch ganze Wohnungen, welche hauptsächlich auf die Dachterrassen ausgerichtet sind.

Art. 15 Preisgünstiger Wohnraum

¹ Sofern in einem Baubereich Wohnnutzungen realisiert werden, sind mindestens 25 % der zusätzlich realisierten Hauptnutzfläche (HNF) Wohnen gegenüber der Bau- und Zonenordnung (Stand 2023) als preisgünstiger Wohnraum zu realisieren.

² Als preisgünstig gilt die Kostenmiete, berechnet gemäss Wohnraumförderungsverordnung WFV Art. 8, unter Berücksichtigung der Anlagekostenlimiten gemäss Bundesamt für Woh-



nungswesen BWO. Innerhalb dieses Angebotes ist ein ausgeglichener Wohnungsmix vorzusehen.

³ Verschiebungen der Mindestflächen gemäss Abs. 1 in andere Baubereiche sind zulässig. Die Verschiebungen müssen privatrechtlich gesichert und im Grundbuch angemerkt werden.

4. GESTALTUNG

Art. 16 Gestaltungs- grundsätze

¹ Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl sowie Gebrauchswert eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht. Die architektonischen Gestaltungsgrundsätze und Qualitäten der begleitenden Richtprojekte sind einzuhalten. In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig; sie sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren und es ist deren Beschattung durch Bäume zu berücksichtigen.

² Gegen die Seetalstrasse hin orientierte Fassaden sind zum Zweck einer guten Adressbildung repräsentativ und einladend zu gestalten.

³ Abspannungen für Fahrbahnbeleuchtungen sowie Fahrleitungen sind an den Fassaden nach Absprache mit der Grundeigentümerschaft zu tolerieren.

Art. 17 Dachgestaltung

¹ Die Dachformen in den Baubereichen richten sich nach den begleitenden Richtprojekten Architektur Teilgebiet A und B. In den Baubereichen A bis G, I und K sind die Dachabschlüsse als Flachdach zu gestalten. In den Baubereichen H und J ist die Dachform als Grabendach mit gleichförmigen Gräben und Firstrichtung quer zur Fichtenstrasse zu gestalten.

² Für Dachflächen ist generell eine zurückhaltende und blendfreie Gestaltung vorzusehen; Anlagen zur Energiegewinnung müssen reflexionsarm nach dem Stand der Technik gebaut werden. Flachdachflächen sind, wo sie nicht als Dachterrasse, zur Erschliessung oder als technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen. Mit Ausnahme der Baubereiche H und J sind sie auch dann retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen, wenn darauf Anlagen zur Energiegewinnung erstellt werden.

³ Auf den Flachdächern sind Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten zulässig. Diese dürfen nur dann den höchsten Punkt des Gebäudes überragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes um maximal 1.50 m, Anlagen zur Energiegewinnung um



max. 80 cm überschreiten. Vorbehalten bleiben abweichende Massvorgaben aufgrund von Umweltgesetzgebung und Vorgaben des Flugplatzes Emmen. Technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Energiegewinnung sind von den Fassaden um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückzusetzen und so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. In den Baubereichen H und J dürfen Anlagen zur Energiegewinnung nur vollflächig und in das Dach integriert erstellt werden.

⁴ Die Flachdachflächen der Teilbereiche A2, B4, C2, D2 und F2 dürfen als gemeinschaftliche Terrassen für die Bewohnenden und Beschäftigten des Gebäudes genutzt und gestaltet werden. Die Terrassenflächen sind möglichst flexibel und für Nutzer unterschiedlichen Alters zu gestalten. Die Dachterrassen sind zu einem Flächenanteil von mindestens 60 % intensiv zu begrünen.

⁵ Auf Dachterrassen in den Teilbereichen A2, C2, D2 und F2 ist die Erstellung von je einer (1) Pergola mit einer max. Grundfläche von 25 m² und einer max. Höhe von 3.00 m zulässig. Die Pergolen dürfen die maximale Höhenkote der Baubereiche gemäss Art. 12 Abs. 1 überschreiten.

⁶ Auf der Dachterrasse im Teilbereich B5 ist die Erstellung von einer (1) Pergola mit einer max. Grundfläche von 110 m² zulässig. Die Pergola darf die max. Höhenkote gemäss Art. 12 Abs. 1 nicht überschreiten.

Art. 18 Reklame

¹ Für Firmenbeschriftungen und Reklamen ist pro Baubereich ein Beschriftungs- und Reklamekonzept zu erstellen.

² Das Beschriftungs- und Reklamekonzept ist zusammen mit der Baueingabe der Gemeinde zur Prüfung einzureichen.

5. FREIRÄUME

Art. 19 Freiraum allgemein

¹ Die Freiraumbereiche umfassen alle Räume ausserhalb der Baubereiche. Deren definitive Ausführung wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Lage und Gestaltung der Freiräume richtet sich nach den wegleitenden Richtprojekten Freiraum der Teilgebiete A und B. Diese sind wegleitend und bilden die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach übergeordnetem Konzept. Die Übergänge zwischen den Freiraumbereichen dürfen verschoben werden, wenn der Charakter und die vorgegebenen Qualitäten des Richtprojekts nicht geschmälert werden.

² Die Freiräume erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Arbeitsqualität des Quartiers Meierhöfli Metti. Sie schaffen Verbindungen zwischen der Seetalstrasse (Emmen Center) und dem Meierhöfliquartier. Sie sind entsprechend sorgfältig und einladend zu gestalten und weisen eine hohe Qualität auf.



³ Die Terraingestaltung weist die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten Freiraum auf. Sie dürfen in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum um max. 50 cm verändert werden. Ausnahmen bzw. grössere Abgrabungen und Aufschüttungen sind u. a. für Kellereingänge, Aussentreppen, Notausgänge, Rigolen und Bepflanzungen zulässig.

⁴ Die Grün- und Freiräume sind qualitativ hochwertig unter Berücksichtigung ökologischer und stadtklimatischer Aspekte zu gestalten. Das im Bebauungsplanperimeter anfallende Meteorwasser ist primär möglichst vor Ort zu bewirtschaften, dies z. B. mit Rigolen und Mulden und des Weiteren mit einem hohen Anteil an sickertfähigen Belägen und Grünflächen. Wegflächen sind wo möglich über die Schulter zu entwässern.

⁵ Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen sowie eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell sind im ganzen Bebauungsplanperimeter zu berücksichtigen.

⁶ Im Baubewilligungsverfahren ist durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten ein detaillierter Umgebungsplan einzureichen, welcher die Gestaltung, die Beleuchtung, die Pflanzenliste und allen relevanten Werkleitungen darstellt sowie ein Pflege- und Unterhaltskonzept enthält.

⁷ Die Gemeinde verlangt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zur Sicherstellung der Realisierung der Freiräume Kostenvorschüsse und/oder den Nachweis einer Bankgarantie.

Art. 20
Zugänglichkeit

¹ Die ebenerdigen Freiräume entlang der Strassenvorzone E, S und F-M sowie die Fusswegverbindungen gemäss Art. 30 Abs. 1 sind öffentlich zugänglich.

Art. 21
Freiraum 1
«Strassenvorzone»
(E, S, F-M)

¹ Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone E» (Eschenstrasse) gemäss Situationsplan dient der Gestaltung des Strassenraums der Eschenstrasse, der Strassenfahrbahn des Eschenrings inkl. Erschliessung und Parkierung. Die Gestaltung und der Betrieb sind mit der Gemeinde abzustimmen. Entlang der Eschenstrasse ist zwingend ein öffentlicher Fussweg anzuordnen.

² Der Bereich Freiraum 1 «Strassenvorzone S» (Seetalstrasse) gemäss Situationsplan dient der Gestaltung des Strassenraums der Seetalstrasse. Eine Zu- und eine Wegfahrt ab/auf die Seetalstrasse sowie die Anordnung von Anlieferung und Parkierung sind zulässig. Die Gestaltung und der Betrieb sind mit dem Kanton und der Gemeinde abzustimmen. Teilbereiche der «Strassenvorzone S» unterliegen dem Reversbereich gemäss Art. 10.

³ Die Bereiche Freiraum 1 «Strassenvorzone F-M» (Fichtenstrasse und Meierhöflistrasse) gemäss Situationsplan dient der Gestaltung des Strassenraums entlang der Fichten- und Meierhöflistrasse. Dessen Gestaltung und Betrieb sind mit der Gemeinde abzustimmen. Entlang der Fichtenstrasse und der Meierhöflistrasse sind öffentliche Fusswege anzuordnen.



Art. 22
Freiraum 2
«Hof»

¹ Der Bereich Freiraum 2 «Hof» gemäss Situationsplan dient als zentraler Grün- und Sozialraum für die Bewohnenden im Bebauungsplanperimeter.

² Der Bereich Freiraum 2 «Hof» ist mit gemischten Baumarten zu bepflanzen und so zu gestalten, dass er flexibel zahlreiche Nutzungsangebote aufnehmen kann (u. a. Spielplatz, Spielwiesen).

³ Über das Wegnetz sind die erforderlichen Spiel- und Aufenthaltsflächen für das Areal einzubinden.

Art. 23
Freiraum 3
«Quartierplatz»

¹ Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz A» liegt zwischen den Baubereichen A, B und C. In unmittelbarer Verbindung zur Seetalstrasse dient dieser als sozial belebter Aufenthaltsort für Beschäftigte und Bewohnende. Der Platz ist möglichst chaussiert und retentionswirksam mit Baumbepflanzungen sowie Erschliessungsflächen zu gestalten.

² Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz B» liegt zwischen den Baubereichen B, E und F und dient als Aufenthaltsraum und zur Erschliessung der angrenzenden Bauten. Die Flächen sind soweit möglich chaussiert und retentionswirksam zu gestalten. Die Gestaltung des Quartierplatzes hat mit einer Baumbepflanzung zu erfolgen.

³ Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz C» dient als siedlungsinterner Freiraum und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden. In diesem Bereich sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

⁴ Der Bereich Freiraum 3 «Quartierplatz D» dient als siedlungsinterner Freiraum und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden. In diesem Bereich sind Spielangebote und Möblierung für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

Art. 24
Freiraum 4
«Garten»

¹ Der Bereich Freiraum 4 «Garten B» dient den privaten Aussenflächen des Baubereichs B und als Abgrenzung zum Freiraum «Hof» und zu den Nachbarn. Er ist begrünt zu gestalten, innerhalb des Bereichs sind private Aussenflächen als Veranden oder Rasenflächen (Garten) für die angrenzenden Wohnnutzungen, Aussentreppen sowie Schnitthecken bis max. 1.80 m Höhe über dem angrenzenden Terrain des Freiraums 2 «Hof» zulässig.

² Die Bereiche Freiraum 4 «Garten N» dient den privaten Aussenflächen der Baubereiche H und J entlang der Fichtenstrasse. Die Aussenraumgestaltung ist soweit möglich mit entsiegelten Flächen sowie einem Grünflächenanteil von min. 50 % zu gestalten. Abgrenzungen mit Schnitthecken mit Höhen von bis max. 1.00 m zur Fichtenstrasse und bis max. 1.80 m zwischen Nachbarn sind zulässig.

³ Die Bereiche Freiraum 4 «Garten H» und «Garten J» dienen als private Sitzplätze für die Nutzer der zugehörigen Gebäude. Sie dürfen direkt von den angrenzenden Erdgeschossnutzungen bzw. Baubereichen erschlossen werden. Der Sichtschutz zum Bereich Freiraum 2 «Hof» kann mit Vegetationsinseln erfolgen. Die Vegetationsinseln müssen sich an die Gestaltung des Hofes anlehnen. Abgrenzungen mit baulichen Einfriedungen wie Sichtschutze-



lemente, Trennwände, Zäune oder anderweitig optisch abschliessende Elemente vom «Hof» sind nicht zulässig.

Art. 25 Ausstattung

¹ Die Wahl der Ausstattungselemente (z. B. Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Veloständer, Baumscheiben bzw. -gruben) ist mit der Gemeinde Emmen bei der ersten Baueingabe abzustimmen und gilt für alle weiteren Bauetappen und alle Grundeigentümerschaften im Bebauungsplanperimeter.

Art. 26 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Im Freiraum ist der Bedarf an den erforderlichen Spielplätzen und Freizeitanlagen zu erfüllen. Sie dienen den Bewohnenden und Beschäftigten des Bebauungsplanperimeters.

² Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen.

³ Die Flächen auf den Dachterrassen sind nicht anrechenbar.

⁴ Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe anteilmässig pro Parzelle nach § 159 PBG. Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch einzutragen.

Art. 27 Bepflanzung

¹ Es sind standortgerechte, vorwiegend einheimische Bäume, Stauden und Pflanzen zu verwenden. Die Bepflanzung hat in geeigneter Qualität zu erfolgen. Invasive gebietsfremde Arten sind nicht zulässig. Für sämtliche anzupflanzende Bäume gilt ein Stammumfang von mind. 21 cm.

² Entlang der Strassen sind Baumarten vorzusehen, die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen. Um die Strassenbäume sind grosszügig dimensionierte, sickerfähige Flächen vorzusehen.

³ Die Bepflanzung mit hochstämmigen Bäumen entlang der Seetalstrasse ist mit dem Kanton und der Gemeinde, jene an der Fichtenstrasse, Meierhöfli- und Eschenstrasse mit der Gemeinde abzustimmen. Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzungen im Strassenraum sind in Abstimmung mit der Gemeinde von den Grundeigentümerschaften zu leisten.

⁴ Die Bepflanzung im Bebauungsplanperimeter richtet sich nach dem begleitenden Richtprojekt Freiraum A und B. Die Lage der im Situationsplan bezeichneten Bäume und mehrstämmigen Gehölze ist schematisch.

⁵ Es gelten für Bäume und Sträucher die minimalen Wurzelräume gemäss den Wurzelraumplänen im Anhang.

⁶ Für die Anpflanzgrösse gelten folgenden Mindesthöhen:

- 4.50 m Stammhöhe bei Strassenbäumen
- 3.00 m Stammhöhe bei allen anderen Bäumen



⁷ Die Statik von neuen sowie bestehenden unterirdische Bauten und Anlagen hat die Traglast von Bepflanzungen und deren Wurzelräumen sicherzustellen.

6. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Art. 28 Mobilitätskonzept

¹ Das Mobilitätskonzept auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Meierhöfli Metti» fest.

² Für die Erteilung jeder Baubewilligung verlangt der Gemeinderat ein Mobilitätskonzept auf Projektstufe. Im Mobilitätskonzept müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:

- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkplatzzahl, Anzahl Veloabstellplätze)
- Massnahmen zum Mobilitätsmanagement, mit welchen der öffentliche Verkehr und der Fuss- und Veloverkehr gefördert wird und der motorisierte Individualverkehr auf ein zweckmässiges Mass reduziert werden kann
- Monitoring und Controlling

Art. 29 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr MIV sowie für die Anlieferung erfolgt über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten.

² Vor dem Baubereich B gemäss Situationsplan ist eine Anlieferung im Einbahnverkehr sowie eine Zufahrt zu den Kurzzeitabstellplätzen zulässig, unter Berücksichtigung der kantonalen Reverspflicht gemäss Art. 10 und in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Seetalstrasse. Der Anlieferungsbereich muss für die Anlieferung dauerhaft freigehalten werden.

³ Die zweispurige Zu- und Wegfahrt zur unterirdischen Einstellhalle für die Baubereiche A bis K erfolgt an bezeichneter Stelle gemäss Situationsplan von der Fichtenstrasse beim Baubereich N1.

⁴ Die Erschliessung des Baubereichs A kann ab der Eschenstrasse/Eschenring erfolgen, wenn der Neubau im Baubereich A in einer gegenüber den Baubereichen B, C, D zeitlich vorgezogenen Bauetappe erfolgt und nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung gemäss Abs. 3 aus terminlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Die Erschliessung hat gemäss Lage im Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift zu erfolgen.

⁵ Die Erschliessung des Baubereichs E kann ab der Fichtenstrasse erfolgen, wenn der Neubau im Baubereich E in einer gegenüber dem Baubereich F zeitlich vorgezogenen Bauetappe erfolgt und nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung gemäss Abs. 3 aus terminlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Die Erschliessung hat gemäss Lage im



Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift zu erfolgen.

⁶ Die Erschliessung des Baubereichs F kann ab der Fichtenstrasse erfolgen, wenn der Neubau im Baubereich F in einer gegenüber den Baubereichen B, C, D oder G, H, I, J, K zeitlich vorgezogenen Bauetappe erfolgt und nachgewiesen werden kann, dass eine Erschliessung gemäss Abs. 3 aus terminlichen Gründen nicht realisiert werden kann. Die Erschliessung hat gemäss Lage im Situationsplan über eine in das Gebäudevolumen integrierte Rampe oder einen Autolift zu erfolgen.

⁷ Die Erschliessung zur Einstellhalle für den Veloverkehr hat über Velorampen gemäss den im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erfolgen. Die Rampenneigung für den Veloverkehr beträgt max. 10 % Gefälle.

⁸ Für die Stellflächen der Feuerwehr gemäss Situationsplan sind die erforderlichen Bodendruckwerte sowie deren Zu- und Wegfahrten mit ausreichenden Manövrier- und Lufträumen sicherzustellen.

⁹ Für Gebäudezugänge gelten die Angaben gemäss begleitendem Richtprojekt A und B. Die Anzahl und die Lagen sind schematisch.

Art. 30
Fusswegverbindungen

¹ Es gelten die öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan. Das öffentliche Wegerecht ist grundbuchamtlich zu sichern. Der grundbuchamtliche Nachweis ist mit fortlaufendem Baufortschritt mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen.

² Für Fusswegverbindungen gilt eine minimale Breite von 2.00 m.

³ Für Fusswegverbindungen sind Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung zu gewährleisten.

Art. 31
Abstellplätze
Personenwagen

¹ Insgesamt sind im Bebauungsplanperimeter mind. 129 bis max. 259 Abstellplätze für Personenwagen zulässig und zu erstellen.

² Die zulässige minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Personenwagen für die Bewohnenden und Beschäftigten sowie die minimale und maximale Anzahl Abstellplätze Besuchende/Kunden sind pro Baubereich wie folgt festgelegt:

Baubereich	Minimale Anzahl Abstellplätze PW Bewohnende/ Beschäftigte	Minimale Anzahl Abstellplätze PW Besuchende/ Kunden	Maximale Anzahl Abstellplätze PW Bewohnende/ Beschäftigte	Maximale Anzahl Abstellplätze PW Besuchende/ Kunden
A	11	5	19	3
B	20	3	36	3
C	6	1	21	1



D	8	1	26	2
E	5	3	8	2
F	8	1	20	2
G	11	1	18	2
H	10	1	23	2
I	10	1	23	3
J	10	1	23	2
K	11	1	18	2

² Wird die zulässige Anzahl Abstellplätze Personenwagen bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Potenzial auf andere Baubereiche transferiert werden. Transfers von Abstellplätzen bzw. Nutzungsrechten und -beschränkungen sind privatrechtlich zu sichern und im Grundbuch anzumerken.

³ Innerhalb der jeweiligen Teilgebiete A und B des Bebauungsplans sind für die Baubereiche A bis F sowie für die Baubereiche G bis K jeweils mind. 2 Abstellplätze für Car-Sharing zu erstellen. Diese Abstellplätze sind Bestandteil der minimalen und maximalen Anzahl Abstellplätze für Personenwagen gemäss Abs. 1. Das Car-Sharing-Konzept und der Zeitpunkt der Inbetriebnahme ist im Rahmen des ersten Baubewilligungsverfahrens der jeweiligen Baubereiche aufzuzeigen und von der Gemeinde bewilligen zu lassen.

⁴ Die Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. In den Bereichen Abstellplätze Personenwagen gemäss Situationsplan sind oberirdische Abstellplätze für Besuchende oder Kunden sowie Car-Sharing-Abstellplätze zulässig. Weitere Abstellplätze für Besuchende oder Kunden sind in Einstellhallen anzubieten.

⁵ Öffentlich zugängliche Abstellplätze für Besuchende oder Kunden sind mit Gebühren gemäss kommunalen Vorgaben zu bewirtschaften.

⁶ Die Abstellplätze Personenwagen für Bewohnende und Beschäftigte pro Baubereich können ohne Rücksicht auf die Parzellengrenzen im gesamten Bebauungsplanperimeter angeordnet werden. Für den Fall, dass die Abstellplätze auf einer fremden Parzelle angeordnet werden, sind diese mittels Eintrags im Grundbuch zu sichern; dies gilt auch für die Abstellplätze Personenwagen für Besuchende oder Kunden. Die vorgezogene Bereitstellung von Abstellplätzen Personenwagen für spätere Realisierungsetappen im Bebauungsplanperimeter ist zulässig (Überhang als Vorinvestition). Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein von den betroffenen Grundeigentümern unterzeichneter Grunddienstbarkeitsvertrag abzugeben.

⁷ Werden die unterirdischen Abstellplätze Personenwagen in Etappen erstellt, so sind die Einstellhallen so zu gestalten, dass sie mit späteren Anlagen zusammengebaut werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Gemeinde ein entsprechender Nachweis abzugeben.



⁸ 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 der Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

⁹ Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Abstellplätzen (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

¹⁰ Können die Anforderungen an die Anzahl Abstellplätze nicht erfüllt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Parkplatzreglement.

Art. 32
Moto-, Velo- und
Kinderwagenstell-
plätze

¹ Die minimale Anzahl Abstellplätze für Velos bzw. leichte Zweiräder sowie für Motorräder oder Roller und die notwendigen Flächen für fahrzeugähnliche Geräte (FäG) sind pro Baubereich festgelegt:

Baubereich	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Total	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Kurzzeit	Min. Anzahl Abstellplätze Velo Langzeit	Min. Nutzflä- che (m ²) Kinderwa- gen, Veloan- hänger, FäG	Min. Anzahl Abstellplätze Motorrad
A	99	21	65	28	1
B	136	23	94	53	1
C	72	11	51	21	1
D	82	12	57	26	1
E	54	14	33	12	1
F	78	11	54	24	1
G	126	19	88	36	1
H	112	17	78	32	1
I	117	18	82	34	1
J	112	17	78	32	1
K	126	19	88	36	1

² Die Kurzzeitabstellplätze Velo und leichte Zweiräder sind oberirdisch in den Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen.

³ Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze Velo sind in einem abschliessbaren, ebenerdig zugänglichen Raum zu erstellen. Bei guter Anbindung über eine befahrbare Rampe oder durch einen genügend grossen Lift können die übrigen Langzeitabstellplätze auch in den Untergeschossen angeordnet werden. Mindestens 50 % der Langzeitabstellplätze Velo sind mit einem Elektroanschluss zu versehen.



⁴ Die Flächen für fahrzeugähnliche Geräte sind innerhalb der einzelnen Gebäude oder in den unterirdischen 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.

⁵ Alle Abstellplätze für Motorräder müssen so ausgestattet sein, dass später bei Bedarf individuell abrechenbare Ladevorrichtungen für Elektromotorräder installiert werden können. Zudem muss die elektrische Versorgung zum Gebäude bzw. zur Überbauung für eine Ausstattung von 100 % aller Abstellplätze ausgelegt bzw. vorbereitet sein. Die Erfüllung dieser Anforderungen ist bei der Baueingabe durch ein Konzept für die Elektromobilität zu belegen.

7. UMWELT UND SICHERHEIT

Art. 33 Grundwasser

¹ Bauten und Anlagen, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen, sind grundsätzlich nicht zulässig. ~~Ausnahmen (z. B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand die gesetzlichen Anforderungen einhalten.~~ Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Für die Erteilung einer Ausnahmebewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist zudem eine Interessenabwägung erforderlich.

Art. 34 Energie

¹ Neubauten sind nach MINERGIE-A, MINERGIE-P, Zielwert SIA 380/1: 2016, ~~SIA-Effizienzpfad Energie~~, SIA 390/1 Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden, SNBS Gold und SNBS Areal oder einem gleichwertigen Standard auszuführen und zu zertifizieren. Je nach Gebäude kann eine angepasste Wahl getroffen werden.

² Trafostationen sind gemäss den Lagen «T» im Situationsplan zulässig. Sie sind von aussen zugänglich und an die Nebenbauten (N1, N2) gestalterisch und baulich gut zu integrieren. Vor Einreichung des ersten Baugesuchs für die 1. Bauetappe ist diesbezüglich mit den Centralschweizerischen Kraftwerken (CKW), Luzern, Kontakt aufzunehmen. Die Dimensionierung der Trafostation ist für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzusehen.

Art. 35 Lärmschutz

¹ Die Lärmschutzanforderungen richten sich nach den Bestimmungen von Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es kommen die Immissionsgrenzwerte zur Anwendung:

- Für die Baubereiche A bis F (bzw. das Teilgebiet A) kommen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES III) zur Anwendung.



- Für die Baubereiche G bis L (bzw. das Teilgebiet B) kommen die Grenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES II) zur Anwendung.

Art. 36
Versorgung und
Entsorgung

¹ Die Entwässerung ist nach den Grundsätzen Verdunstung-Nutzung-Versickerung zu planen und zu realisieren.

² Ein detailliertes Kanalisationskonzept mit Angaben über die Sammlung, Retention, Versickerung und Abführung von Meteor- und Abwasser ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Grundsätze des Generellen Entwässerungsplans (GEP) sind zu beachten und mit jedem Baugesuch durch ein detailliertes Entwässerungs- und Kanalisationsprojekt einzureichen.

Art. 37
Werkleitungen

¹ Die Kosten für die Verlegung von Werkleitungen sind vor dem Baubewilligungsverfahren mit den Werkeigentümern zu klären. Die Verlegung hat nach den Vorgaben der Werkleitungseigentümerschaften zu erfolgen. Die Leitungsverläufe der Werkleitungen sind mit dem Umgebungsplan zu koordinieren.

Art. 38
Abfallentsorgung

¹ Für die Abfallentsorgung (d. h. Kehricht, Papier, Karton) der Baubereiche A bis D sind im Bereich Freiraum «Quartierplatz B» an der Seetalstrasse und für die Baubereiche G bis K im «Strassenvorzone F-M» vor dem Baubereich G an der Fichtenstrasse gemäss Situationsplan jeweils gemeinsame Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen zu erstellen. **Die Bedienung der Sammelstelle beim Quartierplatz B hat vollständig auf privatem Grundstück zu erfolgen.** Die Anzahl und die Dimensionierungen der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen sind im Baugesuch abschliessend in Abstimmung mit der Geschäftsstelle REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) festzulegen. Zusätzliche Container für Gewerbeabfall und für Grüngut sind an den Standort der Unterflur-Sammelstellen anzugliedern. Die Detailpläne zur Entsorgung sind mit dem Entsorgungsunternehmen vor Einreichung des Baugesuchs bei der Gemeinde abzusprechen.

² Die Abfallentsorgung (d. h. für Kehricht, Papier, Karton) und die Sammelstelle für Grüngut der Baubereiche E und F haben nach Möglichkeit primär an den Sammelstellen gemäss Abs. 1 zu erfolgen. Ansonsten können Sammel- und/oder Bereitstellungsstellen im Bereich «Strassenvorzone F» vor dem Baubereich E an der Fichtenstrasse gemäss Situationsplan erstellt werden, wenn sie sich gut eingliedern und mit Bepflanzungen eingefasst sind. Die Anzahl und die Dimensionierungen ist im Baugesuch abschliessend in Abstimmung mit der Geschäftsstelle REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) festzulegen.

Art. 39
Störfallvorsorge

¹ Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor Störfällen ist der Risikobericht zum Bebauungsplan vom 23.01.2026 / [rev. 05.08.2026](#) begleitend.

² Aufgrund der darin ausgewiesenen Nutzungen ist das Störfallrisiko tragbar. Massnahmen zum Schutz vor Störfällen sind freiwillig.



³ Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht – insbesondere die vorgesehenen Nutzungen – wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren und durch die Dienststelle Umwelt und Energie erneut prüfen zu lassen, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

Art. 40
Bodenschutzkonzept

¹ Beim ersten Baugesuch der Baubereiche G – K ist über diesen Perimeter ein Bodenschutzkonzept gemäss kantonalen Vorgaben zu erstellen.

Art. 41
KbS-Einträge,
Aushub- und
Entsorgungskonzept

¹ Für die beiden Betriebsstandorte Nrn. 1024B0013 und 1024B0084 mit der Beurteilung «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» ist mit den jeweiligen Baugesuchen ein Aushub- und Entsorgungskonzept gemäss kantonalen Vorgaben zu erstellen.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 42
Ausnahmen

¹ Der Gemeinderat kann Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer besseren oder mindestens gleichwertigen Lösung führen, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden.



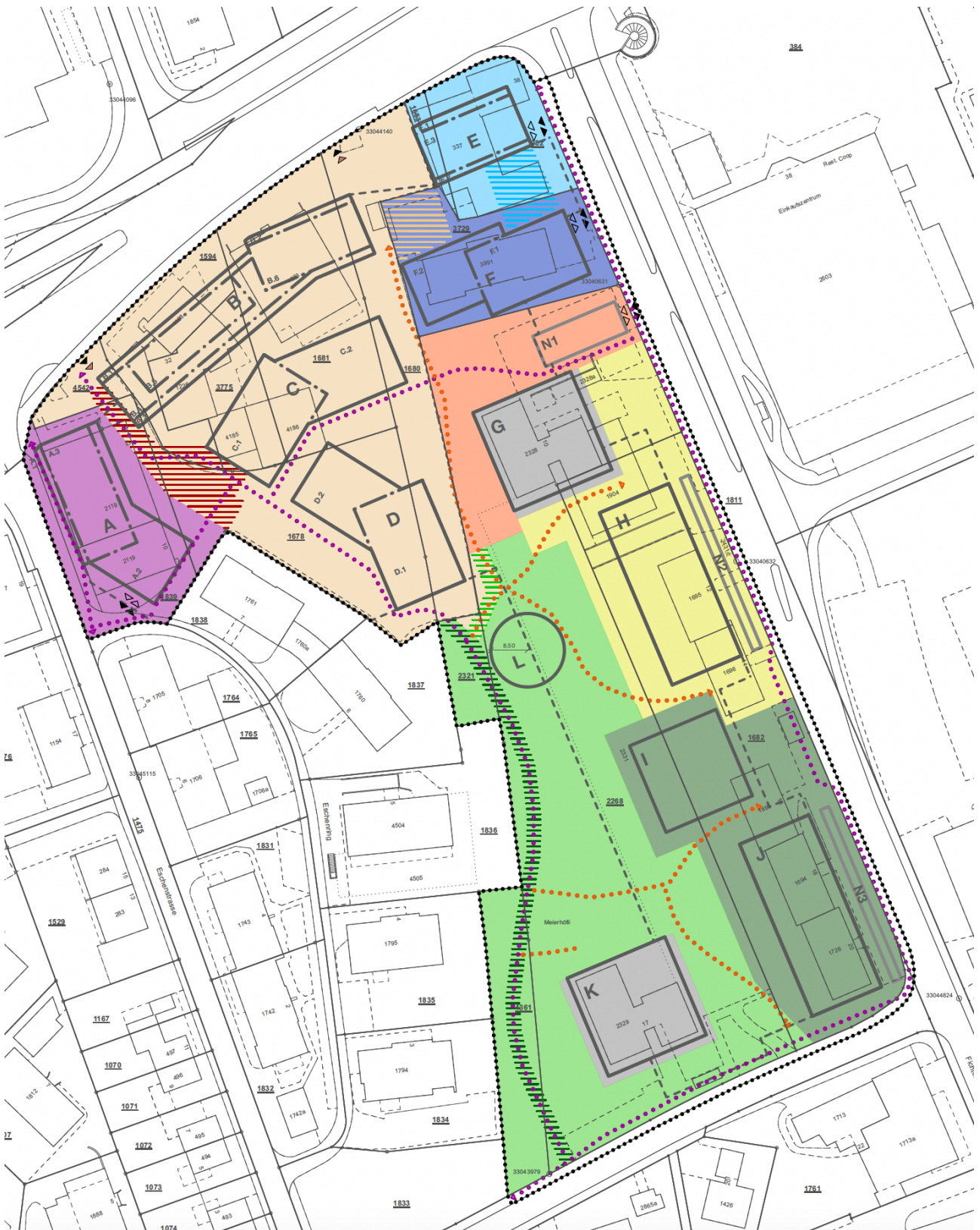
9.

ANHANG

Anhang 1 Etappenbegren- zungsplan

Bei einer Etappierung des Areals gilt der folgende Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum. Die Realisierung des Freiraums erfolgt gemäss Art. 19 bis 27:

Etappe	Vorschrift
 Violett	Die Etappe kann selbständig realisiert werden oder koordiniert mit der Etappe Beige. Es ist der Baubereich A sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Hellblau	Die Etappe kann selbständig realisiert werden, die Erschliessung erfolgt gemäss Art. 29. Es ist der Baubereich E sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Dunkelblau	Die Etappe kann selbständig realisiert werden, die Erschliessung erfolgt gemäss Art. 29. Es ist der Baubereich F sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Beige	Die Etappe kann selbständig realisiert werden oder koordiniert mit den Etappen Violett, Hellblau und/oder Dunkelblau. In dieser Etappe sind die Baubereiche B, C und D sowie die angrenzenden Freiraumbereiche gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Orange	Diese Etappe ist koordiniert und integral zusammen mit dem Baustart der zuerst startenden Etappe Beige oder Gelb zu realisieren. Es ist der Baubereich N1 (Einstellhallenzufahrt) sowie der angrenzende Freiraum gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Gelb	Die Etappe kann selbständig realisiert werden. In dieser Etappe sind die Baubereiche H und N2 sowie die angrenzenden Freiraumbereiche zu realisieren.
 Dunkelgrün	Die Etappe kann selbständig realisiert werden. In dieser Etappe ist der Baubereich I, J und N3 sowie die angrenzenden Freiraumbereiche zu realisieren.
 Hellgrün	Die Etappe kann selbständig realisiert werden, spätestens jedoch mit der Etappe Gelb. In dieser Etappe ist der Baubereich L sowie die angrenzenden Freiraumbereiche gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren.
 Grau	Die Etappe kann selbständig realisiert werden. In dieser Etappe ist die Sanierung, zulässige Erweiterung oder Ersatzneubau der Hochhäuser in den Baubereiche G und K sowie die angrenzenden Freiraumbereiche gemäss Begrenzung im Plan zu realisieren. Die Baubereiche G und K können unabhängig und jederzeit separat voneinander erfolgen.
 Rot-Beige überlagernd	Diese Etappe kann als Belagsprovisorium erstellt werden, bis alle angrenzenden Etappen fertiggestellt sind. Spätestens mit den Bauabschlüssen der Etappen Violett und Beige ist der Freiraumbereich definitiv fertigzustellen.
 Hellgrün-Beige überlagernd	Diese Etappe (Fussgängerverbindungen) ist mit der zuerst fertiggestellten Etappe Beige oder Hellgrün provisorisch zu realisieren und mit der zuletzt erstellten Etappe Beige oder Hellgrün definitiv zu erstellen.
 Dunkelgrün- Hellgrün überlagernd	Diese Etappe (Fusswegverbindung öffentlich) ist zusammen mit der zuerst fertiggestellten Etappe Dunkelgrün oder Gelb provisorisch zu realisieren. Die definitive Fertigstellung erfolgt mit der Etappe Hellgrün.
 Dunkelblau- Beige überlagernd	Diese Etappe kann als Belagsprovisorium erstellt werden, bis alle angrenzenden Etappen fertiggestellt sind. Spätestens mit den Bauabschlüssen der Etappen Beige und Dunkelblau ist der Freiraumbereich definitiv fertigzustellen.
 Hellblau-Blau überlagernd	Diese Etappe kann als Belagsprovisorium erstellt werden, bis alle angrenzenden Etappen fertiggestellt sind. Spätestens mit den Bauabschlüssen der Etappen Hellblau und Dunkelblau ist der Freiraumbereich definitiv fertigzustellen.



Anhang 2 Wurzelraum

Wurzelraumplan Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A



Wurzelraumplan Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B

