

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
Raum und Wirtschaft (rawi)
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
rawi.lu.ch

per E-Mail
Gemeinderat Emmen

Luzern, 10. August 2026

VORPRÜFUNGSBERICHT Gemeinde Emmen: Bebauungsplan Meierhöfli Metti

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom **2. April 2026** ersuchen Sie um Vorprüfung des Bebauungsplans Meierhöfli Metti.
Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. Einleitung

1 Ausgangslage

Im Zentrum von Emmenbrücke soll ab dem Jahr 2029 schrittweise ein attraktives, modernes und lebenswertes Quartier entstehen. Der vorliegende Bebauungsplan bildet die Grundlage für das Innenentwicklungsprojekt, mit dem die unternutzten und alten Bausubstanzen ersetzt werden können. Neben der Innenentwicklung und Siedlungserneuerung sollen auch die Freiräume und Plätze im Quartier attraktiver und die Wege für Fussgänger und Velofahrer sicherer werden.

Zusammen mit entwicklungswilligen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, einem Städtebaubüro und erfahrenen Fachpersonen hat die Gemeinde im Jahr 2021 eine Entwicklungsstudie erarbeitet. Basierend auf der Entwicklungsstudie wurde anschliessend über zwei Teilgebiete je ein Studienauftrag durchgeführt. Die Siegerprojekte bilden als Richtprojekte die Grundlage für den Bebauungsplan Meierhöfli Metti.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; Projektleiter Ivo Näpflin, Tel. 041 228 69 24) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe)
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif)
- Dienststellen Landwirtschaft und Wald (lawa)
- Verkehrsverbund Luzern (VVL)
- Gemeindeverband LuzernPlus

An der Bereinigungsbesprechung vom 18. Juni 2026 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen geklärt. Auf der Grundlage der besprochenen Bereinigungstabelle wird das Vorprüfungsverfahren weitergeführt und abgeschlossen. Die für die Überarbeitung des Bebauungsplans zu berücksichtigende Anträge werden im Folgenden aufgeführt.

B. Beurteilung

1 Würdigung der Vorlage

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.

2 Sonderbauvorschriften

2.1 Art. 33, Grundwasser

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Richtprojekt sind bei einem Teil der Gebäude Tiefgaragen mit zwei Untergeschossen vorgesehen. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen ([Gewässerschutzverordnung \[GSchV\], Anhang 4](#)). Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10% vermindert wird. Für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV ist zudem eine Interessenabwägung erforderlich.

Antrag: Mit einer Ergänzung der Bestimmungen ist klarzustellen, dass die im Richtprojekt gezeigten Unterniveaubauten nur unter den erwähnten gesetzlichen Anforderungen bewilligungsfähig sind.

2.2 Art. 34, Energie

Art. 34 Abs. 1 der Sonderbauvorschriften erwähnt das Merkblatt SIA-2040, SIA-Effizienzpfad. Dieses Merkblatt wurde jedoch per 1. Februar 2025 abgelöst durch die Norm SIA 390/1 «Klimapfad – Treibhausgasbilanz über den Lebenszyklus von Gebäuden».

Antrag: Die Formulierung ist anzupassen.

2.3 Art. 38 Abs. 1, Entsorgung

Die Formulierung lässt die Interpretation zu, dass die Entsorgung direkt ab der Kantonsstrasse erfolgen kann.

Antrag: Die Bestimmung ist so zu formulieren, dass die Zufahrt über die interne Vorzone stattfindet.

2.4 Art. 39, Störfallvorsorge

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der Seetalstrasse. Dies bedeutet, dass bei einem Störfall Personen durch Gefahrguttransporte geschädigt werden können, insbesondere im Freien. Der erstellte Risikobericht und die darin aufgeführten Schutzmassnahmen wurden durch die kantonale Fachstelle (Dienststelle uwe) geprüft. Diese stellt folgende Anträge:

- Das Treppenhaus in Gebäuden, die im Konsultationsbereich der Seetalstrasse liegen, sollte ins Innere des Gebäudes verlegt werden oder die Fassade des Treppenhauses ist mit einem ausreichenden Hitzeschutz zu versehen.
- Im EG braucht es einen Notausgang auf die zur Seetalstrasse gegenüberliegende Seite.
- Auf empfindliche Nutzungen (KITA, Altersheim etc.) in Strassennähe sollte verzichtet oder dazu besondere Schutzmassnahmen umgesetzt werden.

Gemäss Art. 39 Abs. 1 SBV ist der Risikobericht wegleitend. Die Prüfergebnisse der kantonalen Dienststelle sind im weiteren Planungsverlauf zu berücksichtigen.

Antrag: Der Risikobericht ist mit der Beurteilung der Dienststelle uwe zu ergänzen.

3 Weitere Aspekte

3.1 Freiraum

Der Bebauungsplan weist gute Vorgaben zur qualitativen Gestaltung des Freiraums auf. Eine Überprüfung, ob die Anforderungen hinsichtlich Freiraumversorgung erfüllt werden, ist nicht ersichtlich.

Antrag: Die minimalen zu realisierenden Freiflächen sind rechnerisch nachzuweisen.

3.2 Bodenschutzkonzept

Gemäss Berechnungen der Dienststelle uwe wird durch die geplante Überbauung mittelfristig Boden im Ausmass von rund 5'800 m² beansprucht. Damit wird ein Bodenschutzkonzept notwendig.

Antrag: Die Sonderbauvorschriften sind dahingehend zu ergänzen, dass mit Einreichung des ersten Baugesuchs im Teilgebiet B ein Bodenschutzkonzept einzureichen ist.

3.3 Belastete Standorte

Im Perimeter des Bebauungsplan Meierhöfli Metti bestehen zwei Einträge im [Kataster der belasteten Standorte \(KbS\)](#). Die beiden Betriebsstandorte sind unter den Standort-Nrn. 1024B0013 und 1024B0084 und mit der Beurteilung «belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten» im KbS verzeichnet. Im Bereich der belasteten Standorte sind Aushubarbeiten vorgesehen.

Antrag: In den Sonderbauvorschriften ist auf die belasteten Standorte hinzuweisen.

C. Ergebnis

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan ist sorgfältig ausgearbeitet und ermöglicht eine qualitative Innenentwicklung an zentraler Lage. Die Unterlagen sind vollständig vorliegend und können als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

(ohne Unterschrift gültig)

Pascal Wyss-Kohler

Leiter Recht

+41 41 228 6532

Pascal.Wyss@lu.ch

Kopie an:

- Zeitraum Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur

Anhang geprüfter Planungsinstrumente

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- 101 Situationsplan mit Schnitten (1:500), Entwurf vom 11. März 2026
- 102 Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 11. März 2026

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- 100 Begleitschreiben der Gemeinde Emmen vom 2. April 2026
- 103 Richtprojekt Architektur Teilgebiet A (Seetalstrasse)
- 104 Richtprojekt Architektur Teilgebiet B (Fichtenstrasse)
- 105 Richtprojekt Freiraum Teilgebiet A (Seetalstrasse)
- 106 Richtprojekt Freiraum Teilgebiet B (Fichtenstrasse)
- 107 Richtprojekte Meierhöfli Metti, Projektwürdigungen Fachgremium
- 108 Mobilitätskonzept
- 109 Fachbericht Lärm Teilgebiet A und B
- 110 Risikobericht nach Störfallverordnung
- 111 Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- 112 Nachhaltigkeitskonzept
- 113 Geotechnisches Gutachten
- 114 Ver- und Entsorgungskonzept
- 115 Verkehrstechnische Nachweise Teilgebiet A und B
- 116 Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet A
- 117 Kennwerte Richtprojekt Teilgebiet B
- 118 Nachweis anrechenbare Gebäudefläche pro Baubereich
- 119 Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Seetalstrasse, Schlussbericht
- 120 Entwicklung «Meierhöfli Metti» Studienauftrag Fichtenstrasse, Schlussbericht
- 121 Fachliche Stellungnahme Mitwirkung Baubereich F
- 122 Mitwirkungsbericht Richtprojekt