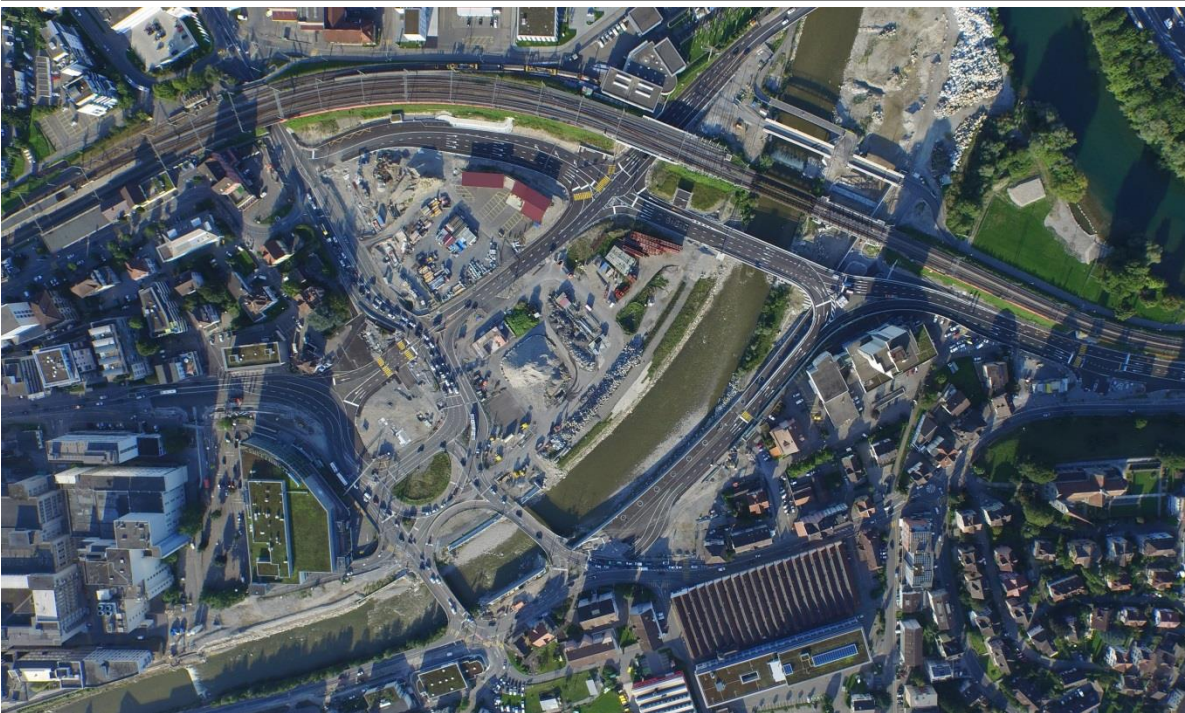




34/15 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Teiländerung des Bau- und Zonenreglements der Gemeinde Emmen sowie des Zonenplans als Grundlage für die Bebauungspläne am Seetalplatz

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Die Entwicklung rund um den Seetalplatz ist in vollem Gang. Die Bauarbeiten haben im Herbst 2013 begonnen. Seit Oktober 2015 ist der Grosskreisel planmässig in Betrieb. Nach Abschluss des Strassen- und Hochwasserschutzprojektes sollen nun die Hochbauten dem Ort ein neues Gesicht geben. Diese werden durch vier grundeigentümergebundene Bebauungspläne (A1, A2/A3, A4/A5, B1-3) sowie die Anpassung der Nutzungsplanung ermöglicht und gesichert. Die Planungen basieren auf dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord, vom Einwohnerrat am 22. März 2011, und auf dem Städtebaulichen Leitbild, vom Einwohnerrat Emmen am 25. März 2014 zustimmend zur Kenntnis genommen. Zwischen Oktober 2014 und März 2015 hat die kantonale Vorprüfung dieser Planungsinstrumente stattgefunden. Die Dokumente wurden daraufhin überarbeitet und vom 21. September 2015 bis 20. Oktober 2015 der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgelegt.

Der Erlass der Bebauungspläne bedingt eine gleichzeitige Teiländerung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans. Die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements benötigt gemäss Geschäftsordnung des Einwohnerrates Emmen zwei Lesungen. Die Bebauungspläne und die Zonenplanänderung könnten in einer Lesung verabschiedet werden. Aufgrund der Komplexität legt der Gemeinderat dem Einwohnerrat das gesamte Paket gemeinsam vor. Dabei ist vorgesehen, an der Sitzung des Einwohnerrates im Dezember 2015 die 1. Lesung der Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans (34/15) und die Behandlung der vier Bebauungspläne (35/15 bis 38/15) durchzuführen. Bei der Behandlung der vier Bebauungspläne wird jedoch die Schlussabstimmung aufgeschoben auf den Termin der 2. Lesung der Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans (34/15). Damit ist gewährleistet, dass für alle zusammenhängenden Botschaften (34/15 bis 38/15) zum gleichen Zeitpunkt die Schlussabstimmung stattfindet und die anschliessende Referendumsfrist zur gleichen Zeit läuft.

Daher legt der Gemeinderat dem Einwohnerrat bereits anlässlich der 1. Lesung der Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie des Zonenplans die vier Bebauungspläne als Gesamtpaket in folgenden fünf Berichten und Anträgen vor:

- **Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans der Gemeinde Emmen im Gebiet Seetalplatz*** (34/15)
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 1 "Bebauungsplan A1"* (35/15)
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 2 "Bebauungsplan A2/A3"* (36/15)
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 3 "Bebauungsplan A4/A5"* (37/15)
- Bericht und Antrag des Gemeinderates vom 18. November 2015 betreffend *Bebauungsplan Seetalplatz 4 "Bebauungsplan B1-3"* (38/15)

1.1 34/15 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat

Der vorliegende Bericht und Antrag 34/15 an den Einwohnerrat behandelt:

- *Teiländerung des Bau- und Zonenreglements*
- *Teiländerung des Zonenplans*

Darüber hinaus werden die folgenden, thematisch die gesamte Planung am Seetalplatz betreffenden Dokumente in diesem Bericht und Antrag dargelegt:

- *Mitwirkungsbericht vom 18. November 2015 (siehe Kapitel 3.4)*
- *Planungsbericht vom 09. September 2015 (siehe Kapitel 3.5)*
- *Bericht zur Umweltsituation 05. September 2015/ ergänzt 09. Februar 2015 (siehe Kapitel 3.6)*

Die zugehörigen vier Bebauungspläne werden dem Einwohnerrat je in einem separaten Bericht und Antrag vorgelegt.

1.2 Grundsätzliches zur Vorlage

Der Gemeinderat legt dem Einwohnerrat sämtliche Dokumente mit Stand "Mitwirkung durch die Bevölkerung" vor. Das Mitwirkungsverfahren fand vom 21. September 2015 - 20. Oktober 2015 statt. Dem Gemeinderat ist es ein Anliegen, dass der Einwohnerrat über die Eingaben der Bevölkerung informiert ist. Das heisst, die Dokumente sind auf dem gleichen Stand, wie die Bevölkerung sie gesehen und dazu Stellung genommen hat. Im Mitwirkungsbericht werden die eingegangenen Stellungnahmen dargelegt und beantwortet. Die Änderungsanträge aus der Mitwirkung, die der Gemeinderat für sinnvoll erachtet, sind unter Ziffer 4.2 aufgelistet und müssen durch den Einwohnerrat bestätigt werden. Sämtliche vom Einwohnerrat in der 1. Lesung beschlossenen Änderungen fliessen in die öffentliche Auflage ein. Diese wird voraussichtlich im Februar 2016 stattfinden.

2. Bisheriger Planungsprozess

Der Kanton Luzern, die Gemeinde Emmen, die Stadt Luzern sowie die Gemeinde Littau (seit 2010: Stadt Luzern) haben Ende 2006 beschlossen, das gesamte Gebiet um den heutigen Seetalplatz zum neuen Stadtzentrum „Luzern Nord“ zu entwickeln. Ziel ist ein attraktives neues Zentrum für den Raum Luzern Nord, in dem eine markante Angebotserweiterung an qualitätsvollen Arbeitsplätzen und Wohnungen angestrebt wird.

2.1 Testplanung und Masterplan 2008 - 2010

Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens 2008/2009 mit vier renommierten Architekturbüros wurde eine Vision für das neue Stadtzentrum und ein städtebauliches Konzept erarbeitet. Darauf aufbauend wurde 2010 der Masterplan "Stadtzentrum Luzern Nord" als gemeindeübergreifendes Planungsinstrument erstellt. Er macht Aussagen zur Einteilung von Baufeldern, deren Ausnutzung, Geschossigkeiten und Nutzungsvorgaben sowie zur Erschliessung der Baufelder. Des Weiteren sind im Plan die übergeordneten Aussagen zum Verkehr und zu den Freiräumen insbesondere dem Hochwasserschutz enthalten.

Der Masterplan wurde im Herbst 2010 mit der Kenntnisnahme bzw. Genehmigung für die beteiligten Partner und für die kommunale wie kantonale Verwaltung selbstbindend und vom Einwohnerrat am 22. März 2011 zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.2 Städtebauliches Leitbild 2014

Der Masterplan legt ausserdem fest, dass zur Erarbeitung der Bebauungspläne ein architektonisches Leitbild, ein Freiraumkonzept und ein Plan Lumière erstellt werden müssen. Diese drei fachlichen Planungen wurden zu einem städtebaulichen Leitbild zusammengefasst.

Das Ziel des städtebaulichen Leitbildes ist die Realisierung einer städtebaulich überzeugenden Gesamtentwicklung des Areals mit attraktiven Freiräumen. Es ist wegweisend für die Weiterentwicklung der einzelnen Teilgebiete. Das städtebauliche Leitbild wurde am 25. März 2014 durch den Einwohnerrat zustimmend zur Kenntnis genommen.

2.3 Nutzungsplanung und Bebauungspläne

Die Teiländerung der Nutzungsplanung und die vier Bebauungspläne sind die Instrumente, in denen die Vorgaben des Masterplans und des städtebaulichen Leitbilds grundeigentümergebunden gesichert werden. Sie wurden gleichzeitig erarbeitet und zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Kantonale Vorprüfung

Die kantonale Vorprüfung hat von Oktober 2014 bis März 2015 stattgefunden. Die Ergebnisse und die Änderungen, die aufgrund der kantonalen Vorprüfung in den Dokumenten vorgenommen wurden, sind im Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung in Kapitel 5.1 nachzulesen. Der Bevölkerung wurde der Stand der überarbeiteten Unterlagen nach der kantonalen Vorprüfung vorgelegt. Dem Einwohnerrat liegt der gleiche Stand der Dokumente vor.

Mitwirkung der Bevölkerung

Vom 21. September 2015 bis 20. Oktober 2015 hat die Mitwirkung der Bevölkerung stattgefunden. Der Mitwirkungsbericht mit den Änderungsanträgen des Gemeinderates liegt dem Einwohnerrat vor (siehe Ziffer 4.2 des vorliegenden Berichts und Antrags).

3. Nutzungsplanung

Der Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65-71 PBG) ergänzt und präzisiert für das Planungsgebiet das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan. Er darf in angemessener Weise von der zugrundeliegenden Nutzungsplanung abweichen.

Die Umzonung und die Änderung im Reglement werden am Seetalplatz notwendig, da die Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans wesentlich von den bestehenden Zonen abweichen. Neu wird den Bebauungsplänen im Zonenplan die passende Zone mit den entsprechenden Definitionen im Bau- und Zonenreglement zugrunde gelegt.

3.1 Teiländerung des Bau- und Zonenreglements

Das Bau- und Zonenreglement wird um die Grünzone Gewässerraum Gr-G (Art. 21a) ergänzt.

Die Nutzungszuweisung für öffentliche Zwecke am neuen Seetalplatz wird von "Wiese, Platzgestaltung" in "öffentlicher Platz, unterirdische Anlagen" geändert.

3.2 Teiländerungen des Zonenplans

Im Zonenplan werden die Grundstücke der Bebauungsplangebiete A1, A4/ A5 und B1-3 vollständig in der Speziellen Kernzone (K-S) mit überlagerter Kreativzone liegen, das Gebiet des Bebauungsplans A2/A3 liegt bereits in der Speziellen Kernzone mit überlagerter Kreativzone. Die notwendigen, zusätzlichen Strassenbereiche für das Strassenprojekt werden herausgenommen. Der Gewässerraum wird, dem Hochwasserschutzprojekt entsprechend, entlang der Kleinen Emme erweitert und ebenfalls im Zonenplan ausgeschieden.

4. Resultat der Mitwirkung

Im Mitwirkungsbericht werden sämtliche Eingaben der Mitwirkung durch die Bevölkerung gemäss § 6 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern aufgeführt. Der Gemeinderat nimmt dazu Stellung, beantwortet Fragen und gibt an, in welchen Bereichen Änderungen der Unterlagen vorgenommen werden sollen. Änderungen in den Unterlagen sind *kursiv und unterstrichen* markiert.

Die Resultate der 1. Lesung im Einwohnerrat werden den Mitwirkenden zugestellt und der Mitwirkungsbericht wird öffentlich auf www.emmen.ch einsehbar sein.

Da sich der Mitwirkungsbericht auf alle Bestandteile der Planungen bezieht, ist er in den vorliegenden Bericht und Antrag 34/15 integriert. Die Änderungen gelten jeweils für die einzelnen Bebauungspläne, wie im Mitwirkungsbericht dargestellt.

Der Gemeinderat schlägt in den Dokumenten folgende Änderungen vor:

4.1 Anpassung Bebauungspläne

Anpassung Planlegende aller Bebauungspläne

Bereich für *publikumsorientierte* öffentliche-Erdgeschossnutzungen.

Bebauungsplan A4/A5 (B+A 37/15)

Erweiterung "Baubereich unterirdische Bauten" um den Bereich "Feinerschliessung" zwischen den beiden Baubereichen A4 und A5.

4.2 Anpassung Sonderbauvorschriften

Kennzahlen Verkehrsaufkommen

Art. 16 bzw. 17 Abs. 3: Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens sind die im Anhang aufgeführten Kennzahlen zu verwenden. *Der Gemeinderat kann die Kennzahlen bei massgeblich geänderten Bedingungen unter Beizug eines Experten anpassen.*

Prüfung Verkehrsaufkommen

Art. 17 bzw. 18 Abs. 3: Die Parkieranlagen sind mit einem Parkleitsystem auszustatten, welches den Verlauf der Fahrten dokumentiert. Die Betreiber überprüfen periodisch, ob das dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord zugrundeliegende Verkehrsaufkommen in den Abendspitzenstunden gemäss Art. 16 Abs. 2 und das tägliche Verkehrsaufkommen von 1'400/ 1'600/ 3'000/ 1'400 Fahrten im Jahresdurchschnitt eingehalten wird.

Dosierung Verkehrsaufkommen

Art. 17 bzw. 18 Abs. 5: ... im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z. B. Lichtsignalanlagen, temporäre Beschränkungen der Ausfahrt Tarifaufstufungen).

Massnahmen bei Überschreitung

Art. 17 bzw. 18 Abs. 6: Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so ist auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) a) die Anzahl zulässiger Fahrten gemäss Art. 16 Abs. 2 zu reduzieren b) und/oder es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen.

Art. 17 bzw. 18 Abs. 7 wird wie folgt ergänzt:

Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.

Abstellfelder Velos und Motorräder

Art. 17 bzw. 18 Abs. 9: ~~An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten.~~ Die Anzahl der Abstellplätze für Velos und Motorräder im Geltungsbereich bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen VSS-Norm (SN 640 065) Die Veloabstellplätze sind entsprechend der VSS-Norm SN 640 066 (Projektierung von Veloparkieranlagen) auszuführen. Die Abstellplätze sind sicher, leicht zugänglich und gut erkennbar zu platzieren. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein.

Energiestandard

Art. 20 bzw. 21 Abs. 1:

Neubauten müssen bezüglich der energetischen und ökologischen Anforderungen mindestens dem Label Minergie-P-Eco oder Minergie-A-Eco Standard entsprechen oder einem in der Wirkung mindestens gleichwertigen Energiestandard sowie hohen ökologischen Anforderungen gemäss den Leitkriterien der 2000-Watt-Gesellschaft entsprechen.

Alternativ kann das Areal das Zertifikat 2000-Watt-Areal erlangen (Zertifikat "Areal in Entwicklung" und "Areal in Betrieb").

Werden andere, in ihrer Wirkung gleichwertige Energiestandards vorgesehen, ist ein Qualitätssicherungssystem QS für Planung, Ausführung und Vollzug für die hohen ökologischen Anforderungen gemäss Leitkriterien der 2000-Watt-Gesellschaft nachzuweisen.

5. Planungsbericht

Der Planungsbericht dient als orientierende Beilage. Darin sind alle Planungsschritte, Grundlagen und Überlegungen sowie die Änderungen basierend auf der kantonalen Vorprüfung zusammengefasst, die für das Planungsverfahren relevant sind.

6. Bericht zur Umweltsituation

Mit dem Bericht zur Umweltsituation soll die Einhaltung der Umweltschutzvorschriften beurteilt werden und es sollen Massnahmen für die umweltverträgliche Ausgestaltung der Arealentwicklung formuliert werden.

Die im Planungssperimeter vorgesehenen Nutzungen unterliegen formell nicht der Umweltverträglichkeitsprüfungspflicht, da kein gesetzlicher Schwellenwert überschritten wird. Die beteiligten kantonalen Stellen und die Gemeinde Emmen kamen übereinstimmend zum Schluss, dass dennoch eine Umweltberichterstattung die Planung begleiten soll. Deren Ergebnisse liegen in der Form eines Berichtes zur Umweltsituation ebenfalls vor. Aufgrund der gegebenen Lage der Baubereiche wurde ein vertiefender Risikobericht für das Kapitel Störfallvorsorge erarbeitet.

In der Gesamtplanung wird den Anliegen der Umwelt mit folgenden Massnahmen Rechnung getragen:

- Pflicht zur Erstellung von energieeffizienten Neubauten
- standorttypische und ökologisch wertvolle Umgebungsgestaltung

7. Kostenüberbindung

Gestützt auf die gesetzlichen Grundlagen, namentlich § 66 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern, das Bau- und Zonenreglement Art. 59 sowie die Baugebührenverordnung der Gemeinde Emmen vom 19.10.2011 sollen die Kosten für das Planungsverfahren (Bebauungspläne und Nutzungsplanänderung) den Grundeigentümern vollumfänglich überbunden werden.

8. Weiteres Vorgehen

Einwohnerrat 1. Lesung	15. Dezember 2015
Überarbeitung Unterlagen	Dezember 2015/ Januar 2016
Vorlage an Gemeinderat	Januar 2016
Öffentliche Auflage	Februar 2016
Einspracheverhandlungen	März 2016
Überarbeitung	Mai 2016
Beschluss Gemeinderat	Anfang Juni 2016
BVK 2. Lesung	28. Juni 2016
Einwohnerrat 2. Lesung	5. Juli 2016
Referendumsfrist (60 Tage)	bis Mitte September 2016
Genehmigung Regierungsrat	bis November 2016

9. Antrag

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

1. Genehmigung der *Teiländerung des Bau- und Zonenreglements* gemäss Bericht und Antrag und dem Dokument " Bau- und Zonenreglement (BZR) Teiländerung "Seetalplatz" vom 9.9.2015
2. Genehmigung der *Teiländerung des Zonenplans* gemäss Bericht und Antrag und dem "Zonenplan Siedlung Teiländerung Seetalplatz" Massstab 1:2'500 vom 9.9.2015
3. Genehmigung der Änderungen gemäss Mitwirkungsbericht vom 18. November 2015.
4. Kenntnisnahme des erläuternden Planungsberichts gemäss § 47 Raumplanungsverordnung vom 9.9.2015 und des Berichts zur Umweltsituation vom 5.9.2015/ ergänzt 9.2.2015
5. Zustimmung zur geplanten Kostenüberbindung gemäss Kapitel 7 im vorliegenden Bericht und Antrag.
6. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
7. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 18. November 2015

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bau- und Zonenreglement, Teiländerung Seetalplatz vom 9. September 2015
- Zonenplan Siedlung, Teiländerung Seetalplatz, 1:2'500 vom 9. September 2015
- Mitwirkungsbericht vom 18. November 2015
- Planungsbericht gemäss § 47 RPV vom 9. September 2015
- Bericht zur Umweltsituation vom 5. September 2014/ 9. Februar 2015

Folgende Dokumente liegen zur weitergehenden Information während der Büroöffnungszeiten beim Department Bau und Umwelt, Yvonne Tresch zur Einsicht auf:

- Vorprüfungsbericht des Kantons vom 30. März 2015
- Auswertung Vorprüfungsbericht vom 30. März 2015, Stand 09. September 2015
- Risikobericht für Abschnitte der Kantonsstrassen K10, K13 und K16 basierend auf der Screening-Methodik, 03. Februar 2015