

Gemeinde Emmen, ZP/BZR und Bebauungspläne im Gebiet "Seetalplatz"

Auswertung Vorprüfungsbericht vom 30. März 2015

Stand 09. September 2015

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung | |
|---|--|-------------------------------------|--|
| Zonenplan Siedlung, Teiländerung "Seetalplatz" | | | |
| Zonenplan | <p>Festlegung Gewässerraum</p> <p>Festlegung Gewässerraum bei der kleinen Emme und Ausscheidung als Freihalte- oder Grünzone.</p> <p>Festlegung der Zonengrenzen in Übereinstimmung mit dem genehmigten Projekt "Hochwasserschutz und Revitalisierung Kleine Emme" (insbesondere im Bereich Baufeld A5).</p> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Zonenplan | <p>Bereinigung Zonengrenzen</p> <p>Überprüfung und Bereinigung der Zonengrenzen in folgenden Gebieten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bebauungsplan A4/A5: im Bereich Obere Zollhausbrücke-Baubereich A5; - Bebauungsplan A4/A5: gegenüber der Gerliswilerstrasse; - Bebauungsplan A2/3: gegenüber der Gerliswilerstrasse. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|--|--|--|
| Alle Bebauungspläne | | | |
| Datenabgabe | Digitales Datenmodell Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörigen Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool). | Wird zur Kenntnis genommen und entsprechend umgesetzt. | |
| Alle Bebauungspläne | Titelblatt (Plan und Sonderbauvorschriften) [...] <i>gemäss §§ 68 ff. PBG</i> [...] | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Alle Bebauungspläne | Art. 3 Bestandteile Abs. 2: <i>a) Planungsbericht vom 5. September 2014 19. Dezember 2014</i> <i>f) Hochwasserschutzprojekt vom 6. Juli 2012</i> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Alle Bebauungspläne | Art. 4 Geltendes Recht Abs. 1: kann weggelassen werden. Abs. 3: [...] <i>wenn mit der Abweichung keine verkehrlich relevante Mehrausnutzung verbunden ist</i> [...]. | Abs. 1: beibehalten Abs. 3: ... wenn mit der Abweichung keine Mehrausnutzung (bezüglich Verkehr, Städtebau etc.) verbunden ist | es geht nicht nur um verkehrlich relevante Nutzungen (städtebauliche Verträglichkeit etc.) |
| Alle Bebauungspläne | Art. 5 Nutzweise Abs. 2: [...] <i>im Sinne von § 169 PBG.</i> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|--|--|--|
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 7 Baubereich Hochbauten</p> <p>Bereich Vordach auch im Plan variabel (1.5 m bis 3.0 m) darstellen resp. beschriften.</p> <p>Das <u>Ausmass der erwähnten Rücksprünge soll begrenzt werden</u>, damit die Fassaden gut gestaltet werden können. Dies kann beispielsweise erfolgen durch eine <u>definierte Anzahl Meter</u>, um welche die Rücksprünge zurückgesetzt werden dürfen.</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> <p>Begrenzung Rücksprünge auf 1/3 der Fassadenlänge</p> | |
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 10 Geschosshöhe, Geschosshöhe</p> <p>Aufgrund der anzustrebenden raumplanerischen Gleichbehandlung aller Grundeigentümer im Perimeter des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord wird beantragt, grundsätzlich – unter Berücksichtigung der Topografie bzw. der Strassenneigungen – von <u>derselben Vollgeschosshöhe für alle Baufelder</u> rund um den Seetalplatz auszugehen.</p> | keine Anpassung | Der Antrag, überall ein Geschoss mehr zu ermöglichen, stellt eine massive Änderung des städtebaulichen Konzepts dar. Das Areal müsste im Rahmen eines Gesamtkonzeptes städtebaulich neu begründet bzw. neu aufge-rollt werden. |
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 12 Dachgestaltung</p> <p>Abs. 2: [...] <u>Flachdächer sind vor allem zur Energiegewinnung und für den ökologischen Ausgleich zu nutzen (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) und nach Möglichkeit zu begrünen. Es sind gemäss dem "Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung" extensiv mit standorttypischen und ökologisch wertvolle Pflanzen vorzusehen einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen.</u>[..]</p> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|-------------------------------------|------------------------|
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 13 Grundsatz</p> <p>Abs. 2: [...] massgebend <u>wegleitend</u>.</p> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 18 Parkierung</p> <p>Abs. 2: [...] Der 2. Satz ist gestützt auf die Ausführungen zu Art. 15 und Art. 16 des Bebauungsplans A1 zu korrigieren (betrifft nur A1).</p> <p>Abs. 3: [...] zugrundeliegende <u>tägliche Verkehrsaufkommen von 1'400 Fahrten im Jahresdurchschnitt</u> eingehalten wird.</p> <p>Abs. 4: [...] verfügt deren Erhöhung <u>Anpassung</u> [...].</p> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 19 Lärmschutz</p> <p>Abs. 2: [...] <u>Die Anforderungen an lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben richten sich nach Art. 31 LSV (Einhaltung Immissionsgrenzwerte) Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte).</u> [...]</p> <p>Abs. 3: [...] <u>Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie eine allfällige Etappierung sind spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.</u> [...]</p> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Alle Bebauungspläne | <p>Art. 24 Qualitätssicherung</p> <p>Abs. 3 letzter Satz: [...] <u>Das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens muss vom städtebaulichen Begleitgremium nicht beurteilt werden.</u> [...]</p> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|--|-------------------------------------|--|
| Alle Bebauungspläne | Art. 26 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans Dieser Artikel kann weggelassen werden. | keine Anpassung | Der Vollständigkeit halber soll dieser Artikel bestehen bleiben. |
| Alle Bebauungspläne | Ergänzung SBV (Luftschadstoffe) Die Sonderbauvorschriften sind mit der Pflicht zur lufthygienischen Messung zu Lasten der Dienststelle vif, koordiniert durch die Dienststelle uwe, zu ergänzen. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Alle Bebauungspläne | Ergänzung SBV (Risikovorsorge) Die Sonderbauvorschriften sind mit einem zusätzlichen Artikel über die Vorgaben zur Risikovorsorge zu ergänzen, insbesondere in baulicher Hinsicht – durch Evaluation idealer Massnahmen in den qualitativen Konkurrenzverfahren und deren Verbindlichkeitserklärung für das Baubewilligungsverfahren – und allenfalls auch in betrieblicher Hinsicht. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Bebauungsplan A1 | Planinhalte und Legende bezüglich Anlieferung und Kurzzeitparkierung Bezüglich der Planinhalte und Legendenelemente „Strassenraum Reussbühlstrasse“ sowie „Zufahrt / Wegfahrt Baubereich und Tiefgarage“ wird auf die detaillierten Ausführungen zu Art. 16 der Sonderbauvorschriften [...] <u>Zufahrt / Wegfahrt Baubereich und Tiefgarage; Anlieferung und Kurzzeitparkplätze</u> [...] verwiesen. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|---|------------------------|
| Bebauungsplan A1 | Art. 1 Zweck [..] <i>Verwaltungs- <u>respektive</u> Geschäftsgebäudes [..]</i> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Bebauungsplan A1 | Art. 6 Überbauungsziffer Mit der Definition des Baubereichs A1, den vollständig umschliessenden Pflichtbaulinien und den maximalen Höhen ist das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert. <i>Art. 6 ist daher ersatzlos zu streichen.</i> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Bebauungsplan A1 | Art. 7 Baubereich Hochbauten Abs. 4: Dieser Absatz gehört aufgrund seines Raumbezugs nicht in den Art. 7, sondern in den Art. 13 (Grundsatz Freiraum). | Verschiebung Abs. 4 nach Art. 13 | |
| Bebauungsplan A1 | Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten Abs. 2: [..] <i>Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist <u>im Baubewilligungsverfahren von Baubereich A1</u> ist als Anschlussstelle für eine <u>künftige mögliche</u> unterirdische Verbindung zum benachbarten Baubereich B1 des Bebauungsplans "Seetalplatz Ost, B1-B3" freizuhalten <u>baulich und rechtlich zu sichern.</u> [..]</i> | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Bebauungsplan A1 | Art. 9 Maximale Höhenkoten von Gebäuden Abs. 1: [..] <i>im Sinne von Art. 12 Abs. 3 <u>und Art. 10</u> [..]</i> | ... dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 12 Abs. 3 sowie gemäss den Bestimmungen im Artikel 10 überschritten werden. | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|--|--|
| Bebauungsplan A1 | Art. 14 Bereich Bahnhofplatz (Bushof) [.] <i>in Abstimmung mit dem Projekt Bushof des Strassenbauprojekts vom 7. Juli 2012</i> [.]. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht → 7. <u>Dezember 2012</u> | |
| Bebauungsplan A1 | Art. 15 Strassenraum Reusseggstrasse Aus heutiger Sicht werden weder zusätzliche Ein- und Ausfahrten noch Kurzzeitparkplätze bewilligt. Sofern sich die Mobilität am Seetalplatz zukünftig verändert (beispielsweise kleinerer Anteil MIV und grösserer Anteil öV) können vereinzelt Kurzzeitparkplätze entlang der Kantonsstrassen geprüft werden. <i>Neuformulierung Abs. 2: Sofern gestützt auf das qualitative Konkurrenzverfahren gemäss Art. 24 Abs. 3 der konkrete Bedarf besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind, dürfen im Strassenraum <u>Reusseggstrasse</u> vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Die Anzahl und Lage dieser Parkplätze inkl. Zu- und Wegfahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt.</i> | Neuformulierung Abs.2: Im Strassenraum Reusseggstrasse dürfen vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden, sofern dies betrieblich absolut notwendig ist, der konkrete Bedarf besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind. Die Anzahl und Lage der Parkplätze inkl. Zu- und Wegfahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt. | Der Bedarf wird nicht im Wettbewerbsverfahren ermittelt → muss im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens geklärt werden → Parkplätze bedürfen keiner städtebaulichen Begründung |
| Bebauungsplan A1 | Art. 16 Strassenraum Reussbühlstr. <i>Neuformulierung Abs. 3: Sofern gestützt auf das qualitative Konkurrenzverfahren gemäss Art. 24 Abs. 3 der konkrete Bedarf an einer Anlieferungsmöglichkeit sowie allenfalls nach Kurzzeitparkplätzen besteht und</i> | Neuformulierung Abs.2: Im Strassenraum Reussbühlstrasse dürfen eine Anlieferung sowie allenfalls vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden, sofern dies betrieblich absolut notwendig ist, der konkrete Bedarf besteht | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|---|------------------------|
| | <p><i>sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind, dürfen im Strassenraum Reussbühlstrasse eine Anlieferung sowie allenfalls vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden. Die genaue Lage dieser Anlieferung sowie die Lage und Anzahl allfälliger Kurzzeitparkplätze inkl. Zu- und Wegfahrten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt. Der Verkehrsnachweis hat bezüglich der Anlieferung unter anderem die Grösse der Fahrzeuge, die Anzahl täglicher Fahrten sowie den Anlieferungszeitraum zu behandeln.</i></p> <p>Abs. 1 ist dementsprechend zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.</p> | <p>und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind. Die genaue Lage der Anlieferung sowie die Lage und Anzahl allfälliger Kurzzeitparkplätze inkl. Zu- und Wegfahrten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt. Der Verkehrsnachweis hat bezüglich der Anlieferung unter anderem die Grösse der Fahrzeuge, die Anzahl täglicher Fahrten sowie den Anlieferungszeitraum zu behandeln.</p> | |
| <p>Bebauungsplan A1</p> | <p>Art. 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr</p> <p>Abs. 1: das Element „Zufahrt / Wegfahrt Anlieferung“ streichen, denn dieses ist im Situationsplan nicht enthalten und es ist materiell nur unter bestimmten Voraussetzungen zulässig. Auch die genannten weiteren untergeordneten Zufahrten sind nicht zulässig.</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | |
| <p>Bebauungsplan A1</p> | <p>Anhang</p> <p>Die Verweise auf Art. 17 Abs. x sind zu überprüfen und zu korrigieren.</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|--|---|
| Bebauungsplan A2/A3 | Perimeter Bereinigung und Überprüfung der Zonengrenzen gegenüber der Gerliswilerstrasse. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | |
| Bebauungsplan A2/A3 | Legende / Darstellung Es ist unklar, ob die rote Linie zwischen den Baubereichen A2 und A3 tatsächlich eine Baubereichsabgrenzung oder eine Baulinie darstellen soll; dies ist in der Legende und im Plan unmissverständlich zu korrigieren. | Anpassung Baubereiche gemäss Vorschlag | Die Baubereiche werden neu so festgelegt, dass keine Missverständnisse entstehen → Berücksichtigung der ordentlichen Abstände |
| Bebauungsplan A2/A3 | Denkmalobjekte Die kantonale Denkmalpflege beantragt in ihrem Schreiben, die Gebäude Nrn. 274, 275 und 298 aus denkmalpflegerischen Gründen zu erhalten. Es wird auf die entsprechende Stellungnahme vom 13. November 2014 verwiesen. | keine Anpassung | Dem Antrag der Denkmalpflege wird nicht zugestimmt, daher kein Handlungsbedarf |
| Bebauungsplan A2/A3 | Art. 6 Überbauungsziffer ÜZ Abs. 1: Für den Baubereich A2 wird die Festlegung einer ÜZ gemäss § 25 PBG nicht als zweckmässig erachtet. Je nach künftiger Parzellenstruktur könnte dies zu nicht gewollten städtebaulichen Lösungen führen. Mit der Definition der Pflichtbaulinie gegenüber der Gerliswilerstrasse und der Seetalstrasse sowie den Gebäudehöhen ist das Bauvolumen teilweise definiert. Offen bleibt, wie „dicht“ der Baubereich gegenüber dem Baubereich A3 und der Bahnhofstrasse aus städtebaulicher Sicht überbaut werden soll. <i>Es wird beantragt, eine städtebaulich begründete rückwertige Baulinie entlang dem</i> | Anpassung Baubereiche gemäss Vorschlag | Anstelle einer rückwärtigen Baulinie, wie sie der Kanton beantragt, sollen die Baubereiche A2/A3 in ihrer Ausdehnung begrenzt bzw. zurückgenommen werden. |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|--|---|---|
| | <u>Richtprojekt festzulegen mit der Möglichkeit, in begründeten Fällen bzw. gestützt auf das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren gemäss Art. 23 Abs. 3 davon abweichen zu können.</u> | | |
| Bebauungsplan A2/A3 | Art. 7 Baubereich Hochbauten Im Plan sind die Baubereiche mit Baulinien begrenzt. Die Baulinie geht den ordentlichen Grenzabständen vor. <u>Aus den Unterlagen geht nicht hervor, ob es beabsichtigt ist, unmittelbar an die Centralstrasse oder die Bahnhofstrasse bauen zu können. Gegebenfalls sind minimale Strassenabstände vorzusehen.</u> | Anpassung Baubereiche gemäss Vorschlag | Die Baubereiche werden neu so festgelegt, dass die minimalen Strassenabstände eingehalten werden. |
| Bebauungsplan A2/A3 | Art. 11 Gestaltung Abs. 2: <u>Im Baubereich A3 ist eine zeitgemässe Bebauung nach Regelbauweise geltendem Bau- und Zonenreglement zu realisieren.</u> | <u>Teilweise</u> Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht 2Im Baubereich A3 ist eine zeitgemässe qualitätsvolle Bebauung nach Regelbauweise geltendem Bau- und Zonenreglement zu realisieren. | Im Baubereich A3 besteht keine Wettbewerbspflicht ("reduzierte" Qualitätssicherung). Daher ist der Begriff "qualitätsvoll" von hoher Wichtigkeit. |
| Bebauungsplan A2/A3 | Art. 14 Bereich Bahnhofplatz (Bushof) [..] <u>in Abstimmung mit dem Projekt Bushof des Strassenbauprojekts vom 7. Juli 2012</u> [..]. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht → 7. <u>Dezember 2012</u> | |
| Bebauungsplan A2/A3 | Art. 15 Strassenraum Gerliswil- und Bahnhofstrasse Abs. 3: „Südwestseite der Bahnhofstrasse“ ist zu präzisieren, da die Bahnhofstrasse zumindest in der 1. Etappe eine Kurve aufweist. | Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht | Abs. 3: entlang Parzelle 315 und entlang der verlegten Bahnhofstrasse (Parz. 480) |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|---|---|
| | <p>Abs. 4: [...] <i>massgebend wegleitend.</i></p> <p>Abs. 5: Der Baubereich A3 kann in der Regelbauweise und der Baubereich A2 in Etappen überbaut werden. Wann der Strassenraum konkret realisiert werden soll, ist daher noch nicht definiert. Zweckmässig wäre es, <i>den Aussenraum bedarfsgerecht und in Abhängigkeit der baulichen Entwicklung des Stadtteils Luzern Nord zu realisieren.</i> Es wird beantragt, die Formulierung zu präzisieren.</p> | | <p>Abs. 5: Strassenraum Gerliswilstrasse mit Baubereich A2 entlang Gerliswilstrasse</p> <p>Strassenraum Bahnhofstrasse mit jeweiliger Etappe der Baubereiche A2 bzw. A3 (= Strassenraum verlegte Bahnhofstrasse mit Bau 2. Etappe A2)</p> |
| <p>Bebauungsplan A2/A3</p> | <p>Art. 16 Erschliessung für den motorisierten Verkehr</p> <p>Abs. 1: <i>Kurzzeitparkplätze sind im Strassenraum Gerliswilerstrasse gemäss Art. 15 Abs. 1 nicht zulässig. Art. 16 Abs. 1 ist diesbezüglich zu präzisieren.</i></p> <p>Abs. 2: [...] Der 2. Satz ist gestützt auf die Anträge zu Art. 15 und 16 des Bebauungsplans A1 zu korrigieren.</p> <p>Der Widerspruch ist zu bereinigen, wonach in Abs. 1 das Element „Zufahrt / Wegfahrt Anlieferung“ enthalten ist, im Situationsplan jedoch nicht. Die Anlieferung kann zudem nur über die Bahnhofstrasse erfolgen.</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | |
| <p>Bebauungsplan A4/A5</p> | <p>Art. 6 Überbauungsziffer ÜZ</p> <p>Baubereich A4: Mit der Definition des Baubereichs A4, den vollständig umschliessenden Pflichtbaulinien und den maximalen Höhen ist das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert.</p> | <p><u>Teilweise</u> Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | <p>Aufgrund der Ausscheidung des Gewässerraums ist der Baubereich A5 anzupassen. Anstelle einer rückwärtigen Baulinie, wie sie der Kanton beantragt, wird der Baubereich A5 in seiner Ausdehnung begrenzt bzw. zurückgenommen.</p> |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|--|--|
| | <p>Baubereich A5: Für den Baubereich A5 wird die Festlegung einer ÜZ gemäss § 25 PBG nicht als zweckmässig erachtet. Je nach künftiger Parzellenstruktur könnte dies zu nicht gewollten städtebaulichen Lösungen führen. <u>Es wird beantragt, eine städtebaulich begründete rückwertige Baulinie entlang dem Richtprojekt festzulegen mit der Möglichkeit, in begründeten Fällen bzw. gestützt auf das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren gemäss Art. 24 Abs. 3 davon abweichen zu können.</u></p> | |
| <p>Bebauungsplan A4/A5</p> | <p>Art. 7 Baubereiche Hochbauten A4/A5 <u>Im Bebauungsplan ist für den Baubereich A5 die Ausfahrt resp. die Durchfahrt durch den Baubereich A4 zur Gerliswilerstrasse zu definieren.</u></p> | <p>Die Sonderbauvorschriften werden diesbezüglich ergänzt, im Plan wird keine Anpassung vorgenommen.</p> |
| <p>Bebauungsplan A4/A5</p> | <p>Art. 14 Bereich Seetalplatz [..] <u>in Abstimmung mit der eigentlichen Platzgestaltung und dem Strassenprojekt vom 7. Juli 2012 [..].</u></p> | <p>Anpassung gemäss Antrag → 7. <u>Dezember 2012</u></p> |
| <p>Bebauungsplan A4/A5</p> | <p>Art. 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr Abs. 1: Die Formulierung stimmt nicht mit dem Situationsplan resp. dem bewilligten Strassenbauprojekt überein. Gemäss Strassenprojekt erfolgt die Zufahrt für beide Baubereiche über den Bereich Feinerschliessung – hier ist ein Dreieckssymbol zu ergänzen – und die Wegfahrt erfolgt über die Gerliswi-</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|---|--|--|
| | <p>lerstrasse.</p> <p>[..] Weitere untergeordnete Zufahrten sind <u>nicht</u> zulässig.</p> | | |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Emmenfeldpromenade</p> <p>Die Emmenfeldpromenade gemäss Art. 5 Abs. 6 ist im Plan zu beschriften.</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 6 Überbauungsziffer</p> <p>Abs. 1 und 2: Baubereich B3: Mit der Definition des Baubereichs B3, den vollständig umschliessenden Pflichtbaulinien und den maximalen Höhen ist das zulässige Bauvolumen ausreichend definiert.</p> <p>Baubereiche B1 / B2: Für die Baubereiche B1 und B2 wird die Festlegung einer ÜZ gemäss § 25 PBG nicht als zweckmässig erachtet. <i>Es wird beantragt, eine städtebaulich begründete rückwertige Baulinie entlang dem Richtprojekt festzulegen mit der Möglichkeit, in begründeten Fällen bzw. gestützt auf das qualitätssichernde Konkurrenzverfahren gemäss Art. 25 Abs. 3 davon abzuweichen zu können.</i> <i>Abs. 3 und Abs. 4 können weggelassen werden.</i> Die vorliegenden Festlegungen in Art. 6 sind zu kompliziert.</p> | <p><u>Teilweise</u> Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | <p>Anstelle einer Überbauungsziffer soll die max. bebaubare Fläche in m² oder % definiert werden (Sicherung Freiraum).</p> <p>Art. 6 wird dahingehend überarbeitet (vereinfacht).</p> |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 7 Baubereiche Hochbauten</p> <p>Abs. 2: Der Zweck ist nicht klar. Wie mit den Durchgängen umzugehen ist, wenn ein Ge-</p> | <p>Neuformulierung Abs.2: Bei einem Gesamtkonzept über die Baubereiche B1-B3 gelten die Bestimmungen</p> | <p>aufgrund der Rechtssicherheit ist der Abs. 2 sinnvoll und zudem ein Hinweis, dass Spielraum besteht. Details</p> |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung | |
|--|--|---|---|
| | <p>samtkonzept über alle drei Baubereiche erstellt wird, ist in Art. 16 Abs. 2 definiert. <u>Abs. 2 ist zur Vermeidung von Missverständnissen wegzulassen.</u></p> | <p>gemäss Art. 16 Abs. 2. Bei einem Gesamtkonzept fallen die Baulinien entlang der Durchgänge weg.</p> | <p>werden im Art. 16 definiert.</p> |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 8 Baubereich unterirdische Bauten</p> <p>Abs. 2: [...] <u>Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist im Baubewilligungsverfahren von Baubereich B1 ist als Anschlussstelle für eine künftige mögliche unterirdische Verbindung zum benachbarten Baubereich A1 des Bebauungsplans "Seetalplatz Ost, A1" freizuhalten baulich und rechtlich zu sichern.</u> [...]</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 14 Bereich Seetalplatz</p> <p>[...] <u>in Abstimmung mit der eigentlichen Platzgestaltung und dem Strassenprojekt vom 7. Juli 2012</u> [...].</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht → 7. <u>Dezember 2012</u></p> | |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 15 Strassenraum Reussegg- und Reussbühlstrasse</p> <p>Abs. 1: Das Strassenprojekt sieht aufgrund der Strassenneigung zur Reussbühlstrasse hin <u>keine Zu- und Wegfahrten vor</u>, was im <u>Bereich Baufeld B3</u> zu korrigieren ist. Bezüglich einer allfälligen Anlieferung im Strassenraum wird auf die Anträge zu Art. 15 Abs. 2 und Art. 16 Abs. 3 des Bebauungsplans A1 verwiesen.</p> <p>Abs. 4: Die <u>Formulierung ist zu präzisieren</u>. Bezüglich allfälligen Etappierungen wird auf den Antrag zu Art. 15 Abs. 5 des Bebauungsplans A2/A3 verwiesen.</p> | <p>Neuformulierung Abs.1: Für die Baubereiche B1 und B2 dürfen grundsätzlich Zu- und Wegfahrten für die Anlieferung erstellt werden, sofern dies betrieblich absolut notwendig ist, der konkrete Bedarf besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind. Zu- und Wegfahrten für die Anlieferung für den Baubereich B3 sind nicht gestattet. Die genaue Lage der Anlieferung wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für die Baubereiche B1</p> | <p>Der Bedarf wird nicht im Wettbewerbsverfahren ermittelt → muss im Vorfeld des Wettbewerbsverfahrens geklärt werden → Parkplätze bedürfen keiner städtebaulichen Begründung</p> |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung | |
|--|--|---|--|
| | | <p>und B2 festgelegt. Der Verkehrsnachweis hat bezüglich der Anlieferung unter anderem die Grösse der Fahrzeuge, die Anzahl täglicher Fahrten sowie den Anlieferungszeitraum zu behandeln.</p> <p>Neuformulierung Abs.4: Die Realisierung des Strassenraums Reusseggstrasse hat mit der Überbauung der Baubereiche Hochbauten B1 und B2 entlang der Reusseggstrasse zu erfolgen. Die Realisierung des Strassenraums Reussbühlstrasse hat mit der Überbauung des Baubereichs Hochbauten B3 zu erfolgen.</p> | |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 16 Durchgänge</p> <p>Art. 16 Abs. 2 ist dahingehend anzupassen, dass auch <i>nur ein Durchgang zulässig</i> ist, wenn bei einem Gesamtkonzept über alle drei Baufelder und im Rahmen des qualitativen Konkurrenzverfahrens gemäss Art. 25 eine funktional und gestalterisch insgesamt bessere Lösung für die Langsamverkehrsbeziehungen erreicht werden kann.</p> | <p>Anpassung Abs. 2 (neu Abs.3)</p> <p>Werden alle Baubereiche Hochbauten im Rahmen eines Gesamtkonzepts beplant, kann die Lage der Durchgänge - und entsprechend die Ausdehnung der Baubereiche - sowie die Anzahl der Durchgänge angepasst werden. Es sind jedoch mindestens zwei Durchgänge zu erstellen. Von der Anzahl der Durchgänge, deren den Mindestbreiten und der nach oben offenen Gestaltung darf jedoch nicht abgewichen werden, auch nicht gestützt auf Art. 4 Abs. 3 dieser Vorschriften.</p> | <p>Es sprechen u.a. folgende Punkte für zwei Durchgänge:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durchlässigkeit für Langsamverkehr • Massstäblichkeit Bebauung • Sichtbezüge zum Wasser |
| <p>Bebauungsplan B1-B3</p> | <p>Art. 17 Erschliessung für den motorisierten Verkehr</p> <p>Abs. 1 ist zwingend anzupassen. Es wird auf die Anträge zu Art. 15 und Art. 16 des Bebauungsplans A1 verwiesen.</p> | <p>Anpassung gemäss Vorprüfungsbericht</p> | |

| Stellungnahmen gemäss Vorprüfungsbericht | Entscheid Gemeinderat | Begründung / Bemerkung |
|--|--|--|
| Bebauungsplan B1-B3 | Art. 19 Öffentliche Fusswegverbind. Art. 19 und 16 (Durchgänge) behandeln denselben Aspekt. Es wird beantragt, diese zusammenzuführen. | Art. 19 wird bei Art. 16 aufgeführt, dabei erübrigt sich Art. 19 Abs. 1. |

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00