



GEMEINDE  
EMMEN

## Bebauungsplan Viscosistadt Sonderbauvorschriften

---

Vorlage vom 17. Februar 2014 zuhanden des Einwohnerrats

---

Öffentliche Auflage vom .....bis.....

---

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Der Einwohnerratspräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

.....

.....

---

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr..... vom .....

.....

Datum

.....

Unterschrift

---



## **A. Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 1 Geltungsbereich**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Perimeterbegrenzung des Plans massgebend. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 88'848 m<sup>2</sup>.

### **Art. 2 Bestandteile**

<sup>1</sup>Der Bebauungsplan Viscosistadt setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a. Sonderbauvorschriften mit folgenden Anhängen:
  - Freiraumkonzept (Plan)
  - Leitbild: Architektur und Freiraum mit Gehölzliste
  - Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen (Plan)
  - Schutzplan Denkmalpflege
- b. Situationsplan 1: 500
- c. Umweltverträglichkeitsbericht

<sup>2</sup>Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- d. Planungsbericht
- e. Masterplan Viscosistadt
- f. Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- g. Lärmschutzgutachten
- h. Feuerwehrezufahrt 1:500 (Plan)
- i. Versickerungs- und Retentionsflächen (Plan)

### **Art. 3 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen**

<sup>1</sup>Soweit in den Bestimmungen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) und des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG).

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann im Rahmen der Baubewilligungen Ausnahmen von den Bestimmungen des Bebauungsplans gestatten, wenn die beantragten Änderungen geringfügig sind, keine Mehrausnützung beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Abweichungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen.

### **Art. 4 Zweckbestimmung**

Der Bebauungsplan Viscosistadt bezweckt die schrittweise Realisierung eines städtischen Wohn- und Dienstleistungszentrums nach einheitlichem Konzept, soweit die bestehenden Bauten für industrielle Zwecke nicht mehr benötigt werden. Er regelt insbesondere:

- die schrittweise Umsetzung des Gesamtkonzepts,
- die Erhaltung und Erneuerung der im Schutzplan der Denkmalpflege aufgeführten Bauten,
- die sorgfältige Einordnung der Neubauten und baulichen Veränderungen in die bestehenden Strukturen,

- die sorgfältige Gestaltung der Freiflächen und Freiräume,
- die Regelung der Erschliessung und Parkierung
- die Entwicklung des Areals gemäss den Zielen der 2000 Watt Gesellschaft

## **B. Bestimmungen zum Situationsplan 1:500**

### **Art. 5 Baubereiche allgemein**

<sup>1</sup>Die Lage der Hochbauten wird durch Baubereiche bestimmt. Die Baubereiche werden begrenzt durch die Baulinie I (Pflichtbaulinie; geschlossenen Bauweise), die Baulinie II (Pflichtbaulinie, offene Bauweise) und die Baulinie III (veränderbare Baulinie gemäss Abs. 2).

<sup>2</sup>In den Baubereichen ist die zulässige maximale Gebäudegrundfläche dargestellt. Diese Gebäudegrundfläche darf nicht vergrössert werden: Sie kann aber innerhalb der Baubereiche verändert werden, wenn das geänderte Projekt gegenüber der Plandarstellung eine mindestens gleichwertige Lösung darstellt. Dabei darf die Baulinie III überschritten resp. verändert werden, wenn dadurch der Freiraumtyp 3 (Hof) flächenmässig nicht verkleinert wird.

<sup>3</sup>Die Baulinien I und II dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind:

- gestalterische Fassadenelemente,
- Fassadenelemente, die dem Lärmschutz dienen, soweit diese nicht mit einer Mehrausnützung verbunden sind,
- sowie Freiraumgestaltungs- und Platzgestaltungselemente, Spielanlagen.

<sup>4</sup>Ausserhalb der Baubereiche können Rampen oder Treppen erstellt werden, wenn diese zur Erschliessung eines angehobenen Erdgeschosses notwendig sind. Ihre Grösse ist bezüglich der Bedeutung des jeweiligen Zugangs angemessen zu dimensionieren; Grösse und Lage dürfen notwendige Verkehrswege für Anlieferung, Notzufahrten etc. nicht behindern. Velo-Abstellplätze können ebenfalls ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, wenn diese für stadträumlich und verkehrstechnisch verträglich befunden, sowie gestalterisch in die Gesamtkonzeption des Aussenraums integriert werden. Passarellen zur Verbindung von Gebäudeteilen dürfen mit 4.0 m Breite über dem Lichtraumprofil gem. Strassenverkehrsordnung erstellt werden, wenn sie gebäudeübergreifende Nutzungen verbinden, städtebauliche Blickbeziehungen und Achsen nicht stören und in diesem Sinne insbesondere vom Begleitgremium für städtebaulich verträglich befunden werden.

<sup>5</sup>Ausserhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen, für

- kleinere eingeschossige Nebenbauten,
- Sanierungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden (z. B. Dämmungen)
- Verbindungselemente in den Obergeschossen benachbarter Baubereiche, welche durch schmale Gassen getrennt sind.

<sup>6</sup>In den Freiraum-Typen 1 und 4 (Platzräume und Park) sind keine neuen Untergeschosse zulässig (Standorte für Hochstamm-Bepflanzungen). Ausgenommen hiervon sind die im Situationsplan speziell bezeichneten Gebiete der Baufelder C, D und F. Im übrigen Areal sind Untergeschosse zulässig und an keine Baubereiche gebunden.

## **Art. 6 Nutzflächen**

<sup>1</sup>Für die zulässigen Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der Zonenvorschriften.

<sup>2</sup>Die Nettofläche für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarf (kundenintensive Nutzungen) beträgt für das gesamte Areal max. 4'000m<sup>2</sup>. In diesen Flächen nicht einbezogen werden nicht permanente Marktflächen sowie Flächen für Freizeit, Unterhaltung und Ausstellungen (insb. auch Shed-Bau im Baubereich J 701a). Restaurationsflächen werden zu 50% angerechnet.

<sup>3</sup> Im Endzustand beträgt der Wohnanteil über das ganze Areal (ohne Berücksichtigung der Geschossflächen in den Baubereichen F und G), einschliesslich Bildungseinrichtungen im Baufeld D, zwischen 30% und 50% aller oberirdischen Geschossflächen (sia 416).

<sup>4</sup>Bei der Anordnung der Nutzungen sind die Anforderungen des Lärmschutzes, der Störfallvorsorge, des Denkmalschutzes sowie Aspekte bezüglich Wohnqualität zu beachten. Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation sind die Baubereiche A, B, C, E, F, G, H, I, J je nach Nutzungsart typologisch speziell zu entwickeln. Bei der jeweiligen Baueingabe eines Projekts auf einem der Baufelder sind die entsprechend notwendigen Nachweise zu erbringen (siehe auch Art. 15 Abs. 4 und 6 SBV).

<sup>5</sup>Die im Anhang aufgeführte Verteilung der Nutzflächen pro Baubereich hat lediglich begleitenden Charakter.

<sup>6</sup>Die Nutzungen im EG entlang des Freiraumtyps 1 (Platzräume) und 2 (Gassen) sollen Plätze und Gassen beleben; abweisende Fassaden und Nutzungen sind nicht gestattet. Wohnungen im EG entlang der Platzräume und Gassen sind nicht erwünscht.

<sup>7</sup>Der Gemeinderat kann in den Baufeldern E und F bei Bedarf eine Kindergarten- oder Doppelkindergartennutzung, verlangen.

## **Art. 7 Ausnützung, Fassadenhöhen, Erdgeschosskoten**

<sup>1</sup>Die zulässige Ausnützung ergibt sich aufgrund der im Plan festgelegten Gebäudgrundflächen und der zugeordneten zulässigen Fassadenhöhe.

<sup>2</sup>Der Gemeinderat kann Mehrhöhen (in der Regel bis höchstens 3 m Höhe) für einzelne technische Aufbauten (wie z. B. Liftaufbauten, Heizungs-, Klima- und Lüftungs-

aufbauten) bewilligen, die jedoch von der Fassadenflucht deutlich zurückzusetzen sind.

<sup>3</sup> Die Geschosshöhe des Erdgeschosses entlang des Freiraumtyps 1 (Platzräume) und 2 (Gassen) von OK Rohfussboden Erdgeschoss bis OK Rohfussboden 1. Obergeschoss beträgt 4.00 m. Ein Unterschreiten um max. 10% ist aus topographischen Gründen möglich.

<sup>4</sup>Die Geschosshöhen der Obergeschosse dürfen innerhalb der festgelegten maximalen Fassadenhöhen gemäss § 139 Abs. 1 PBG abweichen (mehr als 3.00 m bzw. 4.50 m Geschosshöhe).

<sup>5</sup>Die zulässigen Fassadenhöhen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle. Sie werden ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains an den jeweiligen Aussenecken der Baubereiche gemessen (siehe architektonisches Leitbild). Die Baubewilligungsbehörde kann leichte Abweichungen aufgrund der Detailprojekte bewilligen.

<sup>6</sup>Bei der Festlegung der jeweiligen projektspezifischen Erdgeschosskoten sind die Interessen von Stadtraum, vorgesehener Nutzung und Naturgefahren (Hochwasserschutz siehe auch §32) unter Berücksichtigung möglicher baulicher Massnahmen abzuwägen und mit den bewilligenden Behörden abzustimmen.

Baubereich	Gebäudestruktur	Gebäude- grundfläche	Max. Fassadenhöhe
<b>A</b>	<b>Baubereiche A</b>		
A-730	Bestand	731 m <sup>2</sup>	Bestehende Höhe (Hochhaus)
A-731	Bauliche Erweiterung	206 m <sup>2</sup>	12.0m
<b>B*</b>	<b>Baubereiche B</b>		
B-741	Erhaltenswerter Bau *	980 m <sup>2</sup>	25 m
B-01	Neubau *	955 m <sup>2</sup>	25 m
B-02	Neubau *	1'212 m <sup>2</sup>	25 m
B-03	Neubau *	1'016 m <sup>2</sup>	25 m
B-04	Neubau *	712 m <sup>2</sup>	25 m
<b>C</b>	<b>Baubereiche C</b>		
C-742	Bestand	634 m <sup>2</sup>	Bestehende Höhe
C-724a	Bestand	843 m <sup>2</sup>	Bestehende Höhe
C-724b	Neubau	538 m <sup>2</sup>	22 m
<b>D</b>	<b>Baubereiche D</b>		
D-745a (braune Schraffur)	Bestand	2'262 m <sup>2</sup>	Bestehende Höhen
D-745a (schwarze Schraffur)	UG (Nutzfläche) und Anbau hoch (Balkonschicht und Fluchtwege)	738 m <sup>2</sup>	UG tritt bis OK Kote EG in Erscheinung; Anbau hoch bis 25 m Höhe sowie 1/3 der Grundfläche (Höhe wie bestehende Treppenhäu- ser)
D-745a	Anbau flach	154 m <sup>2</sup>	8 12 m
D-745a (hellgraue Füllung)	Anbau flach	298 m <sup>2</sup>	12 m
D-745b	Neubau	770 m <sup>2</sup>	25 m
<b>E*</b>	<b>Baubereiche E</b>		
E-01	Neubau *	759 m <sup>2</sup>	25 m
E-02	Neubau *	1'381 m <sup>2</sup>	24 m
E-03a	Neubau *	1'720 m <sup>2</sup>	9 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4)

Baubereich	Gebäudestruktur	Gebäude- grundfläche	Max. Fassadenhöhe
E- 03b	Neubau *	1'527 m2	21 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4)
E-04a	Neubau *	405 m2	21 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4)
E- 04b	Neubau *	398 m2	9 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4)
E-05	Neubau *	1'618 m2	9 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4)
<b>F**</b>	<b>Baubereiche F</b>		
F-01	Neubau **	1'056 m2	35 m (Hochhaus)
<b>G</b>	<b>Baubereiche G</b>		
G	Bestand	9'853 m2	24.5m
G-01a	Neubau	975 m2	12.0 m
G-01b	Neubau	245 m2	24.5 m
<b>H</b>	<b>Baubereiche H</b>		
H-01a	Neubau	927 m2	12.5 m
H-01b	Neubau Dach	870 m2	5.5 m
<b>I</b>	<b>Baubereiche I</b>		
I-711a	Bestand	635 m2	Bestehende Höhe
I-711b	Neubau	420 m2	Wie Traufhöhe I-711a
I-716a	Bestand	734 m2	Bestehende Höhe
I-716b	Neubau	321 m2	Wie I-716a
I-01	Neubau	894 m2	25 m
I-02	Neubau	1193 m2	22 m
I-03	Neubau	790 m2	19m
<b>J</b>	<b>Baubereiche J</b>		
J-701a	Bestand	1'991 m2	Bestehende Höhe
J-701b	Neubau	481 m2	15 m
J-01a	Neubau**	1'001 m2	35 m (Hochhaus)
J-01b	Neubau	268 m2	15 m

\* = Wettbewerb notwendig, wenn Bebauung gemäss Plan geändert wird (s.Art.8)

\*\* = Wettbewerbspflicht (s. Art.10, Abs.2)



### **Art. 8 Baubereiche B und E im Speziellen**

Für die Baubereiche B und E gelten – in Ergänzung der Vorschriften gemäss Art. 7 - folgende Bestimmungen:

- Die im Bebauungsplan festgelegten Bauvolumen der Baubereiche B und E können im Rahmen eines Bauprojektes direkt umgesetzt werden oder Baubereiche und Bauvolumen können im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens neu bestimmt werden.
- Im Baubereich B kann das EG durchgehend, einschliesslich Hof, als Sockelgeschoss (Parkierungsgeschoss) ausgebildet werden. In diesem Fall ist der Freiraumtyp 3 (Hof) auf dem Niveau des 1. Obergeschosses zu realisieren.
- Im Baubereich B kann zudem optional ein oberirdisches Parkhaus errichtet werden. Dies läge günstigenfalls im östlichen Teil des Baubereichs.

### **Art. 9 Baubereich G im Speziellen**

<sup>1</sup>Im Baubereich G wird der Produktionsbetrieb aufrechterhalten.

<sup>2</sup>Bauliche Massnahmen, die dem Betrieb oder übergeordneten Funktionen der Viscosistadt dienen, sind innerhalb der Baulinie I zulässig (insb. Veloabstellplätze im Erdgeschoss des Baubereichs G-01a)

<sup>3</sup>Bauliche Veränderungen, die aufgrund wesentlicher Nutzungsveränderungen nötig werden, sind innerhalb der Baulinie I im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zulässig.

### **Art. 10 Spezielle Bestimmungen zu einzelnen Baubereichen und Gebäuden**

<sup>1</sup>Die im Plan festgelegten Breiten für Durchgänge gelten für die Erdgeschosse. Die Durchgänge weisen eine Mindestbreite von 4m auf.

<sup>2</sup>In den im Plan festgelegten Hochhausbaubereiche J-01a und F-01 darf nur aufgrund eines qualifizierten Projektwettbewerbs gebaut werden.

<sup>3</sup>Bei den erhaltenswerten Bauten ist der Schutzplan der Denkmalpflege zu beachten.

<sup>4</sup>Die Höhe des Sockels im Baubereich E wird von der südöstlichen Ecke des Baubereichs aus bemessen.

<sup>5</sup>Der Hof im Baubereich B hat eine Grösse von mindestens 1'500 m<sup>2</sup>, derjenige vom Baubereich I von mindestens 1'880 m<sup>2</sup>.

### **Art. 11 Leitbild (Architektur und Freiraum)**

Für die Gliederung und Gestaltung der Bauten und des Freiraums gilt das Leitbild (siehe Anhang). Es ist für Architekten, Landschaftsarchitekten und Bewilligungsbehörde bei der Projektierung und Bewilligung der Bauten und des Freiraums begleitend.

### **Art. 12 Schutzplan der Denkmalpflege**

Im Schutzplan Denkmalpflege sind die Verfahren über die Umnutzung und Erneuerung der im Plan bezeichneten Bauten festgelegt und geregelt.

### **Art. 13 Abstandsvorschriften**

Die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen weichen von den gesetzlichen Gebäudeabständen – unter Einhaltung der Vorgaben der Gebäudeversicherung - ab (§ 133 Abs. 1 lit. g PBG).

### **Art. 14 Dachgestaltung**

Flachdächer (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) sind grundsätzlich zur Energiegewinnung zu nutzen und wenn immer möglich mit einer extensiven Flachdachbegrünung zu kombinieren.

### **Art. 15 Lärmempfindlichkeitsstufen / Lärmschutz**

<sup>1</sup>Im Bebauungsplangebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan (ES III).

<sup>2</sup>Die Anforderungen an neue oder wesentlich geänderte, lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung Immissionsgrenzwerte).

<sup>3</sup>Die Anforderungen an neue oder wesentlich geänderte, lärmempfindlich genutzte Räume in Wohnungen richten sich nach Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung Planungswerte).

<sup>4</sup>Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Beurteilung von Gastrobetrieben und Musiklokalen ist nach der „Cercle Bruit Vollzugshilfe“ vorzunehmen.

<sup>5</sup>Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist die Einhaltung von Art. 30 LSV für Wohnungen und von Art. 31 LSV für Betriebe zu gewährleisten.

<sup>6</sup>Die Baubereiche A, B-741, C-742, C-724a, E-01, E-04a, E-04b, G-01, H, I-711a, I-711b, I-716a, I-716b, J-701a, J-701b, J-01a und J-01b sind primär für Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn die Anforderungen

zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte eingehalten sind (siehe auch Art. 6 Abs. 4 SBV).

### **Art. 16 Störfallvorsorge**

<sup>1</sup>Im Sinne der Störfallvorsorge sind bei den Bauten entlang der Gerliswilstrasse (Baufelder A, H, I und J) Massnahmen zum Gebäudeschutz zu treffen, soweit dies städtebaulich verträglich ist.

<sup>2</sup>Bei den Gebäuden entlang der Gerliswilstrasse (Baufelder A, H, I und J) sollen die Fluchtwege primär ins Innere des Areals führen bzw. eine Verbindung Richtung Innenhöfe aufweisen.

<sup>3</sup>Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen gemäss Abs. 1 bis 2 dieser Vorschriften erfüllt werden. Vor der Festlegung von Massnahmen im Rahmen der Baubewilligung ist eine inhaltliche Abstimmung mit der Fachstelle für Störfallvorsorge beim Kanton vorzunehmen.

## **C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 17 Grundsatz**

Der Langsamverkehr und die Aufenthaltsqualität haben bei der Gestaltung der Plätze und Gassen Vorrang. Der motorisierte Verkehr ist – soweit er zugelassen ist – geduldet. Das Freiraumkonzept im Anhang hat generell verbindlichen Charakter (siehe auch Verkehrs- Erschliessungs- und Parkierungskonzept).

### **Art. 18 Erschliessung und Parkierung**

<sup>1</sup>Oberirdische Besucherparkplätze sind in geringer Zahl und primär bei Verkaufsgeschäften, zulässig, soweit sie die Aufenthaltsqualität der Freiräume nicht übermässig beeinträchtigen.

<sup>2</sup>Das Parkierungskonzept gibt die Anzahl der zulässigen Parkplätze im Areal vor: es sind gesamthaft maximal 1'480 PP gestattet. Die Parkplätze sind grundsätzlich im Untergeschoss oder oberirdisch im Baubereich B zu erstellen. Einzelne Parkplätze können oberirdisch gemäss der Freiraumtypologien erstellt werden.

<sup>3</sup>Massgebend für die Zuordnung der Parkplätze auf die einzelnen Baubereiche ist das Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept (Plan: Parkierung). Aufgrund zweckmässiger Realisierungsetappen können Parkplätze von einzelnen Baubereichen vorgezogen oder nachträglich erstellt werden. Abweichungen zu den PP-Zuteilungen gemäss Plan Parkierung sind vertraglich festzuhalten (als provisorisch zugeweilte Parkplätze) und müssen bei späteren Realisierungsetappen dem Nutzer gemäss Plan Parkierung zugeweiht werden können.

<sup>4</sup>Alle Parkplätze sind zu bewirtschaften (ausgenommen für heutige Nutzung im Bau-feld G).

<sup>5</sup> Im Rahmen der Baubewilligungen im Perimeter des Bebauungsplans ist die Ver-kehrsbelastung der Ausfahrtsknoten Gerliswilstrasse, welche durch das Bauvorhaben entsteht, durch die Bauherrschaft auszuweisen. Ist die Leistungsfähigkeit der Aus-fahrtsknoten auf die Gerliswilstrasse erreicht<sup>1</sup>, so sind auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) die Ausfahrten zu den Abendspitzenstunden zu dosieren.

### **Art. 18a Beleuchtung**

Der „Plan Lumière“ Luzern Nord ist bei der Beleuchtung der Strassen, Wege und Plätze wegleitend.

## **D. Bestimmungen zu den Freiräumen**

### **Art. 19 Grundsatz**

<sup>1</sup>Für die Gestaltung der Freiräume ist das Freiraumkonzept im Anhang sowie das Leitbild Freiraum, generell verbindlich, im Detail und in den Abgrenzungen flexibel. Es bildet die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach einheitlichem Konzept. Für die Gestaltung der Freiräume entlang der Gerliswilstrasse ist das Strassenkonzept Gerliswilstrasse (Luzern Nord) massgebend.

<sup>2</sup>Die Freiräume erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Arbeitsqualität der Viscosistadt. Sie schaffen Verbindungen zwischen Gerliswilstrasse, Seetalplatz und Uferpromenade längs der Emme. Sie haben gemäss Freiraumkonzept verschiedens-te Anforderungen zu erfüllen und sind entsprechend sorgfältig und einladend zu gestalten.

### **Art. 20 Gehölzliste**

Zur Sicherung der Qualität der Freiräume und zur Koordination mit den angrenzen-den Stadt- und Landschaftsräumen liegt dem Leitbild Architektur und Freiraum eine Gehölzliste bei (siehe Anhang). Diese Gehölzliste hat für die weitere Planung der Freiräume wegleitenden Charakter.

### **Art. 21 Zugänglichkeit**

Die Freiräume 1 (Platzräume), 2 (Gassen) und 4 (Park) sind öffentlich zugänglich. Sie sind in ihrer Gestaltung barrierefrei auszuführen.

---

<sup>1</sup> Die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten beträgt auf Grundlage des bewilligten Projekts Seetalplatz (RRE Nr. 1373 vom 7.12.2012) für die Abendspitzenstunde (ASP) je 196 Ein- und Ausfahrten.

### **Art. 22 Freiraumtyp 1 (Platzräume)**

<sup>1</sup>Die Platzräume stehen im Kontext zum industriellen Bestand. Sie dienen dem Aufenthalt sowie dem Langsamverkehr des Areals. Eine temporäre Nutzung durch umliegende gewerbliche Betriebe im Erdgeschoss sowie durch arealübergreifende Nutzungen (Märkte, etc.) ist zulässig.

<sup>2</sup>Sie sind baumbestanden (gemäss Gehölzliste) und weisen eine einheitliche Belagsgestaltung auf, die von Fassade zu Fassade läuft.

<sup>3</sup>In Form von Intarsien können die baumbestandenen Felder aufgebrochen werden. Diese unversiegelten Bereiche bilden die Möglichkeit der lokalen Versickerung des anfallenden Platzwassers.

<sup>4</sup>Um eine ebenerdige Platzgestaltung und eine grossmassstäbliche Bepflanzung des Platzes zu erreichen, sind bei den Platzräumen keine neuen Unterbauungen (Untergeschosse) zulässig.

### **Art. 23 Freiraumtyp 2 (Gassen)**

<sup>1</sup>Die Gassenräume stehen im Kontext zum industriellen Bestand. Sie dienen der Erschliessung und Anlieferung des Areals.

<sup>2</sup>Die Belagsflächen sind einheitlich zu gestalten und laufen von Fassade zu Fassade.

<sup>3</sup>Die Bereiche, in denen der motorisierte Verkehr zugelassen ist, können im Sinne einer Begegnungszone ausgeführt werden.

### **Art. 24 Freiraumtyp 3 (Höfe)**

<sup>1</sup>Die Höfe sind zur Bildung von privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen für die angrenzenden Wohnnutzungen bestimmt. Der Anteil privater Gärten zum gemeinschaftlichen Freiraum ist auf max. 30% der Hoffläche zu beschränken.

<sup>2</sup>Die Höfe sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Die Wahl der Bepflanzung ist frei, es ist eine der Dichte und dem Massstab der Bebauung entsprechende Pflanzgrösse einzuplanen. Die für die Wohnnutzung erforderlichen Spielbereiche sind in die Gestaltung der Höfe zu integrieren (siehe auch Art. 28).

<sup>3</sup>Für das anfallende Dachwasser ist ein lokaler Retentionsbereich mit Versickerungsmassnahmen innerhalb der Höfe anzustreben.

### **Art. 25 Freiraumtyp 4 (Park)**

<sup>1</sup>Der Park dient als zentraler Grünraum für die Öffentlichkeit und die angrenzende Viscosistadt. Über die Topographie bilden sich Gestaltungs- und Nutzungsbereiche

„Parkterrassen“ (der Viscosistadt zugewandt) und „Flussterrassen“ (der Emme zugewandt).

<sup>2</sup>Die „Parkterrassen“ sind mit einem lockeren Baumbestand zu bepflanzen. Über das Wegenetz sind die erforderlichen Spiel-/ Sport- und Aufenthaltsbereiche für das Areal einzubinden. Die lokalen Wegeverbindungen im Park sind mit den regionalen Wegbeziehungen längs des Ufers der Emme zu verknüpfen.

<sup>3</sup>Grossflächige Bereiche der „Parkterrasse“ dienen als Versickerungsfläche für die Viscosistadt (Anforderungen an die Versickerungsanlagen: siehe Art. 30 Abs. 4).

<sup>4</sup>Die „Flussterrassen“ sind, unter Berücksichtigung der Ansprüche der Reptilien und der Aufwertungsmassnahmen zum Engnis Nr. 33 auf der Vernetzungssachse für Kleintiere extensiv/naturnah zu gestalten; die Wildheit und Naturnähe des Flussraumes sollen spürbar sein. Bepflanzung und Oberflächengestaltung sind einer Flussaue entsprechend auszubilden.

<sup>5</sup>In Koordination mit dem Hochwasserschutzprojekt des Kantons wird das Uferprofil aufgeweitet; die Flussterrassen verzahnen sich mit dem Flussraum.

<sup>6</sup>Der Park dient als wichtiges Vernetzungselement längs des Flusses. Die vorhandenen Vernetzungselemente sind mit dem Ausbau des Parks zu erweitern.

#### **Art. 26 Schossbach**

<sup>1</sup>Im Rahmen der Projektierung des Gebäudes F und der Umgebung des Gebäudes F ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden - die Führung und Gestaltung des Schossbachs zu klären. Die Mündung des Schossbachs in die kleine Emme ist auf das kantonale Hochwasserschutzprojekt abzustimmen.

<sup>2</sup>Eine Öffnung und Renaturierung des Bachs ist – soweit es die Tiefe des Bachlaufs zulässt - anzustreben.

#### **Art. 27 Realisierung und Unterhalt der Freiräume und des Parks**

<sup>1</sup>Die Realisierung der Freiräume und insbesondere des Parks erfolgt in Etappen und umfasst jeweils die Flächen in der Umgebung der jeweiligen Bauetappe.

<sup>2</sup>Realisierung und Unterhalt des Parks werden zwischen der Gemeinde Emmen und der Grundeigentümerschaft (Monosuisse AG oder Rechtsnachfolgerin) privatrechtlich geregelt.

#### **Art. 28 Kinderspielplätze**

Die gemäss PBG erforderlichen Kinderspielplätze sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen und wie folgt zu realisieren und zu unterhalten:

- Spielanlagen in den Höfen
- Spiel- und Freizeitanlagen im Park.

## **E. Öffentliche Infrastruktur, Umweltschutz**

### **Art. 29 Grundwasserschutz**

<sup>1</sup>Bauten und Anlagen dürfen den Grundwasserstrom nur in geringem Masse beeinflussen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauprojekte ist die Lage der Untergeschosse frühzeitig mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie, Abteilung Gewässer oder der Nachfolgeorganisation zu klären.

<sup>2</sup>Für Bauten und Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, ist eine gewässerschutz-rechtliche Bewilligung der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) notwendig. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im nördlichen Bereich des Areals rund 4m und im südlichen Bereich rund 5-6 m unter der Terrainoberkante.

### **Art. 30 Gewässerraum-Freihaltung und Retention**

<sup>1</sup>Für den Bereich des Gewässerraums gelten die Nutzungsbestimmungen von Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Gestalterische Massnahmen im Bereich des Gewässerraums sind mit der Dienststelle vif abzusprechen.

<sup>2</sup>Der Retentionsplan hat bei der Realisierung der Bauten und der Gestaltung der Freiflächen wegleitenden Charakter.

<sup>3</sup>Das Areal liegt in Gewässerschutzzone Au. Versickerung und Retention können gemäss Vorgaben des Kantons über Kieskoffer oder mindestens 50cm humusiertem Oberboden erfolgen. Die genaue Definition der erforderlichen Versickerung muss in Absprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) erfolgen. Als mögliche Bereiche für oberflächige Versickerung sind Flächen im Bereich des Emmenparks einzuplanen.

<sup>4</sup>Versickerungsanlagen sind in die Topographie des Parks einzubinden und unter Einhalten der SIA Richtlinien so zu gestalten dass sie keine Schutzumzäunung erfordern. Über unversiegelte Platzflächen können zusätzlich innerhalb des Areals Wassermengen unmittelbar versickert werden.

<sup>5</sup>Die Entwicklung des Areals im Bestand ist eng mit einem hohen Versiegelungsgrad der Aussenflächen im Bestand verbunden. Zusätzlich zur Arealentwässerung ist anzustreben deswegen das anfallende Dachwasser der einzelnen Bebauungsetappen lokal innerhalb der Baufelder zu versickern. Dies entlastet die erforderlichen Versickerungsflächen innerhalb der Gassen & Plätze.

### **Art. 31 Uferbereich Kleine Emme**

<sup>1</sup>Vor baulichen Eingriffen am Ufer der Kleinen Emme ist eine ausgewiesene Reptilien-Fachperson beizuziehen, die allenfalls in der Fläche vorhandene Tiere abfängt und in vergleichbare Flächen in der Nähe bringt. Ihre Anweisungen zum Schutz der Tiere sind zu befolgen.

<sup>2</sup>Sollte das Ufergehölz im Rahmen der Uferaufwertung gefällt werden müssen, ist es mittels einer Neupflanzung aus einheimischen standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen. Zudem sind die Retentionsanlagen im Gewässerraum naturnah zu gestalten.

### **Art. 32 Naturgefahren**

<sup>1</sup>Gemäss aktueller Gefahrenkarte (GK) sind Teile des Viscosiareals von mittlerer Gefährdung betroffen. Baubewilligungen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenstufe) dürfen nur erteilt werden, wenn die Höhenkoten des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts berücksichtigt und entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, die eine Gefahrenminderung (mindestens schwache bzw. gelbe Gefahrenstufe) bewirken. Die Schutzmassnahmen sind vorgängig zu erstellen oder in das Bauvorhaben zu integrieren.

<sup>2</sup>Die Bestimmungen zu den Naturgefahren gemäss Art. 49a bis 49e BZR gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor

### **Art. 33 Energie**

<sup>1</sup>Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die Leitgedanken der 2000-Watt-Gesellschaft ins Projekt einbezogen werden. Hierzu können die Indikatoren der 2000-Watt-Areal-Zertifizierung als Beurteilungs- und Kommunikationshilfe verwendet werden. Neubauten und Gebäudeerneuerungen werden dabei unterschiedlich beurteilt. Eine Zertifizierung durch den Trägerverein Energiestadt ist vorerst nicht vorgesehen.

<sup>2</sup>Die Neubauten haben die Anforderungen gemäss § 10 Abs. 2 PBV zu erfüllen. Sind höhere Standards gesetzlich vorgeschrieben, so haben die Neubauten die jeweils gültigen gesetzlichen Anforderungen zu erfüllen.

<sup>3</sup>Die Bauten sind ans Fernwärmenetz anzuschliessen (sofern ein solches existiert) und es sind im Rahmen der Baubewilligungen entsprechende Durchleitungsrechte zu gewähren. Der Gemeinderat kann von einem Anschluss absehen, sofern er nicht zweckmässig und nicht tragbar ist.

<sup>4</sup>Bei bestehenden Gebäuden in den Baufeldern A, D, I, J gelten, sofern denkmalpflegerisch vertretbar, die gesetzlichen Anforderungen. Die Etappierung der wärmedämmtechnischen Gebäudesanierung und Abweichungen davon sind abhängig von der Eingriffsintensität und jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.



### **Art. 34 Entsorgungskonzept**

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist für das gesamte Bebauungsplanareal ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten, das vom Gemeinderat genehmigt wird.

## **F. Schlussbestimmungen**

### **Art. 35 Qualitätssicherung**

<sup>1</sup>Städtebaulich relevante Baugesuche werden - in Bezug auf Qualität und Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan - von der Stadtbildkommission der Gemeinde Emmen beurteilt – unter Einbezug des Verfassers des Masterplans Viscosistadt.

<sup>2</sup>Das architektonische Leitbild im Anhang ist bei der Beurteilung und Bewilligung aller Bauten zu beachten.

<sup>3</sup>Wenn ein Projekt den Qualitätsanforderungen nicht genügt, so kann der Gemeinderat auf Antrag der Stadtbildkommission verlangen, dass über ein Baufeld, auf Kosten des Gesuchstellers, ein qualitatives Konkurrenzverfahren in Absprache mit der Stadtbildkommission durchgeführt wird. Im Beurteilungsgremium ist die Gemeinde Emmen mit je einem Vertreter der Stadtbildkommission und des Departements Bau + Umwelt vertreten.

### **Art. 36 Inkrafttreten des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

### **Art. 37 Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans**

Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im selben Verfahren wie die Festsetzung des Bebauungsplans.

### **Art. 38 Ausnahmen**

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird und sofern diese Ausnahmen von der Stadtbildkommission nach Art. 35 dieser Vorschriften gutgeheissen werden.

## **Anhänge (mit wegleitendem Charakter)**

Anhang 1: Freiraumkonzept (Plan)

Anhang 2: Leitbild Architektur und Freiraum mit Gehölzliste

Anhang 3: Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen (Plan)

Anhang 4: Schutzplan Denkmalpflege (Plan)





