

Gemeinde Emmen

Viscosistadt: Bebauungsplan und UVB

Planungsbericht zur kantonalen Vorprüfung

Bericht vom 22. Februar 2013



Auftrag	Bebauungsplan / UVB Viscosistadt Emmenbrücke
Auftraggeber	Monosuisse AG, Gerliswilstr. 19, 6021 Emmenbrücke
Auftragnehmer	Planteam S AG; Inseliquai 10, Postfach, 6002 Luzern Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 luzern@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Projektleitung	Hansueli Remund, dipl. Arch. ETH/SIA, Planer FSU/RegA
Mitarbeit	Rachel Gaudenz, dipl.Arch.ETH, MAS Raumplanung ETH
Referenz	Planungsbericht_Vorprüfung_130220

Inhalt

1	Ausgangslage	1
1.1	Gegenstand des Vorprüfungsverfahrens	1
1.2	Perimeter und Anlass zur Entwicklungsplanung	1
1.2.1	Perimeter	1
1.2.2	Anlass zur Entwicklungsplanung	2
2	Kantonale und regionale Grundlagen	2
2.1	Kantonaler Richtplan	2
2.2	Regionaler Richtplan REP 21	3
2.3	Ortsplanung Emmen	5
3	Erste Projekte zur Umsetzung der Entwicklungsziele	6
3.1	Übersicht über laufende Projekte	6
3.2	Abstimmungsvorlage Seetalplatz 2012	6
4	Weitere raum- und umweltrelevante Rahmenbedingungen	7
4.1	Altlastenkataster	7
4.2	Hindernisfreihalteflächen Flugplatz	8
4.3	Hochhauskonzept	8
4.4	Fahrtenkontingente	9
5	Städtebauliches Testverfahren	10
5.1	Planungsphasen, Terminübersicht	10
5.2	Auftraggeberin	10
5.3	Fachliche Begleitung des Testverfahrens	11
5.4	Wahl des Wettbewerbsverfahrens	11
5.5	Beurteilungsgremium	11
5.6	Eingeladene Planungsteams	12
5.7	Ergebnis des Testverfahrens	12
6	Masterplan	12
6.1	Beauftragte Fachbüros für Masterplan, Bebauungsplan und UVB	12
6.2	Begleitung des Masterplans und des Bebauungsplans	13
6.3	Bedeutung des Masterplans	13
6.4	Verfahren, Öffentliche Information	14
6.5	Inhalte und Visionen des Masterplans	14
7	Bearbeitung der Nutzungsplanung	15

7.1	Bestandteile der Nutzungsplanung	15
7.2	Bearbeitung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB)	15
7.3	Themen im Umweltverträglichkeitsbericht	15
8	Bebauungsplan	16
8.1	Bearbeitung des Bebauungsplans	16
8.2	Umfang (Bestandteile) des Bebauungsplans	16
8.3	Planinhalt	17
8.4	Sonderbauvorschriften	19
9	Anpassungen am Zonenplan und am BZR	23
10	Abschliessende Würdigung	31

1 Ausgangslage

1.1 Gegenstand des Vorprüfungsverfahrens

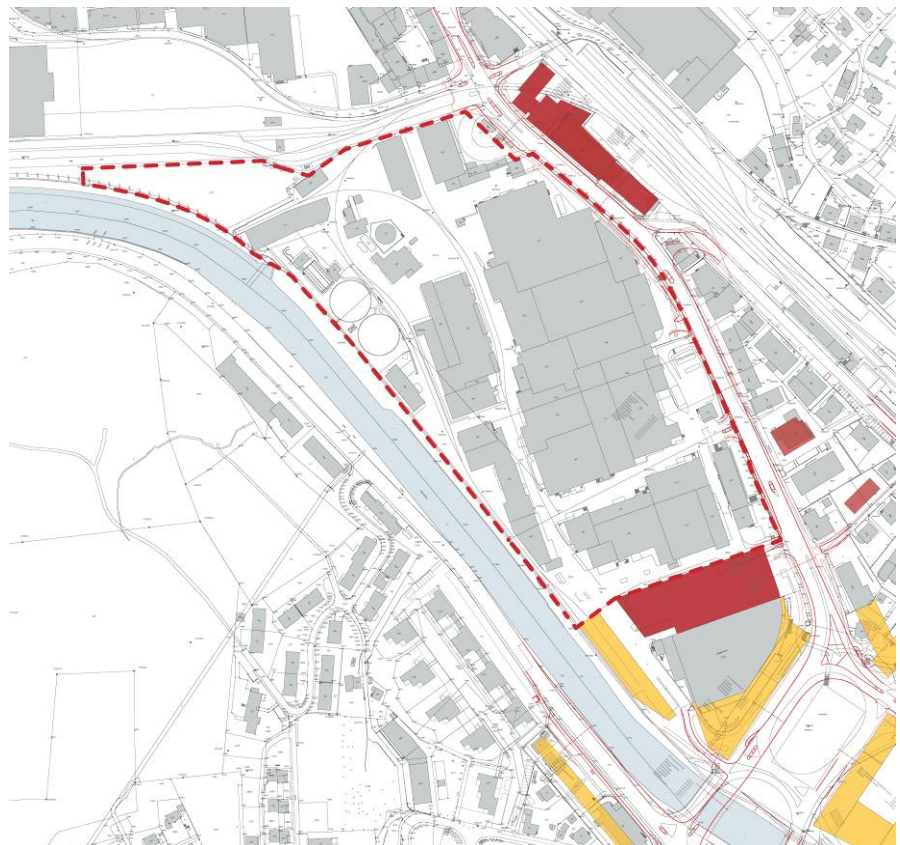
Gegenstand des Vorprüfungsverfahrens sind:

- Bebauungsplan Viscosistadt,
- Umweltverträglichkeitsprüfung (abschliessende Voruntersuchung) mit Bebauungsplanverfahren,
- Teilzonenplan Viscosistadt (Umzonung).

1.2 Perimeter und Anlass zur Entwicklungsplanung

1.2.1 Perimeter

Der Bebauungsplanperimeter umfasst sämtliche Parzellen der Monosuisse AG mit einer Fläche von 83'698 m², sowie die Parzelle Nr. 3937 der Gemeinde Emmen mit 5'150 m² (nordwestlicher Zipfel des Perimeters).



Legende:




-  Perimeter
-  Angrenzende Projekte
-  Angrenzende Planungen (Luzern Nord)

Abb. 1: Perimeter des Planungsgebiets

1.2.2 Anlass zur Entwicklungsplanung

Das Planungsareal liegt in der Arbeitszone ES IV; es gehört zu den traditionellen Industriearealen der Gemeinde Emmen. Die industriellen Betriebe haben sich in den letzten Jahren stark verändert.

Bereits im Verlaufe des Planungsverfahrens mussten aufgrund der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung industrielle Aktivitäten auf dem Areal stillgelegt werden. Die Gebäude sind teilweise stark auf die bisherigen industriellen Prozesse ausgerichtet und für andere Nutzungen ungeeignet.

Die optimale Erreichbarkeit (Nähe zum Bahnhof und zu Bushaltestellen) und die umgebenden Zentrumsnutzungen haben den Standort längst für eine höhere Arbeitsplatzdichte aufgewertet. Das Potenzial des Bezuges zum Wasser (kleine Emme), die vorhandenen Identität stiftenden Bauten und der Kulturcluster machen das Areal auch für Wohnnutzungen attraktiv.

Das Monosuisse-Areal ist ein Entwicklungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Auf allen politischen Ebenen wurden darum raumplanerische Grundlagen über die künftige Entwicklung des Areals geschaffen.

2 Kantonale und regionale Grundlagen

2.1 Kantonaler Richtplan

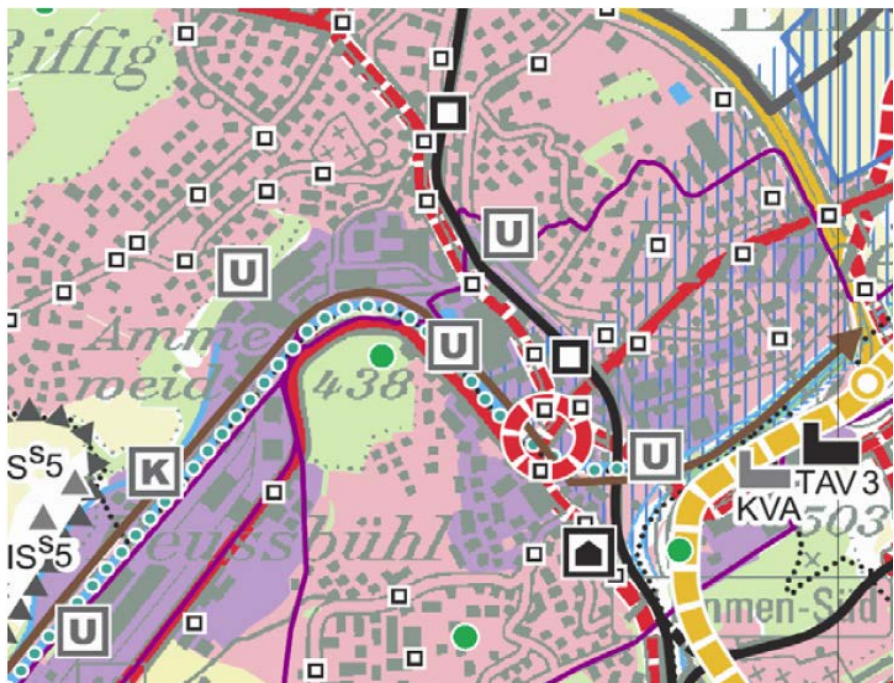


Abb. 2: Ausschnitt Kantonalen Richtplan 2009, Gebiet Emmenfeld

III. Koordinationsaufgaben

Querverweise:
 → R1-2 und R1-3
 → R7-1 und R7-2
 → S1-5
 → S6-2
 → S7-1
 → S8-2
 → M3-1 und M3-2
 → M5-1
 → E5-2
 → Richtplan-Karte

S6-1 Standorte kantonalen Entwicklungsschwerpunkte (ESP)
 Kantonale Entwicklungsschwerpunkte mit spezifischen Nutzungsprofilen sind:

Standort	Nutzungsprofil	Entwicklungsstand (2009)
ESP Rontal	I/G/L, B/DL, E/F	Bearbeitung NP
ESP Perlen/Schachen	I/G/L	Bearbeitung NP
ESP Luzern Süd	I/G/L, B/DL, E/F	Bearbeitung NP
ESP Luzern Bahnhof	B/DL, (E/F)	Bearbeitung NP
ESP Luzern Nord	I/G/L, B/DL, E/F	Bearbeitung NP
ESP Rothenburg Station	I/G/L, (B/DL)	Baureifeerstellung, Promotion
ESP Sursee Nord	I/G/L, (B/DL)	KV pendent
ESP Sursee Zentrum	B/DL, (E/F)	KV in Bearbeitung
ESP Reiden/Wikon	I/G/DL/L	KV pendent
ESP Dagmersellen	I/G/DL/L	KV pendent
ESP Willisau	I/G/DL, (E/F)	KV pendent
ESP Hochdorf	I/G/DL, (E/F)	Promotion

Federführung: rawi, Gemeinden
Beteiligte: Regionale Entwicklungsträger
Koordinationsstände: Festsetzung: Standorte
 Zwischenentscheide: Nutzungsprofile
 Vororientierung: Entwicklungsstände
Priorität/Zeitraum: B/E

Legende:
 I = Industrie
 G = Gewerbe
 L = Logistik
 B = Büronutzung
 DL = Dienstleistungen
 E = Einkauf
 F = Freizeit
 NP = Nutzungsplan
 KV = Kooperationsvereinbarung

Querverweise:
 → R1-2 und R1-3
 → R7-1 und R7-2
 → R8-1
 → S1-5
 → S2-1
 → S6-1
 → S8-1 bis S8-3
 → M1-1 und M1-2
 → M3-1 bis M3-3
 → M5-1, M5-3 bis M5-6
 → M6-1 bis M6-3
 → E5-2
 → Richtplan-Karte

S6-2 Entwicklung kantonalen Entwicklungsschwerpunkte
 Die zeit- und marktgerechte Entwicklung der Entwicklungsschwerpunkte wird mit einer Kooperationsvereinbarung zwischen der Standortgemeinde, kantonalen Dienststellen und weiteren Beteiligten (kantonale Wirtschaftsförderung, Grundeigentümer, regionale Entwicklungsträger) festgelegt. Die Kooperationsvereinbarung regelt insbesondere die Entwicklungsabsichten, die planerischen Instrumente, die Erschliessung sowie die Informations-, Promotions- und Marketingmassnahmen.

Federführung: Gemeinden
Beteiligte: rawi, Kantonale Wirtschaftsförderung, regionale Entwicklungsträger, Grundeigentümer, Investoren, ASTRA
Koordinationsstand: Festsetzung
Priorität/Zeitraum: B/E

Abb. 3: Koordinationsaufgabe kant. Richtplan, ESP Luzern Nord

Der kantonale Richtplan bezeichnet Luzern Nord (Raum Emmenbrücke) als einer der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte. Die Entwicklungsziele sind in den Erläuterungen zu den Richtplanmassnahmen S6 im kantonalen Richtplan 2009 umschrieben.

2.2 Regionaler Richtplan REP 21

Gemäss räumlicher Struktur R1 liegt das Emmenfeld auf der Entwicklungsachse E und im Bereich des Agglomerationskerns A. Es ist als Arbeitsgebiet von übergeordneter Bedeutung K9 („Kantonaler Entwicklungsschwerpunkt“) bezeichnet.

Nutzungsdifferenzierung

Zulässig: Güterverkehrsintensiv / Personenverkehrsintensiv.

Fachmärkte und Fachmarktzentren gem. §169 Abs. 3 PBG zulässig.

Nicht zulässig: Waren des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs für mehr als den Quartierbedarf (vgl Plan R2 /R3).

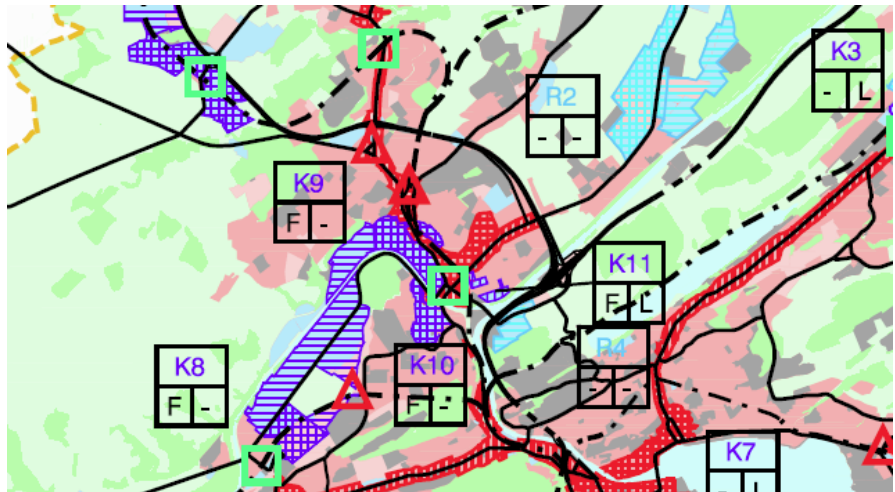


Abb. 4: Auszug REP 21 (Plan „Entwicklungsschwerpunkte R2 / R3)

Übergeordnete Aufgaben Raum Nord

Gemäss Massnahme V2 ist für den Raum Emmenbrücke / Seetalplatz ein Masterplan zu erarbeiten:

<p>Masterplan Umsteigeknoten Emmenbrücke / Reussbühl 300</p> <p>Aufgabe</p> <p>300.1 Die Gemeinden Emmen und Littau erarbeiten für den Raum Bahnhof Emmenbrücke / Seetalplatz einen Masterplan, der die Siedlungs- und Verkehrsansprüche an diesen Raum koordiniert. Die Erarbeitung erfolgt in Zusammenarbeit mit der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur sowie dem Zweckverband öffentlicher Agglomerationsverkehr.</p> <p>Der Raum Bahnhof Emmenbrücke / Seetalplatz wird zu einem Siedlungsgebiet mit Zentrumsfunktion und einer dichten baulichen Nutzung aufgewertet. An die Planung für diesen Raum werden hohe Anforderungen an die städtebauliche und funktionale Qualität gestellt. Kernstück der Planung ist der Umsteigeknoten Bahnhof Emmenbrücke, der zu einem für die Region Nord zentralen Umsteigeknoten ausgebaut wird (Bus/Bahn, Park + Ride, Bike + Ride). Dies bedingt die Verdichtung des Angebotes auf der Linie 510 Olten - Luzern sowie die Umsetzung des Buskonzeptes mit neuer Führung der Buslinien im Raum Bahnhof Emmenbrücke / Seetalplatz.</p>	<p>Generelle Massnahme V 2</p> <p>Planung kurzfristig</p> <p>Realisierung mittelfristig</p> <p>unterstützt 350, 360, 361</p> <p>Grundlage: Hauptstudie zum Verkehrsrichtplan Region Luzern, 1998</p>
---	---

Abb. 5: Auszug REP 21 (Seite 2 Luzern Nord)

ESP-Planung Luzern Nord

Im Gebiet Nr. 9 Emmenfeld sollen bei Bedarf Umzonungen für Misch- resp. Zentrumszonen geprüft werden:

3 Umzonungen

3 A Umzonungen von Arbeitszonen in Misch-, resp. Zentrumszonen

Für folgende Gebiete werden bei Freiwerden von gesamteten Arealen oder grösseren Teilen davon Umnutzungen in Zentrumszonen, Mischzonen Wohnen / Arbeiten oder Wohnzonen geprüft.

Gebiet Nr. 5:	Meierhöfli	* bei Bedarf
Gebiet Nr. 8 **:	Giesserei	
Gebiet Nr. 9 **:	Emmenfeld	
Gebiet Nr. 10:	Emmenweid Mitte	
Gebiet Nr. 15:	Löchli / Littau Bahnhof	
Gebiet Nr. 16:	Rothen (zur Kantonsstrasse orientierter Bereich)	
Gebiet Nr. 19:	Areal Elementwerke Brun AG	

Federführung:	Gemeinden	Koordinationsstufe:	FS
Priorität:	1	Realisierungshorizont:	langfristig
Abhängig von:	-	Voraussetzung für:	-
Rechtliche Verankerung:	Nutzungsplanungen		

Abbild: Umzonungen von Arbeitszonen in Misch-, resp. Zentrumszonen

Umzonungen

Umzonungen bei Bedarf

Abb. 6: Auszug Richtplan ESP Luzern Nord (Seite 10)

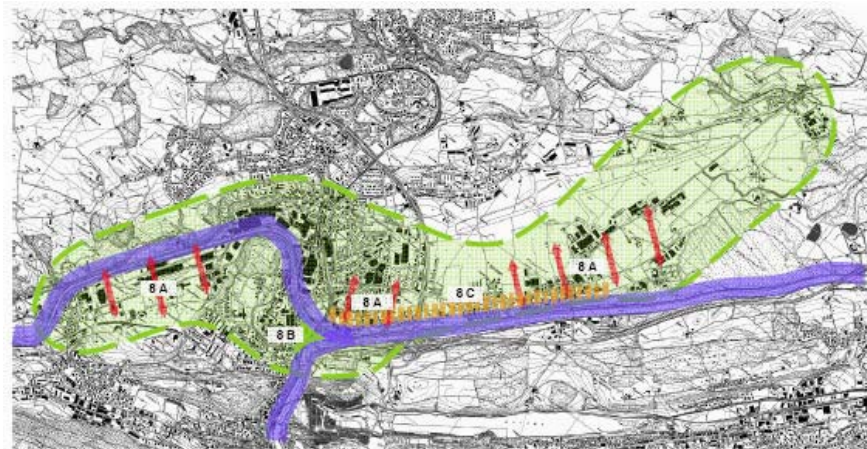
Bei Bedarf sind Gesamtplanungen zu erstellen (Kapitel 6):



Abbild: Qualität durch Gesamtplanungen
 - - - - - Masterplan Agglomerationszentrum Emmen / Littau
 [Green hatched area] Bebauungs- und Gestaltungspläne im erweiterten Perimeter «Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord, Teil 1: Emmen Littau Luzern»
 [Yellow hatched area] Gesamtplanungen in Gebiete zu gegebener Zeit

Abb. 7: Auszug Richtplan ESP Luzern Nord (Seite 13)

Zusammen mit den Arbeitsplatzentwicklungen soll die kleine Emme zugänglich gemacht und es sollen Frei- und Erlebnisräume geschaffen werden (Kapitel 8):



Abbild: Frei- und Erlebnisräume
 [Green hatched area] Durchgrünung der Arbeitsplatzgebiete im erweiterten Perimeter «Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord, Teil 1: Emmen Littau Luzern»
 [Purple hatched area] Erlebnisraum Gewässer
 [Orange hatched area] Gestaltung der Uferbereiche
 [Green hatched area] Freiraum Reusszopf
 [Red arrow] Zugänglichkeit der Grün- und Erlebnisräume (sofern mit Nutzung vereinbar)

Abb. 8: Auszug Richtplan ESP Luzern Nord (Seite 18)

2.3 Ortsplanung Emmen

■ Bau- und Zonenreglement

Heute gelten die Bestimmungen der Industriezone a (In-A), ES IV in Art. 15 BZR.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Nutzungsplanung (Zonenplan, Zonenvorschriften, Bebauungsplan) den Ergebnissen aus den Testverfahren (resp. aufgrund der asterpläne) anzupassen.

■ **Gefahrenzonenplan**

Aufgrund der Schutzmassnahmen entlang der kleinen Emme und der Reuss reduziert sich das Gefahrenpotenzial durch ein Hochwasser stark. Im Planungssperimeter ist darum für das Areal noch eine Schutzhöhe ab gewachsenem Terrain von 25cm zu beachten.

3 Erste Projekte zur Umsetzung der Entwicklungsziele

3.1 Übersicht über laufende Projekte

Planungen und aktuelle Projekte im Umfeld des Monosuisse-Areals zu Beginn der Entwicklungsplanung waren:

- der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord
- das Strassenprojekt Seetalplatz – Gerliswilstrasse
- der Ausbau der kleinen Emme (Hochwasserschutzprojekt)
- das Projekt Centraltower angrenzend ans Monosuisse-Areal
- die Erweiterung des angrenzenden Kino-Komplexes
- die Pläne für eine zentrale kantonale Verwaltung am Seetalplatz
- die Pläne für eine Hochschule der Künste im Monosuisse-Areal

All diese Planungen setzen die Ziele der kantonalen und regionalen Planungsgrundsätze um und bezwecken eine starke Konzentration von Arbeitsplätzen und Zentrumsnutzungen im Bereich Emmen-Nord, zu dem auch das Monosuisseareal gehört.

Aufgrund dieser Entwicklungen drängt sich aus raumplanerischer Sicht eine schrittweise Nutzungstransformation des Monosuisse-Areals auf.

3.2 Abstimmungsvorlage Seetalplatz 2012

Bei der Abstimmungsvorlage Seetalplatz stimmten die Stimmberechtigten des Kantons Luzern dem Umbau der Verkehrsanlagen und dem Hochwasserschutzprojekt im Sinne des ESP Luzern-Nord zu.

4 Weitere raum- und umweltrelevante Rahmenbedingungen

4.1 Altlastenkataster

Gemäss der Stellungnahme vom 2.5.2008 des uwe (Herr Obrist) ist ein Sanierungs- oder Überwachungsbedarf des Areals nicht erforderlich.

Vermutungen auf Untergrundbelastungen an den Verdachtsstandorten aus der Untersuchung vom 29.06.2006 haben sich bestätigt und es sind die nachfolgenden belasteten Teilflächen auf dem Areal festzuhalten: Ehemaliges Kohlenlager VF1, Öltanks und Umschlagplatz, früheres Schlammbett VF2. Siehe dazu auch die nachfolgende Grafik.

Die aufgeschütteten zum Teil leicht belasteten Materialien der obersten Deckschicht werden nicht als belasteter Untergrund im Kataster aufgenommen. Bei einem Bauvorhaben ist dieses Material in Eigenverantwortung der Bauherrschaft und nach den Grundsätzen des Abfallrechts zu bewirtschaften.

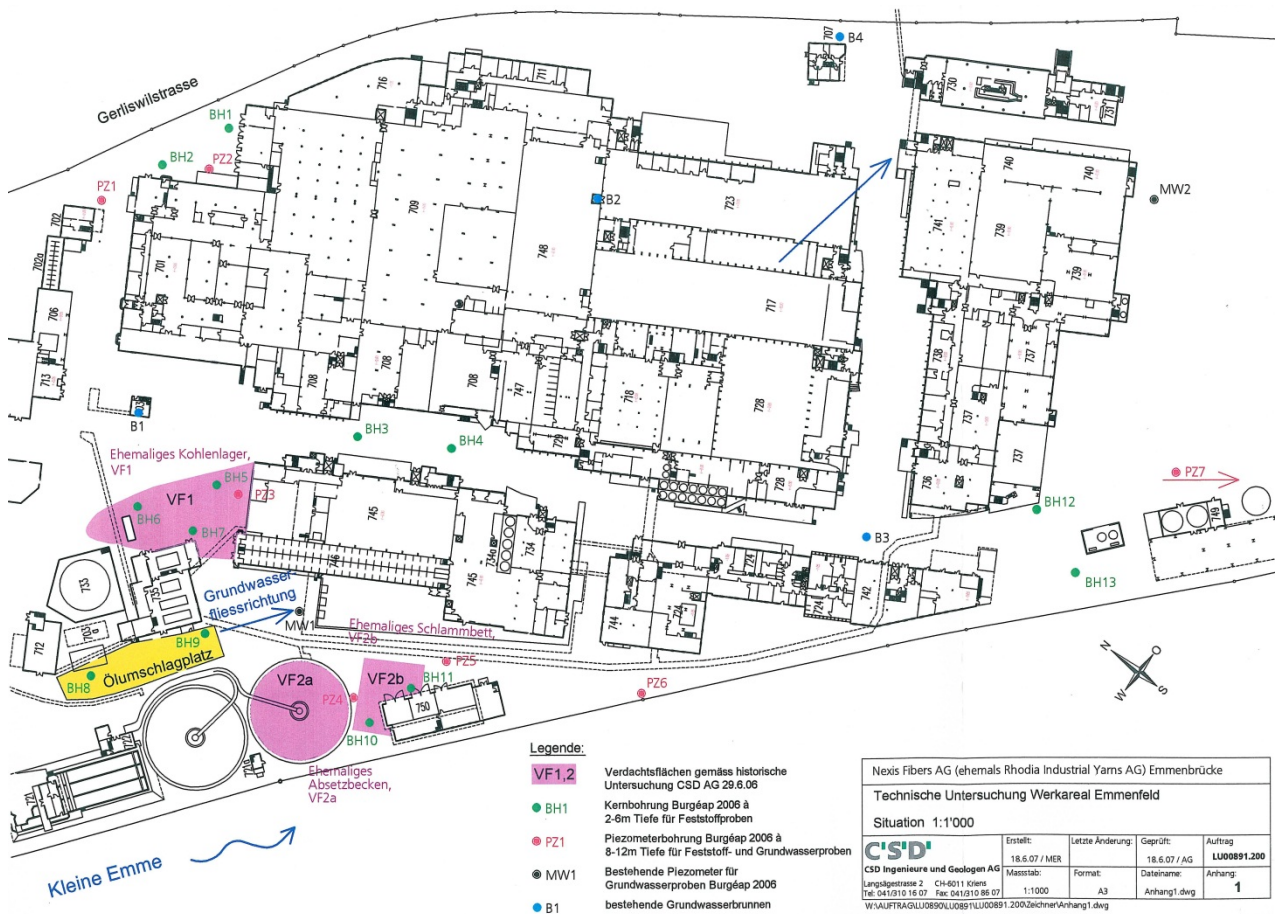


Abb. 9: Übersicht Altlasten

4.2 Hindernisfreihalteflächen Flugplatz

Im Areal Monosuisse gelten folgende bauliche Höhenbeschränkungen:

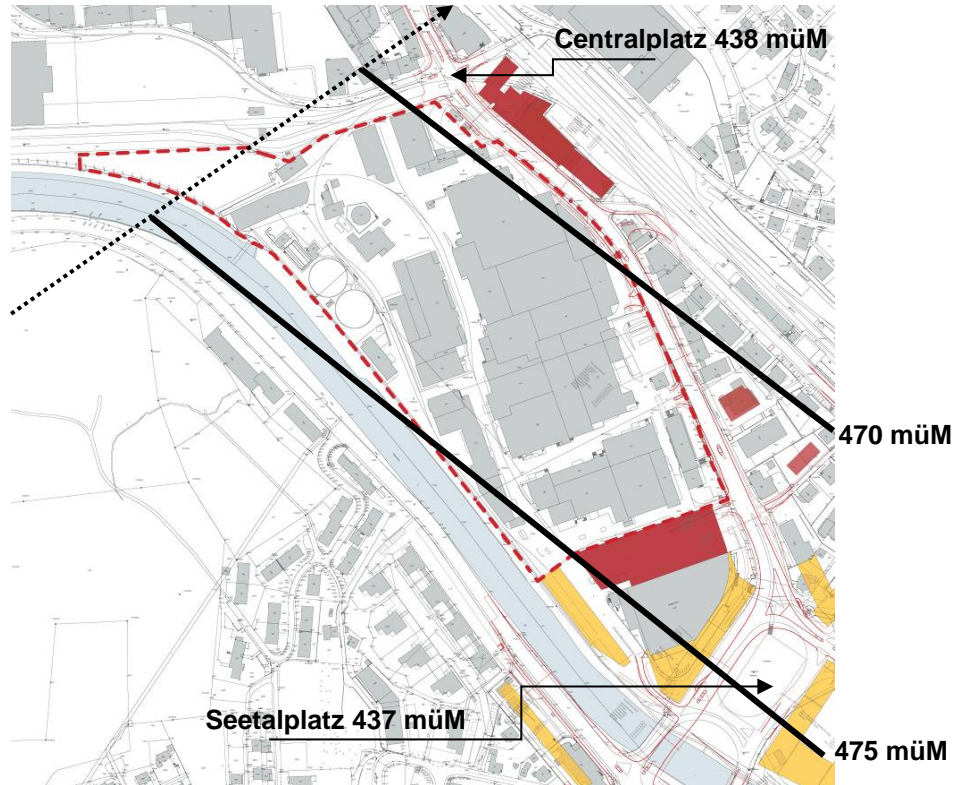


Abb. 10: Hindernisfreihalteflächen Flugplatz

4.3 Hochhauskonzept

Der Bebauungsplan entspricht den Erkenntnissen aus dem regionalen Hochhauskonzept Luzern von Feddersen und Klostermann von 2008. Die nachfolgende Grafik daraus weist das Gebiet um den Centralplatz als geeignet für höhere Häuser (Höhe ca 30m bis 35 m) aus (braun), umgeben von einem weiteren Gebiet, in welchem höhere Häuser möglich sind (gelb).

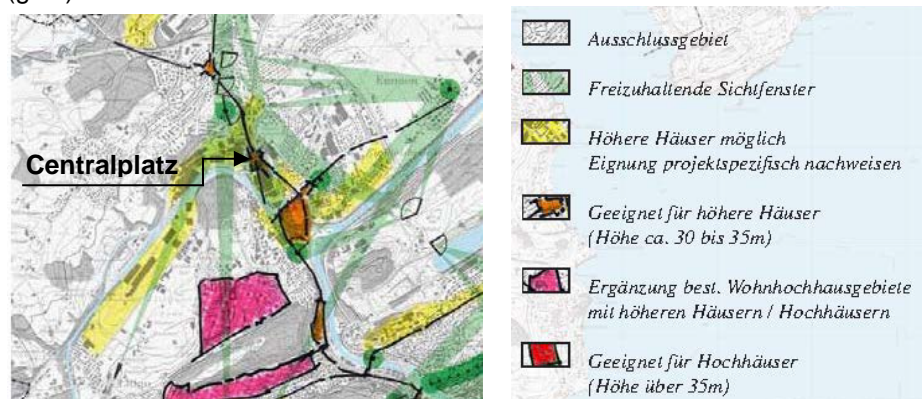


Abb. 11: Grafik aus dem regionalen Hochhauskonzept Luzern, 2008: Eignungs- und Ausschlussgebiete.

4.4 Fahrtenkontingente

Gemäss der Besprechung mit dem vif vom 11.4.2011 sind dem Gebiet 3151 (in nachfolgender Abbildung gelb markiert) gesamthaft 230 Ausfahrten bzw Einfahrten pro Stunde in Verkehrsspitzenzeiten zugeteilt.



Daraus lässt sich für die Parzellen der Monosuisse AG mit einer Fläche von 84'384 m² (inkl Parzelle 4372, Kioskhaus) 182 Fahrten ableiten.



Die Parzelle 3937 der Gemeinde Emmen gehört einem anderen Zuteilungsgebiet an. Ihr sind 14 Ausfahrten bzw Einfahrten/h in Verkehrsspitzenzeiten zugeteilt.

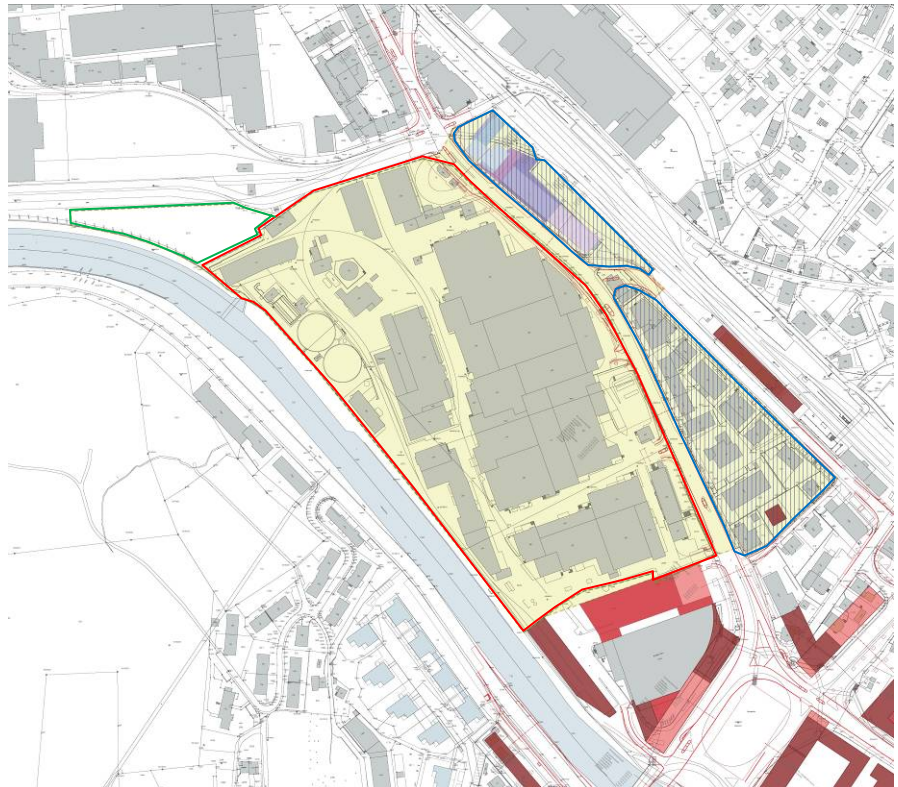


Abb. 12: Perimeter Fahrtenkontingente

Dies ergibt für den Perimeter des Bebauungsplans 196 Ausfahrten bzw Einfahrten/h in Verkehrsspitzenzeiten. Diese Zahl wurde im Rahmen der Besprechung mit dem vif vom 11.7.2012 bestätigt und dient als Grundlage der Parkierungsberechnungen.

5 Städtebauliches Testverfahren

5.1 Planungsphasen, Terminübersicht

Grundlagen: 2010

In einer ersten Phase wurden die Grundlagen, Interessen und Bedürfnisse in einem interaktiven Prozess ermittelt. Gemeinde, Kanton und Grundeigentümer / Betriebe arbeiteten ihre für den Planungsprozess relevanten Grundlagen auf.

Dazu fanden im April 2010 verschiedene Besprechungen statt

- mit der Gemeinde
- beim rawi (einschliesslich uwe)
- beim vif (Koordination mit Hochwasser- und Strassenprojekt).

Vertreter der Monosuisse AG und der Gemeinde formulierten dann gemeinsam ihre Bedürfnisse und Ziele zur Entwicklungsplanung (gemeinsame städtebauliche Idee). Das Resultat dieser ersten Phase bildete die Grundlage für das Programm zur Durchführung des städtebaulichen Testplanungsverfahrens.

Städtebauliches Testverfahren: 2011

Beurteilungsgremium verabschiedet Programm	14. Juni 2011
Startveranstaltung zur Testplanung	20. Juni 2011
Zwischenbesprechung	5. Sept. 2011
Zwischenbeurteilung durch Beurteilungsgremium	8. Sept. 2011
Schlusspräsentation der Projekte	25. Nov. 2011
Beschluss des Beurteilungsgremiums	1. Dez. 2011
Präsentation beim VR der Sefar Gruppe	12. Dez. 2011
Präsentation am Dreikönigstreffen (Gemeinderat, Presse)	6. Jan. 2012

Masterplan: Frühling 2012

Aufgrund des Ergebnisses des Testverfahrens wurde das Planungsteam des besten Entwurfs mit der Ausarbeitung des Masterplans beauftragt.

Bebauungsplan: Sommer – Jahresende 2012

Aufgrund des Masterplans wurden Bebauungsplan und UVB, sowie der Teilzonenplan erarbeitet.

5.2 Auftraggeberin

Auftraggeberin des begleiteten Testverfahrens, der Erarbeitung des Masterplans als auch des Bebauungsplans war resp. ist die Monosuisse AG, Gerliswilstrasse 19 in 6021 Emmenbrücke.

Die Gemeinde Emmen war in den Begleitgremien vertreten.

5.3 Fachliche Begleitung des Testverfahrens

Auftragnehmerin zur Vorbereitung und Durchführung des Wettbewerbs als auch zur Moderation der Projektbeurteilung war die Planteam S AG, Luzern (Hansueli Remund, Rachel Gaudenz).

5.4 Wahl des Wettbewerbsverfahrens

Das begleitete Testverfahren „Monosuisse-Areal“ wurde als Studienauftrag mit Zwischenbesprechung im Sinne von SIA Ordnung 143 durchgeführt. Die Verfasser der Entwürfe waren während des Verfahrens bekannt.

Das Verfahren mit vier eingeladenen, interdisziplinären Teams wurde als kooperativer Planungsprozess verstanden.

5.5 Beurteilungsgremium

Der Prozess wurde von einer Gruppe begleitet, die sich aus Vertretern der Grundeigentümerschaft, Vertretern der Gemeinde Emmen und unabhängigen Fachpersonen zusammensetzte.

■ **Stimmberechtigte Mitglieder**

Vertreter der Monosuisse AG

- a Christoph Tobler, CEO Sefar Gruppe (Vorsitz)
- b Franz Albers, Mitglied Verwaltungsrat Sefar Holding AG
- c Werner Häller, Geschäftsleiter Monosuisse AG

Vertreter Gemeinde Emmen

- d Thomas Willi, Gemeindepräsident, Emmen
- e Josef Schmidli, Baudirektor Gemeinde Emmen
- f Urs Dickerhof, Finanzdirektor Gemeinde Emmen

Unabhängige Fachpersonen

- g Jakob Steib, c/o Jakob Steib Architekten AG, Wettingerwies 2a, 8001 Zürich
- h Marc Syfrig, c/o Scheitlin Syfrig Architekten AG, Brünigstrasse 25, 6005 Luzern
- i Thomas Lussi, c/o Lussi+Halter Partner Architekten, Neustadtstr. 3, 6003 Luzern
- j Monika Schenk, Landschaftsarchitektin BSLA, c/o Hager Partner AG, Bergstrasse 50, 8032 Zürich

■ **Weitere, nicht stimmberechtigte Mitglieder**

Technische Leitung der Sitzungen des Beurteilungsgremiums

- k Hansueli Remund, c/o Planteam S AG, Postfach, 6002 Luzern

Ständige Mitglieder

- l Jürg Meyer, Anliker AG Generalunternehmung, Meierhöflistrasse 18, Postfach 6021, 6020 Emmenbrücke
- m Cüneyd Inan, kant. Dienststelle rawi, Postfach, 6002 Luzern
- n Georg Kunz, kant. Dienststelle Denkmalpflege, Postfach, 6002 Luzern
- o Hans Gantenbein, Leiter Bauamt Gemeinde Emmen

Nicht ständige Mitglieder

Das Beurteilungsgremium hat bei Bedarf weitere Personen und Fachexperten beratend beigezogen, insbesondere:

- p Bauökonomie: Stefan Grebler, c/o TGS Bauökonomien AG, Zentralstrasse 38a, 6003 Luzern
- q Lärmschutz: Reto Höin, c/o Planteam GHS AG, Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach Station.

5.6 Eingeladene Planungsteams

1. Diener & Diener Architekten AG
Henric Petri-Strasse 22, 4010 Basel
2. EM2N Mathias Müller Daniel Niggli Architekten AG
Josefstrasse 92, 8005 Zürich
3. yellow⁷ Urbanism Architecture
Kappelergasse 16, 8001 Zürich
4. Lengacher Emmenegger Partner AG
Landenbergstrasse 36, 6005 Luzern

5.7 Ergebnis des Testverfahrens

Das Projekt der EM2N Architekten AG wurde als bester Entwurf zur Weiterbearbeitung bestimmt.

6 Masterplan

6.1 Beauftragte Fachbüros für Masterplan, Bebauungsplan und UVB

Für die Bearbeitung des Masterplans und des Bebauungsplans waren verantwortlich:

- Planteam S AG, Luzern (Verfahrensleitung)
- EM2N Architekten AG, Zürich / Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich (Gewinner des städtebaulichen Testverfahrens), Bearbeitung des Masterplans und des Bebauungsplans
- ewp Ingenieure Planer Geometer (Fahrtenerzeugung und -verteilung)

- Gerold Kunz, Architekt, Ebikon (Schutzplan Denkmalpflege)
- Planteam GHS AG, Sempach-Station (Lärmschutz-Gutachten)
- Ernst Basler +Partner, Zürich (UVB).

6.2 Begleitung des Masterplans und des Bebauungsplans

Das Beurteilungsgremium aus der Phase des Testverfahrens wurde in reduzierter Besetzung als Begleitgruppe für Masterplan und Bebauungsplan belassen:

Vertreter der Eigentümerschaft:

- Christoph Tobler (Vorsitz), CEO Sefar Gruppe
- Franz Albers, Mitglied VR Sefar Holding AG
- Alain Homberger, Mitglied VR Sefar Holding AG
- Beat Hämmerli, Mitglied VR Sefar Holding AG
- Werner Häller, Geschäftsleiter Monosuisse AG
- Emar Ernst, Immobilien Monosuisse AG

Vertreter Gemeinde Emmen:

- Hans Gantenbein, Leiter Dep. Bau und Umwelt
- Mirco Derrer, Ortsplaner

Fachpersonen:

- Hansueli Remund c/o Planteam S AG (technische Leitung)
- Thomas Lussi, c/o Lussi+Halter Partner Architekten
- Monika Schenk c/o Hager Partner AG, Landschaftsarchitekten
- Reto Höin c/o Planteam GHS AG, Lärmschutzexperte

Administrative Begleitung des Verfahrens:

- Rachel Gaudenz c/o Planteam S AG.

Themenbezogen wurden weitere Fachexpertinnen zu den Sitzungen beigezogen:

- Daniela Burkart und Judith Capello, Störfallvorsorge beim uwe.
- Gerold Kunz, kant. Dienststelle Denkmalpflege, Luzern

6.3 Bedeutung des Masterplans

Der Masterplan Monosuisse (Viscosistadt) fasst das überarbeitete und ergänzte Ergebnis aus dem Testverfahren zusammen; er stellt die Vorstellungen über die bauliche Entwicklung des „Monosuisse-Areals“ dar und bildet zugleich die Grundlage für die nachfolgende Bearbeitung des Bebauungsplans und der Umweltverträglichkeitsprüfung.

Der Masterplan wird als informelles Planungsinstrument zu Koordinations-, Steuerungs- und Qualitätssicherungszwecken verstanden, bildet aber kein behörde- oder eigentümerverbindliches Regelwerk im Sinne des PBG.

Der Masterplan Viscosistadt ergänzt den Masterplan zum Entwicklungsschwerpunkt Luzern-Nord (Entwicklung am Seetalplatz).

6.4 Verfahren, Öffentliche Information

Nach Abschluss des Testverfahrens, vor Beginn der Bearbeitung des Masterplans, wurde das Konzept an einer Orientierungsveranstaltung den Behörden der Gemeinde (einschliesslich Einwohnerrat), der Nachbarschaft und der Presse vorgestellt.

Der Masterplan wurde am 7. September 2012 von der Begleitgruppe zuhanden des Gemeinderats Emmen und des Verwaltungsrats der Sefar Holding AG verabschiedet.

Am 19. September 2012 wurde der Masterplan an einer Medienkonferenz vorgestellt.

Am 16. Oktober 2012 hat sich der Einwohnerrat Emmen über den Masterplan orientieren lassen und hat den Masterplan diskutiert. Die Vertreter der Gemeinde orientierten Begleitgruppe und Planungsteam über die Beratungen im Einwohnerrat.

6.5 Inhalte und Visionen des Masterplans

Der Masterplan zeigt auf, wie sich das Industrieareal aufgrund seiner zentralen Lage zu einem urbanen Zentrum der Gemeinde Emmen, der Agglomeration Luzern-Nord, entwickeln soll.

Wichtige Inhalte und Entwicklungsziele des Masterplans sind:

- Erhaltenswerte gewachsene Baustrukturen erhalten und umnutzen, soweit es die denkmalpflegerischen Ansprüche erfordern und die vorhandene Bausubstanz zulässt,
- Erneuern und ersetzen der übrigen Bauten zur Stärkung und Aufwertung der Gesamtstrukturen; Schaffung einer eigenständigen, unverwechselbaren Atmosphäre,
- Schaffung hochwertiger Freiräume mit Gassen und Plätzen,
- Schaffung attraktiver Nutzungen und Aktivitäten entlang der Gassen und Plätze,
- Gemischte Nutzungen mit Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe und einem angemessenen Anteil an Verkaufsflächen,
- Schaffung einer attraktiven Emmen-Promenade („Emmen-Park“) mit öffentlich zugänglichen Freizeitanlagen und Promenaden,

- Gute Erschliessung des Areals mit Priorität Langsamverkehr auf Plätzen und in Gassen, aber auch gutes Angebot an Parkierungsmöglichkeiten, unter Beachtung eines hohen Modal-Splits (gute Vernetzung des Areals mit öffentlichen Verkehrsmitteln).

Der Masterplan ermöglicht aber auch eine etappenweise Transformation der Industriebauten in die neue Zentrumsstruktur und sichert die Weiterexistenz einzelner Industriebetriebe im Rahmen des Konzepts.

7 Bearbeitung der Nutzungsplanung

7.1 Bestandteile der Nutzungsplanung

Die planungsrechtliche Sicherung des Masterplans über das Vicosi-Areal erfordert die Bearbeitung der drei folgenden Planungsinstrumente:

- Änderung des Zonenplans für das Vicosi-Areal
- Festsetzung des Bebauungsplans
- Bearbeitung der UVP, im Bebauungsplanverfahren.

Die Zonenplanänderung wird durch die Gemeinde Emmen bearbeitet.

Bebauungsplan und UVB werden durch die Monosuisse AG in Auftrag gegeben und bearbeitet und durch dasselbe Gremium begleitet wie beim Masterplan. Dann werden Bebauungsplan und UVB dem Gemeinderat für Vorprüfungs- und Festsetzungsverfahren unterbreitet.

7.2 Bearbeitung des Umweltverträglichkeitsberichts (UVB)

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens zum Bebauungsplan liegt der Umweltverträglichkeitsbericht als abschliessende Voruntersuchung vor. Dem UVB liegt auch der Risikobericht für die K10, K13 und K16 bei.

Die Berichte wurden von Ernst Basler + Partner AG, Zürich, bearbeitet (Projektleitung: Judith Hauenstein).

7.3 Themen im Umweltverträglichkeitsbericht

Die Voruntersuchung mit Pflichtenheft liegt vor.

Kap. 4.2 der Voruntersuchung zeigt eine Relevanzmatrix auf, welche raum- und umweltrelevanten Belange im Rahmen der Voruntersuchung geprüft wurden.

Als nicht relevant wurden erkannt:

- Wald
- Landwirtschaft

Im Rahmen des UVB werden behandelt:

- Lufthygiene
- Lärm
- Erschütterungen / Körperschall
- Nicht ionisierende Strahlung
- Wasser
- Boden
- Störfallvorsorge
- Abfälle und Altlasten
- Fischerei und Jagd
- Flora, Fauna, Lebensräume
- Landschaft, Ortsbild
- Denkmalpflege und Archäologie
- Störfallvorsorge.

Diese Themenbereiche werden im Rahmen des vorliegenden Planungsberichts materiell nicht behandelt. Es wird auf den UVB verwiesen.

8 Bebauungsplan

8.1 Bearbeitung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan wurde vom Planungsteam EM2N / Schweingruber + Zulauf, in Zusammenarbeit mit der Planteam S AG bearbeitet.

In Bezug auf Spezialthemen (wie Lärmschutz oder Störfallvorsorge) wurden die Bearbeitenden des UVB (Ernst Basler Partner AG) und des Lärmschutzgutachtens (Planteam GHS AG) zugezogen.

Die Beratung des Bebauungsplans erfolgt in der Begleitgruppe (siehe Masterplan).

Die Begleitgruppe verabschiedete den Bebauungsplan und den UVB am 29. November 2012.

Nach der Fertigstellung der Unterlagen wurden Bebauungsplan und UVB dem Gemeinderat am 4. Januar 2013 zur Prüfung und zur Vorlage ans Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement eingereicht.

8.2 Umfang (Bestandteile) des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften
- Anhang 1: Freiraumkonzept
- Anhang 2: Leitbild Architektur und Freiraum
- Anhang 3: Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen.

Als Beilagen zum Bebauungsplan gelten:

- Verkehrs- Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- Schutzplan Denkmalpflege
- Lärmschutzgutachten
- Versickerungs- und Retentionsflächen
- Feuerwehr-Zufahrtsplan.

Als weitere Grundlage gilt:

- Masterplan.

Der Planungsbericht gilt für das gesamte Nutzungsplanverfahren (einschliesslich Teiländerung der Ortsplanung).

8.3 Planinhalt

In Kapitel 4 (Masterplan) sind die wichtigsten Ziele und Inhalte des Konzepts aufgeführt, die auch für den Bebauungsplan gelten.

a. Baubereiche

Der Bebauungsplan definiert Baubereiche und Fassadenhöhen. In Anbetracht der unbestimmten Realisierungszeit sollen die Baubereiche

- gegen Gassen und Plätze abschliessend bestimmt sein (Baulinie 1: Pflichtbaulinie, geschlossene Bauweise. Baulinie 2: Pflichtbaulinie, offene Bauweise).
- bei den Innenhöfen flexibel und veränderbar sein (unter Einhaltung der im Plan bestimmten Gebäudegrundfläche).

Damit werden vor allem die Gebäudetiefen, je nach Nutzung, verändert und variiert werden.

Es werden Baubereiche festgelegt, deren Gesamtstruktur im Rahmen der oben erläuterten Flexibilität abschliessend bestimmt wird (Baubereiche C, D, F, H, I, J).

In anderen Baubereichen (B, E) werden nur die äusseren Baubereichsbegrenzungen fixiert. Grundsätzlich können die inneren Strukturen, je nach Nutzung, auch stark vom Bild abweichen, das aufgrund des Testverfahrens entstanden ist. Der Baubereich B kann zu Wohn- oder Büro Zwecken genutzt werden. Für eine Wohnnutzung ist die aufgezeigte Struktur weniger geeignet und könnte durch eine „Kamm-Struktur“ ersetzt werden. Diese Überlegungen gelten auch für den Baubereich E.

In Art. 8 SBV wird darum bestimmt, dass die im Bebauungsplan dargestellten Baubereiche B und E in einem qualifizierten Verfahren auch verändert werden können.

Der Baubereich G umfasst den bestehenden Betrieb der Monosuisse AG, der weiterhin bestehen bleibt. Im Rahmen des Lärmschutzgutachtens

wurden jene Orte festgestellt, die für eine nur mässig störende Nutzung (ES III) in der Nachbarschaft problematisch sein könnten. Diese Stellen können behoben resp. die Lärmemissionen eliminiert werden (insb. Lüftungsanlagen).

Wird der Betrieb der Monosuisse in Zukunft aufgehoben oder verlegt, kann das Geviert G durch ein qualifiziertes Verfahren einer anderen Nutzung mit veränderten Gebäudestrukturen zugeführt werden.

b. Fassadenhöhen

Im Leitbild sind die Silhouetten der Gebäudefronten dargestellt. Die einzelnen Bauabschnitte weisen unterschiedliche Fassadenhöhen auf und sorgen dadurch für das typische Stadtbild der Überbauung Viscosistadt.

Die im Plan eingetragenen Fassadenhöhen sichern dieses Stadtbild.

c. Denkmalpflege

Die erhaltenswerten Bauten sind im Schutzplan der Denkmalpflege behandelt. Der Bebauungsplan verweist auf diesen Schutzplan und die für eine Umnutzung und Erneuerung erforderlichen Verfahren (Einbezug oder Nichteinbezug der Denkmalpflege).

d. Freiräume

Im Bebauungsplan werden vier unterschiedliche Ausgestaltungen der Freiräume formuliert und in den SBV behandelt.

Unterschieden werden

- Plätze
- Gassen
- Höfe
- Park.

e. Erschliessung und Parkierung

Im Plan sind die Ein- und Ausfahrten (differenziert nach Zufahrten zur Parkierung und für die Anlieferung) festgehalten.

Massgebend für die Verkehrsabläufe im Innern des Areals ist das Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept (Beilage zum BP), mit

- dem Verkehrskonzeptplan, der die Befahrbarkeit der Gassen und Plätze regelt,
- und dem Plan Parkierung, der die Lage und Grösse der Parkierungsanlagen nachweist.

Im Argumentarium des Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzepts wird die angestrebte Zahl der Parkplätze begründet:

- Gegenüber dem geltenden Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen werden die Parkplätze in der Viscosistadt aufgrund der

guten öV-Erreichbarkeit auf 40% des Normbedarfs reduziert (1'480 PP).

8.4 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften regeln die etappenweise Umsetzung des Gesamtkonzepts und sichern die raum-, umwelt- und verkehrsrelevanten Auflagen und Bedingungen.

Im Anhang zu den SBV sind jene Grundlagen aufgeführt, auf die in den Vorschriften direkt verwiesen wird und die für die Projektierung und Genehmigung der Bauprojekte beachtet werden müssen.

Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen kommentiert:

Art. 5 Baubereiche allgemein

Die Baubereiche werden in Kap. 6.3 umschrieben. Grundsätzlich gilt, dass

- die dargestellten Gebäudegrundflächen und die Fassadenhöhen die zulässigen Bauvolumen verbindlich festlegen,
- die Gebäudegrundflächen bei den Baulinien III aber - flächengleich – verändert und verschoben werden können.

Bei den Freiräumen „+Plätze“ und „Park“ sind neue unterirdische Bauten (wie Parkieranlagen) nur ausnahmsweise an bestimmten Orten zulässig, um die angestrebte Bepflanzung mit Hochstammbäumen sicherzustellen.

Art. 6 Nutzflächen

Bei den zonengemässen Nutzungen werden die Verkaufsflächen eingeschränkt. Aufgrund der stark reduzierten Parkplatzzahl im Areal, resp. aufgrund der beschränkten Zahl der zulässigen Fahrten zu Spitzenzeiten ist diese Massnahme wichtig, um die Erreichbarkeit der Büro- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern (siehe auch Art. 17 Abs. 5 SBV).

Die Hochschule für Gestaltung interessiert sich für den Baubereich D. Dieser Baubereich ist grundsätzlich auch zum Wohnen geeignet.

Aufgrund der untersuchten Nutzungsvarianten (siehe Anhang: Geschoss- und Nutzflächen) wird ein Wohnanteil von 40% angestrebt; dabei wäre im Baubereich D eine allfällige Hochschule eingeschlossen.

Art. 7 Ausnützung, Fassadenhöhen, EG-Koten, Nutzung

Die Tabelle in Art. 7 verschafft einen Überblick über die wichtigsten Grössen der Baubereiche. Aufgrund der Gebäudegrundfläche und der Fassadenhöhe, sowie aufgrund des Leitbilds im Anhang, sind das zulässige Bauvolumen und die zulässigen Nutzflächen für die einzelnen Baubereiche rasch erkennbar.

Art. 8 Baubereiche B und E im Speziellen

(siehe auch 6.3.a).

Im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens können die Baubereiche B und G stark verändert werden. Diese Baubereiche werden stark von der künftigen Nutzung beeinflusst, die heute noch nicht feststeht.

Art. 9 Baubereich G im Speziellen

Der Betrieb der Monosuisse bleibt erhalten. Künftige wesentliche Nutzungsänderungen sind aufgrund eines qualifizierten Verfahrens zu planen.

Art. 11 Leitbild

Das Leitbild ist ein wichtiger Bestandteil des vorliegenden Bebauungsplans. Die in den Bildern dargestellte spezielle Atmosphäre der Viscosistadt hängt stark von der erfolgreichen Umsetzung der im Leitbild dargestellten Qualitätsmerkmale ab.

Die Viscosistadt weist eine beachtliche städtische Dichte auf. Umso wichtiger sind die nicht messbaren Bestimmungen zur Qualität der baulichen Massnahmen.

Art. 12 Schutzplan der Denkmalpflege

Die Verfahren zur Sanierung und Erneuerung der erhaltenswerten Bauten sind im Anhang (Schutzplan der Denkmalpflege) festgelegt.

Art. 15 Lärmschutz

Das Lärmschutzgutachten ist zu beachten (siehe Beilage). Die kritischen Orte bezüglich Lärmschutz liegen beidseits des Areals (Gerliswilstrasse und Rothenstrasse in Reussbühl). Zusätzlich ist der Rangierverkehr der Güterbahn entlang der nördlichen Arealgrenze von Bedeutung, was sich vor allem auf die Baubereiche E und F auswirkt.

Art. 16 Störfallvorsorge

ausstehend

Art. 17/18 Erschliessung und Parkierung

Grundsätzlich gelten folgende Erschliessungs- und Parkierungsaufgaben:

- Die zulässigen PP sind auf total 1'480 beschränkt (40% des Normbedarfs).
- Die Parkplätze sind unterirdisch oder im Baubereich B anzulegen (nur geringe Zahl oberirdische Besucher-PP zulässig).
- Alle PP sind zu bewirtschaften (mit Ausnahme der PP für die Beschäftigten im Baubereich G).
- Die PP sind gemäss separatem Parkierungsplan den einzelnen Baubereichen zugeteilt.

- Ist die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten auf die Gerliswilstrasse erreicht, sind auf Verlangen des Kantons die Ausfahrten zu den Abendspitzenstunden zu dosieren.

Art. 21 Zugänglichkeit

Die Freiräume, mit Ausnahme der Höfe, sind öffentlich zugänglich. Damit wird die Grundlage für den angestrebten urbanen Zentrumscharakter der Viscosistadt geschaffen.

Art. 22 – 24 Freiraumtyp 1, 2 und 3

Für die Gestaltung der Freiräume ist das Leitbild Freiraum und die dazugehörige Gehölzliste im Anhang der SBV massgebend. Sie sorgen für eine einheitliche Gestaltung der Freiräume in der Viscosistadt.

Art. 25 Park

Der Park soll über die Viscosistadt hinaus für die Gemeinde Emmen eine zentrale Bedeutung als Aufenthalts- und Erholungsraum erhalten. Im Rahmen der Hochwassersanierung der kleinen Emme werden die Uferpartien neu gestaltet. Gemäss Leitbild Freiraum entstehen unterschiedliche Topographien:

- Parkterrassen
- Flussterrassen
- Stadterrassen.

Der Park ist mit Fusswegverbindungen durchzogen, die Verbindungen zum Fluss und zu den angrenzenden Quartieren schaffen.

Art. 26 Schossbach

Der Schossbach ist im Bebauungsplanperimeter, aber auch im angrenzenden Emmenweidgebiet, eingedolt.

Es wird angenommen, dass die Dole sehr tief liegt.

Grundsätzlich sieht der Bebauungsplan vor, dass der Bach Richtung Emme renaturiert und geöffnet werden könnte (im Freiraumtyp 4). Die SBV sprechen von „Absicht“, weil nicht klar ist, welche Folgen die Bachöffnung tatsächlich mit sich bringt (Klärung im Rahmen eines Projekts). Im Plan ist der Gewässerraum mit 11 m festgelegt.

Art. 30 Retention

Der Retentionsplan (Beilage zum BP) ist wegleitend für die Schaffung der Retentionsanlagen.

Art. 31 Energie

Ein Grossteil der Bauten wird erneuert resp. saniert. Auf ein Minergie-Label wird darum verzichtet.

Im Sinne von § 10 Abs. 2 PBV wird das Schwergewicht der energiesparenden Massnahmen auf die Verwendung erneuerbarer Energien gelegt. § 10 Abs. 2 ist im BP-Perimeter verbindlich einzuhalten.

Art. 33 Qualitätssicherung

Baugesuche sollen in Bezug auf die Umsetzung des Masterplans und auf die Einhaltung des Leitbilds Architektur und Freiraum von der kommunalen Stadtbildkommission geprüft werden.

Genügt ein Projekt den Qualitätsanforderungen nicht, kann auf Kosten der Gesuchsteller ein qualitatives Konkurrenzverfahren verlangt werden.

Anhänge und Beilagen

Die Anhänge und Beilagen sind wichtige Bestandteile des Bebauungsplans, die eine zweckmässige Umsetzung und hohe Qualität des Gesamtkonzepts sicherstellen sollen.

9 Anpassungen am Zonenplan und am BZR

Ausgangslage, bisherige Zonierung

Die Umzonung der „Viscosistadt“ betrifft das bisherige Areal der Mono-suisse im Gebiet Emmenfeld. Das Areal lag früher in der Industriezone A (In-A) und wird seit der Umzonung der Industrie- und Gewerbe-zonen in der Gemeinde Emmen (vom Regierungsrat im Februar 2013 genehmigt) als Arbeitszone (Ar) geführt.

Mit der Umzonung der Industrie- und Gewerbe-zonen in Arbeits-zonen wurden für alle Arbeits-zonen die zulässigen Nutzungen nach „arbeitsplatz-intensiv“ oder „güterverkehrsintensiv“ unterschieden. Damit wird die erwünschte Nutzung auf die Verkehrskapazität abgestimmt. Deshalb wurde eine Obergrenze für die Fahrtenerzeugung festgelegt und die besonders verkehrsintensiven Verkaufsnutzungen und Freizeiteinrichtungen wurden beschränkt. Bestehende Einrichtungen sind von den Einschränkungen nicht betroffen. Mit dieser Anpassung der Ortsplanung wurde die Entwicklungsschwerpunktplanung (ESP-Planung) Luzern Nord vom März 2008 mit dem klaren Auftrag zur Abstimmung von Arbeitsplatzentwicklung und Verkehrsentwicklung umgesetzt. Diese Anpassung der Ortsplanung entsprach auch dem Sinn der ursprünglichen Planungszone, die im Jahr 2008 erlosch.

Das Emmenfeld und damit die „Viscosistadt“ werden im Zonenplan als Gebiet 5b bezeichnet.

Nr.	Gebietsbezeichnungen <i>(bisherige Zone (Etappierung), Artikel)</i>	Arbeitsplatzintensive Betriebe	Güterverkehrsintensive Betriebe	max. Fassadenhöhen (m) ^d	max. Firsthöhen (m)	Empfindlichkeitsstufen ES
5b	Emmenfeld In-A (1. Etappe), Art. 15	ja	nein	GR	GR	IV

Tabelle aus BZR Anhang 2: „Unterteilung der Arbeits-zonen“ zu BZR Art. 14 Arbeits-zonen: Grundnutzungen. Nutzungszuweisung und weitere Festlegungen Emmenfeld

Zulässig in Gebiet 5b sind arbeitsplatzintensive Betriebe. (Neue) güterverkehrsintensive Betriebe sind ausgeschlossen.



Abbildung: Planübersicht Arbeitszonen Emmen; Nummerierung und Abgrenzung gemäss revidierter Ortsplanung 2012. Rot umrahmt: Umzonungsgebiet mit Bebauungsplan Viscosistadt

Umzonung der Viscosistadt aus der Arbeitszone in die Spezielle Kernzone

Mit der geplanten Umnutzung wird das ehemalige Monosuisse-Areal von einem reinen Arbeitsgebiet zu einem gemischt genutzten neuen Quartier Emmens. Dementsprechend muss das Areal von einer Arbeitszone in eine andere Bauzone umgezont werden, welche eine gemischte Nutzung (Arbeiten *und* Wohnen) zulässt. Das Areal der Viscosistadt wird aus diesem Grund in eine Spezialzone, die „Spezielle Kernzone (K-S)“ umgezont. Die bisher in der Arbeitszone definierten Nutzungseinschränkungen gelten für die K-S im Prinzip nicht mehr. Allerdings werden im Bebauungsplan Viscosistadt, der gleichzeitig zur kantonalen Vorprüfung eingereicht wird, umfangreiche Vorgaben zur Nutzung und zur Anzahl der möglichen Fahrten von und zum Areal der Viscosistadt gemacht.

Die Spezielle Kernzone bestand bereits bisher im Bahnhofareal entlang der Gleisanlagen sowie am Seetalplatz. Neben der Umzonung von der Ar in die K-S (88'781 m²) wird eine kleine Teilfläche aus einer bisher als Gewässer bezeichneten Fläche in die K-S eingezont (115 m²). Die aktuellen Geodaten zeigen für die Kleine Emme einen leicht veränderten Lauf. Das einzuzonende Teilstück kann damit in die Überbauung der Viscosistadt einbezogen werden.

Die übrigen Flächen des Gebiets Emmenfeld verbleiben in der Arbeitszone 5b (mit Ausnahme der Bushaltestelle Centralplatz: siehe nachfolgende Kapitel).

Neuer BZR-Artikel 11a Spezielle Kernzone

Die Zonenbestimmungen der Speziellen Kernzone (K-S) sind in Art. 11 BZR (Spezialzonen) festgelegt. In den Spezialzonen darf nur im Rahmen von Gestaltungs- oder Bebauungsplänen gebaut werden. Die zulässige Vollgeschosszahl in der K-S beträgt 3 – 6 Vollgeschosse; als Nutzungen sind gemischte Zentrumsnutzungen (Ortskern) vorgesehen.

Aufgrund der speziellen Rahmenbedingungen im Gebiet der Viscosistadt und aufgrund der bereits heute in der K-S liegenden Arealen werden die Bestimmungen zur Speziellen Kernzone neu in einem eigenen BZR-Artikel festgehalten. Nach wie vor ist die K-S für gemischte Zentrumsnutzungen vorgesehen. Weil bereits ein ausgearbeiteter Bebauungsplan für die Viscosistadt vorliegt, wird bestimmt, dass Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen im Bebauungsplan geregelt werden. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

Die wesentliche inhaltliche Änderung betrifft den neuen Absatz 4: Dem Gemeinderat wird dabei die Möglichkeit eingeräumt, auf Antrag der Stadtbaukommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren zu verlangen, wenn er dies als städtebaulich notwendig erachtet. Damit wird der hohe qualitative Anspruch der Gemeinde Emmen an die Entwicklung der Viscosistadt (und der angrenzenden Areale in der K-S) im BZR festgehalten. Bewusst wird für die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens eine „Kann“-Formulierung gewählt. Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass nicht zwingend ein Konkurrenzverfahren durchgeführt werden muss, wenn der vorliegende Konzept- resp. Bebauungsplan die Qualitätsansprüche der Stadtbaukommission erfüllt.

Umzonung der Bushaltestelle Central in die Zone für öffentliche Zwecke

Die frühere Buswendeschleife am Centralplatz wird zukünftig nur noch auf beschränkter Fläche als Haltestelle benötigt. Der südliche Teil der Wendeschleife ist Teil des Bebauungsplans Viscosistadt und wird aus der Arbeitszone in die Spezielle Kernzone umgezont. Der nördliche Teil wird nach wie vor als Haltestelle/Haltebucht benötigt. Im Zuge der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung wird die Haltestelle aus der Arbeitszone in die Zone für öffentliche Zwecke umgezont. Der Anhang im BZR („Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR“) wird mit der Ordnungsnummer 43 „Bushaltestelle“ ergänzt.

Festlegung des Gewässerraums an der Kleinen Emme

Aufgrund der Änderungen des Bundesgesetzes über den Gewässerschutz (GSchG) und die dazugehörige Gewässerschutzverordnung (GSchV) aus dem Jahr 2011 muss der Gewässerraum entlang von Fliessgewässern im Rahmen der Nutzungsplanung durch die Gemeinde festgelegt werden. Wird der Gewässerraum nicht im Rahmen der Nutzungsplanung umgesetzt, gelten für die Abstände von Bauten und Anlagen zu Gewässern die strengeren bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung Viscosistadt setzt der Gemeinderat Emmen den Gewässerraum für die Kleine Emme

für den Abschnitt der Viscosistadt im Bau- und Zonenreglement und im Zonenplan fest. Die Sicherung des Gewässerraums erfolgt durch die neue, überlagerte „Grünzone Gewässerraum“.

Gemäss den kantonalen Richtlinien für die Festlegung der Gewässerräume im Kanton Luzern ist für Fließgewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlenbreite von mehr als 15 m der Gewässerraum nach kantonalen Vorgaben festzulegen. Beim Emmenfeld und der Viscosistadt handelt es sich um ein bereits überbautes Areal. Es gilt nach Ansicht der Gemeinde Emmen als „dicht überbaut“ (gemäss dem „Merkblatt zur Anwendung des Begriffs «dicht überbaute Gebiete» der Gewässerschutzverordnung“ der Bundesämter ARE und BAFU vom 18. Januar 2013). Demzufolge soll der Gewässerraum entlang der Kleinen Emme im betreffenden Gebiet an die bestehende und die geplante Bebauung angeglichen werden. Insbesondere klammert die überlagerte „Grünzone Gewässerraum“ die bestehenden, zu erhaltenden Gebäude und die vorgesehenen Plätze im neuen Quartier aus.

Die Ausscheidung des Gewässerraums dient dem Hochwasserschutz. Hochwasserschutzprojekt und Konzept Viscosistadt wurden mit den kant. Dienststellen aufeinander abgestimmt und koordiniert; die Gestaltung der Ufer ist bekannt.

Der Hochwasserschutz kann mit der Abgrenzung der überlagerten Grünzone Gewässerraum erreicht werden, wie folgender Verschnitt mit der synoptischen Gefahrenkarte zeigt:

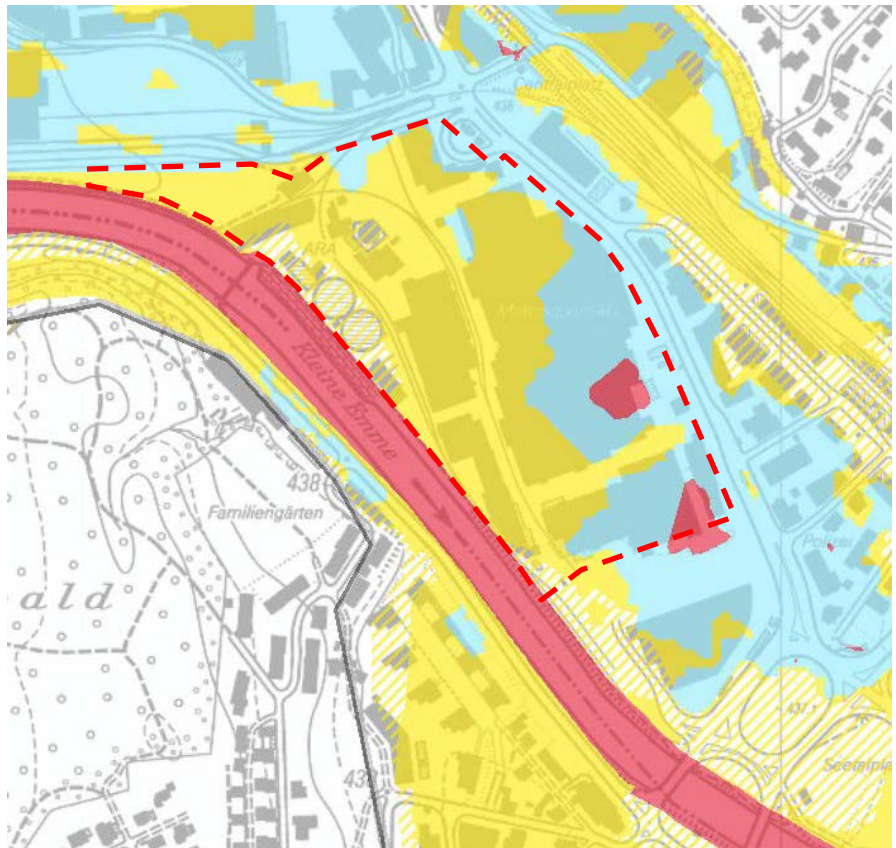


Abbildung: Umzonungsareal Viscosistadt (rot gestrichelt) und synoptische Gefahrenkarte (gelb: geringe Gefährdung; blau: mittlere Gefährdung)

Neuer BZR-Artikel 21a Grünzone Gewässerraum

Die neue überlagerte Grünzone Gewässerraum (Gr-G) dient der Sicherung des Gewässerraums gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung. Zulässig sind Nutzungen gemäss Artikel 41c der Gewässerschutzverordnung (GSchV). Darunter fallen im Areal insbesondere die Fusswegverbindungen von regionaler Bedeutung entlang der Kleinen Emme und auf dem Areal der Viscosistadt. Vorgesehen sind abwechselungsweise ökologisch aufgewertete Uferabschnitte und Stufenanlagen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen (Aufwertung der Kleinen Emme mit Freizeit- und Erholungsfunktionen).

Verbindlicher Planinhalt

- Spezielle Kernzone (K-S), ES III
- Zone für öffentliche Zwecke (OeZ), ES III (Ordnungsnummer 43)
- Grünzone Gewässerraum (Gr-G)

Orientierender Planinhalt

- Uferbestockung, Hecke, Feldgehölz, Kleingehölz
- Arbeitszone (Ar), ES IV (Gebiet 5b): unverändert
- Wald
- Gewässerschutzbereich oder Grundwasserschutzzonen
- Gewässer

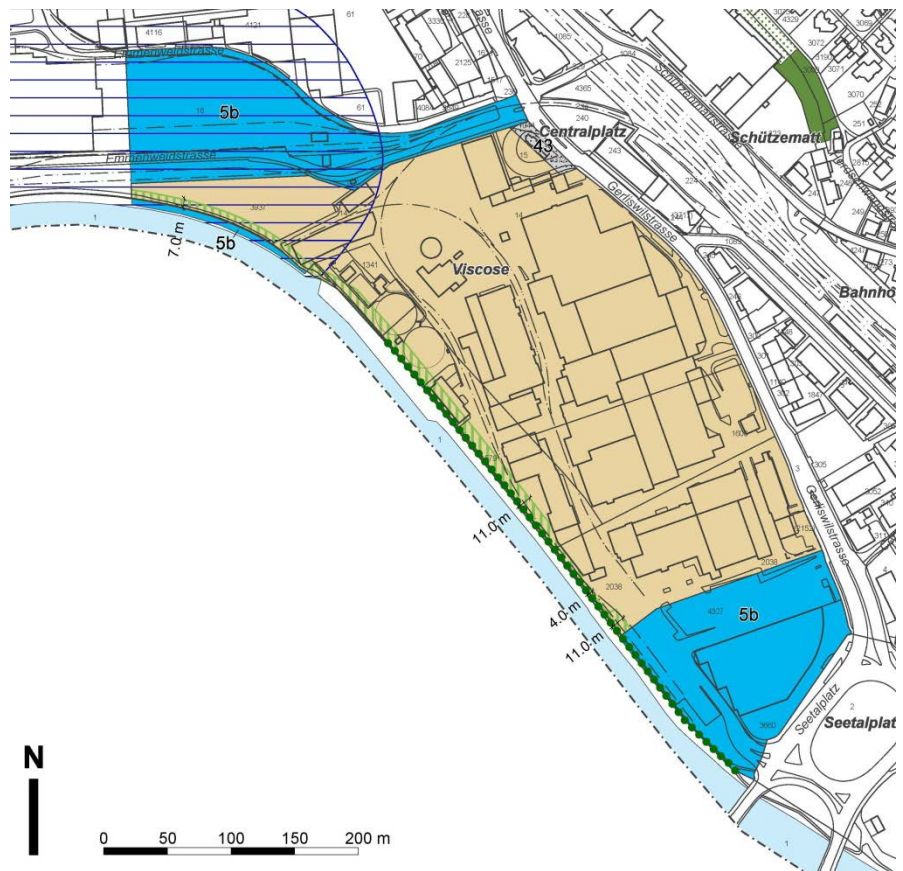


Abbildung: Umzonungsareal Viscosistadt

Die Anpassungen im Bau- und Zonenreglement im Detail

Art. 4 Zoneneinteilung

Bauzonen	ES
Grünzonen	
Grünzone Gewässerraum Gr-G	-

Art. 11 Spezialzone ~~K-S~~, Gs-S, W-S

1 In den Spezialzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden.

2 Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG festgelegt. (siehe auch Art. 36a Abs. 7 BZR)

Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximal-Werte:

K-S:	3 - 6 Vollgeschosse
Gs-S:	3 - 6 Vollgeschosse
W-S:	2 - 4 Vollgeschosse

Für das Quartier Feldbreite gelten die Anzahl Vollgeschosse gemäss Bebauungsplan.

3 Für die zulässigen Nutzungen sind die entsprechenden Zonenarten massgebend:

- ~~spezielle Kernzone: Art. 7 Abs. 1 BZR~~
- spezielle Geschäftszone: Art. 8 Abs. 1 BZR
- spezielle Wohnzone: Art. 9 Abs. 1 BZR

In der ~~K-S~~ sowie in der Gs-S Meierhöfli gilt für Wohnungen eine max. Ausnützungsziffer von 0.20.

4 In den Zonen W-S mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen sind Bestand und Ersatz der bestehenden höheren Gebäude, die mit mehr als 1 Vollgeschoss von der zulässigen Geschosshöhe abweichen, im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG gewährleistet.

11a Spezielle Kernzone K-S

1 Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.

2 In der Speziellen Kernzone K-S darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.

3 Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.*

4 Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

21a Grünzone Gewässerraum Gr-G

1 Die Grünzone Gewässerraum ist einer Grundnutzungszone überlagert. Sie dient dem Schutz des Gewässerraums. Zulässige Nutzungen richten sich nach Art. 41c GschV.

Anhang zum Bau- und Zonenreglement:

Konkrete Nutzungszuweisung für die Zonen für öffentliche Zwecke gemäss Art. 17 BZR:

Zonenplan-Ordnungsnummer 43: Bushaltestelle

10 Abschliessende Würdigung

Der Bebauungsplan Viscosistadt bildet das letzte Glied einer sorgfältig behandelten Planungskette.

Diese Kette führt von den kantonalen und regionalen Festsetzungen über die Formulierung der Ziele für eine städtebauliche Entwicklung des Viscosi-Areals, die Durchführung eines qualifizierten städtebaulichen Testverfahrens, die Erarbeitung des Masterplans aufgrund der Resultate des Testverfahrens, bis hin zur Erarbeitung des Bebauungsplans, zum Umweltverträglichkeitsbericht und zur Anpassung der Ortsplanung.

Die vorliegenden Planungsergebnisse sind umfassend und schlüssig. Die Verfahren wurden zu jeder Zeit von den zuständigen Experten und Fachpersonen auf allen politischen Ebenen begleitet.

Der Gemeinderat Emmen ersucht das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, die Planungsdokumente im Sinne von § 19 PBG wohlwollend zu prüfen.