



03/16 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

*Erlass des Bebauungsplans Seetalstrasse 11, inklusive zugehöriger
Sonderbauvorschriften, und Aufhebung Baulinie*

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Das Geschäftshaus Seetalstrasse 11 liegt unmittelbar am Bahnhof Emmenbrücke und direkt beim Seetalplatz. Das bestehende Geschäftshaus (Conrad, Denner, etc.) wurde im Jahr 1976 erstellt. Eigentümer sind die Luzerner Pensionskasse LUPK und die PKG Pensionskasse. Für die heute prominente Lage ist es weder bezüglich Dichte, noch bezüglich architektonischer und städtebaulicher Qualität ausreichend.

1.1 Ziele der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebaulich und wirtschaftlich tragfähige Nachverdichtung auf dem Grundstück Nr. 2621 und teilweise Nr. 291, Grundbuch Emmen, ermöglicht werden. Der Bebauungsplan schafft dabei die planungsrechtlichen Voraussetzungen. Die Nachverdichtung soll insbesondere den rund um den Seetalplatz entstehenden, urbanen Kontext aufnehmen.

1.2 Bestandteile der Planung

Zur Sicherstellung der Zielsetzung wird ein Bebauungsplan nach § 68 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf Basis eines Richtprojekts erstellt. Das Richtprojekt gilt als anweisender Bestandteil des Bebauungsplans und Vorgabe bezüglich der erforderlichen Qualität im Rahmen einer Baueingabe. Für die Umsetzung des Richtprojektes ist es erforderlich, eine Baulinie entlang der Seetalstrasse aufzuheben (siehe Kap. 3).

2. Nutzungsplanung

2.1 Richtprojekt

Obwohl das Grundstück nicht direkt in den Masterplan Luzern Nord eingebunden ist, ist seine Nähe zum neuen Ort prägend für die Entwicklung und den Massstabsprung. Die Setzung des Baukörpers zur Seetalstrasse und zum neu gestalteten Bahnhofplatz schliesst den Bau in das Spannungsverhältnis der Quartierentwicklung mit ein, in dem er das nordöstlich des Bahnhofs gelegene Quartier ergänzt und zur Seetalstrasse sowie zum Bahntrasse hin abschliesst.

Die bisherigen, verschachtelten Bauetappen und die neuen Volumen sollen nicht addiert werden, sondern mittels einheitlicher Fassadengestaltung zu einem kompakten Volumen verbunden werden.

2.2 Rechtsgültige Zone

Das Grundstück Nr. 2621, Grundbuch Emmen, liegt in der 5-geschossigen Geschäftszone. Die erlaubten Nutzungen und Dichtevorgaben richten sich nach Art. 8 des Bau- und Zonenreglements (BZR):

- Die Geschäftszonen sind vornehmlich für Geschäfts- und Wohnbauten bestimmt. Stark störende Gewerbe sind nicht zugelassen.
- Max. 5 Vollgeschosse
- Ausnutzungsziffer höchstens: 0.95, davon höchstens 0.65 für Wohnnutzungen
- Max. Gebäudelänge: 60 Meter

2.3 Abweichungen Richtprojekt von rechtsgültiger Zone

Die Bebauung gemäss Bebauungsplan weicht in zwei wesentlichen Punkten von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements ab und ermöglicht eine Mehrnutzung von rund 2'000 m² anrechenbarer Geschossfläche (aGF):

Ausnutzung heute möglich: aGF ca. 6'800 m² (inkl. 15% Gestaltungsplanbonus)
gemäss Richtprojekt: aGF ca. 8'800 m²

Gebäudelänge: heute zulässig: 60 m
gemäss Richtprojekt: 65 m (exkl. Parkdeck Einstellhalle),
95 m (inkl. Parkdeck Einstellhalle)

2.4 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§§ 65-71 PBG) ergänzt für das Planungsgebiet das Bau- und Zonenreglement und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung der Bauvorhaben. Sämtliche Festlegungen im Bebauungsplan sind grundeigentümergebunden (§ 65 Abs. 1 PBG).

2.4.1 Freiraum

Der Freiraum im Areal gliedert sich in drei Typen: Durchgänge; Hartbeläge, Fahrbahnen; Grünbereich. Da das Areal bereits weitgehend bebaut ist und sich der Fussabdruck nur unwesentlich gegenüber dem Bestand vergrössert, wird darauf verzichtet, ein detaillierteres Freiraumkonzept zu erstellen. Als Aufenthaltsraum im Freien für die Bewohner und die Angestellten wird die geplante Dachterrasse dienen. Eine totale Asphaltierung wird dadurch verhindert, dass das neue Parkdeck auf der nordöstlichen Seite zu begrünen ist.

2.4.2 Verkehr

Das Projekt hat mit rund 35 zusätzlich geplanten bzw. 65 zusätzlich möglichen Parkfeldern keinen Einfluss auf das übergeordnete Verkehrssystem. Die Leistungsfähigkeit der Seetalstrasse wird dadurch nicht beeinträchtigt. Die Leistungsfähigkeit des Knotens Seetal-/Hochdorferstrasse ist in erster Linie vom Gelingen der Verkehrsbewältigung am Grosskreisel Seetalplatz abhängig.

3. Aufhebung Baulinie

Im Einmündungsbereich Seetal-/Hochdorferstrasse besteht heute eine rechtskräftige Baulinie gemäss § 62ff Strassengesetz des Kantons Luzern (RRB Nr. 1416 vom 22. September 1998). Diese Baulinie wurde in Zusammenhang mit einem inzwischen ausgeführten Strassenprojekt erlassen und steht teilweise im Widerspruch zu den Baufeldern im Bebauungsplan. Sie soll daher gleichzeitig mit dem Bebauungsplanverfahren aufgehoben werden.

4. Planungsverfahren

Kantonale Vorprüfung	Mai 2015 bis September 2015
Vorprüfungsbericht	8. September 2015
Öffentliche Auflage und Mitwirkung	2. November 2015 bis 1. Dezember 2015
Beschluss Einwohnerrat	22. März 2016
Referendumsfrist	60 Tage
Entscheid Regierungsrat	anschliessend

4.1 Vorprüfungsverfahren

Die erforderlichen Anpassungen aus dem Vorprüfungsverfahren wurden entsprechend geändert. Als wesentliche Änderung ist das Parkdeck aus Rücksicht auf das umliegende Siedlungsgebiet mit einem begrünten Parkdeck abzuschliessen.

4.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

Die öffentliche Auflage und das Mitwirkungsverfahren wurden parallel durchgeführt. Es wurden keine Einsprachen und keine Mitwirkungsbeiträge eingereicht.

5. Antrag

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

1. Erlass des Bebauungsplans Seetalstrasse 11 mit dem Situationsplan 1:500 vom 21. Oktober 2015 und den Sonderbauvorschriften vom 21. September 2015.
2. Aufhebung der Baulinie Seetal-/Hochdorferstrasse (RRB Nr. 1416 vom 22. September 1998) gemäss Plan 1:500 vom 29. September 2015.
3. Überbindung der Planungskosten gemäss § 66 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz auf die Grundeigentümer.
4. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Emmenbrücke, 10. Februar 2016

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilagen:

- 1) Bebauungsplan Seetalstrasse 11 Situation 1:500 vom 21. Oktober 2015
- 2) Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Seetalstrasse 11 vom 21. Oktober 2015
- 3) Aufhebung Baulinie Plan Seetalstrasse 11 1:500 vom 21. Oktober 2015
- 4) Planungsbericht zum Bebauungsplan vom 08. Februar 2016
- 5) Planungsbericht zur Aufhebung Baulinie vom 08. Februar 2016

Folgende Dokumente liegen zur weitergehenden Information während der Büroöffnungszeiten beim Department Bau und Umwelt, Büro 313, Yvonne Tresch zur Einsicht auf und können unter www.emmen.ch -> Politik -> Einwohnerrat -> Geschäfte eingesehen werden:

- 6) Verkehrstechnisches Gutachten 27. Februar 2015
- 7) Lärmgutachten vom 06. März 2015
- 8) Störfallbericht vom 25. März 2015
- 9) kantonaler Vorprüfungsbericht vom 08. September 2015
- 10) Richtprojekt vom 19. Dezember 2014