



Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

Planungsbericht vom 08. Februar 2016



betreffend

Bebauungsplan Seetalstrasse 11

Inhalt

1	Einleitung	3
1.1	Ausgangslage	3
1.2	Ziele der Planung	3
1.3	Bestandteile der Planung	3
1.4	Perimeter	3
2	Übergeordnete Rahmenbedingungen	5
2.1	Kantonale und regionale Grundlagen	5
2.1.1	Kantonaler Richtplan	5
2.1.2	Regionaler Richtplan REP 21	6
2.1.3	Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation.....	6
2.2	Kommunale Grundlagen	7
2.2.1	Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen	7
2.2.2	Nutzungsplanung Emmen	8
2.2.3	Bauzonenstatistik	8
2.2.4	Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern	9
3	Weitere raum- und umweltrelevante Rahmenbedingungen.....	10
3.1	Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen	10
4	Wichtige Sachbereiche	11
4.1	Übergeordnete Idee und Städtebau	11
4.2	Bebauung	11
4.3	Freiraum	13
4.4	Verkehr	14
4.5	Umwelt	14
4.5.1	Lärmschutz.....	14
4.5.2	Naturgefahren	15
4.5.3	Technische Gefahren.....	15
4.5.4	Entwässerung	16
4.5.5	Energie	16
5	Erläuterung der Planungsinhalte.....	17
5.1	Bebauungsplan	17
5.1.1	Bestandteile des Bebauungsplans	17
5.1.2	Situationsplan	17
5.1.3	Sonderbauvorschriften	18
6	Formelles Verfahren	20
6.1	Bisherige Verfahrensschritte	20
6.2	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	20
6.3	Öffentliche Auflage und Mitwirkung	20
6.4	Weitere Verfahrensschritte	20
7	Schlussfolgerung	21

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Geschäftshaus Seetalstrasse 11, Grundstück Nr. 2621, GB Emmen, liegt unmittelbar am Bahnhof Emmenbrücke und zum Seetalplatz, welcher das Zentrum des Entwicklungsschwerpunkts Luzern Nord bildet.

Das bestehende Geschäftshaus wurde im Jahr 1976 erstellt und ist für die prominente Lage direkt am Bahnhof Emmenbrücke weder bezüglich Dichte, noch bezüglich architektonischer und städtebaulicher Qualität ausreichend.

Die angedachte Nachverdichtung soll ermöglichen, diese Mängel zu beheben und in diesem zentral gelegenen Areal die Attraktivität für Wohnen und Arbeiten zu erhöhen.

Der vorliegende Bebauungsplan weicht in der Ausnützung von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglement ab, von der zulässigen Grundnutzung wird nicht abgewichen.

1.2 Ziele der Planung

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

1.3 Bestandteile der Planung

Zur Sicherstellung der Zielsetzung wird ein Bebauungsplan nach § 68 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.

1.4 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans beschränkt sich auf das Grundstück Nr. 2621 sowie Teile des Grundstücks Nr. 291, GB Emmen.

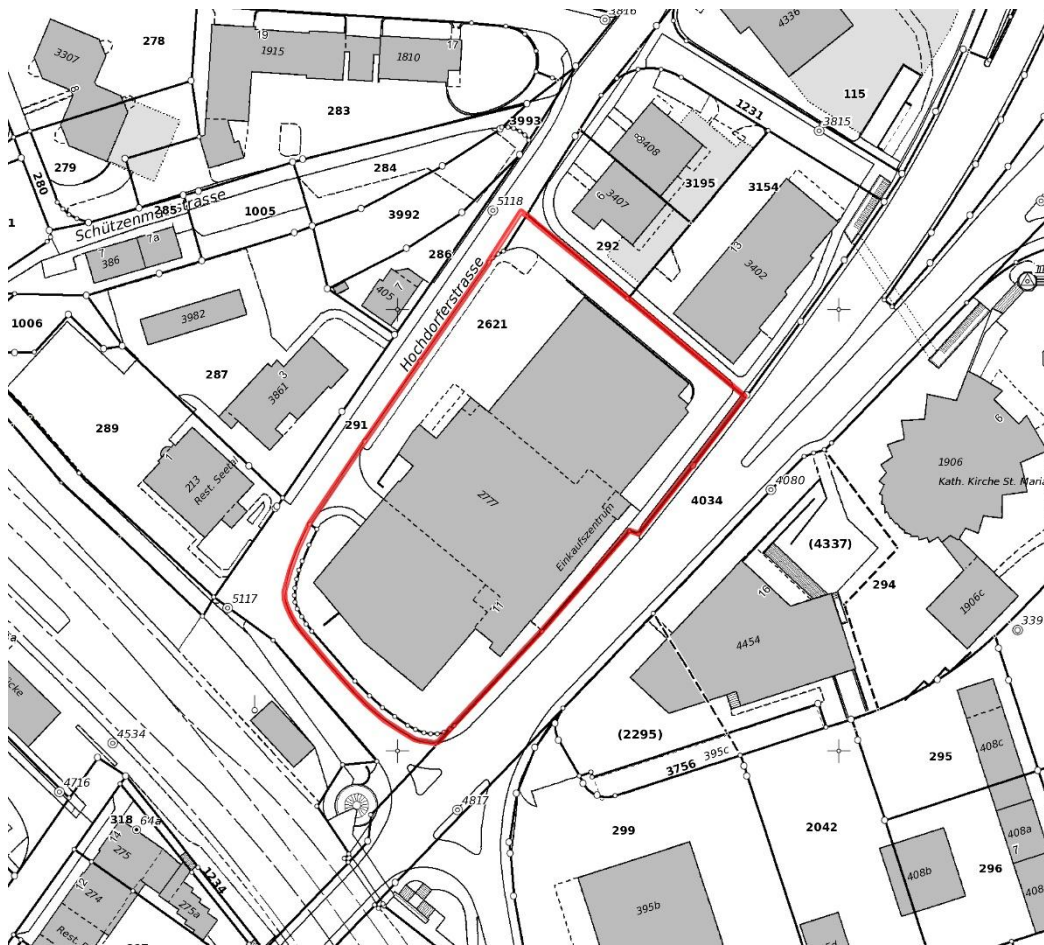


Abbildung 1: Perimeter Bebauungsplan Seetalstrasse 11

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale und regionale Grundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

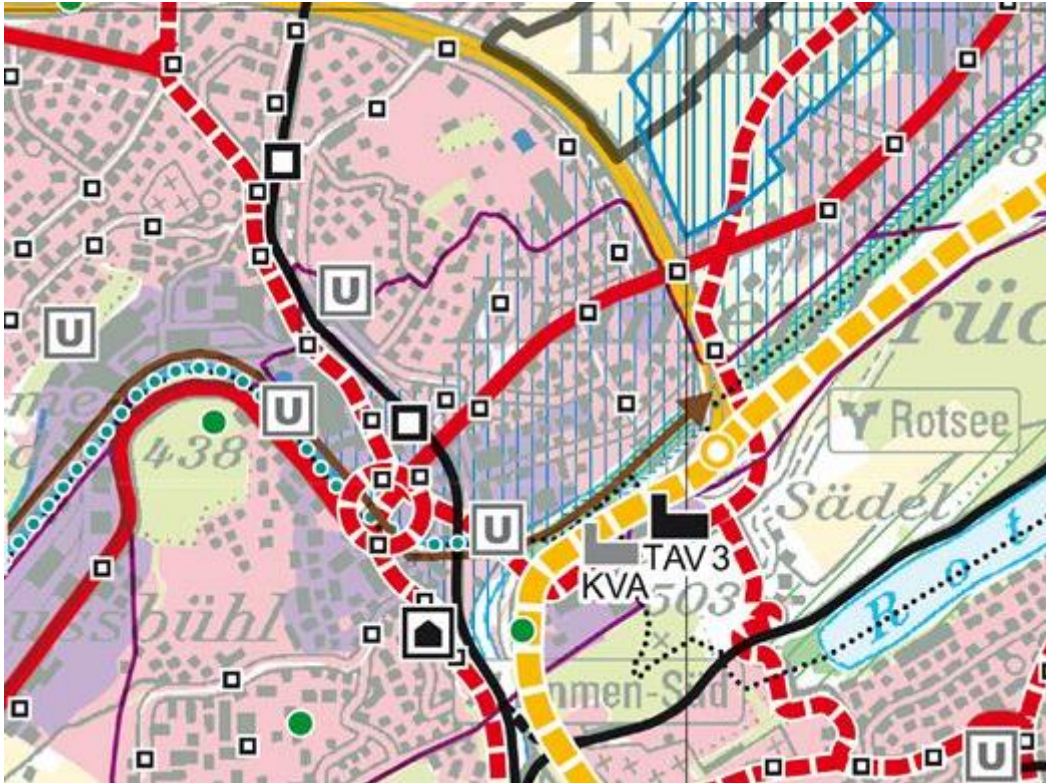


Abbildung 2: Ausschnitt Richtplan-Karte

Der kantonale Richtplan bezeichnet den Raum Luzern Nord (Emmenbrücke, Reussbühl) als einer der kantonalen Entwicklungsschwerpunkte. In der Beschreibung der Richtplanmassnahmen S6 im kantonalen Richtplan sind die Entwicklungsziele umschrieben.

ESP Luzern Nord

Der Regierungsrat des Kantons Luzern genehmigte den gemeindeübergreifenden Richtplan für den Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord am 18. März 2008. Die Hauptanliegen des Richtplans sind die Abstimmung von Siedlung und Verkehr sowie der Schutz der Lebensräume und der Umwelt in und um die Arbeitsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung. Der Richtplan zeigt auf, in welcher Form sich die Arbeitsgebiete nachhaltig entwickeln sollen und legt konkrete räumliche Massnahmen fest (z.B. Beschränkung von publikums- und verkehrsintensiven Einrichtungen).

2.1.2 Regionaler Richtplan REP 21

Gemäss dem regionalen Richtplan REP 21 ist das Areal Seetalstrasse 11 in einem Zentrums- und Kerngebiet der Agglomeration gelegen:

Nutzung

In den Zentrums- und Kerngebieten und den Mischgebieten entlang den Entwicklungsachsen wird eine dichte, gemischte Nutzung im Rahmen der Zonenbestimmungen gesichert. Neben Wohnnutzungen werden auch arbeitsplatz- und personenintensive Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angestrebt.

Gesamtkonzept

Für zusammenhängende Gebiete werden im Rahmen eines Gesamtkonzeptes die Randbedingungen der anzustrebenden Entwicklung bezüglich der Aufteilung, Lage und Grösse der Nutzungen, der Auswirkungen der Umwelt, der Nachverdichtung in bestehenden Strukturen sowie der Strassenraumgestaltung aufgezeigt. Die zugehörigen Zonenbestimmungen werden flexibel ausgestaltet

2.1.3 Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

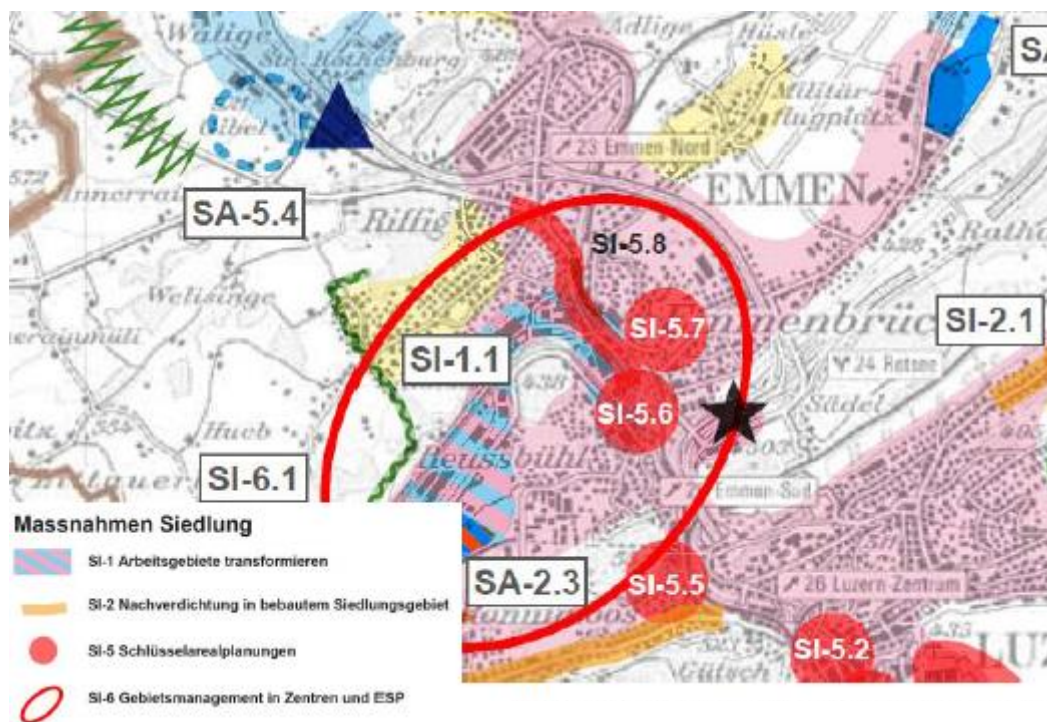


Abbildung 3: Ausschnitt Agglomerationsprogramm Luzern 2. Generation

Mit dem Agglomerationsprogramm Luzern, zusammen mit dem kantonalen Richtplan, wird die zukünftige Entwicklung von Siedlung, Verkehr, Umwelt und Wirtschaft im Agglomerationsraum Luzern koordiniert. Im Raum Emmen sind zwar Baulandreserven an zentralen Lagen vorhanden, jedoch weisen diese starke Defizite bezüglich Erschliessung und Erreichbarkeit aus. Mit den Massnahmen SI-5 wird das Ziel verfolgt, Standorte bezüglich städtebaulicher Qualität, Dichtevorgaben und Nutzungen massgeblich aufzuwerten.

Die Massnahme SI-5.6 bezweckt die Aufwertung des Raums Seetalplatz, die Massnahme SI-5.7 die Aufwertung des Quartiers Meierhöfli. Das Areal des vorliegenden Bebauungsplans nimmt aufgrund der Lage zwischen diesen beiden Schlüsselarealen eine wichtige Scharnierfunktion ein.

2.2 Kommunale Grundlagen

2.2.1 Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen

Das Siedlungsleitbild setzt die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen auf konzeptioneller Stufe fest und wurde vom Gemeinderat am 16. April 2014 verabschiedet.

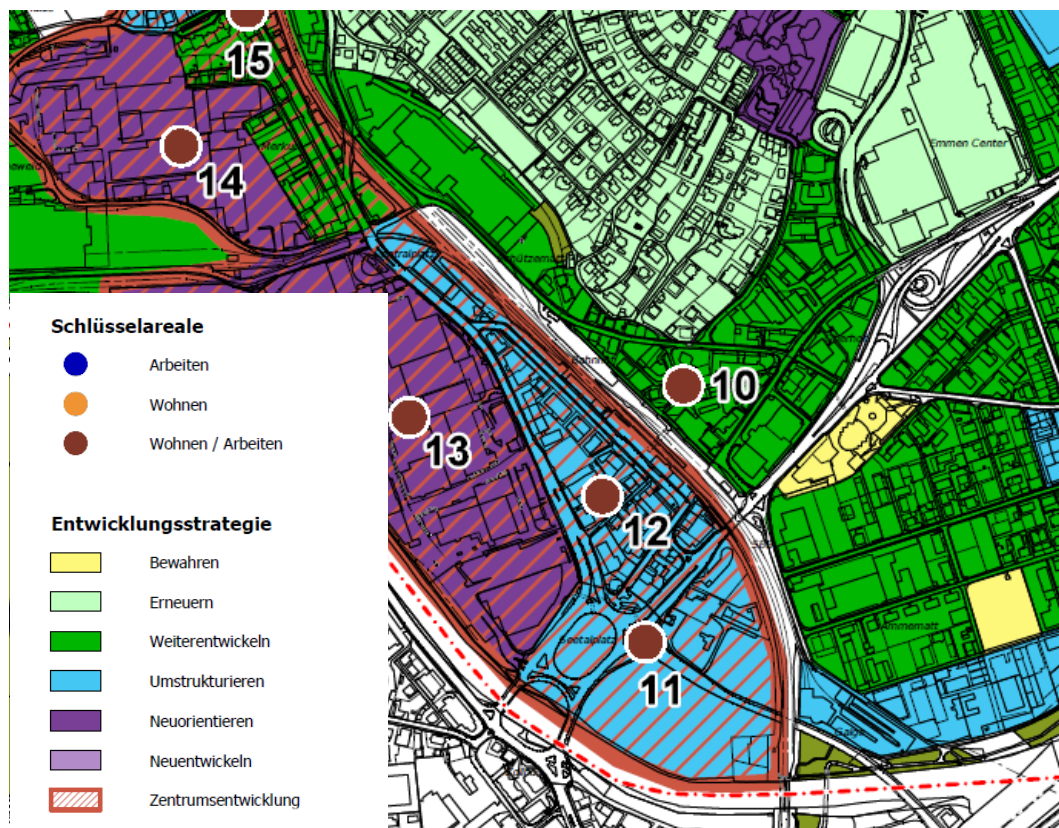


Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungsleitbild - Entwicklungsstrategien

Mit der räumlichen Entwicklungsstrategie hat die Gemeinde Emmen definiert, in welcher Form die Entwicklung in den verschiedenen Räumen und Gebieten stattfinden soll. Zusätzlich wurden 19 Schlüsselareale definiert, die von grosser kommunaler Bedeutung sind.

Das Areal Seetalstrasse 11 ist der Strategie „Weiterentwickeln“ zugeteilt. Diese sagt aus, dass bestehende räumliche Strukturen eine quantitative Entwicklung erfahren sollen, unter Wahrung des städtebaulichen Grundmusters.

Zudem ist die unmittelbare Nähe zum Schlüsselareal Nr. 10, Schützenmatt, von weiterer Bedeutung.

2.2.2 Nutzungsplanung Emmen

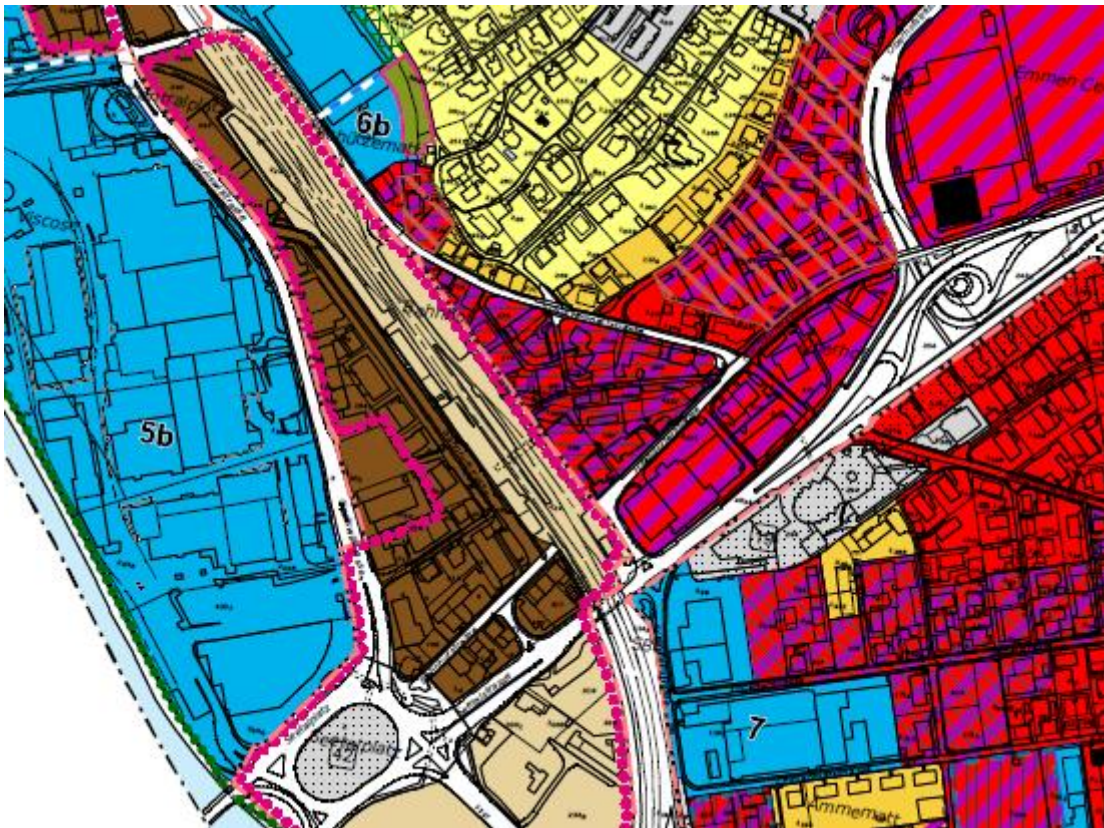


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan

Das Grundstück Nr. 2621 liegt in der 5-geschossigen Geschäftszone. Die erlaubten Nutzungen und Dichtevorgaben richten sich nach Art. 8 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

2.2.3 Bauzonenstatistik

Die Gemeinde Emmen verfügt über zahlreiche eingezonte Grundstücke. Insbesondere in den Arbeitszonen sind grosse Baulandreserven vorhanden. Insgesamt sind 55.2 ha an eingezonten Grundstücken im Gemeindegebiet vorhanden. Es handelt sich dabei um teilweise unbebaute Grundstücke. Gegenwärtig werden einige davon beplant oder überbaut. Die untenstehende Tabelle zeigt eine Abschätzung der Bevölkerungszunahme bei einem Vollausbau.

unbebaute Grundstücke Quartier	Einwohner		Arbeitsplätze	
	min	max	min	max
Emmen Dorf	554	831	533	729
Meierhöfli	375	562	198	265
Rüeggisingen	241	349	169	231
Alp	120	180	45	60
Riffig	66	99	186	254
Erlen / Neuhof	378	567	0	0
Sonnenhof	0	0	0	0
Benziwil	0	0	0	0
Bösfeld / Kapf	311	466	7	10
Total	2046	3055	1139	1550

Abbildung 6: unbebaute Grundstücke, Hochrechnungen zu Einwohnern und Arbeitsplätze, Stand April 2014 (Siedlungsleitbild 2014)

Gemäss Siedlungsleitbild 2014 soll ein Grossteil der Entwicklung innerhalb des bestehenden, bereits bebauten Siedlungsraums stattfinden, um das Entwicklungsziel von ca. 34'000 bis 36'000 Einwohner zu erreichen.

2.2.4 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern

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.

Mit dem Bebauungsplan werden für das Planungsgebiet namentlich die massgeblichen Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes grundeigentümergebunden festgelegt (§ 65 Abs. 1 PBG).

Der Bebauungsplan muss eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen (§ 65 Abs. 2 PBG).

Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen (§ 68 PBG).

3 Weitere raum- und umweltrelevante Rahmenbedingungen

3.1 Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen

Für das Areal Seetalstrasse 11 gelten die auf dem Plan bezeichneten Höhenbeschränkungen aufgrund der Hindernisfreihalteflächen des Flugplatzes Emmen. Diese werden durch die mit dem Bebauungsplan möglichen Aufstockungen nicht tangiert. Die maximale Gebäudehöhe liegt mindestens 10 m unter der im Plan bezeichneten Höhenbeschränkung.

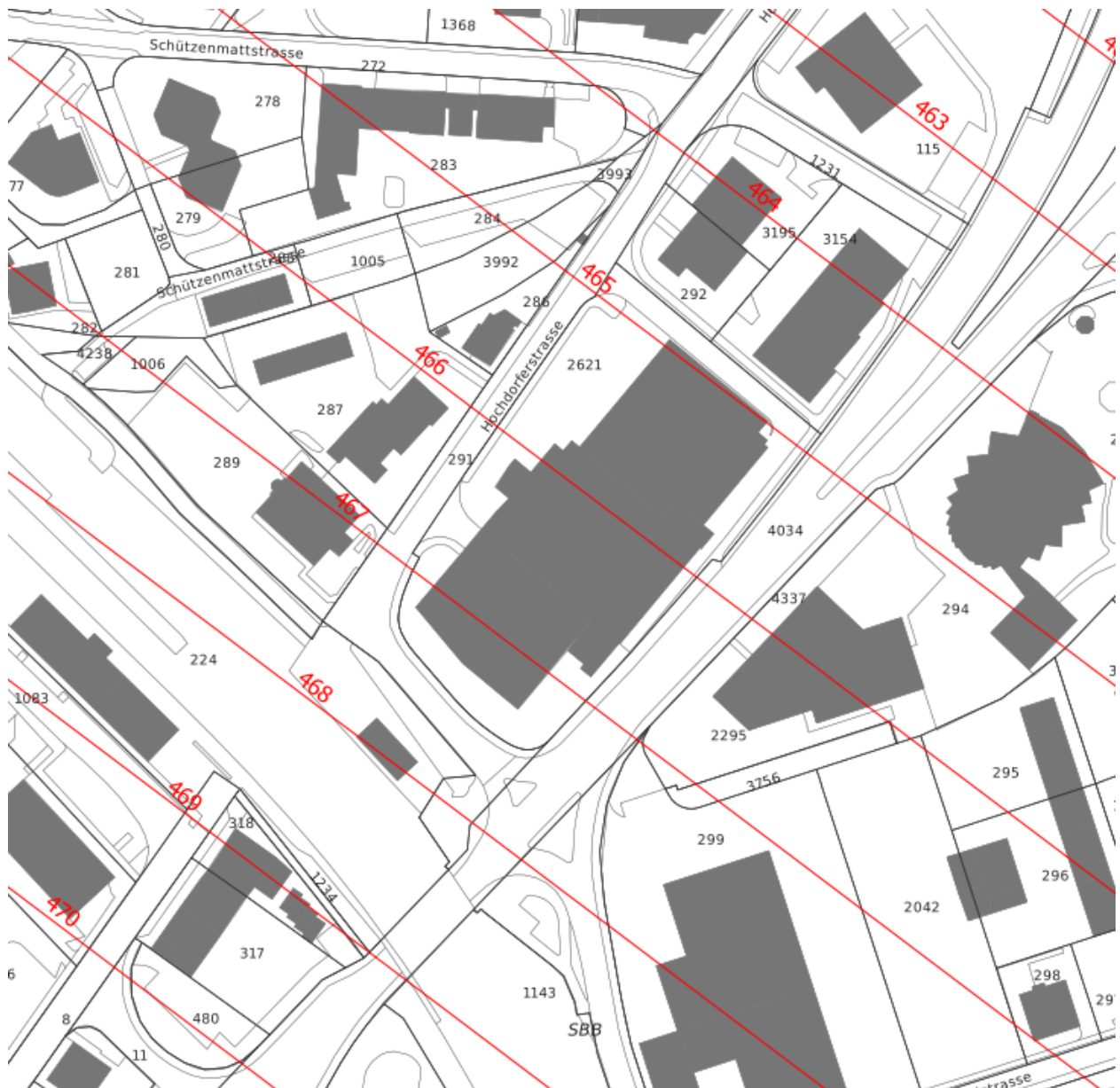


Abbildung 7: Hindernisfreihalteflächen

4 Wichtige Sachbereiche

4.1 Übergeordnete Idee und Städtebau

Das neue Erscheinungsbild orientiert sich an der künftigen städtischen Ausrichtung der bevorstehenden Entwicklung des Zentrums Luzern Nord. Obwohl das Grundstück nicht direkt in den Masterplan eingebunden ist, ist seine Nähe zum neuen Ort prägend für die Entwicklung und den Massstabsprung. Denn atmosphärisch verlaufen die Grenzen nicht entlang des Bahntrasses sondern darüber hinaus. Die Setzung des Baukörpers zur Seetalstrasse und zum neu gestalteten Bahnhofplatz, schliesst den Bau ins Spannungsverhältnis der Quartierentwicklung mit ein, in dem er das nordöstlich des Bahnhofs gelegene Quartier ergänzt und zur Seetalstrasse sowie zum Bahntrasse hin abschliesst. Der Bau soll zum kollektiven Ganzen beitragen und die räumlichen Erfordernisse eines urban geprägten Ortes aufnehmen.

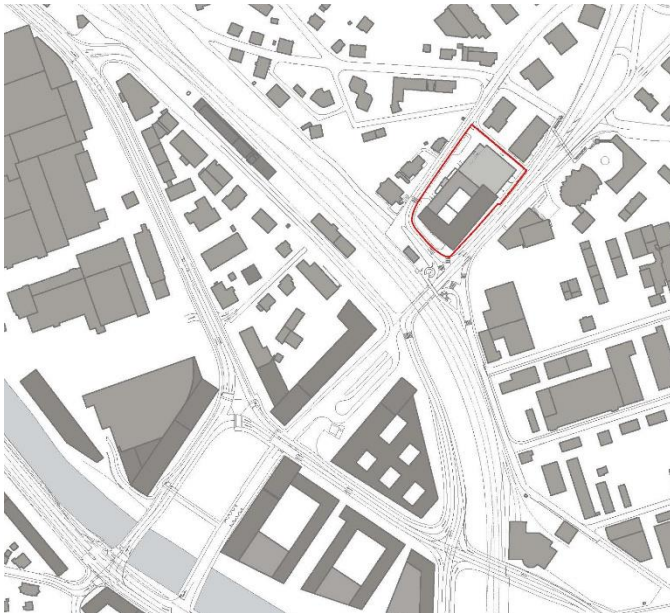


Abbildung 8: Situation

4.2 Bebauung

Beurteilung Stadtbildkommission

Das Projekt, welches als Grundlage für den Bebauungsplan dient, wurde der Stadtbildkommission am 10. Februar 2014 präsentiert. Dabei wurden verschiedene Kritikpunkte angebracht. Diese wurden in der Überarbeitung angenommen und verbessert.

Richtprojekt

Die bisherigen Bauetappen sowie die neuen Volumen sollen nicht addiert werden, sondern unter einem neuen Gewand zu einem kompakten Körper verschleifen, was durchaus dem städtebaulichen Leitbild entspricht. Auch der Forderung nach einem fussgängerfreundlichen Zentrum und der damit verbundenen Belebung des Orts, soll durch den neu geschaffenen Eingang an der Ecke zum Busbahnhof, Rechnung getragen werden und der neu gestalteten Liegenschaft eine Adresse verleihen. Der zweigeschossige Sockel der Hauptfassade wird diese Haltung unterstreichen und entspricht zudem dem Masterplan der Zentrumsentwicklung.

Die folgende Abbildung zeigt die Gliederung des Gebäudes pro Geschoss schematisch auf:

SCHEMA NUTZUNGSVERTEILUNG

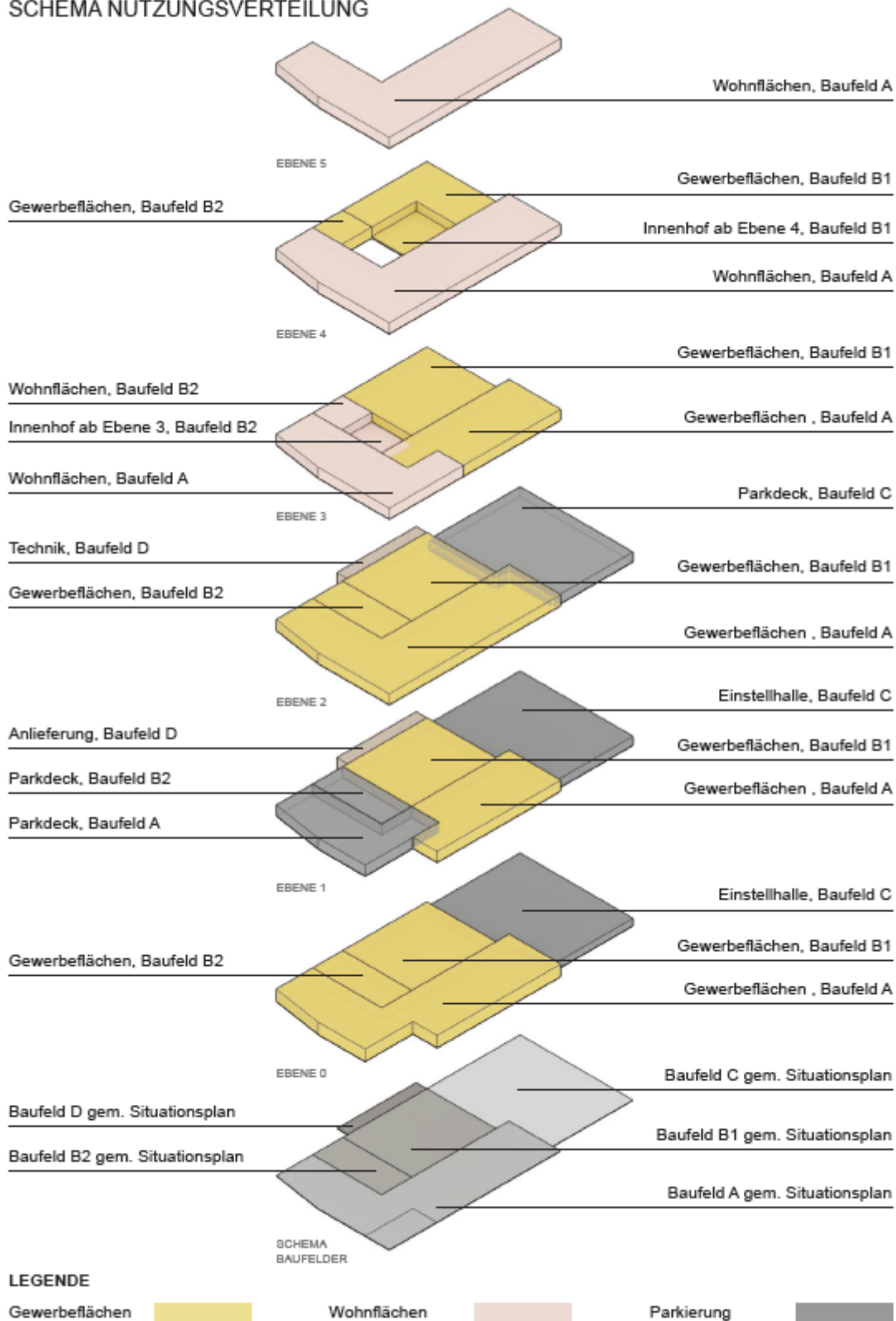


Abbildung 9: Schema Gliederung

Abweichungen gegenüber dem Bau- und Zonenreglement

Die Bebauung gemäss Bebauungsplan weicht in zwei wesentlichen Punkten von der Grundordnung des Bau- und Zonenreglements ab:

- Ausnützung gemäss § 9 PBV:
 - heute möglich: AGF ca. 6'800m² (inkl. 15% Gestaltungsplanbonus)
 - gemäss Richtprojekt: AGF ca. 8'800m²
- Gebäudelänge
 - heute zulässig: 60m
 - gemäss Richtprojekt: 65m (exkl. Parkdeck Einstellhalle), 95m (inkl. Parkdeck Einstellhalle)

Im Einmündungsbereich Seetal-/Hochdorferstrasse besteht heute eine rechtskräftige Baulinie (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 im Bebauungsplan festgelegten Baufeldern. Die Baulinie soll daher parallel zum vorliegenden Bebauungsplan aufgehoben werden. Das entsprechende Verfahren wird mit dem Erlass des Bebauungsplans koordiniert.

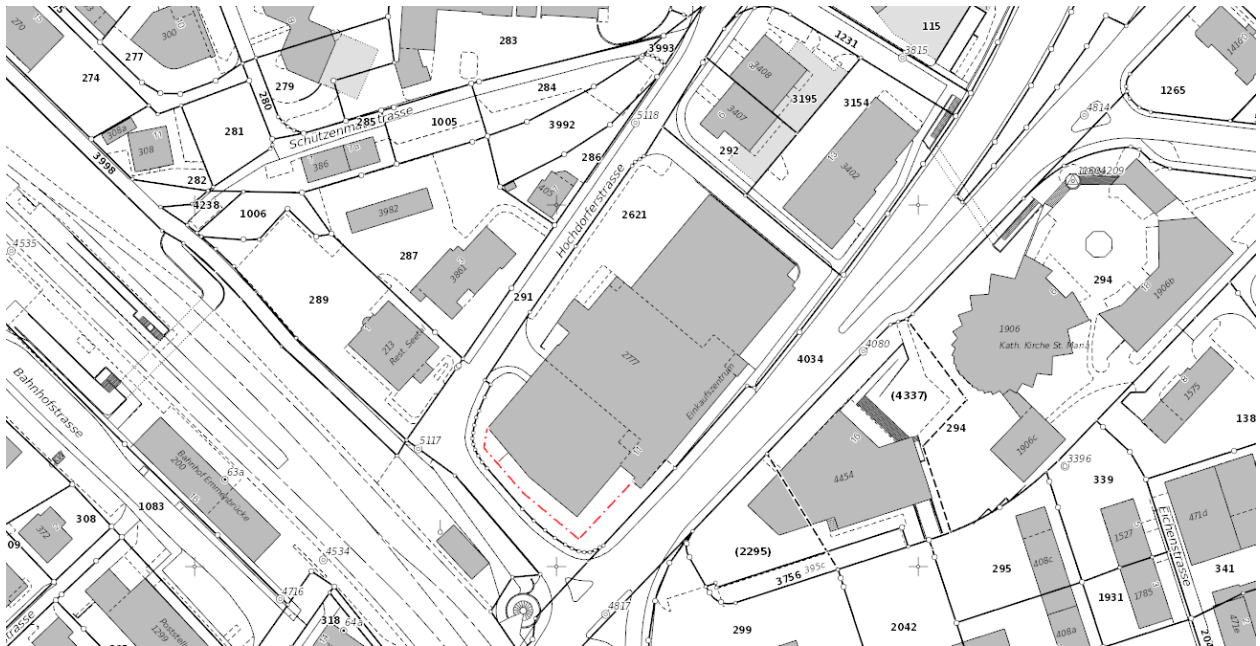


Abbildung 10: Baulinie

4.3 Freiraum

Der Freiraum im Areal gliedert sich in drei Typen:

- Durchgänge: Die Durchgänge dienen als primäre Fusswegverbindungen entlang der Strassenräume entlang der Hochdorferstrasse und Seetalstrasse bis hin zu den Fahrspuren. Sie haben den gestalterischen und funktionalen Anforderungen an einen zentralen Ort und als Strassenraum in urbanem Umfeld zu genügen.
- Hartbeläge, Fahrbahnen: Die Hartbeläge dienen in erster Linie als Fahrbahnen für die Erschliessung der Parkieranlagen. Er ist so auszugestalten, dass auch Fussgänger innerhalb des Areals die Flächen sicher nutzen können.
- Grünbereich: Der Grünbereich ist ausschliesslich als begrünter Bereich mit entsprechender Bepflanzung zu nutzen. Andere Nutzungen sind darauf nicht realisierbar.

4.4 Verkehr

Für den Bebauungsplan Seetalstrasse 11 liegt ein Verkehrsgutachten vor (Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, 27. Februar 2015). Die Details sind aus dem Gutachten zu entnehmen.

Folgend das Fazit aus dem Bericht:

Leistungsfähigkeit Knoten Hochdorferstrasse / Seetalstrasse

Das Projekt hat mit rund 35 zusätzlichen Parkfeldern keinen Einfluss auf das übergeordnete Verkehrssystem. Die Leistungsfähigkeit der Seetalstrasse wird dadurch nicht beeinträchtigt. Auf der Hochdorferstrasse ist im Knotenbereich kein Rückstau zu erwarten, der andere Anschlüsse an die Hochdorferstrasse behindern könnte. Der Knoten Hochdorferstrasse / Seetalstrasse weist gemäss Leistungsbeurteilung im untersuchten Maximalzustand eine Qualitätsstufe B aus, was für einen sehr guten Verkehrszustand steht. In Realität ist der Verkehrszustand aufgrund des Rückstaus vom Seetalplatz schlechter einzuschätzen.

Durch die neuen Nutzungen werden in der MSP rund 10 und in der ASP rund 15 Fahrten erzeugt. Das Projekt hat demnach nur einen geringfügigen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit des Knotens Seestrasse / Hochdorferstrasse. Viel entscheidender ist, ob die Seetalstrasse und der Seetalplatz die wachsenden Verkehrsmengen abwickeln können.

Parkierung

Das Parkdeck im Westflügel soll den Wohnnutzungen und der projektierten Gewerbenutzung im Westflügel zur Verfügung stehen. Im Parking Ost können so sämtliche Kunden- und Besucher-Parkfelder angeboten werden.

Um den Parksuchverkehr auf dem Areal möglichst gering zu halten, müssen die Kunden-Parkfelder ausgeschildert werden. Das bestehende dynamische Parkleitsystem trägt ebenfalls zur Verminderung des Parksuchverkehrs bei und erhöht den Komfort für die Nutzer.

4.5 Umwelt

4.5.1 Lärmschutz

Das Areal Seetalstrasse 11 ist umgeben von verschiedenen Lärmquellen. Deren Auswirkungen auf die geplante Überbauung wurden im beigelegten Lärmschutz-Nachweis geprüft. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung sind in Bezug auf den Eisenbahnlärm, den Parkierungslärm und den Fluglärm erfüllt.

Ebenfalls sind beim Strassenverkehrslärm die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung bezüglich Betriebsräume erfüllt.

Die Immissionsgrenzwerte der ES III für Wohnräume können an der Fassade zur Seetalstrasse, bei fassadenbündigen Fenstern, nicht eingehalten werden (tags und nachts). Daher wird für diese Fenster ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV gestellt. Unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die Vollzugsbehörde sind die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutzverordnung erfüllt.

Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist wiederum mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die neuen Massnahmen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.

4.5.2 Naturgefahren

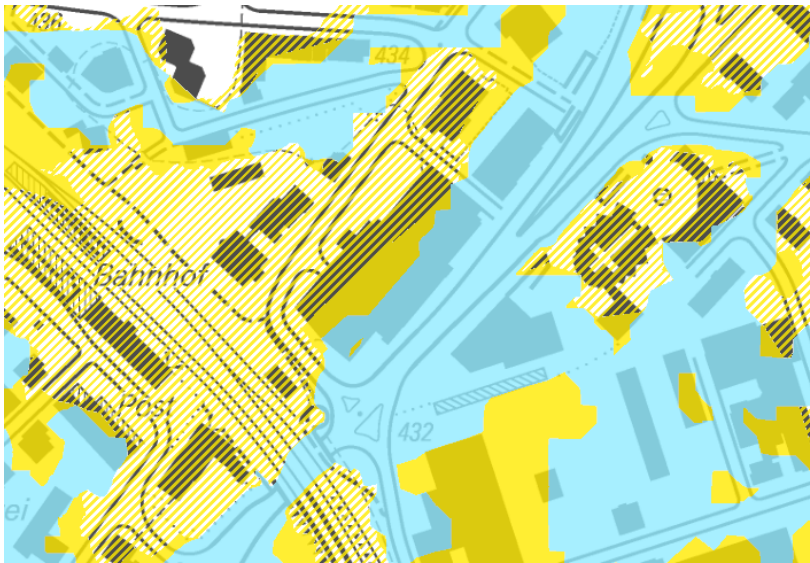


Abbildung 11: Ausschnitt synoptische Gefahrenkarte

Das Areal liegt entlang der Seetalstrasse gemäss Gefahrenkarte in einem Gebiet mittlerer Gefährdung. Mit dem Anstieg der Topographie reduziert sich das Risiko in Richtung Hochdorferstrasse.

In der Gemeinde Emmen sind alle Gebiete, welche in der Gefahrenkarte nach einer Gefährdung ausgesetzt sind (mindestens „geringe Gefährdung“), der Gefahrenzone zugewiesen. In den Artikeln 49a bis 49e des Bau- und Zonenreglements sind die entsprechenden Vorschriften festgesetzt. Auf weitere, verschärfende Vorschriften kann daher verzichtet werden.

4.5.3 Technische Gefahren

Der Bebauungsplan Seetalstrasse 11 liegt bezüglich technischer Gefahren im Einflussbereich der Kantonsstrasse K16 (Seetalstrasse). Daher wurde in Absprache mit dem Kanton Luzern, Dienststelle uwe, Risikovorsorge, ein Störfallbericht erstellt.

Die Überprüfung des Bebauungsplans Seetalstrasse 11 hinsichtlich der Störfallvorsorge ergab, dass sich das Risiko infolge der allgemein zu erwartenden Verdichtung in diesem Gebiet erhöhen wird, das Projekt Seetalstrasse 11 jedoch nicht massgeblich zur Risikoerhöhung beiträgt.

Aus Störfallsicht sind somit keine Massnahmen im Bebauungsplan vorzusehen. Die Beurteilung allfälliger Massnahmen hat in Absprache mit der Dienststelle uwe im Baubewilligungsverfahren zu erfolgen. Grundlage dazu bilden die entsprechenden Empfehlungen gemäss Störfallbericht Basler Hofmann vom 25. März 2015.

4.5.4 Entwässerung

Die Entwässerung findet gemäss den übergeordneten Vorschriften mittels extensiv begrünten Dachflächen statt (Total 1'986m² extensiv begrünte Dachflächen).

4.5.5 Energie

Für die Beheizung des Gebäudes im gegenwärtigen Zustand ist im Kellergeschoss ein Niedertemperaturkessel befeuert mit Heizöl EL eingebaut. Der Heizkessel Baujahr 2006 ist in einem sehr guten Zustand. Die Heizöllagerung befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes (Baujahr 1979).

Der jetzige Niedertemperaturheizkessel reicht nicht aus um die Wärmeleistung für die Neubauf Flächen zu erbringen. Die erforderliche Mehrleistung für Heizung beträgt ca. 120 kW und für die Lüftung ca. 45 kW. Die Abdeckung der zusätzlichen Wärmeleistung kann mit einer Wärmepumpe oder auch mit einem Anschluss an die Fernwärme gewährleistet werden. Alternativ hierfür wäre auch eine thermische Solaranlage möglich. Die neue Wärmeerzeugung soll die Grundlast abdecken und der bestehende Heizkessel bei erforderlichem Leistungsbedarf als Spitzenlastkessel mit dazu geschaltet werden. Das System soll zu einem späteren Zeitpunkt, nachdem die Lebensdauer des Heizkessels abgelaufen ist, den gesamten Wärmebedarf decken können.

In unmittelbarer Nähe des Areals wird in Zukunft eine Leitung der Fernwärme Luzern AG durchführen. Daher wird sichergestellt, dass ein Anschluss an diese Leitung erfolgen muss. Der Gemeinderat behält die Option, dass wenn ein Anschluss unverhältnismässig wäre, darauf verzichtet werden kann.

5 Erläuterung der Planungsinhalte

5.1 Bebauungsplan

5.1.1 Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan umfasst folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

Als Beilagen zum Bebauungsplan gelten:

- Planungsbericht gemäss § 47 RPV
- Richtprojekt, Rogger Ambauen AG, 19. Dezember 2014
- Verkehrsgutachten, TEAMverkehr.zug AG, 27. Februar 2015
- Lärmschutznachweis, Planteam GHS AG, 6. März 2015
- Störfallbericht, Basler & Hofmann AG, 25. März 2015

kantonaler Vorprüfungsbericht vom 8. September 2015

5.1.2 Situationsplan

Baubereiche

Der Bebauungsplan beschreibt verschiedene Baubereiche, welche bezüglich Maximalhöhen unterschiedlich definiert sind.

- Baufeld A
- Baufeld B1 / B2
- Baufeld C
- Baufeld D

Aufgrund der komplexen Situation wurden zusätzlich zu den Baufeldern und der jeweiligen Maximalhöhen die Anzahl Ebenen definiert. Die Nutzweisen sind pro Ebene gemäss Schema Nutzungsverteilung, welches Art. 6 SBV visualisiert, definiert.

Freiräume

Es existieren nur geringe Flächen an Freiräumen, umso wichtiger ist die bedürfnisgerechte Zuteilung der Nutzweisen. Der Bebauungsplan differenziert drei verschiedene Nutzweisen für die Freiräume:

- Freiraumtyp I: Durchgänge
- Freiraumtyp II: Hartbeläge, Fahrbahnen
- Freiraumtyp III: Grünbereich

Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung zum Bebauungsplanperimeter erfolgt über die zwei bezeichneten Einfahrten an der Hochdorferstrasse. Die westliche Einfahrt dient den Mietern der Liegenschaft, die östliche Einfahrt dem öffentlichen Parkierungsbereich für die kundenintensiven Nutzungen.

5.1.3 Sonderbauvorschriften

Die Sonderbauvorschriften regeln die Umsetzung des Gesamtkonzepts und sichern die raum-, umwelt- und verkehrsrelevanten Auflagen und Bedingungen. Nachfolgend werden die wichtigsten Bestimmungen erläutert:

Art. 5: Baufelder

Artikel 5 regelt die Volumen der einzelnen Baufelder. Diese sind durch Baulinien getrennt. Das maximal mögliche Volumen ergibt sich aus der Höhenkote in m.ü.M. und den durch die Baulinien begrenzten Baufelder. Zusätzlich wurde zur Wahrung einer angemessenen Nachverdichtung die Anzahl der Vollgeschosse definiert. Die Baufelder B1/B2 weisen dieselbe zulässige Höhe auf, jedoch unterscheiden sie sich in ihrer Nutzweise, weshalb auf diese Differenzierung nicht verzichtet werden kann.

Art. 6: Nutzweise

Die Nutzweisen nach Art. 6 sind im Schema Nutzungsverteilung grafisch dargestellt.

Im Baufeld A sind in der Ebene 0 nur Gewerbenutzungen möglich, die darauffolgenden Ebenen sind der Wohn- und Gewerbenutzung gewidmet. Auf der Ebene 1 ist im Bereich der bestehenden Parkieranlage weiterhin die Parkierung möglich.

Im Baufeld B1 sind keine Wohnnutzungen, sondern ausschliesslich Gewerbe- und Hotelnutzungen erlaubt. Ein offener Innenhof auf der Ebene 4 soll öffentlich zugänglich sein und soll gemeinschaftlich genutzt werden.

Im Baufeld B2 ist ein Parkdeck zu erstellen, ansonsten sind Wohn-, Gewerbe- und Hotelnutzungen erlaubt. Auf der Ebene 3 ist ein offener Innenhof zu erstellen.

Das Baufeld C dient der öffentlich zugänglichen Parkierung. Das Baufeld D ist primär der Anlieferung gewidmet.

Art. 7: Gestaltung

Die Gestaltung richtet sich nach dem Richtprojekt, welches als Beilage dem Bebauungsplan beigelegt wurde. Die unterschiedliche Gestaltung der Ebenen 0 und 1 entlang der Seetalstrasse lehnt sich an den Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord an. Durch die Differenzierung der Fassadengestaltung pro Baufeld wird ein uniformer Baukörper verhindert.

Art. 8: Baulinien

Artikel 8 regelt, dass die Baulinien die maximale Begrenzung der Baufelder definiert. Dachvorsprünge, Vordächer und Arkaden dürfen die Baulinien überschreiten.

Art. 9: Dachgestaltung

Es sind ausschliesslich Flachdächer vorgesehen, welche der Retention dienen und qualitativ hochwertig extensiv zu begrünen sind.

Auf dem Parkdeck im Baufeld C soll eine begrünte Dachkonstruktion die parkierten Autos von aussen nicht einsehbar machen und das Aufheizen und Abstrahlen der Flächen verhindern. Ein begehbare Dach als Aufenthaltsfläche zu schaffen, wird ebenfalls ermöglicht.

Art. 10: Freiraumkonzept

Der Freiraumanteil im Areal ist verhältnismässig klein, daher ist eine qualitativ hochwertige Gestaltung unabdingbar. Die drei Freiraumtypen definieren sowohl die Gestaltung als auch die Funktion der Freiräume. Das Freiraumkonzept muss mit dem ersten Baugesuch eingereicht werden.

Art. 11: Erschliessung

Sowohl im Baufeld C als auch auf der Ebene 1 der Baufelder A und B2 sind Parkieranlagen vorgesehen. Daher sind zwei Einfahrten vorgesehen. Wenn die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes überschritten wird, so können die Fahrten aus dem Perimeter dosiert und/oder Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems definiert werden.

Art. 12: Parkierung

Maximal sind 180 Parkplätze in den dafür vorgesehenen Baufeldern zulässig. Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze müssen gemäss Tarif der kommunalen Vorgaben bewirtschaftet werden.

Art. 14: Energie

Der minimale Energiestandard hat bezüglich Energiekennzahl und ökologischen Anforderungen dem Minergie-Label oder einem gleichwertigen Energiestandard zu entsprechen. Aufgrund der Nähe zur zukünftigen Fernwärmeleitung müssen die Gebäude ans Fernwärmenetz angeschlossen werden. Der Gemeinderat kann von einer Anschlusspflicht absehen, sofern der Anschluss nicht zweckmässig und wirtschaftlich nicht tragbar wäre.

Art. 15: Lärmschutz

Der Lärmschutz-Nachweis vom 6. März 2015 und die darin definierten Massnahmen sind integraler Bestandteil des Bebauungsplans. Es gelten die Immissionsgrenzwerte.

Art. 18: Qualitätssicherung

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 Hochbau + Umwelt vertreten.

6 Formelles Verfahren

6.1 Bisherige Verfahrensschritte

- Erarbeitung: 1. Hälfte 2015
- Einreichung zur kant. Vorprüfung: 11. Mai 2015
- Kantonale Vorprüfung: Vorprüfungsbericht vom 8. September 2015
- Überarbeitung Vorlage: September 2015
- Öffentliche Auflage und Mitwirkung: 2. November 2015 bis 1. Dezember 2015

6.2 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

Wesentliche Änderungen aufgrund der Vorprüfungsergebnisse und im Anschluss daran sind folgende:

Bebauungsplan (Situation):

- Der Perimeter des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Parzelle Nr. 2621 sowie auf den Trottoirbereich der Parzelle Nr. 291 entlang der Hochdorferstrasse. Die Kantonsstrasse ist nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die "Freihaltefläche" und die "Baulinie Arkade" werden zusammengefasst und vereinfacht zu einem "Freihaltebereich".

Sonderbauvorschriften:

- Im Baufeld C soll das Parkdeck mit einer begrünten Konstruktion bedacht werden. Die Bedeckung kann als begehbare Aufenthaltsfläche ausgestaltet werden. Der Gemeinderat kann eine Überschreitung der zulässigen Höhen zu diesem Zweck zulassen.
- Der "Aufenthaltsbereich" wird zu einem nicht nutzbaren Grünbereich mit entsprechender Bepflanzung.
- Formell wird die Anzahl Geschosse berichtigt, die zulässigen Höhen bleiben unverändert.
- Weitere formelle Anpassungen ohne inhaltliche Konsequenzen wurden gemäss Vorprüfungsbericht übernommen.

6.3 Öffentliche Auflage und Mitwirkung

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

6.4 Weitere Verfahrensschritte

- Beschluss Einwohnerrat: 22. März 2016
- Referendumsfrist (60 Tage): Mai 2016
- Regierungsratsentscheid: anschliessend

7 Schlussfolgerung

Der Bebauungsplan Seetalstrasse 11 ermöglicht eine Nachverdichtung des zentral gelegenen Areals und stellt sicher, dass bei einer Nachverdichtung die Ziele bezüglich städtebaulich und architektonisch qualitätsvollen Neubauten, eine dem Ort entsprechende Gestaltung der Strassen- und Aussenräume sowie einer zentrumsverträglichen Verkehrslösung für alle Verkehrsträger erfüllt werden.

Der Bebauungsplan entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG) und trägt zur haushälterischen Nutzung des Bodens bei, indem er eine Verdichtung sowie eine qualitätsvolle bauliche Weiterentwicklung des Areals ermöglicht.