

Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A1"

gemäss §§ 68 ff. PBG

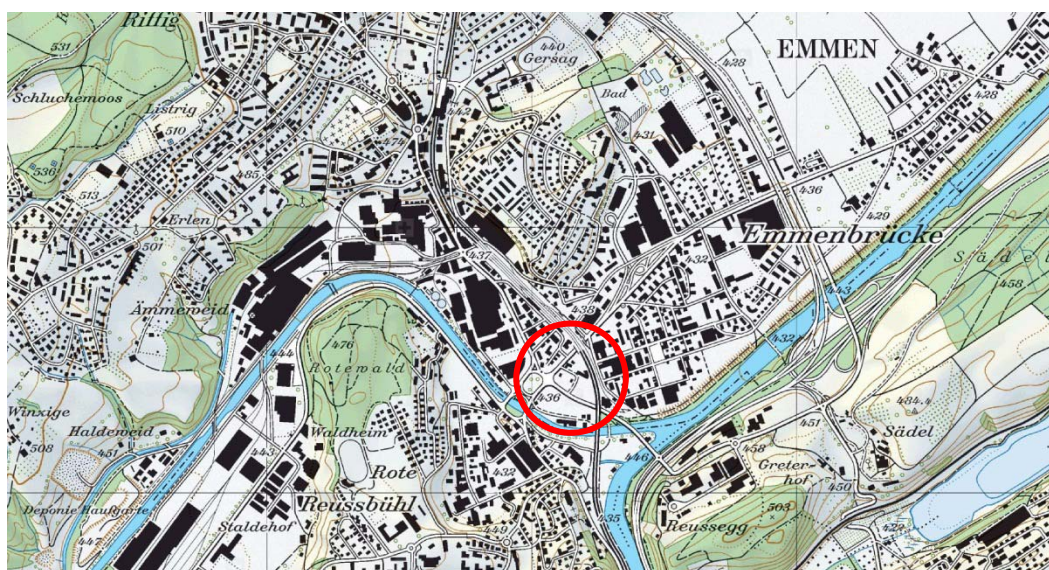
Sonderbauvorschriften (SBV)

Stand 20. Mai 2016

Vom Gemeinderat am 8. Juni 2016 zur 2. Lesung im Einwohnerrat verabschiedet.

Weiterer verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplans:

Situationsplan 1:500



© swisstopo (JA130142)

Öffentliche Auflage vom: 1. Februar bis 1. März 2016

Vom Einwohnerrat beschlossen am:

Der Einwohnerratspräsident: Der Gemeindeschreiber:

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. genehmigt.

.....
Datum

.....
Unterschrift

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2, 5201 Brugg
20.05.2016, sub / jkl

T 056 460 91 11
F 056 460 91 00
www.metron.ch
info@metron.ch

metron

Inhaltsverzeichnis

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	3
Art. 1 Zweck	3
Art. 2 Geltungsbereich	3
Art. 3 Bestandteile	3
Art. 4 Geltendes Recht	3
<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>	4
Art. 5 Nutzwiese	4
Art. 6 Baubereich Hochbauten	4
Art. 7 Baubereich unterirdische Bauten	4
Art. 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden	5
Art. 9 Geschosszahl, Geschosshöhe	5
Art. 10 Gestaltung	5
Art. 11 Dachgestaltung	5
<i>Freiraum</i>	6
Art. 12 Grundsatz	6
Art. 13 Bereich Bahnhofplatz	6
Art. 14 Strassenraum Reusseggstrasse	6
Art. 15 Strassenraum Seetalstrasse	6
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	7
Art. 16 Erschliessung	7
Art. 17 Parkierung	7
<i>Umwelt</i>	9
Art. 18 Lärmschutz	9
Art. 19 Grundwasser	9
Art. 20 Energie	9
Art. 21 Entsorgungskonzept	9
Art. 22 Ökologischer Ausgleich	9
Art. 23 Luftschadstoffe	9
Art. 24 Risikovorsorge	10
<i>Schlussbestimmungen</i>	10
Art. 25 Zwischennutzungen	10
Art. 26 Qualitätssicherung	10
Art. 27 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans	10
<i>Anhang</i>	11
Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens	11

Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A1" bezweckt den Neubau eines Verwaltungs- respektive Geschäftsgebäudes von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, das sich zusammen mit dem neuen Bahnhofplatz in das entstehende Stadtzentrum Luzern Nord einfügt.

Art. 2 Geltungsbereich

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

Art. 3 Bestandteile

¹Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A1" setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Situationsplan 1:500

²Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- a) Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- b) Bericht zur Umweltsituation vom 5. September 2014
- c) Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord vom 22. Dezember 2010
- d) Strassenbauprojekt Seetalplatz vom 7. Dezember 2012
- e) Städtebauliches Leitbild Stadtzentrum Luzern Nord vom 6. Februar 2014
- f) Hochwasserschutzprojekt vom 6. Juli 2012

Art. 4 Geltendes Recht

¹Im Bebauungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Soweit in den Vorschriften des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) der Gemeinde Emmen und des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG).

²Die Grundlage des Bebauungsplans bildet der Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord. Bei Unklarheiten im Vollzug ist auf Sinn und Zweck des Masterplans Luzern Nord abzustellen.

³Die Gemeinde kann unwesentliche Abweichungen vom Bebauungsplan bewilligen, wenn mit der Abweichung keine Mehrausnützung (bezüglich Verkehr, Städtebau etc.) verbunden ist, das Gesamtkonzept gemäss dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord dadurch nicht beeinträchtigt wird und die Abweichung gestalterisch zu einer gesamthaft besseren Lösung führt. Städtebaulich oder gestalterisch relevante Abweichungen legt die Gemeinde dem städtebaulichen Begleitgremium zur Stellungnahme vor. Die Stellungnahme ist mit dem Baugesuch öffentlich aufzulegen.

Bau- und Nutzungsvorschriften

Art. 5 Nutzweise

¹Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig: Gewerbe, Dienstleistungen, öffentliche Verwaltung, Einkauf und Gastronomie. Wohnungen sind nur im untergeordneten Mass gestattet.

²Nicht zulässig sind verkehrsintensive Einrichtungen wie Fachmärkte und Einkaufszentren im Sinne von § 169 PBG.

³Entlang des Bahnhofplatzes sind im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen gestattet (z. B. Restaurant, Hotel, Freizeit, Kultur, Einkauf, kundenintensive Dienstleistungen, Polizeiposten, Kiosk, Aufenthaltsräume für Busfahrer etc.). Der Kiosk und die Aufenthaltsräume für die Busfahrer sind innerhalb des Neubaus zu realisieren oder bei Weiternutzung der bestehenden Gebäude ist die Gemeinde Emmen durch den Grundeigentümer angemessen zu entschädigen.

⁴Entlang der Reusseggstrasse sind für publikumsorientierte Nutzungen mindestens 35% der Fassadenlänge des Erdgeschosses vorzusehen.

Art. 6 Baubereich Hochbauten

¹Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb des durch Pflichtbaulinien begrenzten Baubereichs Hochbauten A1 anzuordnen.

²Neubauten sind zwingend auf die Pflichtbaulinien zu stellen. Die Pflichtbaulinien gelten über alle realisierten Geschosse. Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sind Rücksprünge bis maximal 1/3 der Fassadenlänge erlaubt.

³Als Witterungsschutz ist in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich über dem Erdgeschoss oder dem 1. Obergeschoss zwingend ein Vordach zu realisieren. Dessen Tiefe hat mindestens 1.5 m bzw. maximal 3.0 m zu betragen.

Art. 7 Baubereich unterirdische Bauten

¹Die unterirdischen Gebäude und Gebäudeteile dürfen nur innerhalb des Baubereichs für unterirdische Bauten erstellt werden.

²Der im Situationsplan bezeichnete Bereich ist im Baubewilligungsverfahren von Baubereich A1 als Anschlussstelle für eine künftige unterirdische Verbindung zum benachbarten Baubereich B1 des Bebauungsplans "Seetalplatz Ost, B1-B3" baulich und rechtlich zu sichern.

Art. 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden

¹Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhen in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 11 Abs. 3 sowie gemäss den Bestimmungen im Art. 9 überschritten werden.

²Die Höhenbeschränkungen gemäss Höhenbeschränkungsplan des Flugplatzes Emmen gelten für den ganzen Planungsperimeter. Sie dürfen auch nicht durch die Dachaufbauten gemäss Art. 11 Abs. 3 überschritten werden.

Art. 9 Geschoszahl, Geschosshöhe

¹Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse ist im Situationsplan bezeichnet. Für den Fall, dass die Nutzung einer öffentlichen Verwaltung mehr als 70% der anrechenbaren Geschossfläche einnimmt, kann ein zusätzliches, sechstes Vollgeschoss zugelassen werden.

²Zum Ausgleich der Höhenunterschiede innerhalb des Baubereichs Hochbauten A1 darf zusätzlich zu den in Abs. 1 genannten Vollgeschosse ein Sockelgeschoss realisiert werden. Dieses darf die Höhenkote von 435.40 m ü. M. nicht überschreiten.

³Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen sind mit mindestens 4 m Geschosshöhe auszubilden.

Art. 10 Gestaltung

¹Die Höhendominante im speziellen Baubereich ist zwingend zu realisieren.

²Die Fassaden der Erd- bzw. 1. Obergeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen sind über zwei Geschosse auszubilden. Sie haben einen höheren Öffnungsanteil aufzuweisen als die darüber liegenden Geschosse.

³Eingänge, Erdgeschossnutzungen und Fassaden haben sich zum Bahnhofplatz und zur Reusseggstrasse hin zu orientieren.

Art. 11 Dachgestaltung

¹Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

²Flachdächer sind zur Energiegewinnung und/oder für den ökologischen Ausgleich zu nutzen (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen). Sie sind gemäss dem „Merkblatt zur extensiven Flachdachbegrünung“ extensiv mit standorttypischen und einheimischen Pflanzen regionaler Herkunft zu begrünen.

³Als Dachaufbauten im Sinne des Bebauungsplans gelten Kamine, Solaranlagen, Liftüberfahrten und kleinere technische Aufbauten.

Freiraum

Art. 12 Grundsatz

¹Der Freiraum setzt sich aus dem Bereich Bahnhofplatz sowie den Strassenräumen Reussegg- und Seetalstrasse zusammen.

²Für die Gestaltung der Freiräume (Stadtplätze, Strassenräume, Baumpflanzungen, Beleuchtung etc.) sind das Bauprojekt Seetalplatz und das Freiraumkonzept des städtebaulichen Leitbilds Stadtzentrum Luzern Nord begleitend.

³Innerhalb des Freiraums sind nur Elemente der Aussenraumgestaltung und der Erschliessung (z. B. Wartehäuschen, Velounterstände, Sitzgelegenheiten, Mauern, Rampen etc.) zulässig. Hochbauten sind nicht zulässig.

⁴Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Erstellung des Freiraums gemäss Absatz 1. Für die Erstellung des übergeordneten Freiraums Seetalplatz (Perimeter siehe Zonenplan, Zone für öffentliche Zwecke mit Ordnungsnummer 42) tragen die Grundeigentümer die Kosten nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile. Die Details sind in einem öffentlichrechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde Emmen und den Grundeigentümern im Geltungsbereich festzulegen.

Art. 13 Bereich Bahnhofplatz

Der Bereich Bahnhofplatz ist in Abstimmung mit dem Strassenbauprojekt vom 7. Dezember 2012 zu gestalten.

Art. 14 Strassenraum Reusseggstrasse

¹Der Strassenraum Reusseggstrasse ist als grosszügiger Fussgängerbereich mit breiten Gehwegen auszubilden.

²Im Strassenraum Reusseggstrasse dürfen vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden, sofern dies betrieblich absolut notwendig ist, der konkrete Bedarf besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind. Die Anzahl und Lage der Parkplätze inkl. Zu- und Wegfahrt wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt.

³Die Realisierung des Strassenraums hat spätestens mit der Überbauung des Baubereichs Hochbauten A1 zu erfolgen.

Art. 15 Strassenraum Seetalstrasse

¹Der Strassenraum Seetalstrasse ist als Erschliessungs- und Durchgangsbereich für verschiedene Verkehrsteilnehmer auszubilden.

²Entlang der Seetalstrasse ist eine Baumreihe zu pflanzen.

³Im Strassenraum Seetalstrasse dürfen eine Anlieferung sowie allenfalls vereinzelt Kurzzeitparkplätze erstellt werden, sofern dies betrieblich absolut notwendig ist, der konkrete Bedarf besteht und sofern gestützt auf einen aktuellen Verkehrsnachweis die Verkehrssicherheit und Leistungsfähigkeit des Gesamtsystems Seetalplatz gewährleistet sind. Die genaue Lage der Anlieferung sowie die Lage und Anzahl allfälliger Kurzzeitparkplätze inkl. Zu- und Wegfahrten wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für den Baubereich A1 festgelegt. Der Verkehrsnachweis hat bezüglich der Anlieferung unter anderem die Grösse der Fahrzeuge, die Anzahl täglicher Fahrten sowie den Anlieferungszeitraum zu behandeln.

⁴Die Realisierung des Strassenraums hat spätestens mit der Überbauung des Baubereichs Hochbauten A1 zu erfolgen.

Erschliessung und Parkierung

Art. 16 Erschliessung

¹Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt innerhalb der Bereiche Strassenraum Reusseggstrasse und Strassenraum Seetalstrasse.

²Das gesamte induzierte Verkehrsaufkommen darf in der Abendspitzenstunde den Wert von 70 Fahrzeugen pro Stunden und Richtung nicht überschreiten.

³Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens sind die im Anhang aufgeführten Kennzahlen zu verwenden. Der Gemeinderat kann die Kennzahlen bei massgeblich geänderten Bedingungen unter Beizug eines Experten anpassen.

⁴Die Zufahrten mit Velos/E-Bikes und die Führung der Fussgänger/-innen müssen kurz, direkt und sicher sein. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist das Wegnetz für Velofahrende und Fussgänger/-innen attraktiv zu gestalten (breite Wege, gute Beleuchtung) und direkt an das übergeordnete Wegnetz anzubinden und entsprechend zu signalisieren.

Art. 17 Parkierung

¹Die Anzahl der Parkplätze im Geltungsbereich bestimmt sich nach der zum Zeitpunkt eines Bauentscheids gültigen VSS-Norm in Verbindung mit der Einschränkung gemäss Art. 16 Abs. 2 SBV.

²Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. In den Strassenräumen Seetalstrasse sowie Reusseggstrasse sind ein Standplatz für die Anlieferung bzw. Kurzzeitparkplätze unter den Voraussetzungen gemäss Art. 15 und Art. 16 zulässig.

³Die Parkierungsanlagen sind mit einem Parkleitsystem auszustatten, welches den Verlauf der Fahrten dokumentiert. Die Betreiber überprüfen periodisch, ob das dem Masterplan Stadtzentrum Luzern Nord zugrundeliegende Verkehrsaufkommen in den Abendspitzenstunden gemäss Art. 16 Abs. 2 und das tägliche Verkehrsaufkommen von 1'400 Fahrten im Jahresdurchschnitt eingehalten werden.

⁴Alle Parkplätze sind mit lenkungswirksamen Gebühren zu bewirtschaften. Die Gemeinde überprüft die Gebühren periodisch auf ihre Lenkungswirksamkeit hin und verfügt deren Anpassung spätestens, wenn das Verkehrsaufkommen gemäss Abs. 3 überschritten wird. Die Gemeinde kann die Kosten der Überprüfung auf die Grundeigentümer übertragen.

⁵Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z. B. Lichtsignalanlagen, temporäre Beschränkung der Ausfahrt). Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht ist, sind auf Verlangen des Gemeinderates von den Eigentümern der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter Verkehrszählungen durchzuführen.

⁶Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so ist auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif)

a) die Anzahl zulässiger Fahrten gemäss Art. 16 Abs. 2 zu reduzieren

und/oder

b) es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen.

⁷Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.

⁸Die Arbeitgeber sind verpflichtet, ihre Beschäftigten hinsichtlich deren Mobilitätsverhaltens zu beraten (Mobilitätsmanagement). Betriebe mit mehr als 50 Beschäftigten haben dem Gemeinderat zusammen mit dem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen.

⁹An geeigneten Lagen sind genügend Abstellfelder für Velos und Motorräder herzurichten. Ein angemessener Anteil dieser Abstellmöglichkeiten muss witterungsgeschützt sein. Bei Veloparkierungsanlagen müssen auch Cargovelos, Velos mit Anhänger und Behindertenvelos (grosse Dreiräder) abgestellt werden können.

¹⁰In jedem Baufeld ist eine angemessene Anzahl von Car-Sharing-Parkplätzen nachzuweisen.

Umwelt

Art. 18 Lärmschutz

¹Im Bebauungsplangebiet gilt die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 der eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) vom 15. Dezember 1986.

²Die Anforderungen an lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben richten sich nach Art. 30 LSV (Einhaltung Planungswerte).

³Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie eine allfällige Etappierung sind spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Art. 19 Grundwasser

¹Bauten und Anlagen dürfen den Grundwasserstrom nur in geringem Masse beeinflussen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauprojekte ist die Lage der Untergeschosse frühzeitig mit den kantonalen Behörden zu klären.

²Für Bauten und Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung der kantonalen Behörden notwendig.

Art. 20 Energie

¹Neubauten müssen dem kantonalen Energiegesetz entsprechen. Die Investoren sind angehalten, höhere Energielabels anzustreben.

²Wird im Gebiet Stadtzentrum Luzern Nord eine gemeinsame Energieversorgung erstellt, kann die Gemeinde die Grundeigentümer dazu verpflichten, dass Neubauten an diese anzuschliessen sind.

Art. 21 Entsorgungskonzept

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist für den Geltungsbereich ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten und dem Gemeinderat zur Genehmigung vorzulegen.

Art. 22 Ökologischer Ausgleich

Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 16. Januar 1991 zu optimieren.

Art. 23 Luftschadstoffe

Im Bebauungsplangebiet Seetalplatz ist unter der Federführung der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) ein lufthygienisches Monitoring zu betreiben.

Art. 24 Risikovorsorge

In einem qualitativen Konkurrenzverfahren sind geeignete Massnahmen zur Risikovorsorge in baulicher Hinsicht zu evaluieren. Diese sind für das Baubewilligungsverfahren als verbindlich zu erklären.

Schlussbestimmungen

Art. 25 Zwischennutzungen

Im Baubereich Hochbauten sind Zwischennutzungen zulässig. Für diese ist ein ordentliches Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Art. 26 Qualitätssicherung

¹Zur Sicherstellung der Qualität in Bezug auf Städtebau, Architektur und Nutzung wird jede Planung und jedes Bauprojekt durch das städtebauliche Begleitgremium Luzern Nord geprüft. Der vorliegende Bebauungsplan und die weiteren Unterlagen gemäss Art. 3 Abs. 2 dienen dem Begleitgremium als Beurteilungsgrundlage. Die Stellungnahme des städtebaulichen Begleitgremiums ist zusammen mit den jeweiligen Unterlagen öffentlich aufzulegen.

²Die Zusammensetzung des städtebaulichen Begleitgremiums Luzern Nord richtet sich nach den Bestimmungen des Masterplans Stadtzentrum Luzern Nord. Bei Bedarf zieht das Begleitgremium weitere Experten bei.

³Für Neubauten im Baubereich Hochbauten A1 und den angrenzenden Freiräumen ist ein qualitatives Konkurrenzverfahren durchzuführen. Die Gemeinde und das städtebauliche Begleitgremium sind frühzeitig in die Verfahrensvorbereitung miteinzubeziehen und bei der Besetzung der Jury angemessen zu berücksichtigen. Das Ergebnis des Konkurrenzverfahrens muss vom städtebaulichen Begleitgremium nicht beurteilt werden.

⁴Der Gemeinderat kann im Rahmen des erforderlichen Konkurrenzverfahrens den Bedarf an öffentlicher Infrastruktur anmelden und verbindlich einfordern.

Art. 27 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

¹Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A1" tritt nach Beschlussfassung des Einwohnerrates der Gemeinde Emmen und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

²Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.

*Anhang**Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens*

gemäss Art. 16 Abs. 3 Sonderbauvorschriften

Methode Geschossfläche (GF)						
Nutzung	GF pro EW/AP in m ²	Fahrten pro Tag	Modalsplit in %			
			LV	ÖV	MIV	
Wohnen	50	3.5	40	35	25	
Gewerbe	60	3.5	25	25	50	
Industrie	60	2.7	15	15	70	
DL Büro	30	3.3	40	40	20	
DL publikumsorientiert	30	30.0	40	30	30	
DL Restaurant	50	30.0	35	40	25	
Freizeit	60	25.0	40	35	25	
Einkauf	60	40.0	45	25	30	

Methode Kennwert		
Nutzung	Wege pro 100 m ² GF	Anteil MIV in %
Wohnen	7	25
Gewerbe	6	50
Industrie	2	70
DL Büro	13	20
DL publikumsorientiert	90	30
DL Restaurant	60	25
Freizeit	60	25
Einkauf	50	30

Der massgebende Wert in der Abendspitze gemäss Art. 16 Abs. 2 entspricht 10% des mit den Kennwerten ermittelten durchschnittlichen Tagesverkehrs (DTV).

- EW: Einwohner
- AP: Arbeitsplatz
- DL: Dienstleistung
- LV: Langsamverkehr (Fussgänger, Velofahrer)
- ÖV: Öffentlicher Verkehr
- MIV: Motorisierter Individualverkehr