

# Bebauungsplan "Seetalplatz Nord, A4/A5"

gemäss §§ 68 ff. PBG

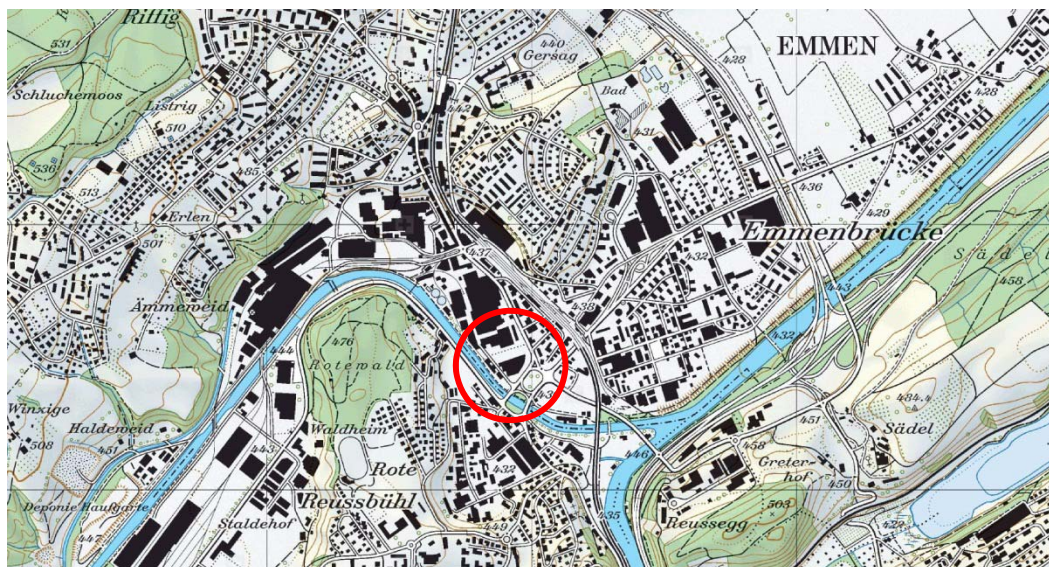
## Sonderbauvorschriften (SBV)

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

# metron

## *Inhaltsverzeichnis*

<i>Allgemeine Bestimmungen</i>	<i>3</i>
<i>Art. 1    Zweck</i>	<i>3</i>
<i>Art. 2    Geltungsbereich</i>	<i>3</i>
<i>Art. 3    Bestandteile</i>	<i>3</i>
<i>Art. 4    Geltendes Recht</i>	<i>3</i>
<i>Bau- und Nutzungsvorschriften</i>	<i>4</i>
<i>Art. 5    Nutzweise</i>	<i>4</i>
<i>Art. 6    Baubereiche Hochbauten A4/A5</i>	<i>4</i>
<i>Art. 7    Baubereich unterirdische Bauten</i>	<i>4</i>
<i>Art. 8    Maximale Höhenkote von Gebäuden</i>	<i>4</i>
<i>Art. 9    Geschosszahl, Geschosshöhe</i>	<i>4</i>
<i>Art. 10   Gestaltung</i>	<i>5</i>
<i>Art. 11   Dachgestaltung</i>	<i>5</i>
<i>Freiraum</i>	<i>5</i>
<i>Art. 12   Grundsatz</i>	<i>5</i>
<i>Art. 13   Bereich Seetalplatz</i>	<i>5</i>
<i>Art. 14   Strassenraum Gerliswilstrasse</i>	<i>6</i>
<i>Art. 15   Bereich Feinerschliessung</i>	<i>6</i>
<i>Erschliessung und Parkierung</i>	<i>6</i>
<i>Art. 16   Erschliessung</i>	<i>6</i>
<i>Art. 17   Parkierung</i>	<i>6</i>
<i>Umwelt</i>	<i>8</i>
<i>Art. 18   Lärmschutz</i>	<i>8</i>
<i>Art. 19   Grundwasser</i>	<i>8</i>
<i>Art. 20   Energie</i>	<i>8</i>
<i>Art. 21   Entsorgungskonzept</i>	<i>8</i>
<i>Art. 22   Ökologischer Ausgleich</i>	<i>8</i>
<i>Art. 23   Luftschadstoffe</i>	<i>8</i>
<i>Art. 24   Risikovorsorge</i>	<i>9</i>
<i>Schlussbestimmungen</i>	<i>9</i>
<i>Art. 25   Qualitätssicherung</i>	<i>9</i>
<i>Art. 26   Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans</i>	<i>9</i>
<i>Anhang</i>	<i>10</i>
<i>Kennzahlen zur Berechnung des Verkehrsaufkommens</i>	<i>10</i>

## *Allgemeine Bestimmungen*

### *Art. 1 Zweck*

Der Bebauungsplan "Seetalplatz Nord, A4/A5" bezweckt zwei Neubauten von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität, die sich zusammen mit dem Seetalplatz in das entstehende Stadtzentrum Luzern Nord einfügen.

### *Art. 2 Geltungsbereich*

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

### *Art. 3 Bestandteile*

<sup>1</sup>Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A4/A5" setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a) Sonderbauvorschriften
- b) Situationsplan 1:500

<sup>2</sup>Weitere 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*

<sup>1</sup>Im 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).

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

<sup>3</sup>Die 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*

<sup>1</sup>Im Geltungsbereich sind folgende Nutzungen zulässig: Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen, Einkauf, Gastronomie, Kultur und Freizeit (z. B. Kino).

<sup>2</sup>Im Baubereich A4 sind entlang des Seetalplatzes im Erdgeschoss ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen gestattet (z. B. Restaurant, Hotel, Freizeit, Kultur, Einkauf, kundenintensive Dienstleistungen). In den übrigen Vollgeschossen sind Wohnnutzungen zulässig, sofern die Anforderungen betreffend Wohnhygiene (u.a. Lärm) erfüllt sind.

<sup>3</sup>Der Wohnanteil im Baubereich A5 beträgt mindestens 80%.

### *Art. 6 Baubereiche Hochbauten A4/A5*

<sup>1</sup>Die oberirdischen Gebäude sind innerhalb der durch Baulinien begrenzte Baubereiche Hochbauten A4 und A5 anzuordnen.

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

<sup>3</sup>Innerhalb des Baubereichs A4 ist eine Durchfahrt vom Bereich Feinerschliessung bis zur Gerliswilerstrasse sicherzustellen.

<sup>4</sup>Als Witterungsschutz ist in dem im Situationsplan bezeichneten Bereich über dem Erdgeschoss oder dem 1. Obergeschoss zwingend ein Vordach zu realisieren. Dessen Tiefe beträgt mindestens 1.5 m bzw. maximal 2.5 m.

### *Art. 7 Baubereich unterirdische Bauten*

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

### *Art. 8 Maximale Höhenkote von Gebäuden*

<sup>1</sup>Die im Situationsplan festgelegten maximalen Höhen in Meter über Meer (m ü. M.) dürfen nur durch Dachaufbauten im Sinne von Art. 12 Abs. 3 überschritten werden.

<sup>2</sup>Die Höhenbeschränkungen gemäss Höhenbeschränkungsplan des Flugplatzes Emmen gelten für den ganzen Planungsperimeter. Sie dürfen auch nicht durch die Dachaufbauten gemäss Art. 12 Abs. 3 überschritten werden.

### *Art. 9 Geschoszahl, Geschosshöhe*

<sup>1</sup>Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse pro Baubereich ist im Situationsplan bezeichnet.

<sup>2</sup>Erdgeschosse mit publikumsorientierten Nutzungen sind mit mindestens 4 m Geschosshöhe auszubilden.

## *Art. 10 Gestaltung*

<sup>1</sup>Die Höhendominante im speziellen Baubereich ist zwingend zu realisieren.

<sup>2</sup>Im Baubereich Hochbauten A4 haben sich Eingänge, Erdgeschossnutzungen und Fassaden zum Seetalplatz hin zu orientieren.

<sup>3</sup>Die 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.

## *Art. 11 Dachgestaltung*

<sup>1</sup>Im Geltungsbereich sind nur Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup>Flachdächer 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.

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

## *Freiraum*

### *Art. 12 Grundsatz*

<sup>1</sup>Der Freiraum setzt sich aus dem Bereich Seetalplatz und dem Strassenraum Gerliswilstrasse zusammen.

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

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

<sup>4</sup>Die 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 Seetalplatz*

Der Bereich Seetalplatz ist in Abstimmung mit der eigentlichen Platzgestaltung und dem Strassenbauprojekt vom 7. Dezember 2012 zu gestalten.

*Art. 14 Strassenraum Gerliswilstrasse*

<sup>1</sup>Der Strassenraum Gerliswilstrasse ist als grosszügiger Fussgängerbereich mit breiten Gehwegen auszubilden.

<sup>2</sup>Die Realisierung des Strassenraums hat spätestens mit der Überbauung des Baubereichs Hochbauten A4 zu erfolgen.

*Art. 15 Bereich Feinerschliessung*

Der Bereich Feinerschliessung dient der Erschliessung und Anlieferung der Baubereiche A4 und A5. Seine Gestaltung hat in Abstimmung mit den Gassenräumen des Bebauungsplans "Viscosistadt" zu erfolgen.

*Erschliessung und Parkierung*

*Art. 16 Erschliessung*

<sup>1</sup>Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über den Bereich Feinerschliessung (Zufahrt) und den Strassenraum Gerliswilstrasse (Wegfahrt). Weitere untergeordnete Zufahrten (z. B. Anlieferung, Kurzzeitparkplätze, Notzufahrten) sind nicht zulässig.

<sup>2</sup>Das gesamte induzierte Verkehrsaufkommen darf in der Abendspitzenstunde den Wert von 110 Fahrzeugen pro Stunden und Richtung nicht überschreiten.

<sup>3</sup>Zur 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.

<sup>4</sup>Die 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*

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

<sup>2</sup>Die Parkplätze sind grundsätzlich unterirdisch oder innerhalb von Gebäuden zu erstellen. In den Freiräumen gemäss Art. 13 Abs. 1 SBV sind keine oberirdischen Parkplätze zulässig.

<sup>3</sup>Die Parkieranlagen 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 3'000 Fahrten im Jahresdurchschnitt eingehalten werden.

<sup>4</sup>Alle 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.

<sup>5</sup>Die 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 Beschränkungen 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.

<sup>6</sup>Wird 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.

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

<sup>8</sup>Die 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.

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

<sup>10</sup>In jedem Bau Feld ist eine angemessene Anzahl von Car-Sharing-Parkplätzen nachzuweisen.

## *Umwelt*

### *Art. 18 Lärmschutz*

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

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

<sup>3</sup>Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sowie eine allfällige Etappierung sind spätestens im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

### *Art. 19 Grundwasser*

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

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

### *Art. 20 Energie*

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

<sup>2</sup>Wird 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 Qualitätssicherung*

<sup>1</sup>Zur 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.

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

<sup>3</sup>Für Neubauten in den Baubereichen Hochbauten A4 und A5 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.

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

#### *Art. 26 Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans*

<sup>1</sup>Der Bebauungsplan "Seetalplatz Ost, A4/A5" tritt nach Beschlussfassung des Einwohnerrates der Gemeinde Emmen und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

<sup>2</sup>Die 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

<b>Methode Geschossfläche (GF)</b>						
Nutzung	GF pro EW/AP in m <sup>2</sup>	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	30	45	25	
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	

<b>Methode Kennwert</b>		
Nutzung	Wege pro 100 m <sup>2</sup> GF	Anteil MIV in %
Wohnen	7	25
Gewerbe	6	50
Industrie	2	70
DL Büro	13	25
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