



Planungsbericht vom 29. September 2016



betreffend

Bebauungsplan Lindenheim

Vom Gemeinderat am 19. Oktober 2016 zu Händen des Einwohnerrats verabschiedet.

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 4. April 2016 bis 3. Mai 2016.

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 Teilrichtplan Siedlungslenkung	6
2.1.3	Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern	6
2.2	Kommunale Grundlagen	7
2.2.1	Siedlungsleitbild der Gemeinde Emmen	7
2.2.2	Nutzungsplanung Emmen	8
2.2.3	Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan (2007)	8
2.2.4	Bauzonenstatistik	9
2.2.5	Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen	10
3	Wichtige Sachbereiche	11
3.1	Übergeordnete Idee	11
3.2	Bebauung und Städtebau	11
3.3	Freiraum	11
3.4	Verkehr	11
3.5	Umwelt	12
3.5.1	Lärmschutz	12
3.5.2	Naturgefahren	12
3.5.3	Technische Gefahren	13
3.5.4	Entwässerung	13
3.5.5	Energie	13
4	Teiländerung der Nutzungsplanung	14
4.1	Teilzonenplan	14
4.2	Parallele Änderung des BZR	14
5	Formelles Verfahren	15
5.1	Bisherige Verfahrensschritte	15
5.2	Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung	15
5.2.1	Teilzonenplan Lindenheim	15
5.2.2	Bebauungsplan (Situation)	15
5.2.3	Sonderbauvorschriften	16
5.2.4	Weitere Aspekte	16
5.3	Anpassungen aufgrund der öffentliche Auflage und der Mitwirkung	16
5.3.1	Sonderbauvorschriften	17
5.3.2	Planungsbericht	18
5.4	Weitere Verfahrensschritte	19

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Gebiet Lindenheim befindet sich in der viergeschossigen Wohnzone in unmittelbarer Nähe zur Autobahn. Die Überbauung aus den 1960er-Jahren weist eine interessante städtebauliche Struktur auf, welche geprägt ist durch den einheitlichen Rhythmus von vier- und siebengeschossigen Punktbauten. Dabei verlaufen die viergeschossigen Bauten im Rechtenwinkel zur Lindenheimstrasse, die siebengeschossigen Bauten sind zur Strasse um ca. 35° gedreht. Einzig das Grundstück Nr. 376, GB Emmen, zwischen den Häusern Lindenheimstrasse 3 + 5 und 9 + 11 gelegen, weist eine Baulücke auf. Die Parzelle wird heute als Parkplatz für die umliegenden Liegenschaften genutzt.

1.2 Ziele der Planung

Durch die Aufhebung der überlagerten Grünzone auf der Parz. Nr. 376 (welche heute als oberirdische Parkierungsfläche dient), die Umzonung in die spezielle Wohnzone mit Überlagerung und dem Erlass eines Bebauungsplans soll auf diesem Grundstück die Realisierung eines siebengeschossigen Neubaus ermöglicht werden. Damit kann die Bebauung städtebaulich abgeschlossen werden. Durch die Realisierung einer unterirdischen Einstellhalle auf dem Grundstück entsteht zudem ein angemessener und gut nutzbarer Freiraum.

1.3 Bestandteile der Planung

Zur Sicherstellung der Zielsetzung wird ein Bebauungsplan gemäss § 68 ff PBG erstellt. Der Bebauungsplan wurde auf Basis des Richtprojekts von Rogger Ambauen AG vom 17.3.2015 erstellt. Das Richtprojekt gilt als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans und dient als Orientierung für die erforderliche Qualität im Rahmen einer Baueingabe.

1.4 Perimeter

Der Perimeter des Bebauungsplans beinhaltet die Parzellen Nr. 376, 2178, 2179, 2273, 2274, 2275, 2288 und 2355 an der Lindenheimstrasse.



Abbildung 1: Perimeter Bebauungsplan Lindenheim

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale und regionale Grundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplan

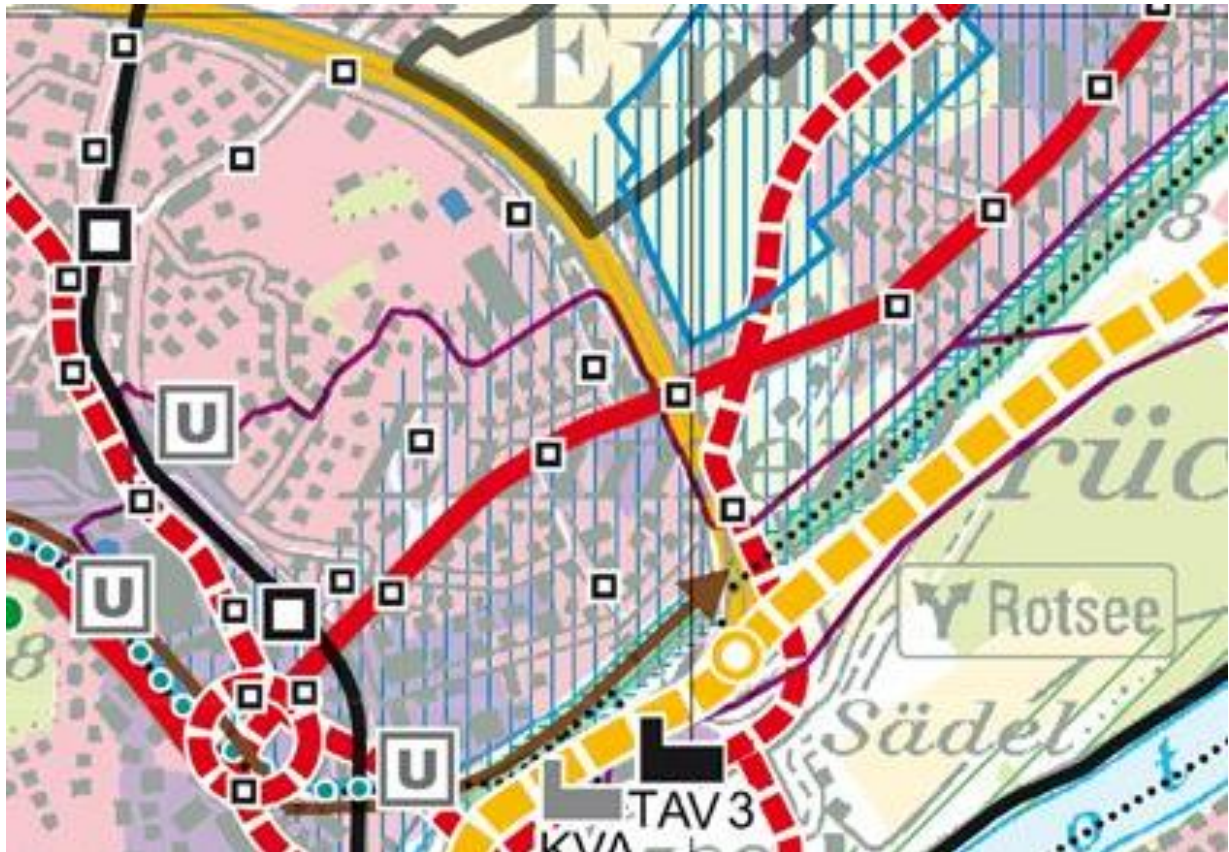


Abbildung 2: Ausschnitt Richtplan-Karte

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 Teilrichtplan Siedlungslenkung



Abbildung 3: Ausschnitt regionaler Teilrichtplan Siedlungslenkung

Gemäss regionalem Teilrichtplan befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der bestehenden Siedlungsbegrenzungslinien.

2.1.3 Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz Kanton Luzern

Der Bebauungsplan gemäss Planungs- und Baugesetz des Kantons Luzern (§ 68 ff PBG) ergänzt für das Planungsgebiet das Bau- und Zonenreglement und wird zur Rechtsgrundlage für die spätere Beurteilung und Bewilligung von Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan kann die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen (§ 68 PBG). Das Planungsverfahren entspricht demjenigen des Ortsplanungsverfahrens. Bebauungsplan und Zonenplanänderung werden daher parallel durchgeführt.

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.

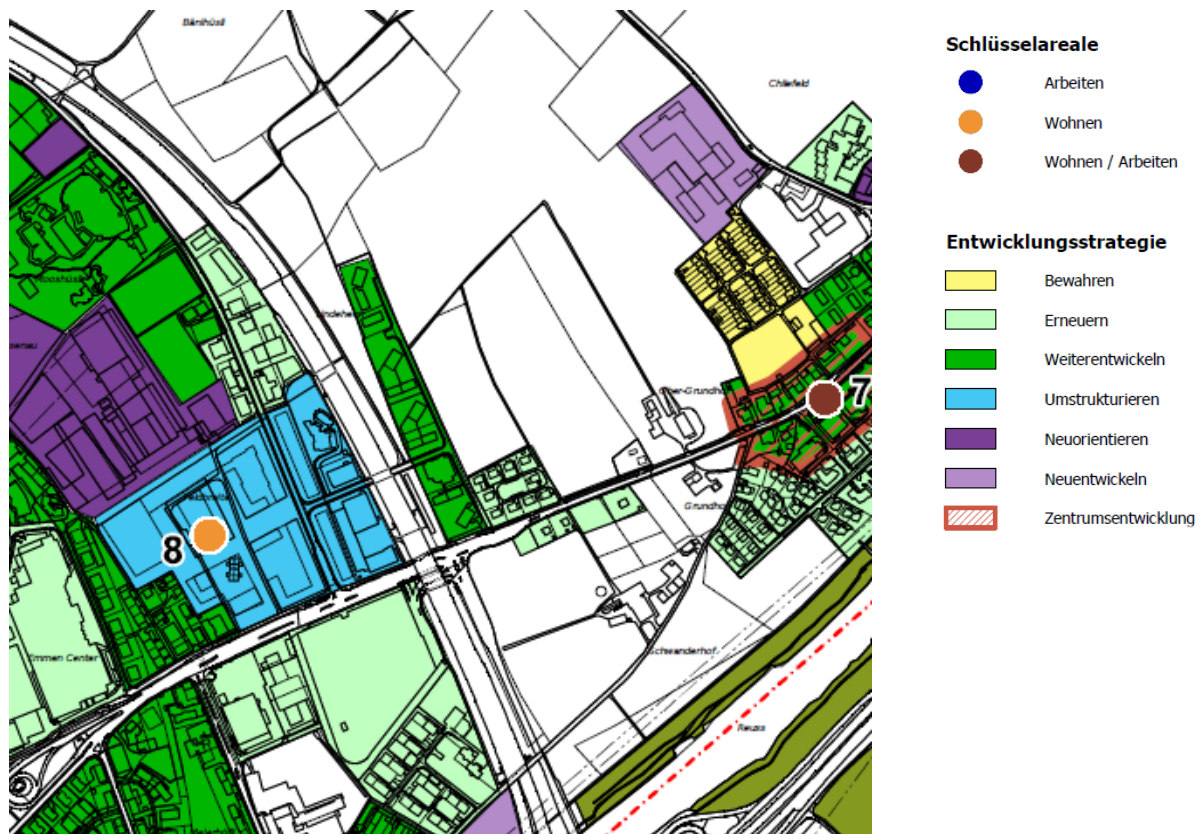


Abbildung 4: Ausschnitt Siedlungsleitbild – Entwicklungsstrategien

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

Mit dem Bebauungsplan Lindenheim wird diese Strategie im betrachteten Perimeter umgesetzt.

2.2.2 Nutzungsplanung Emmen

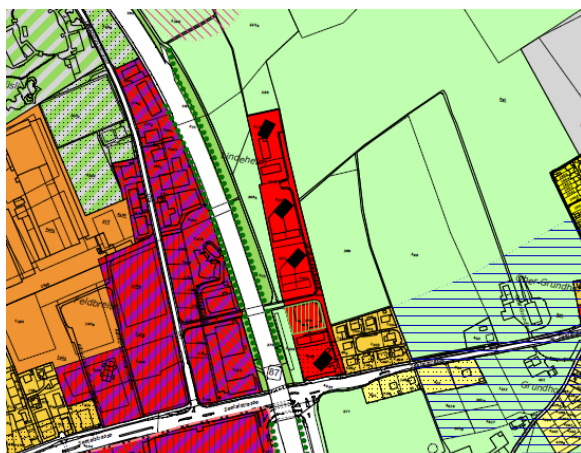


Abbildung 5: Ausschnitt Zonenplan

Grundnutzungszone

■ 4-geschossige Wohnzone (W4), ES II, III

Überlagerte Festlegungen

▨ Grünzone in Wohnzone (Gr-B)

■ Höhere Gebäude gemäss Art. 55 BZR

Das Gebiet Lindenheim ist der viergeschossigen Wohnzone (W4) zugeteilt. Die erlaubten Nutzungen und Dichtevorgaben richten sich nach Art. 9 BZR.

- Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende, oder kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet.
- In der Wohnzone W4 sind alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser als Neubauten untersagt.
- Höchstens 4 Vollgeschosse
- Ausnützungsziffer höchstens: 0.65 / mindestens: 0.45
- Gebäudelänge höchstens: 40m
- Grünflächenziffer mindestens: 0.55

Die Parzelle 376 ist mit einer Grünzone (Gr-B) überlagert. Gemäss Art. 20 BZR bezweckt die Grünzone B die Freihaltung für Spiel- und Freiflächen im Siedlungsgebiet. Die bestehenden höheren Gebäude sind als Hochhäuser gemäss Art. 55 BZR definiert.

Mit der Teilzonenplanänderung und dem Bebauungsplan Lindenheim wird ein siebengeschossiger Neubau auf der Parzelle Nr. 376 ermöglicht (siehe auch Kapitel 4). Die bestehenden, vier- und siebengeschossigen Gebäude werden durch Baulinien rechtlich gesichert, sofern sie die Hindernisfreihalteflächen des Flugplatzes Emmen nicht tangieren (vgl. Kapitel 2.2.5).

2.2.3 Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan (2007)



Legende

■ bestehende Tempo-30-Zonen

■ geplante Tempo-30-Zonen

■ verkehrsorientierte Strassen

■ siedlungsorientierte, nicht verkehrsberuhigte Strassen

Abbildung 6: Ausschnitt Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan

2.2.4 Bauzonenstatistik

Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbilds wurden die Bauzonenreserven in der Gemeinde Emmen detailliert untersucht.

Der rechtsgültige Zonenplan weist unbebaute Baulandreserven für 2'000 bis 3'000 Einwohner auf, gemäss nachfolgender Tabelle:

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

Hinzu kommt ein ähnlich grosses Potenzial durch die Umsetzung von Projekten zur "inneren Verdichtung" in bereits bebauten Zonen. Das grösste davon ist die Neubebauung des Feldbreite-Areals. Insgesamt weist das bestehende Siedlungsgebiet der Gemeinde Emmen ein Einwohnerpotenzial von ca. 34'000 bis 36'000 Einwohnern auf.

Der vorliegende Bebauungsplan leistet einen Beitrag zur rechtlichen Umsetzung der inneren Verdichtung.

2.2.5 Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen

Für das Gebiet Lindenheim gelten die auf dem Plan bezeichneten Höhenbeschränkungen aufgrund der Hindernisfreihalteflächen des Flugplatzes Emmen.

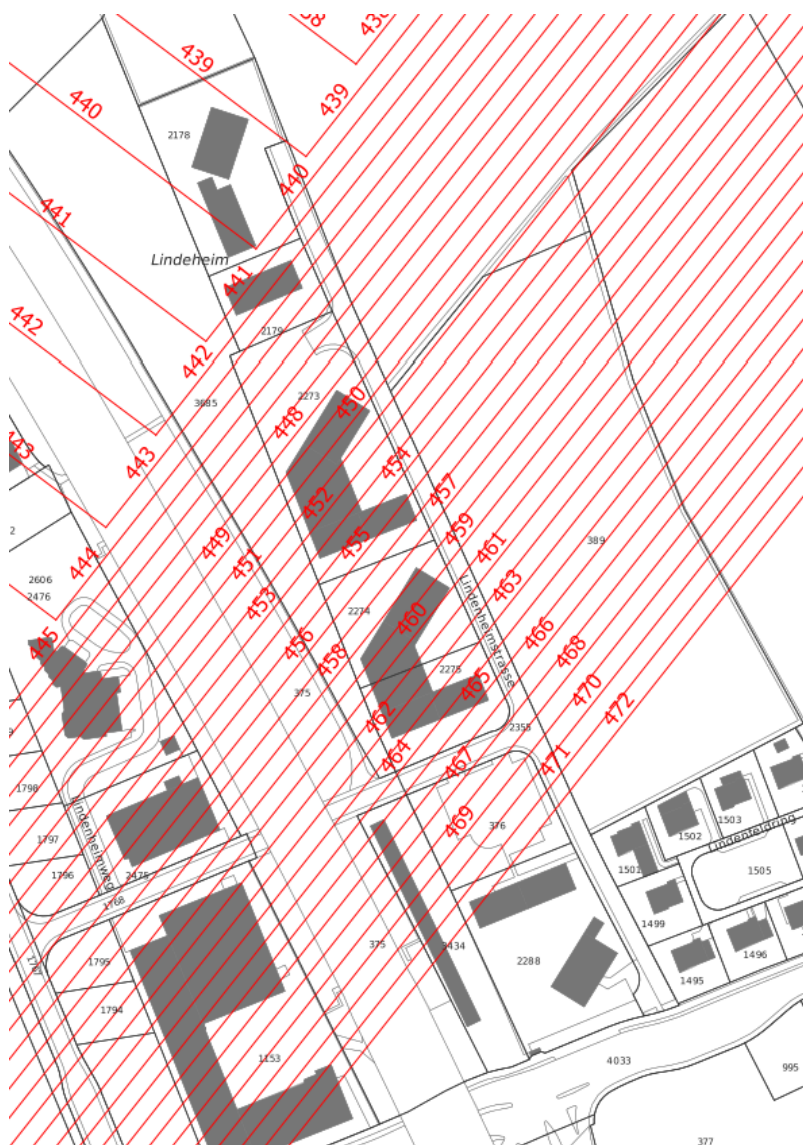


Abbildung 8: Hindernisfreihalteflächen Flugplatz Emmen

Die Höhen der bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Nr. 2178, 2179 und 2273 überschreiten diese Freihalteflächen.

Auf diesen Grundstücken werden daher keine Baubereiche oder Baulinien festgelegt. Es gelten somit die Vorgaben zur Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG. Der mit dem Bebauungsplan mögliche Neubau auf Parzelle Nr. 376 tangiert die Freihalteflächen nicht; er unterschreitet die massgebenden Höhenlinien um mindestens 12 m.

3 Wichtige Sachbereiche

3.1 Übergeordnete Idee

Gemäss dem Siedlungsleitbild soll die Idee der bestehenden Bebauungsstruktur entlang der Lindenheimstrasse weiterentwickelt werden. Durch die Ergänzung der städtebaulichen Komposition entsteht eine angemessene Verdichtung nach Innen.

3.2 Bebauung und Städtebau

Die Ergänzung der Parzelle 376 mit einem siebengeschossigen Gebäude schliesst den einheitlichen Rhythmus von vier- und siebengeschossigen Punktbauten ab. Es entsteht eine einheitliche Überbauung mit attraktivem Aussenraum.

3.3 Freiraum

Gemäss BZR Art. 20 bezweckt die überlagerte Grünzone B eine Freihaltung von Spiel- und Freiflächen im Siedlungsgebiet. Heute befindet sich an ihrer Stelle eine grosse Parkplatzfläche, welche wenig Aussenraumqualität aufweist. Durch die Erstellung einer Tiefgarage auf der Parzelle 376 wird neuer Freiraum gewonnen, welcher als Rasen- bzw. Spielfläche ausgestaltet wird. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan alle bestehenden Spielflächen. Die Gestaltung des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone wird im Rahmen des zu erstellenden Freiraumkonzepts detailliert ausgearbeitet. Auf die Verwendung von einfach mobilisierbaren Steinen soll verzichtet werden, damit diese nicht auf das benachbarte Landwirtschaftsland geworfen werden können.

3.4 Verkehr

Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Das Gebiet wird durch zwei Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet erschlossen. Die Haltestelle Lindenfeldring auf der Seetalstrasse wird zwei Mal in der Stunde durch den Bus Nr. 53 Luzern-Emmen Flugzeugwerke bedient. Die zweite Haltestelle befindet sich auf der Mooshüslistrasse. Sie wird im 30-Minuten Takt von den Linien Nummern 42 Schönbühl-Emmen Center und 45 Littau Bahnhof-Chörbli bedient.



Abbildung 9: Übersicht Anbindung öffentlicher Verkehr

Langsamverkehr (LV)

Entlang der Seetalstrasse, auf der Seite des Planungssperimeters befindet sich ein Fuss- und Fahrradweg, welcher direkt in die Lindenheimstrasse mündet. Die Gebäude entlang der Lindenheimstrasse werden durch ein einseitiges Trottoir erschlossen.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Für den MIV ist das Gebiet nur via Mooshüsli-Lindenheimstrasse erschlossen. Der direkte Zugang via Seetalstrasse ist nur für den LV möglich.

Parkierung

Derzeit bestehen im gesamten Areal 179 Abstellplätze, davon sind 125 Aussenabstellplätze. Durch die Überbauung der Parzelle 376 fallen 47 oberirdische Abstellplätze weg.

Die im Bebauungsplanperimeter zulässige Anzahl Abstellplätze bestimmt sich nach dem jeweils zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen. Maximal sind jedoch 0.9 Abstellplätze pro Wohnung plus 10% Besucherabstellplätze zulässig. Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet werden können.

Um bei der Erstellung der Parkplätze eine gewisse Flexibilität zuzulassen, wird der Abtausch zwischen Baufeldern ermöglicht. Dabei darf die Summe der maximal möglichen Anzahl Parkplätze der am Abtausch beteiligten Baufelder nicht überschritten werden. Der Abtausch muss vertraglich (Dienstbarkeitsvertrag) zwischen den Parteien gesichert werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Beschränkung wird im Grundbuch als Anmerkung festgehalten. So wird verhindert, dass private Verträge abgeschlossen und nach Erstellung der Parkplätze wieder aufgehoben werden.

3.5 Umwelt

3.5.1 Lärmschutz

Gemäss Lärmgutachten von Martinelli + Menti AG werden die Grenzwerte (tags und nachts) bei einigen gemessenen Fassaden überschritten. Werden bei einer Sanierung keine neuen lärmempfindlichen Räume geschaffen bzw. wird die Anordnung der Fenster von bestehenden lärmempfindlichen Räumen nicht verändert, so sind keine lärmtechnischen Massnahmen notwendig. Bei Neubauten oder Aufstockungen müssen hingegen die Grenzwerte eingehalten werden. Dies ist mit einem Lärmgutachten bei der Baueingabe nachzuweisen.

3.5.2 Naturgefahren

Für das Areal liegt gemäss Gefahrenkarte keine Gefährdung vor.

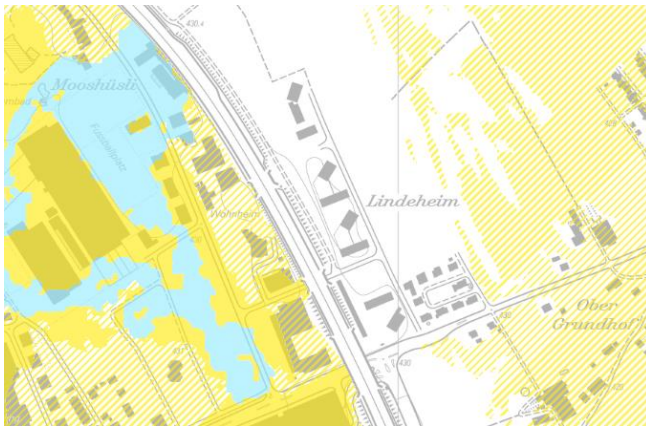


Abbildung 10: Ausschnitt Gefahrenkarte

3.5.3 Technische Gefahren

Der vorliegende Bebauungsplan hat keine Auswirkungen auf die Gefährdungssituation durch technische Gefahren. Die mit dem Bebauungsplan geschaffene Möglichkeit einer Neubebauung auf der Parzelle Nr. 376 liegt nicht im Einflussbereich einer Gefahrenquelle.

3.5.4 Entwässerung

Die Einhaltung der Anforderungen an die Entwässerung ist im Baugesuch nachzuweisen.

3.5.5 Energie

Gemäss den Vorgaben in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan haben Neubauten bezüglich Energiekennzahl mindestens dem Standard MINERGIE zu entsprechen. Es wird ausserdem die Anschlusspflicht ans Fernwärmenetz festgesetzt, für den Fall, dass ein Anschluss nicht unverhältnismässig ist.

4 Teiländerung der Nutzungsplanung

4.1 Teilzonenplan

Das Bebauungsplanareal ist der viergeschossigen Wohnzone (Art. 9 BZR) mit einer maximalen Ausnützungsziffer von 0.65 zugewiesen. Die bestehenden siebengeschossigen Gebäude sind im Zonenplan speziell markiert (Art. 55 BZR) und sind in diesem Areal ausdrücklich zulässig. Die Abweichung des Bebauungsplans gegenüber dem Zonenplan von vier Geschossen auf sieben Geschosse liegt ausserhalb des gemäss § 68 PBG Zulässigen.

Aus diesem Grund soll der Perimeter des Bebauungsplans parallel umgezont werden. Statt der viergeschossigen Wohnzone ist neu eine Spezialzone Wohnen mit der Überlagerung (Höhe und Dichte gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR) vorgesehen. Somit gelten Höhe und Dichte gemäss Festlegung im Bebauungsplan.

4.2 Parallele Änderung des BZR

Derzeit werden in der Gemeinde Emmen in verschiedenen Gebieten Bebauungspläne erlassen, die ausserhalb des gemäss § 68 PBG Zulässigen liegen. Der Gemeinderat hat daraufhin entschieden, das Bau- und Zonenreglement zu vereinfachen. Es soll in gewissen Fällen möglich sein, dass Höhe und Dichte im Rahmen eines Bebauungsplans definiert werden können.

Änderung im Bau- und Zonenreglement:

Die Änderungen und Ergänzungen sind *rot und kursiv* oder ~~deutlich gestrichen~~ dargestellt.

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

² ~~Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen, von und~~ ortsplannerischen Kriterien *oder Richtplänen gemäss § 9 PBG* in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen ~~aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG festgelegt.*~~

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.~~ *In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten können die Gebäudehöhen und Dichten im Bebauungsplan abweichend festgelegt werden.*

Abbildung 11: Änderung BZR Art 11 Abs. 2, Stand öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 29.2. bis 29.3.2016.

Die Teiländerung des Bau- und Zonenreglements wurde vom 29. Februar 2016 bis 29. März 2016 öffentlich aufgelegt. Die erste Lesung im Einwohnerrat findet am 17. Mai, die zweite am 5. Juli 2016 statt.

5 Formelles Verfahren

5.1 Bisherige Verfahrensschritte

- Kantonale Vorprüfung: 12. August – 20. November 2015
- Eigentümerinformation: 15. Januar 2016
- Überarbeitung Vorlage: bis Mitte März 2016
- Öffentliche Auflage und Mitwirkung: 4. April 2016 – 3. Mai 2016
- Einspracheverhandlungen: Juni – September 2016

5.2 Anpassungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung

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

5.2.1 Teilzonenplan Lindenheim

Der vorliegende Bebauungsplan weicht bezüglich Nutzungsmass von den Vorschriften des Bau- und Zonenreglements ab. Um erhebliche Widersprüche zwischen der Grundnutzungsordnung und dem Bebauungsplan zu vermeiden, ist es angezeigt, die Grundnutzung im Sinne der vorgesehenen Bebauung anzupassen.

- Das Areal Lindenheim wird in die Spezielle Wohnzone und Überlagerung umgezont. Siehe auch Kapitel 4.1.

5.2.2 Bebauungsplan (Situation)

Es wird beantragt, für alle Gebäude im Bebauungsplan Baulinien festzulegen.

- Aufgrund der Höhenbeschränkung durch den Flugplatz könnten die Gebäude C1 – C3 nicht erneut in der bestehenden Höhe errichtet werden. Eine Baulinie würde der Freihaltezone widersprechen und wird daher nicht festgelegt. Die Bestandsgarantie gemäss §178 wird in den Sonderbauvorschriften Art. 6 festgehalten.

Wir beantragen Ihnen, eine Ergänzung der Fusswege entlang der Westgrenze des Bebauungsplan (zur Autobahn hin) und über die Wiese (ausserhalb des Bebauungsplanperimeters und dementsprechend mit einem anderen Instrument) zu prüfen.

- Die Verbindung wird im Bebauungsplan gekennzeichnet.
- Art. 12 ergänzt: An den im Situationsplan bezeichneten Stellen sind Fusswegverbindungen dauernd für die Öffentlichkeit freizuhalten *und bei Bedarf grundbuchlich zu sichern.*

5.2.3 Sonderbauvorschriften

Wir beantragen Ihnen, im Bebauungsplan auch Aussagen über die Gestaltung der Lindenheimstrasse und des Siedlungsrandes gegenüber der Landwirtschaftzone zu machen.

- Art. 9 Abs. 3 neu: "Die Gestaltung der Lindenheimstrasse im Besonderen des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone ist mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. Im Freiraumkonzept ist eine detaillierte Aussage zur Gestaltung dieser Bereiche vorzulegen."

Wie mit dem Lärmgutachten der Firma Martinelli + Menti AG vom 7. April 2015 aufgezeigt, ist das Bebauungsplangebiet stark lärmbelastet. Das Gutachten zeigt auf, dass die lärmtechnischen Rahmenbedingungen grosse Auswirkungen auf die Grundrissgestaltung der Gebäude haben. Wir beantragen Ihnen daher, den Artikel zum Lärmschutz, wie im Lärmgutachten vorgeschlagen, zu detaillieren.

- In Art. 14 übernommen.

5.2.4 Weitere Aspekte

Die Dienststelle uwe beantragt, den Bebauungsplanperimeter an die Fernwärme Luzern Nord anzuschliessen. Wir ersuchen Sie, eine diesbezügliche Ergänzung der Bebauungsplanbestimmungen zu prüfen.

- Art. 13 Abs. 3 neu: Sofern ein solches existiert, sind die Gebäude an das Fernwärmenetz anzuschliessen. Es sind im Rahmen der Baubewilligung die entsprechenden Durchleitungsrechte zu gewähren. Der Gemeinderat kann von einer Anschlusspflicht absehen, sofern diese nicht zweckmässig und wirtschaftlich nicht tragbar ist.

Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze basiert nicht mehr ausschliesslich auf dem Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen sondern zusätzlich auf der VSS Norm SN 640 281. Der Reduktionsfaktor der Abstellplätze für Autos wird auf 80% festgesetzt, zum Schutz des übergeordneten Verkehrssystems.

- Art. 11 Abs. 1: Die Anzahl der Parkplätze im Geltungsbereich bestimmt sich nach dem jeweils gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen sowie der gültigen VSS-Norm mit dem entsprechenden Reduktionsfaktor (maximal 80% des Grenzwertes). Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet sein.

Weitere formelle Anpassungen ohne inhaltliche Konsequenzen wurden gemäss Vorprüfungsbericht übernommen.

5.3 Anpassungen aufgrund der öffentliche Auflage und der Mitwirkung

Es sind keine Mitwirkungsbeiträge eingegangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind drei Einsprachen eingegangen.

Sie konnten alle gütlich erledigt werden.

Folgende Änderungen in den Dokumenten wurden aufgrund der Ergebnisse der Einspracheverhandlungen vorgenommen:

5.3.1 Sonderbauvorschriften

In den Sonderbauvorschriften werden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage folgende Anpassungen vorgenommen:

Art. 2 Bestandteile

² Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- a) Richtprojekt Rogger Ambauen AG vom 17.03.2015
- b) Lärmschutzgutachten Martinelli + Menti AG vom 07.04.2015
- c) ~~Berechnung Abstellplätze Rogger Ambauen AG vom 18.01.2016~~

→ Begründung:

Die Berechnung der Abstellplätze ist abhängig vom Bestand bzw. von der projektierten Anzahl Wohnungen. Die Berechnungsweise wird neu in Art. 11 vorgegeben, daher ist das Dokument mit den Berechnungen nicht notwendig und verwirrend.

Art. 6 Baufelder

⁶ Zwischen den Baufeldern A1 und B1 sowie zwischen dem Baufeld B1 und A2 ist auf der Parzelle 2288 die Erstellung einer Tiefgarage zulässig, deren Oberkannte mit dem Fertigboden des Erdgeschosses (Hochparterre) der Baufelder A1 und B2 abschliesst. Eine qualitativ hochwertige Eingliederung in die Umgebung ist zu gewährleisten.

→ Begründung:

Für die Parzelle 2288 wird die Erstellung einer Einstellhalle ermöglicht, die zwischen den Baufeldern A1, B1 und A2 im Bestand sinnvoll auf Höhe des Erdgeschosses angeschlossen werden kann.

C Freiraum Art. 9 Grundsatz

³ Die Gestaltung der Lindenheimstrasse im Besonderen des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone ist mit einer geeigneten Bepflanzung zu versehen. *Die Bepflanzung darf die angrenzende landwirtschaftliche Tätigkeit nicht beeinträchtigen.* Im Freiraumkonzept ist eine detaillierte Aussage zur Gestaltung dieser Bereiche vorzulegen.

→ Begründung:

Eine Bepflanzung entlang der Grenze zur Landwirtschaft kann zu Problemen für die Bewirtschaftung führen. Vor allem Bäume welche Schatten werfen oder Sträucher welche ins Feld hineinragen, führen zu einer verminderten Nutzbarkeit. Um dies zu verhindern wird der Art. 9 entsprechende ergänzt.

Art. 11 Parkierung

¹ Die Anzahl der Parkplätze im Geltungsbereich bestimmt sich *pro Baufeld* nach dem *zum Zeitpunkt der Baubewilligung* jeweils gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen, *jedoch maximal 0,9 Parkplätze pro Wohnung plus 10% Besucherparkplätze* sowie der gültigen VSS-

Norm mit dem entsprechenden Reduktionsfaktor (maximal 80% des Grenzwertes). Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet sein.

² Zwischen den Baufeldern darf ein Abtausch stattfinden, wenn die maximal mögliche Anzahl Parkplätze aller am Abtausch beteiligten Baufelder nicht überschritten wird. Der Abtausch ist in einem Dienstbarkeitsvertrag zu regeln und mit dem jeweiligen Baugesuch einzureichen. Die entsprechende Baubewilligung ist im Grundbuch als Baubeschränkung anzumerken.

→ Begründung:

Die Berechnungsweise der Anzahl Parkplätze wird eindeutig formuliert, die Begrifflichkeiten werden korrekt verwendet.

Auf den Verweis zur VSS Norm wird verzichtet, da sich diese zum einen in der Obergrenze von 0.9 Parkplätzen pro Wohnung widerspiegelt und zum Anderen davon ausgegangen werden kann, dass das neue Parkplatzreglement ebenfalls die Grundsätze der VSS Norm abbildet.

Die Erhöhung von 0.8 Parkplätzen pro Wohnung + 15% Besucherparkplätze auf 0.9 Parkplätze pro Wohnung + 10% Besucherparkplätze ergibt sich aus der Einschätzung, dass zum einen die vorhandene Parkplatzsituation unübersichtlich ist und durch diese Regelung mehr Klarheit geschaffen wird. Ggf. können angrenzende, rechtlich nicht gesicherte Parkplätze, die nicht im Einflussbereich des Bebauungsplans liegen, abgebaut werden. Zum anderen weisen die Wohnungen im Bestand eine hohe Belegungsdichte auf. Dadurch werden tendenziell mehr Parkplätze benötigt.

Um die Parkplätze für jeden Grundeigentümer sicher zu stellen, wird ergänzt, dass sich die Parkplätze pro Baufeld berechnen. Um gleichzeitig die Flexibilität zu wahren, wenn Parkplätze zusammen erstellt werden sollen, wird ein Abtausch ermöglicht. Damit die Maximalregelung pro Baufeld nicht durch einen Abtausch umgangen werden kann, muss der Abtausch im Grundbuch festgehalten werden.

Art. 13 Energie

³ Gestützt auf § 165 PBG wird die Gemeinde die Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz geltend machen, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt sind. Sofern ein Fernwärmenetz existiert, sind die Gebäude an dieses anzuschliessen. Es sind im Rahmen der Baubewilligung die entsprechenden Durchleitungsrechte zu gewähren. Der Gemeinderat kann von einer Anschlusspflicht absehen, sofern diese nicht zweckmässig oder wirtschaftlich nicht tragbar ist.

→ Begründung:

Formelle Korrektur: Es muss auf § 165 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes verwiesen werden, damit in den SBV bereits auf eine Anschlusspflicht hingewiesen werden kann.

5.3.2 Planungsbericht

Im Planungsbericht werden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage aufgrund der Einspracheverhandlungen folgende Anpassungen vorgenommen:

3.3 Freiraum

Gemäss BZR Art. 20 bezweckt die überlagerte Grünzone B eine Freihaltung von Spiel- und Freiflächen im Siedlungsgebiet. Heute befindet sich an ihrer Stelle eine grosse Parkplatzfläche, welche wenig Aussenraumqualität aufweist. Durch die Erstellung einer Tiefgarage auf der Parzelle 376 wird neuer Freiraum gewonnen, welcher als Rasen- bzw. Spielfläche ausgestaltet wird. Zusätzlich sichert der Bebauungsplan alle bestehenden Spielflächen. Die Gestaltung des Siedlungsrandes zur Landwirtschaftszone wird im Rahmen des zu erstellenden Freiraumkonzepts detailliert ausgearbeitet. Auf die Verwendung von einfach mobilisierbaren Steinen soll verzichtet werden, damit diese nicht auf das benachbarte Landwirtschaftsland geworfen werden können.

→ Begründung:

Immer wieder entstehen Schäden an Landwirtschaftsfahrzeugen, weil Steine auf die Landwirtschaftsfläche geworfen werden. Der Hinweis im Planungsbericht sorgt dafür, dass das Problem bekannt ist und die Umgebung entsprechend geplant wird.

3.4 Verkehr

Parkierung

Derzeit bestehen im gesamten Areal 179 Abstellplätze, davon sind 125 Aussenabstellplätze. Durch die Überbauung der Parzelle 376 fallen 47 oberirdische Abstellplätze weg.

Die im Bebauungsplanperimeter zulässige Anzahl Abstellplätze bestimmt sich nach dem jeweils zum Zeitpunkt der Baubewilligung gültigen Parkplatzreglement der Gemeinde Emmen. Maximal sind jedoch 0.9 Abstellplätze pro Wohnung plus 10% Besucherabstellplätze zulässig. Die Funktionalität des übergeordneten Verkehrsnetzes muss gewährleistet werden können.

Um bei der Erstellung der Parkplätze eine gewisse Flexibilität zuzulassen, wird der Abtausch zwischen Baufeldern ermöglicht. Dabei darf die Summe der maximal möglichen Anzahl Parkplätze der am Abtausch beteiligten Baufelder nicht überschritten werden. Der Abtausch muss vertraglich (Dienstbarkeitsvertrag) zwischen den Parteien gesichert werden. Der Vertrag ist mit dem Baugesuch einzureichen. Die Beschränkung wird im Grundbuch als Anmerkung festgehalten. So wird verhindert, dass private Verträge abgeschlossen und nach Erstellung der Parkplätze wieder aufgehoben werden.

Ausgehend von 1 Abstellplatz + 15% Besucherabstellplätzen pro Wohneinheit ergeben sich rechnerisch 248 Abstellplätze. Gemäss VSS Norm SN 640 281 gilt für den Bebauungsplan Lindenheim der Standort D und damit eine Reduktion auf 70 – 90 % des Grenzbedarfs. Festgesetzt wird eine Reduktion auf 80% des Grenzbedarfs, das bedeutet es sind 199 Abstellplätze im Bebauungsplanperimeter zulässig.

Diese verteilen sich auf 78 Abstellplätze aussen und 121 Abstellplätze innen (siehe Berechnung Abstellplätze Rogger Ambauen AG vom 18.01.2016).

→ Begründung:

Anpassung der Erläuterungen im Planungsbericht an die Anpassungen in den Sonderbauvorschriften.

5.4 Weitere Verfahrensschritte

- | | |
|-------------------------------|-------------------|
| - Beschluss Einwohnerrat: | 22. November 2016 |
| - Referendumsfrist (60 Tage): | anschliessend |
| - Regierungsratsentscheid: | anschliessend |