

12. August 2020, Eingabe zur kantonalen Vorprüfung

BEBAUUNGSPLAN UND TEILZONENPLANÄNDERUNG «SONNE»

PLANUNGSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag: Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne»

Auftraggeberin: Steiner AG
Stadthofstrasse 4
6004 Luzern
vertreten durch Christine Fluri, Janine Nauer-Boog

Auftragnehmerin: ZEITRAUM Planungen AG
Brünigstrasse 25
6005 Luzern
041 329 05 05
info@zeitraumplanungen.ch

Bearbeitungsteam: Daniel Stalder (Projektleitung)
Jeantine Viebrock
Vinh Ly

Dateiname emm_BP_Sonne_Bericht_200812.docx



INHALTSVERZEICHNIS

	Präambel	5
1.	AUFGABENSTELLUNG	6
	1.1 Ausgangslage	6
	1.2 Vorgeschichte	8
	1.3 Inhalte und Zweck	9
2.	RAUMLANERISCHE ZIELE	10
	2.1 Anforderungen der Raumplanung	10
	2.2 Mehrwertausgleich	10
3.	VERFAHREN UND INHALTE	11
	3.1 Bestandteile Bebauungsplan	11
	3.2 Bestandteile Teilzonenplanänderung	12
	3.3 Bestandteile Aufhebung Richtplan	12
	3.4 Projektorganisation	12
	3.5 Planungsablauf und Termine	15
4.	STUDIENAUFTRAG «SONNE»	16
5.	RAHMENBEDINGUNGEN	18
	5.1 Kantonaler Richtplan	18
	5.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)	19
	5.3 Agglomerationsprogramm 3G	19
	5.4 Regionales Hochhauskonzept	19
	5.5 Siedungsleitbild 2014	20
	5.6 Städtebauliches Gesamtkonzept Emmen	21
	5.7 Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz	21
	5.8 Verhältnis Richtplan Sonnenhof	23
	5.9 Verhältnis Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2007	24
	5.10 Verhältnis Bebauungsplan-Zonenordnung	24
	5.11 Abstände und Baulinien	26
	5.12 Verkehr	27
	5.13 Freiraum	30
	5.14 Naturobjekte	30
	5.15 Archäologische Fundstellen	30
	5.16 Bauinventar Kanton Luzern	31
	5.17 Umwelt	32
	5.18 Kosten und Beiträge zu Infrastrukturen	35
	5.19 Privatrechtliche Vereinbarungen	35
6.	BEBAUUNGSPLAN	36
	6.1 Ziele	36
	6.2 Inhalte	37



7.	TEILZONENPLANÄNDERUNG	55
7.1	Anlass / Ausgangslage.....	55
7.2	Ziel.....	55
7.3	Änderungen im Zonenplan.....	55
7.4	Dichtenachweis	56
8.	AUFHEBUNG RICHTPLAN SONNENHOF	58
9.	AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG	59
10.	WÜRDIGUNG	60



PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.



1. AUFGABENSTELLUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Lage

Das Areal «Sonne» liegt im Zentrum des Ortsteils Emmenbrücke, nördlich des Sonnenplatzes, zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse an hervorragend erschlossener ÖV-Lage direkt an dem S-Bahnhof Emmenbrücke Gersag. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Kultur- und Sportangebote, Schulen und die Gemeindeverwaltung.



Abb. Areal «Sonne», Ansicht von Nordosten

Für das Areal besteht grosses Potenzial für eine neue, qualitativ hochwertige Zentrumsentwicklung. Es ist Bestandteil eines grösseren, zusammenhängenden Entwicklungsgebiets rund um den Sonnenplatz, in dem bereits diverse Bauprojekte in Planung oder realisiert sind. Für dieses Gebiet soll insgesamt die Zentrumsfunktion gestärkt und das Gebiet nachverdichtet werden.

Auf dem Areal «Sonne» soll in den nächsten Jahren ein attraktives Quartier mit einem mehrheitlichen Anteil an Wohnnutzungen entstehen und eine hochwertige Verdichtung an zentraler Lage stattfinden.

Das Areal «Sonne» weist eine Fläche von insgesamt 14'467 m² auf und umfasst die Parzellen Nrn. 98, 99 (3017), 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345 (alle GB Emmen).

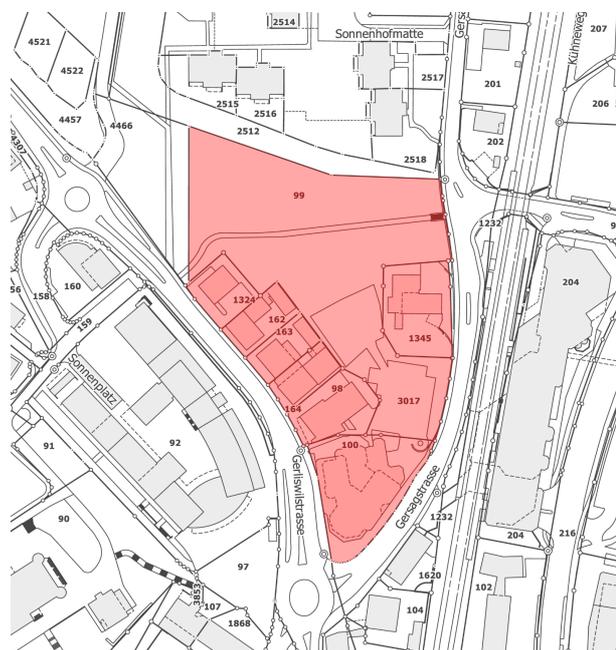


Abb. Bebauungsplanperimeter «Sonne» mit Parzellenstruktur

Im Planungsperimeter gibt es sechs verschiedene Grundeigentümer mit unterschiedlichen Planungsabsichten (konkrete Planungs- / Bauabsichten bis keine Absichten / status quo).

Die Parzelle Nr. 99 im Besitz der Anlagestiftung Steiner Investment Foundation ist derzeit nahezu un bebaut. Es befinden sich auf dem Grundstück Schrebergärten mit Kleinstgebäuden sowie Parkplätze. Durch das Grundstück Nr. 99 führt ein Wanderweg von der Unterführung Gersagstrasse zur Gerliswilstrasse. Auf dem Grundstück Nr. 1345, ebenfalls im Besitz der Steiner Investment Foundation, steht ein Einfamilienhaus, das abgebrochen werden soll.

Entlang der Gerliswilstrasse stehen Gebäudegruppen und Einzelbauten, die im Privatbesitz sind.

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 1324 möchte den Status Quo erhalten, es bestehen keine baulichen Absichten.

Für die Parzellen Nrn. 162 und 163 strebt die Grundeigentümerschaft eine qualitativ verdichtete Bauweise an und plant einen Zusammenbau über ihre beiden Parzellen.

Auf der Parzelle Nr. 164 steht das als schützenswert eingestufte Gasthaus Adler. Für dieses ist ein 5-geschossiger Erweiterungsbau an das Gasthaus anstelle des Saals vorgesehen.

Für die Parzelle Nr. 98 bestehen keine baulichen Absichten. Die Baute wurde kürzlich erneuert und mit einer Photovoltaikanlage auf dem Dach versehen.

Auf der Parzelle Nr. 100 befindet sich die UBS. Der Bau bleibt noch länger bestehen.

1.2 VORGESCHICHTE

Modellvorhaben

Die Entwicklung des Gebiets Sonnenplatz/Sonnenhof Süd wurde im Rahmen eines gemeinsamen Modellvorhabens der Gemeinde Emmen, von Bund, Kanton und der Hochschule Luzern (HSLU) im Zeitraum 2014-2017 untersucht. Dabei wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern ein städtebaulicher Strategieansatz erarbeitet. Darauf gestützt wurde ein Richtkonzept «Entwicklung Sonnenplatz» erstellt. Dieses ist datiert mit 8. Februar 2018.

Handänderung

Im Jahre 2017 hat die Steiner Investment Foundation (SIF) die Grundstücke Nrn. 99 und 1345 erworben. Sie tritt als Projektinitiatorin auf und beabsichtigt, die Grundstücke in ein attraktives Quartier mit einem mehrheitlichen Anteil an Wohnnutzungen zu transformieren. Ergänzend ist ein kleiner Anteil an Gewerbe vorgesehen. Die Steiner Investment Foundation hat die Steiner AG für diese Entwicklung beauftragt.

Studienauftrag

Um ein Projekt mit marktgerechtem Wohnungsbau von hoher städtebaulicher Qualität zu erhalten, führte die SIF und Steiner AG in den Jahren 2018-2019 einen Studienauftrag mit internationaler Beteiligung durch. Der aus dem Studienauftrag zur Weiterbearbeitung empfohlene Beitrag wurde in der nachfolgenden Zeit weiter geschärft und zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum ausgearbeitet. Das Richtprojekt Architektur von Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten (SGGK Architekten), Zürich, und das Richtprojekt Freiraum von koepflipartner Landschaftsarchitekten, Luzern (siehe Kap. 4 Studienauftrag «Sonne») sollen nun mit einem Bebauungsplan sowie einer Teilzonenplanänderung planungs- und baurechtlich gesichert werden.



Abb. Modell Richtprojekt «Sonne», Ansicht von Süden der Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten, vom 5. November 2019

1.3 INHALTE UND ZWECK

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung auf dem Areal «Sonne», Emmenbrücke.

Zweck des Bebauungsplans ist es, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals zu evaluieren, grundeigentümerverbindlich festzusetzen und gleichzeitig die notwendigen Anpassungen in der Nutzungsplanung mit einer Teilzonenplanänderung vorzunehmen. Der vorliegende Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung ersetzen den kommunalen Richtplan Sonnenhof aus dem Jahr 2014, der koordiniert mit dem Bebauungsplan und der Teilzonenplanänderung aufgehoben wird.



Abb. Luftaufnahme Betrachtungsgebiet mit Bebauungsplanperimeter (Quelle: google.earth)



2. RAUMPLANERISCHE ZIELE

2.1 ANFORDERUNGEN DER RAUMPLANUNG

Raumplanung Schweiz

Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung der Schweiz

Im Jahr 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem revidierten eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) zu, das eine Neuorientierung der baulichen Entwicklung der Schweiz festlegte: Anstelle von Neueinzonungen soll die Entwicklung künftig nach innen gerichtet sein («Entwicklung nach innen»).

Kantonale Ebene

Ausrichtung der Planungsinstrumente auf die Entwicklung nach Innen

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2014 und dem revidierten kantonalen Richtplan (genehmigt am 22. Juni 2016 durch den Bundesrat) wurden die Grundlagen und Anforderungen für die Umsetzung des Bundesgesetzes auf kantonaler Ebene geschaffen.

Insbesondere wurden die Anforderungen an die innere Entwicklung und an die kommenden Revisionen der Ortsplanungen festgelegt.

Die Gemeinden sind aufgefordert, vorerst über Siedlungsleitbilder die erwünschte bauliche Entwicklung aufzuzeigen, dabei Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungsgebiete, erhaltenswerte Gebiete differenziert auf die örtlichen Verhältnisse abzustimmen.

2.2 MEHRWERTAUSGLEICH

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG (seit 01.01.2018 in Rechtskraft) veranlagt die Gemeinde Emmen die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Mit der vorliegenden Umzonung und dem Erlass eines Bebauungsplans wird der Tatbestand einer Mehrwertabgabe erfüllt.

Die Gemeinde Emmen hat einen Auftrag für die Berechnung des Mehrwerts ausgelöst und wird die für sie optimalste Lösung aus einer Veranlagung oder einer vertraglichen Regelung wählen.



3. VERFAHREN UND INHALTE

3.1 BESTANDTEILE BEBAUUNGSPLAN

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach §§ 68 ff PBG.

Verbindliche Bestandteile	Bebauungsplan «Sonne», Situationsplan mit Schnitten, 1:500, vom 12.08.2020 Bebauungsplan «Sonne», Sonderbauvorschriften, vom 12.08.2020
Wegleitende Bestandteile	Richtprojekt Architektur, vom 08.06.2020 Berechnungen zum Richtprojekt Architektur, vom 08.06.2020 Fasadengestaltung und Materialisierungskonzept zum Richtprojekt Architektur, vom Mai 2020 Richtprojekt Freiraum, vom 30.06.2020 Studienauftrag Sonne Emmenbrücke Würdigung Richtprojekt, vom 28.01.2020 und 13.03.2020 Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 09.07.2020 Lärmschutz-Nachweis, vom 23.07.2020 Risikobericht nach Störfallverordnung mit NIS-Einschätzung, vom 17.08.2020
Orientierende Bestandteile	Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 12.08.2020 Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 19.02.2020 Bodenbelastung und Entsorgungskonzept, vom 03.07.2020 Geotechnischer Bericht (Stufe Vorstudie), vom 21.09.2018 Ver- und Entsorgungskonzept, Technischer Bericht mit Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100, vom 06.07.2020 Verkehrsmessungen, vom 04.02.2020 und 06.02.2020 Leistungsbeurteilung Sonnenplatz, vom 09.07.2020 Verkehrstechnischer Nachweis Erschliessung, vom 13.03.2020 Betriebs- und Gestaltungskonzept Gerliswilstrasse, (in Erarbeitung bis Ende 2021) Betriebs- und Gestaltungskonzept Gersagstrasse, (in Erarbeitung bis 2020) Bericht Mehrwertermittlung (in Erarbeitung) Privatrechtliche Vereinbarungen (in Erarbeitung bis öffentliche Auflage) Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag «Sonne», vom 12.07.2019 Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt) (in Erarbeitung)



3.2 BESTANDTEILE TEILZONENPLANÄNDERUNG

Die Teilzonenplanänderung richtet sich nach §§ 61 ff PBG.

Verbindliche Bestandteile	Teilzonenplanänderung TZP «Sonne», 1:1000, vom 12.08.2020
Orientierende Bestandteile	Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 12.08.2020

3.3 BESTANDTEILE AUFHEBUNG RICHTPLAN

Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof richtet sich nach §§ 9 bis 14 PBG.

Verbindliche Bestandteile	Richtplan Sonnenhof 1:1000, vom 11.03.2014 Richtplantext Sonnenhof, vom 11.03.2014
Orientierende Bestandteile	Richtplan Sonnenhof, Planungsbericht vom 05.02.2014 Bebauungsplan und Teilzonenplanänderung «Sonne», Planungsbericht vom 12.08.2020

3.4 PROJEKTORGANISATION

Behörde	Gemeinde Emmen Departement Planung und Hochbau Rüeggisingerstrasse 22 6021 Emmenbrücke vertreten durch David Wyss (PL) und Enzo Gemperli
---------	--



Grundeigentümer Parz. 99 / 1345	Steiner Investment Foundation SIF Hagenholzstrasse 56 8050 Zürich vertreten durch Steiner AG, Christine Fluri (PL) und Janine Nauer-Boog
Parz. 100	CRS AG c/o Studhalter Immobilien AG Matthofstrand 8 Postfach 14164 6000 Luzern 14 vertreten durch Mirco Plüss
Parz. 98	Robert Stocker Titlisstrasse 41 6020 Emmenbrücke
Parz. 98	Susanne Zurkirchen-Stocker Landenbergstrasse 1 6020 Emmenbrücke
Parz. 164	Max Buholzer-Haas Lerchenbühlstrasse 20 6045 Meggen
Parz. 164	Hans-Rudolf Bühler Gerliswilstrasse 78 6020 Emmenbrücke
Parz. 162 / 163	GG Realestate AG Schochenmühlestrasse 2 6340 Baar vertreten durch Mentor Gergoci
Parz. 1324	Werner Gyr Gerliswilstrasse 84 6020 Emmenbrücke
Gesamtleitung Verfahren und Bebauungsplan	ZEITRAUM Planungen AG Brünigstrasse 25 6005 Luzern vertreten durch Daniel Stalder (PL), Jeantine Viebrock, Vinh Ly
Richtprojekt Architektur	Steib Gmür Geschwentner Kyburz Partner AG Flüelastrasse 31a 8047 Zürich vertreten durch Michael Geschwentner (PL), Nicolò Suzani



Richtprojekt Freiraum	koepflipartner Landschaftsarchitekten BSLA Neustadtstrasse 3 6003 Luzern vertreten durch Stefan Koepfli
Lärmschutznachweis	SINUS AG Sempach Station Bahnhofstrasse 19a 6203 Sempach Station vertreten durch Reto Höin
Verkehr und Mobilitätsmanagement	TEAMverkehr.zug AG Zugerstrasse 45 6330 Cham vertreten durch Oscar Merlo und David Bomatter
Geologie und Hydrogeologie	Keller+Lorenz AG Tribtschenstrasse 61 6005 Luzern vertreten durch Markus Ehrler
Baugrund / Altlasten	SCHENKER RICHTER GRAF AG Büttenenhalde 42 6006 Luzern vertreten durch Dr. Angela Graf
Risikoanalyse / NIS	IPSO ECO AG Sonnmatthof 1 6023 Rothenburg vertreten durch Marcel Gabriel
Energiekonzept und Nachhaltigkeit	brücker+ernst gmbh sia Neuweg 19 6003 Luzern vertreten durch Stefan Brücker
Ver- und Entsorgung	Wälli AG Ingenieure Stirnütistrasse 45 6048 Horw vertreten durch Peter Senn



3.5 PLANUNGSABLAUF UND TERMINE

Für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Termine vorgesehen:

Phasen und Meilensteine des Bebauungsplanverfahrens	Termine
Erarbeitung Bebauungsplan	Dez 19 - Juli 20
Eigentümergegespräche	Mai 20
Kommunale Vorprüfung (VP)	Juli 20
Lesung, Verabschiedung durch GR, Eingabe kant. VP	12. Aug 20
Kantonale Vorprüfung	Aug - Dez 20
Öffentliche Mitwirkung (Orientierungsveranstaltung)	Sep 20
Überarbeitung aufgrund der kantonalen VP und der Mitwirkung	Dez - Jan 20
Öffentliche Auflage	Feb - März 21
Ggf. Einspracheverhandlungen	März - April 21
Eingabe zur Lesung Einwohnerrat	Mai 21
Beratung in der Bau- und Verkehrskommission (BVK) des Einwohnerrates	Mai - Juni 21
Lesung und Verabschiedung Einwohnerrat	Juni 21
Fakultatives Referendum	Aug - Sep 21
Genehmigung Regierungsrat	1. Quartal 22

4. STUDIENAUFTRAG «SONNE»

Im Auftrag der Steiner Investment Foundation und der Steiner AG wurde von Oktober 2018 bis Juni 2019 ein einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag auf Einladung mit einer Zwischenbesprechung durchgeführt. Das Verfahren orientierte sich an den Grundsätzen der Ordnung SIA 143. Der Studienauftrag bestand aus einem Projekt- und Ideenperimeter.

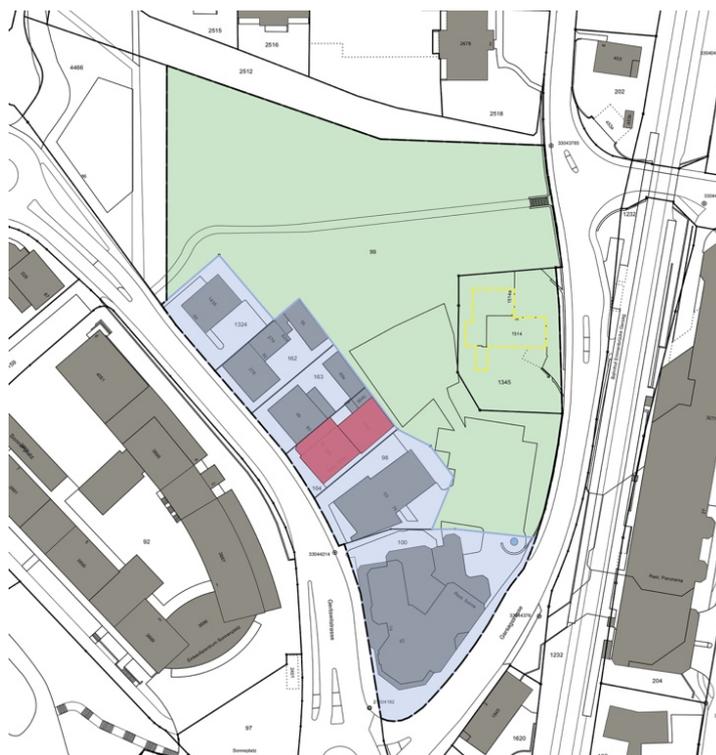


Abb. Planungsperimeter bestehend aus Projektperimeter (grün) und Ideenperimeter (blau) mit schützenswertem Gasthaus Adler (rot)

Zum Studienauftrag waren acht Planungsteams aus Architekten und Landschaftsarchitekten eingeladen, wovon zwei Teams während des Verfahrens zurückgetreten sind. Ziel war es, Projekt- und Ideenstudien zu erhalten, welche städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich überzeugende Antworten für Wohnnutzungen und – in geringerem Ausmass – gewerbliche Nutzungen aufzeigen. Gesucht waren gut gestaltete Aussenräume und eine sorgfältige Architektur, mit der eine attraktive Gesamtstimmung erzeugt und ein Beitrag zur Stadtentwicklung rund um den Sonnenplatz geleistet werden.

Das Fachgremium hat die Projektstudie des Teams Gmür Geschwentner Architekten / Steib Architekten mit koepflipartner Landschaftsarchitekten an der Schlussbesprechung vom 24. Mai und 4. Juni 2019 einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen. Die Projektverfasser verfolgen einen städtebaulichen Ansatz mit vier polygonalen bis zu siebengeschossigen Baukörpern entlang der nördlichen und östlichen Perimeterlinie und bilden zusammen mit der bestehenden Bebauung bzw. Ersatzneubauten an der Gerliswilstrasse ein Ensemble

mit einem zentralen, begrünten Freiraum. Dabei sind alle neuen Gebäude als prägende Einzelbauten konzipiert und so angeordnet, dass sie Sichtverbindungen in alle Richtungen freigeben. Entlang der Gersagstrasse betonen die Neubauten den städtischen Strassenraum, der sich durch die Gebäudezwischenräume mit dem neuen Siedlungsraum verbindet. Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen sorgen zusammen mit einem mit Bäumen gesäumten Trottoirbereich inklusive Veloweg für eine weitere Belebung.

Das Fachgremium lobte insbesondere die Durchlässigkeit der Baustruktur und die gelungene Einbindung des schützenswerten Gasthauses Adler. Hervorzuheben sei auch die gute Einbettung in die städtebauliche Struktur und in das bestehende Ortsgefüge sowie die hohe Qualität und Diversität des Wohnungsangebotes. Im Weiteren werde mit den Neubauten eine hohe bauliche Dichte mit gleichzeitig guten aussenräumlichen Qualitäten erzielt und so nicht nur eine Siedlungslücke geschlossen, sondern auch eine funktionale sowie ästhetische Aufwertung am Sonnenplatz als Begegnungsort geschaffen.

➤ Siehe Bericht des Beurteilungsgremiums, vom 12.07.2019

Die siegreiche Projektstudie wurde im Nachgang zum Studienauftrag in einem intensiven Prozess zu einem Richtprojekt Architektur und Freiraum als Grundlage für den Bebauungsplan weiterbearbeitet. Insbesondere wurden dabei die möglichen Bauvolumen und deren Erschliessung im Ideenperimeter weiterentwickelt. Dabei wurde das Prinzip der Einzelbauten übernommen und die Bauvolumen in der Höhe mit sechs Vollgeschossen zur Gerliswilstrasse und sieben Geschossen zum Hof abgestuft.



Abb. Visualisierungen Richtprojekt «Sonne» der Steib Gmür Geschwentner Kyburz Architekten vom 5. November 2019

Das Richtprojekt Architektur und Freiraum wurde von dem Fachgremium des Studienauftrags erneut beurteilt. Dieses hat eine fachliche Stellungnahme zu Händen des Gemeinderats verfasst, welche die Qualitäten der Bebauung beschreibt. Die Projektwürdigung ist eine wichtige Grundlage für die gestalterischen Festlegungen im Bebauungsplan.

➤ Siehe Projektwürdigung des Fachgremiums des Studienauftrags, vom 28.01.2020 und 13.03.2020

5. RAHMENBEDINGUNGEN

5.1 KANTONALER RICHTPLAN



Abb. Auszug kantonaler Richtplan mit dem Areal Sonne (blau eingekreist)

Der kantonale Richtplan stammt aus dem Jahr 2009 und wurde im Jahr 2015 teilrevidiert (genehmigt 2016 durch den Bundesrat). Das Gebiet Sonne liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Weiter sind der Bahnhof Emmenbrücke Gersag als Bahnhof und die Gerliswilstrasse als Kantonsstrasse im Richtplan festgesetzt.

Die Gemeinde Emmen ist Teil der «kantonalen Entwicklungsachse» nach Sursee und ist der Gemeindekategorie Z3 «urbane Gemeinde an Zentrum» zugeteilt. In den Gemeinden entlang dieser Achse ist das Wachstum zu konzentrieren. Der Richtplan macht folgende Vorgaben an die Z3-Gemeinden: Zentrumsfunktionen stärken, urbane Qualitäten grossräumig schaffen, überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen, hohe bis sehr hohe Dichte fördern, kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen.

Weiter sollen die Gemeinden zwecks optimaler und haushälterischer Nutzung der Bauzonen die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräume, die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur einsetzen (Koordinationsaufgabe S2-2).



5.2 PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Seit 01. Januar 2014 ist das revidierte PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament (in Emmen: Einwohnerrat) genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG).

Die Gemeinde Emmen hat das neue PBG in der Zonenordnung noch nicht verankert. Deswegen gelten weiter die Bestimmungen der bisherigen Baugesetzgebung (AZ und Messweisen gemäss Anhang PBG und Anhang PBV). Der Kanton fordert von den Gemeinden, bis 2023 die Revision ihrer Ortsplanungen umgesetzt zu haben.

Der Bebauungsplan «Sonne» und die Teilzonenplanänderung werden so erarbeitet, dass sie sowohl mit dem neuen PBG und der neuen PBV als auch mit den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang PBG und PBV kompatibel sind.

5.3 AGGLOMERATIONSPROGRAMM 3G

Das Agglomerationsprogramm der 3. Generation (2016) definiert zusätzliche Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Für das Areal «Sonne» sind insbesondere die folgenden Massnahmen relevant:

- Die Massnahme S-2.2-3D hat zum Zweck, die Ortskerne zu revitalisieren und eine Ortsidentität zu entwickeln in Emmen: Sprengi-Sonnenplatz-Gersag-Bahnhof-Seetalplatz
- Mit der Massnahme ÖV-6.1b-3A «Infrastruktur Bahnhof Emmenbrücke Gersag» sollen die Perronzugänge und die Zufahrt zum Bushub verbessert werden, da der öV-Verknüpfungspunkt Emmenbrücke Gersag erhebliche Mängel bzgl. Umsteigekomfort aufweist.

Für den Bahnhof Emmenbrücke Gersag ist ein Ausbauprojekt geplant, welches im Jahr 2022 realisiert werden soll. Die Planung des Gebiets «Sonne» ist mit dem Bauprojekt Bahnhof Emmenbrücke Gersag abzustimmen.

5.4 REGIONALES HOCHHAUSKONZEPT

Das regionale Hochhauskonzept Region Luzern wurde durch einen Fachausschuss aus Vertretern der Bauverwaltungen der Gemeinden Luzern, Kriens, Horw und Emmen sowie Vertretern der Regionalplanung Luzern erarbeitet und am 19. September 2008 von der Delegiertenversammlung des damaligen Regionalplanungsverbandes Luzern (heute Luzern-Plus) beschlossen. Aufgrund des Wandels in der Raumplanung wurde das Hochhauskonzept komplett überarbeitet. Die überarbeitete Fassung ist am 8. Juni 2018 von der Delegiertenversammlung als verbindlich für die Verbandsgemeinden erklärt worden. Im «Plan Hochhausgebiete» wird die Eignung von Gebieten für Hochhäuser definiert. Falls Gebiete eine Eignung für Hochhäuser aufweisen, werden sie in vier Typen (Typ A bis Typ D) unterteilt.



Das Areal «Sonne» liegt im «Typ D - Möglichkeitsgebiet für Hochhäuser im städtischen Raum und in potenziellen Umnutzungsgebieten». Die exakten Hochhausstandorte und Gebäudehöhen sind im Rahmen eines Entwicklungskonzepts festzulegen. Dieses liegt mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept aus dem Jahr 2019 (vgl. 5.6) vor. Demnach sind keine neuen Standorte für Hochhäuser vorgesehen.

5.5 SIEDLUNGSLEITBILD 2014

Das Siedlungsleitbild vom 16. April 2014 zeigt auf, in welcher Form die räumliche Entwicklung der Gemeinde Emmen bis ins Jahr 2030 stattfinden soll. Das Siedlungsleitbild besteht aus Leitsätzen und Aussagen zur räumlichen Innen- und Aussenentwicklung.

Im Leitbild werden jene Gebiete als «Schlüsselareale» bezeichnet, die seitens der Gemeinde Emmen eine besondere Betrachtung verlangen und qualitativ hochwertig entwickelt werden sollen. Für das Schlüsselareal «Gerliswil/Sonnenplatz» sind folgende Ziele formuliert:

«Im Zuge des Strassenprojekts K13 sollen auch die Siedlungen entlang der Gerliswilstrasse aufgewertet werden. Die freien Grundstücke am Sonnenplatz bergen Potential für dichte Überbauungen.» (Siedlungsleitbild, S. 57).

Weiter werden im Siedlungsleitbild folgende einschlägige Ziele und Leitideen formuliert (Auszug):

«Die Zentrumsentwicklung mit ausgeprägter Mischnutzung (Wohnanteil von mind. 30%) und publikumsintensiven Erdgeschossnutzungen wird in den Gebieten Sonnenplatz, ... gefördert.» (S4, S.38)

«Erhaltenswerte Quartierstrukturen und Zeugen der Siedlungsgeschichte werden behutsam in eine zeitgemässe Quartierentwicklung von hoher Qualität integriert.» (S6, S.38)

«Die Entwicklung der Areale erfolgt in enger Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern und der Gemeinde Emmen.» (S7, S.38)

«Emmen schafft an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen neuen urbanen Lebensraum von hoher Qualität und Dichte. Der Freiraum wird als wichtiger Teil des urbanen Lebensraumes betrachtet und erfüllt die Vielzahl an Anforderungen, die von den verschiedenen Nutzergruppen gestellt werden. Die attraktiven Wohngebiete entwickeln sich mit Rücksicht auf die städtebauliche Struktur weiter. Die Neubaugebiete fügen sich aus städtebaulicher Sicht in die bestehenden Wohngebiete ein und können eigene charakteristische Merkmale und Identitäten aufweisen.» (W1, S. 39)

5.6 STÄDTEBAULICHES GESAMTKONZEPT EMMEN

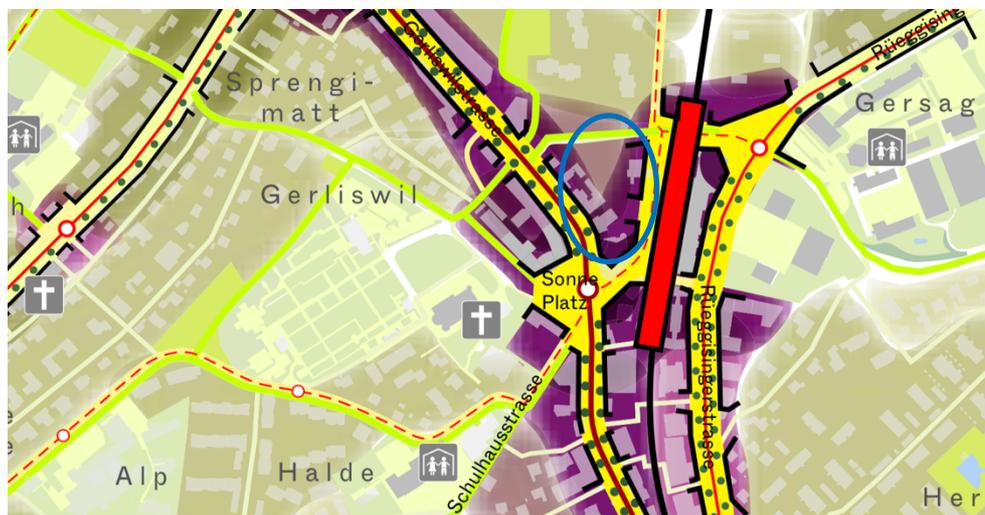


Abb. Auszug städtebauliches Gesamtkonzept Emmen, Zukunftsbild mit dem Areal Sonne (blau eingekreist)

Das städtebauliche Gesamtkonzept vom 11. November 2019 ist Grundlage für die anstehende Gesamtrevision der Ortsplanung und eine Weiterentwicklung des bestehenden Siedlungsleitbilds aus dem Jahr 2014. Das Konzept liefert Aussagen zu Entwicklungsthemen wie Freiraum, Landschaft, Verkehr/Erschliessung, Städtebau, Nutzung, Soziales, Wirtschaftsstandort, etc.

Das Areal «Sonne» ist gemäss Zukunftsbild dem Typ «Zentrumsort mit hoher Dichte» und «urbanes Quartier mit hoher Dichte» zugewiesen. Die Adressierung der Bauten erfolgt am Strassenraum der Gerliswil- und Gersagstrasse. Die angrenzende Gerliswilstrasse soll zu einer Hauptachse mit strukturierender Baumbepflanzung umgestaltet werden. Durch das Areal «Sonne» führt eine durchgrünte Fussgängerverbindung.

5.7 RICHTKONZEPT ENTWICKLUNG SONNENPLATZ

Das Gebiet rund um den Sonnenplatz und der südliche Teil des Sonnenhofs bilden das ursprüngliche Zentrum der Gemeinde Emmen. Heute ist das Gebiet von einer starken baulichen Heterogenität geprägt. Mit dem Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz vom 08. Februar 2018 wurde in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern des Gebiets Sonnenplatz / Sonnenhof ermittelt, in welche Richtung eine bauliche Weiterentwicklung gehen könnte. Der Strategieansatz hält für das Teilgebiet «Sonne» (entspricht Bebauungsplanperimeter) die folgenden Leitlinien fest (Auszug):

- Gegenüber der Gerliswilstrasse, der Gersagstrasse, der S-Bahn Haltestelle und dem Panoramagpark braucht es eine starke Präsenz. Die Strassenständigkeit zur Gerliswilstrasse und zur Gersagstrasse ist sehr wichtig.

- Entlang der Gerliswilstrasse gibt es aufgrund der Parzellenstruktur eine andere Massstäblichkeit.
- Der aufgrund der städtebaulichen Setzung entstehende Freiraum ist das verbindende Element im Teilgebiet Sonne.

Freiraum

- Der Freiraum dient zur Erschliessung und muss eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die Lebensqualität muss durch den Freiraum erhöht werden.

Architektur

- Für die Wohnungen im Erdgeschoss gibt es keine privat nutzbaren Aussenräume.
- Die Anzahl realisierbare Vollgeschosse sind dem Richtkonzeptplan zu entnehmen.
- Die Gebäude im Teilgebiet Sonne müssen architektonisch miteinander funktionieren.

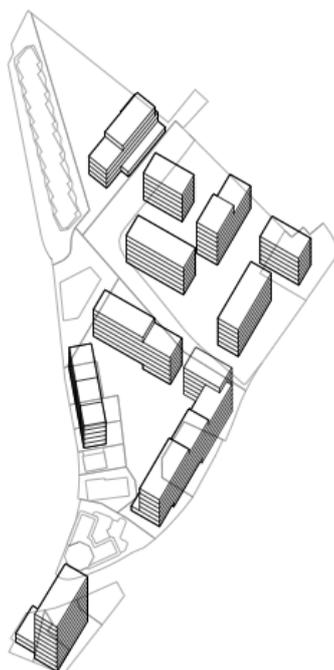


Abb. Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz I Sonnenhof Süd (08.02.2018)

Verkehrerschliessung

- Für das Teilgebiet Sonne gibt es an der Gersagstrasse eine zentrale Erschliessung.
- Es ist ein gemeinschaftliches Parkplatzangebot anzustreben.
- Die Besucherparkplätze sind ebenfalls in die gemeinsame Tiefgarage zu integrieren.
- Der Zugang zur Tiefgarage erfolgt unter anderem über einen zentralen Zugang im Innenhof.

Nutzung

- Entlang der Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss Nutzungen wie Dienstleistungen, Gewerbe und/oder Gastronomie zu realisieren. In den Obergeschossen ist die Nutzung frei.

Städtebau

- Entlang der Gersagstrasse ist die Nutzung grundsätzlich frei. Der Wohnanteil muss mindestens 60% sein.
- Im freistehenden Gebäude auf der Parzelle Nr. 99 sind im Erdgeschoss und in den Obergeschossen ausschliesslich Wohnungen zu realisieren.



Prozess

- Bei allen Gebäuden ist vom Erdgeschoss ein direkter Zugang zum Innenhof zu gewährleisten.
- Innerhalb des Teilgebiets ist eine Realisierung in Etappen möglich. Bei der Realisierung eines Gebäudes muss der dazugehörige Freiraum ebenfalls realisiert werden.

Das Richtkonzept geht von einer oberirdischen Geschossfläche von 16'485 m² für die Parzellen Nrn. 99 und 1345 aus. Im Richtkonzept sind allerdings auch unterirdische Flächen deklariert, die eigentlich als oberirdische Geschosse (Erdgeschoss und Obergeschoss) genutzt werden können. Dieser Berechnungsfehler wurde im Rahmen des Studienauftragsverfahrens korrigiert. So wurde im Studienauftrag eine oberirdische Geschossfläche von rund 20'000 m² als Richtgrösse für den Projektperimeter angegeben. Im Rahmen des Studienauftrags wurden die Leitlinien umgesetzt und optimiert.

5.8 VERHÄLTNIS RICHTPLAN SONNENHOF

Mit Entscheid vom 11. März 2014 genehmigte der Regierungsrat den kommunalen Richtplan Sonnenhof nach § 9 PBG. Der Richtplan Sonnenhof ist für die Gemeindebehörden verbindlich und dient gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR als Grundlage für die Bebauungs- und Gestaltungspläne im Areal Sonnenhof und definiert die wesentlichen Rahmenbedingungen für die Bebauung, Ausnützung, Gebäudehöhen, Gestaltung Erschliessung und Parkierung.

Der Richtplanperimeter umfasst die Spezielle Wohnzone (W-S) der Parzellen Nrn. 4035, 4521, 4522, 4457, 4466, den in der W-S liegenden Teil der Parzelle 99 sowie die Parzelle Nr. 3 im Übrigen Gebiet A im Bereich der Gerliswilstrasse.

Die Grundstücke Nrn. 4035, 4521, 4522, 4457, 4466 wurden zwischenzeitlich überbaut und es liegt ein rechtsgültiger Gestaltungsplan «Sonnenhof Süd» vor. Für die noch unüberbaute Teilfläche der Parzelle Nr. 99 sind im Richtplan die folgenden Massnahmen formuliert:

- Es sind max. 4 Vollgeschosse gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR sowie zusätzliche Geschosse gemäss Art. 22a und Art. 36a BZR zulässig.
- Über den gesamten Richtplanperimeter gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.35.
- Die Gestaltung der Umgebung und die ökologischen Massnahmen sind im Bebauungsplan in einem Richtprojekt Umgebungsgestaltung zu präzisieren. Dieses dient als Grundlage für die Umgebungspläne im Rahmen der Baubewilligung.
- Die Aussenräume sind überwiegend verkehrsfrei zu halten. Davon ausgenommen sind Anlagen für den Langsamverkehr und für Service-, Rettungs- und Feuerwehruzufahrten sowie für die Zufahrten zu den Tiefgaragen.
- Die Anbindung des motorisierten Verkehrs an das übergeordnete Strassennetz erfolgt ab der Gersagstrasse.
- Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Flächen für die Anlieferung unterirdisch anzulegen.



- Ein öffentlicher Fussweg zur Verbindung von Gersagstrasse und Gerliswilstrasse ist mit dem Bauprojekt im Teilbereich C zu erstellen.

➤ Siehe Aufhebung Richtplan Sonnenhof unter Kap. 3.3 und 8

5.9 VERHÄLTNIS ERSCHLIESSUNGS- UND VERKEHRS- RICHTPLAN 2007

Der Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007 gilt als behördenverbindlicher, kommunaler Richtplan gemäss §§7 bis 14 PBG. Für das Areal «Sonne» sind die Massnahmen S 3 (Städtebauliche Aufwertung Gerliswilstrasse), S 13 (Umgestaltung Schulhausstrasse), S 11 (Umbau Kreuzung Gersag) und R 1 (Radverkehrsanlage Hauptstrassen Luzern – Rothenburg) relevant. Diese Massnahmen sind insbesondere in den Betriebs- und Gestaltungskonzepten Gerliswilstrasse und Gersagstrasse zu berücksichtigen (vgl. 5.12).

5.10 VERHÄLTNIS BEBAUUNGSPLAN-ZONENORDNUNG

Zonenordnung der
Gemeinde Emmen

Bebauungspläne bezwecken gemäss §§ 65 ff PBG die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 PBG die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Für das Planungsverfahren gilt § 69 PBG.

Der Regierungsrat hat die Gesamtrevision der Ortsplanung Emmen am 4. Juli 1997 und die letzte umfassende Teilrevision am 12. Februar 2008 genehmigt. Seither gab es mehrere kleinere Teilrevisionen.

In Emmen gelten weiterhin die älteren Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG und zur PBV für Gemeinden, welche ihre Zonenordnung noch nicht an die Baugesetzgebung gemäss der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst haben.

Zonenplan

Das Planungsgebiet befindet sich in der 5-geschossigen Kernzone a (ES III), in der speziellen Wohnzone (ES II) und in einem kleinen Bereich in der 4-geschossigen Wohnzone (ES II). Dem Areal «Sonne» überlagernd zugewiesen ist die Kreativzone sowie die Pflicht eines Quartierrichtplans. Letzterer liegt mit dem Richtplan Sonnenhof (vgl. 5.8) vor.

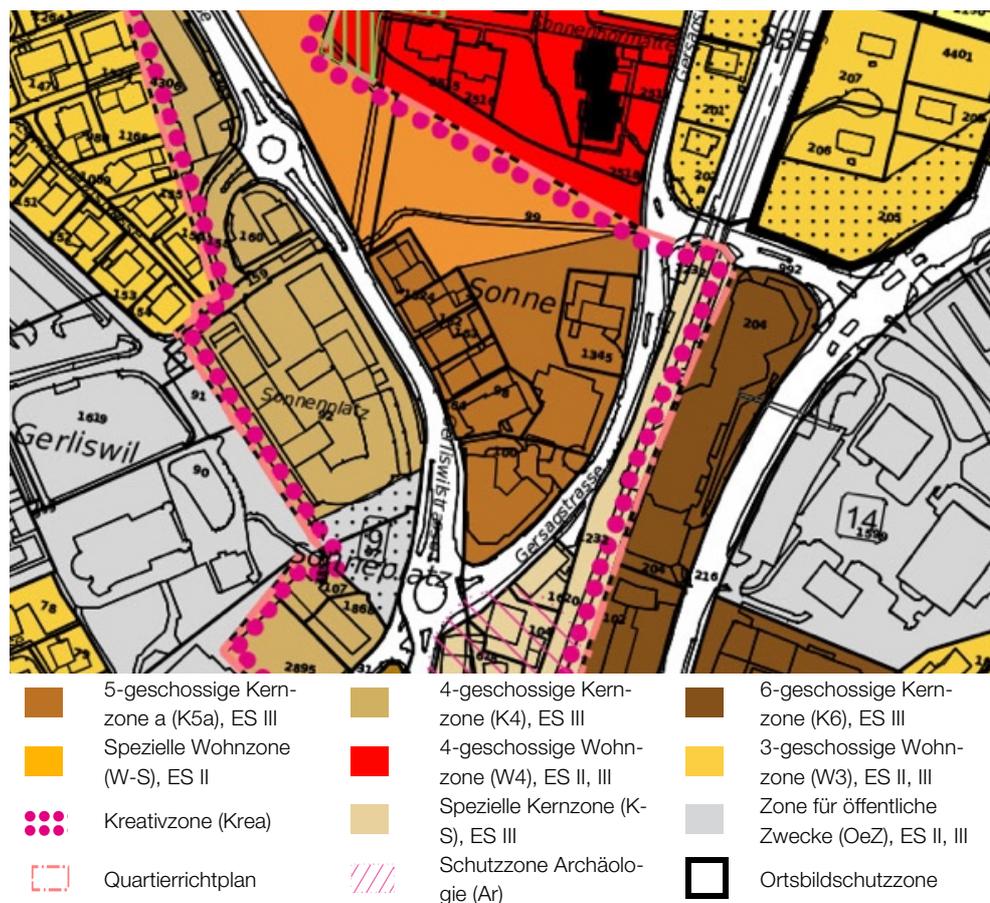


Abb. Auszug aus dem rechtsgültigen Zonenplan der Gemeinde Emmen.

Kernzone K5a

Für die 5-geschossige Kernzone a gelten die folgenden einschlägigen Bestimmungen gemäss Art. 7 BZR:

- In der K5a sind 5 Vollgeschosse zulässig, wobei das 5. Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss zu gestalten ist.
- Treten entlang der Gerliswilstrasse mehr als 1 Untergeschoss in gut gestalteter Form über dem gewachsenen Terrain, aber unter dem Niveau der Gerliswilstrasse, in Erscheinung, kann der Gemeinderat die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entsprechend erhöhen.
- Insbesondere zur Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss nur zentrumsbildende Nutzungen zulässig. Vor allem sind Wohnungen, Garagen oder Lagerräume untersagt.
- Für Kinder und Bewohner sind die nötigen Spielplätze und Freizeitanlagen nur im EG oder 1. OG anzulegen und so zu gestalten, dass sie ohne Gefahr und ohne Beeinträchtigung von Wohnungen und Büros benutzbar sind.

Spezielle Wohnzone

In der speziellen Wohnzone (ES II) sind folgende grundlegenden Anforderungen gemäss Art. 11 BZR massgebend:

- Voraussetzung für das Bauen in der Speziellen Wohnzone ist ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan.



- Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen, von ortsplannerischen Kriterien oder Richtplänen gemäss § 9 PBG in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen festgelegt.
- Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximalwerte: 2-4 Vollgeschosse.
Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet.

Wohnzone W4

In der 4-geschossigen Wohnzone sind gemäss Art. 9 Abs. 3 BZR folgende Minimal- resp. Maximalwerte definiert: Ausnützungsziffer mindestens 0.45 und höchstens 0.65, Gebäudelänge höchstens 40 m, Grünflächenziffer mindestens 0.55. Alleinstehende Ein- und Zweifamilienhäuser sind als Neubauten in Übereinstimmung mit Art. 9 Abs. 2 BZR untersagt.

Kreativzone

In der den Grundnutzungszonen überlagernden Kreativzone wird gemäss Art. 22a BZR eine zukunftsgerichtete und wegweisende Bauweise, Gestaltung und Gebietsentwicklung angestrebt. Die Vorhaben haben allfällige Quartierrichtpläne zu berücksichtigen, zukunftsgerichtete Energie- und Versorgungskonzepte umzusetzen und insbesondere folgende Planungsaspekte wegweisend umzusetzen: Dichte Zentrumsnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen; Aussenraum- und Freiraumgestaltung; Leben im öffentlichen Raum; Wohnen mit attraktiven Wohnformen für Familien und mit alters- und behindertengerechtem Geschosswohnungsbau von gehobenem Standard; dem angestrebten Nutzer angepasste Quartierausstattung; Rücksichtnahme auf bestehende und künftig angrenzende Wohnquartiere bezüglich Immissionen, Gebäudehöhen und Gewährung von Durchblicken.

Gestützt auf ein Konkurrenzverfahren können von der Grundnutzung abweichende Bauweise festgelegt werden. In einem Bebauungsplan ist die zuständige Behörde in der Festlegung des Masses der Abweichung frei. In den Wohnzonen sind jedoch höchstens zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig.

Quartierrichtpläne

Gemäss Art. 1a Abs. 2 BZR erlässt der Einwohnerrat in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten Quartierrichtpläne. Diese können auch im Rahmen von Bebauungs- und Gestaltungsplänen umgesetzt werden.

Für das Areal «Sonne» wird eine einheitliche Zone (Spezielle Kernzone gemäss Art. 11a BZR) festgelegt, auf die der Bebauungsplan abgestimmt ist. Aus diesem Grund erfolgt parallel zum Bebauungsplan eine Teilzonenplanänderung.

➤ Siehe Teilzonenplanänderung unter Kap. 3.2 und 7

5.11 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen werden im Bebauungsplan bestimmt. Übergeordnet sind zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen Brandschutzabstände gemäss VKF-Normen zu erfüllen, unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen.



Im Areal liegt eine Kanalisationshauptleitung (Durchmesser 1 m) und eine Wasserleitung (Durchmesser 0.5 m), die nicht verlegt werden können. Von diesen ist ein Abstand von 2.50 m ab Leitungssachse für Hoch- und Tiefbauten einzuhalten.

Strassenabstandsbereich

Für die Bebauung entlang der Kantonsstrasse K13 (Gerliswilstrasse) gilt die Strassenbaulinie gemäss Regierungsratsentscheid vom 28.12.1979 bzw. 13.12.1982 mit Reverspflicht (im Abstandsbereich von 6.0 m entlang der Strassenparzelle). Auf behördliches Verlangen sind die Bauten und Anlagen zu entfernen und ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer.

Entlang der Gersagstrasse gilt der Grenz- und Strassenabstand ab heutiger Parzellengrenze.

5.12 VERKEHR

Verkehrsaufkommen

Die Leistungsfähigkeit der Kantonsstrasse ist erreicht. Die verkehrstechnische Optimierung der Gerliswilstrasse (K13) ist im Bauprogramm ab 2019 im Topf B.

Strassenraumgestaltung
Gerliswilstrasse

Aktuell wird unter Federführung des Kantons und in Zusammenarbeit mit der Gemeinde ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Gerliswilstrasse erarbeitet.

Gestaltungsfreiraum besteht zwischen Gebäudekante (resp. Strassenbaulinie) bis zur Auslenkante des Randsteins zur Fahrbahn, mit der Auflage, dass für Fussgänger eine Durchgangsbreite von mind. 2.00 m besteht.

Grundsätzlich besteht der Kanton darauf, dass Anlieferungen, oberirdische Parkplätze und die strassenseitige Entsorgung nicht mehr möglich sein werden. Das steht dem Anspruch der Gemeinde entgegen, im Siedlungskern einen lebenswerten und funktionierenden Strassenraum zu gestalten.

Hauptthemen des BGK sind:

- Das Ausloten der Möglichkeiten einer ebenerdigen, verkehrlichen Erschliessung der Liegenschaften für Anlieferungen und Kurzzeit-PP
- Strassenraum mit einer hohen Aufenthaltsqualität
- Gestaltung der Vorzone bis zur festgelegten Strassenbaulinie und Bepflanzung im Strassenraumperimeter, situationsgerechte Lösung für das schützenswerte Gasthaus Adler
- Entsorgung entlang Gerliswilstrasse
- Knoten Sonnenplatz Einmünder Gersagstrasse in Gerliswilstrasse, Umgang mit Einmünder Velostreifen

Strassenraumgestaltung
Gersagstrasse

Für die Gersagstrasse erarbeitet die Gemeinde ebenfalls ein BGK. Darin ist u.a. ein Radstreifen auf der Fahrbahn (nur bergwärts) mit einer Breite von mind. 1.50 m und ein Mittelstreifen als Mehrzweckbereich u.a. als Abbiegespur vorgesehen.

Neue Erkenntnisse aus dem Betriebs- und Gestaltungskonzept der Gerliswilstrasse und Gersagstrasse werden im Bebauungsplan gesichert.



Mobilitätskonzept und Monitoring

Als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept mit Umsetzungsmassnahmen zu beschreiben. Das Mobilitätskonzept ist stufengerecht über alle Planungsphasen sowie für den Betriebszustand zu entwickeln. Die Grundeigentümerschaft ist verpflichtet, ein Verkehrs-Monitoring und -Controlling durchzuführen und der Gemeinde Emmen in regelmässigen Abständen Bericht zu erstatten sowie die Daten zur Verfügung zu stellen. Der Schwellenwert von 105 ASP (Fahrten in der Abendspitzenstunde) ist zu berücksichtigen. Wird der Schwellenwert wiederholt überschritten, kann die zuständige Behörde Massnahmen wie Ausfahrtsdosierungen verlangen, welche die Fahrtenzahl einschränken.

Parkierung MIV

In Abstimmung mit der Gemeinde richtet sich die Anzahl Parkplätze nach der VSS-Norm SN 640 281 und nicht nach dem rechtsgültigen Parkplatzreglement der Gemeinde. Im Bestreben einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung und aufgrund der Erschliessungsqualität durch den Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehr strebt die Gemeinde eine Reduktion des Parkplatzangebots an. Insgesamt beträgt das Parkplatzangebot für die Bewohnenden min. 40 % und max. 50% (ausser für Baubereiche G1/G2 mind. 20 % und max. 50 %), für Dienstleistungs-, Gewerbe-, Gastronomie- und Verkaufsbetriebe und Ateliers min. 20 % und max. 40 % gemäss VSS-Norm SN 640 281. Danach beträgt der max. Parkfeldbedarf 195 Parkplätze. Diese sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzubieten und für den Betrieb von Elektrofahrzeugen vorzubereiten. Davon ausgenommen sind einzelne Kunden- und Besucher-Parkfelder entlang der Gerliswilstrasse. Mit letzteren darf jedoch das max. Parkplatzangebot von 195 MIV-Parkplätzen nicht überschritten werden.

Von der zulässigen Anzahl Parkplätzen in den sechs grössten Baubereichen (A, B, C, D, F1/F2 und I1/I2) ist mindestens je ein Parkplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge vorzusehen.

Werden Ersatzneubauten oder grössere Umbauten an der Gerliswilstrasse realisiert oder wird die Kantonsstrasse erneuert, ist rückwärtiges Fahren aus den Parkplätzen und Längsparkplätzen an der Gerliswilstrasse nicht mehr erlaubt. Folglich müssen die nicht normgerechten Parkplätze an der Gerliswilstrasse aufgehoben werden und in der Einstellhalle angeboten werden (Erschliessung ab Gersagstrasse). Dafür ist die Anschlussmöglichkeit der privaten Parkplätze der Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 und I1/I2 an die Einstellhalle der Parzelle 99 im Bebauungsplan zu sichern.

Wird die zulässige Anzahl Parkplätze bei einem Baubereich nicht ausgeschöpft, kann das nicht realisierte Parkplatzpotenzial auf einen anderen Baubereich transferiert werden. Es sind auch Ersatzzahlungen möglich. Diese richtet sich nach dem kommunalen Parkplatzreglement.

Die nutzungsübergreifende Mehrfachnutzung von Parkfeldern (Pooling) ist zulässig, ein entsprechendes Konzept muss im Baubewilligungsverfahren aufgezeigt werden.

Parkierung Velo und Motorräder

Bezüglich der Parkierung des Velo-Verkehrs ist die VSS-Norm SN 640 065 massgebend. Insgesamt sind mindestens 1051 Veloabstellplätze (inkl. E-Bikes) bereitzustellen. Zusätzlich sind für Motorräder und Roller mindestens 25 % der maximal zulässigen MIV-Parkfelder zu erstellen, was insgesamt mind. 49 PP für Motorräder ergibt.



Kinderwagen- und Veloanhängerstellplätze	Für Kinderwagen und Veloanhänger sind pro Baubereich ausreichend Abstellflächen der Nähe der Treppenhäuser, vorzugsweise im Erdgeschoss, anzuordnen.
Erschliessung MIV	<p>Die verkehrliche Haupteerschliessung des Bebauungsplangebietes und die Einstellhallenzufahrt hat ab der Gersagstrasse zu erfolgen.</p> <p>Für die Bauten entlang der Gerliswilstrasse sind im Erdgeschoss (Strassenniveau) Gewerbenutzungen vorgesehen. Diese Nutzung bedarf eine ebenerdige Erschliessung und Anlieferungsmöglichkeit ab der Kantonsstrasse. Aufgrund des Reversbereichs ist für die Anlieferungserschliessung der Liegenschaften entlang der Gerliswilstrasse ein rückwärtiges Anlieferungskonzept ab der Gersagstrasse im Bebauungsplan aufzuzeigen.</p> <p>Die Sichtwinkel – und bereiche der Zufahrt Gersagstrasse und der Einstellhallenzufahrt sowie der Zufahrt Gerliswilstrasse sind nachzuweisen.</p>
Erschliessung ÖV	<p>Das Areal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Das Areal «Sonne» liegt direkt neben der S-Bahn Station Emmenbrücke-Gersag, die im 15-min-Takt in Richtung Luzern sowie im 30-min-Takt in Richtung Rothenburg/Sempach/Sursee und Richtung Hochdorf/Lenzburg bedient wird.</p> <p>Heute halten zudem diverse Buslinien in alle Richtungen innerhalb Gehdistanz zum Perimeter.</p> <p>Die SBB plant eine Erneuerung der S-Bahn-Haltestelle Emmenbrücke-Gersag mit einer Verlängerung des Bahnsteigs und neuen Passagierzugängen. Zudem ist ein neuer Busbahnhof zur besseren Verknüpfung der Buslinien mit der S-Bahn geplant. Das Projekt liegt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters, dennoch ist der Bebauungsplan auf die Neugestaltung des Bahnprojekts abzustimmen (Bauprozesse, Eingangssituation etc.).</p>
Erschliessung Fuss- und Veloverkehr	<p>Die Erschliessung des Areals für den Fussverkehr erfolgt von der Gersagstrasse (S-Bahn-Haltestelle) oder Gerliswilstrasse. Durch das Areal zwischen Gerliswil- und Gersagstrasse führt ein Wanderweg. Dieser ist zu erhalten, kann aber in Abstimmung mit dem Richtprojekt umgelegt werden. Mit weiteren Fusswegverbindungen soll das Areal durchlässig gestaltet und optimal an die umliegenden Quartiere angeschlossen werden.</p> <p>Das Gebiet bietet für den Fuss- und Veloverkehr ein sehr gutes Angebot. Viele Nutzungen und Infrastrukturen wie Einkauf (Migros, Coop, Denner), mehrere Schulhäuser, die Gemeindeverwaltung sowie Freizeitanlagen (Sportanlagen Gersag und Rossmoos, Schwimmbad Mooshüsli) liegen innerhalb einer zu Fuss oder mit dem Velo gut erreichbaren Distanz.</p>
Behindertengleichstellung	Für die Planung und die Realisierung sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG sowie dessen Ausführungsvorschriften und die Bestimmungen des kantonalen Rechts anzuwenden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erschliessen.



5.13 FREIRAUM

Gemäss § 158 PBG hat die Bauherrschaft bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen auf privatem Grund genügend besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen, welche in ihrem Zweck dauernd zu erhalten sind. Die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen beträgt mindestens 15 m² pro Wohnung, welche drei oder mehr Zimmer aufweist. Verunmöglichen die örtlichen Verhältnisse die Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderer Freizeitanlagen oder stehen der Erstellung solcher Anlagen ausnahmsweise andere Gründe entgegen, hat der Bauherr eine angemessene Ersatzabgabe zu entrichten. In Art. 52 BZR der Gemeinde Emmen ist geregelt, dass der Bauherr pro m² fehlende Fläche eine einmalige Ersatzabgabe von Fr. 200.-- zu entrichten hat.

Der Flächennachweis für die Spiel- und Freizeitflächen ist für jede Parzelle, resp. Baubereich zu berechnen. Ob alle privaten Spielplätze realisiert werden müssen und als solche angerechnet werden können, oder ob Ersatzzahlungen geleistet werden dürfen, bestimmt die Gemeinde. Es besteht auch die Möglichkeit, gemeinsame, mehrere Liegenschaften dienende Spiel- und Freizeitanlagen zu erstellen.

Gemäss § 154a PBG sind zudem für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoß- und Umgebungsflächen zu erstellen. Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen anzubieten. Diese können gemischt oder nach Spielbereichen getrennt voneinander angeboten werden.

Die Gemeinde Emmen stellt die Anrechnung der Freiraumflächen als Spiel- und Freizeitflächen nur dann in Aussicht, sofern diese gemäss §§ 154a und 158 PBG über eine gute Aufenthaltsqualität, eine differenzierte Gestaltung verfügen und den Aspekten der öffentlichen Sicherheit genügen.

5.14 NATUROBJEKTE

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Emmen befinden sich im Planungsperimeter sowie in der näheren Umgebung keine Naturobjekte.

5.15 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Gemäss dem aktuellen archäologischen Fundstellenkataster des Kantons Luzern sind innerhalb des Planungsperimeters keine archäologischen Fundstellen vorhanden.



5.16 BAUINVENTAR KANTON LUZERN

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Gemeinde Emmen, besteht im Planungsperimeter auf der Parzelle Nr. 164 das als schützenswert eingestufte Ensemble (Gasthaus Adler und angrenzender, eingeschossiger Saal).

An das schützenswerte Gasthaus Adler soll ein 5-geschossiger Erweiterungsanbau ermöglicht werden. Es liegt eine Machbarkeitsstudie von Seiler Linhart Architekten vom 20. April 2018 vor. Mit der fachlichen Stellungnahme vom 20. August 2018 hat die kantonale Denkmalpflege das Volumen des geplanten Annexbaus gemäss Machbarkeitsstudie beurteilt. Die Denkmalpflege kam zum Schluss, dass das Volumen des Annexbaus den Adler nicht beeinträchtigt. Weitere Ansprüche wie reduzierte Grenzabstände oder Optimierungen im Gebäudeinneren oder andere Vorgaben aus der Baugesetzgebung können daraus nicht abgeleitet werden.

Die Nachbarbauten sollen in angemessener Grösse und Abstand zum historischen Altbau stehen, was mit den festgelegten Abständen ohne weitere Auskragungen wie Balkone in den Augen der Denkmalpflege gewährleistet werden kann. Weiteren Anliegen der kantonalen Denkmalpflege ist nachzukommen, indem die direkte Umgebung um das Schutzobjekt nicht abgegraben wird, auch nicht auf den angrenzenden Nachbarsparzellen, und indem die Traufhöhe der Nachbarbauten sich an der Traufe des Adlers referenzieren. In diesem Sinne verlangte die Denkmalpflege an einer Besprechung vom 10. Februar 2020 die Reduktion der Gebäudehöhe des Richtprojekts vom 5. November 2019 auf den Parzellen Nrn. 98 und 162/163 zu prüfen.

Nach eingehender Beratung hat sich die Gemeinde Emmen entschieden, den Empfehlungen des Fachgremiums des Studienauftrags zu folgen und im Bebauungsplan die Gebäudehöhen gemäss Richtprojekt vom 05. November 2019 festzulegen. Aus den folgenden Gründen wird nicht auf den Antrag der Denkmalpflege eingetreten:

- Das ausgewiesene Fachgremium beurteilt im Studienauftrag und in der Weiterbearbeitung die Höhen als vertretbar.
- Dem Gebot der Verdichtung nach innen wird Rechnung getragen.
- Die vorgeschlagenen Gebäudehöhen referenzieren sich an den neueren Bauten an der Gerliswilstrasse (Migros).
- Eine Überprüfung vor Ort am 19. Februar 2020 unter Abschätzung der zukünftigen Bauvolumen bestätigt diese Einschätzung.

Im Bebauungsplan wird festgehalten, dass die Parzelle Nr. 164 mit der Denkmalpflege zu entwickeln ist und sämtliche bauliche Eingriffe nur in deren Einvernehmen zulässig sind.



5.17 UMWELT

Naturgefahren	Im Planungsperimeter sind keine relevanten Naturgefahren wirksam.
Baugrundklasse und Foundation	<p>Das Areal «Sonne» ist der Baugrundklasse E zugeteilt mit Lockergestein von 5 bis 20 m Mächtigkeit unterhalb der Bodenplatten bis zur Felsoberfläche.</p> <p>Es kann mit Flachfoundation auf Moräne geplant werden.</p>
Boden und Bodenbelastungen	<p>Geologische Untersuchungen zeigen, dass das Gelände grossflächig geschüttet wurde mit einer Mächtigkeit zwischen 1 und 4.5 m und kaum natürlich gewachsener Boden vorhanden ist.</p> <p>Der Oberboden ist flächendeckend rund 0.3 m mächtig und im ganzen Projektperimeter schwach bis stark (im Bereich der bestehenden Schrebergärten) mit Schwermetallen und PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) belastet. Der Projektperimeter ist jedoch nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Gewässer und Boden, eingetragen. Die belasteten Materialien müssen trotzdem insoweit entfernt und fachgerecht entsorgt werden, als es der Aushub erfordert. Eine Ausnahme von der Pflicht zur Entsorgung kann dann gemacht werden, wenn diese Materialien verwendet werden können, wie etwa für Hinterfüllungen. Die Eignung der fraglichen Materialien für eine Verwendung innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist durch ein Gutachten nachzuweisen.</p>
Hydrogeologie	<p>Im Planungsperimeter gibt es kein Grundwasser-Vorkommen, hingegen wenig schichtweise gespannte Hangwasservorkommen. Untergeschosse sind daher als «Weisse Wanne» wasserdicht auszubilden.</p> <p>Der Bebauungsplanperimeter befindet sich ausserhalb eines Gewässerschutzbereichs. Folglich ist für die Erlangung einer Baubewilligung keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit hydrogeologischem Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich.</p> <p>Da sich der Bebauungsperimeter ausserhalb des Gewässerschutzbereichs A_u liegt, kann Erdwärme mittels Erdwärmesonden thermisch genutzt werden.</p>
Meteorwasserversickerung und Retention	<p>Aufgrund vorliegender hydrogeologischer Verhältnisse (schlecht durchlässige und wassergesättigte Lockergesteine) und der leichten Hanglage (Bildung von talseitigen Hangquellen) ist eine Versickerung auf dem Areal «Sonne» technisch kaum möglich. Versickerung von Meteorwasser ist nur über begrünte Flächen oder Sickergruben zu lösen. Entwässerung von Balkonen ist nur via Retention zulässig. Die Entwässerung des Areals und mögliche Standorte von Retentionsanlagen sind nachzuweisen. Die Einleitung des anfallenden Meteorwassers in einen Vorfluter bzw. in die Kanalisation ist zu prüfen.</p> <p>Der Generelle Entwässerungsplan der Gemeinde Emmen (GEP) sieht auf dem Areal «Sonne» die Entwässerung im Mischsystem vor.</p>
Umweltverträglichkeit	Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind gemäss Umweltschutzgesetz Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen



Massnahmen sichergestellt werden kann. Aufgrund der festgelegten, zulässigen Zahl von weniger als 500 Parkplätzen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Luftreinhaltung

Die Abgase der Motorfahrzeuge und Verbrennungs- bzw. Heizungsanlagen enthalten verschiedene Schadstoffe. Im Einflussbereich von Strassen mit flüssigem Verkehr sind nach wie vor, im Hinblick auf die geltenden Immissionsgrenzwerte, die Stickoxide (NO_x) die kritischen Bestandteile der Abgase von Fahrzeugen. Aus umwelthygienischer Sicht ist vor allem das Stickstoffdioxid (NO₂) von Bedeutung. Es wird als Leitsubstanz für die Beurteilung der Luftqualität verwendet. Liegen die NO₂-Jahresmittelwerte unter dem entsprechenden Grenzwert, so gilt dies auch für die anderen Luftschadstoffe, und zwar mit einem grösseren Sicherheitsabstand zum jeweiligen Grenzwert als beim NO₂.

Im Hinblick auf die vorhandene, vielerorts übermässige Ozonbelastung sind nebst den NO_x- auch die VOC-Emissionen von Interesse, die ebenfalls als Vorläufer des Sekundärschadstoffes Ozon von Bedeutung sind.

Die Partikel- oder Staub-Emissionen sind aufgrund ihrer bedeutenden gesundheitlichen Auswirkungen ebenfalls zu berücksichtigen.

Lärmschutz

Massgebende Lärmquellen sind der motorisierte Verkehr auf der Gerliswilstrasse und der Gersagstrasse. Der Eisenbahnlärm liegt unter den massgebenden Belastungsgrenzwerten und ist somit nicht relevant.

Gemäss rechtsgültigem Zonenplan der Gemeinde Emmen befindet sich das Planungsgebiet «Sonne» in der speziellen Wohnzone, in der 4-geschossigen Wohnzone und in der 5-geschossigen Kernzone a. Diese Zonen sind der Empfindlichkeitsstufe (ES) II oder III zugeordnet. Für den gesamten Bebauungsplanperimeter ist zukünftig die Empfindlichkeitsstufe III vorgesehen.

Die Anforderungen an den Lärmschutz richten sich nach Art. 30 und 31 Lärmschutz-Verordnung (Erschliessung von Bauzonen bzw. Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten).

Bei der geplanten Überbauung entlang der Gersagstrasse handelt es sich um eine neue ortsfeste Anlage im Sinne der Lärmschutz-Verordnung, für welche die Anforderungen nach Art. 7 LSV gelten: die Lärmemissionen müssen im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit begrenzt werden (Vorsorgeprinzip). Zudem dürfen die von der Anlage allein erzeugten Lärmimmissionen die Planungswerte nicht überschreiten. Es sind die Planungswerte (PW) der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten (Tag = 60 und Nacht = 50 dB (A)).

Bei wesentlichen Änderungen ortsfester Anlagen gelten die Vorgaben nach Art. 8 LSV: die Lärmemissionen müssen im Rahmen der technischen und betrieblichen Möglichkeit sowie der wirtschaftlichen Tragbarkeit begrenzt werden. Zudem müssen die Lärmemissionen der gesamten Anlage mindestens so weit begrenzt werden, dass die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

So sind bei Umbauten oder Erweiterungen der Bestandesbauten entlang der Gerliswilstrasse die Immissionsgrenzwerte (IGW) der Empfindlichkeitsstufe III einzuhalten (Tag = 65 und Nacht = 55 db (A)).

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Abb. Belastungsgrenzwerte (Lr) für Wohnräume (Anhang 6 LSV)

Störfallrisiken

Sämtliche Störfallrisiken sind zu überprüfen: die Karte «Technische Gefahren» des Kantons Luzern zeigt die Lage von Anlagen und Betrieben, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, sowie deren Konsultationsbereiche. Das Areal «Sonne» ist von einem möglichen Störfall auf der Kantonsstrasse (Gerliswilstrasse) betroffen (Konsultationsbereich beidseitig 100 m). Das Hauptgefahrenbild ist der Benzinlachenbrand. Die Gemeindestrasse (Gersagstrasse) und die Bahnlinie ist als nicht störfallrelevant aufgeführt.



Abb. Auszug aus dem Kataster Technische Gefahren (Quelle: geoportal.lu.ch vom 26.02.2020)

Bezüglich der Verordnung zum Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ergeben sich keine grösseren Einschränkungen.

Siedlungsökologie

Die Anforderungen der Zonenordnung zu siedlungsökologischen Aspekten (insbesondere Art. 42 Dachgestaltung und Art. 43 Begrünung / Stützkonstruktion) sind zu berücksichtigen.

Energie

Der Kanton Luzern hat die Revision des Energiegesetzes beschlossen. Dieses stützt sich auf die MuKE 2014 und ist seit 1. Januar 2019 in Kraft. Das Projekt muss den Anforderungen des revidierten Energiegesetzes entsprechen.

Mit der kommunalen Energieplanung Emmen als Sachplan zur räumlichen Koordination der Wärmeversorgung vom 7. Juni 2017 wird eine ressourcenschonende und umweltverträgliche Wärmeversorgung gefördert. Darin wird die angestrebte Wärmeversorgung



gebietsweise vorgegeben. Das Areal «Sonne» liegt im Versorgungsgebiet «Hochwertige Abwärme» und im Eignungsgebiet «Erdwärme».

Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Sonne» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) einzurichten und zu betreiben.

Zivilschutzplätze

Die eidgenössische Zivilschutzverordnung (ZSV) schreibt vor, dass für Wohnhäuser mit mehr als 38 Zimmer zwei Schutzplätze pro drei Zimmer zu erstellen sind. Das Gesetz über den Zivilschutz des Kantons Luzern sagt aus, dass keine weiteren Schutzräume gebaut werden müssen, wenn innerhalb eines Beurteilungsgebietes der Schutzraumbedarf gedeckt ist. Die Gemeinde Emmen hat momentan eine negative Bilanz bezüglich den Zivilschutzplätzen. Die Schutzplätze sind im Bebauungsplan als Flächennachweis aufzuzeigen. Ersatzzahlungen können nur für die Grundstücke entlang der Gerliswilstrasse (Bestandsbauten) in Aussicht gestellt werden.

5.18 KOSTEN UND BEITRÄGE ZU INFRASTRUKTUREN

Gemäss § 37 PBG kann die Gemeinde mit interessierten Grundeigentümerschaften Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde. Gemäss § 51 Strassenbaugesetz kann eine Gemeinde die Kosten für den Bau von Gemeindestrassen nach dem Perimeterverfahren ganz oder teilweise den Interessierten überbinden. Kosten für Änderungen von Strassenanlagen können ebenfalls zu Lasten der Gesuchsteller gehen.

Weiter sind für alle internen Fusswegverbindungen ein öffentliches Wegrecht einzuräumen und als Dienstbarkeit grundbuchamtlich festzuhalten.

5.19 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Bis zur öffentlichen Auflage müssen folgende Vereinbarungen im Entwurf vorliegen:

- Überfahrtsrechte über Parzellen 99 und 100
- Die Anbindung der Parzellen 100, 98, 164, 162, 163 und 1324 an die Einstellhalle auf der Parzelle 99 mittels Anschlussrechten und -pflichten.

6. BEBAUUNGSPLAN



Abb. Situationsplan Bebauungsplan «Sonne» vom 12.08.2020

6.1 ZIELE

Grundsätzlich

Mit dem Bebauungsplan sollen alle raum- und rechtsrelevanten Planungsthemen behandelt und eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Richtprojekte Architektur und Freiraum mit einer hohen Planungssicherheit für die Projektierung und die Realisierung erreicht werden.

Da die Gemeinde Emmen ihr Bau- und Zonenreglement noch nicht auf das neue PBG abgestimmt hat, erfolgt die Umsetzung des Bebauungsplans resp. die Festsetzung des zulässigen Bauvolumens mit Baubegriffen, die sowohl mit dem neuen PBG und der neuen PBV als auch mit den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG und zur PBV kompatibel sind.

Übergeordnete Ziele

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des vorliegenden Richtprojekts Architektur und Richtprojekts Freiraum. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen angemessenen Spielraum lassen, um auch



Projektanpassungen realisieren zu können, falls sich die Verhältnisse ändern sollten (Nachfragesituation, anderer Nutzer bzw. Investor etc.). Diese Flexibilität bezieht sich vor allem auf die inneren Strukturen der Bauten. Zweck und Ziele des Bebauungsplans sind in den Sonderbauvorschriften festgehalten. Mit dem Bebauungsplan «Sonne» werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit eine haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet hohe städtebauliche und freiräumliche Qualitäten. Diese Verknüpfung von hoher Dichte und hoher Qualität entspricht den Anforderungen von § 65 PBG.

6.2 INHALTE

Perimeter und Arealstatistik

Der Perimeter des Bebauungsplans «Sonne» umfasst die Parzellen Nr. 98, 99 (3017), 100, 162, 163, 164, 1324 und 1345 GB Emmen. Es gilt folgende Areal-Statistik:

Parzelle	Fläche	Fläche im BP-Perimeter	Grundeigentümer
99	8'278 m ²	8'278 m ²	Steiner Investment Foundation
1345	1'227 m ²	1'227 m ²	Steiner Investment Foundation
1324	589 m ²	589 m ²	Werner Gyr
162	549 m ²	549 m ²	GG Realstate AG
163	500 m ²	500 m ²	GG Realstate AG
164	494 m ²	494 m ²	Max Buholzer-Haas, Hans-Rudolf Bühler
98	860 m ²	860 m ²	Robert Stocker, Susanne Zurkirchen- Stocker
100	1'970 m ²	1'970 m ²	CRS AG c/o Studhalter Immobilien AG

Grundstückmutation

Die Gemeinde Emmen prüft gegenwärtig die Gestaltung des Strassenraums Gersagsstrasse. In diesem Rahmen soll neu ein einseitiger Radstreifen (bergwärts) auf der Fahrbahn angeordnet werden, wofür eine Grundstücksmutation mit einer Landabtretung eines Streifens der Parzellen Nrn. 99 und 1345 an die Gemeinde vorgesehen ist. Zudem ist ein Mittelstreifen als Mehrzweckbereich u.a. als Linksabbiegespur geplant, wofür die heutige Dimensionierung des Strassenraums nicht ausreicht. Es muss Land von der SBB erworben werden. Für den entsprechenden Landerwerb der SBB wurden die Verhandlungen aufgenommen.



Nutzungen und Nutzungsmasse

Die Nutzungen richten sich nach den Vorschriften zur Speziellen Kernzone gemäss Art. 11a BZR. Gegen die Gerliswilstrasse und Gersagstrasse sind im Erdgeschoss publikumsattraktive Verkaufsgeschäfte, nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe sowie Arbeitsräume der gemischten Arbeits-Wohnnutzungen (Wohnateliers) mit direktem, stufenlosem Zugang vorzusehen. Reine Wohnungen sind in den strassenseitigen Zugangsgeschossen sowie zusätzlich im Baubereich A im Zugangsgeschoss auf Hofniveau (gegen Norden und Westen) nicht zulässig. Die Erdgeschossnutzungen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine tägliche Belebung des Strassenraums fördern.

Qualitätssicherung
Architektur und Freiraum

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum stammen aus einem qualitätssichernden Konkurrenzverfahren (Studienauftrag), mit dem eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität erreicht wurde. Sie werden im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und sind begleitende Bestandteile des Bebauungsplans.

- Siehe Richtprojekt Architektur, vom 08.06.2020
- Siehe Richtprojekt Freiraum, vom 30.06.2020

Zur Sicherung der in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans formulierten Qualitätsanforderungen muss jedes Bauprojekt vor dem Baubewilligungsverfahren der Stadtbildkommission Emmen zur Beurteilung vorgelegt werden und benötigt deren Zustimmung. Erfolgt durch die Kommission zweimal eine negative Stellungnahme für die Baubereiche E, F1/F2, G1/G2, H1/H2 kann der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren mit mindestens vier voneinander unabhängigen Planungsteams und einem fachlich ausgewiesenen Beurteilungsgremium verlangen. Für die Baubereiche I1 und I2 wird ein solches qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangt.

Mass der
baulichen Nutzung

Die zulässigen Bauvolumen sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A bis I mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und Höhenkoten in Metern über Meer, gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, definiert. Die anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen pro Baubereich um max. 10 % unterschritten werden.

Die zulässigen Höhenkoten dürfen um max. 6.00 m unterschritten werden. Sie erhöhen sich im Falle einer Dachterrassennutzung in den Baubereichen F2, G2 (im Falle eines Ersatzneubaus von G1), H2 und I2 um max. 1.10 m für Absturzsicherungen in den entsprechenden Baubereichen.



Baubereich	Höhenkote (HK) gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes m ü. M.	max. aGbF m²
A	477.50	827
B	474.60	772
C	477.50	692
D	481.10	1'103
E	482.20	230
F1	481.70	343
F2	478.80	190
G1 (Adler)	476.10	202
G2	476.10	119
H1	480.70	275
H2	477.80	123
I1	482.60	594
I2	476.80	306
Total aGbF in m ²		5'776
Verhältnis zur Perimeterfläche (14'467m ²)		0.4

Abb. Tabelle mit Baumassen

Das Verhältnis anrechenbare Gebäudefläche aGbF und anrechenbare Grundstücksfläche aGSF (Überbauungsziffer) variiert innerhalb des Bebauungsplanperimeters zwischen 0.36 (Parzelle Nr. 1324) und 0.55 (Parzelle Nr. 164) und beträgt durchschnittlich 0.4.



Geschossflächen und Aussengeschosflächen sia 416

Die geplante Geschossfläche GF und Aussengeschosfläche AGF gemäss Norm sia 416 (2003) verteilen sich wie folgt:

Baubereich	GF	AGF
A	6'008 m ²	607.5 m ²
B	5'183.5 m ²	466.5 m ²
C	5'256.5 m ²	390 m ²
D	9'289.5 m ²	786.5 m ²
Zwischentotal	25'737.5 m ²	2250.5 m ²
E	1'781 m ²	85 m ²
F1 / F2	3'533 m ²	441 m ²
G1 / G2	1'800 m ²	61 m ²
H1 / H2	2'721.5 m ²	240.5 m ²
I1 / I2	6'511 m ²	502 m ²
Total	42'084 m ²	3580 m ²

Abb. Aufteilung Geschossflächen sia 416 nach Baubereichen, Richtprojekt Architektur vom 08.06.2020

➤ Siehe Berechnungen zum Richtprojekt Architektur, vom 08.06.2020

Massgebendes Terrain

Da das Areal «Sonne» grossflächig geschüttet wurde und kaum natürlich gewachsener Boden vorhanden ist, wird im Sinne von § 112a Abs. 2 lit. a PBG das massgebende Terrain im Situationsplan durch Koten festgelegt. In Übereinstimmung mit § 112a Abs. 2 lit. a kann das massgebende Terrain in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörde (Gemeinde Emmen) abweichend festgelegt werden.

Die im Situationsplan ausserhalb der Baubereiche eingetragenen Koten «Massgebendes Terrain» sichern die Einstellhalle. Denn liegt die Einstellhalle mehr als 1.00 m über dem gewachsenen Terrain, gilt sie nicht mehr als Unterniveaubaute und es müsste ein eigener Baubereich ausgedehnt werden. Im Situationsplan ist für unterirdische und Unterniveaubauten eine «Baubegrenzungslinie Untergeschosse» eingetragen.

Höhe der Erdgeschosse

In den Baubereichen A und B wird das strassenseitige Erdgeschoss (Zugangsgeschoss) mit einer Richt-Geschosshöhe von 4.00 m ausgebildet. Diese ist als Mindestmass zu verstehen, geringfügige Unterschreitungen sind jedoch möglich. Höhere Erdgeschosshöhen sind zulässig. So weist das Richtprojekt teilweise Erdgeschosshöhen bis zu 6 m auf. In den Baubereichen E, F1, H1, I1 und I2 betragen die Geschosshöhen im strassenseitigen Erdgeschoss mind. 4.00 m.



Im Baubereich G1 des Gasthauses Adlers gilt bei einer Unterschutzstellung des Gasthauses Adler die Höhe des Bestandsbaus, bei einem Ersatzneubau ebenfalls mind. 4.00 m.

Balkone / Loggien

Pro Wohneinheit oder pro gemischte Wohn- und Arbeitseinheit (z.B. Wohnatelier) wird mindestens ein Balkon oder eine Loggia oder eine kombinierte, teileingezogene Loggia/Balkon mit einer Mindestgrösse von 8.00 m² realisiert. Es gibt keine durchgehenden Balkone. In den obersten zwei Geschossen der Baubereiche A bis D werden zweigeschossige Loggien erstellt, wobei die oberste Loggia/Balkon zurückversetzt und zenital beleuchtet wird. Die Anzahl und Lage der Balkone und der Loggien gemäss Richtprojekt sind wegleitend.

Wohnungsspiegel

Die total 274 Wohnungen sind als 2.5- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen und Atelierwohnungen geplant. Der Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern.

Für den Spiel- und Freizeitflächenbedarf sind 182 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern zu berücksichtigen.

Baubereich	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	5.5-Zimmer	Total
A	4 Whg.	14 Whg.	20 Whg.	-	38 Whg.
B	9 Whg.	13 Whg.	14 Whg.	-	36 Whg.
C	-	5 Whg.	17 Whg.	6 Whg.	28 Whg.
D	30 Whg.	32 Whg.	7 Whg.	-	69 Whg.
E	6 Whg.	5 Whg.	-	-	11 Whg.
F1 / F2	14 Whg.	10 Whg.	5 Whg.	-	29 Whg.
G 1 / G2	11 Whg.	1 Whg.	2 Whg.	-	14 Whg.
H1 / H2	3 Whg.	9 Whg.	6 Whg.	1 Whg.	19 Whg.
I1 / I2	15 Whg.	7 Whg.	3 Whg.	5 Whg.	30 Whg.
Total	92 Whg.	96 Whg.	74 Whg.	12 Whg.	274 Whg.

Abb. Wohnungsspiegel, Richtprojekt Architektur vom 08.06.2020

Freiraum und sozialräumliche Aspekte

Das Richtprojekt Freiraum ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Es beschreibt die Gestaltung der Frei- und Aussenräume auf konzeptioneller Ebene. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, die eine gute Freiraumqualität für die Nutzer sichert und die angedachten Qualitäten der Strassenräume mit den Betriebs- und Gestaltungskonzepten der Gersag- und Gerliswilstrasse koordiniert.



Abb. Richtprojekt Freiraum, vom 30.06.2020

Im Richtprojekt Freiraum werden folgende Flächen und Orte definiert:

- Hof- und Spielflächen generell
- Befestigte und begrünte Hofflächen
- Hochstammbeplanzung im Hof auf Tiefgarage, zwischen Bauten entlang Gerliswilstrasse sowie entlang Gersagstrasse
- Pergola
- Brunnen
- Feuerwehrkorridor mit Feuerwehrstandplätzen



- Strassenräume und Platzflächen
- Veloabstellplätze
- Private Umgebungsflächen
- Wanderweg
- Containerstandort

Von den im Richtprojekt Freiraum dargestellten Inhalten kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt. Die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten Freiraum sind Richtkoten. Zugunsten einer angemessenen Planungsflexibilität sind diese orientierend. Die Höhenkoten Freiraum dürfen in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum verändert werden. Die Umgebung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren definiert.

Die Inhalte des Richtprojektes Freiraum werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens konkretisiert und ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten erarbeiteter Ausführungsplan mit einer detaillierteren Umgebungsgestaltung und Pflanzenliste, allen relevanten Werkleitungen sowie einem Pflege- und Unterhaltskonzept eingereicht.

Aufgrund der doppelten Anforderungen an den Freiraum, einerseits der öffentlichen Durchwegung zu dienen und andererseits die Wohnqualität der Bewohner zu erhöhen, ist dessen Ausgestaltung von hoher Wichtigkeit. Grundsätzlich werden die sozialräumlichen Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und im Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell für den ganzen Bebauungsplanperimeter angestrebt.

Der Freiraum ist unterteilt in eine Hoffläche, Vorzonen Wohnungen, private Umgebungsflächen, Bereiche Grünflächen und Strassenräume. Der Freiraum kann etappiert realisiert werden (vgl. Etappenplan Seite 53).

Mit der Realisierung des Baubereichs A soll geprüft werden, ob auch gleichzeitig die Hoffläche entlang des Baubereichs H2 auf der Parzelle Nr. 98 realisiert werden kann, damit keine «Flaschenhals»-Situation entsteht. Die Freiräume werden mit Sitzgelegenheiten, Bäumen und mit einer angemessenen Beleuchtung ausgestattet.

Die Hoffläche ist privat (Steiner AG), sie wird aber als einladender Mehrgenerationen-Treffpunkt ausgestaltet und mittels einem öffentlichen Wegrecht öffentlich zugänglich. Sie hat einen hofartigen Charakter, mit einer Abfolge von grosszügigen Grün- und Hartflächen und einer in den Hof integrierten Pergola bzw. einer offenen Überdachung als wettergeschützter Begegnungsort. Der Gemeinschaftsraum und mehrere Mehrzweckräume im Haus D sowie gewerbliche Betriebe gegen den Hof mit einer Zusatzfunktion wie Kaffeebar usw. erhöhen die Frequenz und Belebtheit im Hof. Im Falle von Nachtruhestörungen oder anderweitigen übermässigen Immissionen wie Littering behält sich die Grundeigentümerschaft in Absprache mit der Gemeinde Nutzungseinschränkungen vor.

Mittels guter Gestaltung der Freiräume und der Zugänge soll eine Umgebung geschaffen werden, die ein hohes subjektives Sicherheitsgefühl stützt. Klar definierte Räume und Wege



helfen bei der Orientierung im Raum. Es ist insbesondere auf sichere Wege und Anbindungen in Richtung Bahnhof zu achten. Der visuellen und funktionalen Vernetzung zwischen der Hoffläche und den angrenzenden Strassenräumen ist ausreichend Beachtung zu schenken, sichtbehindernde Bauten und temporäre Installationen sind zu vermeiden.

Die privaten Umgebungsflächen entlang der bestehenden Bauten an der Gerliswilstrasse dürfen nicht durch bauliche Einfriedungen wie Sichtschutzelemente, Trennwände, Zäune sowie Hecken oder anderweitige, optisch abschliessende Elemente von der Hoffläche abgegrenzt werden. Hingegen wird der Aussenraum vor den zum Hof ausgerichteten Hochparterre-Wohnungen differenziert gestaltet. Dies mit Blumenrasen und Staudenbeet mit Kleingehölzen (im Bebauungsplan bezeichnet als «Vorzone Wohnungen»).

Die Strassenräume entlang der Gersagstrasse und Gerliswilstrasse, bzw. die Verkehrs- und Anlieferungsflächen werden grossteils in Asphalt ausgebildet. Die Gestaltung der strassenseitigen Freiräume ab den Erdgeschossfassaden entlang der Gersagstrasse und der Gerliswilstrasse sowie die Übergänge zum öffentlichen Strassenraum mit Trottoir werden mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept und mit den Absichten der Gemeinde abgestimmt.

➤ Siehe Richtprojekt Freiraum, vom 30.06.2020

Spiel- / Erholungsflächen

Die definitiven Flächen der Spielplätze und Freizeitanlagen werden im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen.

Die Spielplätze und Freizeitanlagen der Baubereiche A, B, C und D werden, soweit möglich, als «Hoffläche» realisiert. Die Spielplätze und Freizeitanlagen der Bauten entlang der Gerliswilstrasse müssen auf der eigenen Parzelle ausgewiesen werden, sofern nicht eine Ersatzabgabe von der Gemeinde erhoben wird. Es sind auch Übertragungen an Spiel- und Freizeitflächen zwischen den Parzellen innerhalb des Bebauungsplanperimeters möglich.

Stützmauern / Private Zwischenbereiche der Bauten entlang der Gerliswilstrasse

Stützmauern werden in den im Situationsplan bezeichneten Bereichen zwischen den Einzelbauten der Baubereiche H und G, G und F sowie F und E zurückversetzt, sie werden höchstens 3 m in der Höhe messen und in ihrer Materialität und Oberfläche einheitlich gestaltet. Stützmauern zwischen den Gebäuden der Baubereiche H und I sind nicht ausgeschlossen.

In den im Situationsplan bezeichneten Stellen hinter den Stützmauern können Räume von maximal 20 m² Fläche pro Baubereich mit einer minimalen, natürlichen Belichtung und Belüftung (Muster, Schlitz) genutzt werden, sofern die Stützmauern optisch nicht als Sockelbauten in Erscheinung treten, und der murale Charakter der Stützmauer klar erkennbar bleibt.

Die Zwischenbereiche der Bauten entlang der Gerliswilstrasse werden bis zur ersten Stützmauer möglichst als Hartflächen und im Bereich der Stützmauern bzw. Terrassierung als eine Komposition von Grün- und Hartflächen, welche situativ auf die Örtlichkeit abgestimmt ist, gestaltet. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens werden die Zwischenzonen detaillierter gestaltet.



Bepflanzung

Das Begrünungskonzept im Richtprojekt Freiraum gilt als wegleitende Grundlage und beschreibt standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher. Einheimische Hochstamm-bäume wie Pappel, Ahorn, Mehlbeere oder Föhre bilden das Grundgerüst der Bepflanzung. Die Grünflächen werden als Kies- oder Blumenrasen ausgebildet. Die Grünflächen vor den Wohnungen werden mit Blütenstauden und Kleingehölzen bepflanzt. Die Bepflanzung wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Die Bepflanzung entlang der Gersagstrasse wird strassenbegleitend und situativ mit standortgerechten Bäumen in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept begrünt.

Die Bepflanzung entlang der Gerliswilstrasse ist mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept abzustimmen. In den Zwischenbereichen der Bauten entlang der Gerliswilstrasse werden Hochstamm-bäume gepflanzt.

Pflege, Unterhalt und Ersatz der Bepflanzung im Strassenraum ist mit der Gemeinde abzu-stimmen. Im Baubewilligungsverfahren wird die Pflanzenliste präzisiert.

Die Erdüberdeckung wird auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abge-stimmt. Es ist in Bereichen mit Bäumen eine Pflanztiefe von mindestens 1.00 m vorgesehen. Die Anpflanzungsgrösse der im Situationsplan bezeichneten Bäume in den Strassenräumen beträgt im Minimum 3.00 m Stammhöhe und für sämtliche Bäume ausserhalb der Stras-senräume im Minimum 4.00 m Kronenhöhe.

Materialisierung und Gestaltung allgemein

An die Gestaltung der Überbauung «Sonne» werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bau-ten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Durchlässigkeit, Material- und Farbwahl sowie ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht. In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung werden gestalterisch in die Gesamterscheinung integriert und werden so angeordnet, dass sie nicht durch Bäume beschattet werden.

Gegen die Gersagstrasse und Gerliswilstrasse hin orientierte Fassaden werden repräsen-tativ und einladend gestaltet. Mindestens 60 % der Fassaden der Baubereiche E, F1 und H1 werden an die Strassenbaulinie der Gerliswilstrasse gebaut. Die restlichen Fassadenteile kommen in einem Anordnungsspielraum von 2.00 m parallel zur Gerliswilstrasse zu liegen. Die Hauptzugänge der Erdgeschossfronten sind auf Strassenniveau.

Zum Hof hin orientierte Erdgeschosse werden bei reinen Wohnnutzungen als Hochparterre von mindestens 0.70 m Höhe konzipiert und mit einer blickdichten Absturzsicherung für eine hohe Privacy der Wohnungsnutzer gestaltet. Die zum Hof hin orientierten Hauszugänge der Baubereiche E, F2, G2, H2 und I2 liegen auf Hofniveau.

Die Dächer der Bauten in den Baubereichen A, B, C und D werden als Flachdächer gestal-tet. Die Dachform der Gebäude in den übrigen Baubereichen wird im Rahmen eines allfälli-gen qualifizierten Konkurrenzverfahrens oder des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens be-stimmt.

Auf den Dächern werden Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von er-neuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten geprüft. Die



Dachaufbauten überschreiten die zulässige Höhenkote um maximal 1.50 m. Davon ausgenommen sind Anlagen zur Energiegewinnung, welche die Oberkante der Dachfläche um ca. 50 cm überschreiten. Alle Dachaufbauten werden von der Fassade um mindestens das Mass ihrer Höhe zurückversetzt und so in die Gebäudegestaltung integriert, dass eine gute Gesamtwirkung entsteht.

Dachflächen, welche nicht für Dachterrassen, zur Erschliessung oder durch technisch notwendige Anlagen und Aufbauten benötigt werden, werden retentionswirksam gestaltet und begrünt.

Die Dachflächen werden generell zurückhaltend, blendungsfrei und hochwertig gestaltet.

Materialisierung und
Gestaltung Baubereiche A-D

Eine Gruppe von polygonalen Volumen versammelt sich mit den bestehenden Gebäuden um einen zentralen Freiraum. Dank der spezifischen Formgebung besitzt jedes Haus eine eigene Gestalt und Identität. Die Volumen und die Freiräume – Figur und Grund - bedingen sich gegenseitig und bilden dadurch eine starke räumliche Einheit. Der städtebauliche Ansatz erlaubt eine differenzierte Entwicklung des Areals unter Einbezug der Nachbargrundstücke. Die offenen Ränder des Gevierts ermöglichen eine intensive räumliche Vernetzung mit der Umgebung. Der geschützte zentrale Freiraum schafft eine atmosphärische Ergänzung zum räumlich exponierten städtischen Sonnenplatz.

Die Fassaden der vier Häuser besitzen eine betont horizontale Gliederung und strahlen eine unaufgeregte Eleganz aus. Die Verkleidung aus feingliedrig gestalteten Elementen verleiht den Häusern eine optische Leichtigkeit und eine einladende Wohnlichkeit. Der Betonsockel beherrscht die markante Topographie, betont den städtischen Habitus des Projektes und regelt die Beziehung der Häuser zum Hof und zum Strassenraum. Entlang der Gersagsstrasse entsteht ein Sockelgeschoss mit gewerblichen Nutzungen, die den Ort beleben und der Strasse eine starke städtebauliche Identität verleihen.

Die Häuser sind in der Vertikalen dreigeteilt. Die beiden obersten Geschosse werden im Fassadenbild vom Mittelbau abgesetzt. Zweigeschossige Loggien, die aus einer räumlichen Verschränkung im Schnitt entstehen, schliessen die Volumen ab und geben den Häusern eine stattliche und selbstbewusste Erscheinung. Die Fassadengestaltung lebt von der Überlagerung von horizontalen und vertikalen Elementen, die zusammen mit den filigranen Verkleidungen ein vielfältiges Erscheinungsbild ergeben. Die zurzeit vorgesehene hinterlüftete Konstruktion unterscheidet die neuen Häuser von den optisch schweren mineralischen Fassaden der bestehenden Bauten und macht sie als Ensemble lesbar. Die städtebauliche Idee mit dem zentralen Hof bindet im Gegenzug die Überbauung mit der Nachbarschaft zusammen und setzt sie in eine enge Beziehung zur Umgebung. Die Farbgestaltung nimmt Bezug auf die Gliederung der Häuser und die räumliche Beschaffenheit der Freiraumfigur. Sie ergänzt und bereichert den Rhythmus der Fassadengliederung und die atmosphärische Wirkung der Häuser, die einen wohnlichen und zugänglichen Charakter erhalten. Es entsteht eine architektonische Vielfalt in der klaren Einheit des städtebaulichen Konzeptes.

Reklame

Für Reklamen und Firmenbeschriftungen ist pro Baubereich (ausser Baubereich A und B) ein Beschriftungs- und Reklamekonzept mit der Baueingabe der Gemeinde zur Prüfung



einzureichen. Für die Baubereiche A und B wird ein einheitliches Beschriftungs- und Reklamekonzept verlangt.

Behindertengleichstellung

Alle Geschoss-Wohnungen sind mit einem Lift mit einem rollstuhlgängigen Kabinenmass erschlossen. Für sämtliche Erschliessungsbereiche wird die Norm SIA 500, Ausgabe 2009 angewendet.

Erschliessung ÖV /
Bahnhof Emmenbrücke
Gersag

Der Perimeter ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr (S-Bahnhof Emmenbrücke Gersag und diverse Buslinien) erschlossen.

Die Erschliessung für den öffentlichen Busverkehr erfolgt über die Gersag- und Gerliswilstrasse im Gegenverkehr. Im Vorbereich des Gebäudes I1 und I2 liegt je eine Bushaltestelle.

Mobilitätskonzept

Die Anforderungen an die Mobilität sind in den Sonderbauvorschriften und im Situationsplan zum Bebauungsplan sowie im wegleitenden Mobilitätskonzept aufgeführt.

Eine optimale Mobilitätslösung wird stufengerecht im Mobilitätskonzept aufgezeigt (siehe Beilage «Sonne, Emmen Mobilitätskonzept, Bebauungsplan») und in den wichtigsten Punkten in den Sonderbauvorschriften geregelt:

- Lage der Zu- und Wegfahrten zu Areal und Einstellhalle
- Veloabstellplätze
- Lage von Notfallzufahrten/-halteplätzen, Entsorgungsstellen und Serviceerschliessungen
- Entflechtung von MIV und Fussverkehr
- Lage der Anlieferung und Wendebereich

Im Dokument «Sonne, Emmen; Mobilitätskonzept, Bebauungsplan» des Büros TEAMverkehr.zug AG, Cham, ist eine Auswahl an möglichen Massnahmen aufgeführt, welche zur Erreichung der verkehrlichen Ziele getroffen werden könnten. Auf der Stufe Bebauungsplan werden generelle Umsetzungsmassnahmen beschrieben. Die Umsetzungsmassnahmen beziehen sich grundsätzlich auf die spezifischen Nutzungen. Ab 10 Vollzeitmitarbeitenden verlangt der Gemeinderat ein vertieftes Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 09.07.2020

Verkehrliche Erschliessung

Die Lage der Zu- und Wegfahrt ist im Situationsplan schematisch bestimmt. Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt über eine ins Gebäude A integrierte zweispurige Rampe via Gersagstrasse.

Für diese geplante Arealzufahrt ist auf der Gersagstrasse ein Mittelstreifen als Mehrzweckbereich u.a. als Linksabbiegespur geplant, wofür die heutige Dimensionierung des Strassenraums nicht ausreicht. Es muss Land von der SBB erworben werden. Die Verhandlungen mit der SBB sind im Gange.

Die folgende Erschliessungsvariante würde ohne Landerwerb von der SBB mit der heute bestehenden Linksabbiegespur gleichwertig funktionieren; bei dieser Variante könnte auf einen Mittelstreifen verzichtet werden:

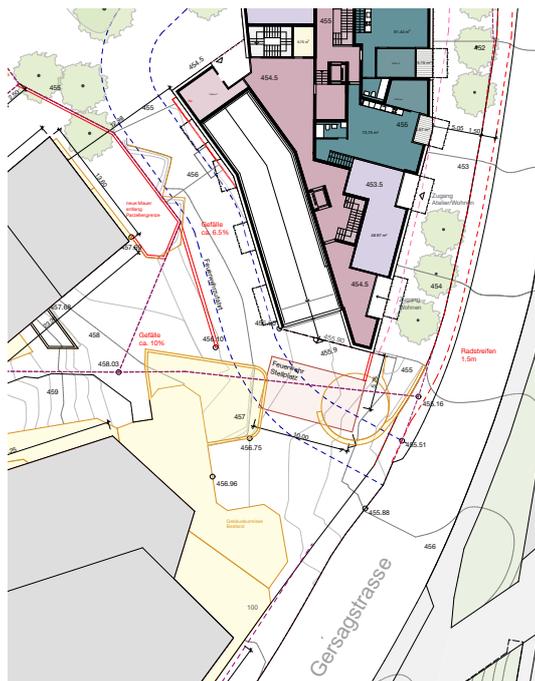


Abb. Erschliessungsvariante Einstellhallenzufahrt (Stand vom 17.12.2019)

Die Anlieferung der Gebäude an der Gersagstrasse ist über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten via Gersagstrasse geplant.

Für die Gewerbenutzung im Erdgeschoss der Bauten entlang der Gerliswilstrasse ist eine ebenerdige Erschliessung und Anlieferungsmöglichkeit ab der Gerliswilstrasse vorgesehen.

Die Bereiche für die Anlieferung entlang der Gerliswilstrasse sind im Situationsplan festgelegt (Lage schematisch). Sollte diese künftig nicht mehr innerhalb des Reversbereichs gewährt werden, erfolgt die Anlieferung rückwärtig mit Verladebereich via Anschlusspunkt Gersagstrasse. In diesem Fall hält der LKW / Lieferwagen im Zufahrtsbereich der Gersagstrasse, die Lieferung wird dann im Normalfall mit Handwagen zu den Hofzugängen der Bauten in den Baubereichen H2, G2, F2 und E geführt. Die Anlieferung über die Gersagstrasse erfolgt nur, wenn der Kanton den Bereich bis zur Strassenbaulinie (Reversbereich) für den Strassenausbau benötigen würde und die Anlieferung wegfallen würde. Ansonsten sind Anlieferungen über den Hof oder Baustelleninstallationsplätze im Hof nur im Ausnahmefall und nur mit einer Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 99 zulässig. Notfallfahrzeuge dürfen die Hoffläche befahren.

Die Zufahrt der Feuerwehr benötigt das Entfernen des bestehenden Brunnens, der Rabatte und des Baumes (nicht geschützt) auf den Parzellen Nrn. 99 und 100. Das Entfernen von weiteren Bäumen durch die Feuerwehr im Ereignisfall bleibt vorbehalten.

Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen während der massgebenden werktäglichen Abendspitzenstunde wird bei den geplanten 195 Parkfeldern mit 107 Fahrten abgeschätzt. Die Zählung des Verkehrs bzw. der Ein- und Ausfahrten wird mit geeigneten technischen Massnahmen sichergestellt.



Erschliessung
Fussverkehr

Die Erschliessung für den Fussverkehr erfolgt von der Gersagstrasse oder Gerliswilstrasse. Zwischen der Gerliswilstrasse und der Gersagstrasse (S-Bahn-Haltestelle) ist eine sichere und attraktive Fusswegverbindung mit einer Mindestbreite von 2.00 m vorgesehen. Es soll eine möglichst direkte Fusswegverbindung angestrebt werden. Mit weiteren Fusswegverbindungen soll das Areal durchlässig gestaltet und optimal an die umliegenden Quartiere angeschlossen werden.

Der bestehende öffentliche Wanderweg wird erhalten, aber entsprechend dem Richtprojekt umgelegt.

Parkierung MIV

Die Zufahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Gersagstrasse. Der Fussgängerzugang zu Kunden- und Besucher-Parkfeldern in der Einstellhalle erfolgt über einen öffentlichen Zugang zwischen den Gebäudes A und B an der Gersagstrasse.

Die Ermittlung des massgeblichen Parkfeldbedarfs gemäss VSS-Norm SN 640 281 und unter Anwendung von Reduktionsfaktoren ergibt für das Areal «Sonne» eine maximale Anzahl von 195 Parkplätzen. Die min. und max. Anzahl an Parkfeldern pro Baubereich ist in den Sonderbauvorschriften festgelegt.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 09.07.2020

Anzahl Parkfelder

Gemäss Richtprojekt Architektur vom 08.06.2020 sind in der Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 99 insgesamt 190 Parkfelder geplant (100 PF im unteren Geschoss der Einstellhalle, max. 90 PF im oberen Geschoss der Einstellhalle). Weitere 37 Parkfelder sind gemäss Richtprojekt in den Baubereichen E, F1/F2, G1/G2 und H1/H2 vorgesehen; diese werden mit Fahrgassen an die Einstellhalle der Parzelle 99 angeschlossen. Die Anschlussstellen sind im Situationsplan des Bebauungsplans bestimmt.

Im Weiteren sind entlang der Gerliswilstrasse unter Berücksichtigung der kantonalen Reverspflicht und in Abstimmung mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept Gerliswilstrasse einzelne öffentlich zugängliche und bewirtschaftete Kunden- und Besucher-Parkfelder vorgesehen. Die entsprechenden Bereiche sind im Situationsplan dargestellt.

Die Gesamtzahl an Parkfeldern im Richtprojekt überschreitet damit die max. zulässige Anzahl von 195 Parkfeldern um rund 15%. Die Gesamtanzahl an Parkfeldern wird in der weiteren Projektierung folglich zu reduzieren sein.

Die erforderliche Reduktion der Parkfelder erlaubt den nötigen Handlungsspielraum bei der Anordnung der Parkierung und der Ausdehnung der Unterbauungen und Baugruben auf Stufe Bauprojekt. Die Grundeigentümerin der Parzelle Nr. 99 wird mit allen Eigentümer-schaften der Baubereiche E bis I Gespräche für eine Beteiligung an der Einstellhalle auf der Parzelle Nr. 99 führen. Wünschen diese Grundeigentümerschaften eine Parkierung auf ihrem eigenen Grundstück, ist der Anschluss an die Parzelle Nr. 99 gesichert, und es wird entsprechend die Parkierung auf der Parzelle Nr. 99 reduziert. Die Einhaltung der max. zulässigen Parkfelder hierbei ist in jedem Fall gewährleistet.



Abb. Richtprojekt Architektur vom 08.06.2020, Einstellhalle obere Ebene und untere Ebene mit möglichem Reduktionsbereich auf der Parzelle Nr. 99

Parkleitsystem

Für den Bebauungsplanperimeter wird ein Parkleitsystem eingerichtet. Die genaue Ausgestaltung des Parkleitsystems sowie allfällige Dosierstellen sind auf Stufe des Baubewilligungsverfahrens zu definieren. Eine Schranke bei der Zufahrt würde eine Dosierung des Verkehrs zu Spitzenzeiten sowie ein Monitoring der Anzahl Fahrten erlauben.

Parkierung Velo

Durch das reduzierte Parkplatzangebot wird dem Angebot an Veloabstellplätzen (inkl. e Bikes) einen hohen Stellenwert beigemessen.

Der Normbedarf beträgt anhand der geplanten Nutzungseinheiten im Richtprojekt 1051 Veloabstellplätze, davon ca. 15 % als Kurzzeit- und 85 % als Langzeitabstellplätze. Projektiert sind Langzeitabstellplätze im Gebäude in der Nähe der Hauseingänge sowie offene Kurzzeitabstellplätze im Aussenbereich.

➤ Siehe Mobilitätskonzept Stufe Bebauungsplan, vom 09.07.2020

Abfallentsorgung

An den im Situationsplan vermerkten Stellen werden Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss den Richtlinien von REAL (Recycling Entsorgung Abwasser Luzern) eingerichtet und betrieben. Die Lage der Stellen im Situationsplan sind schematisch und kann im Baubewilligungsverfahren an besser geeignete Orte verschoben werden. Die Realisierung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen erfolgt etappenweise. In einer ersten Etappe wird für die Baubereiche A bis D eine Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle beim Baubereich C erstellt. Wird die Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle beim Baubereich I2 erst bei Realisierung des Baubereichs I1 und I2 erstellt, sind die Container für die Baubereiche E bis H bis zu diesem Zeitpunkt in einem Raum zu lagern und am Abholtag an der Sammelroute bereitzustellen.

Ein Abfallkonzept wird in Abstimmung mit real mit dem Baugesuch eingereicht.

Energieversorgung

Als Wärmeerzeugung ist für die Baubereiche A-D der Anschluss an das Fernwärmenetz der ewl energie wasser luzern vorgesehen. Der Anschluss weitere Parzellen wird geprüft. Es besteht von verschiedenen Grundeigentümern Interesse. Die Fernwärme wird aktuell auf



der anderen Bahnhofseite zum Gersag geführt. Prioritär soll die erforderliche Heizwärme von diesem Wärmeverbund bezogen werden. Es besteht auch die Möglichkeit, über Wärmepumpen mit Erdsonden Wärme zu erzeugen.

Als Energiestandard kommt MINERGIE-A, -P, Zielwert SIA 380/1: 2016, SIA-Effizienzpfad Energie, SNBS Gold oder ein gleichwertiger Standard in Frage. Je nach Gebäude soll eine angepasste Wahl getroffen werden.

➤ Siehe Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung, vom 19.02.2020

Störfallrisiken

Das Areal «Sonne» kommt im ausgewiesenen Konsultationsbereich der Störfall-relevanten Durchgangsstrasse Gerliswilstrasse zu stehen. Der Risikobericht zeigt, dass das Risiko mehrheitlich im unteren Drittel des Übergangsbereichs verläuft bzw. leicht ins mittlere Drittel reicht. Es bleibt aber klar in der unteren Hälfte. Somit wurden keine störfall-relevante Auflagen erkannt. Zur Reduktion der Risiken werden Empfehlungen formuliert.

Die empfohlenen Schutzmassnahmen, insb. innenliegende Treppenhäuser mit Entfluchtungsmöglichkeit auf die von der Gerliswilstrasse abgewandten Gebäudeseite, sind nach Möglichkeit im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens umzusetzen.

➤ Siehe Risikobericht nach Störfallverordnung (inkl. NIS), vom 17.08.2020

Lärmschutz

Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die Nutzung des Erdgeschosses mit Gewerbe entlang der Gerliswilstrasse lärmtechnisch unproblematisch ist. Hingegen werden die zulässigen Immissionsgrenzwerte für Wohnnutzungen in den Oberschossen an der Strassen- und teilweise an den Seitenfassaden überschritten. Entsprechend werden bauliche Massnahmen benötigt. Um die Lärmanforderungen baulich umsetzen zu können, muss jeder in den im Lärm-Gutachten bezeichneten Bereichen lärmempfindlich genutzter Wohnraum über ein ruhiges Fenster oder Fenstertüre (Immissionsgrenzwert der ES III eingehalten) verfügen. In der Regel sind das Fenstertüren auf einen Balkon oder eine Loggia. An den Strassenfassaden sind in den Obergeschossen nur Loggien zulässig. Folglich sind auskragende Balkone nicht möglich. An der lärmbelasteten Seitenfassaden sind Loggien und/oder Balkone zulässig.

Der massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III für Betriebsräume wird beim Gebäude A überschritten. Es sind die Lärmschutz-Massnahmen gemäss Lärm-Gutachten notwendig. Der für lärmempfindlich genutzte Wohnräume massgebende Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III wird bei den Häusern A, B und D überschritten. In den im Lärm-Gutachten bezeichneten Bereichen muss jeder lärmempfindlich genutzte Wohnraum über ein ruhiges Fenster oder Fenstertüre (Planungswert der ES III eingehalten) verfügen. In der Regel sind das Fenstertüren auf eine Kombination Balkon/Loggia.

In den Sonderbauvorschriften wird festgehalten, dass die im Lärmgutachten definierten Lärmschutz-Massnahmen verbindlich umzusetzen sind.



➤ Siehe Lärmschutznachweis, vom 23.07.2020

Wasser und Abwasser

Der Anschluss kann einerseits an die bestehende Wasserleitung NW 100 ab der Gerliswilstrasse erfolgen, sofern keine Sprinkleranlage in der Einstellhalle vorgesehen ist. Da die Hauptleitung auf der anderen Strassenseite liegt und für genügend Kapazitäten im Fall einer Sprinkleranlage wird empfohlen, die Querung der Gerliswilstrasse mit einer neuen Leitung NW 150 neu zu erstellen. Von der Gersagstrasse kann ab der Leitung NW 400, welche im Knoten zur Bahnunterführung eingelegt ist, angeschlossen werden. Die Wasserversorgungsleitung NW 500 auf der Nordseite des Areals ist sehr heikel und es kann weder an diese angeschlossen noch kann diese umgelegt werden.

Ab der neuen Leitung bzw. ab den neuen Leitungen werden Hausanschlussleitungen in die Gebäude, zur Einstellhalle und zu den Hydranten geführt.

Gemäss GEP Emmen ist das Schmutzabwasser in die Mischabwasserkanalisation der Gersagstrasse (mit NW 300 oder 500) oder dem Sammelkanal NW 1000 mm, welcher entlang der nördlichen Parzellengrenze Nr. 99 führt, einzuleiten. Das Schmutzwasser kann teilweise hochliegend (auf Höhe Frosttiefe) aus den Gebäuden geführt werden. Das Abwasser der Untergeschosse muss teilweise gepumpt werden (insb. Gebäude B und C).

➤ Siehe Technischer Bericht Ver- und Entsorgungskonzept mit Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100 vom 06.07.2020

Meteorwasserversickerung und Retention

Gemäss dem «Technischen Bericht Ver- und Entsorgungskonzept» wird empfohlen, die Dächer mittels Dachretentionen zu drosseln. Für das Oberflächenwasser der Plätze und Umgebungsflächen wird empfohlen, es in einer unterirdischen Retentionsanlage im Bereich des Gebäudes B einzuleiten. Mit einer Stauvolumenhöhe von 100 cm ergibt sich eine benötigte Fläche von ca. 45 m². Sollte eine Dachretention nicht möglich sein, ist zu prüfen, ob das Wasser in Retentions-Boxen, welche über der Einstellhalle liegen, eingeleitet werden kann.

Standorte Hydranten

Hydrantenstandorte wurden im «Technischen Bericht Ver- und Entsorgungskonzept» so platziert, dass mit einer Reichweite von 100 m das ganze Areal abgedeckt werden kann. Zudem sollten die Zuleitungen zu den Hydranten möglichst über Hauptleitungen oder Hausanschlüsse erfolgen, so dass kein stehendes Wasser entsteht. Evtl. ist ein neuer Hydrant an der nordöstlichen Ecke der Parzelle Nr. 99 ausreichend. Für die exakte Platzierung der Hydranten muss im Rahmen der Bauprojektierung neben der Wasserversorgung Emmen auch Feuerwehr und die Gebäudeversicherung einbezogen werden.

Erschliessung Werke

Ab der Trafostation UBS Gebäude können max. 800 A Anschlussleistungen bezogen werden. Sollte dies für das ganze Bebauungsplangebiet nicht reichen, ist eine zusätzliche Trafostation gemäss Anforderungen CKW im Bebauungsplanareal einzuplanen. Der Anschlusspunkt liegt primär bei der Trafostation im UBS-Gebäude. Bei einer neuen Trafostation ist der Anschlusspunkt an der bestehenden Kabelrohanlage abhängig von der neuen Lage der Trafostation. Im Vordergrund steht das Trasse an der Gerliswilstrasse.

Das Netz der Fernwärmeleitung führt zurzeit in die Rüeggisingerstrasse, Bereich Einmündung Hochstrasse und liegt über 400 m vom Areal entfernt. Mit einer ergänzenden Verteilung kann das Bebauungsplanareal erschlossen werden. Ein Gasanschluss könnte als Spitzenabdeckung des Wärmeverbrauchs und/oder als Kochenergie in einem allfälligen Gastronomiebetrieb verwendet werden.

➤ Siehe Technischer Bericht Ver- und Entsorgungskonzept mit Situationsplan 1:500 und Schnitte 1:100 vom 06.07.2020

Etap pierung

Die Bauten A bis D werden in 1 bis 2 Etappen realisiert.



Abb. Etappenbegrenzungsplan Baubereiche und Freiraum

Im Fall von 2 Etappen werden in der ersten Etappe die Gebäude C und D, die Einstellhalle sowie der im Etappenbegrenzungsplan dargestellte Freiraum realisiert. Die östliche Mauer der Einstellhalle wird mit einer Verkleidung geschützt. In den Baubereichen A und B wird ein Blumenrasen angepflanzt. In der zweiten Etappe werden die Gebäude A und B gebaut. Für die restlichen Baubereiche bestehen gegenwärtig keine konkreten Bauabsichten. Es ist folglich mit mehreren Realisierungsetappen zu rechnen.

Baustelleninstallation

Die Planungsprozesse und die baulichen Fortschritte werden mit den Prozessen in den angrenzenden Gebieten koordiniert; die Erschliessbarkeit dieser Gebiete wird jederzeit (während der Bauprozesse und im Endzustand) gewährleistet, ggf. mit provisorischen Bauwerken.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Einstellhallen, Spielflächen und Freiräumen sowie die Wasserversorgung des Brunnens werden zwischen den Grundeigentümerschaften und mit den angrenzenden Perimetern abgestimmt und privatrechtlich gesichert.



Mehrwertausgleich

Spätestens bis zur Behandlung im Einwohnerrat Emmen werden die Vertragsinhalte des verwaltungsrechtlichen Vertrages oder der Entscheid zur Veranlagung zum Mehrwertausgleich festgelegt.



7. TEILZONENPLANÄNDERUNG

7.1 ANLASS / AUSGANGSLAGE

Damit das Areal «Sonne» baureif wird und das Richtprojekt realisiert werden kann, muss neben einem Bebauungsplan auch eine Teilzonenplanänderung vorgenommen werden.

Da die Verfahren für den Erlass eines Bebauungsplans und einer Teilzonenplanänderung identisch sind sowie der Bebauungsplan «Sonne» und die Teilzonenplanänderung «Sonne» nicht unabhängig voneinander entflechtet werden können, werden beide Verfahren parallel geführt.

7.2 ZIEL

Ziel der Teilzonenplanänderung ist die Herstellung einer rechtsverbindlichen Planungsgrundlage für die Realisierung des Projekts «Sonne».

7.3 ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

Der Zonenplan der Gemeinde Emmen wird insofern angepasst, als dass sämtliche Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanperimeters der Speziellen Kernzone K-S (ES III) zugewiesen werden. Die überlagernden Zonen (Kreativzone und Quartierrichtplan) werden belassen. Konkret werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Umzonung der Parzellen Nrn. 1324, 162, 163, 164, 98, 100, 1345 und Teilparzelle Nr. 99 von der 5-geschossigen Kernzone K5a (ES III) gemäss Art. 7 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR
- Umzonung der Teilparzelle Nr. 99 von der speziellen Wohnzone W-S (ES II) gemäss Art. 11 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR
- Umzonung der Teilparzelle Nr. 99 von der 4-geschossigen Wohnzone W4 (ES II) gemäss Art. 9 BZR in die Spezielle Kernzone K-S (ES III) gemäss Art. 11a BZR

Die Spezielle Kernzone ist in Art. 11a BZR geregelt:

- Die Spezielle Kernzone dient der Erweiterung und Förderung von gemischten Zentrumsnutzungen im Ortskern. Stark störende Gewerbe sind nicht zulässig.
- In der Speziellen Kernzone darf nur im Rahmen eines Bebauungsplans gebaut werden.
- Bebauung, Gebäudegrundflächen und Fassadenhöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungsplänen festgelegt.

- Der Gemeinderat kann auf Antrag der Stadtbildkommission ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren (Testverfahren, Wettbewerb) verlangen, falls er dies aus städtebaulicher Wichtigkeit notwendig erachtet. Im Bebauungsplan sind weitere qualitative Massnahmen festzulegen.

Die Änderungen im Zonenplan zeigen sich wie folgt:

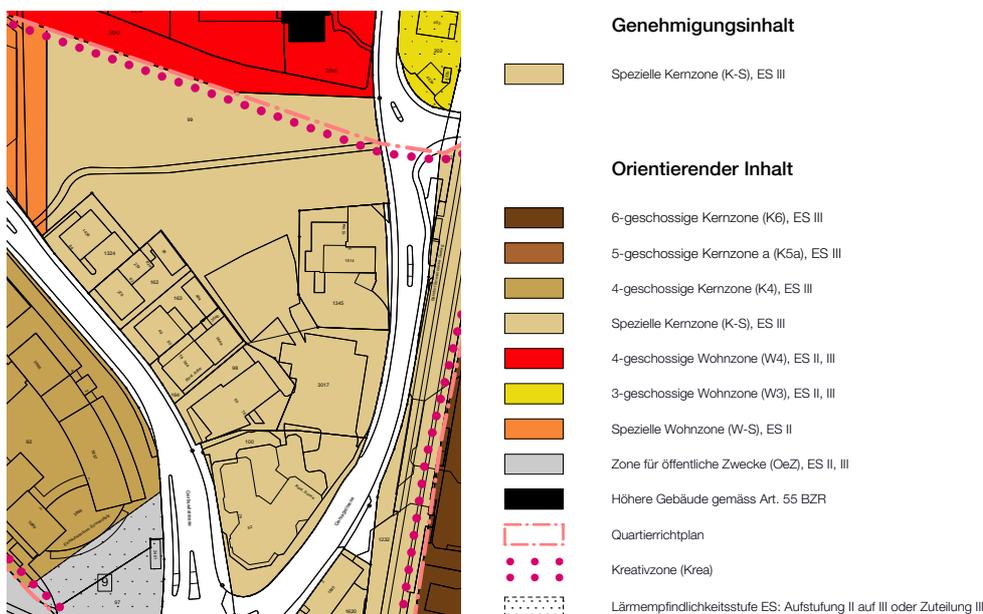


Abb. Neuer Zonenplan Emmen, Ausschnitt Bebauungsplanperimeter «Sonne» nach Änderung

7.4 DICHTENACHWEIS

Gemäss kantonalen Richtplanvorgaben (R1-5) muss bei Teilrevisionen der Nutzungsplanung nachgewiesen werden, dass der Bauzonenflächenbedarf (m²/Einwohner) mindestens gehalten oder wenn dieser über dem Median der zugehörigen Gemeindekategorie liegt, reduziert wird. Der Median für die Gemeindekategorie Z3, welcher die Gemeinde Emmen angehört, beträgt 145 m²/Einwohner. Der heutige Baulandbedarf der Gemeinde Emmen liegt bei 110 m² pro Einwohner. Aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen und deren Grösse ergibt sich ein Einwohnerpotenzial von rund 512 Einwohnern.

Wohnungsgrösse	Anzahl Wohnungen	Annahme Belegung*	Personen pro Wohnungstyp
2.5-Zimmer	92 Whg.	1.3	119.6
3.5-Zimmer	96 Whg.	1.8	172.8
4.5-Zimmer	74 Whg.	2.5	185
5.5.-Zimmer	12 Whg.	2.9	34.8
Total	274 Whg.		512.2

Abb. Einwohnerpotenzial Bebauungsplanperimeter «Sonne» (*Quelle: LUSTAT Statistik Luzern, 2017)



Mit der errechneten Einwohnerzahl der neuen Überbauung «Sonne» und der Arealfläche lässt sich der Flächenbedarf pro Einwohner im Bebauungsplanperimeter ermitteln:

Arealfläche «Sonne»	Einwohnerpotenzial	Flächenbedarf pro Bewohner	Durchschnittlicher aktueller Baulandbedarf pro Einwohner Emmen
14'467 m ²	512	28 m ²	110 m ²

Der effektive Baulandbedarf pro Bewohner im Bebauungsplanperimeter liegt somit deutlich tiefer als der heutige Baulandbedarf pro Einwohner in der Gemeinde Emmen. Damit werden die Vorgaben zur Verdichtung nach innen und einem reduzierten Baulandbedarf erfüllt.



8. AUFHEBUNG RICHTPLAN SONNENHOF

Mit dem Siedlungsleitbild, dem Richtkonzept Entwicklung Sonnenplatz, dem Studienauftragsverfahren, dem städtebaulichen Gesamtkonzept Emmen und nun mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden die erwähnten Massnahmen des Richtplans (vgl. Kap. 5.8) näher bestimmt. Somit kann der kommunale Richtplan Sonnenhof ersatzlos aufgehoben werden. Die Aufhebung des Richtplans Sonnenhof erfolgt zeitlich koordiniert mit dem Bebauungsplanverfahren «Sonne» und der Teilzonenplanänderung.



9. AUSWIRKUNGEN DER ENTWICKLUNG

Auswirkungen auf Bevölkerungswachstum, Verkehr und Infrastrukturen

Gemäss Art. 4 Abs. 4 des Reglements zur Lenkung des Bevölkerungswachstums und zur qualitativen Entwicklung ist für jede wesentliche Änderung im Rahmen der Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement, Bebauungsplan, Gestaltungsplan) eine Prognose für die voraussichtlichen Auswirkungen auf das Bevölkerungswachstum sowie den Verkehr und den voraussichtlichen zusätzlichen Bedarf an Infrastruktur vorzulegen.

Durch den Bebauungsplan Sonne sind auf dem Areal Sonne zukünftig rund 140 Bewohner mehr möglich als gemäss der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (Regelbauweise) heute möglich wären.

Bezüglich der Anzahl Parkplätze wären basierend auf der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung und dem Parkplatzreglement ca. 270 Parkplätze möglich. Mit dem Bebauungsplan Sonne wird trotz höherer Dichte die Anzahl Parkplätze auf ein Maximum von 195 Parkplätzen beschränkt. Aufgrund der beschränkten Anzahl Parkplätze wird durch den Bebauungsplan Sonne weniger Verkehr erzeugt als dies in der Regelbauweise der Fall wäre.

Die Kosten der notwendigen Infrastrukturen für die Ver- und Entsorgung werden von den Grundeigentümern übernommen. Aufgrund der Arealentwicklung Sonne ergibt sich für die Gemeinde die Chance, die Gersagstrasse so umzugestalten, dass zukünftig bergwärts ein Radsteifen möglich ist. Verursacher für die Umgestaltung der Gersagstrasse ist jedoch nicht der Bebauungsplan Sonne, daher müssen diese Kosten von der Gemeinde übernommen werden und als unabhängiges Strassenprojekt betrachtet werden. Betreffend der Schulraumplanung sind die Auswirkungen der zusätzlichen 140 Bewohner gegenüber der Regelbauweise schwierig vorherzusagen. Aufgrund der zentralen Lage ist davon auszugehen, dass es in den neuen Bauten wenige Familien mit Kindern im Schulpflichten Alter geben wird. Es ist eher damit zu rechnen, dass die Wohnungen von Singles jeder Altersgruppe sowie Paaren ohne Kinder bewohnt werden.



10. WÜRDIGUNG

Der Bebauungsplan und die Teilzonenplanänderung schaffen die Voraussetzungen für die Entstehung einer städtebaulich und architektonisch attraktiven Bebauung des Areals «Sonne», einer hohen Qualität des Freiraums und der Begegnungsräume, einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität und der Erfüllung von Auflagen der Umweltgesetzgebung.

Mit der Teilzonenplanänderung werden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf Stufe Grundnutzung gesichert.

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum, als Resultat der Weiterbearbeitung des Studienauftrags, zeigen auf, wie das Areal bebaut und gestaltet werden soll. Sie erfüllen sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen und die Anforderungen der Gemeinde Emmen.

Der Gemeinderat ersucht daher den Einwohnerrat der Gemeinde Emmen sowie den Regierungsrat des Kantons Luzern den Bebauungsplan «Sonne» und die Teilzonenplanänderung zu genehmigen.