



Gemeinderat Emmen  
Rüeggisingerstrasse 22  
6021 Emmenbrücke

Brugg, 18. Mai 2022

Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Emmenbaum Nord –  
Interessenabwägung nach Art. 3 Raumplanungsverordnung (RPV)

Sehr geehrte Frau Gemeinderatspräsidentin  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» wurden wir von der Gemeinde Emmen gebeten, die Interessenabwägung aus dem bisherigen Planungsverfahren bezüglich der Unterschreitung des Grenzabstandes des Baubereichs D1 gegenüber der Nachbarparzelle Nr. 304 zusammenzufassen und übersichtlich zu gestalten. Diesem Anliegen kommen wir mit dem vorliegenden Schreiben nach.

1. Ausgangslage

Das Areal «Emmenbaum Nord» ist Teil des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Luzern Nord. Zur Entwicklung dessen nördlichen Teils zwischen der Gerliswil- und der Bahnhofstrasse hat die Gemeinde basierend auf einem Workshopverfahren den Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» erarbeitet. Zusammen mit der Teilrevision des Zonenplans sollen mit dem Bebauungsplan die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ersatzbauten, die Mobilität und den Freiraum geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wurde zwischen Juni 2020 und März 2021 erarbeitet und zusammen mit der Teilrevision im April 2021 bei den kantonalen Behörden zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 29. November 2021 nahm der Kanton zur Planung Stellung. Nach einer Überarbeitung der Unterlagen wurden diese zwischen dem 14. Februar und 15. März 2022 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage ging eine Einsprache gegen den Bebauungsplan ein. Diese wendet sich u. a. gegen die erwähnte Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes gegenüber dem Grundstück Nr. 304.

## 2. Bebauungsplan «Emmenbaum Nord»

Gemäss § 68 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Mit der beabsichtigten Umzonung der Parzellen im Bebauungsplanperimeter in die Spezielle Kernzone (K-S) soll die planungsrechtliche Grundlage für den Bebauungsplan geschaffen werden.

Der Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» setzt sich aus dem Situationsplan 1:500 und der Sonderbauvorschriften zusammen. Beide Dokumente enthalten detaillierte Vorgaben zur Lage, Dichte, Gestaltung und Erschliessung der Neubauten bzw. des Freiraums. Sie erfüllen die Vorgaben an Form und Inhalt von Bebauungsplänen gemäss § 7 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV). Die weitgehende Vollständigkeit der Unterlagen wurde im Prüfbericht des Kantons vom 29. November 2021 bestätigt.

## 3. Gesetzliche Grundlagen

Das Areal «Emmenbaum Nord» befindet sich gemäss der rechtskräftigen Ortsplanung der Gemeinde Emmen in der 6-geschossigen Kernzone (K6). In der K6 sind gemäss Art. 7 des Bau- und Zonenreglements (BZR) Gebäude mit sechs Vollgeschossen und einem Dach- oder Attikageschoss zulässig. Die ordentlichen Grenzabstände richten sich nach Art. 7 Abs. 4 BZR in Abhängigkeit zur Fassadenlänge und Geschosszahl.

Da die Gemeinde Emmen ihre Ortsplanung noch nicht an die neuen Bestimmungen des PBG angepasst hat, sind hinsichtlich der Baubegriffe und Masse weiterhin die im Anhang PBG geltenden Artikel zu beachten. In Kern-, Dorf- und Arbeitszonen, in Gebieten mit geschlossener Bauweise und zur Erhaltung architektonisch und historisch wertvoller Ortsteile können im Bau- und Zonenreglement oder in einem Bebauungsplan unter Wahrung der Gesichtspunkte der Gesundheit, des Feuereschutzes und des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes kleinere Grenzabstände festgelegt werden (§ A1-122 Abs. 6 PBG).

Baulinien und Baubereiche gehen allen anderen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor (§ 30 Abs. 4 PBG).

## 4. Planerische Würdigung

Die Inhalte des Bebauungsplans basieren auf einem Richtprojekt, das im Rahmen eines Workshopverfahrens 2016 auserkoren und 2020 weiterbearbeitet wurde. Im Synthesebericht zum Workshopverfahren vom 22. April 2016 wurde u. a. das kleinstmögliche, offene System positiv bewertet, das aus dem Kontext gewachsen scheint.

In der Gesamtwürdigung des Kantons (Vorprüfungsbericht vom 29. November 2022) wird von einer wegweisenden Planungsgrundlage für die Realisierung einer gesamtheitlich konzipierten Bebauung an zentraler Lage gesprochen. Das

ausgearbeitete Richtprojekt mit den sechs Baukörpern, deren Grund- und Dachformen, der dreiteiligen Fassadengliederung, der Durchgängigkeit des Areals für alle Anspruchsgruppen sowie die Eingliederung der Bauten in den städtischen Raum überzeugt aus kantonaler Sicht.

## 5. Interessenabwägung

### 5.1 Allgemeines

Gemäss § A1-122 Abs. 6 PBG ist für die Ausscheidung kleinerer Grenzabstände in Bebauungsplänen eine Interessenabwägung notwendig, insbesondere mit Blick auf die Gesundheit, den Feuerschutz und den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Zusätzlich abzuwägen sind weitere öffentliche und private Interessen. Ausnahmen bzw. Abweichungen von den ordentlichen Grenzabständen sind unter anderem dann zulässig, wenn im Rahmen einer Interessenabwägung öffentliche Interessen gegenüber allfälligen dagegenstehenden privaten Interessen höher zu gewichten sind. Zudem ist im Allgemeinen zu prüfen, ob entweder private oder öffentliche Interessen gegen einen Unterabstand (zur gesetzlichen Ordnung) sprechen (vgl. Botschaft des Regierungsrats an den Kantonsrat [B 62] zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe vom 22.9.2005 und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 25.1.2013, S. 63, in: Verhandlungen des Kantonsrats 2013, S. 572).

### 5.2 Methodik der Interessenabwägung

Die Interessenabwägung erfolgt in drei Schritten: Zuerst wird eine Auslegeordnung aller relevanten Interessen ermittelt. Dazu geben die Kriterien aus § A1-122 PBG wichtige Hinweise (d. h. Gesundheitsschutz, Feuerschutz, Schutz des Orts- und Landschaftsbildes). In einem zweiten Schritt werden diese ermittelten Interessen bewertet und gewichtet. Anschliessend erfolgt das gegenseitige Abwägen der Interessen.

Da die Anzahl der zu beachtenden Interessen überschaubar ist, erfolgt deren Ermittlung und Bewertung zusammen.

### 5.3 Ermittlung und Bewertung der relevanten Interessen

#### Gesundheitsschutz

Grenzabstände, d. h. Abstandsvorschriften, sollen private Interessen des Nachbarn wahren, indem zahlreiche Einflüsse von Bauten und ihrer Benutzung auf die Nachbargrundstücke wie Beeinträchtigung von Besonnung und Belichtung, Belüftung und Aussicht, Schattenwurf, Einsehbarkeit, Gerüche usw. gemindert werden sollen. Die in der Ortsplanung bzw. mit dem Bebauungsplan festgelegten Abstände haben diese Kriterien zu berücksichtigen. Sie sind so festzulegen, dass Sinn und Zweck der Abstandsvorschriften möglichst umfassend gewahrt werden.

Wie unten noch aufgezeigt wird, gibt es keine Gründe, welche in wohnhygienischer Hinsicht gegen den vorgesehenen Grenzabstand des Baubereiches D1 sprechen. Die Hauptausrichtung des Gebäudes auf Grundstück Nr. 304 liegt nicht im Bereich des hier beanstandeten Grenzabstandes. Es kann hierzu auf die untenstehenden Ausführungen verwiesen werden.

## Feuerschutz

Im Zentrumsgebieten sind geringere Grenz- und Gebäudeabstände häufig anzutreffen. Bezüglich des Feuerschutzes werden hierfür regelmässig von der Gebäudeversicherung Ausnahmen von den ordentlichen Gebäudeabständen bewilligt, wenn gewisse feuerschutzpolizeiliche Massnahmen umgesetzt werden. Es ist nicht ersichtlich, dass aus Gründen des Feuerschutzes der vorgesehene Abstand von Baubereich D1 zum Grundstück Nr. 304 unzulässig wäre. Trotz der Unterschreitung des ordentlichen Grenzabstandes kann mittels entsprechender Massnahmen (z. B. eines der beiden Gebäude mit nicht brennbarer Fassadenbekleidung) der Feuerschutz gegenüber dem Gebäude auf dem Grundstück Nr. 304 sichergestellt werden.

## Schutz des Orts- und Landschaftsbildes

Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind zu untersagen, wenn sie durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen (§ 140 Abs. 1 PBG). Eine Verdichtung mit geringeren Grenzabständen ist mit Blick auf das Ortsbild keineswegs einer guten Eingliederung abträglich. Wie noch auszuführen sein wird, überzeugen der Bebauungsplan und das Richtprojekt sowohl in architektonischer wie auch in städtebaulicher Hinsicht.

Verschiedene Elemente des Richtprojekts tragen dazu bei, dass sich die Neubauten gut in das Orts- und Landschaftsbild eingliedern: Die Überbauung weist eine feinkörnige Bebauung auf. Schmale Gassen, die sich nach aussen öffnen, ermöglichen vielfältige Sichtbezüge zu den angrenzenden Liegenschaften. Die innerstädtische Dichte der Bebauung wird durch die klare Dreiteilung der Gebäude (d. h. Sockel, Hauptteil, Dach), die gemeinschaftlichen Terrassen und die innenliegenden Höfe gebrochen. Alle Gebäude verfügen über den gleichen, charakteristischen Dachabschluss mit Schrägdach. Dies führt dazu, dass die im Strassenraum wahrgenommene Traufhöhe einer 7-geschossigen Bebauung entspricht und die maximal neun Vollgeschosse weniger deutlich zum Ausdruck kommen.

Der Bebauungsplan und das Richtprojekt zeigen ein einheitliches bauliches Ganzes. Die Anordnung der Gebäude innerhalb des Bebauungsplanperimeters (mit ihren Gebäudeabständen) ist bewusst gewählt und ermöglicht eine ausgewogene Verteilung der Baumasse. Es ist daher naheliegend, dass ein sorgsamer und gleichmässiger Übergang auch zum Gebiet ausserhalb des Bebauungsplanperimeters geboten ist. Dies wird mit dem vorgesehenen Grenzabstand zwischen Baubereich D1 und Grundstück Nr. 304 erreicht.

Das Bebauungsplangebiet eignet sich für eine Verdichtung im Zentrum von Emmenbrücke (siehe unten). Die unmittelbare und weitere Umgebung des Bebauungsplangebietes befindet sich ebenfalls in einer baulichen Umbruchsphase. Zahlreiche Projekte geben dem Zentrum von Emmenbrücke eine neue architektonische Identität (z. B. Seetalplatz). Die vorgesehene Baustruktur auf dem Areal «Emmenbaum Nord» gleicht sich seiner Umgebung an und trägt seinen Beitrag zu einer städtebaulichen Entwicklung bei.

## Verdichtung und haushälterischer Umgang mit Boden

In zahlreichen kantonalen, regionalen und kommunalen Dokumenten wird das Interesse an einer Entwicklung des Areals «Emmenbaum Nord» dokumentiert. Dazu gehören u. a. der Kantonale Richtplan, das Zukunftsbild LuzernPlus 2030 der Region LuzernPlus, das Agglomerationsprogramm der Agglomeration Luzern sowie das Siedlungsleitbild und das Städtebauliche Gesamtkonzept der Gemeinde Emmen.

In allen erwähnten Dokumenten wird das Gebiet «Emmenbaum Nord» sinngemäss als Zentrumsgebiet definiert, welches sich zu einem dichten, durchmischten Quartier mit der Gerliswilstrasse als kompakten Stadtboulevard entwickeln soll (Auszug aus dem Städtebaulichen Gesamtkonzept). Gemäss ersten Abschätzungen könnte auf dem Areal Wohnraum für bis zu 270 Einwohner geschaffen werden.

Neben den dokumentierten Planungsabsichten sprechen auch die Standortvorteile für eine Verdichtung an diesem Ort: Der Bebauungsplanperimeter liegt inmitten von Emmen an zentraler Lage mit ausgezeichneten Verbindungen des öffentlichen Verkehrs (Busbahnhof Emmenbrücke, Bahnhof Emmenbrücke). Auch eine gute Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr ist gegeben. Das Bebauungsplangebiet liegt gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Emmen in der 6-geschossigen Kernzone. Damit ist seitens des kommunalen Planungsträgers bereits eine Verdichtung dokumentiert worden. Der Bebauungsplan trägt dem raumplanerischen Interesse der Verdichtung und den Vorgaben der übergeordneten Planungsträger Rechnung. Dies impliziert auch, dass auf dem Areal mehr Volumen, höhere Gebäude und auch geringere Grenz- und Gebäudeabstände resultieren können als gemäss Regelbauweise.

## Private Interessen

Die einzelnen privaten Interessen des Grundeigentümers des Grundstück Nr. 304 wurden im Kapitel Gesundheitsschutz aufgezählt (vgl. Seite 3). Sie werden durch den Bebauungsplan aber nicht ungebührlich tangiert bzw. können auch mit dem vorliegenden Bebauungsplan gewahrt werden.

Der Baubereich D1 des Bebauungsplangebietes liegt nordwestlich gegenüber dem bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Nr. 304. Eine mögliche Hauptausrichtung des bestehenden Gebäudes wie allenfalls eines Ersatzneubaus ist durch einen Neubau im Baubereich D1 nicht betroffen. Die Nutzer der Liegenschaft auf dem Grundstück Nr. 304 werden daher weder hinsichtlich Belichtung, Besonnung oder Aussicht übermässig beeinträchtigt. Die Fassaden mit dem höchsten Fensteranteil befinden sich beim bestehenden Gebäude auf der Nordost- bzw. Südwestseite.

Gegenüber dem Baubereich D1 sind Erschliessungen und Nebenräume angeordnet. Auch bei einem allfälligen Ersatzneubau mit Wohnungen dürften die Wohnungen nicht auf diese Seite ihre Hauptausrichtung haben. Gemäss § 152 Abs. 1 PBG ist der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, verboten. Zudem müssen Räume, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, genügend belichtet und lüftbar sein (§ 153 Abs. 1 PBG). Ausschliesslich auf die Seite mit dem hier fraglichen Grenz- und Gebäudeabstand zum Baufeld D1 orientierte Wohnungen wären somit gar nicht zulässig. Schliesslich ist es naheliegend, dass bei einem Ersatzneubau (wie beim heutigen Gebäude) die Wohnungen gegen die Zentralschweizer Berge ausgerichtet werden (d. h. Richtung Südwesten). Gegenüber dieser Fassade werden mit dem Bebauungsplan seitliche Durchblicke nördlich und südlich der Baubereiche F1 bzw. F2 sichergestellt. Mit anderen Worten sind weder der Eigentümer des Grundstücks Nr. 304 noch die Nutzer dieser Liegenschaft nachteilig von dem vorgesehenen Grenz- und Gebäudeabstand zum Baufeld D1 betroffen. Der vorgesehene Grenzabstand des Baufeldes D1 wirkt sich nicht negativ auf die Gesundheit bzw. die Wohnhygiene der Bewohner des Grundstücks Nr. 304 aus.

Das für die vorliegende Interessenabwägung erstellte Schattendiagramm zeigt zudem auf, dass gegenüber einer nach Regelbauweise erstellten Bebauung keine Verschlechterung der Besonnung für das Grundstück Nr. 304 erfolgt. An einem mittleren Wintertag wird das Grundstück Nr. 304 im Zeitraum von 8.00 bis 17.00 Uhr vom Schatten des benachbarten Gebäudes gar nicht tangiert (siehe Schattendiagramme in der Beilage).

#### 5.4 Abwägen der Interessen und Fazit

Wie sich gezeigt hat, werden die bei der Festlegung eines Grenzabstands zu berücksichtigenden privaten Interessen des benachbarten Eigentümers vorliegend nicht tangiert. Soweit ersichtlich, macht der Einsprecher auch nicht andere private Interessen geltend, als die hier geprüften. Demnach sind keine Beeinträchtigungen privater Interessen des Einsprechers auszumachen.

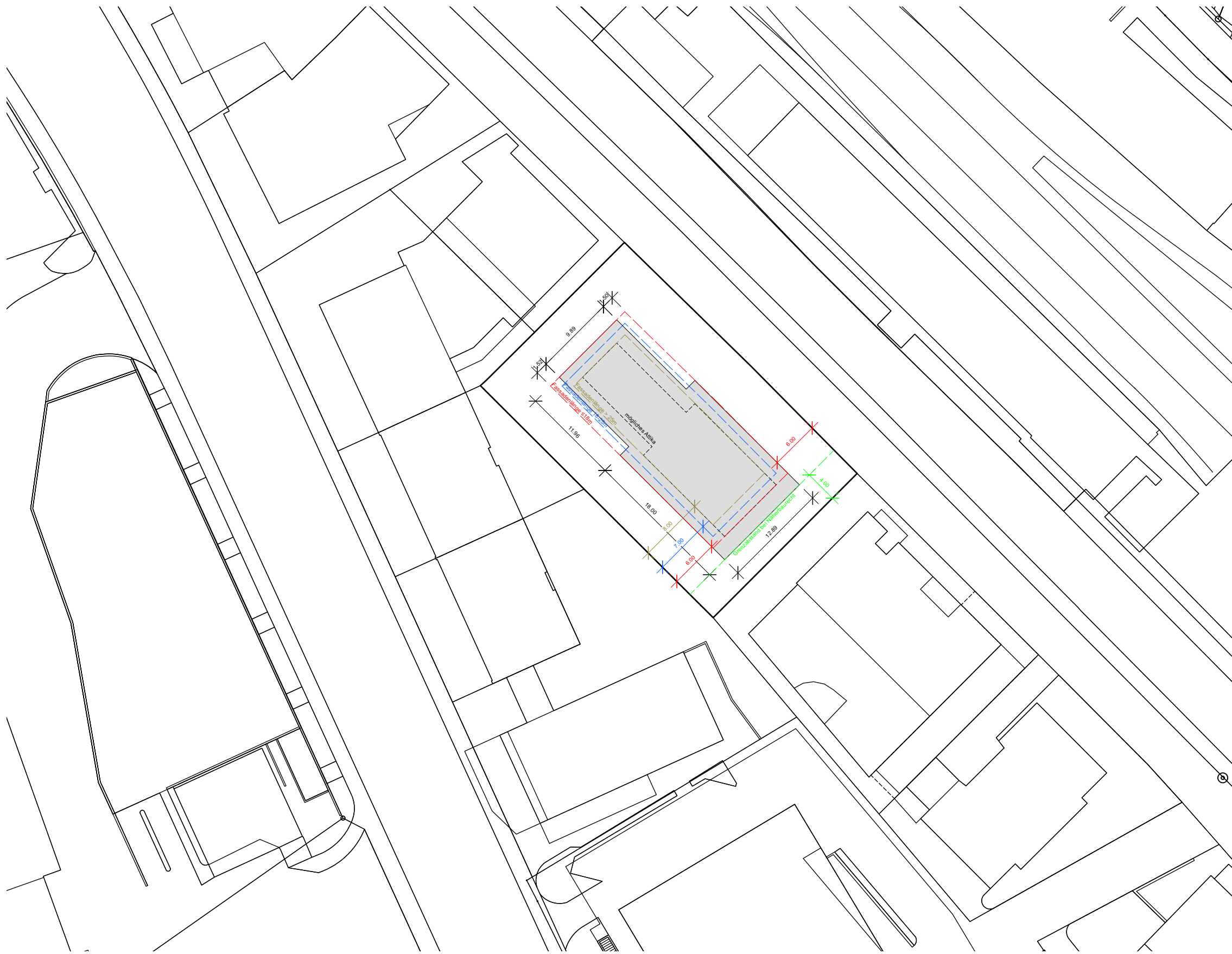
Nach dem Gesagten sind keine privaten Interessen der Bewohner bzw. der Eigentümerschaft des Grundstücks Nr. 304 ersichtlich, welche gegen den vorgesehenen Grenzabstand sprechen. Im Gegenzug bestehen erhebliche öffentliche Interessen, den Bebauungsplan «Emmenbaum Nord» und damit den Grenzabstand des Baubereichs D1 wie beantragt festzulegen.

Metron Raumentwicklung AG

Saša Subak  
dipl. Kulturingenieur ETH/SIA, MAS ETH in Raumplanung

Beilagen:

- Emmenbaum Nord, Baurecht, Situationsplan und Ansicht 1:200, Planergemeinschaft Mirlo Urbano/Bruehlmann Loetscher
- Emmenbaum Nord, Regelbauweise Schatten isoliert, Situationspläne 1:200, mittlerer Sommertag bzw. Wintertag, Planergemeinschaft Mirlo Urbano/Bruehlmann Loetscher
- Emmenbaum Nord, Richtprojekt Schatten isoliert, Situationspläne 1:200, mittlerer Sommertag bzw. Wintertag, Planergemeinschaft Mirlo Urbano/Bruehlmann Loetscher



### BZR § 7 Abs. 4 Grenzabstand

Der seitliche Grenzabstand hat bei Bauten bis 4 Vollgeschosse zu betragen:  
 a) für Bauten bis 18m Fassadenlänge: mind. 4m  
 b) für Bauten von 18 bis 25m Fassadenlänge: mind. 5m  
 c) für Bauten von mehr als 25m Fassadenlänge: mind. 6m

Bei Bauten von mehr als vier Vollgeschossen erhöhen sich die unter lit. a, b und c festgelegten Grenzabstände um je 1m pro Vollgeschoss.

Diese Abstandsvorschriften gelten von der Bau- resp. Strassenabstandslinie rückwärts gerechnet bis auf höchstens 25m Tiefe; bei mehr als 25m Tiefe hat jedes Gebäude nach allen Richtungen einen Grenzabstand gleich der halben Höhe der dem Nachbarn zugekehrten Fassade, mindestens aber 4m und auf alle Fälle die in lit. a, b und c enthaltenen Mindestabstände einzuhalten.

Das gesamte Gebäude hat die Abstandsvorschriften einzuhalten.

### BZR § 39 Abs. 2

Aus Gründen des Ortsbildschutzes und des Strassenbildes sowie bei verdichteter Bauweise können die Grenz- und Gebäudeabstände mit Bewilligung des Gemeinderates unterschritten werden.

### BZR § 39 Abs. 3

Innerhalb der Kern-, Industrie- und Gewerbebezonen sowie dort, wo diese an die Zone UeG grenzen, wird kein Mehrlängenzuschlag berechnet.

±0.00= 436.65 m ü.M.

## Emmenbaum Nord

**Baurecht**  
1:200

**BZR § 7 Abs. 3 "Kernzone K6"**

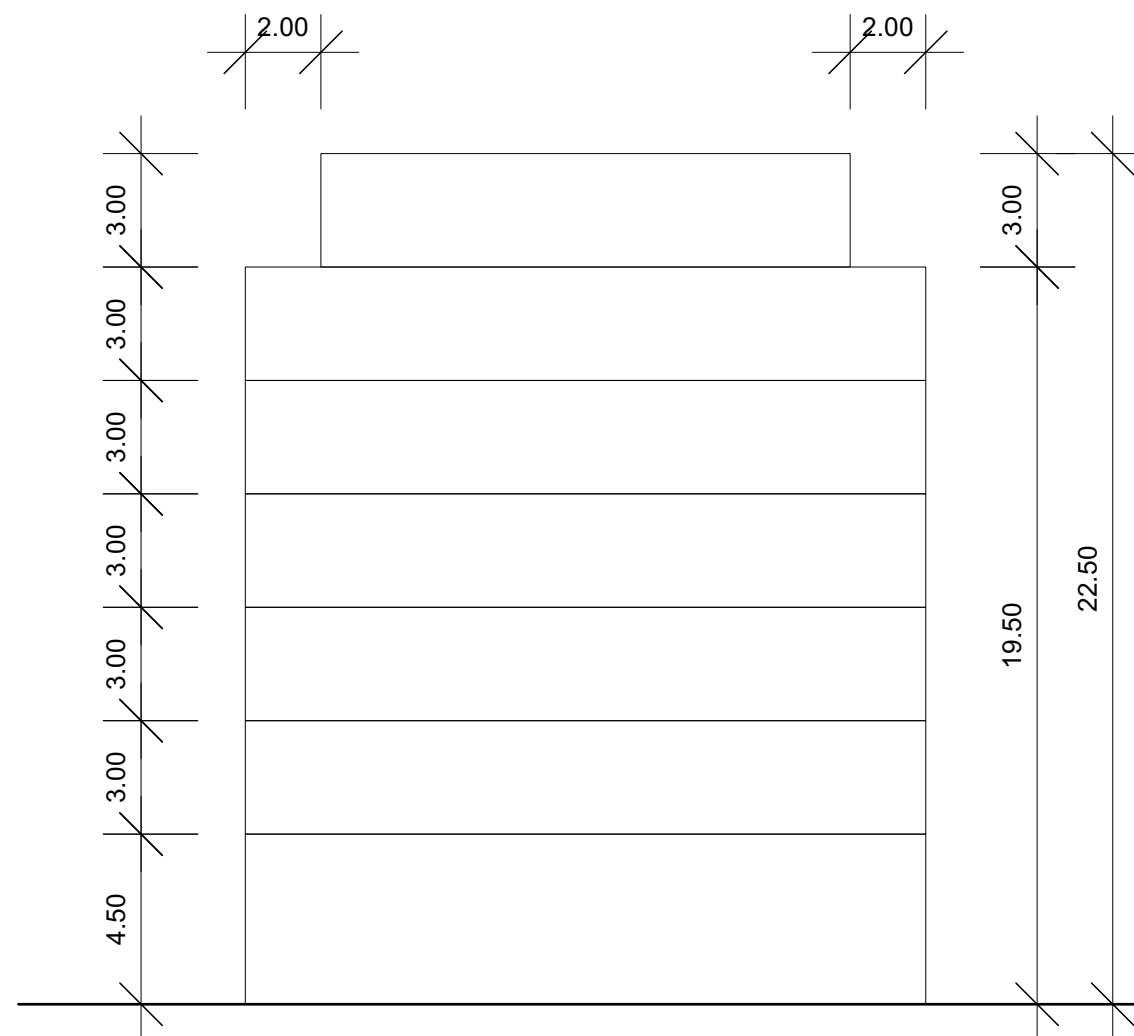
6 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss

**BZR § 7 Abs. 4**

Die äussersten Gebäudeteile der Attikageschosse müssen allseitig mind. 2m von der Fassade der Vollgeschosse zurückversetzt sein (ausgenommen Treppen- und Liftanlagen von max. 1/3 einer Fassadenlänge). Ein Vordach darf höchstens auf ein Drittel einer Fassadenlänge als offener Gebäudeteil bis an die Fassadenflucht gesetzt werden.

**PBG § A1- 139 Abs. 1**

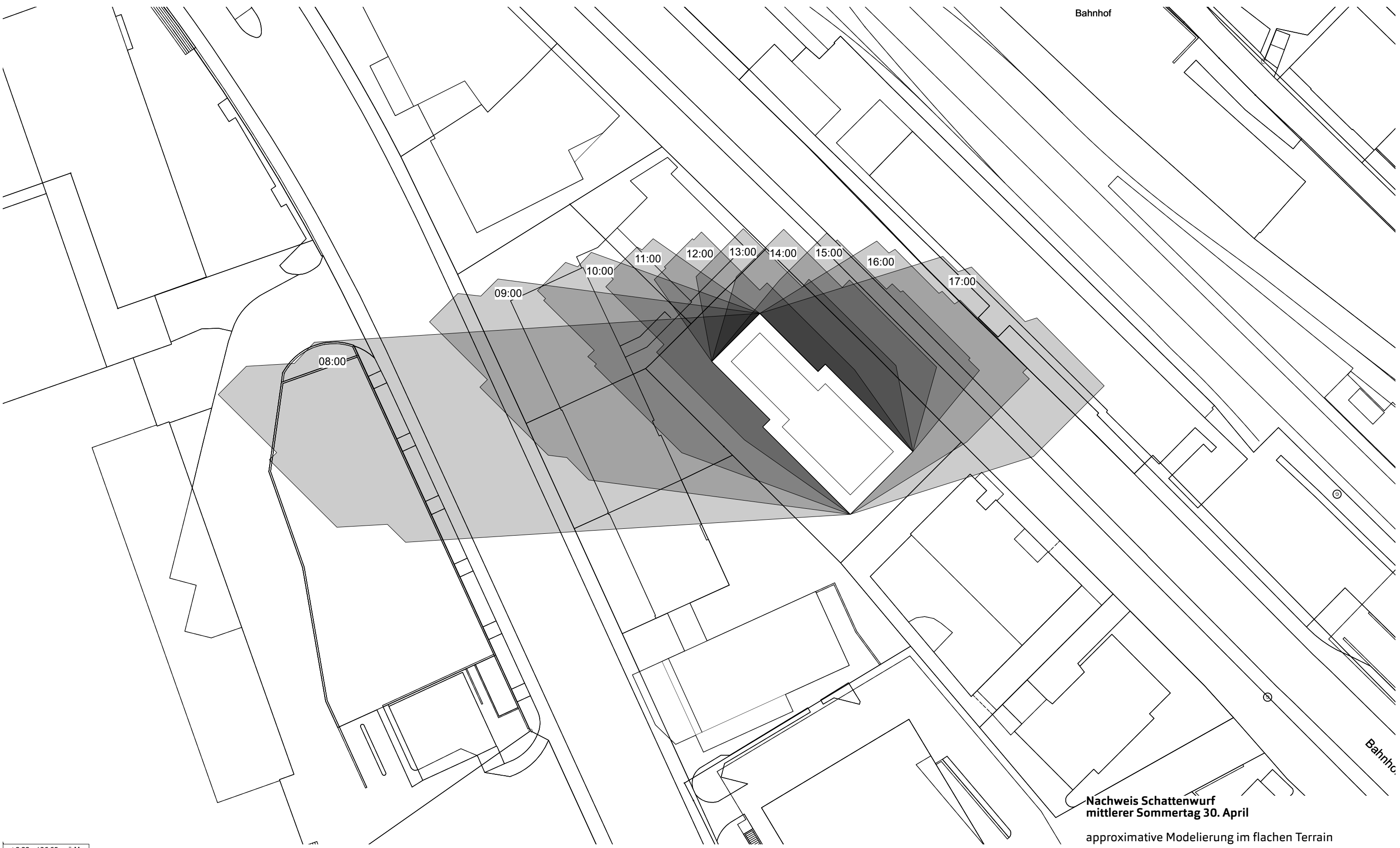
Die Gebäudehöhe ergibt sich aus der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Dabei dürfen für die Höhe der einzelnen Geschosse im Durchschnitt höchstens 3 m eingesetzt werden. Bei Bauten mit Geschäfts- und Gewerbebetrieben kann gesamthaft ein Zuschlag bis zu 1,5 m gewährt werden, wenn es nachweisbar betriebsbedingt ist.



±0.00= 436.65 m ü.M.

# Emmenbaum Nord

**Baurecht**  
1:200



Bahnhof

Bahnhof

08:00

09:00

10:00

11:00

12:00

13:00

14:00

15:00

16:00

17:00

**Nachweis Schattenwurf  
mittlerer Sommertag 30. April**

approximative Modellierung im flachen Terrain

±0.00= 436.65 m ü.M.

# Emmenbaum Nord

## Regelbauweise Schatten isoliert 1:200

PROJEKTADRESSE  
Gerliswilstrasse/ Bahnhofstrasse, Emmenbruecke

AUFTRAGGEBER  
Gesellschaft Emmenbaum-Nord

ARCHITEKTUR  
Mirlo Urbano Architekten GmbH, www.mirlourbano.ch

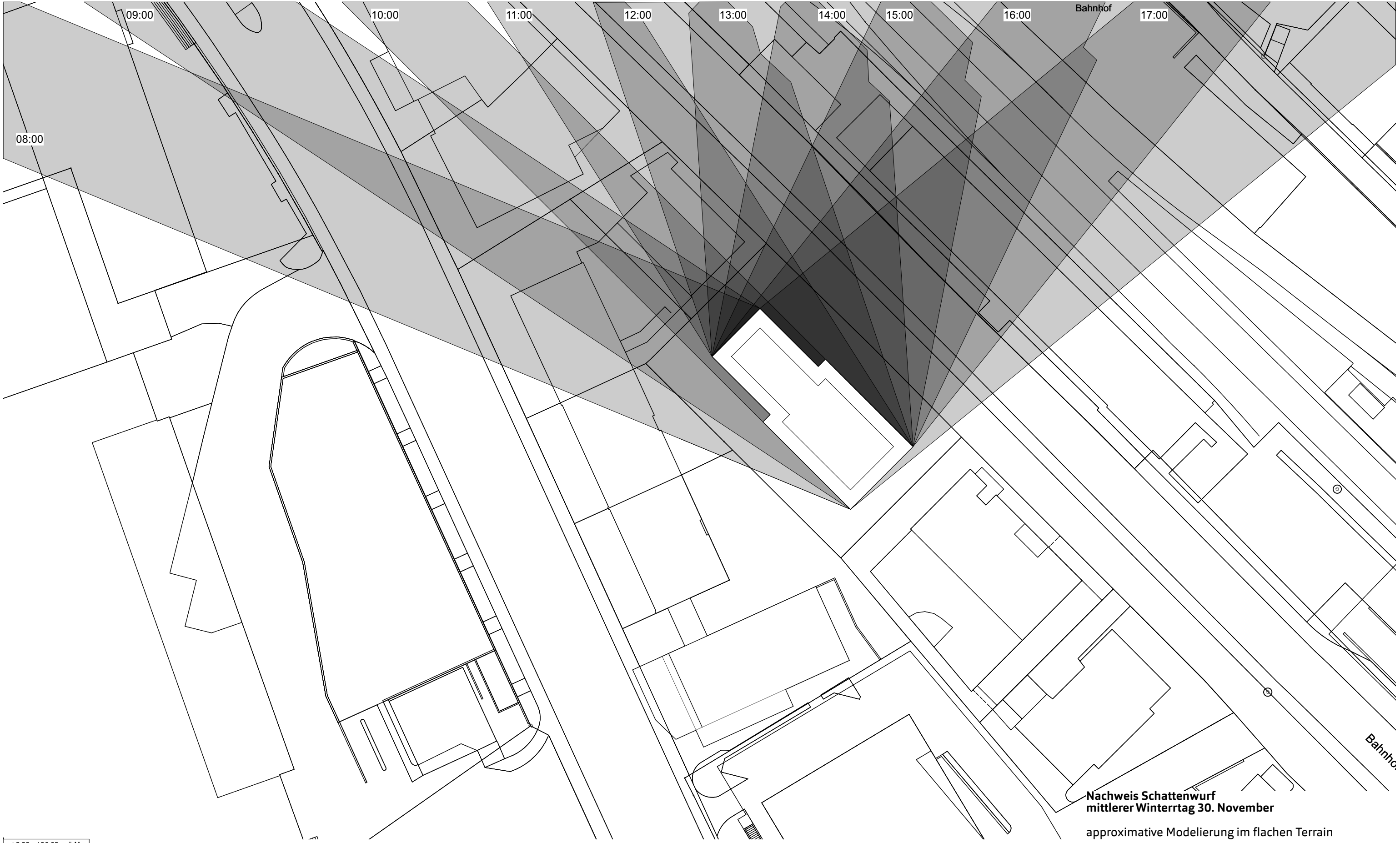
DATUM  
03.12.21

PLAN - NR  
-Regelb.

FORMAT  
DIN A3

SEITE





**Nachweis Schattenwurf  
mittlerer Wintertag 30. November**  
approximative Modellierung im flachen Terrain

# Emmenbaum Nord

## Regelbauweise Schatten isoliert 1:200

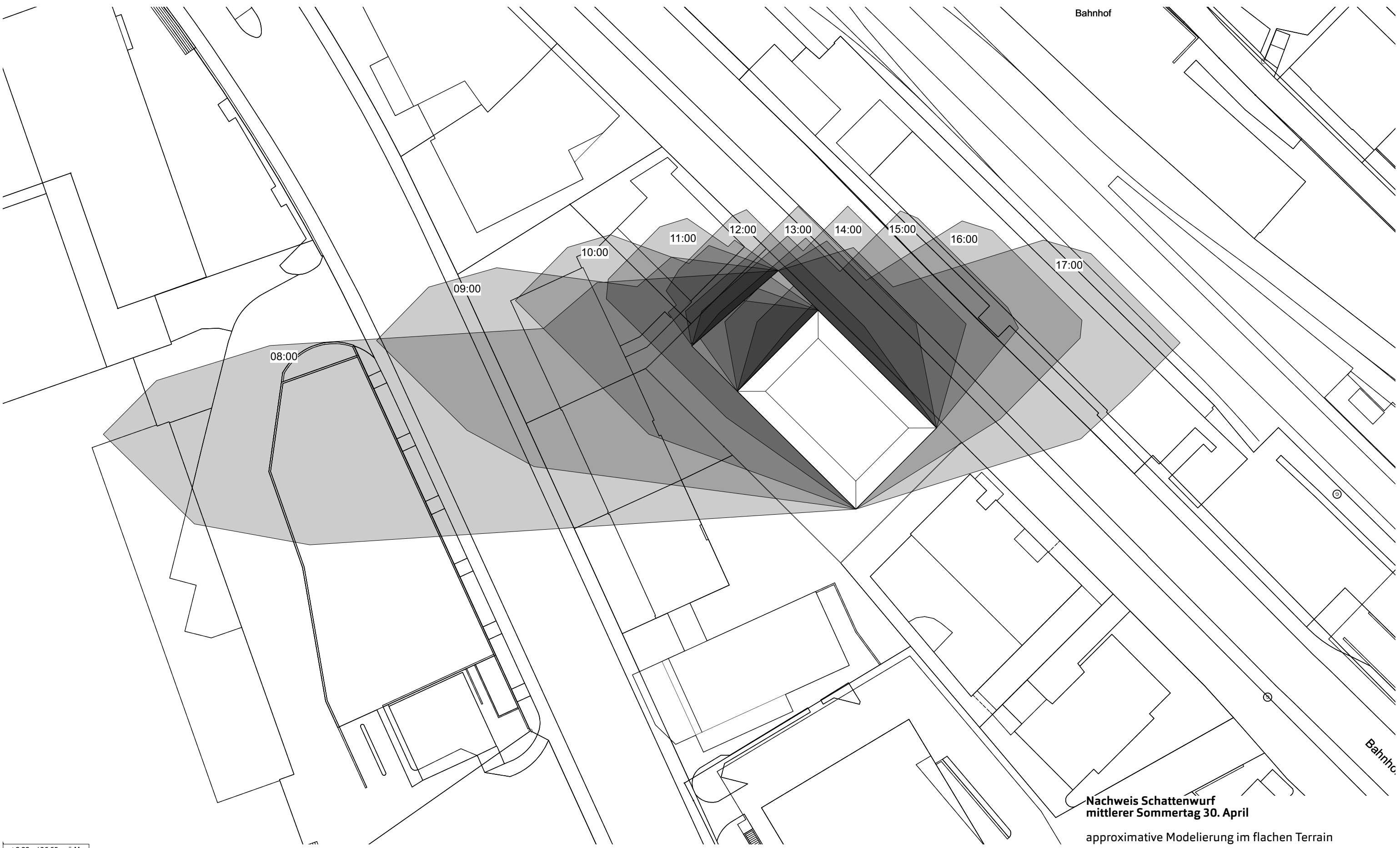
PROJEKTADRESSE  
Gerliswilstrasse/ Bahnhofstrasse, Emmenbruecke

AUFTRAGGEBER  
Gesellschaft Emmenbaum-Nord

ARCHITEKTUR  
Mirlo Urbano Architekten GmbH, www.mirlourbano.ch

DATUM 03.12.21 PLAN - NR -Regelb. FORMAT DIN A3 SEITE





Bahnhof

Bahnhof

±0.00= 436.65 m ü.M.

**Nachweis Schattenwurf  
mittlerer Sommertag 30. April**  
approximative Modellierung im flachen Terrain

# Emmenbaum Nord

# Richtprojekt Schatten isoliert

1:200

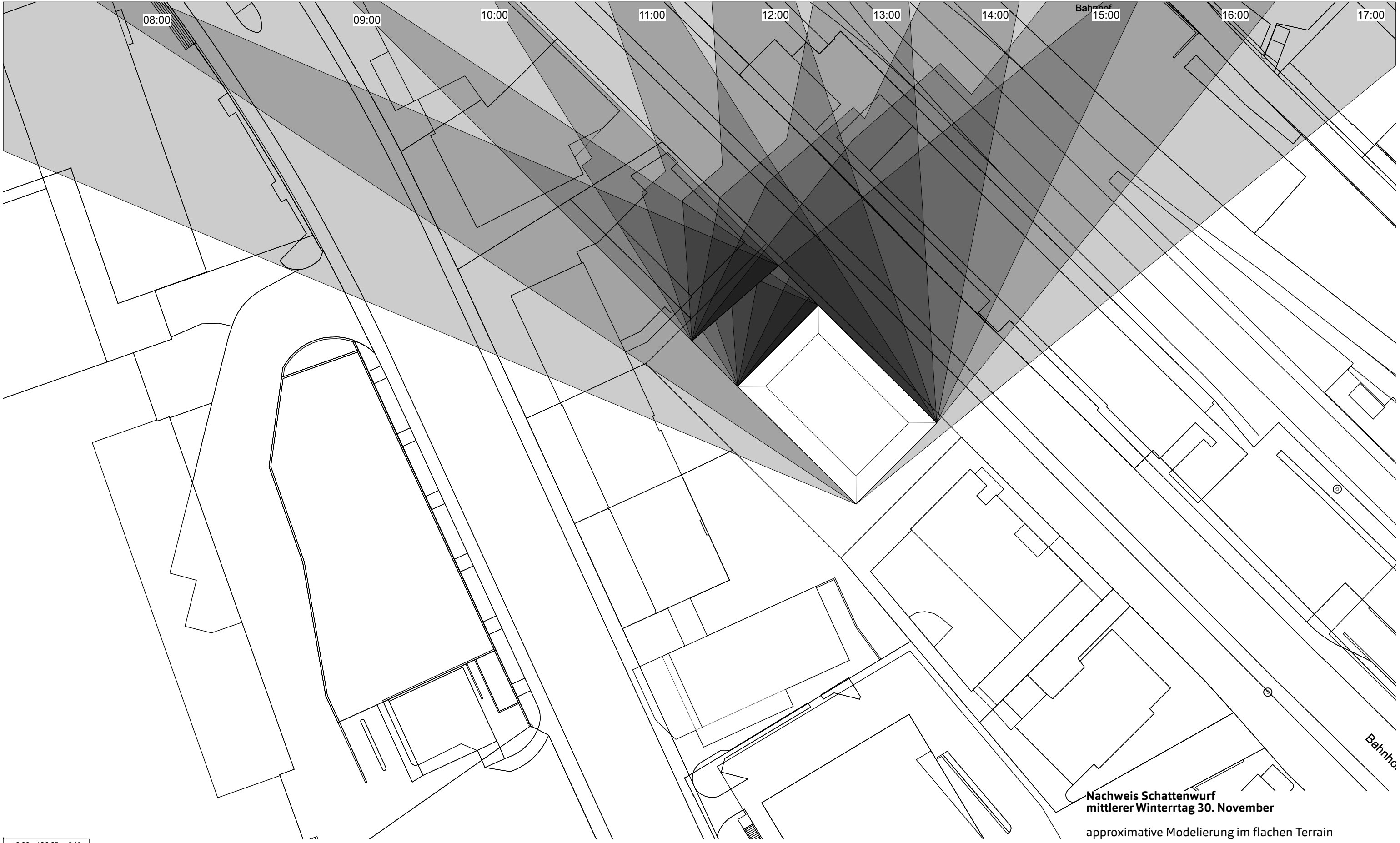
PROJEKTADRESSE  
Gerliswilstrasse/ Bahnhofstrasse, Emmenbruecke

AUFTRAGGEBER  
Gesellschaft Emmenbaum-Nord

ARCHITEKTUR  
Mirlo Urbano Architekten GmbH, www.mirlourbano.ch

DATUM 03.12.21 PLAN - NR -RP FORMAT DIN A3 SEITE





±0.00= 436.65 m ü.M.

**Nachweis Schattenwurf**  
**mittlerer Wintertag 30. November**  
 approximative Modellierung im flachen Terrain

# Emmenbaum Nord

# Richtprojekt Schatten isoliert

1:200

PROJEKTADRESSE  
 Gerliswilstrasse/ Bahnhofstrasse, Emmenbruecke

AUFTRAGGEBER  
 Gesellschaft Emmenbaum-Nord

ARCHITEKTUR  
 Mirlo Urbano Architekten GmbH, www.mirlourbano.ch

DATUM 03.12.21  
 PLAN - NR -RP  
 FORMAT DIN A3  
 SEITE

