

Gemeinde Emmen



Bebauungsplan Emmenbaum Nord, Teilrevision Zonenplan Emmenbaum Nord

Mitwirkungsbericht

Vom Gemeinderat am 26. Januar 2022 verabschiedet.



Öffentliche Mitwirkung

Gemäss § 6 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern fand vom 23. August bis 6. Oktober 2021 die Mitwirkung zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord statt. Aufgelegen sind jene Unterlagen, welche am 21. April 2021 vom Gemeinderat zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet wurden. Mit dieser Mitwirkung konnten sich interessierte und betroffene Privatpersonen, Parteien und Vereine zu den geplanten Massnahmen äussern. Ziel der Mitwirkung ist es, dass noch vor der öffentlichen Auflage gewisse Optimierungen an den Planungsinhalten vorgenommen werden können.

Im Rahmen der Mitwirkung zum Bebauungsplan Emmenbaum Nord wurden fünf Stellungnahmen eingereicht. In den nachfolgenden Tabellen werden die Eingaben thematisch gegliedert aufgeführt. Zu jeder Eingabe nimmt der Gemeinderat Stellung, zudem wird aufgeführt, ob und wie die Dokumente zum Bebauungsplan geändert werden.

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
2	Bau- und Nutzungsvorschriften	5
3	Gestaltung.....	5
4	Mobilität.....	7
5	Freiraum	9
6	Umwelt	11

Teilnehmende

Zwei Ortsparteien

Ortsplanungskommission der Gemeinde Emmen OPK

Umwelt und Naturschutzkommission der Gemeinde Emmen UNK

Eine juristische Person

1 Allgemeines

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
1.1	Der Bebauungsplan und eine gewisse Einheitlichkeit in der Gestaltung der einzelnen Gebäude begrüßen wir sehr. Dieser Ort eignet sich dank seiner Lage und Verkehrsanbindung (v.a. ÖV) sehr gut zur Verdichtung. Bei dieser Verdichtung ist der Begrünung, der Durchgängigkeit für Fussgänger und Velofahrende und vor allem einer hohen Aufenthaltsqualität ein sehr hohes Gewicht beizumessen, was im vorliegenden Bebauungsplan aus unserer Sicht der Fall ist.	Wird positiv zur Kenntnis genommen.	-
1.2	Grundsätzlich bedauern wir es — wir wurden nie angefragt dass unser Grundstück Nr. 304 und auch das Grundstück Nr. 306 (Pensionskasse der Gemeinde Emmen) nicht auch zum Bebauungsplanareal genommen wurden. Auch diese beiden Grundstücke gehören zum Perimeter "Emmenbaum-Nord". Wir sind der Meinung, dass dies möglich und sinnvoll gewesen wäre, obwohl auf unserem Grundstück im Moment kein unmittelbarer Handlungsbedarf für einen Neubau besteht.	Wird zu Kenntnis genommen.	-

2 Bau- und Nutzungsvorschriften

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
2.1	Wir nehmen zur Kenntnis, dass auf dem Bebauungsplan-Areal eine deutliche höhere Nutzung möglich sein wird (7 Vollgeschosse plus 2 Dachgeschosse). Wir können uns damit einverstanden erklären, würden aber erwarten, dass im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung auch für die anderen Grundstücke im Areal diese Möglichkeiten geschaffen werden.	Aussagen zur zukünftigen Dichte, welche im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision festgelegt werden, können zu diesem Zeitpunkt noch nicht gemacht werden.	-

3 Gestaltung

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
3.1	<u>Antrag zu Art. 11 Grundsatz und Art. 12 Fassaden:</u> Es dürfen nicht alle Baubereiche die gleichen Fassadengestaltung aufweisen.	Der Artikel wird so angepasst, dass eine unterschiedliche Fassadengestaltung gefordert wird. Die Dreiteiligkeit mit Sockel, Regelgeschosse und Dach muss jedoch zwingend beibehalten werden und ist das verbindende Glied zwischen den einzelnen Baubereichen.	Art. 11 Abs. 1: Die Neubauten haben eine dreiteilige Fassadengliederung aufzuweisen, bei der die Elemente Sockel, Regelgeschoss und Dach klar erkennbar sind. Mit der Fassadengestaltung ist die Individualität der einzelnen Bauten zu unterstützen.
3.2	<u>Antrag zu Art. 14, Abs. 4 Dachgestaltung:</u> PV-Anlagen sollen 0.8 m über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragen dürfen.	Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst. Da die Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche montiert werden, und die Dachfläche mindestens 20cm unter dem höchsten Punkt des Gebäudes liegt, können	Art. 14 Abs. 4 SBV: Technische Aufbauten dürfen nur dann über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragen, wenn sie

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		die Photovoltaikanlagen mindestens 1.0 m beanspruchen.	<p>technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Das Mass beschränkt sich dabei auf 1.5 m, bei Photovoltaikanlagen auf 0.6 m 0.8 m.</p> <p>Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden. Sie haben sich so in die Gebäude zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>
3.3	<p><u>Antrag zu Art. 14, Abs. 4 Dachgestaltung:</u> Das Mass von 60 cm ist zu erhöhen oder der Konflikt ist mit einer und/oder – Formulierung zu entschärfen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Anforderung des SNBS-Gold-Standards (oder eines gleichwertigen Standards) wird begrüsst. Hingegen befürchten wir, dass die Erstellung von Photovoltaik-Anlagen auf den Flachdächern durch die gleichzeitige Forderung nach Begrünung und die Vorgabe eines maximalen Hochpunktes der PV-Anlagen von 60 cm über dem Dach erschwert wird. Aus unserer Erfahrung kann eine Begrünung mit PV-Anlage nur mit einem genügend grossen Abstand der PV-Anlage vom Dach sinnvoll realisiert werden.</p>	Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend angepasst. Da die Photovoltaikanlagen auf der Dachfläche montiert werden, und die Dachfläche mindestens 20cm unter dem höchsten Punkt des Gebäudes liegt, können die Photovoltaikanlagen mindestens 1.0 m beanspruchen.	<p>Art. 14 Abs. 4 SBV: Technische Aufbauten dürfen nur dann über den höchsten Punkt des Gebäudes hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Das Mass beschränkt sich dabei auf 1.5 m, bei Photovoltaikanlagen auf 0.6 m 0.8 m.</p> <p>Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt angeordnet werden. Sie haben sich so in die Gebäude zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.</p>

4 Mobilität

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
4.1	<p><u>Antrag zu Art. 29 Abstellplätze für Velos und Motorräder:</u> Die Langzeitabstellplätze sind gedeckt auszuführen.</p>	<p>Die Sonderbauvorschriften werden entsprechend ergänzt.</p>	<p>Art. 26 Abs. 2: Die Kurzzeitabstellplätze sind ebenerdig und ungedeckt zu erstellen und dürfen nicht in einem abschliessbaren Raum angeordnet werden. Die Langzeitabstellplätze sind in einem abschliessbaren Raum, vorzugsweise ebenerdig, anzuordnen. Mindestens 25%, oder gemäss den Vorgaben des BZR, der Langzeitabstellplätze sind mit einem Elektroanschluss zu versehen. Bei guter Anbindung an einen Lift ist auch eine Platzierung in den Unter- oder in den Sockelgeschossen (1. OG) möglich.</p>
4.2	<p><u>Antrag zu Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen:</u> Eine weitere Reduktion soll geprüft werden.</p>	<p>Die maximale Anzahl an Parkplätzen wird von 126 auf 110 PP reduziert.</p>	<p>Art. 29 Abs. 1: Insgesamt sind mindestens 77 Parkfelder bzw. maximal 126 110 Parkfelder (PF) zu erstellen. Die zulässigen minimalen und maximalen PF für Bewohner und Personal sowie</p>

			die minimale und maximale Anzahl PF für Besucher und Kunden sind pro Baubereich wie folgt festgelegt: <i>Tabelle siehe SBV</i>
4.3	<p><u>Antrag zu Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen:</u> Eine Reduktion der Obergrenze der Reduktionsfaktoren um mindestens weitere 10 Prozentpunkte.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Anzahl der Auto-Parkplätze wurde gegenüber der VSS-Norm richtigerweise reduziert. Die Reduktionsfaktoren von 20-40% beim Gewerbe und insbesondere von 40-50% beim Wohnen scheinen uns angesichts der zentralen Lage und der hervorragenden Erschliessung mit dem ÖV (Bahnhof, Bus) aber immer noch zu hoch. Andere Überbauungen an vergleichbarer Lage wie z.B. die neue kantonale Verwaltung am Seetalplatz rechnen mit deutlich weniger Parkplätzen im Verhältnis zur Anzahl Arbeitsplätze.</p>	Die maximale Anzahl an Parkplätzen wird von 126 auf 110 PP reduziert.	Art. 29 Abs. 1: Insgesamt sind mindestens 77 Parkfelder bzw. maximal 126 110 Parkfelder (PF) zu erstellen. Die zulässigen minimalen und maximalen PF für Bewohner und Personal sowie die minimale und maximale Anzahl PF für Besucher und Kunden sind pro Baubereich wie folgt festgelegt: <i>Tabelle siehe SBV</i>
4.4	<p><u>Antrag zu Art. 30 Abstellplätze für Personenwagen:</u> Die Parkplätze dürfen nur von den Bewohnern, Beschäftigten, Besucher und Kunden des Bebauungsplangebiets genutzt werden. Fremdvermietungen sollen verboten werden.</p>	Bisher ist dem Gemeinderat kein Problem bei Fremdvermietungen bekannt. Da die Anzahl an Parkplätzen für das Bebauungsplangebiet Emmenbaum Nord stark beschränkt ist, ist davon auszugehen, dass keine Parkplätze fremdvermietet werden. Sollte es jedoch zukünftig bei Fremdvermietungen zu Problemen kommen, soll das Problem mit einer kommunal geltenden Regelung gelöst werden, und nicht im Rahmen von Bebauungsplänen.	-

4.5	Zwischen unserem Grundstück Nr. 304 und dem Areal-Grundstück Nr. 303 ist eine "Gasse" vorgesehen (Freiraumtyp 3). Wir weisen darauf hin, dass dieser Zwischenraum benötigt wird, um die Einfahrt zur Einstellhalle auf Nr. 304 sicherzustellen. Es besteht diesbezüglich ein gegenseitiges Fahrwegrecht. Eine Zweckentfremdung ist aus unserer Sicht ausgeschlossen.	Die Zufahrt zu Ihrer Einstellhalle über das Grundstück Nr. 303 wird weiterhin möglich sein (Bestandesgarantie).	-
-----	--	---	---

5 Freiraum

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
5.1	<u>Antrag zu Art. 21 Freiraumtyp 3 (Gassen):</u> Es ist zu prüfen, ob die Gassen mit punktuellen Elementen zusätzlich begrünt werden kann.	Mit der Fassadenbegrünung gemäss Art. 11 SBV werden die Gassen bereits begrünt. Von zusätzlichen Begrünungselementen wird abgesehen, damit die Gassen ihre Durchlässigkeit für den Langsamverkehr behalten und auch die Sichtverbindungen beibehalten werden. Mit den Fassadenbegrünungen und den üppig-begrüntem Gartenterrassen auf dem 1. Obergeschoss gibt es für diesen urbanen Ort ausreichend grün.	-
5.2	<u>Antrag zu Art. 24 Abs. 1 Spielplätze und Freizeitanlagen:</u> Die Flächen dürfen nur angerechnet werden, wenn sie auch die üblichen Kriterien für Spielplätze erfüllen.	Gemäss übergeordnetem Gesetz sind Spielplatz- und Freizeitanlagen für alle Alterskategorien zu erstellen, also auch für Erwachsene. Das Angebot muss sich jeweils an die Zielgruppe der Überbauung anpassen. Im Emmenbaum Nord wird mit wenigen Kindern gerechnet. Daher wird das Angebot vorwiegend auf Erwachsene ausgerichtet werden. Ob eine Fläche angerechnet wird	Art. 23 Abs. 1: Der Hof und die Gassen dürfen von den Bewohnern des Bebauungsplans als Spielplätze und Freizeitanlagen genutzt und angerechnet werden, sofern sie die Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung erfüllen.

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
		oder nicht, wird gemäss der Praxis der Gemeinde Emmen entschieden, welche bei der Regelbauweise angewendet wird. Der Artikel wird diesbezüglich ergänzt.	
5.3	<u>Antrag zu Art. 25 Bepflanzung:</u> Wo möglich sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.	Es wird ein neuer Absatz hinzugefügt. Die Strassenbäume werden von dieser Bestimmung ausgenommen, da diese die über eine hohe Schädlingsresistenz und eine gute Hitze- sowie Salzverträglichkeit verfügen müssen.	Art. 24 Abs. 9: Es sind, wenn immer möglich, einheimische und standortgerechte Bäume und Pflanzen zu verwenden. Die Bäume entlang der Gerliswilstrasse und der Bahnhofstrasse sind von dieser Bestimmung ausgenommen.
5.4	<u>Antrag zu Art. 20 Abs. 2 und Art. 25 Abs. 6:</u> Die Baumstandorte dürfen nicht mit Werkleitungen unterlegt werden. <u>Begründung:</u> Keine Unterkellerung an den Baumstandorten im Hof und eine Mindestüberdeckung an den übrigen Standorten. Diese beiden Formulierungen decken die Problematik mit den nicht überpflanzbaren Werkleitungen nicht ab.	Die Werkleitungen müssen auch bei Bauprojekten gemäss der Regelbauweise der Umgebungsgestaltung koordiniert werden. Dies muss nicht Explizit für den Bebauungsplan Emmenbaum Nord geregelt werden. Je nach Werkleitung und Baumstandort ist eine Umlegung der Werkleitung oder Verschiebung des Baumstandorts nicht immer möglich. In diesem Fall muss mit Wurzelsperren gearbeitet werden.	-
5.5	<u>Antrag zu Art. 12 Abs. 4 Fassaden:</u> Wir begrüßen - zumindest für Emmen – den neuen Ansatz der Fassadenbegrünung bei den „internen“ (d.h. nicht der Strasse zugewandten) Fassaden. Allerdings würden wir uns wünschen, dass auch die „internen“	Das Konzept sieht vor, dass die Fassadenbegrünungen nur in jenem Bereich realisiert werden, wo es ansonsten kein grün gibt. In den Baubereichen des zweigeschossigen Sockels muss die Gartenterrasse hochwertig üppiggrün bepflanzt werden, damit eine Fernwirkung erzielt wird. Somit ist gewährleistet, dass es in diesem Bereich	-

Nr.	Eingabe	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
	Fassaden der Sockel-Baubereiche begrünt werden sollen und nicht nur die „internen“ Fassaden der unteren beiden Stockwerke der höheren Baubereiche.	ebenfalls grün geben wird, zwar nicht auf Niveau Erdgeschoss, sondern über dem 1. Obergeschoss.	

6 Umwelt

Nr.	Eingabe (sinngemäss)	Erwägung des Gemeinderats	vorgenommene Änderung
6.1	<p><u>Antrag zu Art. 14, Abs. 3 Dachgestaltung:</u> Photovoltaik ist ein "muss" kein "kann"</p> <p><u>Begründung:</u> Grosse Teile der Dächer in diesem Gebiet sind gemäss "Sonnendach" des UVEK, gut bis sehr gut für die Strom- oder Wärmeproduktion mittels Photovoltaik geeignet. Aus meiner Sicht ist es ein "Muss", so gut geeignete Dächer zur Stromgewinnung zu nutzen.</p>	<p>Auf die verbindliche Festlegung von Photovoltaikanlagen wird bewusst verzichtet. Mit Art. 31 Abs. 1 wird mit dem Label SNBS Gold-Standard das Niveau bezüglich Energie festgelegt. Wie dieses Label erreicht wird, wird der Grundeigentümerschaft überlassen. Die Dachflächen könnten auch durch andere Nutzungen wie z.B. als Dachterrasse genutzt werden können.</p> <p>Werden keine Photovoltaikanlagen erstellt, sind Ersatzabgaben gemäss kantonalem Energiegesetz zu zahlen.</p>	-
6.2	<p><u>Antrag zu Art. 32 Energie:</u> Am geplanten Anschluss an den Wärmeverbund soll verbindlich festgehalten werden.</p>	<p>Gemäss Art. 6 des kantonalen Energiegesetzes kann die Gemeinde von den Grundeigentümern verlangen, dass bestehende oder neue Bauten an ein thermisches Netz anzuschliessen sind, sofern der Anschluss zweckmässig und zumutbar ist.</p> <p>Eine zusätzliche Regelung auf Stufe Bebauungsplan ist daher nicht notwendig.</p>	-