



## ***Bebauungsplan „Quartier Feldbreite“***

*Planungsbericht vom 11. Juni 2008*

***Gemeinde Emmen***

**Bearbeitung**

*Regula Schneider*

*Barbara Gloor*

*Ralf Kunz*

*René Helg*

*Kaspar Hartmann*

*dipl. Architektin ETH/SIA*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU*

*Dipl.-Ing. Arch.*

*dipl. Ing. ETH/SVI, Informatiker NDS FH*

*dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH/BSLA*

*Metron Raumentwicklung AG*

*Postfach 480*

*Stahlrain 2*

*CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11*

*F 056 460 91 00*

*info@metron.ch*

*www.metron.ch*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Planungsgegenstand und Ziele</b>	<b>4</b>
1.1 Anlass	4
1.2 Vorgehen	4
1.3 Zielsetzung der Planung	5
<b>2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen</b>	<b>6</b>
2.1 Ausgangslage	6
2.2 Entwicklungsstrategie	7
2.3 Konzept Bebauungsplan	7
2.3.1 Grundsätze zur Bebauung	7
2.3.2 Grundsätze zum Freiraum	10
2.3.3 Grundsätze zur Erschliessung	11
2.3.4 Nebenfahrbahn zur Seetalstrasse	14
2.4 Umwelt	15
2.4.1 Strassenlärm	15
2.4.2 Lärm des nahen Sportplatzes	16
2.4.3 Siedlungsentwässerung	16
2.4.4 Naturgefahren	16
<b>3 Erläuterung zu den einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>18</b>
3.1 Darstellung / Situationsplan	18
3.2 Allgemeine Bestimmungen	18
3.3 Bebauung	18
3.4 Freiraum	19
3.5 Mobilität	19
3.6 Umwelt / Nachhaltigkeit	19
3.7 Gesamtgestaltung und Etappierung	20
3.8 Schlussbestimmungen	20
<b>4 Organisation und Beteiligte</b>	<b>21</b>
<b>5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung</b>	<b>22</b>
5.1 Kantonale Vorprüfung	22
5.2 Mitwirkung Innerschweizer Heimatschutz	22
5.3 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	22

## **1 Planungsgegenstand und Ziele**

### **1.1 Anlass**

Das Quartier Feldbreite befindet sich nordöstlich des Zentrums von Emmenbrücke. Die Grundeigentümer des Areals möchten das gesamte Areal einer neuen Nutzung zuführen. Die Besitzer des nördlichen Arealteils, die Arvum Immobilien AG, beabsichtigt in absehbarer Zeit zu dislozieren. Der Eigentümer des südlich angrenzenden Areals, der Alfred Schindler-Fonds, möchte sein Areal einer neuen Bebauung zuführen. Daher stellten die Grundeigentümer im Rahmen der Nutzungsplanrevision der Gemeinde Emmen einen offiziellen Antrag zur Umzonung des gesamten Areals. Einerseits forderten sie eine Umzonung von Teilgebieten aus der Gewerbe- in die Wohnzone, andererseits wurde die Entlassung aus der Ortsbildschutzzone gefordert.

Die Gemeinde unterstützt die jeweiligen Absichten der Grundeigentümer und möchte die beiden Areale einer gemeinsamen Arealentwicklung unterziehen. Sie will die in der „Charta Emmen“ festgelegten Ziele für die räumliche Entwicklung von Emmen umsetzen und legte mit den Grundeigentümern im „Letter of Intent“ vom 03. Mai 2006 ihre Absichten betreffend der zukünftigen Nutzung und Entwicklung fest.

### **1.2 Vorgehen**

In einem zweistufigen Verfahren wird das Areal der Baureife zugeführt. In der ersten Stufe wurde eine Entwicklungsstrategie erarbeitet. In der zweiten Stufe erfolgt die Umsetzung der Entwicklungsstrategie in den Bebauungsplan mit den entsprechenden Vorschriften und der Teiländerung der Nutzungsplanung. Mit der Genehmigung des vorliegenden Bebauungsplanes wird die Baureife der Grundstücke im Quartier Feldbreite erreicht.

#### ***Entwicklungsstrategie***

Die Entwicklungsstrategie basiert auf einer fundierten Analyse, bei welcher die drei Aspekte einer Arealentwicklung ausgeleuchtet und analysiert wurden: die planerisch / räumliche Dimension (Umwelt) und die politisch-rechtliche Dimension (Gesellschaft) sowie die immobilien-strategische Dimension (Wirtschaft). Zusammen mit den Grundeigentümern, der Gemeinde und kantonalen Vertretern wurden die Entwicklungsvorgaben für die weiteren Planungsschritte geklärt, eine gemeinsame Entwicklungsstrategie erarbeitet sowie deren Machbarkeit überprüft.

#### ***Bebauungsplan***

Der Bebauungsplan, der für die Behörde sowie die Grundeigentümer verbindlich ist, soll die Gesamtkonzeption über den gesamten Perimeter sicherstellen. Für die projektbezogene Umsetzung sind die notwendigen Spielräume zu gewährleisten. Der Bebauungsplan erlaubt die Qualitätssicherung in der Umsetzung der Entwicklungsstrategie über das ganze Areal.

### ***Nutzungsplanung***

Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Umzonung des Areals. Mittels eines speziellen Nutzungsplanverfahrens werden die gesetzlichen Rahmenbedingungen für das Gebiet Elementwerk Brun AG / Wohnkolonie Feldbreite festgesetzt. Die Anpassung erfolgt aufgrund der Erkenntnisse aus der fundierten Analyse und der erarbeiteten Entwicklungsstrategie bzw. dem Bebauungsplan.

### ***1.3 Zielsetzung der Planung***

Grundeigentümer, Gemeinde- und Kantonsvertreter sowie Planungsbüro formulierten gemeinsam die Ziele, die mit dem Bebauungsplan ‚Quartier Feldbreite‘ zu erreichen sind. Grundsätzlich regelt der Bebauungsplan die Rahmenbedingungen für die Planung eines modernen, lebendigen Quartiers mit hoher Lebensqualität. Er ermöglicht unter Wahrung eines gesamtheitlichen, qualitätsvollen Siedlungsbildes die Schaffung von einzelnen innovativ ausgerichteten Projekten mit eigenständigen Nutzungsprofilen. Diese Vielfalt stellt in ihrer Gesamtheit sicher, dass ein lebendiges Quartier mit hoher Lebensqualität entsteht. Dabei werden insbesondere folgende Ziele verfolgt (vgl. Vorschriften zum Bebauungsplan, § 3):

- Städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität.
- Hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen Baufelder.
- Schaffung der Rahmenbedingungen für die Planung eines attraktiven Quartiers mit gemischter Nutzung für Wohnen und Arbeiten, welches in Etappen realisiert werden kann.
- Gute Gestaltung und Vernetzung des Aussenraums.
- Definition der Erschliessung und der gemeinsamen Ausstattung.
- Erfüllung der Lärmschutzanforderungen gegenüber der Seetalstrasse und Mooshüslistrasse.
- Ökologisch ausgerichtete Überbauung.

## 2 Ausgangslage und Rahmenbedingungen

### 2.1 Ausgangslage

Das Quartier Feldbreite befindet sich mitten in einer städtischen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten liegen in Fusswegdistanz, die öffentlichen Einrichtungen der Gemeinde können in wenigen Minuten erreicht werden. Die direkte Umgebung bietet aber auch Erholungsräume und Sportmöglichkeiten. Das Planungsgebiet ist bereits heute gut an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Direkt angrenzend befinden sich mehrere Haltestellen des örtlichen Busnetzes, die den direkten Anschluss nach Luzern sicherstellen.

Der nördliche Teil des Areals besteht aus grossen Werkhallen der Brun Elementbau AG, welche auf die Fabrikation von Betonelementen spezialisiert ist. Im südlichen Teil des Planungsperrimeters befindet sich das Wohngebiet Feldbreite. Das Gebiet besteht aus 55 Einfamilienhäusern aus den Fünfzigerjahren sowie drei Mehrfamilienhäusern. Charakteristisch sind die starke Durchgrünung sowie die einfache, niedrige Bauweise. Inmitten des südlichen Teils liegt ein Bauwerk des bekannten Architekten Armin Meili.

Das Wohnquartier Feldbreite im Süden befindet sich grösstenteils in der speziellen Wohnzone (W-S, orange mit roter Schraffur). Das mit einer schwarzen Umrandung gekennzeichnete Gebiet befindet sich in einer Ortsbildschutzzone. Der Gemeinderat kann in dieser Zone erhaltenswerte Einzelbauten schützen. Der südliche Rand des Areals und ein Gebiet ostseitig der Mooshüslistrasse befinden sich in einer speziellen Geschäftszone (Gs-S, rosa mit schwarzer Schraffur). In der speziellen Wohnzone sind mind. 2 bis max. 4 Vollgeschosse, in der speziellen Geschäftszone mind. 3 bis max. 6 Vollgeschosse zulässig. Innerhalb der Spezialzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden.



Ausschnitt aus dem Zonenplan der Gemeinde Emmen  
(blau – Planungsperrimeter)

Das Gebiet der Arvum Immobilien AG im Norden ist der Gewerbezone zugeteilt (violett). Mässig störende Gewerbe sind erlaubt. Die genauen Festlegungen bezüglich Gebäude-dimensionen oder Abständen werden vom Gemeinderat festgesetzt.

## **2.2 Entwicklungsstrategie**

Als Grundlage für den Bebauungsplan wurde im Jahr 2006/2007 eine Entwicklungsstrategie über das Quartier Feldbreite durchgeführt. Die Erarbeitung der Entwicklungsstrategie erfolgte gemeinsam mit den Grundeigentümern, der Gemeinde- und Kantonsvertretern sowie dem Planungsbüro. Die Entwicklungsstrategie ist in dem Bericht vom 23. April 2007 zusammengefasst.

## **2.3 Konzept Bebauungsplan**

Das Quartier Feldbreite ist heute durch stark unterschiedliche Einflüsse geprägt. Es verfügt noch nicht über eine starke, der neuen Nutzung entsprechenden Identität. Die neue, vielfältige Identität muss sich daher aus dem Areal heraus entwickeln.

Auf Grundlage des Bebauungsplans entstehen im Quartier Feldbreite etwa 700 – 800 neue Wohneinheiten in städtischer Dichte. Dieser Anzahl Wohneinheiten, bzw. der resultierenden Einwohnerzahl, muss eine entsprechende Nutzungsvielfalt gegenübergestellt werden.

### **2.3.1 Grundsätze zur Bebauung**

Der Bebauungsplan setzt ein Entwicklungsmodell aus Bebauungsclustern und Freiraumkammern um. Durch die Feldbildung können innerhalb eines übergreifenden Gesamtkonzepts vielfältige Identitäten ausgebildet werden. Die Baumasse wird entsprechend der umgebenden Dichte ausgestaltet. Eine Vernetzung mit dem umgebenden Siedlungsgebiet wird über die Anordnung der Freiräume gesteuert. Das Areal wird dadurch eng mit dem Umfeld vernetzt. Insgesamt wird das Quartier eine Identität als stark „durchgrüntes“ Quartier haben.

### **Baufelder**

Die Baufelder bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen des Quartiers Feldbreite. Die einzelnen Baufelder wurden in der Entwicklungsstrategie entsprechend ihrer Lage ausgestaltet. Sie sind zu Gruppen zusammengefasst.

Die Baufelder A bestehen aus den Feldern A1, A2, A3. Aufgrund ihrer städtebaulichen Lage entlang der Seetalstrasse, sowohl für das Areal als auch für das Stadtgebiet, müssen die Felder A mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten umgesetzt

werden. Sie bilden das „Gesicht“ des Areals gegen die am meisten frequentierte Arealseite.

Die Baufelder B1, B2 bilden zusammen mit den Bestandsbauten den östlichen Eingang zum Areal. Die Baufelder C1 und C2 bilden den westlichen Zugang zum Areal. Der Quartierplatz wird von den Baufeldern D1 und D2 gefasst.

Für die Baufelder A1, E und G besteht erhöhte Gestaltungsfreiheit. Aufgrund ihrer Lage bzw. Geometrie sind hier spezielle Bauformen und mehr als vier Geschosse zulässig.

## ***Höhenentwicklung / Gestaltung***

Über das ganze Areal gilt auf den Baufeldern eine „Grundhöhe“ von maximal 4 Geschossen. Abweichungen nach oben Kennzeichnen besondere städtebauliche Situationen an der Ecke Mooshüslistrasse / Seetalstrasse, an den Arealzugängen und am zentralen Quartierplatz. Die als Spezialbaufelder bezeichneten Felder E / G / A1 können ebenfalls höher als 4 Geschosse bebaut werden.

Innerhalb des Gesamtareals wird eine Bebauungsvielfalt angestrebt. Die einzelnen Baufelder sind jedoch einheitlich zu gestalten. Dies betrifft insbesondere die Dachgestaltung. Bei der Fassaden- und Kubaturgestaltung ist ebenfalls ein einheitliches Bild anzustreben.



*Mögliche Bebauung gemäss Bebauungsplan*



*Mögliche Bebauung gemäss Bebauungsplan*



*Mögliche Bebauung gemäss Bebauungsplan*

**Schützenswertes Objekt gemäss Bauinventar der Gemeinde - Meili-Bau**

Charakteristisch für die Wohnkolonie Feldbreite ist die starke Durchgrünung, welche bei der Umzonung des Gewerbegebietes in die spezielle Wohnzone und dem in diesem Zusammenhang ausgearbeiteten Bebauungsplan neu interpretiert und aufrechterhalten wird.

Ein Teil der Wohnkolonie Feldbreite liegt in einer Ortsbildschutzzone, welche die Entwicklung des Gebietes mit einer stärkeren Verdichtung einschränkt. Um eine Veränderung des Siedlungsbildes zu ermöglichen und dennoch Rücksicht auf wichtige Zeitzeugen zu nehmen, wurde mit der kantonalen Denkmalpflege zusammen gearbeitet. In Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege einigte man sich, dass die Ortsbildschutzzone zugunsten der langfristigen Sicherung des Meili-Baus und einer neuen Siedlung, welche eine

hohe architektonische und städtebauliche Qualität aufweisen muss, aufgehoben werden kann. Der Erhalt des Meili-Baus ist längerfristig sichergestellt und eine Restaurierung hat nach denkmalpflegerischen Grundsätzen zu erfolgen.

Der Meili-Bau stammt von 1928 und gilt als wichtiger Vertreter modernen Bauens, wurde allerdings durch Umbauten in den 1940er Jahren stark beeinträchtigt. Die Auflage der kantonalen Denkmalpflege beinhaltet, dass die Restaurierung des Gebäudes in Absprache mit der kantonalen Denkmalpflege erfolgt und, dass das Gebiet um den Meili-Bau im Rahmen eines Architekturwettbewerbs geplant wird.

Im Rahmen einer Studie wurden für den Meili-Bau verschiedene Nutzungs- und Sanierungsvarianten untersucht sowie die entsprechenden Grobkosten eruiert. Basierend darauf hat sich die Eigentümerschaft für den Erhalt und für eine Totalsanierung des Meili-Baus entschieden.

### **2.3.2 Grundsätze zum Freiraum**

#### **Gesamtkonzept**

Durch die unterschiedliche Ausgestaltung der Baufelder und der Grösse des neuen Wohnquartiers kommt dem Freiraum eine übergeordnete, verbindende und orientierende Funktion zu. Das eigentliche Gerüst der Freiraumstruktur differenziert sich in ablesbaren grosszügigen Erschliessungsbändern, in ruhige der Erschliessung abgewandete Gemeinschaftshöfe und eine als Platz ausgebildete deutlich erkennbare Mitte. Ein- oder mehrzeilige Baumreihen mit unterschiedlichen Charakteren durchziehen die ganze Siedlung und bilden eine gestalterische Einheit. Das Wiederkehrende in unterschiedlicher Kombination und Kontext lässt räumliche Vielfalt entstehen und bildet Identität.

#### **Gemeinschaftlicher Freiraum**

Die gemeinschaftlich genutzten Aussenräume sind die im Bebauungsplan bezeichneten Flächen: Erschliessungsbänder, Plätze, Gemeinschaftshöfe und die Vorzonen zwischen Fassaden und den Erschliessungsbändern.

- **Erschliessungsbänder**

Die Erschliessungsbänder nehmen Bezug auf die Block- und Strassenstruktur der Umgebung und gewährleisten die Vernetzung des neuen Quartiers. Neben der eigentlichen Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind die Bänder überwiegend als begehbare Grünflächen ausgebildet. Punktuell sind Aufenthalts- und Spielflächen vorgesehen.

- **Plätze**

Der Feldbreite-Platz bildet den zentralen Aufenthalts- und Begegnungsort. Der nördliche Bereich ist als grosszügige Hartfläche mit städtischem Ausdruck ausgebildet. Daran schliesst eine Grünfläche mit parkartigem Charakter an. Denkbar ist die Anordnung eines Kiesplatzes als Standort für Events und Veranstaltungen.

Ein überdeckter Bereich (Pavillon) ist in diesem Zusammenhang sinnvoll. Im Erdgeschoss des platzbegrenzenden Gebäudes können belebende publikumsintensive Nutzungen, wie beispielsweise ein Strassencafé oder öffentliche Quartiereinrichtungen eingerichtet werden. Der Meili-Platz bildet den Auftakt des neuen Quartiers von der stark frequentierten Seetalstrasse her. Von den ÖV-Haltestellen gelangt ein Grossteil der Bewohner und Bewohnerinnen über den neuen Platz ins Siedlungsinne. Aufgrund der Lärmimmissionen ist der Platz primär als Bewegungsraum und Gebäudevorzone mit Besucherparkplätzen ausgebildet. Sein Charakter ist stark öffentlich, städtisch und repräsentativ.

- **Gemeinschaftshöfe**

Durch die Grösse der Baufelder ist Besonnung der Höfe gewährleistet. Damit bestehen gute Voraussetzungen für die Freiraumqualität. Individuell gestaltet dienen sie als Ausblicksraum der Wohnung und enthalten gemeinschaftlich nutzbare Flächen für Erschliessung, Aufenthalt und Kleinkinderspiel. Räumlich differenziert vom übrigen Siedlungsraum bilden sie das soziale Zentrum der Baufelder.

- **Vorzonen / Umgebungsflächen**

Die Vorzonen und Umgebungsfläche bilden die Pufferzonen zwischen dem privaten Raum (Haus, Wohnung, Balkon, Sitzplatz) und den Erschliessungsbändern bzw. den Plätzen. Durch raumgliedernde Gehölze (Kleinbäume, Sträucher) sind die Flächen bis in Fassadennähe begehbar.

### ***Privater Aussenraum***

Die privaten Aussenräume sind weitere Elemente des Freiraumangebots. Individuell gestaltete Gärten oder Sitzplätze zu den Erdgeschosswohnungen sind auf maximal zwei Seiten eines Baufeldes und innerhalb der Baufelder anzuordnen. Mögliche Einfriedungen sind pro Baufeld in Absprache einheitlich mit sommergrünen Hecken ausgebildet.

### ***Grundbepflanzung***

Alleebäume prägen unabhängig von der Bebauung das Siedlungsbild und tragen zur Wiedererkennung bei. Die Artenwahl soll aufgrund der gegebenen Dichte ein lichtes Blattwerk aufweisen und den einzelnen Standorten einen spezifischen Charakter verleihen. Die sommergrünen Laubbäume ermöglichen Beschattung und Kühlung im Sommer und gewährleisten im Winter die Sonnenerwärmung der Gebäude.

### **2.3.3 Grundsätze zur Erschliessung**

#### ***Mobilitätsverhalten***

Die Verkehrsinfrastruktur hat einen wesentlichen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten und die Verkehrsmittelwahl. Ziel des Bebauungsplanes ist, eine nachhaltige Mobilität und eine umfeldgerechte Verkehrsabwicklung zu unterstützen. Durch die Nähe des Areals zu Ein-

# metron

kaufsmöglichkeiten und zu Schulen sowie zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs werden gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung der Verkehrsmittel geboten.

## Öffentlicher Verkehr

Die Bahnhöfe Emmenbrücke und Gersag liegen etwa einen Kilometer vom Quartier Feldbreite entfernt. Die ungefähre Wegzeit vom Quartier Feldbreite zu den Bahnhöfen beträgt zu Fuss etwa 10 Min. Ab beiden Bahnhöfen verkehren mindestens 6 Züge pro Stunde Richtung Luzern, weitere Züge fahren Richtung Sursee/Olten und Hochdorf/Lenzburg.

Die Rahmenbedingungen für den Busverkehr sind gut. Drei Haltestellen befinden sich unmittelbar an der Arealgrenze: Fichtenstrasse, Lindenheim und Schwimmbad Mooshüsli. Eine weitere Haltestelle, die ebenfalls nicht weit entfernt liegt, befindet sich beim Emmen Center.

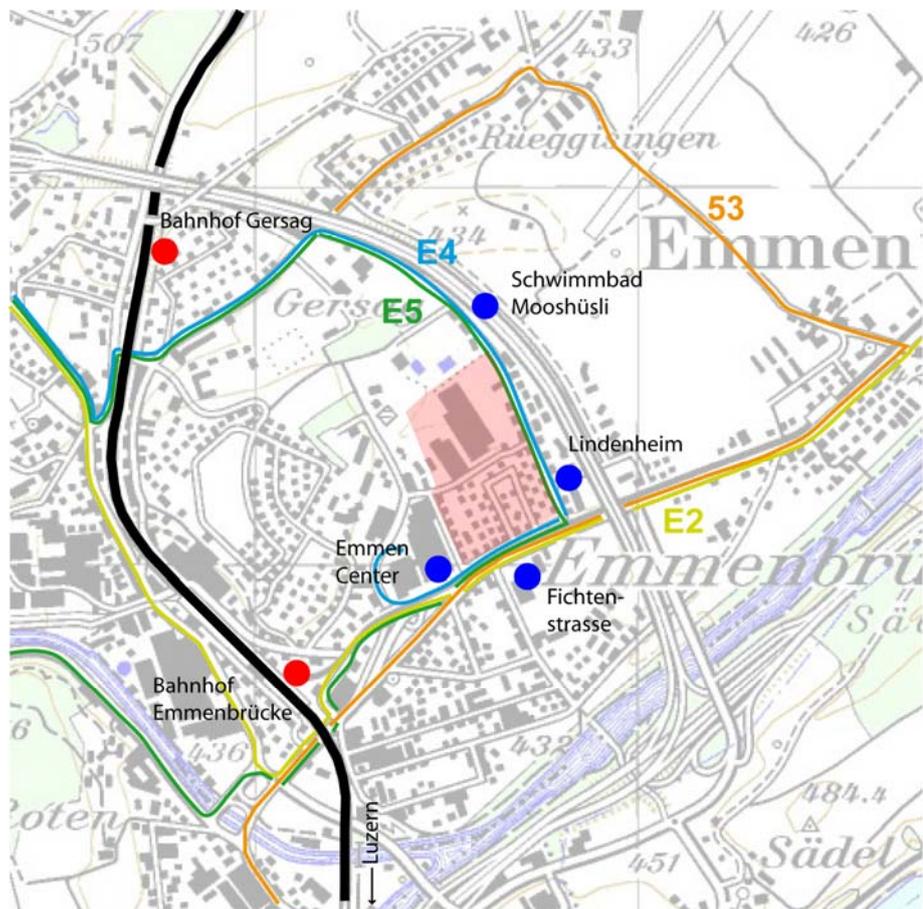


Abbildung 13:  
Erschliessung Öffentlicher Verkehr

## **Motorisierter Individualverkehr**

Die Erschliessung des Feldbreite-Quartiers erfolgt über neue verkehrsberuhigte Quartierstrassen, welche einerseits von der Mooshüslistrasse, andererseits von der Rosenaustrasse abzweigen. Zur Erschliessung des Baufeldes A an der Seetalstrasse kann die bestehende und allenfalls leicht umzugestaltende Nebenfahrbahn zur Seetalstrasse von Besuchern, Kunden und evtl. der Anlieferung genutzt werden.

Der zentrale Feldbreiteplatz wird von Erschliessungsfunktionen freigehalten und erreicht somit eine besondere Qualität.

Um keine neuen Schleichwege zum Emmen Center zu ermöglichen, werden die Quartierstrassen lediglich als Stichstrassen ausgebildet.

Eine Schätzung des gegenwärtigen Verkehrsaufkommens zeigt, dass rund 1'000 Fahrten pro Tag mit einem motorisierten Verkehrsmittel auf dem Planungssperimeter stattfinden. Aufgrund der geplanten Bebauungsdichte wird sich dieser Wert auf rund 2'500 Fahrten pro Tag erhöhen, welche sich auf alle Achsen verteilen.

Der Gestaltung der Quartierstrassen ist besonderes Augenmerk zu schenken. Grundsätzlich sind die Flächen als Mischverkehrsflächen (Fussgänger, Velo und MIV) auszugestalten. Bei einer minimalen Breite von 3.6 m können zwei PW's jederzeit kreuzen, kreuzen mit grösseren Fahrzeugen ist nur an definierten Stellen möglich.



*Referenzbilder für die Gestaltung der Quartierserschliessungsstrasse*

## **Fuss- und Radverkehr**

Ergänzt wird das Strassennetz durch ein dichtes Fuss- und Velowegnetz, welches kurze und direkte Verbindungen innerhalb des Feldbreite-Quartiers sowie zu den angrenzenden Siedlungsgebieten wie auch zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sicherstellt.

Der Nord-Süd-Veloachse durchs Feldbreite-Quartier kann nebst der internen Erschliessung auch die Funktion einer übergeordneten, kommunalen Achse zukommen, welche

den Veloverkehr auf der Mooshüslistrasse, wo kein Platz für Fahrradstreifen vorhanden ist, auf eine neue, sichere Achse lenken soll.

### **Parkierung**

Die Parkierung der Bewohnerschaft erfolgt grundsätzlich unterirdisch. Für Besucher und Besucherinnen sind oberirdische Parkfelder entlang der Erschliessungsachsen ausgeschieden. Diese Parkfelder sind betrieblich und gestalterisch auf die Verkehrsflächen abzustimmen.

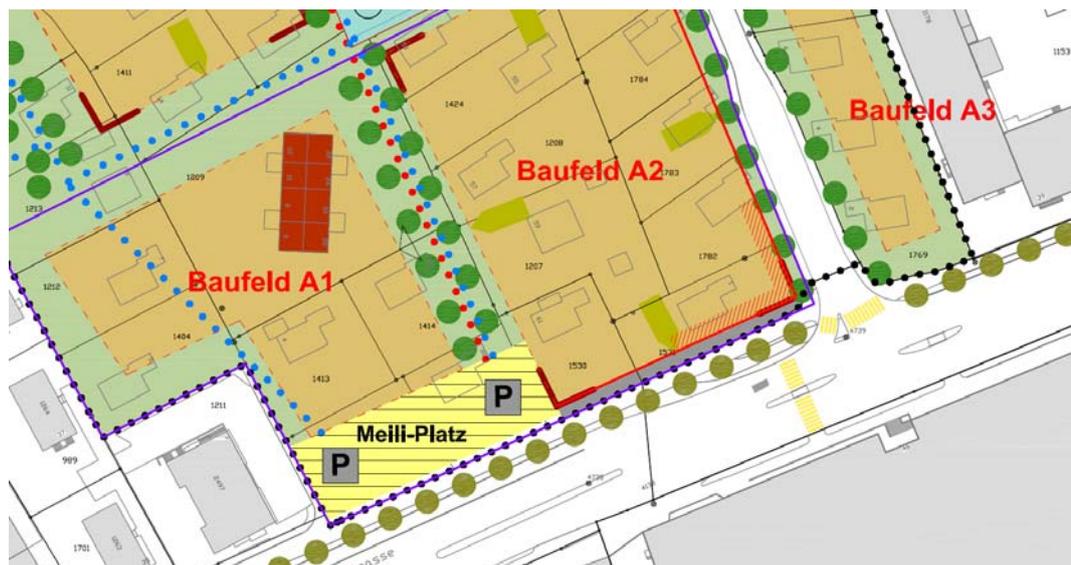
Im Baufeld A sind auf dem neuen Meili-Platz einige Besucher- und Kundenparkplätze anzuordnen. Die Erschliessung dieser Parkplätze erfolgt über die bestehende, evtl. leicht umzugestaltende Nebenfahrbahn der Seetalstrasse.

### **2.3.4 Nebenfahrbahn zur Seetalstrasse**

Die Nebenfahrbahn liegt nicht im Perimeter des Bebauungsplans Feldbreite. Es kann damit nicht Aufgabe des Bebauungsplans sein, Umbauten an der Seetalstrasse zu provozieren. Hingegen hat der Bebauungsplan durchaus einen Einfluss auf eine mögliche künftige Umgestaltung der Seetalstrasse.

Die Nebenfahrbahn wird sehr wenig Verkehr aufnehmen müssen, da nur die Besucher- resp. Kundenparkplätze auf dem Meili-Platz bedient werden. Sowohl die Grunderschliessung wie auch die Anlieferung zu den Bauten an der Seetalstrasse erfolgen nicht über die Nebenfahrbahn. Wir rechnen mit rund 200 Fahrten pro Tag auf der Nebenfahrbahn, die im Einbahnverkehr Richtung Stadt fahren werden.

Aufgrund der geringen Verkehrsmenge und der prominenten Lage an der Seetalstrasse wird genügend Platz für eine grosszügige Mischverkehrslösung von PW und Velo vorgesehen.



Ausschnitt Bebauungsplan

Damit hat die Nebenfahrbahn auf der ganzen Länge zwischen Mooshüslistrasse und Emmen Center die gleiche Breite. Gegenüber heute wird die Nebenfahrbahn im Bereich des Bebauungsplans um 2 Meter verbreitert.

Die Umgestaltung der Seetalstrasse wird erst längerfristig zum Thema. Nichts desto trotz sollte zur Attraktivierung der Verbindung entlang dem Quartier Feldbreite und des Quartiers Feldbreite selbst, ein Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeitet werden, welches die Ausführung der Nebenfahrbahn und die Verknüpfung von Seetalstrasse und Quartier Feldbreite festlegt.

## **2.4 Umwelt**

### **2.4.1 Strassenlärm**

Zur Beurteilung des Strassenlärms wurde ein separates Gutachten erstellt. Darin werden die folgenden Schlüsse gezogen:

Es zeigt sich, dass

- die Nachtimmissionen im Vergleich zu den jeweiligen Grenzwerten kritischer sind als die Tagesimmissionen.
- die in der ersten Bebauungstiefe an Seetal- und Mooshüslistrasse gelegenen Bauten die jeweiligen Grenzwerte überschreiten; und zwar auf allen Stockwerken.
- nur die gegen Seetal- und Mooshüslistrasse gerichteten Fassaden eine Grenzwertüberschreitung aufweisen, nicht aber die den Strassen abgeneigten Fassaden.
- die obersten Stockwerke der Bauten in den Baufeldern G und F in der Ausrichtung gegen Osten in der Nacht leicht über dem Planungsgrenzwert (ES 2) liegen.

### **Empfehlungen für die weitere Planung**

Im Rahmen der Projektplanungen für die einzelnen Baufelder können aus Sicht der Lärmimmissionen folgende Empfehlungen gemacht werden:

- **Baufeld A, B** In den Bauten der ersten Bautiefe sind keine lärmempfindlichen Räume zur Seetal- und Mooshüslistrasse anzuordnen oder diese sind gegebenenfalls mit geeigneten Massnahmen gegen Lärm zu schützen. Dies gilt für alle Stockwerke.  
Möglichst geschlossene Fassaden bei den Bauten in der 1. Baureihe entlang der Seetal- und Mooshüslistrasse, damit die Grenzwerte in der 2. Baureihe ohne Massnahmen eingehalten werden können.
- **Baufeld F** Im 3. Obergeschoss sind die lärmempfindlichen Räume gegen Westen auszurichten oder diese sind gegebenenfalls mit geeigneten Massnahmen gegen Lärm zu schützen.

- Baufeld G Im 3. und 4. Obergeschoss sind die lärmempfindlichen Räume gegen Westen auszurichten oder diese sind gegebenenfalls mit geeigneten Massnahmen gegen Lärm zu schützen.

Den Bauten entlang der Seetal- und der Mooshüslistrasse kommt zur Minimierung der Lärmsituation im Quartier Feldbreite zentrale Bedeutung zu. Einerseits sind sie die am stärksten betroffenen Gebäude, andererseits sind sie aber auch Lärmschutz für die dahinter liegenden Bauten. Im Sinne einer gerechten Verteilung ist darauf zu achten, dass die Kosten der zur Reduktion des Lärms im ganzen Quartier notwendigen Massnahmen nicht nur den jeweiligen Baufeldern entlang den Strassenachsen belastet werden.

Bei der Planung der Etappierungen ist auch auf die Lärmsituation Rücksicht zu nehmen.

## **2.4.2 Lärm des nahen Sportplatzes**

Lärm von Sportplätzen wird zunehmend als störend empfunden. Die Lage der Fussballplätze nordöstlich des Planungsperrimeters wird in den Baufeldern D2, F und G zu Lärmbeeinträchtigungen führen. Auf diese Beeinträchtigung wurde zum einen auf die Lage der Baufelder bzw. deren Abstand reagiert und zum anderen sollte mit geeigneten Massnahmen, wie z.B. geeignete Anordnung von Nebenbauten, Anordnung der lärm sensitiven Räume etc., reagiert werden.

## **2.4.3 Siedlungsentwässerung**

Die übergeordneten und kommunalen gesetzlichen Festlegungen im Zusammenhang der Siedlungsentwässerung sind für das gesamte Areal bei der Projektierung umzusetzen. Auf weitergehende Festlegungen im Rahmen des Bebauungsplanes wurde verzichtet.

Die Entwässerung für das gesamte Areal erfolgt nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplans (GEP Emmen, genehmigt am 7. Juli 2003). Danach ist nicht verschmutztes Abwasser vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen oder unter Retention einem Vorfluter zuzuleiten.

## **2.4.4 Naturgefahren**

Der Perimeter der Gefahrenkarte der Kleinen Emme umfasst auch das Quartier Feldbreite. Laut der Gefahrenkarte besteht für das Quartier Feldbreite flächig eine mittlere bis geringe Gefährdung durch fliessendes Hochwasser. Gerechnet wird mit häufigen Überflutungen mit einer max. Fliesshöhe von lokal bis zu 1.5 m. In Ausnahmefällen kann die Fliesshöhe bis 2 m betragen.

Diese Gefährdungssituation wird bei der vorgesehenen Änderung der Nutzungsplanung und beim Bebauungsplan noch nicht umgesetzt. Dies um die laufenden Verfahren in der Gemeinde Emmen zu koordinieren. Das bedeutet nun, dass die Umsetzung der Gefahrenkarten in die Nutzungsplanung wie folgt erfolgt:

## metron

Die Arbeiten für die 2. Etappe der Ortsplanungsrevision Emmen sind bereits im Gange. Diese umfasst einerseits die Teilrevision Arbeitsgebiete (Anpassungen der Arbeitsgebiete aufgrund der ESP Luzern Nord), andererseits die Teilrevision Gefahren (Umsetzung der Gefahrenkarten in die Nutzungsplanung).

### **3 Erläuterung zu den einzelnen Planungsinhalten**

Nachfolgend werden die Bestimmungen des Bebauungsplanes im Einzelnen erläutert. Die Auflistung entspricht den Vorschriften.

#### **3.1 Darstellung / Situationsplan**

Im Bebauungsplan wird zwischen Genehmigungsinhalt und Orientierungsinhalt unterschieden. Die als Genehmigungsinhalt bezeichneten Elemente sind verbindlich. Sie legen den Spielraum fest, innerhalb welchem sich das Projekt bei der Baueingabe bewegen darf. Die im Orientierungsinhalt aufgeführten Elemente zeigen rein informell und beispielhaft die dem Gestaltungsplan zugrunde liegenden Überlegungen zu einer möglichen Projektentwicklung.

#### **3.2 Allgemeine Bestimmungen**

- § 1 umschreibt den Geltungsbereich und die zwei verbindlichen Bestandteile der Bebauungsplanung (Vorschriften und Situationsplan; der vorliegende Planungsbericht dient lediglich der näheren Erläuterung).
- § 2 hält fest, dass das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan (BZP) der Gemeinde Emmen zum Zuge kommen, wenn der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Weiter bleiben die kantonalen und eidgenössischen Bestimmungen vorbehalten.
- § 3 erläutert, dass mit dem Bebauungsplan die planungsrechtliche Baureife sowie die Rahmenbedingungen für eine neue Bebauung geschaffen werden. Die Ziele und der Zweck des Bebauungsplanes werden aufgeführt.

#### **3.3 Bebauung**

- § 4 definiert die einzelnen Baufelder und mögliche Nutzungsübertragungen zwischen benachbarten Feldern.
- § 5 regelt die maximale Überbaubarkeit der Baufelder. Dies soll sicherstellen, dass die Felder über einen entsprechenden Freiraum im Erdgeschoss verfügen. Um die Aussenkanten der Baufelder nicht zu verunklären, müssen Kleinbauten ausserhalb der Felder einen Minimalabstand zu diesen einhalten.
- § 6 definiert die Regeln zu Feldgrenzen, Feldecken und Pflichtbaulinien. Die Baufeldgrenzen und Feldecken sichern das Gesamtkonzept des Quartiers Feldbreite aus räumlich klar definierten Feldern. Die Pflichtbaulinien sind zur Definition der Arealzugänge, des Quartierplatzes und für den Lärmschutz angeordnet.

- § 7 – 13 regelt die maximale Überbaubarkeit der Felder. In diesen Paragraphen werden ausserdem die Felder definiert, auf denen aus städtebaulichen Gründen die Grundhöhe von 4 Geschossen übertroffen werden darf.
- § 14 regelt die Dachgestaltung der Baufelder. Um eine Nutzungs- und Gestaltungsvielfalt im Areal zuzulassen, wird nur definiert, dass pro Baufeld eine einheitliche Dachform umgesetzt werden muss.

### **3.4 Freiraum**

- § 15 hält fest, dass auf dem Areal zusammenhängendes Freiraumangebot zu erarbeiten ist und der Realisierung schrittweise mit den einzelnen Bauetappen erfolgt.
- § 16 erläutert, dass eine einheitliche Gestaltung des gemeinschaftlichen Freiraums durch ein Gesamtkonzept sichergestellt wird und hält fest, welche speziellen Anforderungen an das Gesamtkonzept bzgl. der Freiraumgestaltung zulässig sind.
- § 17 definiert die Funktion und die Ausgestaltung des Feldbreite- und Meili-Platzes.
- § 18 legt die Ausgestaltung der Erschliessungsbänder fest.
- § 19 definiert die funktionalen und gestalterischen Anforderungen der Halböffentlichen Freiräume, der Innenbereich der Baufelder und der privaten Aussenräume.

### **3.5 Mobilität**

- § 20 definiert die Bestandteile der öffentlichen Erschliessung mittels motorisierten Verkehrs, die verkehrsberuhigten Quartierstrassen sowie die Etappierungsschritte.
- § 21 beschreibt die Anordnungen der Bewohner und Besucherparkplätze sowie die Baufeldkante, wo die Rampe in die unterirdischen Parkgaragen zu realisieren sind.
- § 22 definiert die Lage und der Mindestbreite der Fuss- und Fahrradachsen.

### **3.6 Umwelt / Nachhaltigkeit**

- § 23 legt fest, dass die Anforderungen der Lärmschutzverordnung einzuhalten sind.
- § 24 und § 25 definieren die ökologische und soziale Nachhaltigkeit, welche innerhalb des Quartiers Feldbreite eingehalten werden müssen.
- § 26 definiert die Nutzungsqualität. Der Begriff „Nutzungsqualität“ steht für die Erfüllung von individuellen Bedürfnissen der Menschen, welche im Quartier Feldbreite wohnen und arbeiten werden. Nebst der architektonischen und städtebaulichen Qualität ist die Nutzungsqualität entscheidend für den künftigen Lebenswert im

Quartier Feldbreite. Bedürfnisse sind zielgruppen- und zeitabhängig. Neben allgemein verbindlichen Anforderungen an die Nutzungsqualität sind deshalb auch die projektspezifischen Anforderungen festzulegen. Durch innovativ ausgerichtete Projekte mit eigenständigen Nutzungsprofilen wird eine Vielfalt im Quartier erreicht. Diese Vielfalt stellt in ihrer Gesamtheit sicher, dass ein lebendiges Quartier mit hoher Lebensqualität entsteht.

### **3.7 Gesamtgestaltung und Etappierung**

- § 27 definiert, dass zur Qualitätssicherung der projektierten Bauten der Baugesuchssteller ein Begleitgremium Feldbreite eingesetzt wird, welche die Bauprojekte überprüft. Dabei sind die Definitionen der Vorschriften des Bebauungsplanes zu erfüllen.
- § 28 regelt das Vorgehen für die Festlegung der Etappierung.

### **3.8 Schlussbestimmungen**

- § 29 definiert, dass in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligt werden können unter den definierten Bedingungen.
- § 30 erläutert, dass der Bebauungsplan nach Festsetzung durch den Einwohnerrat erst nach der Genehmigung durch den Regierungsrat in Rechtskraft erwächst. Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplanes bedürfen des gleichen Verfahrens wie dessen Erlass.

## **4 Organisation und Beteiligte**

Der Bebauungsplan Quartier Feldbreite wurde von der Metron AG in Zusammenarbeit mit den folgenden Grundeigentümern und der Gemeinde erarbeitet:

- Alfred Schindler-Fonds, vertreten durch Bernard Illi und Peter Ambauen
- Arvum Immobilien AG, vertreten durch Erio Brun und Hans Weber
- Berater der Grundeigentümer: Creafactory, vertreten durch Dr. Werner Schaeppi und Mark Gilg
- Gemeinde Emmen, vertreten durch Tony Maeder (Bau- und Umweltdirektor) und Hans Gantenbein (Leiter Baudepartement)

Neben den Grundeigentümern und der Gemeinde waren die folgenden Kantonalen Vertreter am Planungsprozess beteiligt:

- Peter Deuber, Kanton Luzern, Gebietsmanager
- Roger Strub, Kanton Luzern, Denkmalpflege
- Bernhard Staiger, Kanton Luzern, Verkehr

Der Alfred Schindler-Fonds vertritt die Gesamtheit der südlichen Grundstücke, einschliesslich jener die sich zurzeit noch im Besitz von Genossenschaften befinden.

## **5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung**

### **5.1 Kantonale Vorprüfung**

Der Kanton prüfte die Vorlage vom September bis November 2007. Mit Bericht vom 15. November 2007 erfolgte die Vorprüfung und Freigabe für die öffentliche Auflage. Aufgrund dieses Berichts wurde die Vorlage in einem Teil ergänzt:

#### *Änderung Sondernutzungsvorschriften*

- Ergänzung der Definitionen im Zusammenhang des Lärmschutzes.

### **5.2 Mitwirkung Innerschweizer Heimatschutz**

Aufgrund der Ortsbildschutzthematik wurde der Innerschweizer Heimatschutz speziell einbezogen. Dies führte zu folgenden drei Ergänzungen in den Vorschriften zum Bebauungsplan:

- Präzisierung der Definition der Ausarbeitung des Freiraumkonzepts.
- Definition der Gestaltungsqualität und der Qualitätssicherung wurde in zwei Punkten erweitert.

### **5.3 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit**

Der Bebauungsplan sowie die Teiländerung des Zonenplans und die Änderung des Bau- und Zonenreglements sind während 30 Tagen, vom 28. Januar bis 26. Februar 2008, öffentlich aufgelegt worden. Insgesamt sind 6 Einsprachen fristgerecht eingereicht worden.

Die Baudirektion hat mit allen Einsprechern Verhandlungen im Sinne der §§ 62 und 69 PBG geführt. Von den 6 Einsprachen konnten 4 gütlich erledigt werden.

Im Weiteren haben 3 der von der "IG Feldbreite lebt weiter" vertretenen 7 Privatpersonen den Rückzug erklärt. Die IG vertritt damit noch 4 Privatpersonen.

Über die nicht gütlich erledigten Einsprachen hat der Einwohnerrat Beschluss zu fassen (§§ 63 Abs. 1 und 69 PBG).