

---

***Teiländerung Zonenplan und Bau- und  
Zonenreglement, 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 Ausgangslage	4
1.2 Ziele Gemeinde und Grundeigentümer	5
1.3 Bisherige Abklärungen / Planungsschritte	5
1.4 Abstimmung auf erwünschte kantonale, regionale und kommunale Entwicklung	6
1.4.1 Kanton / Agglomeration	6
Kantonaler Richtplan	6
Agglomerationsprogramm 2005	6
1.4.2 Region	7
1.4.3 Gemeinde	7
1.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr	7
1.5.1 Leistungsfähigkeit der angrenzenden Strassen	7
1.5.2 Feinerschliessung MIV	8
1.5.3 Fuss- und Radverkehr	8
1.5.4 Öffentlicher Verkehr – Bahn / Bus	9
1.6 Siedlungsqualität, Orts- und Denkmalpflege	9
1.7 Umwelt	10
1.7.1 Lärm	10
1.7.2 Siedlungsentwässerung	10
1.7.3 Naturgefahren	10
<b>2 Erläuterung zu einzelnen Planungsinhalten</b>	<b>12</b>
2.1 Zonenplan	12
2.2 Bau- und Zonenreglement	13
<b>3 Interessenabwägung</b>	<b>15</b>
3.1 Allgemeines	15
3.2 Fazit	15
<b>4 Organisation und Beteiligte</b>	<b>16</b>
<b>5 Planungsablauf, Information und Mitwirkung</b>	<b>17</b>
5.1 Kantonale Vorprüfung	17
5.2 Mitwirkung Innerschweizer Heimatschutz	17
5.3 Öffentliche Auflage und Einsprachemöglichkeit	17

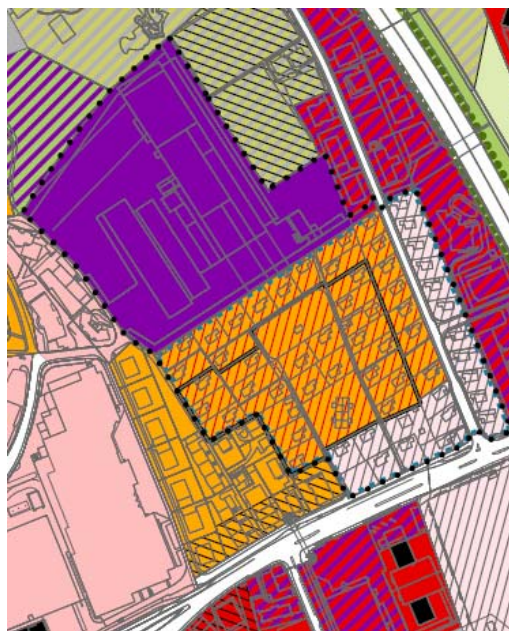
# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Ausgangslage

Das 9.7 ha grosse Quartier Feldbreite, gehört gemäss rechtskräftiger Zonierung der Gewerbezone, der speziellen Wohnzone und der speziellen Geschäftszone an. In der laufenden Teiländerung des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements wird das Quartier Feldbreite einer Bebauungsplanpflicht unterstellt.

Der nördliche Teil des Areals besteht aus grossen Werkhallen der Brun Elementbau AG (Grundeigentümerin: Arvum Immobilien AG), welche auf die Fabrikation von Betonelementen spezialisiert ist. Im südlichen Teil des Planungsperrimeters befindet sich die Wohnkolonie Feldbreite. 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)

Die wichtigsten Anlagen der Umgebung sind die Sport- und Freizeitanlagen Gersag und das Schwimmbad Mooshüsli. Sie liegen in nördlicher Richtung. Die Autobahn A2 grenzt das Quartier östlich vom Militärflugplatz Emmen ab. Südlich, auf der anderen Strassen- seite der stark befahrenen Seetalstrasse, befinden sich verschiedene Fachmärkte. Das Shopping Center Emmen und das Wohnquartier Härdschwand befinden sich westseitig in Richtung Bahnhof Emmenbrücke.

## **1.2 Ziele Gemeinde und Grundeigentümer**

Die Brun Elementwerke AG beabsichtigt zu dislozieren, weshalb der Standort in Emmen nicht mehr benötigt wird und der Besitzer der Wohnkolonie Feldbreite, der Alfred Schindler-Fonds, möchte sein Areal einer neuen Bebauung zuführen.

Die Gemeinde unterstützt die Absichten der Grundeigentümer und möchte die beiden Areale einer gemeinsamen Entwicklung unterziehen.

Aufgrund der Siedlungsentwicklung der Gemeinde Emmen ist die Gewerbezone an dieser Stelle nicht mehr zeitgemäss, weshalb die Arvum Immobilien AG gemeinsam mit dem Alfred Schindler-Fonds eine gemeinsame Entwicklungsstrategie (inkl. Einbezug von Gemeinde- und Kantonsvertretern) durchgeführt hat, welche als Grundlage für den Bebauungsplan dient.

Ziel ist die Schaffung eines modernen lebendigen Quartiers mit hoher Lebensqualität. Die hierfür notwendigen Rahmenbedingungen werden im Bebauungsplan festgehalten. Für die Realisierung des Bebauungsplans bedarf es einer Teilzonenplanänderung im Planungsperimeter.

## **1.3 Bisherige Abklärungen / Planungsschritte**

Die umfangreichen Vorabklärungen wurden in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern, der Gemeinde und dem Kanton, insbesondere der Dienststelle Raumentwicklung und Verkehr, Raumplanung, der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur und der kantonalen Denkmalpflege, erarbeitet.

Die diversen Analysen und Abklärungen zum Quartier Feldbreite umfassen Grundlagenpapiere zur Entwicklung des Areals und auch eine Nutzungsstudie zum Meili-Bau (vgl. Entwicklungsstrategie Areal Feldbreite, Gemeinde Emmen, Metron AG, 23. April 2007).

Aufgrund dieser Abklärungen wurde für das Gebiet Feldbreite ein Bebauungsplan entwickelt, welcher eine Teilzonenplanänderung mit sich zieht. Die beiden Verfahren laufen parallel.

## 1.4 Abstimmung auf erwünschte kantonale, regionale und kommunale Entwicklung

### 1.4.1 Kanton / Agglomeration

#### Kantonaler Richtplan

Das Areal Feldbreite befindet sich ausschliesslich im Siedlungsgebiet. Im Bereich der Brun Elementwerke AG ist ein Arbeitsgebiet von kantonaler und regionaler Bedeutung bezeichnet

Der südliche Teil des Planungsgebietes liegt in einem Grundwasserzuströmbereich. Neue Industrie- und Gewerbebezonen können hier nur unter angemessenen Auflagen und Bedingungen ausgedehnt werden.

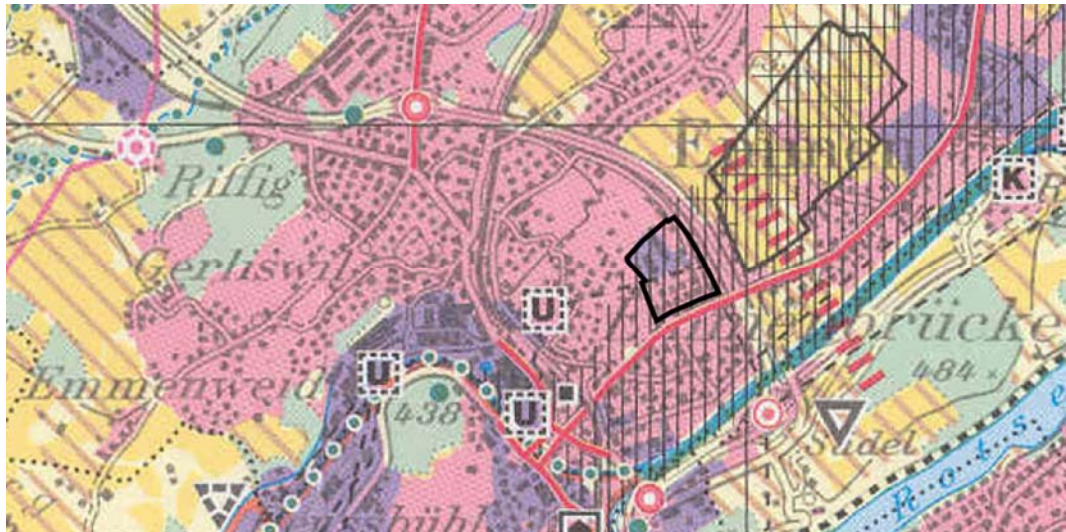


Abbildung 2:  
Ausschnitt kantonalen Richtplan 1998

#### Agglomerationsprogramm 2005

Im Agglomerationsprogramm 2005 des Kantons Luzern wird eine Mobilitätszunahme von 8% für das Jahr 2020 prophezeit. Dies wird insbesondere für die Seetalstrasse von Bedeutung sein.

Die Hauptziele, die das Agglomerationsprogramm für das Jahr 2020 vorgibt, sind:

- Verbesserung des qualitativen Verkehrssystems
- Erhöhte Verkehrssicherheit
- Siedlungsentwicklung nach innen
- Verminderung von Umweltbelastung und Ressourcenverbrauch
- Positive Kosten-Nutzen-Bilanz

### ***Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Luzern Nord***

Der kantonale Richtplan bezeichnet im Norden der Agglomeration Luzern mehrere Entwicklungsschwerpunkte von kantonaler Bedeutung. Die ESP-Planung Luzern Nord (Emmen, Littau, Stadt Luzern) strebt eine grossräumige wirtschaftliche und bauliche Entwicklung an, die mittels raumverträglichen Nutzungen, ausreichenden Verkehrskapazitäten sowie der Einhaltung der lufthygienischen und lärmtechnischen Anforderungen sichergestellt werden soll. Der Richtplan ESP Luzern Nord liegt im Entwurf vor.

#### ***1.4.2 Region***

##### ***Regionalentwicklungsplan der Region Luzern REP 21, 2004***

Der Regionalentwicklungsplan der Region Luzern von 2004 hat das Ziel einer ganzheitlichen Entwicklung der Region Luzern. Für das Areal Feldbreite werden keine spezifischen Angaben gemacht.

#### ***1.4.3 Gemeinde***

##### ***Charta von Emmen***

Die Gemeinde Emmen hat im März 2003 ein strategisches Papier verfasst, die Charta von Emmen. Sie informiert über die Visionen und Zukunftsabsichten der Gemeinde. Folgende Aussagen betreffen auch das Planungsgebiet:

- Auf der Seetalstrasse soll dem öffentlichen und dem Langsamverkehr mehr Bedeutung geschenkt werden.
- Das benachbarte Gebiet Meierhöfli gilt als Schlüsselareal der Entwicklung von Emmen.
- Der Freiraum Gersag / Mooshüsli gehört zu den wichtigsten Freiräumen der Gemeinde.

### ***1.5 Abstimmung Siedlung und Verkehr***

#### ***1.5.1 Leistungsfähigkeit der angrenzenden Strassen***

Wichtigster Verkehrsträger, der zum Quartier Feldbreite führt, ist die stark befahrene Seetalstrasse. Leistungsbestimmend für die Seetalstrasse ist der Seetalplatz, welcher heute oft an oder über seiner Leistungsfähigkeit betrieben wird. Die Seetalstrasse wies 2005 einen durchschnittlichen täglichen Verkehr (DTV) von rund 22'900 Fahrzeugen im Querschnitt der Eisenbahnunterführung auf. Im Querschnitt der Autobahnunterführung liegen keine aktuellen Zahlen vor, es wird jedoch mit rund 20'000 Fahrzeugen pro Tag gerechnet. Die Seetalstrasse und ihre relevanten Knoten im Bereich des Quartiers Feldbreite befinden sich an den Leistungsgrenzen, zeitweise liegen die Fahrzeugfrequenzen

sogar leicht darüber. Die Mooshüslistrasse weist einen DTV von rund 7'000 Fahrzeugen auf<sup>1</sup>.

Im Zeithorizont 2010 wird auf der Seetalstrasse im Querschnitt Autobahn mit einem DTV von 22'400 Fahrten gerechnet<sup>2</sup>, auf der Mooshüslistrasse sind ca. 8'000 Fahrten zu erwarten.

Verschiedene Projekte zur Leistungssteigerung des Seetalplatzes, resp. zur Reduktion der zuführenden Ströme sind in Diskussion. Diese Projekte hätten selbstverständlich einen positiven Einfluss auf die Verkehrssituation im Bereich des Areals Feldbreite.

### **1.5.2 Feinerschliessung MIV**

Die Erschliessung des Quartiers Feldbreite erfolgt über neue verkehrsberuhigte Quartierstrassen, welche einerseits von der Mooshüslistrasse und andererseits von der Rosenaustrasse abzweigen. Zur Erschliessung des südlichen Teils der Zone für spezielles Wohnen und die spezielle Geschäftszone an der Seetalstrasse kann die bestehende und allenfalls leicht umzugestaltende Nebenfahrbahn zur Seetalstrasse von Besuchern, Kunden und evtl. der Anlieferung genutzt werden.

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.

### **1.5.3 Fuss- und Radverkehr**

Die Alfred-Schindler-Strasse und die Rosenaustrasse werden durch die geringe Breite ihren Funktionen als Quartierstrassen gerecht und werden auch von den Fussgängern als Fusswege wahrgenommen. Die Konflikte mit den motorisierten Verkehrsteilnehmern sind gering. Entlang der Stauffacherstrasse besteht ein Trottoir auf der Seite Feldbreite, und entlang der Mooshüslistrasse sind auf beiden Seiten Trottoirs vorhanden. Zwischen

---

<sup>1</sup> Quelle: Kantonales Verkehrsmodell Luzern.

<sup>2</sup> Annahmen: Halbanschluss Emmen Nord, stetige jährliche Verkehrszunahme von 2%.  
Grundlage: Modellrechnungen aus der Studie „Optimierung Verkehrsablauf Seetalstrasse“, August 2002, unter Einbezug aktueller Verkehrszahlen.



der Mooshüslistrasse und der Alfred-Schindlerstrasse besteht ein schmaler Fussweg, der unter anderem auch als Zugang zur Haltestelle Lindenheim dient. Ebenso besteht ein kleiner Fussweg zwischen der Alfred-Schindler-Strasse und Rosenaustrasse als optimaler Zugang zum Shopping Center.

Insgesamt kann im südlichen Teil des Betrachtungsperimeters bezüglich Fussgänger von einer guten Durchlässigkeit des Quartiers gesprochen werden, speziell in Nord-Süd-Richtung. Die Zugänge zu den ÖV-Haltestellen sind optimal. Der nördliche Teil des Planungsperimeters (Brun Elementwerke AG) muss bezüglich Fusswegverbindungen noch entwickelt werden.

Im grösstenteils flachen Gelände des Feldbreitequartiers ist das Fahrrad ein ideales Fortbewegungsmittel. In der weiteren Umgebung befinden sich mehrere nationale und regionale Radwege, die gut erreichbar sind. Direkt ums Areal sind kommunale Radwege ausgeschildert, welche auch grösstenteils ein eigenes Trassee ausweisen. Einzig auf der mit rund 7'000 Fahrzeugen pro Tag doch recht stark befahrenen Mooshüslistrasse wird der Fahrradverkehr ohne eigene Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Da auf dieser geraden Strasse zudem recht schnell gefahren wird, sind die Verhältnisse bezüglich Sicherheit nicht optimal.

#### **1.5.4 Öffentlicher Verkehr – Bahn / Bus**

Durch die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und Schulen und den ÖV-Haltestellen werden gute Voraussetzungen für eine nachhaltige Nutzung der Verkehrsmittel geboten. Diese nachhaltige Nutzung wird durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln (Bahnhöfe Emmenbrücke und Gersag – 1 km und vier Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe um Quartier) gefördert, welche eine nachhaltige Mobilität und eine umfeldgerechte Verkehrsabwicklung ermöglichen.

#### **1.6 Siedlungsqualität, Orts- und Denkmalpflege**

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.

## **1.7 Umwelt**

### **1.7.1 Lärm**

Die grösste Lärmquelle der Umgebung, die Autobahn A2, wurde bereits mit entsprechenden Massnahmen lärmtechnisch saniert und ergibt deswegen bezüglich Lärm kaum Probleme. Die naheliegenden Wohnungsbauten weisen fast alle tiefe Lärmpegel aus.

Der Katasterplan Strassenlärm des Kantons Luzern weist darauf hin, dass die Lärmimmissionen im Bereich der Mooshüslistrasse geringfügig unter dem Grenzwert, entlang der Seetalstrasse leicht über dem Grenzwert liegen. Bereits bei Bauten in der zweiten Bebauungsreihe entlang der Seetalstrasse ist die Einhaltung der Grenzwerte kein Problem.

Geringere Lärmimmissionen können von den benachbarten Sportplätzen herrühren.

Das Lärmgutachten vom 10. Juli 2007 und der Planungsbericht zum Bebauungsplan vom 18. Januar 2008 enthalten Vorgaben für die weitere Planung.

### **1.7.2 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.

### **1.7.3 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:

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).

## **2 Erläuterung zu einzelnen Planungsinhalten**

### **2.1 Zonenplan**

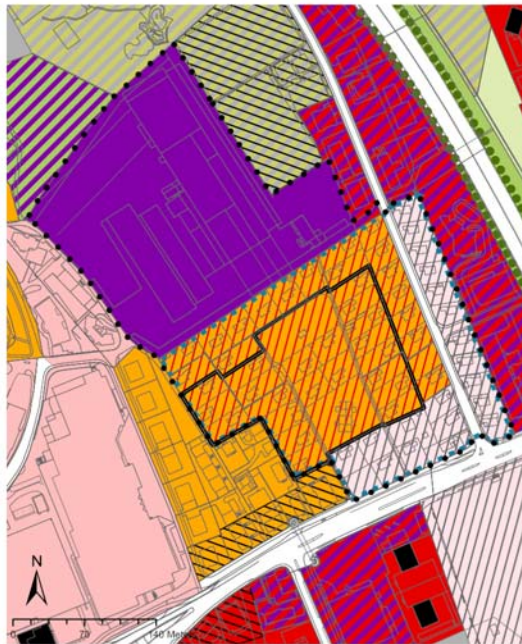
Parallel zum Bebauungsplan erfolgt die Umzonung des Areals. Die Anpassung basiert auf den Erkenntnissen der fundierten Analysen und der erarbeiteten Entwicklungsstrategien bzw. dem Bebauungsplan.

Die Umzonung ermöglicht die Umsetzung der Ziele des Bebauungsplans, welche im Planungsbericht zum Bebauungsplan ausführlich dargelegt werden.

Hierfür sind die Zonen im Planungssperimeter wie folgt anzupassen:

- Umzonung Gewerbegebiet in spezielle Wohnzone
- Teilweise Umzonung der speziellen Wohnzone in spezielle Geschäftszone
- Aufhebung der Ortsbildschutzzone  
Die Wohnkolonie Feldbreite im Süden befindet sich grösstenteils in der speziellen Wohnzone, wobei ein Grossteil der Ortsbildschutzzone angehört. In Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege wurde vereinbart, dass der Meili-Bau unter Schutz gestellt und unter ihrer Begleitung fachgerecht restauriert wird.
- Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht  
Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans werden die planerischen Festlegungen grundeigentümergebunden definiert. Auf die zusätzliche Ausscheidung einer Gestaltungsplanpflicht kann verzichtet werden. Im Rahmen der letzten Gesamtrevision wurde versehentlich vergessen, die Streichung der Gestaltungsplanpflicht durchzuführen.

Rechtskräftiger Zonenplan



Änderungen Zonenplan



Die Notwendigkeit und der Bedarf wurden bereits in verschiedenen Berichten zum Entwicklungskonzept und dem Bebauungsplan Feldbreite dargelegt.

## 2.2 Bau- und Zonenreglement

### Teiländerung BZR Quartier Feldbreite:

Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen,  
beschlossen vom Einwohnerrat am 4. Juni 1996,  
genehmigt vom Regierungsrat am 4. Juli 1997:

#### Art. 11 Spezialzonen:

<sup>1</sup> In den Spezialzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden

<sup>2</sup> Bebauung, Ausnutzung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG festgelegt.

# metron

*Für die im Gestaltungs- oder Bebauungsplan festzulegende Anzahl Vollgeschosse gelten folgende Minimal- resp. Maximal-Werte:*

*K-S: 3 – 6 Vollgeschosse*

*Gs-S: 3 – 6 Vollgeschosse*

*W-S: 2 – 4 Vollgeschosse*

*Für das Quartier Feldbreite gelten die Anzahl Vollgeschosse gemäss Bebauungsplan.*

### **3 Interessenabwägung**

#### **3.1 Allgemeines**

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.

Das Areal ist bereits grob erschlossen. Wasser, Abwasser, Elektrizität, Telekommunikations- und Erdgasleitungen führen ins und durchs Planungsgebiet. Das gute Angebot bzw. die Nähe der Leitungen der Fernwärme sollten bei einer Überbauung des Areals in Betracht gezogen werden.

Der Wegzug der Industrie aus der vorwiegend zu Wohnzwecken genutzten Umgebung darf als erwünscht angesehen werden, da insbesondere auch der Schwerverkehr abnehmen wird.

Eine bauliche Verdichtung im südlichen Bereich und der Wegzug der Industrienutzung aus dem Zentrum sind von übergeordnetem Interesse.

Die Entwicklung des Quartiers Feldbreite entspricht den übergeordneten Plänen und Konzepten sowie den Leitbildern der Gemeinde Emmen.

#### **3.2 Fazit**

Die vorgesehene Umzonung ist Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans, welcher aufgrund diverser Analysen und den Planungsbericht umfassend begründet wird. Mit dem Bebauungsplan wird dafür gesorgt, dass an diesem Standort eine qualitätsvolle Entwicklung erreicht wird, welche mit alle Vorgaben (kantonal, kommunal) vereinbar ist. Im Rahmen des Bebauungsplans wird auf die Schwächen des Gebietes (Lärm, Luft, verbesserte Erschliessung etc.) Rücksicht genommen. Die Umzonung ist daher zu befürworten.

## **4 Organisation und Beteiligte**

Die Zonenplanänderung für das 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 erfolgten keine verbindlichen Änderungen der Vorlage.

### **5.2 Mitwirkung Innerschweizer Heimatschutz**

Aufgrund der Ortsbildschutzthematik wurde der Innerschweizer Heimatschutz speziell einbezogen. Dies führte zu folgenden Ergänzungen im Bebauungsplan bzw. 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**

Die Teiländerung des Zonenplans und die Änderung des Bau- und Zonenreglements sowie der Bebauungsplan 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).