



Gemeinde
EMMEN

Gemeinde Emmen

Richtplan Sonnenhof

Richtplantext



Vom Gemeinderat beschlossen am 5. Februar 2014

Der Gemeindepräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 241 vom 11. März 2014

unverändert genehmigt.



Datum: 20. März 2014

Unterschrift:



Gemeinde
EMMEN

Auftrag	Richtplan Sonnenhof
Auftraggeber	Gemeinde Emmen
Auftragnehmer	Planteam S AG; Inseliquai 10, Postfach, 6002 Luzern Tel. 041 469 44 44 Fax. 041 469 44 45 luzern@planteam.ch; www.planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS – Zertifikat ISO 9001 am 11. Juli 1999
Bearbeitung	Roger Michelin, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA David Stettler, dipl. Geograf, Planer FSU
Referenz	emm_sonnenhof_richtplan_text_140131.doc
Titelbild	Google Maps

Inhalt

Einleitende Bestimmungen	1
Bestimmungen zu den Teilbereichen	1
Erschliessung und Parkierung	3
Ausnahmen	4
Inkrafttreten	4

Einleitende Bestimmungen

1 Zweck und Ziele

¹ Der kommunale Richtplan Sonnenhof bezweckt die geordnete Entwicklung des Areals gestützt auf übergeordnete Entwicklungsvorstellungen. Er bildet die Grundlage für Bebauungs- und Gestaltungspläne gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR.

² Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Hohe Qualität bezüglich Städtebau und Erschliessung
- Definition der Teilbereiche mit Vorgaben zur Bebauung, Bauweise und Gestaltung
- Hohe Arbeits-, Wohn- und Aussenraumqualitäten
- Der Zentralität angemessene Verdichtung
- Abstimmung und Rücksichtnahme auf die benachbarten Quartiere, insbesondere die Sonnenhofsiedlung
- Schaffen von günstigen Rahmenbedingungen für zentrumsbildende Nutzungen an der Gerliswilstrasse
- Effiziente und auf die Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems abgestimmte Lösung der Erschliessungsaufgaben für den motorisierten Verkehr, den Velo- und Fussverkehr sowie die Parkierung.

2 Verbindlichkeit

¹ Der Richtplan Sonnenhof ist behördenverbindlich im Sinne von § 11 PGB.

² Der Richtplan dient gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR als Grundlage für die Bebauungs- und Gestaltungspläne im Areal Sonnenhof.

³ Behördenverbindliche Richtplanbestandteile sind:

- Richtplantext
- Richtplankarte

3 Generelle Bestimmungen zu Bebauung, Bauweise und Gestaltung

Bestimmungen zu den Teilbereichen

¹ Mindestens im Bereich der Gerliswilstrasse ist eine gemischte Nutzung mit Wohnen und nicht störenden kleinen und mittleren Gewerbebetrieben zwingend.

² Die Bauten, Anlagen, Aussenräume und Erschliessungsanlagen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

³ Die Aussenräume inklusive Spielplätzen und Freizeitanlagen gemäss § 158 PBG sind möglichst für alle Nutzer des Areals Sonnenhof (Anwohner, Mitarbeiter, Besucher) nutzbar und zugänglich zu gestalten. Private Aussenräume sind nur in untergeordnetem Masse zulässig. Der gemeinschaftlich genutzte Aussenraum hat eine hohe Aufenthaltsqualität nach einheitlichem Konzept aufzuweisen.

**4 Generelle Vorgaben
zu den Teilbereichen
A bis C**

¹ Das Areal wird bezüglich Bebauung und Gestaltung in vier Teilbereiche unterteilt:

- A Gerliswilstrasse
- A1 Baubereich
- A2 Umgebungsbereich / Strassenraum
- B Sonnenhof
- C Süd

² In den Teilbereichen A1 und C sind maximal 4 Vollgeschosse gemäss Art. 11 Abs. 2 BZR sowie zusätzliche Geschosse gemäss Art. 22a und Art. 36a BZR zulässig. Im Teilbereich B sind auch im Rahmen von Sondernutzungsplänen maximal drei Vollgeschosse zulässig.

³ Über den gesamten Richtplanperimeter gilt eine maximale Überbauungsziffer von 0.35. Die Bebauung ist in den Teilbereichen A und C mit höherer Dichte, im Teilbereich B mit geringerer Dichte zu gestalten. Im Teilbereich B beträgt die Überbauungsziffer maximal 0.18.

⁴ Die Abgrenzung der Teilbereiche kann in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen verschoben werden, wenn damit die Grundzielsetzungen für die einzelnen Teilbereiche nach wie vor erfüllt werden können.

⁵ Die Gestaltung der Umgebung und die ökologischen Massnahmen sind in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen in einem Richtprojekt Umgebungsgestaltung zu präzisieren. Dieses dient als Grundlage für die Umgebungspläne im Rahmen der Baubewilligung.

**5 Detailregelung
Teilbereich A1**

¹ Zwischen der Sonnenhofstrasse und dem Knoten Kanzlei ist die Bebauung so zu konzipieren, dass für die hinterliegenden Quartiere ein optimaler Lärmschutz erreicht wird. Im Bereich der Erschliessungsstrassen sind ab Gerliswilstrasse Durchblicke zur Siedlung Sonnenhof zu gewähren.

² Die Fassaden sind sowohl zur Gerliswilstrasse wie auch zum Quartier Sonnenhof hin attraktiv zu gestalten. Bei der Fassadengestaltung und der Grundrissorganisation gegenüber der Gerliswilerstrasse ist dem Schutz vor technischen Gefahren – auf der Grundlage einer Risikoberechnung – angemessen Rechnung zu tragen.

³ Das jeweilige Geschoss auf Niveau Gerliswilstrasse darf zur Gerliswilstrasse hin nicht für Wohnnutzungen verwendet werden. Dieses Geschoss ist so zu konzipieren, dass es für publikumsorientierte Nutzungen verwendet werden kann. In den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen können für dieses Geschoss minimale lichte Raumhöhen festgelegt werden.

⁴ Die Höhenlage der Erdgeschosse ab Gerliswilstrasse ist so zu konzipieren, dass auf kurzer Distanz ab Gerliswilstrasse der Zugang zu den Gebäuden gewährleistet ist (ohne lange Rampenanlagen).

**6 Detailregelung
Teilbereich A2**

¹ Der Strassen-/Trottoirbereich entlang der Gerliswilstrasse ist grosszügig zu gestalten. Die Gestaltung hat eine promenadenartige Wirkung zwischen den Fassaden beidseits der Gerliswilstrasse zu erzielen. Dies soll mit folgenden Zielen/Elementen erreicht werden:

- keine optisch trennenden Elemente wie Lärmschutzwände, hohe Mauern und dergleichen.
- möglichst hohe Transparenz und Zugänglichkeit zwischen Trottoir und angrenzenden Gebäuden mit minimalen Niveaudifferenzen.

² Der Gemeinderat kann verlangen, dass zusätzlich zum Trottoir der Gerliswilstrasse der öffentliche Fussverkehr auch im Teilbereich A2 geführt wird.

³ Es sind nur Besucherparkplätze für die publikumsorientierten Nutzungen des Teilbereichs A1 erlaubt.

**7 Detailregelung
Teilbereich B**

Auf die Bebauungsstruktur der angrenzenden Sonnenhofsiedlung ist mit folgenden Elementen besonders Rücksicht zu nehmen:

- keine Grossformen der Bauten
- gartenstadtähnliche, grosszügige Gestaltung der Aussenräume

**8 Detailregelung
Teilbereich C**

Für den Teilbereich C gelten keine zusätzlichen Regelungen.

Erschliessung und Parkierung

**9 Erschliessung und
Parkierung**

¹ Die Anbindung des motorisierten Verkehrs an das übergeordnete Strassenetz für die Teilbereiche A1 und B erfolgt über die Gerliswilstrasse. Die entsprechende Zufahrt ab Knoten Kanzlei kann auch für den Teilbereich C oder die hinterliegenden Quartiere ausserhalb des Perimeters verwendet werden, wenn mit einem Verkehrsgutachten nachgewiesen werden kann, dass dies zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Gerliswilerstrasse führt. Die Erhöhung der Anzahl Ein- und Ausfahrten in den Knoten Kanzlei aus dem Richtplangebiet resp. der dahinterliegenden Quartiere ist auf das Ausbau- resp. Sanierungsprojekt der Gerliswilerstrasse abzustimmen.

² Die Aussenräume in den Teilbereichen A1, B und C sind überwiegend verkehrsfrei zu halten. Davon ausgenommen sind Anlagen für den Langsamverkehr und für Service-, Rettungs- und Feuerwehrzufahrten sowie für den motorisierten Individualverkehr die Sonnenhofstrasse, die Erschliessungsstrasse ab Knoten Kanzlei und die Zufahrten zu den Tiefgaragen.

³ Die Parkierung für den motorisierten Individualverkehr ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Flächen für die Anlieferung unterirdisch anzulegen.

⁴ Für den Langsamverkehr ist eine möglichst direkte und hindernisfreie Anbindung aller Teilbereiche zur S-Bahn Haltestelle Emmenbrücke Gersag sowie eine Verbindung zur Sonnenhofstrasse sicherzustellen. Ein öffentlicher Fuss-

weg zur Verbindung von Gersagstrasse und Gerliswilstrasse ist mit dem Bauprojekt im Teilbereich C zu erstellen.

Ausnahmen

10 Ausnahmen

¹ Die Baubehörde kann im Interesse einer besseren gestalterischen und funktionalen Lösung Abweichungen vom Richtplan und von einzelnen dieser Bestimmungen erlauben, wenn das Grundkonzept erhalten und achtenswerte nachbarliche Interessen gewahrt bleiben.

Inkrafttreten

11 Inkrafttreten

¹ Der vorliegende Richtplan tritt mit dem Beschluss durch den Gemeinderat und mit der Genehmigung durch den Regierungsrat (soweit zuständig) in Kraft.

