

Gemeinde Emmen

Richtplan Sonnenhof

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Am 5. Februar 2014 vom Gemeinderat Emmen verabschiedet



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 Michelon, dipl. Kult. Ing. ETH/SIA, Planer FSU/RegA David Stettler, dipl. Geograf, Planer FSU
Referenz	emm_sonnenhof_richtplan_bericht_140127.doc
Titelbild	Google Maps

Inhalt

1	Ausgangslage	1
2	Zielsetzung	1
3	Perimeter	2
4	Verbindliche Vorgaben und Rechtsgrundlagen	2
4.1	Planungs- und Baugesetz	2
4.2	Zonenplan der Gemeinde Emmen	3
4.3	Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen	4
5	Bedeutung, Wirkung des Richtplans	7
5.1	Verbindlichkeit Richtplan generell	7
5.2	Aufbau und Verbindlichkeit der Richtplaninhalte	7
6	Zuständigkeit, Planungsablauf, Termine	7
6.1	Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung	8
6.2	Ergebnisse der öffentlichen Auflage	8
7	Beschrieb der Richtplaninhalte	9
7.1	Differenzierung in Teilbereiche	9
7.2	Städtebauliches Konzept	9
7.2.1	A1 Baubereich Gerliswilstrasse	9
7.2.2	A2 Umgebungsbereich und Strassenraum Gerliswilstrasse	10
7.2.3	B Sonnenhof	10
7.2.4	C Süd	10
7.3	Erschliessung und Parkierung	10
7.3.1	Generell	10
7.3.2	Motorisierter Verkehr	10
7.3.3	Öffentlicher Verkehr	11
7.3.4	Langsamverkehr	11
8	Beilagen	11

1 Ausgangslage

Das Areal Sonnenhof ist bereits seit Jahren rechtskräftig einer Bauzone zugeteilt. Das Areal wurde lange Zeit für Schrebergärten genutzt. Eine Überbauung des Areals wird angestrebt und ist im Interesse der Gemeinde.

Die komplexe Lage des Areals mit einer schwierigen Parzellenform und der erhöht verlaufenden, stark befahrenen Gerliswilstrasse im Südwesten stellt eine grosse Herausforderung an die Arealentwicklung dar.

Das Areal liegt in der Zone „Spezielle Wohnzone (W-S)“ und ist mit der Kreativzone (Krea) überlagert. Voraussetzung für das Bauen in der Speziellen Wohnzone ist ein Gestaltungs- oder Bebauungsplan. Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen aufgrund von Richtplänen festgelegt.

Die Parzelle 4035 liegt vollständig in der Speziellen Wohnzone. Die Parzelle 99 liegt teils in der Speziellen Wohnzone, teils in der 5-geschossigen Kernzone a und ist mit der Kreativzone (Krea) überlagert.

Aufgrund der Bestimmungen im kommunalen Bau- und Zonenreglement (BZR) wird der vorliegende Richtplan für den Bereich der Speziellen Wohnzone als Grundlage für einen Gestaltungsplan erarbeitet.

Ein Gestaltungsplan wurde bereits in einem wettbewerbsähnlichen Verfahren erarbeitet. Mit der Richtplanung liegt nun ein letztes Puzzleteil auf dem Weg zu einer Bebauung des Areals vor.

2 Zielsetzung

Der Richtplan legt die Grundlagen für die raumwirksamen Tätigkeiten im Gebiet Sonnenhof fest. Er ist ein wichtiges Steuerungsinstrument für zukünftige Planungen, bildet die Grundlage für den Gestaltungsplan und definiert dessen wesentlichen Rahmenbedingungen.

Der Richtplan konzentriert sich auf die Festlegung der strategischen Ziele und macht Angaben zu folgenden Hauptthemen:

- Generelle Zielsetzungen
- Städtebauliches Konzept (Bebauung, Bauweise und Gestaltung in den einzelnen Teilbereichen)
- Erschliessung und Parkierung

3 Perimeter

Der Richtplanperimeter umfasst die Spezielle Wohnzone (W-S) der Parzelle 4035 sowie den in der W-S liegenden Teil der Parz. 99 als eigentliches Baugebiet sowie die Parzelle 3 im Übrigen Gebiet A im Bereich der Gerliswilstrasse.



Abbildung: Perimeter Richtplan Sonnenhof

4 Verbindliche Vorgaben und Rechtsgrundlagen

4.1 Planungs- und Baugesetz

Der vorliegende Richtplan richtet sich nach den §§ 9 bis 14 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG):

§ 9 Kommunale Richtpläne

1 Die Gemeinde erlässt kommunale Richtpläne, in jedem Fall den kommunalen Erschliessungsrichtplan gemäss § 40.

2 [aufgehoben]

3 Die Gemeinden stimmen ihre Richtpläne aufeinander und auf die übergeordneten Planungen ab. Richtpläne verschiedenen Inhalts können zu einem Plan zusammengefasst werden, soweit dies zweckmässig ist.

4 Die kommunalen Richtpläne bedürfen der Genehmigung des Regierungsrates, soweit Interessen des Kantons oder der Nachbargemeinden berührt werden.

§ 11 Verbindlichkeit der Richtpläne

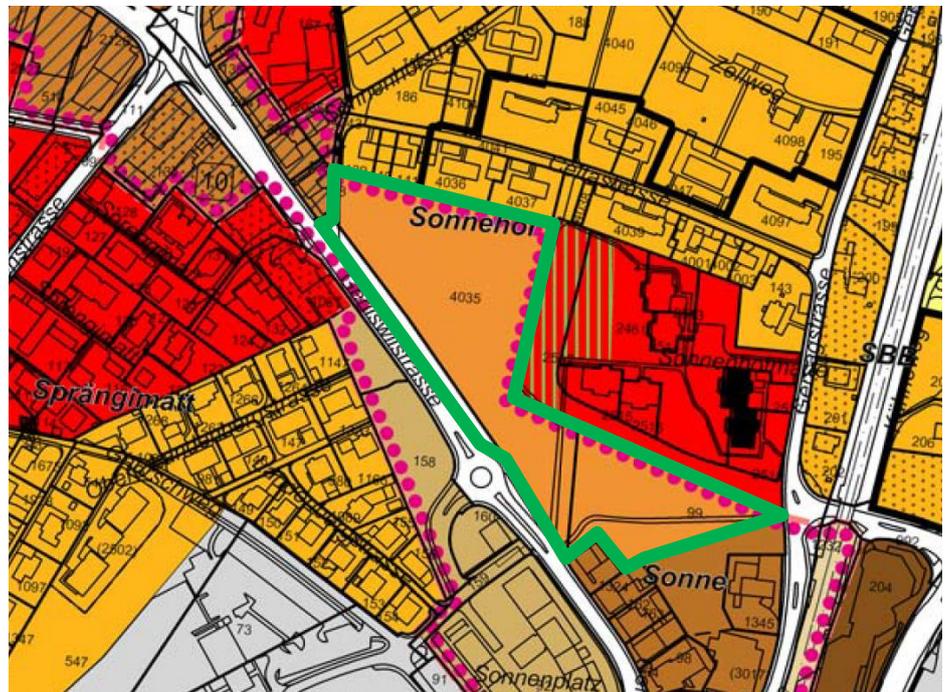
- 1 Die Richtpläne sind für die Behörden verbindlich. Soweit sie nach diesem Gesetz einer Genehmigung bedürfen, erlangen sie diese Wirkung erst mit der Genehmigung.
- 2 Die Richtpläne beschränken das Grundeigentum nicht.

§ 13 Verfahren für die Richtpläne

- 1 Die Behörden des Kantons arbeiten den kantonalen Richtplan aus. Sie nehmen Rücksprache mit den Behörden des Bundes, der Nachbarkantone und der Gemeinden sowie mit den Regionalplanungsverbänden. Weitere interessierte Kreise sind anzuhören.
- 2 Die Entwürfe der regionalen und kommunalen Richtpläne sind während 30 Tagen, die Entwürfe der kantonalen Richtpläne während 60 Tagen aufzulegen. Die Auflage ist öffentlich bekanntzumachen.
- 3 Personen, Organisationen und Behörden der betroffenen Gebiete können sich zu den Entwürfen äussern. In den Bekanntmachungen ist auf dieses Recht hinzuweisen. Die Stellungnahmen sind im Sinne von § 6 Absatz 4 zu behandeln.
- 4 Die Verwaltungs- und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind ausgeschlossen.

4.2 Zonenplan der Gemeinde Emmen

Die Parz. 4035 und 99 (Teil) des Richtplanperimeters liegen in der Speziellen Wohnzone (W-S) und sind mit der Kreativzone (Krea) überlagert. Die Parzelle 3 entlang der Gerliswilstrasse liegt im Übrigen Gebiet A (ÜG-A).



4.3 Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Emmen

Im Richtplanperimeter gelten mehrere Bestimmungen des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR). Die Richtplanbestimmungen beziehen sich auf die folgenden BZR-Artikel (wesentliche Bestimmungen sind **fett** markiert):

Art. 9 Wohnzonen W4, W3, W2

1 Die Wohnzonen sind für Wohnbauten bestimmt. Nicht störende kleinere und mittlere Gewerbebetriebe sind gestattet. Ein Betrieb gilt als nicht störend, wenn er seinem Wesen nach in ein Wohnquartier passt und keine erheblich grösseren Auswirkungen entfaltet als sie aus dem Wohnen entstehen, und der das ruhige und gesunde Wohnen nicht beeinträchtigt.

[...].

Art. 11 Spezialzone K-S, Gs-S, W-S

1 In den Spezialzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes gebaut werden.

2 Bebauung, Ausnützung und Gebäudehöhen werden unter Beachtung der Nachbarzonen und ortsplanerischen Kriterien in den Bebauungs- oder Gestaltungsplänen aufgrund von Richtplänen gemäss § 9 PBG festgelegt.*

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

3 Für die zulässigen Nutzungen sind die entsprechenden Zonenarten massgebend:

- spezielle Kernzone: Art. 7 Abs. 1 BZR
- spezielle Geschäftszone: Art. 8 Abs. 1 BZR
- **spezielle Wohnzone: Art. 9 Abs. 1 BZR**

In der K-S sowie in der Gs-S Meierhöfli gilt für Wohnungen eine max. Ausnützungsziffer von 0.20.

4 In den Zonen W-S mit rechtsgültigen Gestaltungsplänen sind Bestand und Ersatz der bestehenden höheren Gebäude, die mit mehr als 1 Vollgeschoss von der zulässigen Geschosshöhe abweichen, im Sinne von § 75 Abs. 2 PBG gewährleistet.

Art. 22a Kreativzone Krea

1 Die Kreativzone ist einer Grundnutzungszone überlagert. Im Gebiet Sprengi kann über das gesamte Areal und in den übrigen Gebieten über eine Fläche von mindestens 10'000m² eine Planung aufgrund der nachfolgenden Bestimmungen durchgeführt werden. Voraussetzung für eine solche Planung ist das Einverständnis der Grundeigentümer.

2 In den Kreativzonen wird eine zukunftsgerichtete und wegweisende Bauweise, Gestaltung und Gebietsentwicklung angestrebt. Die Vorhaben haben allfällige Quartierrichtpläne und Bebauungspläne zu berücksichtigen, zukunftsgerichtete Energie- und Versorgungskonzepte umzusetzen und insbesondere folgende Planungsaspekte wegweisend umzusetzen:

* siehe auch Art. 36a Abs. 7 BZR

Gebietsbezeichnung / Aspekte:

- a) Gebiete Sprengi, Gerliswilstrasse, Emmenweid, Bahnhofstrasse und Seetalplatz: Dichte Zentrumsnutzungen Wohnen / Arbeiten / Dienstleistungen; Aussenraum- und Freiraumgestaltung; Leben im öffentlichen Raum.
- b) Gebiet Sonnenhof / Sonnenplatz: In Kombination der Aspekte von a) und Wohnen mit attraktiven Wohnformen für Familien und mit alters- und behindertengerechtem Geschosswohnungsbau von gehobenem Standard; dem angestrebten Nutzer angepasste Quartierausstattung; Rücksichtnahme auf bestehende und künftig angrenzende Wohnquartiere bezüglich Immissionen, Gebäudehöhen und Gewährung von Durchblicken.**

3 Es können von der Grundnutzung abweichende Baumasse für die gesamten Areale oder Teile davon festgelegt werden, wenn (kumulativ)

- a) ein Konkurrenzverfahren mit wenigstens fünf voneinander unabhängigen Projektverfassern (nationale Beteiligung erforderlich) durchgeführt wird,
- b) die Gemeinde an der Organisation des Konkurrenzverfahrens beteiligt wird,
- c) die Gemeinde bei der Auswahl der Jurymitglieder mitbestimmen kann,
- d) die Gemeinde in der Jury vertreten ist,
- e) die Teilnehmenden durch eine Qualifikation ermittelt werden und
- f) das zur Ausführung kommende Projekt dem Abs. 2 entspricht.

Die Gemeinde kann sich an den Kosten des Konkurrenzverfahrens beteiligen.

4 Ergebnisse des Konkurrenzverfahrens mit Abweichungen von der Grundnutzung sind wie folgt rechtlich zu sichern¹:

- a) in einem Gestaltungsplan, wenn die Abweichungen die Masse gemäss Art. 36a Abs. 2b nicht überschreiten und die Mindestfläche gemäss Abs. 1 eingehalten ist.**
- b) in einem Bebauungsplan, wenn die Abweichungen die Masse gemäss Art. 36a Abs. 2b überschreiten und die Mindestfläche gemäss Abs. 1 eingehalten ist. Die zuständige Behörde ist in der Festlegung des Masses der Abweichung frei. In den Wohnzonen sind jedoch höchstens zwei zusätzliche Vollgeschosse zulässig.**

Art. 36a Anforderungen und Abweichungen

1 Der Gestaltungsplan kann gemäss § 75 Abs. 1 PBG vom Zonenplan, vom Bau- und Zonenreglement oder vom Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt.

2 Der Gemeinderat kann - unter Vorbehalt von Abs. 5 - folgende Abweichungen von der Geschosszahl und der Ausnutzungsziffer gewähren (vgl. § 75 Abs. 2 PBG):

- a) Gestaltungspläne ohne Grundlage in einem Konkurrenzverfahren:
 - In allen Bauzonen ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 10% (ohne Wohnzone W2-V).

¹ Verzicht auf Gestaltungsplanpflicht siehe Art. 37 Abs.3 b)

b) Gestaltungspläne auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens:

- In den Wohnzonen W2 und W2-V ein zusätzliches Vollgeschoss, Erhöhung AZ bis zu 15% (ohne Wohnzone W2-V).

- In den übrigen Bauzonen zwei zusätzliche Vollgeschosse, Erhöhung AZ bis zu 15%.

3 Gestaltungspläne haben Nachbarzonen und ortsplanerische Kriterien zu beachten, ebenso die Rahmenbedingungen eines Quartierrichtplanes* sowie die Gebietsaspekte gemäss Art. 22a Abs. 2, sofern sie in einer Kreativzone liegen. Der Gemeinderat kann die Genehmigung eines Gestaltungsplanes vom Vorhandensein des Quartierrichtplanes abhängig machen.

4 Der Gemeinderat kann Abweichungen je nach dem Masse ge-währen, in dem die Qualitätsanforderungen erfüllt sind.

In der Wohnzone W2 ist ein 3.Vollgeschoss als voll ausgebautes Dachgeschoss* zulässig. Weitere Dach- oder Attikageschosse sind nicht zulässig.

6 In den Wohn-/ Gewerbebezonen sind Wohnen, Gewerbe und Geschäfte so einander zuzuordnen, dass die umliegenden Quartiere sowie die Lärmschutzanforderungen optimal berücksichtigt werden.

7 Der Gemeinderat erlässt Richtlinien über die Anforderungen an Gestaltungspläne

Art. 37a Konkurrenzverfahren

1. Ein Konkurrenzverfahren liegt vor, wenn:

- a) wenigstens drei Projektentwürfe von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen und
- b) der Gemeinderat und allenfalls weitere von ihm bestimmte Gremien an der Jurierung dieser Projektentwürfe beteiligt sind.

2. Der Gemeinderat erlässt Richtlinien für Konkurrenzverfahren.

5 Bedeutung, Wirkung des Richtplans

5.1 Verbindlichkeit Richtplan generell

Der Richtplan ist gemäss § 11 PBG behördenverbindlich. Er bildet die Grundlage gemäss BZR Art. 11 Abs. 2 für den nachfolgenden Bebauungs- oder Gestaltungsplan.

5.2 Aufbau und Verbindlichkeit der Richtplaninhalte

Der Richtplantext bildet zusammen mit der Richtplankarte den behördenverbindlichen Teil des Richtplans:

Richtplantext

Im Richtplantext werden die ausschlaggebenden, charakterbildenden Elemente definiert, welche für die nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen sind. Dieser behördenverbindliche Teil umfasst die von den kommunalen Behörden zwingend einzuhaltenden Rahmenbedingungen für die Beurteilung zukünftiger Planungs- und Realisierungsschritte.

Richtplankarte

Die Richtplankarte verdeutlicht die räumliche Wirkung der Richtplanbestimmungen. Wo nicht anders vermerkt, sind die Inhalte der Richtplankarte für die Gemeindebehörden verbindlich.

Der Richtplantext und die Richtplankarte liegen in separaten Dokumenten vor.

6 Zuständigkeit, Planungsablauf, Termine

Der vorliegende Richtplan Sonnenhof ist kein Gesamtrichtplan. Er liegt auch nicht innerhalb eines Perimeters für Quartierrichtpläne. Art. 1a BZR ist darum auf diesen Richtplan nicht anwendbar. Zuständig für den Beschluss des Richtplanes ist der Gemeinderat.

Arbeitsschritt	Termin
Entwurf Richtplan zu Händen Gemeinderat	Juni 13
Kantonale Vorprüfung	Aug. – Okt. 13
Öffentliche Auflage	2. bis 31.12.2013
Beschluss Gemeinderat	3. Feb. 2014
Genehmigung durch Regierungsrat	anschliessend

6.1 Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung

Der Entwurf des kommunalen Richtplans Sonnenhof wurde am 14. August 2013 beim Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) des Kantons Luzern zur Vorprüfung eingereicht. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 29. Oktober 2013 nimmt das BUWD zur Planung Stellung:

Der Entwurf des Richtplans wurde als insgesamt gut, vollständig, recht- und zweckmässig beurteilt. Im Rahmen der Vorprüfung wurden drei Änderungs- resp. Ergänzungsanträge gestellt:

- Ergänzung Art. 1 (Zweck und Ziele) zur Abstimmung der Erschliessung auf die Kapazitäten des übergeordneten Verkehrssystems;
- Ergänzung Art. 5 (Detailregelung Teilbereich A1) zur Sicherstellung des Schutzes gegenüber der Gerliswilstrasse vor technischen Gefahren;
- Anpassung Art. 9 (Erschliessung und Parkierung) zu den Erschliessungsmöglichkeiten über den Knoten Kanzlei.

Die Änderungs- resp. Ergänzungsanträge des Kantons zum Richtplantext wurden vollumfänglich in den Richtplantext übernommen.

Zur Richtplankarte wurde darauf hingewiesen, dass zur Parzelle 1951 keine Aussagen gemacht werden und davon ausgegangen wird, dass diese (auch) dem Teilbereich A1 zugeschlagen werde.

Zum besseren Verständnis wird die bestehende Sonnenhofstrasse inkl. Parz. 1951 in der Richtplankarte als „bestehende Strasse“ bezeichnet. Diese ist nicht Teil des Teilbereichs A1.

6.2 Ergebnisse der öffentlichen Auflage

Der Entwurf des kommunalen Richtplans Sonnenhof wurde vom 2. Bis 31. Dezember 2013 öffentlich aufgelegt. Im Rahmen der Auflage gingen vier Eingaben aus der Bevölkerung ein.

Die Eingaben und die Stellungnahme des Gemeinderats Emmen zu den Eingaben sind in einem separaten Bericht zusammengefasst, der diesem Planungsbericht beiliegt.

Die Inhalte der Richtplankarte und –bestimmungen wurden grösstenteils belassen. Auf Antrag einer Eingabe wurden die Richtplanbestimmungen durch Bestimmungen zur Ausnützung (Überbauungsziffer) ergänzt.

7 Beschrieb der Richtplaninhalte

7.1 Differenzierung in Teilbereiche

Das Areal Sonnenhof stellt heute eine grössere Baulücke an zentraler Lage im Siedlungsgebiet von Emmenbrücke dar.

Das Areal wird umschlossen durch die Gerliswilstrasse im Südwesten, die Gersagstrasse und die Sonnenhofmatte im (Nord-)Osten, die Bebauung der Sonnenhofsiedlung mit kleineren Volumen im Norden sowie eine bestehende, heterogene Bebauung angrenzend an den Sonnenplatz im Süden.

Das Areal selbst lässt sich in vier Teilbereiche gliedern:

- A1: Baubereich an der Gerliswilstrasse: Südlicher – südwestlicher Teilbereich im Bereich der Gerliswilstrasse.
- A2: Umgebungsbereich und Strassenraum an der Gerliswilstrasse: Heutige Böschung entlang der Gerliswilstrasse.
- B. Sonnenhof: Nördlicher Teilbereich angrenzend an die bestehende Sonnenhofsiedlung.
- C: Südlicher Teilbereich angrenzend an die heterogene Bebauung am Sonnenplatz und an die Gersagstrasse.

7.2 Städtebauliches Konzept

7.2.1 A1 Baubereich Gerliswilstrasse

Entlang der Gerliswilstrasse bestehen nördlich (Sprengi) und südlich (Sonnenplatz) des Areals Sonnenhof relativ dichte Randbebauungen. Bei der Entwicklung des Areals Sonnenhof soll die Chance zur Weiterführung dieser Randbebauungen und zur Definition des Strassenraums genutzt werden. Die strassenseitigen Erdgeschosse sind wegen der stark frequentierten Strasse prädestiniert für publikumsorientierte, zentrumsbildende Nutzungen.

Das Areal befindet sich an einer topografisch schwierigen Lage, da die Gerliswilstrasse dammartig ca. zwei Geschosse über dem eigentlichen Areal Sonnenhof verläuft. Die Lage der Strasse im Südwesten des Areals stellt besondere Herausforderungen in Bezug auf den Lärmschutz am angrenzenden Gebäude.

Aufgrund der Lage ist es zweckmässig, die maximale Geschosshöhe der speziellen Wohnzone gemäss Bau- und Zonenreglement (2-4 Vollgeschosse) zu realisieren. Auf der Grundlage eines Konkurrenzverfahrens, der Kreativzone und der Bauungs-/Gestaltungspläne können zusätzliche Geschosse realisiert werden. Denkbar ist eine 4 geschossige Bauweise im Bereich der Gerliswilstrasse, das bedeutet ab Niveau Sonnenhof bis zu 6 Geschosse.

7.2.2 A2 Umgebungsbereich und Strassenraum Gerliswilstrasse

Der Teilbereich A2 umfasst die bisherige Böschung der Gerliswilstrasse, welche gemäss Zonenplan dem Übrigen Gebiet A zugeteilt ist. Bei einer Bebauung des Teilbereichs A1 Gerliswilstrasse kann der Teilbereich A2 als Strassen-/ Trottoirbereich genutzt werden. Entlang der Gerliswilstrasse ist eine Realisierung von publikumsorientierten Nutzungen anzustreben. Es ist daher darauf zu achten, dass möglichst ungehinderte Zugänge zum Gebäude / zu den Gebäuden im Teilbereich A1 realisiert werden und dass der Teilbereich A1 offen und insbesondere für den Langsamverkehr attraktiv gestaltet wird.

7.2.3 B Sonnenhof

Der von der Gerliswilstrasse abgewandte Teilbereich kann attraktive, ruhige Aussenräume bieten. Der Teilbereich eignet sich damit gut für Wohnnutzungen.

Im Bereich der nördlich angrenzenden Sonnenhofsiedlung ist auf die kleinräumigere Struktur der Gartenstadt, die teilweise unter Ortsbildschutz steht, Rücksicht zu nehmen. Im Vergleich zum Teilraum Süd bedeutet dies, dass das Maximum der gemäss BZR Art. 11 zulässigen Geschosshöhe in der Speziellen Wohnzone (2-4 Geschosse) nicht realisiert werden sollte. Zulässig ist darum - ohne Ausnahmemöglichkeit in Sondernutzungsplänen - eine 3-geschossige Bauweise.

7.2.4 C Süd

Der Teilbereich C liegt zwischen der grossvolumigen, 5- bis 7 geschossig in Erscheinung tretenden Siedlung Sonnenhofmatte im Norden und der heterogenen, ebenfalls eher höheren Bebauung in Richtung Sonnenplatz im Süden. Wegen der strassenabgewandten Lage eignet sich der Bereich gut für Wohnnutzungen. Aufgrund der gebauten Umgebung sind ebenfalls eher höhere Bauweisen vorstellbar.

7.3 Erschliessung und Parkierung

7.3.1 Generell

Das Areal Sonnenhof ist für alle Verkehrsteilnehmenden gut erreichbar. Aufgrund der zentralen Lage ist der Fokus auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr zu richten.

Das Arealinnere ist weitgehend verkehrsfrei zu halten, um die hohe Aussenraum- und Aufenthaltsqualität sicher zu stellen.

7.3.2 Motorisierter Verkehr

Die Anbindung des motorisierten Verkehrs an das übergeordnete Strassenetz ist für die Teilbereiche A1 und B über die Gerliswilstrasse (Knoten Kanzlei) zu gewährleisten. Für die entsprechende Erschliessungsstrasse wird im Rahmen des Gestaltungsplans ein Projekt erstellt. Die Strasse erschliesst eine Tiefgarage für die nördlich angrenzende Sonnenhofsiedlung und kann

auch für die Erschliessung der Quartiere ausserhalb des Perimeters benutzt werden.

Für den Teilbereich C ist die Erschliessung prioritär über die Gersagstrasse zu gewährleisten. Die Erschliessung von dieser östlichen Seite her ist aufgrund der Topografie zweckmässig. Die Zufahrt zum Teilbereich C und zu den hinterliegenden Quartiere ausserhalb des Perimeters kann auch über den Knoten Kanzlei erfolgen, wenn mit einem Verkehrsgutachten nachgewiesen werden kann, dass dies zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit der Gerliswilstrasse 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 Gerliswilstrasse abzustimmen.

Die Parkierung ist mit Ausnahme der Besucherparkplätze/Anlieferung unterirdisch anzulegen. Entlang der Gerliswilstrasse können Besucherparkplätze für die Gewerbebetriebe des Teilbereichs A1 angelegt werden.

Die arealinternen Wege sind überwiegend frei von motorisiertem Individualverkehr zu halten. Damit bleibt die Wohnqualität auf den strassenabgewandten Seiten im Richtplanperimeter hoch.

7.3.3 Öffentlicher Verkehr

Die Wege zur S-Bahnhaltestelle Emmenbrücke Gersag (Distanz unter 300m) sowie zu den Bushaltestellen Celtastrasse und Sprengi (Distanz unter 300m) sind kurz. Bei der Vorgabe zur Parkplatzzahl ist diesem Umstand Rechnung zu tragen.

7.3.4 Langsamverkehr

Die arealinternen Wege sowie deren Anschlusspunkte an das Wegnetz der Umgebung sind so anzulegen, dass die Anbindung an das angrenzende Wegnetz zu den Haltestellen möglichst direkt ist. Die direkte Verbindung zur S-Bahn Haltestelle Emmenbrücke Gersag ist ebenso zu sichern wie die Verbindung zur Sonnenhofstrasse und damit zur Sprengi.

8 Beilagen

- Bericht zur öffentlichen Auflage vom 2. Bis 31. Dezember 2013