

Gemeinde Emmen

Bebauungsplan «Quartier Feldbreite» Vorschriften zum Bebauungsplan

Änderungen

vom 11. April 2022

Vom Gemeinderat am **13. April 2022** zur kantonalen Vorprüfung verabschiedet

Öffentliche Auflage vom bis

Vom Einwohnerrat beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber

Ramona Gut-Rogger

Patrick Vogel

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. vom

Datum

Unterschrift

Erarbeitung Bebauungsplan (2008):

Metron Raumentwicklung AG T: 056 460 91 11 www.metron.ch
Stahlrain 2, 5201 Brugg F: 056 460 91 00 Info@metron.ch

metron

Überarbeitung Bebauungsplan (2022):

Planteam S AG T: 041 469 44 44 www.planteam.ch
Inseliquai 10, 6005 Luzern luzern@planteam.ch

plan:team

Der Plan, 1:500 wird wie folgt angepasst:

Alle *Baufelder* werden umbenannt in *Baubereiche*.

Die Änderungen des Bebauungsplans sind in blauer Farbe gekennzeichnet.

Allgemeine Bestimmungen

§ 1 Geltungsbereich und Bestandteile

¹ Der Geltungsbereich umfasst den im Situationsplan bezeichneten Perimeter.

² Der Bebauungsplan besteht aus den nachfolgenden Vorschriften und dem zugehörigen Situationsplan 1:1'000.

³ Der Planungsbericht dient ausschliesslich der Erläuterung des Bebauungsplanes und ist nicht verbindlicher Bestandteil des Bebauungsplanes.

§ 2 Verhältnis zum übergeordneten Recht

¹ Soweit der Bebauungsplan nichts anderes bestimmt, gilt das Bau- und Zonenreglement (BZR) und der Zonenplan (ZP) der Gemeinde Emmen.

² Das übergeordnete eidgenössische und kantonale Recht bleiben vorbehalten.

§ 3 Ziele

¹ Der Bebauungsplan regelt 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.

² Der Bebauungsplan verfolgt folgende Ziele:

- Städtebaulich und architektonisch überdurchschnittliche Qualität.
- Hohe Nutzungsqualität in Bezug auf die Gesamtsiedlung sowie innerhalb der einzelnen **Baufelder** **Baubereiche**.
- 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.

Bebauung

§ 4 ~~Baufelder allgemein / Ausnutzungsziffer / Baufelddichte Baubereiche und Baumasse~~

¹ ~~Die Baufelder bezeichnen die maximal bebaubaren Flächen des Quartiers Feldbreite. Das gesamte Areal teilt sich in zwei Dichtebereiche. Nördlich der neuen Feldbreitestrasse gilt eine Ausnutzungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) von 0.8. Südlich gilt eine Ausnutzungsziffer gemäss PBG von 1.0. Die zulässigen Bauvolumen der Hochbauten sind gemäss Situationsplan durch die Baubereiche A – G sowie die Gesamthöhen und max. anrechenbaren Gebäudeflächen bestimmt.~~

² Es werden folgende ~~Baufelder Baubereiche~~ ausgedehnt:

- A1, A2, A3 (~~Baufelder Baubereiche~~ Süd, entlang Seetalstrasse)
- B1, B2 (~~Baufelder Baubereiche~~ östlicher Siedlungseingang)
- C1, C2 (~~Baufelder Baubereiche~~ westlicher Siedlungseingang)
- D1, D2 (~~Baufelder Baubereiche~~ Feldbreite-Platz)
- E, F (~~Baufelder Baubereiche~~ Nord)
- G (~~Baufelder Baubereiche~~ östlicher Siedlungseingang)

³ ~~Für die einzelnen Baufelder, mit Ausnahme der Baufelder A3 und B2, wird jeweils die maximal realisierbare anrechenbare Geschossfläche gemäss PBG definiert.~~

⁴ Nutzungsübertragungen sind nur zwischen direkt benachbarten ~~Baufelder Baubereiche~~ zulässig. Die maximale Nutzungsübertragung beträgt jeweils 5% der entsprechenden ~~Geschossfläche anrechenbaren Gebäudefläche~~.

⁵ Innerhalb der ~~Baufelder Baubereiche~~ gelten keine Gebäudeabstände. Vorbehalten bleiben feuerpolizeilich sowie wohn- und arbeitshygienisch einwandfreie Verhältnisse.

§ 5 ~~Hoch- und unterirdische Bauten~~

¹ Hochbauten und unterirdische Bauten dürfen die ~~Baulinien der Baufelder Baubereiche~~ nicht überschreiten. Eine Zufahrtsrampe pro ~~Baufeld Baubereich~~ ist zulässig.

² ~~Es dürfen maximal 60 % der Baufeldgrundfläche mit Hochbauten überbaut werden. Ausgenommen davon sind die Baufelder B2 und A3.~~

³ ~~Zusätzlich zu den erlaubten Vollgeschossen pro Baufeld sind keine Attikageschosse zulässig.~~

⁴ Unterirdische Verbindungen für gemeinsame Parkieranlagen von ~~Baufelder Baubereiche~~ sind mit einer max. Breite von 7.0 m Aussenmass zulässig.

⁵ Kleinbauten ausserhalb der ~~Baufelder Baubereiche~~ müssen einen minimalen Abstand von 3 m zu den ~~Baufelder Baubereiche~~ haben.

§ 6 ~~Baulinien~~ / ~~Pflichtbaulinien~~ / ~~Pflichtbauecken~~

¹ ~~Die Baufelder werden durch Baulinien und Pflichtbaulinien begrenzt. Baulinien, Pflichtbaulinien und Pflichtbauecken~~ gelten über alle realisierten Geschosse.

² Entlang der ~~Baufeldgrenzen~~ ~~Baubereiche~~ ist in den gekennzeichneten Bereichen ein öffentlicher Durchgang, welcher in das Innere der ~~Baufelder~~ ~~Baubereiche~~ führt, freizuhalten. Diese Durchgänge müssen eine Breite von mindestens 5%, bezogen auf die jeweilige Länge der ~~Baufeldgrenze~~ ~~Baubereiche~~, aufweisen. Zudem sind die Durchgänge im Erdgeschoss (mind. 1 Geschoss hoch) anzubieten.

³ Pflichtbauecken müssen auf jeder Schenkellänge mind. 7.0 m lang und mind. 2-geschossig bebaut werden. Zwei benachbarte Pflichtbauecken dürfen parallel ~~zur Baulinie~~ ~~zum Baubereich~~, an der sie liegen, in das Innere des ~~Baufelds~~ ~~Baubereichs~~ verschoben werden, sofern sie nicht auf einer Pflichtbaulinie liegen.

⁴ Pflichtbaulinien müssen mindestens 3-geschossig zu mind. 90 % geschlossen bebaut werden.

⁵ Frei auskragende Balkone sind bis zu 1.50 m über die ~~Baufeldgrenzen~~ ~~Baubereiche~~, bis zu max. 1/3 der Fassadenlänge zulässig (Vorbehalten feuerpolizeiliche Abstände gegenüber Nachbarn).

§ 7 ~~Baufelder~~ ~~Baubereiche~~ A1, A2 und A3

¹ ~~Die Baufelder A bestehen aus den Feldern A1, A2, A3.~~ Aufgrund ihrer städtebaulich prominenten Lage, sowohl für das Areal als auch für das Stadtgebiet, müssen die ~~Felder~~ ~~A Baubereiche~~ A1, A2 und A3 mit hohen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten umgesetzt werden. Damit diese Qualitäten erreicht werden, besteht für die Realisierung der ~~Baufelder~~ ~~Baubereiche~~ A1 und A2 eine Wettbewerbspflicht. D.h. die Durchführung eines Architekturwettbewerbes (Projektwettbewerb oder Studienauftrag) unter mindestens 5 Architekturbüros ist vorgeschrieben. Das geeignete Verfahren, das wettbewerbsbegleitende Planungsbüro, das Fachpreisgericht und die Expertinnen/Experten werden nach Absprache mit der Gemeinde bestimmt.

² Im Rahmen des Wettbewerbs kann für eine gute Gesamtgestaltung die Grösse, die Lage und die Ausdehnung des Meili-Platzes angepasst werden. Zwingend ist die direkte Anbindung an die Seetalstrasse.

³ Der Meili-Bau ist zu erhalten und in Übereinstimmung mit der Kantonalen Denkmalpflege fachgerecht zu restaurieren. Im Rahmen des Architekturwettbewerbs für die ~~Baufelder~~ ~~Baubereiche~~ A1 und A2 ist der Meili-Bau städtebaulich und architektonisch in die neue Überbauung zu integrieren. Alternative Nutzungen sind möglich.

⁴ ~~Das Baufeld~~ ~~Der Baubereich~~ A1 darf inklusive Meili-Bau mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche~~ ~~Gebäudefläche~~ von ~~5'900~~ 4'910 m² überbaut werden. Aufgrund seiner

städtebaulichen Stellung sind Bauten mit einer ~~maximalen Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe von 19.5 m (~~6 Vollgeschosse~~) zulässig.

⁵ ~~Das Baufeld~~ Der Baubereich A2 darf mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche~~ Gebäudefläche von ~~12'300~~ 3090 m² überbaut werden. Die zulässige ~~maximale Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe beträgt 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~). Entlang der Mooshülistrasse und Seetalstrasse sind für die städtebauliche Auszeichnung, Bauten mit einer ~~maximalen Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe von 16.5 m (~~5 Vollgeschosse~~) zulässig. Im gekennzeichneten Bereich (vgl. Situationsplan) an der Strassenecke sind Bauten mit einer ~~maximalen Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe von 22.5 m (~~7 Vollgeschosse~~) zulässig.

⁶ ~~Für das Baufeld~~ Der Baubereich A3 darf mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 1380 m² überbaut werden. ~~ist eine maximale Gebäudehöhe von~~ Die zulässige Gesamthöhe beträgt 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~) zulässig.

§ 8 ~~Baufelder~~ Baubereiche B1 und B2

¹ ~~Die Baufelder B bestehen aus den Feldern B1, B2.~~ Diese ~~Baufelder~~ Baubereiche bilden gemeinsam mit den bestehenden Bauten den östlichen Siedlungseingang.

² ~~Das Baufeld~~ Der Baubereiche B1 darf aufgrund seiner städtebaulichen Lage mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche~~ Gebäudefläche von ~~11'000~~ 3650 m² überbaut werden. Die zulässige ~~maximale Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe beträgt 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~).

³ ~~Für das Baufeld~~ Der Baubereich B2 darf mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von 2010 m² überbaut werden. ~~ist eine maximale Gebäudehöhe~~ Die zulässige Gesamthöhe beträgt von 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~) zulässig.

§ 9 ~~Baufelder~~ Baubereiche C1 und C2

¹ ~~Die Baufelder C bestehen aus den Feldern C1, C2.~~ Diese ~~Baufelder~~ Baubereiche bilden den westlichen Siedlungseingang.

² ~~Das Baufeld~~ Der Baubereich C1 darf mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche~~ Gebäudefläche von ~~7'900~~ 2670 m² überbaut werden. Die zulässige ~~maximale Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe beträgt 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~).

³ ~~Das Baufeld~~ Der Baubereich C2 darf mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche~~ Gebäudefläche von ~~8'000~~ 2700 m² überbaut werden. Die zulässige maximale ~~Gebäudehöhe~~ Gesamthöhe beträgt 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~).

§ 10 ~~Baufelder~~ Baubereiche D1 und D2

¹ ~~Die Baufelder D bestehen aus den Feldern D1, D2.~~ Diese ~~Baufelder~~ Baubereiche bilden den gemeinsamen Feldbreite-Platz im Zentrum der Siedlung.

² Für ~~das Baufeld~~ den Baubereich D1 gilt eine ~~maximale Gebäudehöhe Gesamthöhe~~ von 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~) und ~~es~~ darf mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche Gebäudefläche~~ von ~~8'200~~ 2910 m² überbaut werden.

³ Für ~~Baufeld~~ den Baubereich D2 gilt eine maximale ~~Gebäudehöhe Gesamthöhe~~ von 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~) und ~~es~~ darf mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche Gebäudefläche~~ von ~~11'700~~ 4090 m² überbaut werden. Mit seiner Lage direkt am Feldbreite-Platz, sind Bauten entlang der südlichen Pflichtbaulinie mit einer ~~maximalen Gebäudehöhe Gesamthöhe~~ von 16.5 m (~~5 Vollgeschosse~~) zulässig. Im Erdgeschoss dieser am Feldbreite-Platz gelegenen südlichen ~~Baufeldgrenze Baubereichsgrenze~~ sind ausschliesslich publikumsorientierte Nutzungen zulässig.

§ 11 ~~Baufeld~~ Baubereich E

~~Das Baufeld~~ Der Baubereich E bildet ein Randbereichfeld des Siedlungsgebietes. Als Spezialbaubereichfeld darf es mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche Gebäudefläche~~ von ~~5'400~~ 1710 m² überbaut werden. Die zulässige ~~maximale Gebäudehöhe Gesamthöhe~~ beträgt 19.5 m (~~6 Vollgeschosse~~).

§ 12 ~~Baufeld~~ Baubereich F

~~Das Baufeld~~ Der Baubereich F bildet ein Randbereichfeld des Siedlungsgebietes. ~~Das Baufeld~~ Der Baubereich darf mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche Gebäudefläche~~ von ~~13'400~~ 3790 m² überbaut werden. Die zulässige ~~maximale Gebäudehöhe Gesamthöhe~~ beträgt 13.5 m (~~4 Vollgeschosse~~).

§ 13 ~~Baufeld~~ Baubereich G

~~Das Baufeld~~ Der Baubereich G bildet ein Randbereichfeld zwischen Feldbreitestrasse und öffentlichen Sportflächen. Als ~~Spezialbaufeld~~ Spezialbaubereich darf es mit einer anrechenbaren ~~Geschossfläche Gebäudefläche~~ von ~~2'400~~ 570 m² überbaut werden. Die zulässige ~~maximale Gebäudehöhe Gesamthöhe~~ beträgt 16.5 m (~~5 Vollgeschosse~~).

§ 14 Dachgestaltung

¹ Die Dachgestaltung muss pro ~~Baufeld~~ Baubereich einheitlich ausgestaltet werden.

² Flachdächer, die nicht als begehbare Terrassenfläche genutzt werden können, sind intensiv zu begrünen. Von diesem Absatz ist der Meili-Bau ausgenommen.

³ ~~Technisch bedingte Aufbauten für die Haustechnik sind so in die Gebäudegestaltung zu integrieren, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird. Als technisch bedingte Aufbauten gelten beispielsweise Lift-, Lüftungs- oder Energieanlagen.~~

Freiraum

§ 15 Areal-Freiräume

¹ Auf dem Areal ist ein funktional und gestalterisch zusammenhängendes Freiraumangebot zu schaffen und zu betreiben. Die Ausdehnung und die ungefähre Lage ist dem Situationsplan zu entnehmen.

² Die Realisierung der zusammenhängenden Freiräume erfolgt mit der entsprechenden Bauetappe. Deren Ausgestaltung erfolgt nach dem Gesamtkonzept.

§ 16 Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung

¹ Das Freiraumkonzept über das gesamte Areal ist im Auftrag aller am Bebauungsplan beteiligten GrundeigenümterInnen im Rahmen eines Studienauftrages unter mindestens 3 qualifizierten Planungsbüros (unter Federführung eines Landschaftsarchitekturbüros) zur erarbeiten und zusammen mit dem Baugesuch für die erste Etappe einzureichen. Das geeignete Verfahren, das wettbewerbsbegleitende Planungsbüro, das Fachpreisgericht und die Expertinnen/Experten werden nach Absprache mit der Gemeinde bestimmt.

Mit der Bewilligung durch den Gemeinderat wird das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung zur verbindlichen Vorgabe für alle weiteren Bauetappen. Dieses kann in begründeten Fällen bezüglich den aktuellen Bedürfnisse angepasst werden. Diese Anpassungen sind bewilligungspflichtig.

² Für das Gesamtkonzept der Freiraumgestaltung gelten die folgenden speziellen Anforderungen:

- Beläge, Ausstattung und Beleuchtung sind über das ganze Areal einheitlich zu gestalten.
- Die Baumpflanzungen sind so zu auszubilden, dass Sichtbeziehungen, ein jahreszeitlich differenziertes Vegetationsbild und der übergeordnete gestalterische Zusammenhalt gewährleistet sind.
- Der Übergang zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum und den anliegenden Freiflächen ist besonders ausprägen und sorgfältig zu gestalten.
- Die Gestaltung der Freiräume im Umfeld der Wohnbebauungen soll möglichst durchgängig sein und Begrenzungen durch Zäune sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

§ 17 Parks und Plätze

¹ Der Feldbreite-Platz bildet den zentral gelegenen gemeinschaftlichen Freiraum, welcher als Begegnungsort und Treffpunkt vorzusehen ist. Die Ausgestaltung ist auf eine vielfältige Nutzung durch unterschiedliche Benutzergruppen und Bedürfnisse auszurichten. Dazu ist ein angemessener Mix von Grün- und Hartflächen anzustreben. In der Anlage ist ein gedeckter, halboffener oder geschlossener Pavillon mit Anschluss für Wasser und Strom zu integrieren.

² Der Meili-Platz ist als offene Platzfläche zu gestalten. Er bildet den Zugang von der Seetalstrasse und trägt mit der repräsentativen guten Gestaltung zur Identität der Siedlung bei.

§ 18 Freiraum- / Erschliessungsbänder

¹ Die Westost Wegverbindungen bzw. Strassen sind durch einseitig mit Bäumen bepflanzte Wiesenflächen bzw. mit Bäumen für die Beschattung von Besucher-Parkplätzen zu gestalten.

² Die Nordsüd Wegverbindungen bzw. Strassen sind durch lineare mit Bäumen bepflanzte Wiesenflächen zu gestalten, welche zur Orientierung und Strassenraumgestaltung beitragen.

- Östlich: Baumallee bzw. Baumreihe.
- Westlich: Baumreihe und locker gepflanzte kleinkronige Bäume. Entlang der Weg-Verbindung sind Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten vorzusehen.

§ 19 Halböffentliche Freiräume / Innenbereiche ~~Baufelder~~ Baubereiche / Private Aussenräume

¹ Die halböffentlichen Aussenräume sind sorgfältig und differenziert zu gestalten.

² Für die unterschiedlichen Spielbedürfnisse der Kinder sind innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche gut gestaltete, differenzierte Spielangebote zu schaffen. Erforderliche grössere Anlagen sind innerhalb des Bebauungsplanareals zur Verfügung zu stellen.

³ Private Aussenräume sind nur innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche und maximal auf zwei Seiten ausserhalb der Bebauung zulässig. Die Abgrenzung der privaten Aussenräume gegenüber den gemeinschaftlichen Freiräumen darf einzig mit sommergrünen Hecken erfolgen. Andere Einfriedungen sind nicht zulässig.

⁴ Hartflächen innerhalb der ~~Baufelder~~ Baubereiche sind mehrheitlich mit unversiegelten Belägen zu gestalten.

Mobilität

§ 20 Erschliessung

¹ Innerhalb des Areal sind die Verkehrsflächen als Mischverkehrsflächen (motorisierter Individualverkehr, Velo, Fussgänger) auszugestalten, welche mindestens eine Breite von 3.6 m aufweisen.

² Die MIV-Erschliessung ist auf den folgenden Achsen zulässig:

- Feldbreitestrasse: Eingang ins Areal von Mooshüslistrasse und Eingang Rosenaus-trasse.
- Neue Südachse: von der Mooshüslistrasse.
- Zur Erschliessung des [Baufeldes Baubereichs A1](#) kann auch die Nebenfahrbahn der Seetalstrasse dienen.

³ Mit der jeweils zugehörigen Bauetappe ist die Erschliessung (inkl. Langsamverkehrsverbindungen) [des Baufeldes der Baubereiche](#) zu realisieren.

§ 21 Parkierung

¹ Die Bewohner- und Dienstleistungsparkplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.

² Die Besucherparkplätze sind grundsätzlich oberirdisch an den markierten Stellen anzuordnen.

³ Die Einfahrt zur jeweiligen unterirdischen Parkierung muss sich an der bezeichneten Kante [des Baufeldes der Baubereiche](#) befinden.

⁴ Die Anzahl der Abstellplätze können auf dem Areal auf 80% des Normalbedarfs herabgesetzt werden.

§ 22 Fuss- und Radverkehr

¹ Die Velo- und Fusswegverbindungen in Nordsüdrichtung sind innerhalb der Nordsüd Freiraumverbindungen zu realisieren.

² Die weiteren Fusswegverbindungen müssen eine Breite von mind. 2.50 m aufweisen und sollen gestreckt verlaufen. Die ungefähren Lagen sind dem Situationsplan zu entnehmen.

Umwelt / Nachhaltigkeit

§ 23 Lärmimmissionsschutz

¹ Bei allen Bauten sind die konzeptionell oder baulich notwendigen Massnahmen zu ergreifen, so dass die Vorschriften der eidgenössischen Lärmschutzverordnung eingehalten werden können.

² In den [Baufeldern Baubereichen](#) A1, A2, A3, B1 und B2 gilt der Immissionsgrenzwert (Art. 31 LSV). Es ist ein entsprechender Lärmschutznachweis bezüglich des Strassenlärms zu erarbeiten.

³ In den [Baufeldern Baubereichen](#) C2, D2, E, F und G gilt der Planungswert (Art. 31 LSV). Für die [Baufeldern Baubereichen](#) F und G ist ein entsprechender Lärmschutznachweis bezüglich des Strassenlärms zu erarbeiten.

§ 24 Ökologische Nachhaltigkeit

¹ Bauten, Anlagen, bauliche Veränderungen und Umschwung sind im Hinblick auf den ökologischen Ausgleich im Sinne von Art. 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz zu optimieren.

² Es sind energieeffiziente Bauten zulässig, welche den MINERGIE®-Standard erreichen oder mindestens einen gleichwertigen Standard einhalten.

§ 25 Soziale Nachhaltigkeit

Sämtliche Neubauten und Freiräume sind barrierefrei (d.h. Mobilitäts-, Hör-, Sehbehindertengerecht) auszugestalten.

§ 26 Nutzungsqualität

¹ Mit baulichen und organisatorischen Massnahmen sowie mit gemeinsam genutzten Freiräumen und Infrastrukturen soll sichergestellt werden, dass sich Bewohner und andere Nutzer des Quartiers ungezwungen begegnen können. Im Rahmen des Freiraumkonzeptes, das mit der ersten Bauetappe eingereicht werden muss, sind die entsprechenden Massnahmen im öffentlichen Raum darzustellen.

² Nebst Einrichtungen auf öffentlichen Flächen sind auch geeignete Massnahmen innerhalb der [Baufelder Baubereiche](#) zu schaffen. Zusätzlich ist aufzuzeigen, welche weiteren Nutzungsqualitäten erfüllt und welche baulichen und organisatorischen Massnahmen dazu getroffen werden. Diese projektspezifischen Qualitätsanforderungen sind durch die jeweilige Bauherrschaft für jedes Projekt zielgruppengerecht zu definieren. Mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Nutzungskonzept einzureichen.

Gesamtgestaltung und Etappierung

§ 27 Gestaltungsqualität und Qualitätssicherung

¹ Zur Sicherstellung, dass die Ziele des Bebauungsplanes insbesondere in Bezug auf die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten sowie die gewünschte Nutzungsqualität erreicht werden, wird jedes Bauprojekt durch das Begleitgremium Feldbreite geprüft. Die im Vorfeld des Bebauungsplanes erarbeiteten Studien der Metron AG (Entwicklungsstrategie Areal Feldbreite, Emmen, 23. April 2007, und Nutzungsstudie Meili-Bau, 15. Juni 2007) dienen dem Begleitgremium als Beurteilungsgrundlage. Die Stellungnahme des Begleitgremiums Feldbreite zum jeweiligen Baugesuch ist Teil der Baugesuchsunterlagen und wird öffentlich aufgelegt.

² Das Begleitgremium Feldbreite besteht aus der Stadtbildkommission und je einem Vertreter der Grundeigentümer innerhalb des Bebauungsplanes (Arvum Immobilien AG und Alfred Schindler-Fonds). Bei Bedarf zieht das Begleitgremium noch weitere Experten bei. Die Bestimmung des Begleitgremiums erfolgt durch die Stadtbildkommission anlässlich der Einreichung des Baugesuchs für die erste Etappe und des entsprechenden Gesamtkonzepts der Freiraumgestaltung.

³ Mit dem Baugesuch ist ein entsprechendes Material- und Farbkonzept einzureichen.

⁴ Insbesondere entlang der Seetalstrasse ist auf eine gute Fassadengestaltung zu achten.

§ 28 Etappierung

¹ Jede Bauetappe beinhaltet die gesamte Realisierung des jeweiligen **Baufeldes Baubereichs** und deren Umgebung (wie Plätze, Erschliessung, private und öffentliche Freiräume).

² Mit dem jeweiligen Baugesuch pro Teilbereich Nord und Süd (Unterteilung bei Feldbreitestrasse) ist bei der 1. Etappe ein Etappierungskonzept für den jeweiligen Teilbereich einzureichen. Neben der Etappierung der **Baufelder Baubereiche** sind insbesondere die Etappen der öffentlichen Plätze und Freiräume sowie der Erschliessung aufzuzeigen.

³ Die **Baufelder Baubereiche** A3 und B2 können unabhängig der restlichen Arealentwicklung innerhalb des Bebauungsplanareals realisiert werden.

Schlussbestimmungen

§ 29 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Vorschriften des Bebauungsplanes bewilligen, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist und das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird und sofern diese Ausnahmen vom Begleitgremium Feldbreite gutgeheissen werden.

§ 30 Inkrafttreten

¹ Der Bebauungsplan mit den dazugehörigen Vorschriften tritt nach der Beschlussfassung im Einwohnerrat Emmen mit der Genehmigung des Regierungsrats in Kraft.

² Die Änderung oder Aufhebung bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass des Bebauungsplans.