

Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
buwd@lu.ch
www.lu.ch

per E-Mail
Gemeinde Emmen

Luzern, 30. September 2024 ZID/JAD
2024-179

VORPRÜFUNGSBERICHT

Gemeinde Emmen, Bebauungsplan Schützenmatt, 2024

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Gemeindepräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 14. März 2024 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans Schützenmatt. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Östlich des Bahnhofs Emmenbrücke befindet sich das Areal Schützenmatt, welches derzeit eine sehr heterogene und wenig dichte Bebauungsstruktur aufweist. Die Planungsinstrumente der Gemeinde Emmen sehen für dieses Gebiet eine hohe Dichte und damit eine bauliche Entwicklung vor. Die Planung für die Arealentwicklung wurde 2021 mit einer Entwicklungsstudie gestartet. Anschliessend folgte ein Studienauftrag, woraus letztlich ein Richtprojekt resultierte. Demnach soll im Gebiet Schützenmatt ab 2027 ein Zentrumsquartier mit hoher Qualität entstehen, das in Etappen entwickelt wird. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Planungsbericht für die vorliegende Sondernutzungsplanung genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter Christoph Lampart, Tel. 041 228 51 77) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa),
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe),
- Dienststelle rawi, Abteilung Baubewilligungen (rawi-bew),
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da),
- Dienststelle Immobilien (immo),
- Regionaler Entwicklungsträger Luzern Plus,
- Luzerner Wanderwege (lww),
- Verkehrsverbund Luzern (vvl).

An der Bereinigungsbesprechung vom 18. Juli 2024 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. Die von den Fachstellen gestellten Anträge wurden in der Überarbeitungsphase umgesetzt, weshalb in Ziffer B keine Anträge oder Hinweise enthalten sind. Besonderer Koordinationsbedarf besteht hinsichtlich der geplanten Veloschnellroute. In Ziffer B.2 wird darauf detailliert eingegangen. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 22. Juli 2024.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung der Vorlage

Der vorliegende Bebauungsplan ermöglicht eine Verdichtung an zentraler Lage in der Gemeinde Emmen. Diese kann dadurch ihre Zentrumsfunktion gemäss kantonalem Richtplan wahrnehmen. Den kantonalen Interessen von zusätzlichem Wohnraum an gut erschlossenen Lagen sowie der Abstimmung von Siedlung und Verkehr werden damit Rechnung getragen. Trotz hoher innerer Verdichtung wurde ein adäquater Übergang zum angrenzenden Herdswandquartier geschaffen, wodurch sich das neue Quartier gut in die bestehende Siedlungsstruktur eingliedert.

Die Siedlungs- und Freiraumthemen wurden in einem aufwendigen Prozess mit besonderer Sorgfalt erarbeitet. An diese Themen wurden stets hohe Anforderungen gestellt, wodurch der Bebauungsplan nun mit hoher Qualität zu überzeugen vermag. Der Prozess erforderte eine besondere Agilität, da sich die Gemeinde Emmen aktuell in der Gesamtrevision der Ortsplanung befindet. Neue qualitätssichernde Bestimmungen (insb. Art. 3, 7 und 8 des vorgeprüften Bau- und Zonenreglements) wurden in der Planung des Areals Schützenmatt bereits berücksichtigt.

Stark gewichtet wurden ein hoher Grünanteil und eine geringe Versiegelung, wobei folgende Aspekte als besonders positiv hervorzuheben sind:

- Die geplante intensive Bepflanzung mit Sträuchern, Stauden und insbesondere auch grosskronigen Bäumen, die sich positiv auf das Stadtklima auswirkt
- Die Regelungen für eine ausreichende Verfügbarkeit von Bodensubstrat für den Wurzelraum der Bäume und Sträucher sowie die Versickerung von Regenwasser
- Die sich mehrheitlich unter den vorgesehenen Bauten befindende Einstellhalle
- Der Erhalt und Schutz der bestehenden Blutbuche während und nach der Bauphase
- Die grössere zusammenhängende Grünfläche, die der Reduktion von Hitze und der Biodiversität dient
- Die Umsetzung des Schwammstadtkonzepts mit Grünflächen, Rigolen und Retentionsdächern

Das Potenzial des Standorts für eine nachhaltige Mobilität wurde erkannt. So soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan autoarmes Wohnen und Arbeiten umgesetzt werden. Das Massnahmenkonzept Mobilitätsmanagement (Mobilitätskonzept Kap. 6) zeigt eine gute und zweckmässige Massnahmenpalette zur Unterstützung und Förderung einer modernen, umweltbewussten und effizienten Mobilität. Damit bildet es auch eine gute Grundlage für die mit den jeweiligen Baugesuchen zu ergänzenden bzw. zu vertiefenden spezifischen Mobilitätskonzepten (Massnahmen, Monitoring und Controlling).

Zusammengefasst lässt sich festhalten, dass der auf der Grundlage des Richtprojekts Schützenmatt erstellte Bebauungsplan durch eine hohe Qualität in den Bereichen Siedlung, Verkehr, Freiraum und Klima überzeugt. Das Quartier Schützenmatt kann den vielseitigen Ansprüchen an zentraler Lage gerecht werden und damit für ähnliche Arealentwicklungen eine Vorbildfunktion übernehmen.

2 Weitere Aspekte

Veloschnellroute

Entlang der SBB-Gleise am westlichen Parzellenrand sieht der Bebauungsplan die Erstellung einer Veloschnellroute mit darunterliegender Velostation vor. Der Bebauungsplan berücksichtigt damit bereits die Planungsentwürfe des kantonalen Velomasterplans, der derzeit in Erarbeitung ist.

Hinsichtlich der baulichen Umsetzung der Veloschnellroute ergibt sich ein hoher Koordinationsbedarf. Die Gebäude F1/F2 und G1/G2 gemäss Bebauungsplan sind planerisch und baulich in Abstimmung mit den übergeordneten Projekten der Velohaupttroute, der Velostation und der SBB zu realisieren. An der Veloschnellroute mit darunterliegender Velostation bestehen sowohl kommunale als auch kantonale Interessen sowie Interessen der SBB. Die Finanzierung und der entsprechende Kostenteiler können erst nach Vorliegen einer Kostenschätzung in Zusammenhang mit der Erarbeitung des Projekts und nach genauer Ermittlung der verschiedenen Interessen erarbeitet und festgelegt werden.

Das Agglomerationsprogramm der 5. Generation (AP 5G) mit Umsetzungshorizont 2028 bis 2032 ist momentan in Erarbeitung. Damit die Aufnahme im AP 5G geprüft werden kann, ist die Ausarbeitung eines konkreten Projekts bis Ende 2024 notwendig. Derzeit wird abgeklärt, inwiefern sich der Kanton finanziell und personell an der Projektplanung beteiligen kann.

Die Veloschnellroute ist im Bebauungsplan durchschnittlich 3.5 m breit geplant. Eine Verbreiterung ist aufgrund der städtebaulichen Setzung nicht möglich, was in der Erarbeitung des Projekts berücksichtigt werden sollte. Die Dienststelle vif ist über diese Rahmenbedingung informiert.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan inklusive Sonderbauvorschriften kann insgesamt als sehr gut, zukunftsgerichtet und praktisch vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung sind die Unterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Beilage:

- Bereinigungstabelle

Kopie an (inkl. Beilagen):

- ZEITRAUM Planungen AG, Hirschmattstrasse 25, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Immobilien
- Verkehrsverbund Luzern
- Luzerner Wanderwege
- RET LuzernPlus
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Baubewilligungen
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Bereich Recht

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Sonderbauvorschriften vom 18. Juli 2024;
- Bebauungsplan vom 18. Juli 2024.

Als Grundlage für die Beurteilung dienten folgende Unterlagen:

- Begleitschreiben vom 14. März 2024;
- Korrexversion Sonderbauvorschriften vom 18. Juli 2024;
- Planungsbericht vom 18. Juli 2024;
- Korrexversion Planungsbericht vom 18. Juli 2024;
- Richtprojekt vom 11. März 2024;
- Schemata und Nachweise zum Richtprojekt vom 11. März 2024;
- Schlussbericht Studienauftrag vom 27. April 2023;
- Projektwürdigung Studienauftrag vom 27. September 2023;
- Mobilitätskonzept vom 11. März 2024;
- Mobilitätskonzept Planbeilage vom 11. März 2024;
- Lärmgutachten vom 15. Dezember 2023;
- Risikobericht Störfallverordnung vom 4. Dezember 2023;
- Energie- und Nachhaltigkeitsbeurteilung vom 15. Dezember 2023;
- Geotechnisch-hydrologischer Bericht vom 23. November 2023;
- Ver- und Entsorgungskonzept vom 6. März 2024.