



GEMEINDE
EMMEN

Bebauungsplan Viscosistadt Sonderbauvorschriften

23. Mai 2016

Öffentliche Auflage vom 16. Juni 2014 bis 15. Juli 2014

Vom Einwohnerrat beschlossen am 22.3.2016

Der Einwohnerratspräsident:



Der Gemeindeschreiber:

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 1362 vom 20. Dezember 2016
unverändert genehmigt.

22. Dezember 2016



(Unterschrift)

iR

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Perimeterbegrenzung des Plans massgebend. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 88'848 m².

Art. 2 Bestandteile

¹Der Bebauungsplan Viscosistadt setzt sich aus folgenden Teilen zusammen:

- a. Sonderbauvorschriften mit folgenden Anhängen:
 - Freiraumkonzept (Plan)
 - Leitbild: Architektur und Freiraum mit Gehölzliste
 - Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen (Plan)
 - Schutzplan Denkmalpflege
- b. Situationsplan 1: 500
- c. Umweltverträglichkeitsbericht

²Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- d. Planungsbericht
- e. Masterplan Viscosistadt
- f. Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept
- g. Lärmschutzgutachten
- h. Feuerwehrezufahrt 1:500 (Plan)
- i. Versickerungs- und Retentionsflächen (Plan)

Art. 3 Übergeordnetes Recht,

¹Soweit in den Bestimmungen des Bebauungsplans nichts Abweichendes geregelt ist, gelten die Vorschriften des kommunalen Bau- und Zonenreglements (BZR) und des kant. Planungs- und Baugesetzes (PBG).

Art. 4 Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan Viscosistadt bezweckt die schrittweise Realisierung eines städtischen Wohn- und Dienstleistungszentrums nach einheitlichem Konzept, soweit die bestehenden Bauten für industrielle Zwecke nicht mehr benötigt werden. Er regelt insbesondere:

- a. die schrittweise Umsetzung des Gesamtkonzepts,
- b. die Erhaltung und Erneuerung der im Schutzplan der Denkmalpflege aufgeführten Bauten,
- c. die sorgfältige Einordnung der Neubauten und baulichen Veränderungen in die bestehenden Strukturen,

- d. die sorgfältige Gestaltung der Freiflächen und Freiräume,
- e. die Regelung der Erschliessung und Parkierung
- f. die Entwicklung des Areals gemäss den Zielen der 2000 Watt Gesellschaft

B. Bestimmungen zum Situationsplan 1:500

Art. 5 Baubereiche allgemein

¹Die Lage der Hochbauten wird durch Baubereiche bestimmt. Die Baubereiche werden begrenzt durch

- a. die Baulinie I (Pflichtbaulinie; geschlossenen Bauweise),
- b. die Baulinie II (Pflichtbaulinie, offene Bauweise) ,
- c. die Baulinie III (veränderbare Baulinie gemäss Abs. 2) und
- d. die Baulinie IV (ohne Pflicht, auf die Baulinie zu bauen).

²In den Baubereichen ist die zulässige maximale Gebäudegrundfläche dargestellt. Diese Gebäudegrundfläche darf nicht vergrössert werden: Sie kann aber innerhalb der Baubereiche verändert werden, wenn das geänderte Projekt gegenüber der Plandarstellung eine mindestens gleichwertige Lösung darstellt. Dabei darf die Baulinie III überschritten resp. verändert werden, wenn dadurch der Freiraumtyp 3 (Höfe) flächenmässig nicht verkleinert wird.

³Die Baulinien I, II und IV dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind:

- a. gestalterische Fassadenelemente,
- b. Fassadenelemente, die dem Lärmschutz dienen, soweit diese nicht mit einer Mehrausnützung verbunden sind,
- c. sowie Freiraumgestaltungs- und Platzgestaltungselemente, Spielanlagen.

⁴Ausserhalb der Baubereiche können Rampen oder Treppen erstellt werden, wenn diese zur Erschliessung eines angehobenen Erdgeschosses notwendig sind. Ihre Grösse ist bezüglich der Bedeutung des jeweiligen Zugangs angemessen zu dimensionieren; Grösse und Lage dürfen notwendige Verkehrswege für Anlieferung, Notzufahrten etc. nicht behindern. Velo-Abstellplätze können ebenfalls ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, wenn diese für stadträumlich und verkehrstechnisch verträglich befunden, sowie gestalterisch in die Gesamtkonzeption des Aussenraums integriert werden. Passarellen zur Verbindung von Gebäudeteilen dürfen mit 4.0 m Breite über dem Lichtraumprofil gem. Strassenverkehrsordnung erstellt werden, wenn sie gebäudeübergreifende Nutzungen verbinden, städtebauliche Blickbeziehungen und Achsen nicht stören und in diesem Sinne insbesondere vom Begleitgremium für städtebaulich verträglich befunden werden.

⁵Ausserhalb der Baubereiche kann der Gemeinderat Ausnahmen bewilligen, für

- a. kleinere eingeschossige Nebenbauten,
- b. Sanierungsmassnahmen an bestehenden Gebäuden (z. B. Dämmungen)

c. Kleinere kulturhistorische Bauten (z.B. Tramhäuschen Central)

⁶In den Freiraum-Typen 1 und 4 (Platzräume und Park) sind keine neuen Untergeschosse zulässig (Standorte für Hochstamm-Bepflanzungen). Ausgenommen hiervon sind die im Situationsplan speziell bezeichneten Gebiete der Baufelder C, D und F. Im übrigen Areal sind Untergeschosse zulässig und an keine Baubereiche gebunden.

Art. 6 Nutzflächen

¹Für die zulässigen Nutzungen gelten die Nutzungsbestimmungen der Zonenvorschriften.

²Die Nettofläche für den Verkauf von Waren des täglichen Bedarf (kundenintensive Nutzungen) beträgt für das gesamte Areal max. 4'000m² (davon zusammenhängende Flächen max. 500m²). In diesen Flächen nicht einbezogen werden nicht permanente Marktplätze sowie Flächen für Freizeit, Unterhaltung und Ausstellungen (insb. auch Shed-Bau im Baubereich J 701a). Restaurationsflächen werden zu 50% angerechnet.

³Im Endzustand beträgt der Wohnanteil über das ganze Areal (ohne Berücksichtigung der Geschossflächen in den Baubereichen F und G), einschliesslich Bildungseinrichtungen im Baufeld D, zwischen 30% und 50% aller oberirdischen Geschossflächen (s. 416).

⁴Bei der Anordnung der Nutzungen sind die Anforderungen des Lärmschutzes, der Störfallvorsorge, des Denkmalschutzes sowie Aspekte bezüglich Wohnqualität zu beachten. Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation sind die Baubereiche A, B, C, E, F, G, H, I, J je nach Nutzungsart typologisch speziell zu entwickeln. Bei der jeweiligen Baueingabe eines Projekts auf einem der Baufelder sind die entsprechend notwendigen Nachweise auf Kosten der Bauherrschaft zu erbringen (siehe auch Art. 15 Abs. 4 und 6 SBV). Zur Beurteilung des Lärms aus der angrenzenden Stahlindustrie ist für die Baufelder E und F ein aktuelles Lärmgutachten zu erstellen. Daraus abgeleitete bauliche Massnahmen zur Erreichung der massgebenden Planungswerte sind durch die Bauherrschaft zu tragen. Die Erleichterung bei der Sanierung der Gleisanlagen der Swiss Steel AG des Amtes für Umweltschutz vom 15. Juli 2003 ist dabei zu berücksichtigen.

⁵Die im Anhang aufgeführte Verteilung der Nutzflächen pro Baubereich hat lediglich wegleitenden Charakter. Bei wesentlichen Abweichungen von dieser Verteilung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen, dass die Vorgaben gemäss Abs. 3 dieses Artikels für den gesamten Perimeter eingehalten werden.

⁶Die Nutzungen im EG entlang des Freiraumtyps 1 (Platzräume) und 2 (Gassen) sollen Plätze und Gassen beleben; abweisende Fassaden und Nutzungen sind nicht gestattet. Wohnungen im EG entlang der Platzräume und Gassen sind nicht erwünscht.

⁷Der Gemeinderat kann in den Baufeldern E und F bei Bedarf eine Kindergarten- oder Doppelkindergartennutzung, verlangen.

⁸ Der Gemeinderat kann in den an den Park angrenzenden Baufeldern C, D, E, F die Erstellung von öffentlichen Toiletten verlangen.

Art. 7 Ausnützung, Fassadenhöhen, Erdgeschosskoten

¹Die zulässige Ausnützung ergibt sich aufgrund der im Plan festgelegten Gebäudegrundflächen und der zugeordneten zulässigen Fassadenhöhe.

²Der Gemeinderat kann Mehrhöhen (in der Regel bis höchstens 3 m Höhe) für einzelne technische Aufbauten (wie z. B. Liftaufbauten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsaufbauten) bewilligen, die jedoch von der Fassadenflucht deutlich zurückzusetzen sind.

³ Die Geschosshöhe des Erdgeschosses entlang des Freiraumtyps 1 (Platzräume) und 2 (Gassen) von OK Rohfussboden Erdgeschoss bis OK Rohfussboden 1. Obergeschoss beträgt 4.00 m. Ein Unterschreiten um max. 10% ist aus topographischen Gründen möglich.

⁴Die Geschosshöhen der Obergeschosse dürfen innerhalb der festgelegten maximalen Fassadenhöhen gemäss § 139 Abs. 1 PBG abweichen (mehr als 3.00 m bzw. 4.50 m Geschosshöhe).

⁵Die zulässigen Fassadenhöhen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle. Sie werden ab dem tiefsten Punkt des gewachsenen Terrains an den jeweiligen Aussenecken der Baubereiche gemessen (siehe architektonisches Leitbild). Die Baubewilligungsbehörde kann leichte Abweichungen aufgrund der Detailprojekte bewilligen.

⁶Bei der Festlegung der jeweiligen projektspezifischen Erdgeschosskoten sind die Interessen von Stadtraum, vorgesehener Nutzung und Naturgefahren (Hochwasserschutz siehe auch §32) unter Berücksichtigung möglicher baulicher Massnahmen abzuwägen und mit den bewilligenden Behörden abzustimmen.

| Baubereich | Gebäudestruktur | Gebäude- grundfläche | Max. Fassadenhöhe |
|-----------------------------------|---|-------------------------|---|
| A | Baubereiche A | | |
| A-730 | Bestand | 731 m ² | Bestehende Höhe (Hochhaus) |
| A-731 | Bauliche Erweiterung | 206 m ² | 12.0m |
| B* | Baubereiche B | | |
| B-741 | Erhaltenswerter Bau * | 980 m ² | 25 m |
| B-01 | Neubau * | 955 m ² | 25 m |
| B-02 | Neubau * | 1'212 m ² | 25 m |
| B-03 | Neubau * | 1'016 m ² | 25 m |
| B-04 | Neubau * | 712 m ² | 25 m |
| C | Baubereiche C | | |
| C-742 | Bestand | 634 m ² | Bestehende Höhe |
| C-724a | Bestand | 843 m ² | Bestehende Höhe |
| D | Baubereiche D | | |
| D-745a (braune Schraffur) | Bestand | 2'262 m ² | Bestehende Höhen |
| D-745a (schwarze Schraffur) | UG (Nutzfläche) und Anbau hoch (Balkonschicht und Fluchtwege) | 738 m ² | UG tritt bis OK Kote EG in Erscheinung; Anbau hoch bis 25 m Höhe sowie 1/3 der Grundfläche (Höhe wie bestehende Treppenhäu- ser) |
| D-745a | Anbau flach | 154 m ² | 12 m |
| D-745a (hellgraue Füllung) | Anbau flach | 298 m ² | 12 m |
| D-745b | Neubau und Bestand mit oder ohne Aufstockung | 1'515 m ² | 26.35 m |
| E* | Baubereiche E | | |
| E-01 | Neubau * | 759 m ² | 25 m |
| E-02 | Neubau * | 1'381 m ² | 24 m |
| E-03a | Neubau * | 1'720 m ² | 9 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4) |

| Baubereich | Gebäudestruktur | Gebäude- grundfläche | Max. Fassadenhöhe |
|------------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|
| E- 03b | Neubau * | 1'527 m ² | 21 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4) |
| E-04a | Neubau * | 405 m ² | 21 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4) |
| E- 04b | Neubau * | 398 m ² | 9 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4) |
| E-05 | Neubau * | 1'618 m ² | 9 m (inkl. Sockel, s. Art.10 Abs.4) |
| F** | Baubereiche F | | |
| F-01 | Neubau ** | 1'056 m ² | 33.4 m (Hochhaus) |
| G | Baubereiche G | | |
| G | Bestand | 9'853 m ² | 24.5m |
| G-01a | Neubau | 975 m ² | 12.0 m |
| G-01b | Neubau | 245 m ² | 24.5 m |
| H | Baubereiche H | | |
| H-01a | Neubau | 927 m ² | 12.5 m |
| H-01b | Neubau Dach | 870 m ² | 5.5 m |
| I | Baubereiche I | | |
| I-711a | Bestand | 635 m ² | Bestehende Höhe |
| I-711b | Neubau | 420 m ² | Wie Traufhöhe I-711a |
| I-716a | Bestand | 734 m ² | Bestehende Höhe |
| I-716b | Neubau | 321 m ² | Wie I-716a |
| I-01 | Neubau | 894 m ² | 25 m |
| I-02 | Neubau | 1193 m ² | 22 m |
| I-03 | Neubau | 790 m ² | 19m |
| J | Baubereiche J | | |
| J-701a | Bestand | 1'991 m ² | Bestehende Höhe |
| J-701b | Neubau | 481 m ² | 15 m |
| J-01a | Neubau** | 1'001 m ² | 32.4 m (Hochhaus) |
| J-01b | Neubau | 268 m ² | 15 m |

* = Wettbewerb notwendig, wenn Bebauung gemäss Plan geändert wird (s.Art.8)

** = Wettbewerbspflicht (s. Art.10, Abs.2)

Art. 8 Baubereiche B und E im Speziellen

Für die Baubereiche B und E gelten – in Ergänzung der Vorschriften gemäss Art. 7 - folgende Bestimmungen:

- a. Die im Bebauungsplan festgelegten Bauvolumen der Baubereiche B und E können im Rahmen eines Bauprojektes direkt umgesetzt werden oder Baubereiche und Bauvolumen können im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens neu bestimmt werden.
- b. Im Baubereich B kann das EG durchgehend, einschliesslich Hof, als Sockelgeschoss (Parkierungsgeschoss) ausgebildet werden. In diesem Fall ist der Freiraumtyp 3 (Hof) auf dem Niveau des 1. Obergeschosses zu realisieren.
- c. Im Baubereich B kann zudem optional ein oberirdisches Parkhaus errichtet werden. Dies läge günstigenfalls im östlichen Teil des Baubereichs.
- d. Der Gemeinderat kann im Baufeld B für Nutzungen von bestehenden Gebäuden Abweichungen vom Bebauungsplan genehmigen, wenn nachgewiesen wird, dass der Freiraumtyp 3 gemäss Art. 10 Abs.5 in vollem Umfang realisiert werden kann und eine Kombination der bestehenden Bausubstanz mit Neubauten möglich ist.
- e. Die Gebäude E-04 können erst gebaut werden, wenn die neue 110kV-Leitung entlang der Emmenweidstrasse erstellt ist.

Art. 9 Baubereich G im Speziellen

¹Im Baubereich G wird der Produktionsbetrieb aufrechterhalten.

²Bauliche Massnahmen, die dem Betrieb oder übergeordneten Funktionen der Viscosistadt dienen, sind innerhalb der Baulinie I zulässig (insb. Veloabstellplätze im Erdgeschoss des Baubereichs G-01a)

³Bauliche Veränderungen, die aufgrund wesentlicher Nutzungsveränderungen nötig werden, sind innerhalb der Baulinie I im Rahmen eines qualifizierten Konkurrenzverfahrens zulässig.

Art. 10 Spezielle Bestimmungen zu einzelnen Baubereichen und Gebäuden

¹Die im Plan festgelegten Breiten für Durchgänge gelten für die Erdgeschosse. Die Durchgänge weisen eine Mindestbreite von 4m auf.

²In den im Plan festgelegten Hochhausbaubereichen J-01a und F-01 darf nur aufgrund eines qualifizierten Projektwettbewerbs gebaut werden.

³Bei den erhaltenswerten Bauten ist der Schutzplan der Denkmalpflege zu beachten.

⁴Die Höhe des Sockels im Baubereich E wird von der südöstlichen Ecke des Baubereichs aus bemessen.

⁵Der Freiraumtyp 3 (Höfe) im Baubereich B hat eine Grösse von mindestens 1'500 m², derjenige vom Baubereich I von mindestens 1'880 m².

Art. 11 Leitbild (Architektur und Freiraum)

Für die Gliederung und Gestaltung der Bauten und des Freiraums gilt das Leitbild (siehe Anhang). Es ist für Architekten, Landschaftsarchitekten und Bewilligungsbehörde bei der Projektierung und Bewilligung der Bauten und des Freiraums wegleitend.

Art. 12 Schutzplan der Denkmalpflege

Im Schutzplan Denkmalpflege sind die Verfahren über die Umnutzung und Erneuerung der im Plan bezeichneten Bauten festgelegt und geregelt.

Art. 13 Abstandsvorschriften

Die Gebäudeabstände zwischen den Baubereichen weichen von den gesetzlichen Gebäudeabständen – unter Einhaltung der Vorgaben der Gebäudeversicherung - ab (§ 133 Abs. 1 lit. g PBG).

Art. 14 Dachgestaltung

Flachdächer (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) sind grundsätzlich zur Energiegewinnung zu nutzen und wenn immer möglich mit einer extensiven Flachdachbegrünung zu kombinieren.

Art. 15 Lärmempfindlichkeitsstufen / Lärmschutz

¹Im Bebauungsplangebiet gelten die Lärmempfindlichkeitsstufen gemäss Zonenplan (ES III).

²Die Anforderungen an neue oder wesentlich geänderte, lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung Immissionsgrenzwerte).

³Die Anforderungen an neue oder wesentlich geänderte, lärmempfindlich genutzte Räume in Wohnungen richten sich nach Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung Planungswerte).

⁴Die notwendigen Lärmschutzmassnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Die Beurteilung von Gastrobetrieben und Musiklokalen ist nach der „Cercle Bruit Vollzugshilfe“ vorzunehmen.

⁵Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist die Einhaltung von Art. 30 LSV für Wohnungen und von Art. 31 LSV für Betriebe zu gewährleisten.

⁶Die Baubereiche A, B-741, C-742, C-724a, G-01, H, I-711a, I-711b, I-716a, I-716b, J-701a, J-701b, J-01a und J-01b sind primär für Betriebsnutzungen bestimmt. Wohnnutzungen können bewilligt werden, wenn die Anforderungen zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte erfüllt sind (siehe auch Art. 6 Abs. 4 SBV).

⁷Wohnnutzungen in den Baubereichen E-01, E-04a, E-04b und F-01 können nur bewilligt werden, wenn gegenüber der angrenzenden Stahlindustrie die Anforderungen zur Einhaltung der massgebenden Planungswerte zum Zeitpunkt der Baueingabe nachgewiesen und erfüllt sind.

Art. 16 Störfallvorsorge

¹Im Sinne der Störfallvorsorge sind bei den Bauten entlang der Gerliswilstrasse (Baufelder A, H, I und J) Massnahmen zum Gebäudeschutz zu treffen, soweit dies städtebaulich verträglich ist.

²Bei den Gebäuden entlang der Gerliswilstrasse (Baufelder A, H, I und J) sollen die Fluchtwege primär ins Innere des Areals führen bzw. eine Verbindung Richtung Innenhöfe aufweisen.

³Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen, dass die Anforderungen gemäss Abs. 1 bis 2 dieser Vorschriften erfüllt werden. Vor der Festlegung von Massnahmen im Rahmen der Baubewilligung ist eine inhaltliche Abstimmung mit der Fachstelle für Störfallvorsorge beim Kanton vorzunehmen.

C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung

Art. 17 Grundsatz

Der Langsamverkehr und die Aufenthaltsqualität haben bei der Gestaltung der Plätze und Gassen Vorrang. Der motorisierte Verkehr ist – soweit er zugelassen ist – geduldet. Das Freiraumkonzept im Anhang hat generell verbindlichen Charakter (siehe auch Verkehrs- Erschliessungs- und Parkierungskonzept).

Art. 18 Erschliessung und Parkierung

¹Oberirdische Besucherparkplätze sind in geringer Zahl und primär bei Verkaufsgeschäften, zulässig, soweit sie die Aufenthaltsqualität der Freiräume nicht übermässig beeinträchtigen.

²Das Parkierungskonzept gibt die Anzahl der zulässigen Parkplätze im Areal vor: es sind gesamthaft maximal 1'480 PP gestattet. Die Parkplätze sind grundsätzlich im Untergeschoss oder oberirdisch im Baubereich B zu erstellen. Einzelne Parkplätze können oberirdisch gemäss den Freiraumtypologien erstellt werden.

³Massgebend für die Zuordnung der Parkplätze auf die einzelnen Baubereiche ist das Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept (Plan: Parkierung). Aufgrund zweckmässiger Realisierungsetappen können Parkplätze von einzelnen Baubereichen vorgezogen oder nachträglich erstellt werden. Abweichungen zu den PP-Zuteilungen gemäss Plan Parkierung sind vertraglich festzuhalten (als provisorisch zugeteilte Parkplätze) und müssen bei späteren Realisierungsetappen dem Nutzer gemäss Plan Parkierung zugeteilt werden können.

⁴Alle Parkplätze sind zu bewirtschaften (ausgenommen für heutige Nutzung im Bau-feld G). Der Tarif der Bewirtschaftung richtet sich nach den kommunalen Vorgaben gemäss Parkplatzreglement auf öffentlichem Grund.

⁵ Im Rahmen der Baubewilligungen im Perimeter des Bebauungsplans ist die Verkehrsbelastung der Ausfahrtsknoten Gerliswilstrasse, welche durch das Bauvorhaben entsteht, durch die Bauherrschaft auszuweisen. Ist die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten auf die Gerliswilstrasse erreicht¹, so sind auf Verlangen des Kantons

¹ Die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten beträgt auf Grundlage des bewilligten Projekts Seetalplatz (RRE Nr. 1373 vom 7.12.2012) für die Abendspitzenstunde (ASP) je 196 Ein- und Ausfahrten.

(Dienststelle vif) die Ausfahrten zu den Abendspitzenstunden zu dosieren. Bei den Einmündungen in die Gerliswilstrasse und die Emmenweidstrasse sind mit den entsprechenden Bauetappen dauerhafte Zählstellen einzurichten.

⁶ Die Kosten für eine Sanierung und/oder Verbreiterung der südlichen Emmenweidstrasse werden im Perimeterverfahren auf die interessierten Grundeigentümer entsprechend ihrem Interesse verteilt.

⁷ Im Areal sind, überdacht und dezentral, mindestens 800 Abstellplätze für Fahrräder zu erstellen. Für Besucher sind die Abstellplätze ebenerdig, für Bewohner und Arbeitende gut erreichbar zu platzieren.

Art. 18a Beleuchtung

Der „Plan Lumière“ Luzern Nord ist bei der Beleuchtung der Strassen, Wege und Plätze wegleitend.

D. Bestimmungen zu den Freiräumen

Art. 19 Grundsatz

¹Für die Gestaltung der Freiräume ist das Freiraumkonzept im Anhang sowie das Leitbild Freiraum, generell verbindlich, im Detail und in den Abgrenzungen flexibel. Es bildet die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach einheitlichem Konzept. Für die Gestaltung der Freiräume entlang der Gerliswilstrasse ist das Strassenkonzept Gerliswilstrasse (Luzern Nord) massgebend.

²Die Freiräume erfüllen eine wichtige Funktion für die Wohn- und Arbeitsqualität der Viscosistadt. Sie schaffen Verbindungen zwischen Gerliswilstrasse, Seetalplatz und Uferpromenade längs der Emme. Sie haben gemäss Freiraumkonzept verschiedenste Anforderungen zu erfüllen und sind entsprechend sorgfältig und einladend zu gestalten.

Art. 20 Gehölzliste

Zur Sicherung der Qualität der Freiräume und zur Koordination mit den angrenzenden Stadt- und Landschaftsräumen liegt dem Leitbild Architektur und Freiraum eine Gehölzliste bei (siehe Anhang). Diese Gehölzliste hat für die weitere Planung der Freiräume wegleitenden Charakter.

Art. 21 Zugänglichkeit

Die Freiräume 1 (Platzräume), 2 (Gassen) und 4 (Park) sind öffentlich zugänglich. Sie sind in ihrer Gestaltung barrierefrei auszuführen.

Art. 22 Freiraumtyp 1 (Platzräume)

¹Die Platzräume stehen im Kontext zum industriellen Bestand. Sie dienen dem Aufenthalt sowie dem Langsamverkehr des Areals. Eine temporäre Nutzung durch umliegende gewerbliche Betriebe im Erdgeschoss sowie durch arealübergreifende Nutzungen (Märkte, etc.) ist zulässig.

²Sie sind baumbestanden (gemäss Gehölzliste) und weisen eine einheitliche Belagsgestaltung auf, die von Fassade zu Fassade läuft.

³In Form von Intarsien können die baumbestandenen Felder aufgebrochen werden. Diese unversiegelten Bereiche bilden die Möglichkeit der lokalen Versickerung des anfallenden Platzwassers.

⁴Um eine ebenerdige Platzgestaltung und eine grossmasstäbliche Bepflanzung des Platzes zu erreichen, sind bei den Platzräumen keine neuen Unterbauungen (Untergeschosse) zulässig.

Art. 23 Freiraumtyp 2 (Gassen)

¹Die Gassenräume stehen im Kontext zum industriellen Bestand. Sie dienen der Erschliessung und Anlieferung des Areals.

²Die Belagsflächen sind einheitlich zu gestalten und laufen von Fassade zu Fassade.

³Die Bereiche, in denen der motorisierte Verkehr zugelassen ist, können im Sinne einer Begegnungszone ausgeführt werden.

Art. 24 Freiraumtyp 3 (Höfe)

¹Die Höfe sind zur Bildung von privaten und gemeinschaftlichen Freiräumen für die angrenzenden Wohnnutzungen bestimmt. Der Anteil privater Gärten zum gemeinschaftlichen Freiraum ist auf max. 30% der Hoffläche zu beschränken.

²Die Höfe sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Die Wahl der Bepflanzung ist frei, es ist eine der Dichte und dem Massstab der Bebauung entsprechende Pflanzgrösse einzuplanen. Die für die Wohnnutzung erforderlichen Spielbereiche sind in die Gestaltung der Höfe zu integrieren (siehe auch Art. 28).

³Für das anfallende Dachwasser ist ein lokaler Retentionsbereich mit Versickerungsmassnahmen innerhalb der Höfe anzustreben.

Art. 25 Freiraumtyp 4 (Park)

¹Der Park dient als zentraler Grünraum für die Öffentlichkeit und die angrenzende Viscosistadt. Über die Topographie bilden sich Gestaltungs- und Nutzungsbereiche „Parkterrassen“ (der Viscosistadt zugewandt) und „Flussterrassen“ (der Emme zugewandt).

²Die „Parkterrassen“ sind mit einem lockeren Baumbestand zu bepflanzen. Über das Wegenetz sind die erforderlichen Spiel-/ Sport- und Aufenthaltsbereiche für das Areal einzubinden. Die lokalen Wegeverbindungen im Park sind mit den regionalen Wegbeziehungen längs des Ufers der Emme zu verknüpfen.

³Grossflächige Bereiche der „Parkterrasse“ dienen als Versickerungsfläche für die Viscosistadt (Anforderungen an die Versickerungsanlagen: siehe Art. 30 Abs. 4).

⁴Die „Flussterrassen“ sind, unter Berücksichtigung der Ansprüche der Reptilien und der Aufwertungsmassnahmen zum Engnis Nr. 33 auf der Vernetzungsachse für Kleintiere extensiv/naturnah zu gestalten; die Wildheit und Naturnähe des Flussraumes sollen spürbar sein. Bepflanzung und Oberflächengestaltung sind einer Flussaue entsprechend auszubilden.

⁵In Koordination mit dem Hochwasserschutzprojekt des Kantons wird das Uferprofil aufgeweitet; die Flussterrassen verzahnen sich mit dem Flussraum.

⁶Der Park dient als wichtiges Vernetzungselement längs des Flusses. Die vorhandenen Vernetzungselemente sind mit dem Ausbau des Parks zu erweitern.

⁷Innerhalb des Freiraumtyps 4 (Park) kann das bestehende Schaltgebäude/Transformatorienhaus/ hydrometrische Messstation durch einen Neubau an städtebaulich geeigneter Lage ersetzt werden; der Neubau hat sich auf das an Ort notwendige Mass zu beschränken. Der Abstand der neuen Trafostation zu Gebäuden muss mindestens 12m betragen, der Gewässerraum ist einzuhalten.

Art. 26 Schossbach

¹Im Rahmen der Projektierung des Gebäudes F und der Umgebung des Gebäudes F ist – in Absprache mit den zuständigen Behörden - die Führung und Gestaltung des Schossbachs zu klären. Die Mündung des Schossbachs in die kleine Emme ist auf das kantonale Hochwasserschutzprojekt abzustimmen.

²Eine Öffnung und Renaturierung des Bachs ist – soweit es die Tiefe des Bachlaufs zulässt - anzustreben.

Art. 27 Realisierung und Unterhalt der Freiräume und des Parks

¹Die Realisierung der Freiräume und insbesondere des Parks erfolgt in Etappen und umfasst jeweils die Flächen in der Umgebung der jeweiligen Bauetappe.

²Realisierung und Unterhalt des Parks werden zwischen der Gemeinde Emmen und der Grundeigentümerschaft (Monosuisse AG oder Rechtsnachfolgerin) privatrechtlich geregelt.

Art. 28 Kinderspielplätze

Die gemäss PBG erforderlichen Kinderspielplätze sind im Rahmen der Baubewilligungen nachzuweisen und wie folgt zu realisieren und zu unterhalten:

- a. Spielanlagen in den Höfen (Freiraumtyp 3)
- b. Spiel- und Freizeitanlagen im Park (Freiraumtyp 4)

E. Öffentliche Infrastruktur, Umweltschutz

Art. 29 Grundwasserschutz

¹Bauten und Anlagen dürfen den Grundwasserstrom nur in geringem Masse beeinflussen. Im Rahmen der Bearbeitung der Bauprojekte ist die Lage der Untergeschosse frühzeitig mit der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie, Abteilung Gewässer oder der Nachfolgeorganisation zu klären.

²Für Bauten und Anlagen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel zu liegen kommen, ist eine gewässerschutz-rechtliche Bewilligung der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) notwendig. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt im nördlichen Bereich des Areals rund 4m und im südlichen Bereich rund 5-6 m unter der Terrainoberkante.

Art. 30 Gewässerraum-Freihaltung und Retention

¹Für den Bereich des Gewässerraums gelten die Nutzungsbestimmungen von Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV). Gestalterische Massnahmen im Bereich des Gewässerraums sind mit der Dienststelle vif abzusprechen.

²Der Retentionsplan hat bei der Realisierung der Bauten und der Gestaltung der Freiflächen wegleitenden Charakter.

³Das Areal liegt in Gewässerschutzzone Au. Versickerung und Retention können gemäss Vorgaben des Kantons über Kieskoffer oder mindestens 50cm humusiertem Oberboden erfolgen. Die genaue Definition der erforderlichen Versickerung muss in Absprache mit der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) erfolgen. Als mögliche Bereiche für oberflächige Versickerung sind Flächen im Bereich des Emmenparks einzuplanen.

⁴Versickerungsanlagen sind in die Topographie des Parks einzubinden und unter Einhalten der SIA Richtlinien so zu gestalten dass sie keine Schutzumzäunung erfordern. Über unversiegelte Platzflächen können zusätzlich innerhalb des Areals Wassermengen unmittelbar versickert werden.

⁵Die Entwicklung des Areals im Bestand ist eng mit einem hohen Versiegelungsgrad der Aussenflächen im Bestand verbunden. Zusätzlich zur Arealentwässerung ist anzustreben deswegen das anfallende Dachwasser der einzelnen Bebauungsetappen lokal innerhalb der Baufelder zu versickern. Dies entlastet die erforderlichen Versickerungsflächen innerhalb der Gassen & Plätze.

Art. 31 Uferbereich Kleine Emme

¹Vor baulichen Eingriffen am Ufer der Kleinen Emme ist eine ausgewiesene Reptilien-Fachperson beizuziehen, die allenfalls in der Fläche vorhandene Tiere abfängt und in vergleichbare Flächen in der Nähe bringt. Ihre Anweisungen zum Schutz der Tiere sind zu befolgen.

²Sollte das Ufergehölz im Rahmen der Uferaufwertung gefällt werden müssen, ist es mittels einer Neupflanzung aus einheimischen standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu ersetzen. Zudem sind die Retentionsanlagen im Gewässerraum naturnah zu gestalten.

Art. 32 Naturgefahren

¹Gemäss aktueller Gefahrenkarte (GK) sind Teile des Vicosiareals von mittlerer Gefährdung betroffen. Baubewilligungen in Gebieten mit mittlerer Gefährdung (blaue Gefahrenstufe) dürfen nur erteilt werden, wenn die Höhenkoten des Hochwasserschutz- und Renaturierungsprojekts berücksichtigt und entsprechende Schutzmassnahmen getroffen werden, die eine Gefahrenminderung (mindestens schwache bzw. gelbe Gefahrenstufe) bewirken. Die Schutzmassnahmen sind vorgängig zu erstellen oder in das Bauvorhaben zu integrieren.

²Die Bestimmungen zu den Naturgefahren gemäss Art. 49a bis 49e BZR gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor.

Art. 33 Energie

¹Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist aufzuzeigen, wie die Leitgedanken der 2000-Watt-Gesellschaft ins Projekt einbezogen werden. Hierzu können die Indikatoren der 2000-Watt-Areal-Zertifizierung als Beurteilungs- und Kommunikationshilfe

verwendet werden. Neubauten und Gebäudeerneuerungen werden dabei unterschiedlich beurteilt. Eine Zertifizierung durch den Trägerverein Energiestadt ist vorerst nicht vorgesehen.

²Die Neubauten haben den Minergiestandard oder mindestens einen gleichwertigen Standard zu erreichen. Für Umbauten gelten die gesetzlichen Anforderungen.

³Die Bauten sind ans Fernwärmenetz anzuschliessen (sofern ein solches existiert) und es sind im Rahmen der Baubewilligungen entsprechende Durchleitungsrechte zu gewähren. Der Gemeinderat kann von einem Anschluss absehen, sofern er nicht zweckmässig und nicht tragbar ist.

⁴Bei bestehenden Gebäuden in den Baufeldern A, D, I, J gelten, sofern denkmalpflegerisch vertretbar, die gesetzlichen Anforderungen. Bestehende Gebäude in den übrigen Baufeldern, welche einer Umnutzung zugeführt werden, müssen den zum jeweiligen Zeitpunkt der Baubewilligung geltenden gesetzlichen Anforderungen genügen. Die Etappierung der wärmedämmtechnischen Gebäudesanierung und Abweichungen davon sind abhängig von der Eingriffsintensität und jeweils gebäudespezifisch im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

Art. 34 Entsorgungskonzept

Vor Erteilung der ersten Baubewilligung ist für das gesamte Bebauungsplanareal ein Entsorgungskonzept zu erarbeiten, das vom Gemeinderat genehmigt wird.

Art. 35 Entwässerungsprojekt

Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren ist ein detailliertes Entwässerungsprojekt zu erstellen und der Gemeinde zur Genehmigung einzureichen. Für die Entwässerung während der Bauphase ist die SIA-Norm 431 verbindlich zu beachten.

Art. 36 Umsetzung der Auflagen und Bedingungen gemäss Umweltverträglichkeitsprüfung

¹ Der Umweltverträglichkeitsbericht muss im Rahmen der jeweiligen Einzelprojekte fortgeschrieben und zusammen mit den Baubewilligungsgesuchen erneut aufgelegt werden.

² Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens müssen sämtliche projektbezogenen Unterlagen entsprechend den Auflagen und Bedingungen (gemäss Beurteilungsbericht uwe zum UVB vom 13. Mai 2013) aktualisiert und die erforderlichen Massnahmen im Projekt aufgezeigt werden.

F. Schlussbestimmungen

Art. 37 Qualitätssicherung

¹Städtebaulich relevante Baugesuche werden - in Bezug auf Qualität und Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan - von der Stadtbildkommission der Gemeinde Emmen beurteilt – unter Einbezug des Verfassers des Masterplans Viscosistadt.

²Das architektonische Leitbild im Anhang ist bei der Beurteilung und Bewilligung aller Bauten zu beachten.

³Wenn ein Projekt den Qualitätsanforderungen nicht genügt, so kann der Gemeinderat auf Antrag der Stadtbildkommission verlangen, dass über ein Baufeld, auf Kosten

des Gesuchstellers, ein qualitatives Konkurrenzverfahren in Absprache mit der Stadtbildkommission durchgeführt wird. Im Beurteilungsgremium ist die Gemeinde Emmen mit je einem Vertreter der Stadtbildkommission und des Departements Bau + Umwelt vertreten.

Art. 38 Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat des Kantons Luzern in Kraft.

Art. 39 Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

Die Änderung oder Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt im selben Verfahren wie die Festsetzung des Bebauungsplans.

Art. 40 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen bewilligen, wenn damit keine Mehrausnützung verbunden ist, das Gesamtkonzept nicht behindert oder verschlechtert wird und sofern diese Ausnahmen von der Stadtbildkommission nach Art. 37 dieser Vorschriften gutgeheissen werden, insbesondere auch, wenn die in den Plänen dargestellten bestehenden Bauten mit Neuvermessungen nicht mehr übereinstimmen.

Anhänge

Anhang 1: Freiraumkonzept (Plan)

Anhang 2: Leitbild Architektur und Freiraum mit Gehölzliste

Anhang 3: Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen (Plan)

Anhang 4: Schutzplan Denkmalpflege (Plan)

