

GEMEINDE ROTHENBURG

Bebauungsplan Rothenburg Station Ost Sonderbauvorschriften (SBV)

Vorlage für die kantonale Vorprüfung und das Mitwirkungsverfahren

Vom Gemeinderat verabschiedet am 23. Oktober 2014

Öffentliche Auflage vombis.....

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am

Der Gemeindepräsident:

Der Geschäftsführer:

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr..... vom

.....

Datum

.....

Unterschrift

GKS

Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bestimmungen	4
Art. 1 Geltungsbereich	4
Art. 2 Bestandteile	4
Art. 3 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen	4
Art. 4 Zweckbestimmung	5
 B. Bestimmungen zum Situationsplan 1:500	 5
Art. 5 Baubereiche allgemein	5
Art. 6 Nutzflächen	7
Art. 7 Gesamthöhen, Erdgeschosskosten	7
Art. 8 Etappierung der Baubereiche	8
Art. 9 Spezielle Bestimmungen zu den Baubereichen C und D	9
Art. 10 Leitbild Architektur / Freiraum mit Pflanzliste	9
Art. 11 Abstandsvorschriften	10
Art. 12 Dachgestaltung	10
Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufen / Lärmschutz	10
Art. 14 Störfallvorsorge	10
 C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung	 10
Art. 15 Erschliessung und Parkierung allgemein	10
Art. 16 Arealinterne Fussgängerverbindung, Veloabstellplätze	12
Art. 17 Erschliessung und Parkierung Baubereiche A und B	12
Art. 18 Erschliessung und Parkierung Baubereiche C und D	13
Art. 19 Beleuchtung	13
 D. Bestimmungen zu den Freiräumen	 13
Art. 20 Grundsatz	13
Art. 21 Pflanzliste	14
Art. 22 Zugänglichkeit	14
Art. 23 Freiraumtyp 1 (Park)	14
Art. 24 Freiraumtyp 2 (Gebäudevorplatz)	15
Art. 25 Freiraumtyp 3 (Parkplatz)	15
Art. 26 Freiraumtyp 4 (Bahnhofplatz)	15
Art. 27 Freiraumtyp 5 (Hof)	16
Art. 28 Realisierung und Unterhalt der Freiräume und des Parks	16

E. Öffentliche Infrastruktur, Umweltschutz	16
Art. 29 Entwässerungskonzept, Retention	16
Art. 30 Naturgefahren	17
Art. 31 Energiekonzept	17
Art. 32 Entsorgungskonzept	18
Art. 33 Umsetzung der Auflagen und Bedingungen gemäss Umweltverträglichkeitsprüfung	18
F. Schlussbestimmungen	18
Art. 34 Qualitätssicherung, Fachbeirat	18
Art. 35 Inkrafttreten des Bebauungsplans	19
Art. 36 Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans	19

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Geltungsbereich

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Perimeterbegrenzung des Plans massgebend. Der Bebauungsplan umfasst eine Fläche von 37'013 m² (parzellenbezogene Aufteilung: siehe Anhang 2).

Art. 2 Bestandteile

¹ Der Bebauungsplan Rothenburg Station Ost setzt sich aus folgenden verbindlichen Teilen zusammen:

- a. Situationsplan 1:500
- b. Schnittplan 1:500
- c. Sonderbauvorschriften

² Weitere Unterlagen mit wegleitendem Charakter:

- d. Freiraumkonzept mit Retention, Beleuchtung, Entsorgung
- e. Leitbild: Architektur / Freiraum mit Pflanzliste
- f. Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen
- g. Verkehrskonzept mit Erschliessung, Parkierung, Fahrtenerzeugung, Anlieferung, Feuerwehrzufahrt / Verkehrstechnisches Gutachten
- h. Lärmschutzgutachten
- i. Planungsbericht

³ Der Bebauungsplan Rothenburg Station Ost ist das Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP). Der Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) mit Risikobericht liegt in allen Verfahrensschritten dem Bebauungsplan bei.

Art. 3 Übergeordnetes Recht, Ausnahmen

¹ Soweit 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).

² Im Baubewilligungsverfahren können Ausnahmen von den Bestimmungen des Bebauungsplans bewilligt werden, wenn die beantragten Änderungen geringfügig sind, keine Mehrausnützung beinhalten, das Gesamtkonzept dadurch nicht beeinträchtigt

wird und die Abweichungen gestalterisch zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen. Der Fachbeirat hat den Ausnahmen zuzustimmen (siehe Art. 34).

Art. 4 Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan Rothenburg Station Ost bezweckt die schrittweise Realisierung eines Gewerbe- und Dienstleistungszentrums nach einheitlichem Konzept. Er regelt insbesondere:

- die schrittweise Umsetzung des Gesamtkonzepts,
- die sorgfältige Gestaltung der Freiflächen und Freiräume,
- die Erschliessung und Parkierung,
- die zeitliche Realisierung,
- die zulässige Nutzung der im Rahmen der Etappierung noch nicht bebauten Flächen innerhalb des Perimeters.

B. Bestimmungen zum Situationsplan 1:500

Art. 5 Baubereiche allgemein

¹ Die Lage der Hochbauten wird durch Baubereiche bestimmt. Die Baubereiche (A bis D) werden durch Baulinien und Gesamthöhen begrenzt.

Hinweis: Es wird keine Nutzungsziffer festgelegt (keine AZ oder ÜZ).

² Für die Baubereiche A, B und D gelten grundsätzlich folgende Bebauungsvorschriften:

- Das EG und 1. OG können durchgehend, einschliesslich Hof, als Sockelgeschoss ausgebildet werden.
- Ab dem dritten Geschoss ist der Hof (Freiraumtyp 5) freizuhalten. Die Form des Hofes kann mindestens flächengleich verändert werden.
- Bei speziellen Nutzungen, die das Gesamtkonzept, die äussere Erscheinung des Gebäudes und die Anforderungen an die Verkehrsauflagen beachten, können weitere Obergeschosse voll genutzt werden (diese Regelung gilt ausdrücklich nicht bei Büronutzungen und lärmempfindlich vergleichbaren Nutzungen, die aus Gründen des Lärmschutzes auf die lärmgeschützte Seite des Innenhofs ausgerichtet sein sollen).

³ Es werden folgende Baulinien unterschieden:

- Baulinie 1 (Pflichtbaulinie; mit Auflagen zur besonderen Gestaltung der Fassade)
- Baulinie 2 (Pflichtbaulinie)
- Baulinie 3 (Begrenzungslinie des Hochhauses)
- Baulinie 4 (Baulinie für Hofbildung)

⁴ In den Baubereichen ist die zulässige maximale Gebäudegrundfläche dargestellt. Diese Gebäudegrundfläche darf nicht vergrössert werden. Sie kann innerhalb der Baubereiche verändert werden, wenn das geänderte Projekt gegenüber der Plandarstellung mindestens eine architektonisch und städtebaulich qualitativ gleichwertige Lösung darstellt. Dabei darf die Baulinie 4 überschritten resp. verändert werden, wenn dadurch der Freiraumtyp 5 (Hof) flächenmässig mindestens gleich bleibt. Der Hof kann dabei auch bis an die Baulinien 1 und 2 erweitert werden. Die Veränderungen gegenüber der Plandarstellung bedürfen der Zustimmung des Fachbeirats (siehe Art. 34).

⁵ Gebäudeteile auf den Baulinien 1 und 2 können unterbrochen werden, wenn der Innenhof gemäss Art. 4 bis zur Aussenfassade erweitert wird. Bei Unterbrüchen ist der Lärmschutz für den Innenhofbereich sicherzustellen.

⁶ Die Baulinien 1 und 2 dürfen nicht überschritten werden. Ausgenommen davon sind:

- gestalterische Fassadenelemente,
- Fassadenelemente, die dem Lärmschutz oder dem Sonnenschutz dienen, soweit diese nicht mit einer Mehrausnützung verbunden sind.

⁷ Die Baulinie 3 ist veränderbar, soweit die Grundfläche des Hochhauses (600m² GF) nicht überschritten wird.

⁸ Im Falle einer Büro- oder Dienstleistungsnutzung ist die Gestaltung eines freien, offenen Erdgeschosses zulässig; Parkierungsflächen im Bereich des Freiraumtyps 5 (Hof) sind jedoch ausgeschlossen.

⁹ Von aussen nicht sichtbare Einstellhallen in den UG's dürfen die Baulinien 1 und 2 überschreiten; der Freiraumtyp 1 (Park), der Freiraumtyp 3 (Parkplatz) und die Gewässerräume dürfen dabei nicht tangiert werden.

¹⁰ Entlang der Baulinie 1 gelten für die Gestaltung einer repräsentativen Fassade folgende spezielle Auflagen: Die gesamte Fassade ist in hohem Masse transparent und offen zu gestalten (repräsentativer Charakter der Gebäude entlang der städtebaulich wichtigen Freiräume: entlang der Bahnachse und im Bereich des Ankunftsplatzes an der Wahligenstrasse).

Art. 6 Nutzflächen

¹ Als zulässige Nutzungen gelten nicht oder nur mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen (einschliesslich Gastrobetriebe, Hotels, Schulungs- und medizinische Einrichtungen), sowie Produktions- und Ausstellungsnutzungen. Betriebsbedingte Wohnnutzungen sind zulässig.

² Reine Transport- und Logistikbetriebe sind nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise und in untergeordneter Bedeutung bewilligt werden, wenn sie die Qualität eines arbeitsplatzintensiven Dienstleistungszentrums nicht stören oder beeinträchtigen. Der Fachbeirat hat der Ausnahme zuzustimmen (siehe Art. 34).

³ In den Baubereichen A und B können insgesamt 3'000 m² Nettoflächen für Fachmärkte (gemäss § 169 PBG) realisiert werden*. Die Eigentümer regeln die Zuteilung der Flächen bilateral zum Bebauungsplan.

** Hinweis: Der Verkehrsbericht, das verkehrstechnische Gutachten und der UVB gehen von der Annahme aus, dass den Baubereichen A und B je 1'500 m² Nettofläche für eine Fachmarktnutzung zugeteilt werden. Beide Baubereiche sind jedoch auf dieselbe Ausfahrt an der Wahligenstrasse ausgerichtet.*

⁴ Die in den Baubereichen C und D im Plan speziell bezeichneten Flächen (Retailflächen) beziehen sich auf die Nutzung im Sockelbereich der Gebäude. Auf dieser Teilfläche sind Nutzungen zulässig, welche den Bus- und Bahnhofplatz beleben (insb. Verkaufsflächen, auch für Waren des täglichen Bedarfs, Gastronutzungen, usw.). Die einzelnen Retaillokale dürfen maximal eine Nettoverkaufsfläche von 400 m² aufweisen. Sie werden der Fachmarktfläche gemäss Abs. 3 nicht angerechnet.

⁵ Die im Anhang aufgeführte Verteilung der Nutzflächen pro Baubereich hat wegleitenden Charakter und dient vor allem der Schätzung des mutmasslichen Verkehrsaufkommens.

⁶ Eine bebauungsplanfremde Zwischennutzung der Baubereiche ist 6 Jahre ab Inkrafttreten des Bebauungsplans nicht mehr zulässig. Mit dem Erhalt einer Baubewilligung für eine erste Bauetappe erlöscht zudem für den betreffenden gesamten Baubereich das Recht auf eine bebauungsplanfremde Zwischennutzung auf den noch nicht bebauten Flächen. Ausgeschlossen sind offene Lager, Ausstellungs- und Verkaufsflächen, sowie offene Abstellflächen soweit sie nicht in einem untergeordneten Verhältnis zu einem bestehenden Betrieb stehen.

Art. 7 Gesamthöhen, Erdgeschosskoten

¹ Die zulässigen Gesamthöhen ergeben sich aus nachfolgender Tabelle. Sie werden gemäss § 139 Abs. 1 PBG / § 34 PBV bis Oberkante Dachfläche gemessen.

Baubereich	Gebäudestruktur	Gebäudegrundfläche	min. Gesamthöhe (ab EG-Kote fertig)	max. Gesamthöhe (ab EG-Kote fertig)
A	Baubereich A			
A	Neubau inkl. Hof	6'096 m ²	18 m	25 m
FR Typ 5	Hof	1'688 m ²		
B	Baubereich B			
B	Neubau inkl. Hof	5'113 m ²	18 m	25 m
FR Typ 5	Hof	1'379 m ²		
C	Baubereich C			
C	Neubau	600 m ²	45 m	54.5 m
D	Baubereich D			
D	Neubau inkl. Hof	4'178 m ²	18 m	25 m
FR Typ 5	Hof	1'185 m ²		

² Ausgehend vom Bahngleise gilt grundsätzlich die Höhe von 522.0 m.ü.M. als richtungsweisende EG-Kote. Im Baubewilligungsverfahren können Abweichungen bewilligt werden, soweit sie im Rahmen des Gesamtkonzeptes (städtebauliches Gefüge, verlangter Nutzungsmix, Bezug zu den angrenzenden Freiräumen und Schutz vor Naturgefahren) vertretbar sind.

³ Im Baubewilligungsverfahren können Mehrhöhen (in der Regel bis höchstens 3 m Höhe) für einzelne technische Aufbauten (wie z. B. Liftaufbauten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsaufbauten) bewilligt werden, wenn diese von der äusseren Fassadenflucht deutlich zurückzusetzen sind.

⁴ Die Geschosshöhen der Obergeschosse sind nicht bestimmt (Baubereiche C und D: siehe auch Art. 9).

⁵ Die Gebäudehöhen können innerhalb eines Baubereichs zwischen Minimal- und Maximalhöhen variieren.

Art. 8 Etappierung der Baubereiche

¹ Der Baubereich C ist in einer Etappe zu realisieren.

² Die Baubereiche A, B und D können in Etappen realisiert werden. Die Etappen müssen alle umweltrelevanten Anforderungen (u.a. Lärmschutz, Störfallvorsorge) erfüllen (Weiterführende Aussagen zu möglichen Etappen: siehe Leitbild Architektur / Freiraum mit Pflanzliste).

³ Entlang der Baulinie 2 kann von der Baubewilligungsbehörde eine Reduktion aus betrieblichen Überlegungen bewilligt werden, wenn der Gesuchsteller den Nachweis

erbringt, dass eine nachträgliche Aufstockung auf die Mindestgesamthöhe von 18 m (weitere Etappe) konstruktiv möglich ist. Der Fachbeirat hat der Ausnahme zuzustimmen (siehe Art. 34).

⁴ Wird die Mindesthöhe bei einer Baubewilligung unterschritten (etappiert), so ist die Realisierung der folgenden Etappe grundbuchlich zu sichern (die Gemeinde erhält gemäss § 38 Abs. 2 PBG das Recht, eine spätere Aufstockung durchzusetzen, wenn dafür ein konkretes Bedürfnis vorliegt).

⁵ Jede Etappe hat sich bei der Ausformulierung der Fassade am Charakter und am Ausdruck des bereits bestehenden Gebäudeteils zu orientieren und diesen harmonisch zu ergänzen.

⁶ Aufgrund umweltrelevanter Anforderungen können bei einer Etappierung „Zwischenelemente“ im Hof bewilligt werden (siehe Leitbild Architektur / Freiraum).

Art. 9 Spezielle Bestimmungen zu den Baubereichen C und D

¹ Die Baubereiche C und D können zusammengebaut werden (siehe Anbaubereiche im Plan). Die Baubereiche C und D sind in ihrer Wirkung als Ensemble eng miteinander verknüpft.

² Eine Veränderung der Baulinien 1 des Baubereichs C gegenüber den Vorgaben des Bebauungsplans ist über ein Architektur-Vergleichsverfahren (Wettbewerb, Studienauftrag) zu lässig. In diesem Zusammenhang sind auch die Verbindungselemente zwischen den Baubereichen C und D einzubeziehen. Der Fachbeirat hat der Veränderung des Baubereichs C zuzustimmen (siehe Art. 34).

³ Gestaltung und Ausdruck des Hochhauses im Baubereich C haben hohen Ansprüchen zu genügen. Die Baubewilligungsbehörde kann die Vorlage mehrerer Entwürfe, Visualisierungen oder die Durchführung eines qualifizierten Wettbewerbsverfahrens verlangen. Das Bewilligungsverfahren wird durch den Fachbeirat begleitet (siehe Art. 34).

Art. 10 Leitbild Architektur / Freiraum mit Pflanzliste

Das Leitbild Architektur / Freiraum mit Pflanzliste, sowie das Freiraumkonzept mit Retention, Beleuchtung, Entsorgung (gemäss Beilagen) sind für die Projektierung, Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche (bezüglich Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume) wegleitend.

Art. 11 Abstandsvorschriften

Die Abstände der Baubereiche sind mit Baulinien geregelt. Diese Baulinien gehen im Sinne von § 30 Abs. 4 PBG den allgemeinen Abstandsvorschriften vor.

Art. 12 Dachgestaltung

Die Nutzung der Flachdächer (exkl. technische Aufbauten, begehbare Terrassen) zur Energiegewinnung ist zulässig und - soweit möglich - mit einer extensiven Flachdachbegrünung zu kombinieren. Dachflächen sind – wo möglich – zur Retention zu nutzen.

Art. 13 Lärmempfindlichkeitsstufen / Lärmschutz

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

² In den Baubereichen A und B gelten die Anforderungen gemäss Art. 30 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung der Planungswerte).

³ In den Baubereichen C und D gelten die Anforderungen gemäss Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte).

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

⁵ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist die Einhaltung der Anforderungen von Art. 13 Abs. 1-3 zu gewährleisten und das Lärmschutz-Gutachten entsprechend zu überarbeiten.

Art. 14 Störfallvorsorge

Hinweis: Gemäss UVB sind bauseits keine Massnahmen notwendig.

C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung

Art. 15 Erschliessung und Parkierung allgemein

¹ Die Baubereiche A - D werden unter Vorgaben des Kantons (Dienststelle vif) erschlossen.

- Die Erschliessung der Baubereiche A und B erfolgt über die Wahligenstrasse.
- Die Erschliessung der Baubereiche C und D erfolgt über die Stationsstrasse.

² Der Bereich des Bahnhofplatzes (Freiraumtyp 4) ist für den Durchgangsverkehr gesperrt (mit Ausnahme des öffentlichen Bus- und Langsamverkehrs, der Anlieferung für die Baubereiche C und D sowie der öffentlichen Dienste). Die Benutzung der Brücke über den Buzibach ist für Anlieferungsverkehr verboten.

³ Die Anzahl der möglichen Parkplätze ist beschränkt.¹ Die zulässigen Parkplatzkontingente sind den Baubereichen zugewiesen, (siehe Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept). Es sind maximal 1'465 Parkplätze in den Baubereichen zulässig; die sich auf die Baubereiche wie folgt verteilen:

- Baubereich A:	501 PP
- Baubereich B:	428 PP
- Baubereich C:	193 PP
- Baubereich D:	343 PP

⁴ Die Anzahl der Parkplätze wird im Baubewilligungsverfahren aufgrund der tatsächlichen Nutzungen bewilligt. Wird ein Baubereich in Etappen realisiert, so dürfen nur so viele Parkplätze gebaut werden, dass der nachfolgenden Etappe im gleichen Verhältnis wie bei der vorhergehenden Etappe Parkplätze zur Verfügung stehen. Werden mehr Parkplätze in einer ersten Etappe erstellt, ist grundbuchlich sicherzustellen, dass der nachfolgenden Etappe die benötigten Parkplätze abgetreten werden.

⁵ Die Parkplätze sind grundsätzlich in den UG's zu realisieren. In den Baubereichen A, B und D können (in Ergänzung eines voll ausgebauten Parkierungsgeschosses im UG, dies entspricht dem Fussabdruck des realisierten Gebäudes) auch in den Erd- und Obergeschossen Parkplätze errichtet werden (davon ausgeschlossen sind die Baubereichsteile entlang der Bahngleise). Auch die Fassade eines allfälligen Parkhauses muss sich an die übrigen Baukörper des Baubereichs anlehnen.

⁶ Weitere Ausnahmen zur Erstellung von Parkplätzen: siehe Art. 18 Abs.1 (offene PP) und Art. 24 Abs. 3 (spezielle PP).

⁷ Im Baubewilligungsverfahren ist die Verkehrsbelastung der Ausfahrtsknoten durch die Baugesuchssteller auszuweisen. Ist die Leistungsfähigkeit der Ausfahrtsknoten erreicht, so sind auf Verlangen des Kantons (Dienststelle vif) die Ausfahrten zu den Abendspitzenstunden über eine Dosierungsanlage zu steuern.

⁸ Alle öffentlich oder gemeinschaftlich genutzten Parkplätze sind zu bewirtschaften.

¹ Die richtungsweisende Berechnungstabelle "Effektiver Parkplatzbedarf" befindet sich im Verkehrsbericht S. 12

⁹ Der Bereich der optionalen Erweiterung der Erschliessung (Strassenverbreiterung Parzelle 118 und 1737) dient einer allfälligen Erschliessung des Baubereichs C über die Wahligenstrasse und ist entsprechend grundbuchlich zu sichern. Die allfällige Realisierung ist Sache des Verursachers.

Art. 16 Arealinterne Fussgänger Verbindung, Veloabstellplätze

¹ Zur Sicherstellung einer durchlaufenden Fusswegverbindung wird über alle Baubereiche ein 2 m breiter privater Fussweg erstellt (siehe Situationsplan). Er dient der arealinternen Erschliessung und der Anbindung an die öffentlichen Haltestellen.

² Die entsprechenden Dienstbarkeiten (gegenseitige Fusswegrechte zwischen den Grundstücken des Bebauungsplanperimeters) sind im jeweiligen Baubewilligungsverfahren grundbuchrechtlich zu regeln. Die Erstellung und der Unterhalt ist Sache der jeweiligen Grundeigentümer.

³ Die im Situationsplan festgelegte Fussgängerbrücke im Gewässerraum wird im Rahmen des Bebauungsplansverfahrens als Ausnahme bewilligt.

⁴ Die Planung und die Realisierung der Brücke obliegt der Gemeinde Rothenburg und wird in Abstimmung mit dem ersten Baubewilligungsverfahren im Baubereich A oder B initiiert. Die Kosten des Bauwerks werden den Grundeigentümern der Baubereiche A und B im Verhältnis zur jeweiligen Grundstücksfläche in der Arbeitszone nach der Fertigstellung der Fussgängerbrücke verrechnet. Die Gemeinde kann angemessene Kostenvorausschüsse verlangen. Der Unterhalt erfolgt durch die Grundeigentümer der Baubereiche A und B.

⁵ Im Rahmen der Baubewilligungen ist die Positionierung der Veloabstellplätze pro Baubereich aufzuzeigen und bewilligen zu lassen. (siehe Verkehrsbericht zum Bebauungsplan Kap. 4). Velo-Abstellplätze können ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, wenn diese für bebauungsräumlich und verkehrstechnisch verträglich befunden, sowie gestalterisch in die Gesamtkonzeption des Aussenraums integriert werden.

Art. 17 Erschliessung und Parkierung Baubereiche A und B

¹ Für die Baubereiche A und B sind oberirdische Besucherparkplätze beschränkt und in den dafür im Situationsplan markierten Bereichen (Freiraumtyp 3) zulässig. Diese Parkierungsflächen sind Teil des Freiraumkonzeptes (Art. 20 ff) und entsprechend zu gestalten.

² Tiefgarage-Einfahrten sind grundsätzlich innerhalb der Baubereiche zu platzieren. Für die Erschliessung der Tiefgaragen der Baufelder A und B ist eine gemeinsame Tiefgarageneinfahrt ausserhalb der Baubereiche zulässig (siehe Situationsplan). Die Gestaltung und Ausbildung ist auf das Freiraumkonzept abzustimmen. Die Einfahrts-

rampe ist so zu platzieren, dass die Logistikerschliessungen der Baubereiche nicht eingeschränkt werden. Eine unterirdische Verbindung der Einstellhallen der Baubereiche A und B ist möglich, sofern diese die darüber liegende Strasse und deren Nutzung mit LKW-Verkehr nicht beeinträchtigt.

³ Die Regelung der Benutzbarkeit der oberirdischen Parkplätze im Zufahrtsbereich der Wahligenstrasse (GB 118) für die Baubereiche A und B wird von den Grundeigentümern bilateral festgelegt und vor Erteilung der ersten Baubewilligung grundbuchlich gesichert.

Art. 18 Erschliessung und Parkierung Baubereiche C und D

¹ In den Baubereichen C und D sind im Bereich des Freiraumtyps 2 (Art. 24) Kurzzeitparkplätze zulässig, soweit diese die Anlieferung sowie die Zufahrt zur Einstellhalle nicht beeinträchtigen.

² Mit der ersten Baubewilligung ist nachzuweisen, wie die gemäss Art. 15 Abs. 3 erforderlichen Parkplätze erstellt und grundbuchlich gesichert werden.

Art. 19 Beleuchtung

¹ Angaben zur Beleuchtung sind im Freiraumkonzept und im Leitbild Freiraum enthalten. Diese sind für die Konzeption und Gestaltung der Beleuchtung der Freiräume begleitend.

² Für die Gestaltung, Platzierung und den Betrieb von weitergehenden Beleuchtungen und beleuchteten Reklamen im Aussenbereiche gelten die entsprechenden Reglemente und Vorschriften von Kanton und Gemeinde.

³ Himmelwärts gerichtete Beleuchtungen sind untersagt, die Bewilligungsbehörde kann im Rahmen der Baubewilligungen eine angemessene Beleuchtungsstärke und eine zeitliche Begrenzung des Betriebs von Beleuchtungsanlagen festlegen.

D. Bestimmungen zu den Freiräumen

Art. 20 Grundsatz

¹ Für die Gestaltung der Freiräume ist das Freiraumkonzept sowie das Leitbild Freiraum mit Pflanzliste (siehe Anhang SBV 2) begleitend (im Detail und in den Abgrenzungen flexibel). Es bildet die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach einheitlichem Konzept. Plätze und Wege weisen einen urbanen Charakter auf. Die Grünflächen werden naturnah und parkartig entwickelt.

² Die Freiräume erfüllen durch ihre Diversität eine wichtige Funktion für die Lebensqualität von Mensch und Tier sowie für die Atmosphäre im Umfeld der neuen Arbeitsplätze in Rothenburg Station. Sie schaffen Verbindungen innerhalb und durch das Bebauungsplangebiet. Sie haben gemäss Freiraumkonzept verschiedenste Anforderungen zu erfüllen und sind entsprechend sorgfältig und attraktiv zu gestalten.

Art. 21 Pflanzliste

Zur Sicherung der Qualität der Freiräume und zur Koordination mit den angrenzenden Landschaftsräumen liegt dem Leitbild Freiraum eine Pflanzliste bei (siehe Anhang 2 SBV). Diese Pflanzliste hat für die gestalterische Ausführung der Freiräume wegleitenden Charakter.

Art. 22 Zugänglichkeit

¹ Der Bahnhofplatz (Freiraumtyp 4) befindet sich auf privatem Grund. Er unterscheidet vier Bereiche der Benutzung resp. der Zugänglichkeit:

- den privat genutzten Bereich entlang der Baubereiche,
- den 2 m breiten Fussgängerbereich gemäss Situationsplan (wegleitende Darstellung),
- den öffentlichen Fahrbereich (Areal der Gemeinde Rothenburg) für den Busverkehr und den Anlieferungsverkehr für die Baubereiche C und D,
- die bahn- und busseitigen Bauten und Anlagen gemäss Darstellung im Situationsplan (Realisierung: siehe Art. 26 Abs. 3).

² Die Freiräume 1 (Park), 2 (Gebäudevorplätze), 3 (Parkplätze) befinden sich auf privatem Areal und sind nicht öffentlich zugänglich. Sie sind jedoch als Gemeinschaftsflächen für den jeweiligen Baubereich benutzbar und barrierefrei zu gestalten.

Art. 23 Freiraumtyp 1 (Park)

¹ Die Nutzung der Gewässerräume ergibt sich aufgrund der bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und des Art. 41c GSchV. Eine weitergehende Benutzbarkeit und Gestaltung ist im Bewilligungsverfahren als Ausnahme bei der kant. Dienststelle vif zu beantragen.

² Der Park gemäss Situationsplan umfasst den Gewässerraum gemäss GSchV, sowie die an den Gewässerraum angrenzenden Freiräume. Die Nutzung des Gewässerraums richtet sich nach den bundesrechtlichen Bestimmungen des GSchG und der GSchV sowie der kantonalen GSchV. Bauliche Massnahmen und Veränderungen am bestehenden Zustand erfordern eine Bewilligung der kant. Dienststelle vif.

³ Der bestehende Baumbestand im Gewässerraum ist zu erhalten und im angrenzenden Freiraum zu ergänzen.

⁴ Die angrenzend an den Gewässerraum liegenden Freiräume dienen als zentraler Grünraum (Park) für das Bebauungsplangebiet.

⁵ Über ein Wegenetz sind die Aufenthaltsbereiche für das Areal einzubinden. Die arealinternen Wegeverbindungen im Park sind mit den übergeordneten Wegebeziehungen zu verknüpfen.

⁶ Der Freiraumtyp 1 darf auf Kosten des Freiraumtyps 2 vergrößert werden.

⁷ Die Gestaltung des Freiraumtyps 1 ist gleichzeitig mit dem ersten Baubewilligungsverfahren (Baubereiche B, C und D) zusammenhängend zu projektieren. Die Federführung liegt dabei bei der Gemeinde Rothenburg. Der Erstprojektierende hat die Gemeinde entsprechend frühzeitig über seine Projektierungspläne zu informieren. Die Gemeinde verrechnet den betroffenen Grundeigentümern die Kosten im Verhältnis der Grundstücksgrößen nach der Erteilung der ersten Baubewilligung. Die Realisierung, der Unterhalt und die Nutzung des Freiraums obliegt den jeweiligen Grundeigentümern.

Art. 24 Freiraumtyp 2 (Gebäudevorplätze)

¹ Die Platzräume und die Umgebung der Gebäude sind weitgehend offen zu halten und dienen der Anlieferung, dem Aufenthalt, dem Langsamverkehr, sowie für Kurzzeitparkplätze, soweit diese nicht als Grünraum gestaltet sind. Eine temporäre Nutzung durch umliegende Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss sowie durch arealübergreifende Nutzungen (Märkte, etc.) ist zulässig.

² Die Vorplätze weisen eine einheitliche Belagsgestaltung auf.

³ Die Bereiche, in denen der motorisierte Verkehr zugelassen ist, sollen im Sinne einer Begegnungszone ausgeführt werden. In diesem Bereich können vereinzelt spezielle Parkplätze bewilligt werden (Mobility, Elektromobil, Velovermietung, Behindertenparkplätze).

Art. 25 Freiraumtyp 3 (Parkplatz)

¹ Parkplätze sind mit einem einheitlichen Belag auszuführen. Oberflächenwasser müssen in die entsprechenden Retentionsanlagen geleitet werden.

Art. 26 Freiraumtyp 4 (Bahnhofplatz)

¹ Der Langsamverkehr und die Aufenthaltsqualität haben bei der Gestaltung des Bahnhofplatzes Vorrang. Das Freiraumkonzept hat begleitenden Charakter (siehe auch Verkehrs-, Erschließungs- und Parkierungskonzept).

² Der Bahnhofplatz ist durch einen angemessenen Bodenbelag zu gestalten. Der Platz vor dem Hochhaus ist als zentraler Platz mit einer Baumgruppe zu bepflanzen. Die Ausstattung für eine angemessene Aufenthaltsqualität ist je nach Nutzung der Erdgeschosse zeitgemäss zu ergänzen und obliegt dem Grundeigentümer. Dieser trägt auch die Kosten der Planung, Realisierung und des Unterhalts.

³ Die Planung und Realisierung der Bahn- und Businfrastrukturbauten (u.a. Perrondächer und Fussgängerunterführung gemäss Darstellung im Situationsplan) erfolgt in einem separaten Bewilligungsverfahren seitens der Betreiber der Bahninfrastruktur (heute SBB), resp. des Busbetriebs. Der Grundeigentümer des Baubereichs C nimmt vom Bau einer Unterführung und weiterer bahnhofseitig erforderlichen Bauten zu einem späteren Zeitpunkt Kenntnis und willigt dieser Unterführung - unter Vorbehalt des Bewilligungsverfahrens und einer vertragliche Einigung - im Grundsatz zu.

Art. 27 Freiraumtyp 5 (Hof)

¹ Die Höfe sind privat.

² Die Höfe schaffen lärmgeschützte Innenbereiche und gemeinschaftliche Freiräume.

³ Die Höfe sind grundsätzlich als Grünräume zu gestalten. Die Wahl der Bepflanzung ist frei (mit einer der Dichte und dem Massstab der Bebauung entsprechenden Pflanzhöhe). Überdachungen sind möglich.

Art. 28 Realisierung und Unterhalt der Freiräume und des Parks

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

² Die Realisierung sowie die Pflege und der Unterhalt erfolgen durch die jeweiligen Grundeigentümer.

E. Öffentliche Infrastruktur, Umweltschutz

Art. 29 Entwässerungskonzept, Retention

¹ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und zu bewilligen lassen. Für die Entwässerung während der Bauphase ist die SIA-Norm 431 verbindlich zu beachten.

² Auf dem gesamten Areal ist eine Versickerung in grossen Mengen nicht möglich. Wo immer möglich soll ein breitflächiges und langsames Abführen von Oberflächenwasser in den Untergrund (über Strassenschultern, Rasengittersteine) angewendet werden. Nicht versickertes Meteorwasser muss mit Entwässerungsleitungen einem Vorfluter zugeführt werden.

³ Die Standorte der Retentionsanlagen haben bei der Realisierung der Bauten und der Gestaltung der Freiflächen wegleitenden Charakter. Die Retentionsanlagen sind als flache Mulden mit natürlichen Böschungen auszubilden und mit einheimischen Wasser- und Sumpfpflanzen zu bepflanzen. Falls die notwendigen Volumen nicht erreicht werden, können unterirdische Anlagen als ergänzende Massnahmen eingesetzt werden. Dafür sind kantonale Bewilligungen einzuholen.

⁴ Das Areal liegt in keiner Gewässerschutzzone. Die Detailplanung der erforderlichen Retentionsanlagen erfolgt im Rahmen der Baubewilligungen in Absprache mit der Gemeinde. Unter Vorbehalt von Altlastenstandorten.

⁵ Retentionsanlagen sind in die Topographie des Parks (Freiraum-Typs 1) einzubinden und unter Einhalten der SIA Richtlinien so zu gestalten, dass sie keine Schutzumzäunung erfordern.

Art. 30 Naturgefahren

¹ Gemäss aktueller Gefahrenkarte (GK) geht vom Buzibach eine hohe bis mittlere Gefährdung aus (rote und blaue Einstufung siehe www.geo.lu.ch). Allerdings beschränkt sich die Gefahrenausbreitungsdarstellung auf den Bereich des Bachlaufs und auf Teile der Gleisanlagen. Bauprojekte haben diese Rahmenbedingungen insbesondere hinsichtlich der Unter- und Erdgeschosse, sowie der Freiraumgestaltung entsprechend zu berücksichtigen. Allfällige Schutzmassnahmen sind mit der kant. Dienststelle vif im Rahmen der Bauprojekte zu klären.

² Die Bestimmungen zu den Naturgefahren gemäss Art. 38 bis Art. 41 BZR gehen den Bestimmungen des Bebauungsplans vor.

Art. 31 Energiekonzept

¹ Die neuen Gebäude sind nach zeitgemäsem Stand der Technik zu entwickeln, zu konstruieren und zu insulieren. Für alle Gebäude muss der Grenzwert beim (Heiz-) Wärmebedarf (für Heizungen und Warmwasser) um mindestens 10% unter dem gesetzlichen Wert liegen.

² Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser muss mindestens zu 75% mit erneuerbaren Energien erzeugt werden.

³ Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

Art. 32 Entsorgungskonzept

Die Entsorgung ist pro Baubereich eigenständig zu lösen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen und zu bewilligen lassen.

Art. 33 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 der Baubewilligungsverfahren müssen sämtliche projektbezogenen Unterlagen entsprechend den Auflagen und Bedingungen (gemäss Beurteilungsbericht uwe zum UVB vom 08. Oktober 2014) aktualisiert und die erforderlichen Massnahmen im Projekt aufgezeigt werden.

F. Schlussbestimmungen

Art. 34 Qualitätssicherung, Fachbeirat

¹ Der Gemeinderat ernennt einen Fachbeirat, welcher die Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Projekte und Umsetzung des Bebauungsplans fachlich unterstützt. Der Fachbeirat wird bei folgenden Sachbereichen zugezogen:

Art. 3 Abs. 2, Ausnahmen zu den Bestimmungen des Bebauungsplans

Art. 5 Abs. 4, Veränderung der Gestaltung des Freiraumtyps 5 (Hof)

Art. 6 Abs. 2, Ausnahme von zulässigen Nutzungen (Transporte und Logistik)

Art. 8 Abs. 3, Etappierung der geforderten Gesamthöhe

Art. 9 Abs. 2, Veränderung des Baubereichs C

Art. 9 Abs. 4, Gestaltung Hochhaus

² Wenn ein Projekt den Qualitätsanforderungen nicht genügt, so kann die Baubewilligungsbehörde auf Antrag des Fachbeirats verlangen, dass über ein Baubereich, auf Kosten des Gesuchstellers, ein qualifiziertes Wettbewerbsverfahren durchgeführt wird.

Art.35 Inkrafttreten des Bebauungsplans

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

Art. 36 Änderung und Aufhebung des Bebauungsplans

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

Anhang 1: Aufteilung Parzellenflächen und Nutzflächen der Baubereiche

Parz.	Anrechenbare Grundstückfläche	Baubereich	Geschoss	Mässig störendes Gewerbe	Nicht störendes Gewerbe/ Dienstleistungs- betrieb
118	13'188 m ²	A	EG	x **	
			1. OG	x	
			2. OG	x	
			3. OG	x	
			4. OG	x	
			5. OG	x	
1737	11'047 m ²	B	EG	x **	
			1. OG	x	
			2. OG	x	
			3. OG	x	
			4. OG	x	
			5. OG	x	
624	10'277 m ²	C	EG		x ***
			1. OG		x
			2. OG		x
			3. OG		x
			4. OG		x
			5. OG		x
			6. OG		x
			7. OG		x
			8. OG		x
			9. OG		x
			10. OG		x
			11. OG		x
			12. OG		x
			13. OG		x
			14. OG		x
			15. OG		x

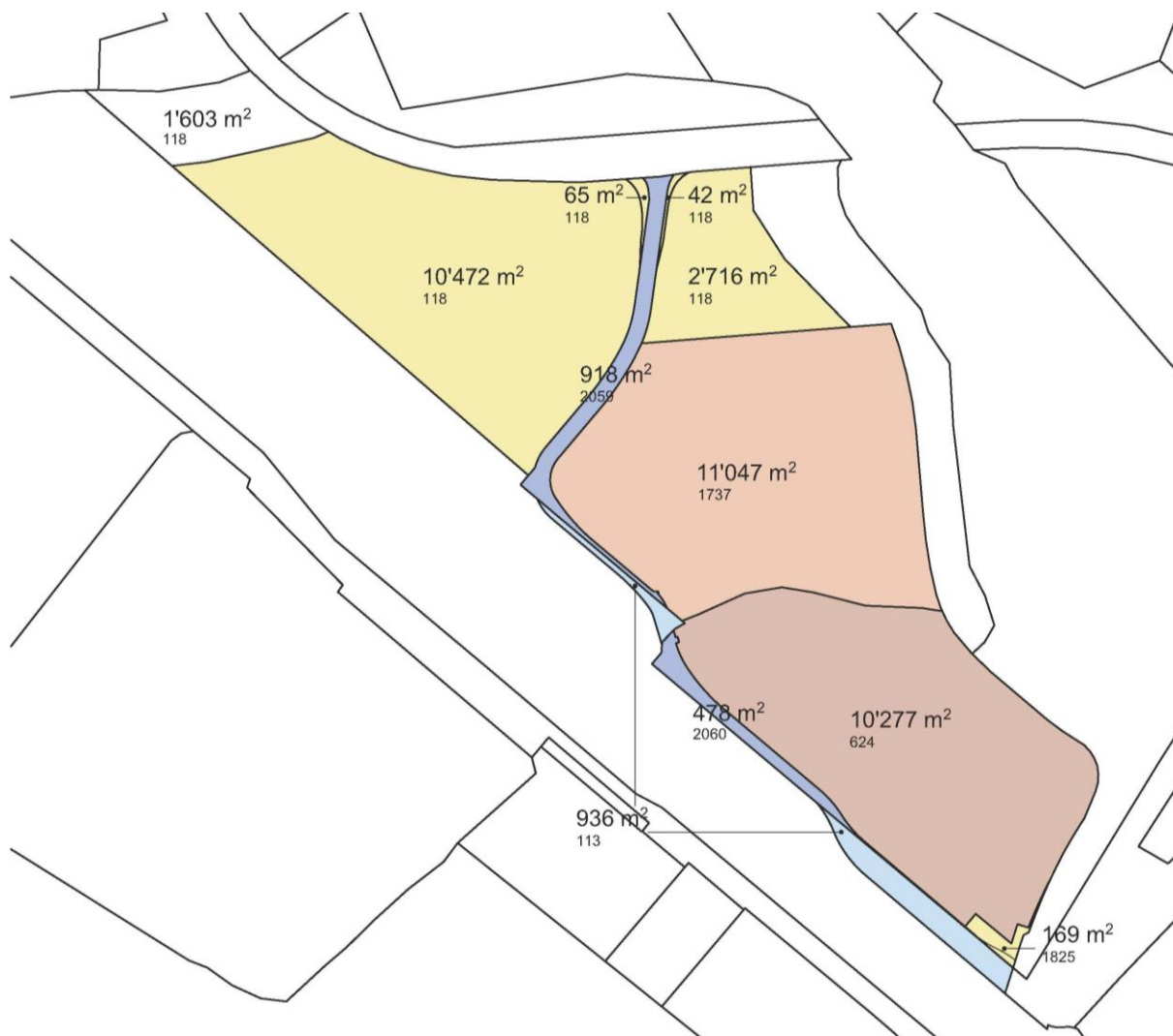
Parz.	Anrechenbare Grundstückfläche	Baubereich	Geschoss	Mässig störendes Gewerbe	Nicht störendes Gewerbe/ Dienstleistungsbetrieb
624	vgl. Baubereich C	D	EG	x ****	
			1. OG	x	
			2. OG	x	
			3. OG	x	
			4. OG	x	
			5. OG	x	

** = im Erdgeschoss stehen für die Baubereiche A und B zusammen 3'000 m² Fachmarktfächen zur Verfügung (siehe Art.6, Abs.3)

*** = im Erdgeschoss sind öffentliche Nutzungen möglich (siehe Art.6, Abs.4)

**** = im Erdgeschoss sind auf einer Fläche von 1'114 m² Retailflächen möglich (siehe Art.6, Abs.4)

Anhang 2: Parzellenbezogene Flächenaufteilung



Parzelle / Eigentümer	Grundstückfläche	Anrechenbare Grundstückfläche (Massgebend für Bebauungsplan)
118 Kanton Luzern (gelb)	14'898 m ²	13'188 m ²
1825 Kanton Luzern (gelb)	169 m ²	169 m ²
1737 Opacc (orange)	11'047 m ²	11'047 m ²
624 Buchecker (braun)	10'277 m ²	10'277 m ²
2059 Gemeinde Rothenburg (dunkel blau)	918 m ²	918 m ²
2060 Gemeinde Rothenburg (dunkel blau)	478 m ²	478 m ²
113 SBB (hell blau)	936 m ²	936 m ²
Total	38'723 m²	37'013 m²