



GEMEINDE ROTHENBURG

# BOTSCHAFT

ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG  
VOM SONNTAG, 12. MÄRZ 2023

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN  
HASENMOOS SÜD (PISTOR AG) UND DER DAMIT  
VERBUNDENEN TEILREVISION DER ORTSPLANUNG



# INHALTSVERZEICHNIS

<b>FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER</b>	<b>3</b>
Beschlussfassung über den Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung	3
<b>BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN HASENMOOS SÜD (PISTOR AG) UND DER DAMIT VERBUNDENEN TEILREVISION DER ORTSPLANUNG</b>	<b>5</b>
Ausgangslage	5
Übergeordnete Rahmenbedingungen	6
Richtprojekt	9
Bebauungsplan	11
Teilrevision der Ortsplanung	14
Umweltverträglichkeitsprüfung	16
Verfahren	16
Einbezug der Kommissionen	18
Empfehlung und Antrag des Gemeinderats	19
Bebauungsplan Hasenmoos Süd: Plan und Schnitte	20
Bebauungsplan Hasenmoos Süd: Sonderbauvorschriften (SBV)	21
Zonenplan: Teiländerung Hasenmoos Süd	27
Übersicht über alle Dokumente zum Bebauungsplan und zur Teilrevision der Ortsplanung	28
Abstimmungsfrage	30

## *Titelbild*

*Visualisierung Richtprojekt der Pistor AG, Hasenmoos Süd*

## Mehr Infos

Mehr Informationen finden Sie unter [www.rothenburg.ch](http://www.rothenburg.ch)



Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Gemeindeabstimmung (27. Februar - 10. März 2023) bei der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Schalter Öffentliche Infrastruktur (2.OG) zur Einsichtnahme während den ordentlichen Öffnungszeiten auf. Die Unterlagen sind zudem online unter [www.rothenburg.ch](http://www.rothenburg.ch) zur Einsicht aufgeschaltet.

Die Botschaft zur Gemeindeabstimmung wird zusammen mit den Abstimmungsunterlagen allen Stimmberechtigten zugestellt. Die Botschaft kann zusätzlich auf der Website der Gemeinde [www.rothenburg.ch](http://www.rothenburg.ch) heruntergeladen sowie bei der Abteilung Kanzleidienste direkt bezogen oder bestellt werden (Tel. 041 288 81 11).

## Abstimmungsempfehlung

Der Gemeinderat, die Controlling-Kommission und die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

**JA** zum Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung.

## FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER

### Beschlussfassung über den Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung

Die Firma Pistor AG betreibt an ihrem Standort im Gebiet Hasenmoos bereits mehrere hochautomatisierte Warenumschlags- und Lagergebäude für Tiefkühl-, Convenience-, Kühl- und Frischprodukte. In der Vergangenheit ist das Unternehmen stark gewachsen. Die bestehenden Raumreserven sind fast aufgebraucht und das Areal nach innen verdichtet. Eine Weiterentwicklung ist nur noch mit zusätzlichen Flächen möglich. Rund um den heutigen Betriebsstandort wurden daher die Flächen auf ihre Eignung für eine Weiterentwicklung der Pistor AG geprüft.

Unter Berücksichtigung aller übergeordneten Interessen und Rahmenbedingungen werden die Parzelle Nr. 1824 sowie ein Teil der Parzelle Nr. 103 für die Weiterentwicklung als am geeignetsten beurteilt. Die Parzelle Nr. 1824 ist im Zonenplan bereits der Arbeitszone B zugewiesen. Die Teilparzelle Nr. 103 soll nun ebenfalls der Arbeitszone B zugewiesen werden. Zudem wird der neu einzuzonende Teil der Parzelle Nr. 103 mit einer Bebauungsplanpflicht belegt.



Abb.: Einzonung im Gebiet Hasenmoos Süd

### Richtprojekt und Bebauungsplan

Der Bebauungsplan wurde auf Basis eines Richtprojekts erstellt und lässt zwei unterschiedliche Varianten des Richtprojekts zu (ein- oder zweigeschossige Verladungssituation).

Die zulässige Überbauung ermöglicht es, das neue Entwicklungsgebiet mit einer vergleichsweise hohen, für die Lage aber zweckmässigen Dichte zu überbauen. Damit wird trotz Einzonung dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, künftig möglichst wenig Kulturland zu überbauen, Rechnung getragen. Das Richtprojekt und darauf abgestützt der Bebauungsplan gliedert die Überbauung der Entwicklungsfläche in verschiedene Baubereiche.

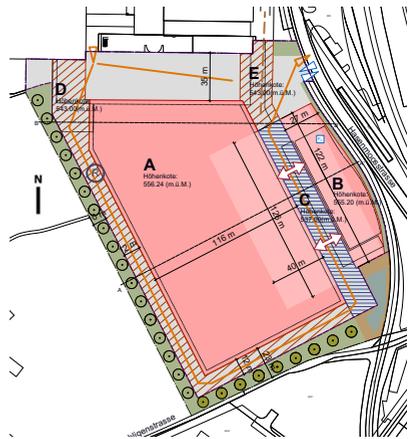


Abb.: Bebauungsplan Hasenmoos Süd

Der Baubereich A dient als Lager-, Umschlags- und Logistikbau mit dazugehörigen Nutzungen sowie Aufenthalts- und Restaurationsflächen für das Personal. Im Baubereich B entsteht ein Verwaltungsbau mit Büro und Gewerbenutzungen sowie Parkierungsflächen für Personenwagen und Zweiräder. Die Baubereiche C, D und E dienen als Verbindungsbauten.

Das Lager- und Logistikgebäude sowie der Verwaltungsbau werden eine Höhe von 30 m erreichen. Die Verbindungsbauten zu den bestehenden Pistor-Gebäuden werden maximal 15 m hoch.

Zudem bilden die Erschliessung und die Umgebungsgestaltung wesentliche Elemente des Bebauungsplans. Damit das übergeordnete Verkehrssystem rund um den Autobahnanschluss Rothenburg auch in Zukunft funktioniert, hat die Gemeinde Rothenburg zusammen mit dem Kanton Luzern und weiteren Beteiligten eine Kooperationsvereinbarung zu erstellen, welche die Ziele, Verantwortlichkeiten und die Zusammenarbeit bei der Abstimmung Siedlung und Verkehr in diesem Raum regelt. Weiter haben sich die Gemeinde Rothenburg sowie die Pistor AG in einer Vereinbarung verpflichtet, ab Eröffnung des Erweiterungsbaus für eine Testphase von mindestens drei Jahren einen öffentlichen Busbetrieb zwecks Verbesserung der ÖV-Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts Rothenburg in Betrieb zu nehmen.

Für eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes wurde ein Freiraumplan erarbeitet, welcher den aktuellen Anforderungen an die Biodiversität gerecht wird. Die Dachflächen werden, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden, begrünt. Sämtliche Energieerzeugung (Heizung und Kälte) wird autonom auf den Arealen der Pistor AG realisiert.

### **Empfehlung und Antrag des Gemeinderats**

Der Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) sowie die dafür benötigte Einzonung ermöglichen einerseits die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Pistor AG und sichern andererseits die nötige Qualität in Architektur, Umgebung, Erschliessung und Freiraum. Für die Gemeinde Rothenburg stellt die vorliegende Entwicklung den langfristigen Erhalt eines wichtigen Unternehmens sicher.

Die raumplanerischen Zielsetzungen können erfüllt werden. Mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs, der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen am Standort Rothenburg sowie der dichten Nutzung und dem aufs Minimum reduzierten Flächenbedarf entspricht die Planung den Zielen des Gemeinderats.

**Der Gemeinderat beantragt, dem Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.**

# BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN HASENMOOS SÜD (PISTOR AG) UND DER DAMIT VERBUNDENEN TEILREVISION DER ORTSPLANUNG

## Ausgangslage

### **Anlass der Planung**

Die Firma Pistor AG betreibt an ihrem Standort im Gebiet Hasenmoos bereits mehrere hochautomatisierte Warenumschlags- und Lagergebäude für Tiefkühl-, Convenience-, Kühl- und Frischprodukte. In der Vergangenheit ist das Unternehmen stark gewachsen. Die bestehenden Raumreserven sind fast aufgebraucht und das Areal nach innen verdichtet. In den nächsten Jahren plant die Pistor AG verstärkt in den Bereich Care-Ver-sorgung (z.B. Spitalversorgung) zu investieren.

Dazu benötigt die Pistor AG zusätzliche Lager- und Logistikflächen im Gebiet Hasenmoos Süd. Eine Weiterentwicklung ist nur noch mit zusätzlichen Flächen möglich. Rund um den heutigen Betriebsstandort wurden daher die Flächen auf ihre Eignung für eine Weiterentwicklung der Pistor AG geprüft.

### **Aufgabenstellung**

Damit die Erweiterung des bestehenden Betriebs realisiert werden kann, ist eine Einzonung von 31'702 m<sup>2</sup> sowie der Erlass eines Bebauungsplans nötig. Dieser sichert einerseits eine qualitätsvolle Entwicklung am Standort Hasenmoos und bedingt andererseits die Erarbeitung eines Richtprojekts, welches das Ausbauvorhaben in seiner Dimensionierung, Ausstattung und Erscheinung definiert. Dies ermöglicht es den Stimmberechtigten, auf der Basis eines Richtprojekts, über die geplante Einzonung und den Bebauungsplan abzustimmen.

Der Bebauungsplan sowie die dafür benötigte Einzonung sollen einerseits die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Pistor AG und andererseits die nötige Qualität in Architektur, Umgebung, Erschliessung und Freiraum sichern. Für die Gemeinde Rothenburg soll die vorliegende Entwicklung den langfristigen Erhalt eines wichtigen Unternehmens sicherstellen. Mit der Erweiterung des Betriebs sollen die bestehenden Arbeitsplätze am Standort Rothenburg gesichert, aber auch neue Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Nutzungsdichte und der aufs Minimum reduzierte Flächenbedarf sollen den Planungszielen der Gemeinde Rothenburg und der übergeordneten Raumplanung entsprechen. Die raumplanerischen Zielsetzungen sollen vollumfänglich und mit den erforderlichen Qualitäten sichergestellt werden können.

# Übergeordnete Rahmenbedingungen

## Kantonale Vorgaben

Rothenburg gilt gemäss kantonalem Richtplan (S6-1) als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Arbeitsplatzgebiete. Gemäss kantonalem Richtplan sind Einzoningungen in den ESP-Gebieten möglich. Die Entwicklung von Arbeitsplatzgebieten soll mehrheitlich in den ESP stattfinden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan und der Teilrevision der Ortsplanung wird die Entwicklung des ESP Rothenburg vorangetrieben. Das vorliegende Konzept ermöglicht eine hohe Nutzungsdichte der neu einzuzonenden Fläche. Mit den Massnahmen zur Mobilität wird sichergestellt, dass die Erreichbarkeit der bestehenden und der zukünftigen Betriebe weiterhin gewährleistet wird. Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz gelten zudem die IVHB (Vereinheitlichung der Baubegriffe) und damit neue Definitionen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

## Regionale Vorgaben - Siedlungsbegrenzungslinie

Der Regionale Entwicklungsträger LuzernPlus, welchem die Gemeinde Rothenburg angehört, hat verschiedene überregionale Richtpläne und Konzepte verabschiedet. Dazu gehören auch der Teilrichtplan Siedlungslenkung und das Hochhauskonzept. Der Teilrichtplan Siedlungslenkung zeigt auf, wo und wie zukünftiges Siedlungswachstum noch möglich ist. Im nachfolgenden Planausschnitt sind die Siedlungsbegrenzungslinien ersichtlich.

Der geplante Perimeter befindet sich ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie B (grün). Überschreitungen sind gemäss Teilrichtplan Siedlungslenkung nur möglich, sofern der Bedarf aus kommunaler und übergeordneter Sicht gegeben ist und eine orts- und landschaftsverträgliche Überbauung vorliegt bzw. sichergestellt wird.



Abb.: Siedlungsbegrenzungslinie A (rot), B (grün), C (blau)

Ausserhalb der Siedlungsbegrenzungslinie können die Gemeinden projektbezogene und positiv beurteilte Erweiterungen der Bauzone für bestehende Betriebe ermöglichen.

Mit der vorliegenden Planung werden beide Rahmenbedingungen erfüllt. Der Bedarf ist ausgewiesen. Es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs und mit dem Bebauungsplan und dem Richtprojekt wird eine orts- und landschaftsverträgliche Überbauung sichergestellt.

Der regionale Entwicklungsträger LuzernPlus bestätigt mit der vorliegenden Planung die Erfüllung dieser Kriterien. Mit der positiven kantonalen Vorprüfung wurde sowohl der überregionale Bedarf wie auch die positive Beurteilung durch LuzernPlus bestätigt.

### **Beanspruchung von Kulturland**

Kulturland darf gemäss § 39a des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) nur unter bestimmten Bedingungen der Bauzone zugewiesen werden. Die vorliegende Einzonung erfüllt diese Bedingungen wie folgt:

- Die Vorgaben des Bundesrechtes und des kantonalen Richtplans sind eingehalten.
- Die beanspruchte Fläche ist auf das Notwendige beschränkt und wird nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt.
- Es werden keine Landwirtschaftsflächen zerschnitten.
- Es wird eine kompakte und dichte Siedlung/Bebauung mit qualitätvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen.
- Es wurde eine umfassende Standortanalyse erstellt, welche die verschiedenen Interessen, darunter auch das Interesse einer möglichst minimierten Beanspruchung von Kulturland, in die Bewertung miteinbezogen hat.

### **Fruchtfolgeflächen**

In einem Fachgutachten wurde untersucht, wo sich innerhalb des Perimeters Fruchtfolgeflächen befinden. Das Gutachten kommt zum Schluss, dass innerhalb des ausgewiesenen Perimeters des Kantons Luzern ein Grossteil der Flächen nicht als Fruchtfolgeflächen eingestuft werden können, da die hierfür notwendig pflanzennutzbare Gründigkeit (PNG) von 50 cm Tiefe wegen des Fremdwassereinflusses nicht erreicht wird. Insgesamt wurden 1'920 m<sup>2</sup> als Fruchtfolgefläche kartiert.

Gemäss § 3 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann eingezont werden, wenn dies durch überwiegende Interessen gerechtfertigt ist. Mit Annahme des Gegenvorschlags zur Kulturlandinitiative im Herbst 2020 wurden die Hürden für Einzonungen und der Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen erhöht (vgl. 39c PBG). Es wurde folglich eine umfassende Interessensabwägung vorgenommen. Die Standortevaluation wurde in einem separaten Bericht aufgezeigt.

Der Bericht kommt zum Schluss, dass die (im Verhältnis) minimale Beanspruchung von Fruchtfolgefläche gerechtfertigt ist und die optimale Variante mit Einbezug verschiedenster Kriterien hier vorliegt.

Die Lage in einem kantonalen ESP, der gewählte Standort in unmittelbarer Nähe zur heutigen Pistor und die Tatsache, dass es sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs von schweizweiter Bedeutung handelt, zeigen, dass das öffentliche Interesse (vgl. § 39c, Abs. 3, lit.b PBG) die Beanspruchung einer Fruchtfolgefläche gerechtfertigt ist. Mit der Bebauungsplanpflicht sowie den vorliegenden Richtprojekten und dem Umweltverträglichkeitsbericht ist zudem garantiert, dass die Erweiterung eine hohe Qualität aufweist und die beanspruchte Fläche auf ein Minimum beschränkt wird. Die beanspruchte Fläche muss jedoch in geeigneter Weise und in gleicher Qualität kompensiert werden (§ 3 PBV). Eine entsprechende Vereinbarung mit einem gemeindeinternen Abnehmer der Fruchtfolgefläche wurde seitens Pistor bereits getroffen. Gemäss Merkblatt Fruchtfolgeflächen der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) muss das Kompensationsprojekt rechtlich und finanziell und in seiner Ausführung gesichert sein. Dies ist hier der Fall.

### **Mehrwertabgabe**

Mit der Einzonung von 31'702 m<sup>2</sup> Land von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone B ist die Voraussetzung zur Mehrwertabgabe erfüllt. Die zu ermittelnde Mehrwertabgabe ist monetär zu leisten und fliesst einem vom Kanton verwalteten Fonds zu. Der nördliche Teil des Areals, welcher bereits eingezont ist und neu von einem Bebauungsplan überlagert wird, ist nicht mehrwertabgabepflichtig, da durch den Bebauungsplan gegenüber der Grundordnung kein Mehrwert geschaffen wird.

### **Verkehrsaufkommen und Mobilität**

Die Erweiterung Hasenmoos Süd (Pistor AG) erfordert auch eine genauere Betrachtung des erzeugten Verkehrs und der Mobilitätsbedürfnisse des Betriebs. Dazu wurden ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept erstellt. In der Folge wurden die Anzahl Parkplätze entsprechend limitiert. Zudem sind Massnahmen zur Verkehrslenkung seitens Pistor AG vorgesehen.

Damit eine langfristig gute Abstimmung zwischen Siedlung und Verkehr gewährleistet ist, wird eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Gemeinde Rothenburg, dem Kanton Luzern und weiteren beteiligten Akteuren erarbeitet. Einerseits soll damit die Entwicklung im Arbeitsgebiet weiterhin ermöglicht und andererseits die verkehrliche Erschliessung und Erreichbarkeit auch in Zukunft sichergestellt werden.

Gemäss Vereinbarung zwischen dem Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), der Einwohnergemeinde Rothenburg und der Pistor AG vom 19. Januar 2023 wird mit der Eröffnung des Erweiterungsbaus für eine Testphase von mindestens drei Jahren ein öffentlicher Busbetrieb zwecks Verbesserung der ÖV-Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts Rothenburg in Betrieb genommen. Die Gemeinde wird sich auch nach dieser Testphase aktiv für die Verbesserung der ÖV-Erschliessung sowie für eine attraktive Fuss- und Radwegverbindung einsetzen.

## Störfallvorsorge und Lärmschutz

Die aufgrund der Umweltschutzgesetzgebung erforderlichen Vorgaben und Grenzwerte bezüglich Transport von gefährlichen Gütern sowie von Lärmemissionen von Bahn und Autobahn werden eingehalten.

## Richtprojekt

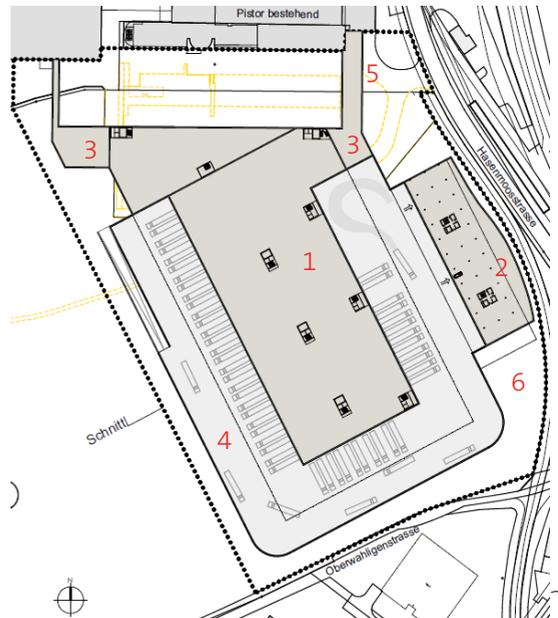
### Zielsetzung

Im Gebiet Hasenmoos Süd wird die Pistor AG zukünftig in erster Linie Lager-, Umschlags- und Logistikflächen mit den dazugehörigen Nutzungen für den Care-Bereich aufbauen. Mit dem Neubau des Hauptgebäudes sind zudem Flächen für das Personal (Aufenthalt, Restaurant) vorgesehen. Mit der Vergrößerung des Betriebs muss auch die Verwaltung vergrössert werden, die im neuen Verwaltungsbau in der Erweiterung Platz findet.

### Richtprojekt der Pistor AG

Das Richtprojekt der Pistor AG sieht folgende Ausbauten und Nutzungen vor:

1. neues Lager- und Logistikgebäude südlich der bestehenden Bauten
2. neues Verwaltungsgebäude mit dazugehörigen Parkplätzen entlang der Hasenmoosstrasse
3. Verbindungsbauten zwischen dem neuen Lager- und Logistikgebäude und den bestehenden Gebäuden der Pistor AG
4. dazugehörige Erschliessungsflächen und Verlade-rampen
5. Verlängerung Bahngeleise
6. Umgebungsgestaltung



## Zwei Richtprojekt-Varianten

Da das zukünftige Distributionskonzept noch nicht definiert werden kann, ist auch die notwendige Anzahl an Verladerrampen noch nicht genau abschätzbar. Daher wurden zwei Varianten von Richtprojekten erstellt. Variante 1 beabsichtigt eine zweigeschossige Verladesituation und Variante 2 eine eingeschossige Verladesituation. Je nach den künftigen Anforderungen kann so im 1. Obergeschoss eine zusätzliche Verladerrampe oder ein klassisches Geschoss für Lagerflächen oder Büro erstellt werden.

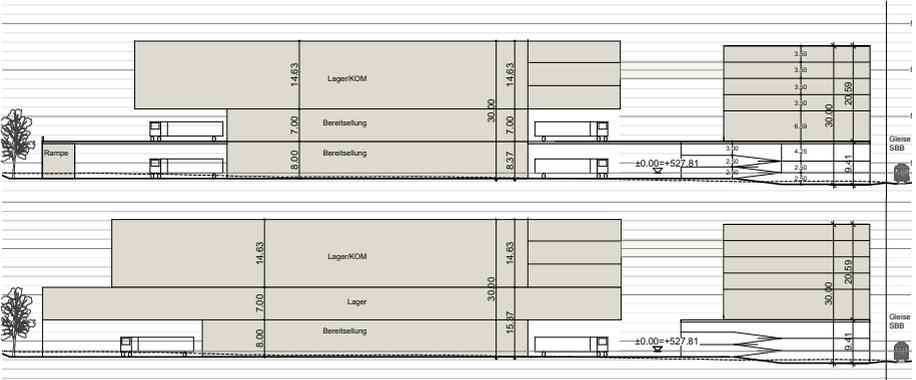


Abb.: Richtprojekte Variante 1 mit zweiter Verladerrampe (oben) und Richtprojekt Variante 2 ohne zweite Verladerrampe (unten)

## Modell

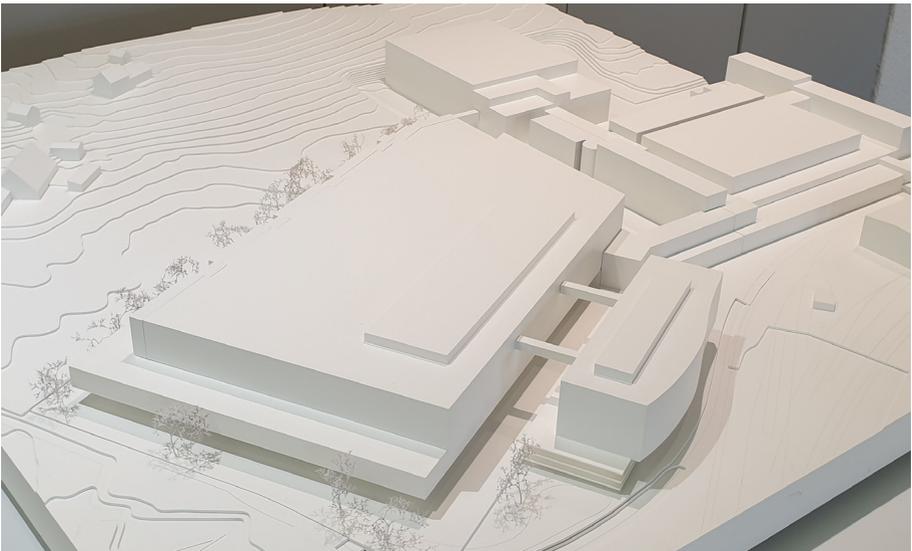


Abb.: Modellfoto von Richtprojekt der Pistor AG (Richtung Südost)

# Bebauungsplan

## **Bestandteile des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan setzt sich aus verbindlichen und orientierenden Bestandteilen zusammen.

**Verbindlich** sind folgende Bestandteile:

- Situations- und Schnittplan Mst. 1:1000
- Sonderbauvorschriften inkl. Anhang (SBV)

**Orientierende** Bestandteile sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Richtprojekt Variante 1 (zwei Verladerampen)
- Richtprojekt Variante 2 (eine Verladerampe)
- Freiraumplan
- Verkehrsgutachten
- Mobilitätskonzept
- Umweltverträglichkeitsbericht mit Anhang (inkl. UV-Beurteilungsbericht der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe))
- Retentionskonzept
- Bodengutachten
- Formular Fruchtfolgeflächen
- Nachweis Kompensation Fruchtfolgeflächen (Variantenstudium)
- Gefahrenkarte (Ergänzungen Wahligen)
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements Kanton Luzern, BUWD (inkl. Beilagen)
- Mitwirkungsbericht

## Der Bebauungsplan im Detail

Der Situations- und Schnittplan regelt die Überbauung, Erschliessung sowie die Gestaltung des Aussenraumes. Der Situations- und Schnittplan in Kombination mit den Sonderbauvorschriften definieren die Überbaubarkeit und Dichte, qualitative Festlegungen sowie den Umgang mit der Erschliessung und Mobilität und weiteren Themen. Sie finden diese Unterlagen ab Seite 20.

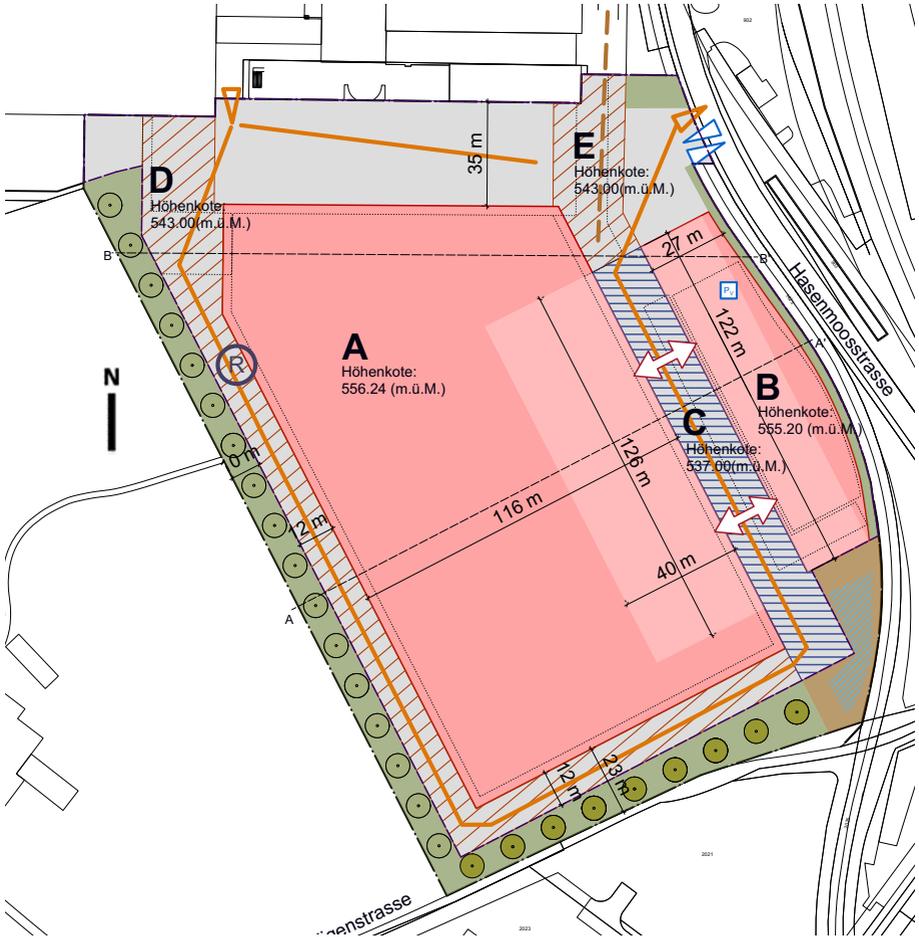


Abb.: Bebauungsplan Hasenmoos Süd

## **Überbauung**

Die im Situationsplan ausgeschiedenen Baubereiche legen die überbaubare Fläche der Bauten fest und dürfen durch die Hochbauten nicht überschritten werden. Ausserhalb der definierten Baubereiche sind nur An- und Kleinbauten sowie Unterniveaubauten im Perimeter Unterniveaubauten erlaubt. Punktuell darf der Perimeter Unterniveaubauten für Fundamentbauten überschritten werden. Dies soll jedoch aufs Minimum beschränkt werden und darf die Umgebungsgestaltung, insbesondere der Wurzelraum der Bäume, nicht tangieren.

Im gesamten Perimeter sind Arbeitsnutzungen vorgesehen. Der Baubereich A dient einem Lager-, Umschlags- und Logistikbau mit den dazugehörigen Nutzungen und Geschossbauten sowie Aufenthaltsflächen und Restaurant für das Personal. Der Bau kann zudem etappiert werden. Der Baubereich B dient dem geplanten Verwaltungsgebäude mit den dafür benötigten Büroflächen. In den ersten zwei Etagen ist zudem eine Einstellhalle geplant. Der Baubereich C dient einem Verbindungsbau zwischen den Baubereichen A und B. Er darf keine Hauptnutzflächen enthalten. Dieser Bau ermöglicht eine Querung auch für grössere Fahrzeuge zwischen Tiefgarage und dem Lagergebäude. Über dem Baubereich C können zudem zwei Fussgängerpasserellen erstellt werden. Diese ermöglichen ein Queren vom Verwaltungsgebäude in das Logistikgebäude. Die Baubereiche D und E sind in ihrer Nutzung ebenfalls beschränkt und deren Zweck ist klar definiert. Die Baubereiche dienen der Anbindung an die bestehenden Bauten vom Warenumschlagszentrum (WUZ) West und WUZ-Mitte sowie einer allfälligen Rampenauffahrt. Sie ermöglichen auch einen grösseren Warenfluss und -austausch zwischen den einzelnen Logistikbauten. Im Unterschied zum Baubereich C dürfen die Baubereiche D und E Hauptnutzflächen enthalten. Dies ermöglicht insbesondere den Geschossbau, falls das Richtprojekt Variante 2 realisiert wird.

Die Höhenmasse werden pro Baubereich individuell geregelt, wobei bei den Baubereichen A und B eine maximale Höhe von 30 m festgelegt wurde. Der Baubereich C ist maximal 9 m hoch und die Baubereiche D und E maximal 15 m.

## **Umgebungsgestaltung**

Für eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes wurde ein Freiraumplan durch einen Landschaftsarchitekten erarbeitet, der im Bebauungsplan gesichert wird. Dieser sieht entsprechende Hochstammbeplantungen und Baumhaine im Westen und im Süden vor. Ebenso sind durch die Pistor genügend Retentionsmassnahmen auszubilden (offene, ökologische Retention sowie sickerfähiger Oberflächenbelag). Die Dachflächen werden, soweit sie nicht für die Energiegewinnung genutzt werden, begrünt. Sämtliche Energieerzeugung (Heizung und Kälte) wird autonom auf den Arealen der Pistor AG realisiert.

## **Erschliessung und Mobilität**

Die An- und Auslieferungsplätze für Transportfahrzeuge sind rund um den Baubereich A angeordnet und docken so direkt an das Lager-, Umschlags- und Logistikgebäude an. Dadurch wird eine kreuzungsfreie Erschliessung erstellt. Es ist ein möglichst flächenschonender Anlieferungsbetrieb im Einbahnsystem vorgesehen.

Im Bebauungsplanperimeter dürfen maximal 207 Parkplätze erstellt werden. Zusammen mit den bestehenden Parkieranlagen, respektive dem neuen Parkhaus, welches unter anderem die auf der Parzelle Nr. 1824 wegfallenden Parkplätze kompensiert, werden insgesamt 663 Parkplätze durch die Pistor AG zur Verfügung gestellt.

Damit das Verkehrssystem auch durch die Einzonung weiterhin funktioniert, schreiben die Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans vor, dass die Pistor AG ein Mobilitätskonzept erstellen muss. Dieses sieht diverse Massnahmen zur Reduktion des motorisierten Individualverkehrs vor (z.B. Parkplatzbewirtschaftung). Zudem sind Massnahmen für die Mitarbeitenden zur Förderung der Benutzung des öffentlichen Verkehrs (öV) und des Fuss- und Veloverkehrs vorgesehen. Im Weiteren verlangt der Bebauungsplan, dass bei Erreichen von 73 Wegfahrten in der Abendspitzenstunde (höchste Fahrtenfrequenz) durch den Kanton Luzern zusätzliche Massnahmen eingefordert werden können, um das Verkehrsaufkommen auf die geforderte Zahl zu minimieren.

Damit das übergeordnete Verkehrssystem rund um den Autobahnanschluss Rothenburg auch in Zukunft funktioniert, hat die Gemeinde Rothenburg zusammen mit dem Kanton Luzern und weiteren Beteiligten eine Kooperationsvereinbarung zu erstellen. Weiter wird in einer Testphase die ÖV-Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts Rothenburg mittels öffentlichem Busbetrieb verbessert.

## **Teilrevision der Ortsplanung**

Gegenwärtig befindet sich ein Grossteil des Erweiterungsgebiets in der Landwirtschaftszone. Damit das Richtprojekt über den Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ist gleichzeitig eine Teilrevision der Ortsplanung durchzuführen, in welcher das heute der Landwirtschaftszone zugeteilte Gebiet in die Arbeitszone B eingezont wird.

## **Änderung des Zonenplans**

Ein kleiner Teil der geplanten Neubauten wird auf dem bestehenden Betriebsareal der Pistor AG realisiert, welches bereits heute in der Arbeitszone B liegt. Diese Fläche (bestehende Parkplatzanlage südlich des heutigen Verwaltungsbaus) ist zonenkonform und bedarf deshalb keiner Änderung. Der grösste Teil der Erweiterung Hasenmoos Süd kommt jedoch in die heutige Landwirtschaftszone zu liegen. Somit sind nur Nutzungen

erlaubt, welche dem Zweck der Landwirtschaft dienen. Für die notwendige Betriebserweiterung muss darum eine Fläche von 31'702 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Arbeitszone B eingezont werden.

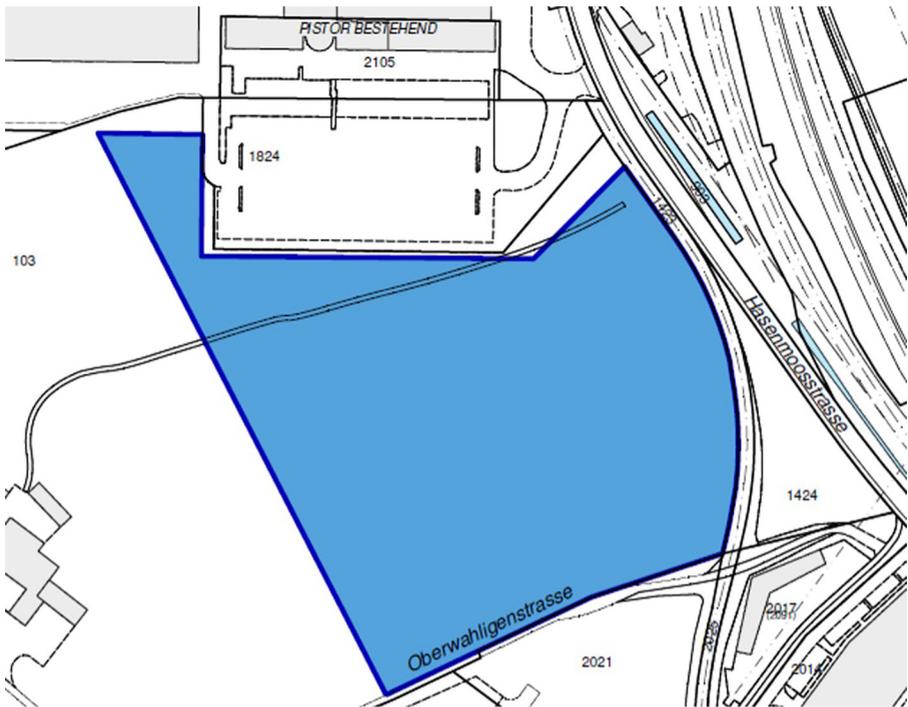


Abb.: Einzonung im Gebiet Hasenmoos Süd (blau) mit Bebauungsplanpflicht (dunkelblauer Umrandung)

Für die Arbeitszone B gelten gemäss Art. 20 Bau- und Zonenreglement (BZR) folgende Bestimmungen:

- zulässig sind mässig bis stark störende Betriebe (keine Wohnnutzung)
- es sind keine Fachmärkte, Tankanlagen und ähnliche industrielle Anlagen zulässig
- Festlegung von Höhe, Ausnützung und Abstände durch die Gemeinde
- es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe IV (ES IV)

Gleichzeitig mit der Einzonung wird das Areal mit einer Bebauungsplanpflicht überlagert. Damit ist die Grundeigentümerschaft verpflichtet, einen Bebauungsplan zu erstellen. Dieser wurde parallel zur hier vorliegenden Einzonung ausgearbeitet und durchläuft dieselben Verfahrensschritte.

## Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Die Kapazität der geplanten Erweiterung des Warenumschlagszentrums (WUZ West, WUZ Mitte sowie WUZ Süd) liegt über der in der bundesrechtlichen Verordnung über die Umweltschutzverordnung (UVPV) und der kantonalen Umweltschutzverordnung (USV) aufgeführten Grenze, aufgrund welcher eine Umweltverträglichkeitsprüfung notwendig wird. Zudem wird mit der geplanten Erhöhung der Abstellplätze um mehr als 300 auch der Schwellenwert von 500 Parkplätzen überschritten. Im Bebauungsplanperimeter werden lediglich 207 Parkplätze zugelassen. Im Zuge der Gesamtplanung des Firmenareals der Pistor AG sind allerdings 663 Parkplätze vorgesehen, weshalb eine UVP über die neuen Entwicklungen, inklusive derjenigen in der bestehenden Arbeitszone gemäss Zonenplan erstellt werden musste.

Massgebliches Verfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung ist gestützt auf die UVPV und die USV das Baubewilligungsverfahren.

Aufgrund der getroffenen Massnahmen bzgl. Verkehr (Reduktion der Parkplätze, Mobilitätskonzept, weitere Massnahmen bei Überschreitung des Fahrtenkontingents in den Abendspitzenstunden) und weiterer umweltrelevanter Themen (Lärm, Störfall etc.) wird die Umweltverträglichkeit des Entwicklungsprojekts gesamthaft bejaht.

Der Bericht und die Beurteilung durch die kantonale Dienststelle uwe mit entsprechend formulierten Massnahmen bilden einen Bestandteil dieser Abstimmungsvorlage.

## Verfahren

### **Kantonale Vorprüfung**

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2022 beurteilte das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern (BUWD) den Teilzonenplan sowie den Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) als gut und weitgehend vollständig erarbeitet.

Der Bericht hält fest, dass die heutige angespannte Verkehrssituation im Bereich ESP Rothenburg jedoch zwingend weitere angebots- und nachfrageseitige Massnahmen erfordert, die über die vorliegende Zonenplanänderung hinausgehen. Nur unter diesen Voraussetzungen könne eine Weiterentwicklung des ESP Rothenburg sichergestellt werden. Die Federführung liegt bei der Gemeinde Rothenburg in Zusammenarbeit mit dem Kanton Luzern und dem Bundesamt für Strassen (ASTRA). Die Zusammenarbeit ist mit einer Kooperationsvereinbarung zu etablieren und zu vertiefen.

Zusätzlich wurden die folgenden Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung im Hinblick auf die öffentliche Auflage behandelt resp. bearbeitet:

- Die Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig. Es wird diesbezüglich auf die Wegleitung zum Mehrwertausgleich verwiesen.
- Mit dem Genehmigungsgesuch an den Regierungsrat ist die erarbeitete Kooperationsvereinbarung für die sachgerechte Entwicklung des ESP Rothenburg vorzulegen.
- Im Schnittplan wurden die Höhenkoten in m.ü.M. ergänzt.
- In Abweichung zur kantonalen Dienststelle uwe wurde durch die kantonale Dienststelle rawi beantragt, die Anordnung der Baukörper A und B zu tauschen, d.h. das Lagergebäude längs zur Strasse und Bahn zu setzen und das multifunktionale Büro-/Verwaltungsgebäude möglichst entfernt von der Strasse/Bahn anzuordnen. Ein Abtausch der Baukörper hätte hingegen in anderen Bereichen als der Störfallvorsorge massive Nachteile. Zudem kann die Störfallvorsorge auch baulich und betrieblich ohne Abtausch der Baukörper gelöst werden. Gestützt auf den nachfolgenden Begründungen verzichtet der Gemeinderat Rothenburg auf einen Abtausch der Baukörper:
  - Durch einen Abtausch der Baukörper würde dies zu einer Durchmischung des PW- und LKW-Verkehrs auf dem Betriebsareal führen, was für den Logistikprozess von grossem Nachteil wäre.
  - Der Landverbrauch würde grösser, da die Geometrien der Baubereiche aufgrund der betrieblichen Anforderungen sich nur unwesentlich verändern können. Durch die heutige Geometrie der Einzonungsfläche ist eine flächenoptimierte Lösung gefunden worden.
  - Der repräsentative Baukörper (Verwaltung) soll bei der Zufahrt ersichtlich und somit für die Besucher auch besser auffindbar sein.
  - Die Anbindung des neuen Lagerbereiches an die bestehenden Gebäude wäre ökonomisch suboptimal und auch in Bezug auf die betriebsinternen Abläufe ungenügend.
- Diverse kleinere Anpassungen an den Sonderbauvorschriften (SBV) wurden vorgenommen.
- Es wurde ein neuer Artikel bzgl. dem Verkehrsaufkommen in die Sonderbauvorschriften aufgenommen (siehe Art. 11 SBV).
- Die Gefahrenkarte inklusive Bericht wurde aktualisiert. Die bestehende Onlinekarte muss nach Rücksprache mit der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) noch entsprechend aktualisiert werden.

Der kantonale Vorprüfungsbericht kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der obgenannten Punkte die vorliegende Zonenplanänderung und der Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) insgesamt gut und weitgehend vollständig erarbeitet wurden.

## **Mitwirkungsverfahren**

Während des Mitwirkungsverfahrens sind verschiedene Eingaben eingereicht worden. Die Anträge wurden so weit als möglich in der weiteren Planung berücksichtigt. Über die eingereichten Schreiben und die Behandlung der Anträge liegt ein Bericht vor (Mitwirkungsbericht vom 19. Mai 2022). Der Gemeinderat hat diesen Bericht mit Begleitschreiben vom 19. Mai 2022 allen Mitwirkungsteilnehmenden zugestellt.

## **Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Auflage der Planungsinstrumente zur Vorlage erfolgte vom 7. Juni bis 6. Juli 2022. Während der Auflagefrist sind vier Einsprachen eingereicht worden, welche in der Zwischenzeit alle gütlich erledigt werden konnten.

## Einbezug der Kommissionen

### **Einbezug der Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität**

Die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität (vormals Kommission Umwelt, Raumordnung und Verkehr) begleitet und berät den Gemeinderat in den Themen Umwelt, Raumordnung und Mobilität. Sie befasst sich mit bedeutenden strategisch/politisch wichtigen Projekten und Geschäften in diesen Bereichen. Während des ganzen Planungsprozesses war die Kommission miteingebunden. Die durch die Kommission vorgeschlagenen Anpassungen in den Bereichen Energie und Umgebungsgestaltung wurden im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität unterstützt das Projekt und empfiehlt, dem Bebauungsplans Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

### **Einbezug der Controlling-Kommission**

Die Controlling-Kommission begleitet den politischen Führungskreislauf zwischen den Stimmberechtigten und dem Gemeinderat. Als unabhängiges Organ beurteilt die Controlling-Kommission das vorliegende Abstimmungsgeschäft gemäss Gemeindeordnung Art. 31 und erstattet Bericht darüber:

Die Controlling-Kommission hat sich mit dem vorliegenden Projekt auseinandergesetzt und ist der Meinung, dass die Einhaltung der strategischen Zielsetzungen der Gemeinde gegeben ist. Die weitere fachliche Beratung der Teilrevision der Ortsplanung und des Bebauungsplans Hasenmoos Süd (Pistor AG) wurde durch die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität vorgenommen.

Die Controlling-Kommission empfiehlt, dem Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

# Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

## **Erweiterung eines erfolgreichen Betriebs**

Die Pistor AG als erfolgreiches Unternehmen, welches sich zum Standort Rothenburg bekennt, hat ihr Wachstum bisher in den bestehenden Bauzonen abfangen können. Die heutigen Bauzonen sind weitestgehend verdichtet oder werden momentan verdichtet. Für die Betriebserweiterung im Care-Bereich sind die inneren Reserven vollständig aufgebraucht. Eine Erweiterung ohne Einzonung ist nicht möglich.

## **Einzonung mit klaren Qualitätsvorstellungen**

Damit die Einzonung den übergeordneten Rahmenbedingungen und dem Qualitätsverständnis des Gemeinderats Rothenburg entspricht, wurde sie an eine Bebauungsplanpflicht und eine möglichst flächenschonende und mit den unterschiedlichen Rahmenbedingungen abgestimmte Überbauung geknüpft. Die vorliegenden Planungsunterlagen zeigen auf, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem Raum als Ganzes gemacht wurde und diverse Varianten und Standorte geprüft wurden, um sicherzustellen, dass sich die Entwicklung bzgl. Lage, Dimension und Auswirkungen in das gesamte Arbeitsplatzgebiet einfügt.

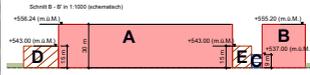
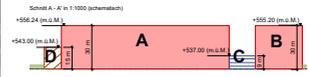
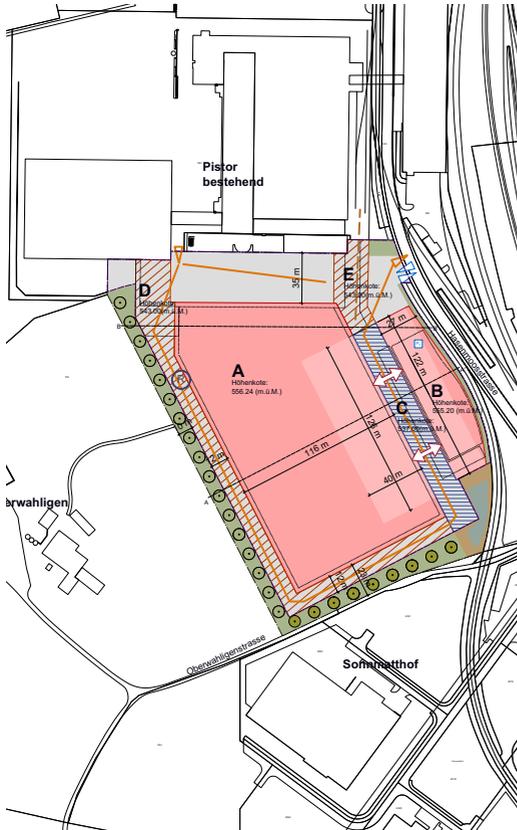
## **Verkehrslenkung durch gezielte Massnahmen**

Die angedachte Entwicklung verursacht eine Zunahme des Verkehrs. So wurden verschiedene Massnahmen entwickelt und Vorgaben für die Pistor AG erlassen, welche auch mit der Erweiterung eine akzeptable Abwicklung des Verkehrs sicherstellen. Auch die Gemeinde Rothenburg steht in der Pflicht. Damit eine langfristig gute Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr gewährleistet ist, wird eine Kooperationsvereinbarung zwischen der Gemeinde Rothenburg, dem Kanton Luzern und weiteren Beteiligten erstellt. Zudem wird in einer Testphase die ÖV-Erschliessung des Entwicklungsschwerpunkts Rothenburg mittels öffentlichem Busbetrieb verbessert.

## **Empfehlung des Gemeinderats**

Der Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) sowie die dafür benötigte Einzonung ermöglichen einerseits die Erweiterung des bestehenden Betriebs der Pistor AG und sichern andererseits die nötige Qualität in Architektur, Umgebung, Erschliessung und Freiraum. Für die Gemeinde Rothenburg stellt die vorliegende Entwicklung den langfristigen Erhalt eines wichtigen Unternehmens sicher. Die raumplanerischen Zielsetzungen können erfüllt werden. Mit der Erweiterung eines bestehenden Betriebs, der Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen am Standort Rothenburg sowie der dichten Nutzung und dem aufs Minimum reduzierten Flächenbedarf entspricht die Planung den Zielen des Gemeinderats. Der Gemeinderat empfiehlt, dem Erlass des Bebauungsplans Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

# Bebauungsplan Hasenmoos Süd: Plan und Schnitte



## LEGENDE

### Verbindlicher Planinhalt

— Bebauungsplan-Perimeter

### Baubereiche

- Baubereiche A und B
- Baubereich C
- Baubereiche D und E
- Bereich Dachaufbauten
- Perimeter Unterniveaubauten

### Erschliessung (Lage schematisch)

- Zu- / Wegfahrt Anlieferung
- Ein- und Zufahrt MIV / Velo
- Zugang Fussverkehr und Velo
- Abstellplätze Zweirad
- Anlieferung
- Verlängerung Eisenbahn (ausserhalb Perimeter BBP orientierend)
- Passerelle Fussgänger
- Bereich Rampe

### Umgebungsbereiche

- Anlieferung
- Umgebungsbereich 1 "Retention / Okkflächen"
- Umgebungsbereich 2 "Siedlungsrand"
- Hochstammbeplantzung (Lage und Anzahl schematisch)
- Baumhain (Lage und Anzahl schematisch)

### Orientierender Planinhalt

- Richtprojekt
- Retentionsfläche



# Bebauungsplan Hasenmoos Süd: Sonderbauvorschriften (SBV)

Gestützt auf § 65 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) erlässt die Gemeinde Rothenburg den „Bebauungsplan Hasenmoos Süd“ mit den folgenden Vorschriften:

## 1. Einleitende Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Bebauungsplan Hasenmoos Süd schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Firma Pistor AG an ihrem Standort in Rothenburg Station. Er sichert dies in Form einer hohen Bebauungs- und Freiraumqualität, einer guten Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie einer zweckmässigen Erschliessung. Er sichert weiter die Umsetzung des Richtprojektes der Cerutti Partner Architekten AG und der RAPP AG.

### Art. 2 Bestandteile

#### 1 Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan 1:1000
- Sonderbauvorschriften

#### 2 Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Die Richtprojekte Variante 1 und Variante 2 vom 19. Mai 2022
- Der Freiraumplan vom 19. Mai 2022
- Der Umweltverträglichkeitsbericht vom 19. Mai 2022
- Der Verkehrsbericht vom 19. Mai 2022
- Das Mobilitätskonzept vom 19. Mai 2022
- Das Retentionskonzept vom 19. Mai 2022

## 2. Baubereiche und Höhen

### Art. 3 Baubereiche und Nutzung

- 1 Die Baubereiche gemäss § 30 PBG definieren die mit Hochbauten bebaubaren Gebiete.
- 2 Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten gemäss PBG unter Einhaltung der notwendigen gesetzlichen Abstände zulässig.
- 3 Unterniveaubauten sind nur im Perimeter Unterniveaubauten zulässig. Davon ausgenommen sind allfällige örtlich definierte, aufs Minimum zu beschränkende, Fundamentbauten und notwendige Erschliessungsanlagen.
- 4 Vorspringende Gebäudeteile dürfen in Abweichung von § 30 Abs. 6 PBG nicht über die im Situationsplan definierten Baubereiche hinausragen.

- 5 Der Baubereich A dient einem Lager-, Umschlags- und Logistikbau mit den dazugehörigen Nutzungen und Geschossbauten sowie Aufenthaltsflächen und Restaurant für das Personal.
- 6 Der Baubereich B dient einem Verwaltungsbau mit Büronutzungen, Ausstellungsflächen, Aufenthaltsflächen und Restaurant für das Personal und den Abstellflächen für MIV und Velo.
- 7 Der Baubereich C dient einem Verbindungsbau zwischen den Baubereichen A und B. Der Verbindungsbau darf keine Hauptnutzflächen enthalten.
- 8 Die Baubereiche D und E dienen als Verbindungsbauten zwischen dem Baubereich A und den bestehenden Bauten im Areal WUZ-West und WUZ-Mitte, sowie einer allfälligen Rampenauffahrt.
- 9 Zwischen den Baubereichen A und B dürfen zwei Passerellen für Fussgänger erstellt werden. Diese dürfen überdacht werden. Die maximale Höhe der Passerellen (höchster Punkt der Passerelle) beträgt 552.00 m.ü.M.
- 10 Im Bereich Rampe darf eine Zufahrt zur Anlieferung einer zweiten Anlieferungsplattform innerhalb des Baubereiches D erstellt werden.
- 11 Technische Aufbauten sind im definierten Bereich Dachaufbauten zu erstellen und dürfen über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 4 hinausragen. Ausserhalb des Bereichs Dachaufbauten dürfen technische Aufbauten nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 4 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann Vorschriften zur Materialisierung und Gestaltung (z.B. Einhausungen) der Dachaufbauten erlassen.

Art. 4 Höhenmasse

Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelten folgende maximalen Höhenkoten (in m.ü.M.) je Baubereich:

A	B	C	D und E
556.24	555.20	537.00	543.00

**3. Gestaltung der Bauten**

Art. 5 Dachgestaltung

- 1 Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten.
- 2 Die Dächer sind extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.
- 3 Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien dürfen maximal 50 cm über die zulässige Höhenkote hinausragen.

- 4 Die zulässigen technischen Aufbauten gemäss Art. 3, Abs. 11 sind so auszugestalten, dass die Dachlandschaft als 5. Fassade möglichst wenig beeinträchtigt wird und eine sinnvolle extensive Begrünung möglich bleibt.

#### Art. 6 Gestaltungsgrundsätze

- 1 An die Gestaltung des Areals werden hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen zur Materialisierung und zur Gestaltung im Rahmen von Baubewilligungen.
- 2 Mit jedem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen. Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

### 4. Umgebungsgestaltung

#### Art. 7 Umgebung

- 1 Die Umgebung umfasst alle Flächen ausserhalb der Baubereiche. Sie beinhaltet die Umgebungsbereiche 1 und 2 sowie die Flächen der Anlieferung.
- 2 Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf den Freiraumplan vom 22. Oktober 2020. Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum (Hochstammbäume mind. 1.5 m Überdeckung) zur Verfügung haben. Die Bepflanzung hat zur ökologischen Aufwertung und zur Kühlung der Umgebung beizutragen.
- 3 Im Umgebungsbereich 1 «Retention/Ökoflächen» sind ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren. Retentionsmassnahmen sind naturnah zu gestalten.
- 4 Im Umgebungsbereich 2 «Siedlungsrand» sind Bepflanzungen vorzusehen. Im Westen sind Hochstammbäume zu pflanzen (mind. 16 Bäume mit Brusthöhendurchmesser bei Setzung von mind. 15 cm). Im Süden ist ein Baumhain zu pflanzen. Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen sind zu vermeiden. Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.
- 5 Die Anlieferungsflächen sind, mit Ausnahme wo Betonschleplatten erforderlich sind, mit sickerfähigem Belag auszugestalten.

## 5. Erschliessung und Parkierung

### Art. 8 Erschliessung

- 1 Die Erschliessung für die Anlieferung erfolgt über die im Bebauungsplan dargestellte Zufahrt. Die Erschliessung der Parkplätze für MIV und Velo erfolgt über die dargestellte «Ein- und Ausfahrt MIV/Velo».
- 2 Die Anlieferungsflächen dienen der Anlieferung sowie als Rettungszufahrten.

### Art. 9 Autoabstellplätze, Veloabstellplätze

- 1 Es dürfen maximal 207 Parkplätze erstellt werden. Davon sind 45 für Besucher vorzusehen.
- 2 Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 640 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.
- 3 Autoabstellplätze und Veloabstellplätze sind gedeckt innerhalb vom Baubereich B zu erstellen.

### Art. 10 Mobilitätskonzept

- 1 Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümer stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.
- 2 Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:
  - a) Ziele
  - b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
  - c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs, des Car-Sharings und der Bildung von Fahrgemeinschaften
  - d) Massnahmen und Art der Parkplatzbewirtschaftung
  - e) Monitoring/Controlling
- 3 Das Mobilitätskonzept und die Sicherstellung der Umsetzung, einschliesslich Monitoring/Controlling, sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen.

### Art. 11 Verkehrsaufkommen

- 1 Die maximalen ASP-Wegfahrten (Verkehrsaufkommen während der Abendspitzenstunde) betragen 73.

- 2 Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens während der ASP ist die Zählung der effektiven Fahrten massgebend. Die Zählung erfolgt nach den Vorgaben der zuständigen Stellen. Sie sind so vorzunehmen, dass geeignete Massnahmen abgeleitet werden können. Alle zwei Jahre, erstmals im Folgejahr nach Erstbezug sind der Bewilligungsbehörde die Auswertung der Zählung und bei Überschreitung der massgebenden ASP-Wegfahrten geeignete Massnahmen vorzulegen.
- 3 Die Grundeigentümer haben durch geeignete Massnahmen die verkehrsunabhängige Dosierung der Wegfahrten innerhalb des Bebauungsplanperimeters sicherzustellen.
- 4 Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Messungen und Massnahmen.
- 5 Ist die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrssystems nachweislich überschritten, sind auf Verlangen der zuständigen kantonalen Behörden die ASP-Wegfahrten gemäss Abs. 1 zu reduzieren. Zudem sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen. Die Kosten für die Massnahmen zur Reduktion der ASP-Wegfahrten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die Kosten für die Massnahmen am übergeordneten Verkehrssystem sind unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu verteilen.
- 6 Die zuständige kantonale Dienststelle kann weiterführende Massnahmen verlangen, damit der ÖV weitgehend störungsfrei zirkulieren kann.

#### Art. 12 Entsorgung

Die Entsorgung ist nach Möglichkeit innerhalb der bestehenden Infrastruktur zu realisieren. Ansonsten sind Anzahl und genaue Lage im Baugesuchsverfahren aufzuzeigen.

## 6. Umwelt

#### Art. 13 Lärmschutz

- 1 Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die massgebenden Planungsgrenzwerte gemäss Art. 7, Art. 29 und Anhang 6 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.
- 2 Die Deckenunterschichten im Verladebereich sind, im erforderlichen Umfang, lärmabsorbierend zu verkleiden.

#### Art. 14 Energie und Nachhaltigkeit

- 1 Die notwendige Energieerzeugung für Elektrizität, Kälte, Wärme und Lüftung ist autonom auf den Arealen der Pistor AG zu realisieren.
- 2 Für die Wärmeerzeugung dürfen keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

- 3 Die gebäudetechnischen Anlagen sind in ein Wärmerückgewinnungsnetz zu integrieren.
- 4 Für Kälteanlagen sind ausschliesslich natürliche Kältemittel (z.B. CO<sub>2</sub>, NH<sub>3</sub>) einzusetzen.

Art. 15 Retention

Es sind ausreichend Retentionsmassnahmen auszubilden. Offene und unterirdische Retentionen sind zulässig.

## 7. Schlussbestimmungen

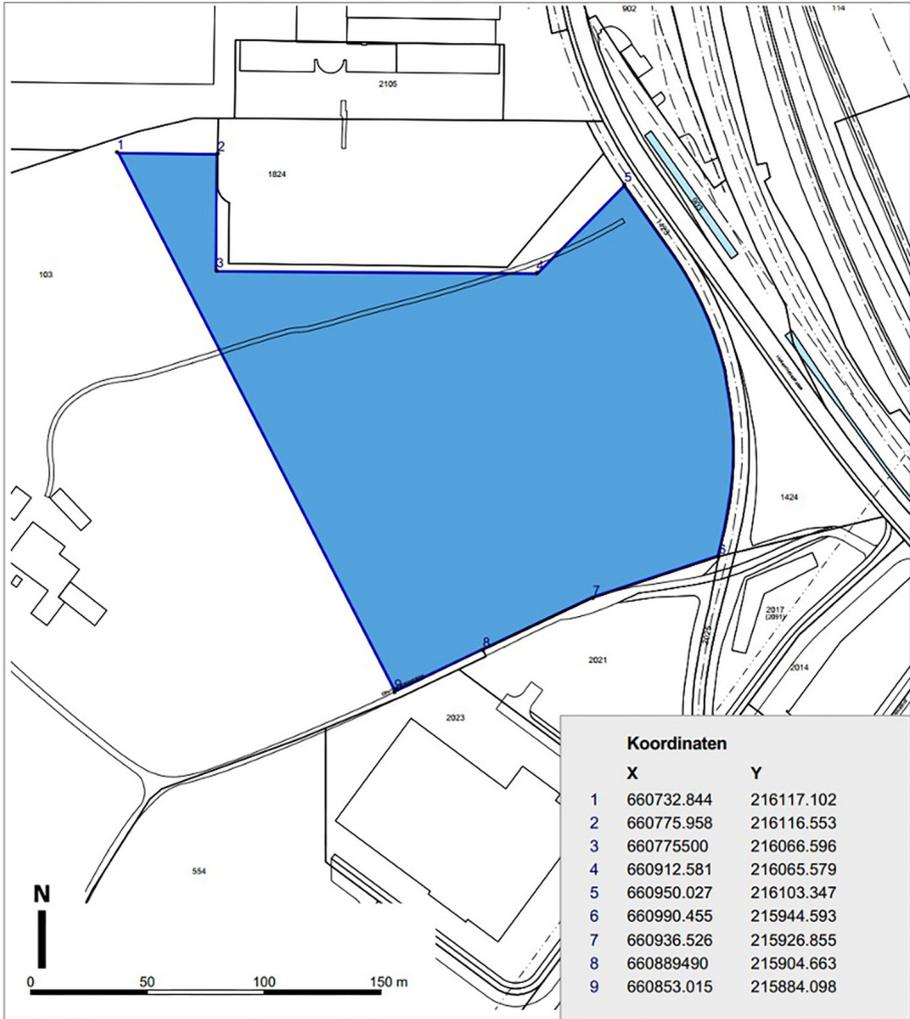
Art. 16 Etappierung

- 1 Die Bauten können in Etappen realisiert werden. Die Umgebungsgestaltung ist auf die jeweiligen Bauetappen abzustimmen.
- 2 Nicht benötigte Flächen müssen bis zur Realisierung der Bauten landwirtschaftlich oder als Ökoflächen genutzt werden.

Art. 17 Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt, mit der Ausnahme keine Erhöhung der Gesamthöhe verbunden ist und dadurch eine klare gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.

# Zonenplan: Teiländerung Hasenmoos Süd



## Verbindlicher Planinhalt

- Einzungung von der Landwirtschaftszone (LW), ES III in die Arbeitszone B, ES IV
- Bebauungsplanpflicht

## Orientierender Planinhalt

- Gewässer

# Übersicht über alle Dokumente zum Bebauungsplan und zur Teilrevision der Ortsplanung

Die nachfolgenden Dokumente können bei der Gemeinde Rothenburg, Schalter Öffentliche Infrastruktur (2.OG) eingesehen werden.

1. Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Mai 2022
2. Teilzonenplan Hasenmoos Süd vom 19. Mai 2022
3. Bebauungsplan Hasenmoos Süd
  - 3.1. Bebauungsplan Hasenmoos Süd, Sonderbauvorschriften vom 19. Mai 2022
  - 3.2. Bebauungsplan Hasenmoos Süd, Plan 1:1'000 vom 19. Mai 2022
4. Richtprojekte
  - 4.1 Richtprojekt Variante 1, zweistöckiger Verlad vom 19. Mai 2022
  - 4.2 Richtprojekt Variante 2, einstöckiger Verlad vom 19. Mai 2022
5. Freiraumplan 1:500 vom 19. Mai 2022
6. Verkehr
  - 6.1 Verkehrsgutachten Bebauungsplan Hasenmoos Süd vom 19. Mai 2022
  - 6.2 Mobilitätskonzept Pistor Rothenburg vom 19. Mai 2022
  - 6.3 Vereinbarung über die 3-jährige Testphase eines öffentlichen Busbetriebs zwischen dem Verkehrs-Club der Schweiz (VCS), der Einwohnergemeinde Rothenburg und der Pistor AG vom 19. Januar 2023
7. Umwelt
  - 7.1 Umweltverträglichkeitsbericht, Bebauungsplan Hasenmoos Süd, Erweiterung WUZ West vom 19. Mai 2022
  - 7.2 Anhang zum Umweltverträglichkeitsbericht, Neubau Warenumschlagzentrum vom 19. Mai 2022
  - 7.3 Retentionskonzept vom 19. Mai 2022
  - 7.4 Bodengutachten – Beurteilung Fruchtfolgefleichen vom 6. Juli 2020
  - 7.5 Formular Fruchtfolgefleichen vom 22. Oktober 2020
  - 7.6 Begleitbericht zur Beanspruchung der Fruchtfolgefleichen, Variantenstudium und Standortwahl vom 19. Mai 2022
8. Gefahrenkarte
  - 8.1 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Bericht vom 30. September 2021
  - 8.2 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Intensitätskarte 0-30 Jahre vom 30. September 2021
  - 8.3 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Intensitätskarte 30-100 Jahre vom 30. September 2021

- 8.4 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Intensitätskarte 100-300 Jahre vom 30. September 2021
- 8.5 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Plan Gefährdung durch Wasserprozesse vom 30. September 2021
- 8.6 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Plan Synoptische Gefahrenkarte vom 30. September 2021
- 8.7 Gefahrenkarte Rothenburg, Ergänzung Wahlige, Schutzdefizitkarte vom 30. September 2021
- 9. Vorprüfungsbericht
  - 9.1 Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2022
  - 9.2 Beilagen zum Vorprüfungsbericht vom 17. Februar 2022
  - 9.3 Beurteilung des Umweltverträglichkeitsberichts vom 18. August 2021
- 10. Mitwirkungsbericht vom 19. Mai 2022
- 11. Flyer
- 12. Modellfotos

# Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) sowie der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung zu?



GEMEINDE ROTHENBURG

## Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung vom 12. März 2023

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) sowie der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung zu?	Antwort:  <hr/>
--	-----------------------

## Empfehlung an die Stimmberechtigten

Der Gemeinderat, die Controlling-Kommission und die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität empfehlen den Stimmberechtigten wie folgt zu stimmen:

**JA** zum Bebauungsplan Hasenmoos Süd (Pistor AG) und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung.