



Raum und Wirtschaft (rawi)

Murbacherstrasse 21
6002 Luzern
Telefon +41 41 228 51 83
rawi@lu.ch
www.rawi.lu.ch

Per E-Mail
Gemeinderat Rothenburg

Luzern, 30. Januar 2023 WB/JAD
2022-739

Gemeinde Rothenburg, Bebauungsplan Station West, 2022

Vorprüfungsbericht

gemäss §§ 12 und 19 des Planungs- und Baugesetzes

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 18. November 2021 und vom 19. Oktober 2022 ersuchen Sie um die erneute Vorprüfung des Bebauungsplans Station West. Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) nahm zum Bebauungsplan Station West mit Vorprüfungsbericht vom 18. Februar 2015 zum ersten Mal Stellung und beurteilte die Vorlage als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig. Die Unterlagen wurden in der Zwischenzeit gestützt auf den Vorprüfungsbericht sowie in Abstimmung mit Infrastrukturprojekten (Ausbau Bahnhof und Busbahnhof Rothenburg) überarbeitet. Sie liegen nun zur abschliessenden Vorprüfung vor. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1 Ausgangslage

Auf den Parzellen Nrn. 73, 74, 106 und 1830, GB Rothenburg, beabsichtigen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer auf einer Fläche von rund 7'800 m² die Realisierung von Mischnutzungen südwestlich vom Bahnhof Rothenburg. Geplant werden vier Neubauten mit Gewerbe, Dienstleistungen, Büros und Wohnungen. Die Planung stützt sich auf das Richtprojekt vom 21. Juli 2022 und nimmt Bezug auf die aktuell laufenden Transformationen im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Rothenburg: Eröffnung Autobahnanschluss (2011), Ansiedlung neuer Firmen, Umbau des Bahnhofs Rothenburg mit Ausbau Bushub (in Projektierung) und Genehmigung des Bebauungsplans Station Ost (2018). Mit dem vorliegenden Bebauungsplan Station West sollen die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Richtprojekts vom 21. Juli 2022 «Station West» geschaffen werden.

2 Beurteilungsdokumente

Im Anhang sind die zur Prüfung eingereichten Dokumente aufgeführt.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Revision genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3 Prüfverfahren

Folgende, von der Dienststelle rawi zur Vernehmlassung eingeladenene Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststellen Landwirtschaft und Wald (Iawa),
- Verkehr und Infrastruktur (vif),
- Umwelt und Energie (uwe),
- Bundesamt für Strassen (ASTRA), Filiale Zofingen,
- Regionaler Entwicklungsträger (RET) LuzernPlus.

An der Bereinigungsbesprechung vom 22. März 2022 wurde das Vernehmlassungsergebnis mit der Gemeinde besprochen und offene Fragen wurden geklärt. In Absprache mit der Gemeinde wurden die Unterlagen von der Gemeinde bereinigt. Am 20. Mai 2022 fand eine weitere Besprechung zur Bereinigung der Vorlage statt. Der vorliegende Prüfbericht basiert auf den bereinigten Unterlagen gemäss Auflistung im Anhang.

Für die nicht erledigten Vorbehalte und Anträge kann der erforderliche Überprüfungs- und Anpassungsbedarf der Ziffer B. entnommen werden.

B. BEURTEILUNG

1 Würdigung des Richtprojekts

Insgesamt ist es der Grundeigentümerschaft gelungen, eine überzeugende städtebauliche Lösung vorzulegen, welche den verkehrlichen, freiräumlichen und umweltrechtlichen Einschränkungen des Gebiets gerecht wird. Besonders begrüssenswert ist die sorgfältige Freiraum- und Siedlungsrandgestaltung durch einheimische Pflanzenarten am Bauzonenrand. Die Neubauten sowie die geplanten Erdgeschossnutzungen ermöglichen zusammen mit dem gegenüberliegenden Bebauungsplan Station Ost eine bessere Adressierung des Bahnhofs Rothenburg und somit des kantonalen ESP. Das Richtprojekt wird daher unterstützt.

2 Übergeordnete Rahmenbedingungen

2.1 Kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015 (KRP)

Der Bebauungsplanperimeter Station West befindet sich innerhalb des kantonalen ESP Rothenburg. Gemäss Koordinationsaufgabe (KA) S6-1 des KRP ist im ESP Rothenburg folgendes Nutzungsprofil festgelegt: Primär Industrie, Gewerbe und Logistik, sekundär Büro und Dienstleistungen. Im Bebauungsplan beträgt der minimale Gewerbeanteil gemäss Anhang 4 der Sonderbauvorschriften (SBV) rund 55 % der Bruttogeschossfläche. Wohnnutzungen sind gemäss Art. 6 Abs. 2 SBV räumlich auf die Baubereiche A1, B1, C1 und D1 begrenzt. Der Bebauungsplanperimeter weist eine im Verhältnis zum gesamten ESP-Gebiet bescheidene Grösse auf (<1 % der ESP-Gesamtfläche), folglich ist die geplante Wohnnutzung für den ESP Rothenburg von untergeordneter Bedeutung. Zudem spricht die Lage in direkter Bahnhofsnähe raumplanerisch nicht gegen die Erstellung von Wohnnutzungen. Die Vorgaben der KA S6-1 des KRP sind somit erfüllt.

2.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Gemäss Verkehrsgutachten vom 28. September 2022 wird der Bebauungsplanperimeter dem Standorttyp C gemäss Parkplatzreglement der Gemeinde Rothenburg vom 24. November 2008 zugeordnet. Die Anzahl Parkplätze für Mitarbeitende und Kundschaft werden gegenüber dem Normbedarf auf 60 % reduziert, sodass gemäss Art. 11 Abs. 4 SBV maximal 124 Parkplätze zu erstellen sind. Dadurch ist gemäss Verkehrsgutachten mit 53 Fahrten in der Abendspitzenstunde zu rechnen. Zudem ist gemäss Art. 12 SBV mit jedem Baugesuch ein Mobilitätskonzept einzureichen. Die Dienststellen vif und rawi sowie das Bundesamt für Strassen ASTRA stimmen diesen Massnahmen zu.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Der RET LuzernPlus weist darauf hin, dass der Richtwert von 300 m² für Verkaufsnutzungen des täglichen und häufigen periodischen Bedarfs in den Arbeitszonen gemäss regionalem Teilrichtplan Detailhandel bereits in Art. 6 SBV geregelt werden könnte. Gemäss Art. 6 Abs. 1 SBV sind «übrige Verkaufsnutzungen» auf 15 % der Nutzflächen Gewerbe begrenzt. Die Bestimmung ist allerdings nicht eindeutig. Wir verstehen sie so: 15 % der Gewerbenutzflächen sind für «übrige Verkaufsflächen» vorgesehen (gemäss VSS, wobei unklar ist, welche VSS-Norm massgebend ist), 85 % der Flächen sind als Gewerbe zu nutzen. Weiter wird in Satz eins eine andere Bezugsgrösse («Nutzfläche») verwendet als in Satz zwei («Verkaufsflächen»). Gestützt auf die Flächenangaben des Anhangs 4 SBV wäre daher von einer maximalen Hauptnutzfläche für Verkaufsnutzungen von 241 m² auszugehen, was den Vorgaben des regionalen Teilrichtplans Detailhandel entsprechen würde. Ob diese Interpretation richtig ist, können wir aber aufgrund der unklaren Formulierung nicht abschliessend beurteilen.

Vorbehalt: Die Bestimmung ist zu präzisieren und die Formulierung ist so anzupassen, dass die Vorgaben des regionalen Teilrichtplans Detailhandel jederzeit und eindeutig eingehalten werden.

2.4 Verhältnis zur Grundnutzung

Der Bebauungsplanperimeter wird der dreigeschossigen Arbeits-/Wohnzone (Ar-W3) zugeordnet. Gemäss Anhang 4 SBV ermöglicht der Bebauungsplan im Ergebnis eine Verdoppelung der heute gemäss Grundnutzung maximal zulässigen Ausnützungsziffer (AZ) gegenüber der Regelbauweise (BZR: 0.7; Bebauungsplan: 1.5). Wir weisen die Gemeinde auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung im Urteil 1C_398/2021 vom 8. November 2022 hin, wonach die Abweichung in der Sondernutzungsplanung von der Grundnutzung nicht beliebig gross sein kann. Es besteht deshalb ein gewisses Rechtsrisiko, das aber im Ermessen der Gemeinde liegt. Denn die vorgenommene bauliche Verdichtung ist in Bahnhofsnähe und innerhalb des kantonalen ESP raumplanerisch zweckmässig.

2.5 Freiräume und Spielplätze

Gemäss Raumplanungsbericht verunmöglicht die Grösse der Freiräume die zweckmässige Erstellung von Spielplätzen. Zudem richten sich die geplanten Wohnnutzungen aufgrund der Lage im ESP-Gebiet nicht an Familien. Stattdessen sollen Ersatzabgaben gemäss § 159 PBG entrichtet werden. Die Begründung ist nachvollziehbar, dem Vorgehen stimmen wir zu.

3 Situationsplan und Schnittplan

Wir haben zum Situationsplan und zum Schnittplan folgende Anträge:

- Neben den maximalen Höhenkoten sind im Plan (Situationsplan und Schnittplan) auch die minimalen Höhenkoten einzutragen.
- Die Besucherparkplätze sind in der Legende zu ergänzen.

4 Sonderbauvorschriften

Zu den SBV haben wir folgende Anträge:

Art. 1 Geltungsbereich

Absatz 1, Satz 2: Gemäss der Bestimmung haben Elemente ausserhalb des Perimeters orientierenden Charakter. Im Plan sind dann allerdings verbindliche Elemente innerhalb des Perimeters gemäss Planlegende als «orientierend» qualifiziert, z.B. die Freihaltefläche zur Abstimmung mit dem kommunalen Strassenprojekt. Im Zusammenspiel von SBV und Plan führt das zu Unklarheiten, daher beantragen wir, Satz 2 ersatzlos zu streichen.

Absatz 2: Für die bessere Abstimmung von Situationsplan und Vorschriften ist in beiden Dokumenten dieselbe Bezeichnung zu verwenden. Absatz 2 ist demnach wie folgt umzuformulieren: *«Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann die geplante Grundstücksmutation in Zusammenhang mit dem Vollausbau des Bus-Bahnhofs resp. der Hasenmoosstrasse vollzogen werden. Dafür ist im Situationsplan die «Freihaltefläche zur Abstimmung mit dem kom. Strassenprojekt» definiert. ~~Die Fläche ist zur Koordination und Abstimmung mit dem kommunalen Strassenprojekt vorgesehen.~~*

Art. 2 Bestandteile

Absatz 1, lit. c: Die Anhänge sind Teil der Sonderbauvorschriften, weshalb sie hier nicht explizit zu nennen sind.

Art. 3 Ausnahmen

Absatz 2: Die Ausführungen in diesem Absatz gelten ohnehin, da mit dem Bebauungsplan Abweichungen von der Grundnutzung verbunden und zulässig sind. Der Absatz ist ersatzlos zu streichen. Wir verweisen in diesem Zusammenhang zudem auf unsere Ausführungen unter Kapitel B./2.4. zur Abstimmung des Bebauungsplans auf die Grundnutzung hinsichtlich zulässiger Dichte.

Art. 5 Baubereiche allgemein

Absatz 2, «Baulinie 1»: Der Begriff «Baulinie mit Alignmentpflicht» ist im Kanton Luzern nicht gebräuchlich. Wir verstehen die Baulinie als «Pflichtbaulinie» ohne Spielraum. Wir beantragen, in Art. 5 Abs. 2 diesen Begriff zu verwenden. Dasselbe gilt für alle weiteren Stellen in den Planungsunterlagen, wo der Begriff «Alignmentpflicht» verwendet wird (z.B. Art. 5 Abs. 5).

Art. 6 Zulässige Nutzungen

Die Bestimmung ist gemäss den Ausführungen in Ziffer 2.3 anzupassen.

Art. 7 Gebäudeflächen, Höhenkoten

Absatz 4: Der zweite Satz ist unklar formuliert. Wir gehen davon aus, dass jede Anlage um das Mass der Überschreitung, mindestens jedoch um 1 Meter, zurückversetzt werden muss. Die Bestimmung ist umzuformulieren.

Art. 11 Erschliessung und Parkierung allgemein

Absatz 2: Die Formulierung ist sprachlich unglücklich gewählt, weshalb wir folgende Formulierung beantragen: «Über den Freiraum-Typ 2 sind maximal zwei Einfahrten und drei Ausfahrten ab der respektive auf die Hasenmoosstrasse zulässig.»

Art. 16 Freiraumtyp 2 (Gebäudevorplatz, Parkplatz)

Der Freiraumtyp 2 dient gemäss Richtprojekt dem Zugang des Areals für Velofahrende und Fussgängerinnen und Fussgänger. Das geht aus Art. 16 SBV nicht hervor. In der Bestimmung fehlt zudem eine Regelung, wonach dieser Freiraumtyp für den Fuss- und Veloverkehr tauglich zu gestalten ist. Wir beantragen deshalb, diese Bestimmung zu ergänzen.

Art. 19 Energiekonzept

Absatz 2: Wir beantragen, den Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser wann immer möglich vollständig mit erneuerbarer Energie zu decken. Wir schlagen sinngemäss folgende Formulierung vor: *«Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich vollständig, mindestens aber zu 75 %, mit erneuerbarer Energie zu erzeugen.»*

Art. 21 Archäologie

Satz 2 ist wie folgt umzuformulieren: «[...] Die Kantonsarchäologie ist im Baubewilligungsverfahren frühzeitig [...]».

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Station West kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass sie unter Beachtung der zuvor angeführten Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

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

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Bereich Recht

Kopie an (inkl. Beilagen):

- GKS Architekten Generalplaner AG, Winkelriedstrasse 56, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Bundesamt für Strassen ASTRA, Filiale Zofingen, Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen
- Regionaler Entwicklungsträger LuzernPlus, Bahnhofsstrasse 3a, 6030 Ebikon

ANHANG GEPRÜFTER PLANUNGSINSTRUMENTE

Folgende Planungsinstrumente wurden vorgeprüft:

- Situationsplan (1:500), Entwurf vom 21. Juli 2022;
- Schnitte (1:500), Entwurf vom 21. Juli 2022;
- Sonderbauvorschriften, Entwurf vom 28. September 2022.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht vom 27. Oktober 2022
- Sonderbauvorschriften mit Korrigenda, Entwurf vom 28. September 2022;
- Freiraumkonzept EG vom 22. September 2022;
- Freiraumkonzept DG vom 22. September 2022;
- Freiraumkonzept Schnitte vom 22. September 2022;
- Leitbild Architektur vom 28. September 2022;
- Leitbild Freiraum vom 22. September 2022;
- Verkehrsgutachten vom 28. September 2022;
- Verkehrstechnisches Gutachten vom 27. Juli 2017;
- Lärmschutz-Gutachten vom 25. Oktober 2021;
- Richtprojekt A3 vom 21. Juli 2022;
- Richtprojekt Plakat vom 21. Juli 2022;
- Studienauftrag Rothenburg Station, ohne Datum;
- Schlussbericht des Beurteilungsgremiums Studienauftrag Rothenburg Station vom 4. Februar 2014;
- Umbau Bahnhof Rothenburg Station, Situation (1:200) Oberfläche Bushub West und Hasenmoosenstrasse vom 29. Januar 2021;
- Umbau Bahnhof Rothenburg Station, Situation (1:200) Signalisation + Markierung Bushub West und Hasenmoosenstrasse vom 29. Januar 2021;
- Umbau Bahnhof Rothenburg Station, Strategieplan (1:200) Oberfläche bei Veränderung auf Parz. 106 Bushub West und Hasenmoosenstrasse vom 14. Juli 2022;
- Umbau Bahnhof Rothenburg Station, Strategieplan (1:200) Schleppkurve Fahrbeziehung D alle Schleppkurven vom 14. Juli 2022;
- Umbau Bahnhof Rothenburg Station, Strategieplan (1:200) Schleppkurve Fahrbeziehung D alle Schleppkurven vom 14. Juli 2022;
- Umbau Bahnhof Rothenburg Station, Strategieplan (1:200) Schleppkurve Wegfahrt Fahrbeziehung D Gelenkbus vom 31. Mai 2022.