



GEMEINDE ROTHENBURG

# BOTSCHAFT

ZUR GEMEINDEABSTIMMUNG  
VOM SONNTAG, 22. OKTOBER 2023

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION DER  
ORTSPANUNUNG (HAUS & HOF HERMOLINGEN)

BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN  
ROTHENBURG STATION WEST





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER</b>	<b>3</b>
Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen)	3
Beschlussfassung über den Bebauungsplan Rothenburg Station West	5
<b>BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION DER ORTSPLANUNG (HAUS &amp; HOF HERMOLINGEN)</b>	<b>8</b>
Ausgangslage	8
Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundsätze	9
Richtprojekt	14
Interessenabwägung und Bedarfsnachweis	16
Teilrevision der Ortsplanung	17
Verfahren	19
Einbezug der Kommissionen	21
Empfehlung und Antrag des Gemeinderats	22
Übersicht über alle Dokumente zur Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen)	24
Abstimmungsfrage	25
<b>BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ROTHENBURG STATION WEST</b>	<b>26</b>
Ausgangslage	26
Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundsätze	30
Richtprojekt	32
Bebauungsplan	35
Verfahren	39
Einbezug der Kommissionen	41
Empfehlung und Antrag des Gemeinderats	42
Bebauungsplan Rothenburg Station West: Situationsplan	44
Bebauungsplan Rothenburg Station West: Schnitte	45
Bebauungsplan Rothenburg Station West: Sonderbauvorschriften (SBV)	46
Übersicht über alle Dokumente zum Bebauungsplan Rothenburg Station West	62
Abstimmungsfrage	64

## *Titelbild*

Flugaufnahme von Rothenburg Station in Richtung Rothenburg Zentrum (2023)

Die Akten zur Gemeindeabstimmung liegen im Sinne von § 22 Abs. 1 des Stimmrechtsgesetzes des Kantons Luzern während zweier Wochen vor der Gemeindeabstimmung (9. - 20. Oktober 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).

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



Teilrevision Ortsplanung  
Haus & Hof Hermolingen



Bebauungsplan Rothenburg  
Station West

## Abstimmungsempfehlung

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

**JA** zur Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) und

**JA** zum Bebauungsplan Rothenburg Station West

## FÜR EILIGE LESERINNEN UND LESER

### Beschlussfassung über die Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen)

Seit 1938 besteht in Rothenburg das landwirtschaftliche Alterswohnheim Hermolingen. Es wurde gegründet mit dem Ziel, für kranke und pensionierte landwirtschaftliche Dienstboten (Knechte) ein Asyl zu schaffen. Inzwischen steht das Haus & Hof Hermolingen auch «nicht landwirtschaftlichen» Bewohnenden zur Verfügung. Es ist eine wichtige und einzigartige Institution für Rothenburg und den Kanton Luzern. Massgebend für diese Institution ist die Nähe zur Landwirtschaft, so wie sie heute schon besteht. Damit das Haus & Hof Hermolingen für die nächsten Jahrzehnte erfolgreich wirtschaften und sich weiterentwickeln kann, ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnheims geplant. Diese ermöglicht einen zeitgemässen Ausbaustandard wie auch die notwendige Qualität der Betreuung sowie genügend Platz und Komfort für die Bewohnenden, wobei die Zimmeranzahl für Bewohnende beibehalten wird.

Damit eine hohe Qualität der Erweiterung und Umgestaltung des Areals gewährleistet ist, führte die Stiftung Haus & Hof Hermolingen im Jahr 2021 einen Projektwettbewerb durch. Dieser folgte den Bedingungen gemäss Raumprogramm und Finanzierungsgrundlagen der Stiftung Haus & Hof Hermolingen sowie ortsbaulichen und raumplanerischen Kriterien. Ebenfalls wurden die Erschliessungs- und Verkehrssituation im Programm berücksichtigt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs ist Grundlage für die Auscheidung einer Zone für öffentliche Zwecke (OE) mit klar auf das Projekt zugeschnittenen Bestimmungen im Rahmen einer Teilrevision der Ortsplanung.

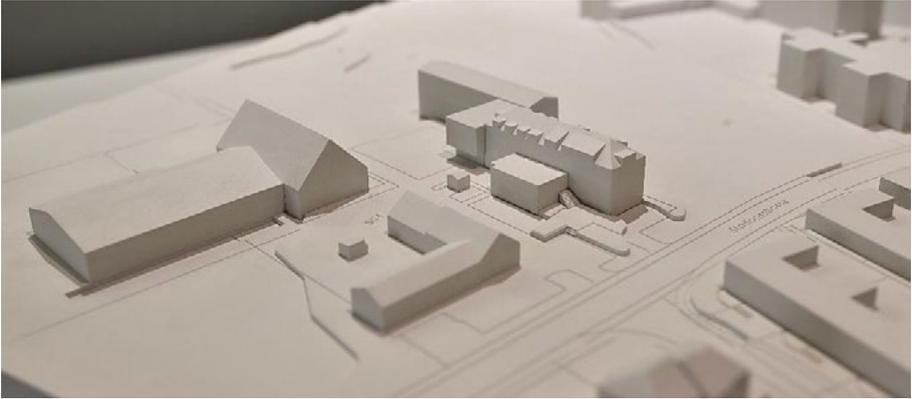
#### **Zone für öffentliche Zwecke**

Unter Berücksichtigung aller übergeordneten Interessen und Rahmenbedingungen wird die Teilparzelle Nr. 534, Grundbuch Rothenburg, der Zone für öffentliche Zwecke (OE) zugewiesen. Die Teilzonenplanänderung ermöglicht es, das Gebiet mit einer qualitativ wertvollen und zweckmässigen Dichte zu überbauen. Damit wird dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, künftig möglichst wenig Kulturland zu überbauen, trotz Einzonung Rechnung getragen. Für eine hochwertige Gestaltung des Siedlungsrandes wurde ein Umgebungsplan erarbeitet, welcher den aktuellen Anforderungen an die Eingliederung in Landschaft und Biodiversität gerecht wird.

#### **Richtprojekt**

Das Richtprojekt, welches gestützt auf das Siegerprojekt der Cerutti Partner Architekten AG, Rothenburg konkretisiert wurde, zeichnet sich durch einen zweigeschossigen, gegenüber dem Bestand zurückhaltenden Anbau aus. Durch die längliche Bauweise gliedert sich der Anbau in das bestehende Hofensemble und dessen Umgebung ein.

Verschiedene Verweilorte rund um den Hof und die Gartenanlagen ergänzen den Anbau und fügen sich nahtlos in die landwirtschaftliche Umgebung ein.



*Abb. 1: Modellfoto Bestand mit Richtplanvolumen*

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

Die Teilzonenplanänderung Haus & Hof Hermolingen ermöglicht einerseits die Erweiterung des bestehenden Betriebs und sichert andererseits die nötige Qualität in Architektur, Umgebung, Erschliessung und Freiraum. Die Gemeinde Rothenburg stellt mit der vorliegenden Entwicklung den langfristigen Erhalt einer wichtigen Institution sicher.

Die raumplanerischen Zielsetzungen werden erfüllt. Mit der Erhaltung und Erweiterung eines bestehenden Betriebs und dem auf das Minimum reduzierten Flächenbedarf entspricht die Planung den Zielen des Gemeinderats.

**Der Gemeinderat beantragt, der Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) zuzustimmen.**

# Beschlussfassung über den Bebauungsplan Rothenburg Station West

Das Gebiet Rothenburg Station hat sich mit Ausnahme des Bahnhofareals im Laufe der letzten 40 Jahre stark entwickelt. Rothenburg gilt gemäss kantonalem Richtplan (S6-1) als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Arbeitsgebiete. Mit der Eröffnung des Autobahnanschlusses A2 im Jahr 2011 hat das Gebiet zusätzlich an strategischer Bedeutung gewonnen. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Ansiedlung neuer Firmen auf der Ostseite der Bahngelände und dem Umbau des Bahnhofs bietet dies eine grosse Chance, den Transformationsprozess aktiv zu gestalten und für das Gebiet Rothenburg Station eine zeitgemässe Identität zu entwickeln.

## Bauzone

Das Bebauungsplangebiet befindet sich aktuell in der 3-geschossigen Arbeits-/ Wohnzone. Den zusätzlichen Flächenbedarf für Infrastrukturbauten für Bahn, Bus und Strasse sind den Grundeigentümerschaften des Bebauungsplanperimeters entzogen und abgegolten worden. Mit dem Ziel des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, künftig möglichst wenig Kulturland zu überbauen, wurden auf zusätzliche Einzonungen in der Bereinigungsphase des Bebauungsplans 2021/2022 bewusst verzichtet. Somit sind die gut geeigneten Fruchtfolgeflächen in ihrem bisherigen Ausmass gesichert.

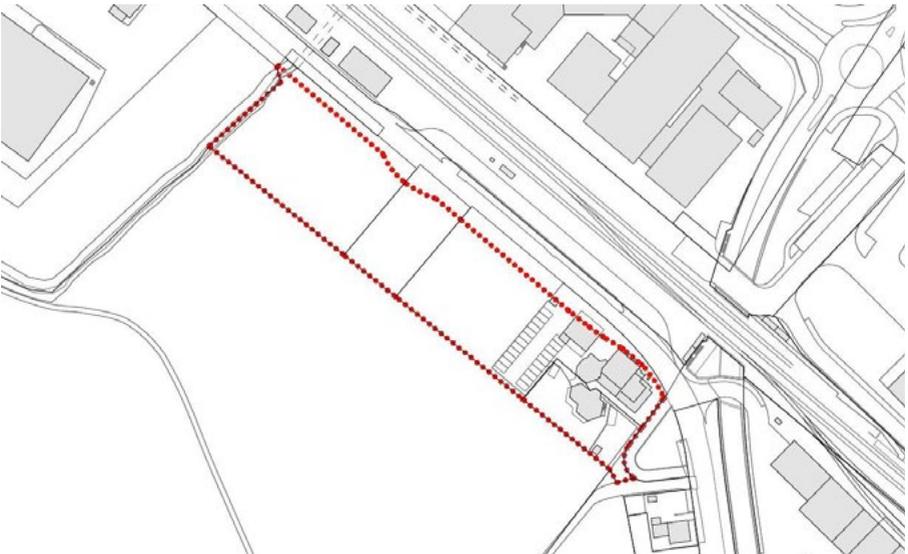


Abb. 2: Bereinigter Perimeter Bebauungsplan

## Testplanungsverfahren

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Auftrag der Gemeinde Rothenburg und den Grundeigentümern ein Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Das Verfahren umfasste den Teil Ost wie auch den Teil West des Bahnhofsareals. Das Projekt der GKS Architekten Generalplaner AG wurde von der eingesetzten Jury als bester Entwurf zur Weiterbearbeitung vorgeschlagen. Der westliche Teil musste aufgrund von Bereinigungen im Umfeld des Bahnhofs, Teilzonenplan Gewässer, Ausbau Bahn und Bus, zurückgestellt werden und liegt nun als bereinigtes Richtprojekt vor. Dieses Richtprojekt bildet die Basis für den vorliegenden Bebauungsplan.

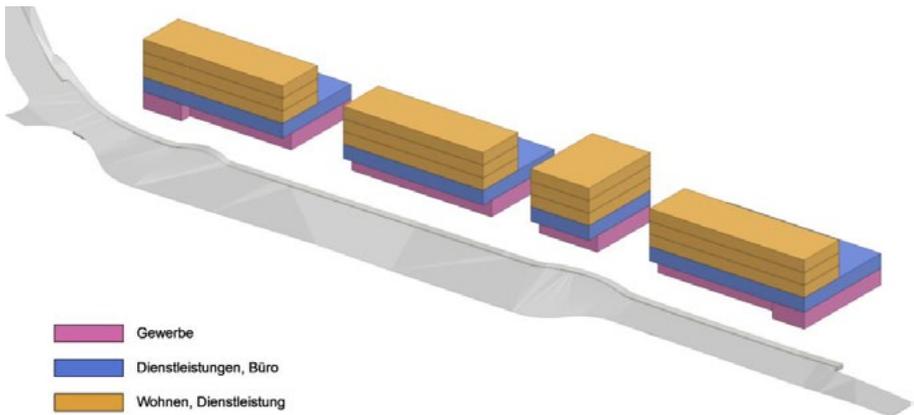


Abb. 3: Richtprojekt (Volumensetzung und Nutzungen)

## Bebauungsplan

Das aus dem Wettbewerbsverfahren vorliegende Richtprojekt wurde adaptiert und auf die neue Bautiefe, die neuen Anforderungen der Raumplanung und den Anforderungen aus dem Mitwirkungsverfahren angepasst und revidiert. Der Bebauungsplan sieht eine Mischnutzung aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnungen vor, welche eine für den Standort mit Entwicklungsschwerpunkt verträgliche Dichte aufweist.

Das Richtprojekt wie auch der Bebauungsplan wurden so angelegt, dass die Baubereiche A, B, C und D in Etappen realisiert werden können. Innerhalb der einzelnen Baubereiche sind jedoch keine Etappierungen zulässig. Damit wird die gewünschte Dichte am ESP unterstützt.

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

Der Bebauungsplan Rothenburg Station West schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene räumliche Entwicklung des strategisch wichtigen Areals beim Bahnhof Rothenburg Station. Dabei berücksichtigt er die Vorgaben der kantonalen Richtplanung zum Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Rothenburg Station und formuliert ein verbindliches Regelwerk zur Sicherstellung von städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten.

Die raumplanerischen Zielsetzungen werden erfüllt. Der Bebauungsplan Rothenburg Station West definiert die notwendigen Rahmenbedingungen für Erschliessung, Verkehr, bauliche Nutzung und Freiräume. Er sichert eine hohe Qualität und entspricht somit den Zielen des Gemeinderats.

**Der Gemeinderat beantragt, dem Bebauungsplan Rothenburg Station West zuzustimmen.**

# BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DIE TEILREVISION DER ORTSPLANUNG (HAUS & HOF HERMOLINGEN)

## Ausgangslage

### Anlass der Planung

Die Stiftung Haus & Hof Hermolingen betreibt an ihrem Standort Hermolingen ein landwirtschaftliches Wohnheim, mit dem Ziel, kranken und alten Männern eine geeignete Beherbergung zu ermöglichen. Damit das Haus & Hof Hermolingen für die nächsten Jahrzehnte erfolgreich wirtschaften und sich weiterentwickeln kann, ist eine Erweiterung des bestehenden Wohnheims geplant. Dies ermöglicht einen zeitgemässen Ausbaustandard wie auch die notwendige Qualität der Betreuung sowie genügend Platz und Komfort für die Bewohnenden.

### Angestrebte Entwicklung

Die vorliegende Teiländerung des Zonenplans der Gemeinde Rothenburg umfasst den südlichen Teil der Freifläche Hermolingen (Parzelle Nr. 534, Grundbuch Rothenburg), mitten in Rothenburg. Konkret geht es um die Einzonung der bestehenden Nutzungen in die Zone für öffentliche Zwecke, sodass eine Erweiterung und Umgestaltung des Areals möglich ist.

Seit der letzten umfassenden Sanierung im Jahr 1997 stehen neben dem Neubau auch Erneuerungs- und Sanierungsmassnahmen an der Gebäudehülle, in den Gebäudetechnikanlagen und im Ausbau an. Dabei soll der Standard für die Bewohnenden und die Mitarbeitenden angepasst werden (grössere Zimmer mit eigener Nasszelle, Ausbau der Gemeinschaftsräume sowie der Infrastruktur- und Verwaltungsräume). Die Zimmeranzahl wird beibehalten oder kann allenfalls zu einem späteren Zeitpunkt angehoben werden. Das Heim soll auch nach dem Umbau dem gleichen Segment an Bewohnern zur Verfügung stehen und weiterhin mit vergleichsweise günstigen Taxen eine gute Alternative zu anderen Wohnheimen und Pensionen darstellen.

Eine Erweiterung des bestehenden Wohnheims ist gestützt auf Art. 37a des Raumplanungsgesetzes (RPG) und Art. 43 der Raumplanungsverordnung (RPV) in der Landwirtschaftszone nicht möglich. Zudem wäre ein Ersatzneubau nur mit weniger Fläche als heute realisierbar. Aufgrund des erforderlichen Bedarfs und der vorgenannten gesetzlichen Rahmenbedingungen hat sich die Stiftung Haus & Hof Hermolingen deshalb für die vorliegende Teilrevision entschieden.

Der Gemeinderat Rothenburg hat bereits einem Anschluss des Erweiterungsprojekts Haus & Hof Hermolingen an den Wärmeverbund der Schulanlage für die Energieversorgung zugestimmt. Weitere Abklärungen diesbezüglich folgen.

# Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundsätze

## **Bundesweite Vorgaben**

Das RPG verlangt u.a. den haushälterischen Umgang mit dem Boden. Ein Hauptanliegen ist die Siedlungsentwicklung nach innen. Die während Jahrzehnten fortgeschrittene Zersiedelung und die flächenmässige Ausdehnung der Siedlungen soll damit eingedämmt werden.

Dementsprechend kann gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG Land nur einer Bauzone zugefügt werden, wenn:

- a. es sich für die Überbauung eignet;
- b. es auch im Fall einer konsequenten Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen voraussichtlich innerhalb von 15 Jahren benötigt, erschlossen und überbaut wird;
- c. Kulturland damit nicht zerstückelt wird;
- d. seine Verfügbarkeit rechtlich sichergestellt ist; und
- e. damit die Vorgaben des Richtplans umgesetzt werden.

Im vorliegenden Fall im Gebiet Hermolingen sind diese Grundsätze wie folgt erfüllt:

- a. Das Wohnheim Haus & Hof Hermolingen befindet sich heute in der Landwirtschaftszone und wird der Zone für öffentliche Zwecke zugeführt. Dieses wird gemäss Richtprojekt erweitert und umgebaut. Das einzuzonende Land ist dementsprechend bereits überbaut und eignet sich für eine Erweiterung. Die Nutzung des Wohnheims ist wegen des Stiftungszweckes – Betrieb eines Wohnheims mit Bezug zu landwirtschaftlichem Gewerbe – standortgebunden.
- b. Um ein Fortbestehen des einzigartigen Wohnheims und dessen Erweiterung zu ermöglichen, ist es zwingend, die Zonenänderung vorzunehmen. Durch die Standortgebundenheit des Wohnheims ist die Einzonung im Sinne der inneren Entwicklung zweckmässig. Eine Erweiterung und Modernisierung ausschliesslich im bestehenden Gebäude ist nicht möglich.
- c. Eine Zerstückelung des Kulturlandes liegt nicht vor. Die geplante Bauzone umfasst weitgehend bereits bebautes Areal und liegt inmitten von Rothenburg und schliesst direkt an das Wohngebiet Hermolingen an. Der Freiraum Hermolingen wird in seinem Charakter beibehalten. Der Abstand zum Schulhaus Hermolingen wird gewahrt, damit bleibt langfristig eine allfällige Erweiterung des Schulhauses möglich.
- d. Das Areal ist bereits im Besitz der Stiftung Haus & Hof Hermolingen. Mit den umfangreichen Vorarbeiten (Wettbewerb, Gutachten) ist der Tatbeweis für die Realisierungsabsicht erbracht.
- e. Die Vorgaben des Richtplans werden erfüllt (siehe nachfolgende Seiten). Für die Fruchtfolgefläche wird die Kompensation einer gleichwertigen Fläche gesichert.

## **Kantonale Vorgaben**

Im kantonalen Richtplan ist das Gebiet Hermolingen als Gebiet mit Fruchtfolgeflächen ausgeschieden. Fruchtfolgeflächen umfassen das bestehende ackerfähige Landwirtschaftsland und sind zu erhalten. Sollen sie einer anderen als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, so sind die Vorgaben von § 3 der Planungs- und Bauverordnung (PBV) zu berücksichtigen (Interessenabwägung, Kompensationspflicht).

Gemäss § 3 PBV können sie nur einer anderen Zone als der Landwirtschaftszone zugewiesen werden, wenn das überwiegende Interessen gerechtfertigt ist. Im Weiteren gilt, dass solche Zonenfestlegungen

1. den Vorgaben im kantonalen Richtplan zu entsprechen haben; insbesondere ist die Konzentration der Besiedlung auf die Hauptentwicklungsachsen und Zentren, die Begrenzung des Siedlungsflächenwachstums und die optimale Nutzung der Bauzonen zu beachten,
2. im Einklang mit einer geordneten Siedlungsentwicklung, abgestimmt auf ein kommunales Siedlungsleitbild, zu stehen haben; hinzuwirken ist auf eine Konzentration der Besiedlung und auf eine Entwicklung von innen nach aussen; Siedlungslücken sind zu füllen, bestehende Siedlungsteile zu arrondieren sowie neue Siedlungsansätze und -fortsätze zu vermeiden,
3. nur bei Nachweis des konkreten Bedarfs zulässig sind; dabei sind die inneren Reserven, wie Baulücken, unternutzte Parzellen, Umnutzungsgebiete, Erneuerungsgebiete, Möglichkeiten zur Erhöhung der baulichen Dichte, zu berücksichtigen.

Das Gebiet Hermolingen liegt gemäss heutigem Zonenplan ausserhalb der Siedlungsfläche. Die Ausweitung der Bauzone soll lediglich am südlichen Rand in einer möglichst geringen Fläche erfolgen.

## **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 qualitätsvollen und ökologisch wertvollen Freiräumen geschaffen.
- Es wurde eine Bedarfsanalyse erstellt, welche die verschiedenen Interessen, darunter auch das Interesse einer möglichst minimierten Beanspruchung von Kulturland, miteinbezogen hat.

## Regionale Vorgaben - Teilrichtplan Siedlungslenkung

Der regionale Planungsträger LuzernPlus, welchem die Gemeinde Rothenburg angehört, hat den Teilrichtplan Siedlungslenkung verabschiedet. Dieser zeigt auf, wo und wie zukünftiges Siedlungswachstum noch möglich ist.

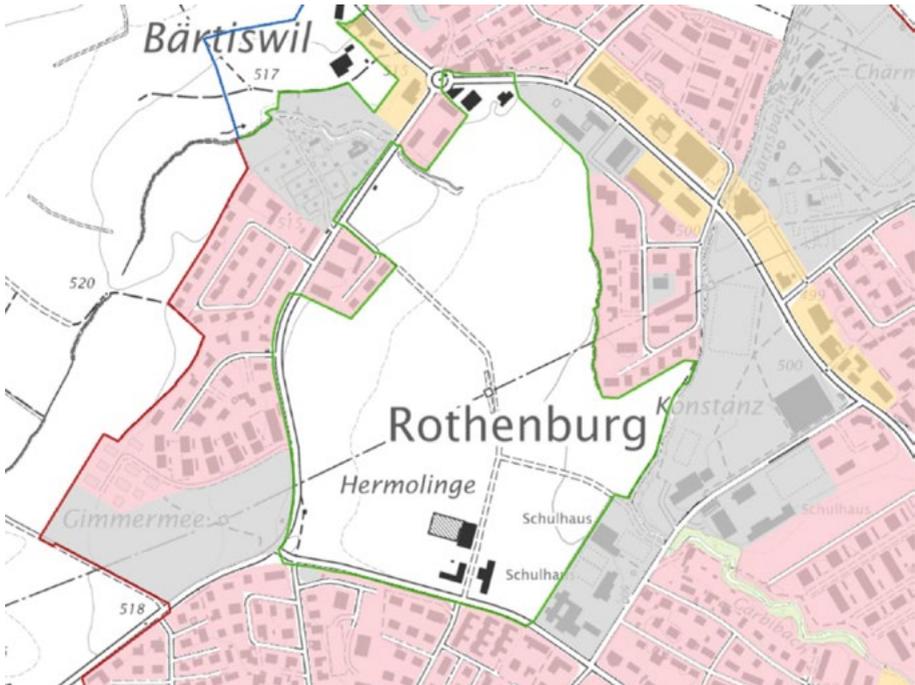


Abb. 4: Ausschnitt Teilrichtplan Siedlungslenkung von LuzernPlus

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

Mit der hier vorliegenden Planung werden beide Rahmenbedingungen erfüllt. Der Bedarf ist ausgewiesen (vgl. Bedarfsnachweis Haus & Hof Hermolingen) und es handelt sich um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes im öffentlichen Interesse. Mit dem Richtprojekt wird eine orts- und landschaftsverträgliche Überbauung gesichert.

## Kommunale Vorgaben – Zonenplan Rothenburg

Haus & Hof Hermolingen ist Teil einer rund 18 ha grossen Freifläche inmitten der Gemeinde Rothenburg. Die Freifläche befindet sich vollständig in der Landwirtschaftszone und ist von Quartieren mit unterschiedlicher Baustruktur «umbaut». In unmittelbarer Nähe liegen östlich die Schulhäuser Hermolingen und Gerbematt. Für eine Erweiterung und Umgestaltung des Areals Hermolingen sollen insgesamt 5'600 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche der Zone für öffentliche Zwecke zugeteilt werden.

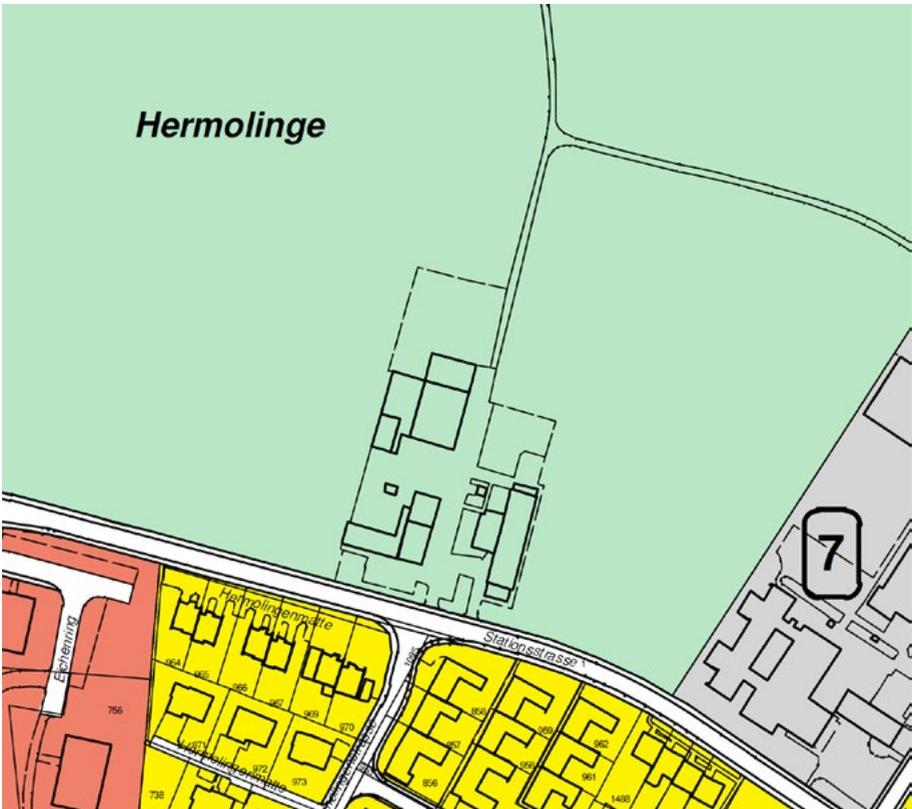


Abb. 5: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Rothenburg

## Mehrwertabgabe

Mit der Einzonung von 5'600 m<sup>2</sup> Land von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke ist die Voraussetzung zur Mehrwertabgabe erfüllt. Da es sich bei der betroffenen Grundeigentümerschaft nicht um ein Gemeinwesen (Gemeinde, Kirchgemeinde oder Ähnliche) handelt, ist diese mehrwertabgabepflichtig. Die zu ermittelnde Mehrwertabgabe ist monetär zu leisten und fließt einem vom Kanton verwalteten Fonds zu.

## **Erschliessung und Parkierung**

Die Erweiterung Haus & Hof Hermolingen erfordert auch eine Betrachtung der Erschliessung und Parkierung. Das Areal ist über die bestehende Zufahrt von der Stationsstrasse erschlossen. Mit dem Erweiterungsprojekt wird der bestehende Parkplatz um vier Parkfelder auf insgesamt 15 ergänzt. Dies entspricht der betrieblichen Notwendigkeit. Der motorisierte Verkehr wird gebündelt, sodass der Hofplatz autofrei ist und den zu Fuss gehenden und Velofahrenden vorbehalten bleibt. Gemäss der kantonalen Angebotsstufe liegt das Areal Hermolingen grösstenteils in der ÖV-Angebotsstufe 4. Diese entspricht einem flächendeckenden Angebot mit 15min-Takt auf den Hauptverkehrslinien.

## **Fruchtfolgeflächen**

Gemäss § 3 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) dürfen Fruchtfolgeflächen nur dann einzozont 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. Eine Evaluation des Standorts wurde in einem separaten Bodenschutzkonzept erarbeitet. In diesem Bodenschutzkonzept wurde untersucht, wo sich innerhalb des Perimeters Fruchtfolgeflächen befinden. Dieses gelangt zum Schluss, dass mit der geplanten Einzonung die Bestimmungen zum Umgang mit Fruchtfolgeflächen erfüllt werden. Der Ersatz in geeigneter Masse ist durch einen Vorvertrag zur Abnahme und Rekultivierung der Fruchtfolgeflächen gesichert.

Die Tatsache, dass es sich um die Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Betriebs von regionaler Bedeutung handelt zeigt, dass das öffentliche Interesse (vgl. § 39c, Abs. 3, lit. b PBG), die Beanspruchung einer Fruchtfolgefläche rechtfertigt. Mit dem vorliegenden Richtprojekt ist 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 Abnehmer der Fruchtfolgefläche wurde seitens Haus & Hof Hermolingen 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.

## **Geruchsabstandlinien (FAT)**

Die Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) hält fest, dass der Mindestabstand mit den Tierhaltungsanlagen eingehalten wird. Gemäss der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) ist Haus & Hof Hermolingen als Einheit zu betrachten und entsprechend sind die Geruchsabstandslinien für das Wohnheim nicht relevant.

Der Bauernbetrieb, welcher den Ursprung des Wohnheims bildet und ein wichtiger Bestandteil des Konzepts Haus & Hof Hermolingen darstellt, ist auf den Standort ausserhalb des Siedlungsgebiets angewiesen. Der Landwirtschaftsbetrieb ist im Besitz der Stiftung Haus & Hof Hermolingen und wird verpachtet. Falls diese enge und gesicherte Verbindung in Zukunft nicht mehr der Fall sein sollte, könnte der Mindestabstand wohl nicht mehr eingehalten werden. So könnten aufgrund des Verursacherprinzips gegebenenfalls infolge einer möglichen Geruchsklage bauliche Massnahmen zur Luftreinhaltung (z.B. Einbau Luftwäscher) notwendig werden oder gar zu einer Schliessung des Landwirtschaftsbetriebes führen.

### **Lärmschutz**

Der Planungsperimeter wird nicht durch erhöhte Lärmemissionen tangiert. Die Grenzwerte können eingehalten werden.

### **Energie**

Der Anschluss für die Erneuerung resp. den Umbau und das Erweiterungsprojekt an den Wärmeverbund der Schulanlage Gerbematt und Hermolingen wurde vom Gemeinderat gutgeheissen sofern die vertieften Abklärungen einen wirtschaftlichen Betrieb bestätigt und ein zukünftiger Ausbau der Schulanlage sichergestellt werden kann. Damit sich der Bezug von Gas zur Warmwasseraufbereitung im Sommer nicht erhöht, soll die Gesuchstellerin aufzeigen, wie sie die Warmwasseraufbereitung im Sommer mit erneuerbaren Energien (z.B. mittels Wärmepumpe oder Photovoltaik) selbst abdecken kann. Beim Energiestandard gelten für Neubauten die Mindestanforderungen des Energiebonus gemäss PBV § 14 Abs. 1 lit. a. Dieser Standard liegt über dem gesetzlichen Minimum gemäss Energiegesetz. Im aktuellen Projektstand wird davon ausgegangen, dass die Wärme für die gesamte Anlage Haus & Hof Hermolingen neu vom Wärmeverbund der Schulanlage Gerbematt und Hermolingen bezogen werden kann.

## **Richtprojekt**

### **Richtprojekt Haus & Hof Hermolingen**

Gestützt auf das Siegerprojekt der Cerutti Partner Architekten AG, Rothenburg wurde das Richtprojekt konkretisiert. Das Richtprojekt zeichnet sich durch einen zweigeschossigen, gegenüber dem Bestand zurückhaltenden Anbau aus. Durch die längliche Bauweise sind alle Zimmer im Anbau sowie im bestehenden Bau einheitlich nach Südosten ausgerichtet. Das murale Sockelgeschoss überbrückt den Niveauunterschied und der mineralische Charakter soll auch im Äusseren gegen Nord-Osten hin zur Landschaft öffnend in Erscheinung treten und sich harmonisch in die Umgebung einfügen. Die zwei darüber liegenden Stockwerke treten durch ihre vertikalen Holzlatten in Erscheinung. Im Bestand wird die Konstruktion in ihrem Ursprung belassen.

Das Projekt ist ohne Flächenverlust um ein Geschoss in die Höhe erweiterbar. Die maximale Höhe des Neubaus liegt dementsprechend bei 516.00 m.ü.M. Diese Höhe liegt rund 2.00 m unterhalb des höchsten Punktes des bestehenden Baus. Die neue Zonenordnung sieht eine solche Erweiterung um ein Stockwerk vor.



Abb. 6: Planausschnitt (Ostfassade) aus Richtprojekt

### Umgebungsgestaltung und Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild

Obwohl die Parzelle nur unweit des Dorfkerns Rothenburg liegt, ist diese durch den dreiseitigen Anschluss an die Landschaft sehr ländlich geprägt. Der Aussenraum verschmilzt mit dem umliegenden Grünraum und schafft dadurch eine hohe Qualität. Südseitig der Parzelle führt die wichtige, dorfverbindende Strasse Flecken bis Rothenburg Station am Hof vorbei. Die Platzierung und Form des Neubaus ergeben sich aus der baulichen Setzung des bestehenden Hofensembles und dessen Kontext. Das längliche Volumen, parallel zur Wegverbindung, nimmt Bezug zur weitläufigen Landschaft. Mit nur zwei Geschossen in Richtung Hof hält sich der Neubau bewusst zurückhaltend gegenüber dem Bestand, welcher durch seine vier Geschosse und Dachstock weiterhin gut sichtbar bleibt. Auch für den Fall eines dritten Geschosses bleibt dieser Charakter erhalten. Das Ensemble erhält eine neue und klare Ankunftssituation, die die vorhandenen Qualitäten des Freiraums aufgreifen und einen neuen identitätsbildenden Aufenthaltsraum im Haus & Hof Hermolingen schaffen. Die Anlage Haus & Hof Hermolingen liegt in einer natürlich gestalteten Gartenanlage. Wiesen und Wildgehölze sowie Wege und Plätze mit Kies umsäumen die vielfältig genutzten Flächen. Mit gezielten Elementen werden Aufenthaltsorte gestaltet und aufgewertet. Der Aussenbereich bietet viele verschiedene Bereiche mit Verweilorten. Dem Siedlungsrand kommt bei der Gestaltung des Aussenraums eine wichtige Bedeutung zu. Mit der bewussten Siedlungsrandgestaltung soll ein Beitrag an die Biodiversität und an ökologische Ausgleichsflächen geschaffen werden. Die Lage und ortsspezifische Gegebenheiten werden bei der Ausgestaltung berücksichtigt bzw. wird der landwirtschaftliche Charakter beibehalten. Da es sich um ein mit der Landwirtschaft verbundenes Wohnheim handelt, soll der optische Eindruck und Charakter eines Standortes in der Landwirtschaft mit der entsprechenden Umgebungsgestaltung beibehalten werden.

## Interessenabwägung und Bedarfsnachweis

Die bisherige Nutzung war in der Landwirtschaftszone rechters. Mit der geplanten Erweiterung muss aber eine neue Bauzone geschaffen werden. Der Bedarf an einer zusätzlichen Zone für öffentliche Zwecke am Standort Hermolingen in Rothenburg ist vorhanden, da die Zone einer für die Gemeinde Rothenburg wichtigen und einzigartigen öffentlichen Institution zugutekommt. Das regionale wie auch kantonale öffentliche Interesse ist entsprechend vorhanden. Für die Institution ist die Nähe zur Landwirtschaft, so wie sie heute schon besteht, grundlegend. Das Konzept der Stiftung Haus & Hof Hermolingen (freiwillige Mitarbeit im Haus, Hof, Hofladen, Werkstatt, Garten) gilt seit Jahrzehnten als erfolgreich (bestehende Nachfrage). Es wird nicht auf Vorrat eingezont, sondern in absehbarer Zeit eine zweckmässige Erneuerung und Neugestaltung der Institution Haus & Hof Hermolingen ermöglicht. Neben dem Neubau stehen Renovations- und Erneuerungsmassnahmen an der Gebäudehülle, in den Gebäudetechnikanlagen und im Ausbau an. Der Ausbaustandard für die Bewohnenden und Mitarbeitenden ist nötig und wird zeitgemäss realisiert (grössere Zimmer mit eigener Nasszelle, Ausbau der Gemeinschaftsräume sowie der Infrastruktur- und Verwaltungsräume). Der Hauptzweck der neuen öffentlichen Zone liegt im Angebot von betreutem Wohnen, wobei die weiteren Bauten auf dem Hof (Schopf mit Hofladen, Werkstatt und Hühnerstall) in direktem Zusammenhang mit dem Hauptzweck stehen. In der Werkstatt werden von den Bewohnenden Produkte verarbeitet und hergestellt, die im Hofladen verkauft werden. Der Bauernbetrieb ist ein wichtiger Bestandteil des Konzepts Haus & Hof Hermolingen bzw. der Ursprung dieses speziellen Wohnheims. Haus & Hof Hermolingen ist somit als Ensemble zu betrachten, das auf einen Standort beim Landwirtschaftsbetrieb angewiesen ist. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Bauzone. Eine Einzonung der bereits überbauten Fläche aufgrund der Lage zum bzw. im Siedlungsgebiet ist aus raumplanerischer Sicht zweckmässig. Es besteht ein Siedlungszusammenhang, somit entsteht keine zusätzliche Zersiedelung. Der Gemeinde ist es ein zentrales Anliegen, dass die Möglichkeit einer Einzonung für eine künftige Schulauserweiterung bestehen bleibt. Für die Finanzierung des Ausbaus und der Erweiterung benötigt die Stiftung Haus & Hof Hermolingen zusätzliche Mittel und hat die Gemeinde betreffend Gewährung eines Darlehens von ca. 2 bis 3 Mio. Franken ersucht. Für die Gemeinde Rothenburg ist es strategisch interessant bei Bedarf sich einen Teil des Grundstücks Nr. 534 der Stiftung für zukünftige öffentliche Bauten zu sichern. Als Gegenleistung für das zu gewährende Darlehen erhält die Gemeinde nebst Zinsen ein Vorkaufsrecht über maximal 8'000 m<sup>2</sup> eines bereits fixierten Perimeters des Grundstücks Nr. 534, welches vertraglich gesichert wurde.

# Teilrevision der Ortsplanung

## Zonenplan

Die geplante Einzonung wird insgesamt eine Fläche von 5'600 m<sup>2</sup> von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Zwecke (OE) eingezont. Der Nutzungszweck mit Ordnungsnummer 11 wird im Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Rothenburg aufgezeigt (siehe nächstes Kapitel).

Die Zonenabgrenzung ist so festgelegt, dass von den bestehenden Bauten wie auch vom Neubau jeweils ein Abstand von 4.00 m zum Zonenrand eingehalten werden kann und dass die Erschliessung vollständig innerhalb der Bauzone liegt. Alle heutigen und künftigen Bedürfnisse sind somit abgedeckt. Die Gartenanlagen müssen innerhalb der Bauzone liegen.

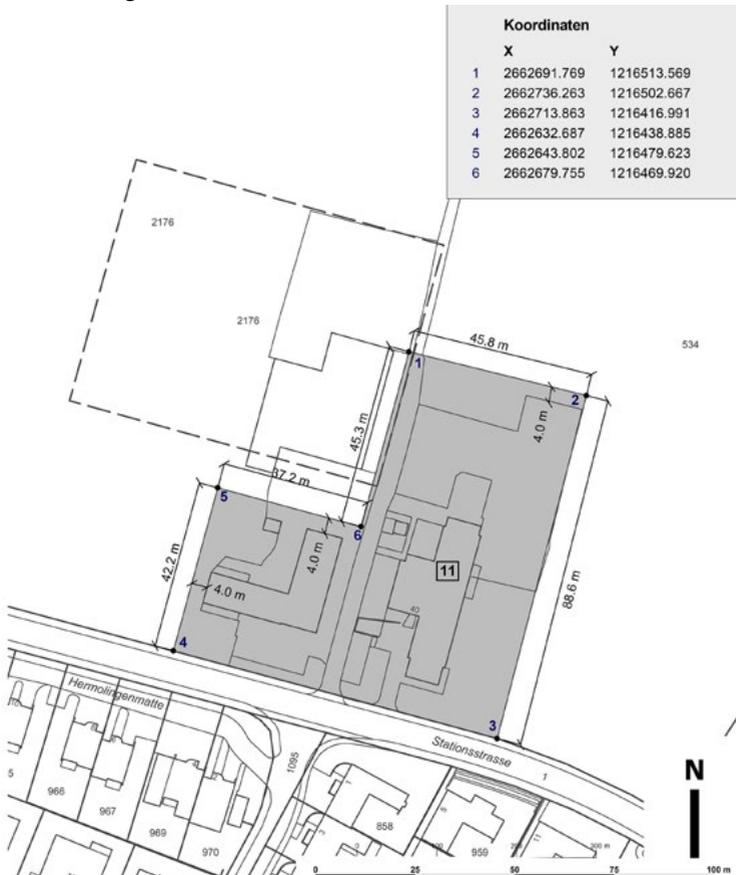


Abb. 7: Teilzonensplan mit Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (OE)

## Bau- und Zonenreglement

Der Anhang 1 zum Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Rothenburg wird wie folgt ergänzt, dass die angestrebte Nutzung und das Richtprojekt rechtlich gesichert werden.

Anhang 1: Zulässige Nutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke (Art. 23 BZR) [...]

Gebiete	Zulässige Nutzung
11 Hermolingen	<p>Betreutes Wohnen mit engem Bezug zum Landwirtschaftsbetrieb mit erforderlicher Infrastruktur. Es gilt Folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Zulässig ist der Betrieb eines Wohnheims mit betreutem Wohnen mit zugehörigen Infrastrukturbauten und Anlagen.</li><li>▪ Alle Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschaftsbild einfügen.</li><li>▪ Für Baugesuche ist das Richtprojekt der Cerutti Partner Architekten AG vom 20. Dezember 2022 wegleitend.</li><li>▪ Der Neubau darf mit dem höchsten Punkt des Gebäudes die Höhenkote von 516.00 m.ü.M. nicht überschreiten. Für den allfälligen Ausbau oder Ersatz des bestehenden Baus sind die bestehenden Höhen massgebend.</li><li>▪ Das bestehende Ökonomiegebäude dient überwiegend Nutzungen, die mit dem betreuten Wohnen (Hauptzweck) in engem Zusammenhang stehen und gegenüber diesem von untergeordneter Bedeutung sind (insbesondere Hühnerstall, Werkstatt, Lagerraum und Hofladen). Es darf durch einen Ersatzneubau mit entsprechender Nutzung und vergleichbarem Volumen ersetzt werden.</li><li>▪ Zulässig sind insgesamt maximal 15 Parkplätze für Mitarbeitende und Besuchende.</li><li>▪ Beim Energiestandard gelten für Neubauten die Mindestanforderungen gemäss § 14 Abs. 1 lit. a PBV.</li><li>▪ Die Siedlungsränder sind mit landwirtschaftlichem Charakter besonders sorgfältig auszugestalten. Die Bepflanzung hat mit mehrheitlich einheimischen, standortgerechten Pflanzenarten zu erfolgen.</li><li>▪ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.</li></ul>

# Verfahren

## **Kantonale Vorprüfung**

Das Vernehmlassungsergebnis der am 15. September 2022 im Rahmen der Vorprüfung beim Kanton eingereichten Unterlagen der Teilrevision der Ortsplanung, wurden an einer Bereinigungsbesprechung vom 13. Dezember 2022 mit dem Kanton besprochen und offene Fragen wurden geklärt.

Der Vorprüfungsbericht vom 19. Januar 2023 basiert auf den bereinigten Unterlagen vom 20. Dezember 2022 und wird vom Bau-, Umwelt und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern (BUWD) insgesamt als gut und vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig beurteilt.

Folgender Antrag wurde erhoben und entsprechend umgesetzt:

BZR Anhang 1, Gebiet 11 Hermolingen, Alinea 5: «Das bestehende Ökonomiegebäude dient insbesondere Nutzungen [...]»: Das Ökonomiegebäude muss zumindest überwiegend dem öffentlichen Zweck dienen (§ 48 Abs. 2 PBG). Der Kanton beantragt daher, dass das Wort «insbesondere» gestrichen und durch die Formulierung «überwiegend» ersetzt wird. Es muss aus der Formulierung klar hervorgehen, dass der primäre und überwiegende Nutzungszweck des Ökonomiegebäudes dem Hauptzweck betreutes Wohnen dienen muss. Dies wurde entsprechend umgesetzt.

## **Öffentliche Auflage**

Die öffentliche Auflage fand vom 3. April bis am 2. Mai 2023 statt. Es gingen keine Einsprachen ein.

Im Sinne einer geringfügigen Änderung wird die Zonierung der Zone für öffentliche Zwecke (OE) auf der Grundstücksparzelle Nr. 534, Grundbuch Rothenburg leicht verkleinert. Im Teilzonenplan für die öffentliche Auflage (Stand: 20. Januar 2023) führt die Grenze der Zone für öffentliche Zwecke (OE) entlang der Dachkante der benachbarten Scheune und nicht wie sinnvollerweise entlang der Abgrenzung der Baurechtsparzelle Nr. 2176, Grundbuch Rothenburg. Dies wird nun entsprechend angepasst und führt zu einer Verkleinerung der Gesamtfläche der Zonierung von 5'652.00 m<sup>2</sup> auf 5'600.50 m<sup>2</sup> und ist auch im Sinne des Baurechtnehmenden. Die Baurechtsparzelle Nr. 2176, Grundbuch Rothenburg umfasst 5'000 m<sup>2</sup> und befindet sich mit vollem Umfang in der Landwirtschaftszone. Auf ihr befinden sich Bauten und Anlagen zur Bewirtschaftung der umliegenden Landwirtschaftsflächen.

Durch die Anpassung der Zonierung wird eine Beeinträchtigung der Baurechtsparzelle und deren Nutzung durch die Zonenvorschriften der Zone für öffentliche Zwecke verhindert. Es bestehen keine überwiegenden öffentlichen Interessen, die der Verkleinerung der Zone für öffentliche Zwecke entgegenstehen. Dies belegt auch die Feststellung, dass im Rahmen der öffentlichen Auflage keine Einsprachen eingegangen sind. Der Kanton hat sich gegenüber der geringfügigen Änderung positiv geäußert.

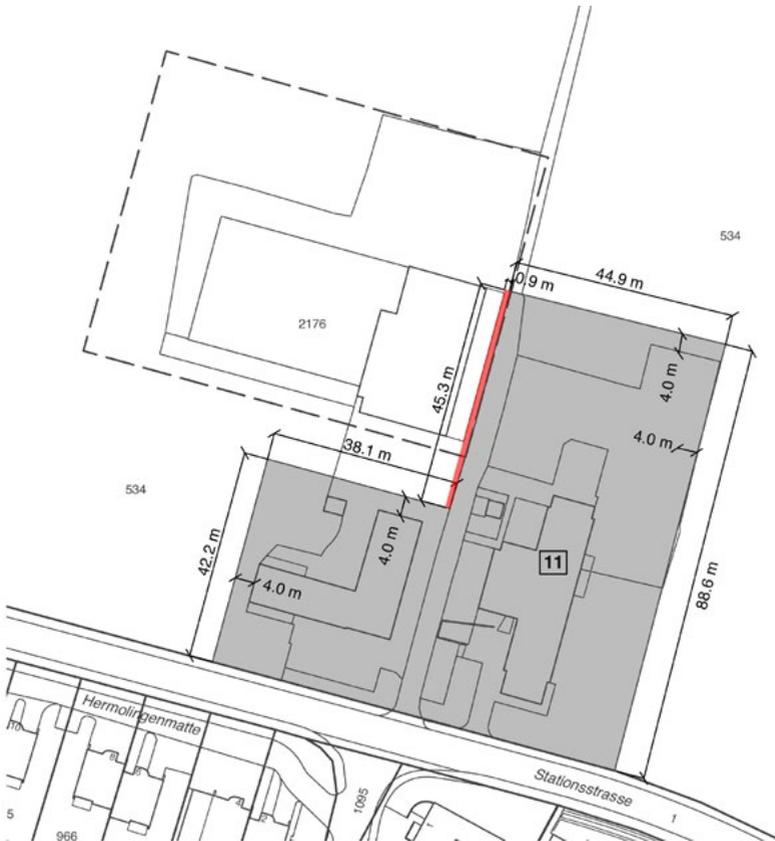


Abb. 8: Teilzonenplan Änderung (rot) der Einzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (OE)

### Mitwirkung

Entsprechend dem § 6 Abs. 3 lit. b PBG Kanton Luzern hatte die Bevölkerung die Möglichkeit während der öffentlichen Auflage Vorschläge einzureichen und Einwendungen zu erheben. Es gab eine Einwendung resp. Mitwirkungseingabe. Diese formulierte die Frage, inwiefern die Gemeinde bei der Erweiterung des Haus & Hof Hermolingen die Möglichkeiten hat eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) auf dem Dach zu fordern oder entsprechende Anreize für eine Umsetzung zu schaffen.

Aus Sicht der Gemeinde ist es wichtig zu beachten, dass das Bau- und Zonenreglement nicht der geeignete Ort ist, um eine spezifische Forderung zur Installation von PV-Anlagen zu integrieren. Die Gemeinde hat im Bau- und Zonenreglement im Anhang 1 bei den Zweckbestimmungen des Gebietes Nr. 11 Hermolingen festgehalten, dass beim Energiestandard für Neubauten die Mindestanforderungen gemäss § 14 Abs. 1 lit. a

PBV gelten. Zur Erreichung des Zielwerts oder der Zertifizierung muss eine höhere energetische Unabhängigkeit durch Eigenproduktion realisiert werden. Dabei muss die Bauherrschaft die erhöhten Anforderungen in der Bauprojektphase ausweisen. Dies kann anhand von Photovoltaik-Anlagen geschehen. Dabei müssen auch die technischen Voraussetzungen des Netzbetreibers im Gebiet Hermolingen berücksichtigt werden. Darüber hinaus verfolgt die Gemeinde Rothenburg den Grundsatz der Gleichbehandlung der Zonen für öffentliche Zwecke. Dies bedeutet, dass die Gemeinde keine spezifischen Vorgaben zur Installation von PV-Anlagen in bestimmten Gebieten machen möchte. Jedoch beabsichtigt die Gemeinde, dieses Thema während der nun laufenden Ortsplanungsrevision weiter zu diskutieren und auszuführen. Die Ortsplanungsrevision ermöglicht es der Gemeinde, ihre Strategien und Richtlinien hinsichtlich Energieeffizienz und erneuerbarer Energien zu überdenken und entsprechende Massnahmen zu ergreifen.

Der Gemeinderat hat zu der Eingabe aus dem Mitwirkungsverfahren dem Mitwirkenden die Stellungnahme zukommen lassen.

## Einbezug der Kommissionen

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

Die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität 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 Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität unterstützt das Projekt und empfiehlt der Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) 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 wurde durch die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität vorgenommen.

Die Controlling-Kommission empfiehlt der Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) zuzustimmen.

## Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

Eine Anpassung des Zonenplans an einer sensiblen Lage, wie es das Gebiet Hermolingen ist, bedarf einer Abwägung verschiedener Interessen und einer vertieften Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten. Für diese Zonenplanänderung sind die nachfolgenden Themen von grosser Relevanz und werden deshalb entsprechend gewürdigt.

### **Einzigartigkeit Institution**

Haus & Hof Hermolingen positioniert sich als einzigartige Institution im Betreuungsbereich. Es wurde einst vom Luzerner Bauernverband gegründet, um pensionierten Knechten ein Zuhause zu geben. Nach wie vor sind alle Bewohner Männer. Rund die Hälfte stammt aus der Landwirtschaft, die restlichen Bewohner haben diverse berufliche Hintergründe. Meistens sind es Menschen, die in einfachen, bescheidenen Verhältnissen lebten, eine Wohnform mit betreutem Wohnen suchen und dankbar für einen strukturellen Alltag sind. Die Bewohnenden haben die Möglichkeit, im Alltag mitzuarbeiten und schätzen es, sich sinnvoll zu betätigen. In der Küche werden neben den Mahlzeiten die meisten Produkte für den Hofladen verarbeitet. Dank Garten und Hof ist der Betrieb im Sommer weitgehend selbstversorgt, auch in finanzieller Sicht ist die Stiftung selbsttragend. Dieses Angebot ist einzigartig im Raum Luzern.

### **Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke**

Die bisherige Nutzung war in der Landwirtschaftszone rechters. Mit der geplanten Erweiterung muss aber eine neue Bauzone geschaffen werden. Der Bedarf an einer zusätzlichen Zone für öffentliche Zwecke am Standort Hermolingen in Rothenburg ist vorhanden, da die Zone einer für die Gemeinde Rothenburg wie auch den Kanton wichtigen öffentlichen Institution zugutekommt. Es wird nicht auf Vorrat eingezont, sondern in absehbarer Zeit eine zweckmässige Erneuerung und Neugestaltung der Institution Haus & Hof Hermolingen ermöglicht.

### **Einzonung mit klaren Qualitätsvorstellungen**

Damit die Einzonung den übergeordneten Rahmenbedingungen und dem Qualitätsverständnis des Gemeinderats Rothenburg entspricht, wurde mittels eines Richtprojektes 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. Damit wurde sichergestellt, dass sich die Entwicklung bezüglich Lage, Dimension und Auswirkungen in die bauliche Umgebung einfügt.

### **Raumplanerische Eingliederung**

Die Anlage Haus & Hof Hermolingen liegt an der Grenze zwischen Siedlungs- und Landwirtschaftsraum innerhalb der von Bauzonen umgebenen zentralen Landschaftskammer von Rothenburg. Obwohl sich das Areal nur unweit des Dorfkerns Rothenburg befindet, liegt dieses durch den dreiseitigen Anschluss an die Landschaft sehr ländlich. Der Aussenraum verschmilzt mit dem umliegenden Grünraum und schafft dadurch eine hohe Qualität. Wiesen und Wildgehölze sowie Wege und Plätze mit Kies umsäumen die intensiv genutzten Flächen. Das Haus & Hof Hermolingen ist als Ensemble zu betrachten, das durch die zweckbestimmte Nähe zum Landwirtschaftsbetrieb auf einen Standort ausserhalb der siedlungsorientierten Bauzone angewiesen ist. Eine Einzonung der bereits überbauten Fläche ist für die zeitgemässe Weiterentwicklung des Wohnheims notwendig und aufgrund der Lage zum bzw. im Siedlungsgebiet aus raumplanerischer Sicht zweckmässig.

### **Architektonische Eingliederung**

Die Platzierung und Form des Neubaus ergibt sich aus der baulichen Setzung des bestehenden Hofensembles und dessen Kontext. Dieses fügt sich sehr harmonisch in den Bestand ein, ergänzt diesen auf eine selbstverständliche Art und dies nicht zuletzt auch durch das neu vorgeschlagene Satteldach und die Materialisierung in Holzbauweise. Das Gesamtensemble des ergänzten Hofes bleibt, trotz seiner neuen Grösse, kompakt und ist als «Hostett» in der grünen Umgebung gut lesbar.

### **Empfehlung des Gemeinderats**

Die Teilzonenplanänderung Hermolingen und die dafür benötigte Einzonung ermöglichen einerseits die Erweiterung des bestehenden Betriebs des Haus & Hof Hermolingen und sichern andererseits die nötige Qualität in Architektur, Umgebung, Erschliessung und Freiraum. Für die Gemeinde Rothenburg stellt die vorliegende Entwicklung den langfristigen Erhalt einer wichtigen Institution sicher. Der Bedarfsnachweis ist gegeben und die raumplanerischen Zielsetzungen können erfüllt werden. Mit der Erweiterung und Sicherung eines bestehenden Betriebs am Standort Hermolingen sowie der dichten Nutzung und dem aufs Minimum reduzierten Flächenbedarf entspricht die Planung den Zielen des Gemeinderats.

Der Gemeinderat empfiehlt, dem Erlass der Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) zuzustimmen.

## Übersicht über alle Dokumente zur Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen)

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

Reg.-Nr.	Plan Nr.	Planinhalt	Mst.	Status	Datum (rev.)
1	870.66	Änderung Teilzonenplan «Hermolingen»	1:1000	Situationsplan	12.08.22
2	-	Änderung Bau- und Zonenreglement		Reglement	20.01.23
3	870.66 V 3.0	Planungsbericht (Art. 47 RPV)		Bericht	20.01.23
4	2022.002	Bodenbericht Einzonung		Nachweis	20.12.22
5	1940	Bedarfsnachweis Parkierung		Nachweis	03.08.22
6	21-091	Rahmenbedingungen Lärmschutz		Nachweis	18.05.21
7	1940	Richtprojekt Architektur und Landschaft	1:500 1:200	Richtprojekt	20.12.22
8	-	Beurteilungsbericht Richtprojekt Jurypräsident Hans Cometti		Bericht	02.08.22
9	2019_V4	Strategieplan Haus & Hof		Nachweis	30.09.19
10	-	Stellungnahme LuzernPlus		Bericht	31.08.22
11	2018-3327	Reservationsvertrag Kompensationsfläche Fruchtfolgefläche (FFF)		Nachweis	23.12.22
12	2022-657	Vorprüfungsbericht BUWD		Bericht	19.01.23

# Abstimmungsfrage

Stimmen Sie der Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) zu?



GEMEINDE ROTHENBURG

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung  
vom 22. Oktober 2021

**1**

Stimmen Sie der Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) zu?	Antwort:  <hr/>
--	-----------------------

# BESCHLUSSFASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN ROTHENBURG STATION WEST

## Ausgangslage

### Anlass der Planung

Durch den im Jahr 2011 neu eröffneten Autobahnanschluss Rothenburg hat das Gebiet zwischen der Bahnstation und der Autobahn deutlich an Attraktivität gewonnen. Die verschiedenen Baugesuche für transport- oder kundenorientierte, aber wenig arbeitsplatzintensive Nutzungen oder für eingeschossige Fastfood-Ketten mit grossflächiger Parkierung, entsprechen weder den Vorstellungen des Gemeinderats noch den Richtplan-Festsetzungen gemäss kantonalem Richtplan für diesen Ort. Der Gemeinderat Rothenburg hat darum über den Bebauungsplanperimeter eine Planungszone erlassen und alle Baugesuche zurückgewiesen, die einer arbeitsplatzintensiven Entwicklung mit einer bestimmten Dichte widersprechen. Die Gemeinde Rothenburg ist mit dem neuen Autobahnanschluss und der S-Bahnstation gut erreichbar. Das Agglomerationsprogramm Luzern formuliert in diesem Zusammenhang unter anderem folgende Zielsetzung: «Konzentration der Nutzungen an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs.» Das bedeutet, S-Bahnstationen und deren Umgebung sollen gezielt entwickelt werden.

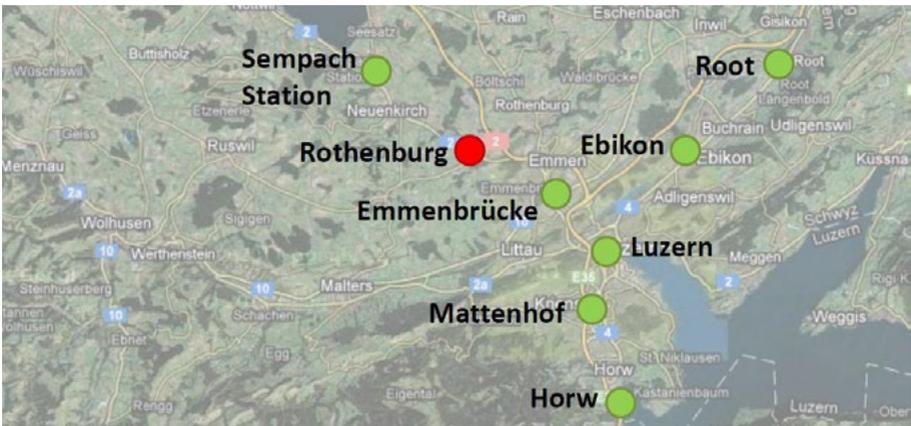


Abb. 9: Lage von Rothenburg in der Agglomeration Luzern

Verschiedene Agglomerationsgemeinden um Luzern haben in den letzten Jahren grosse Anstrengungen unternommen, die Umgebung ihrer Bahnstationen gezielt aufzuwerten. Es wurden Projekte entwickelt, die alle eine hohe Dichte sowie eine hohe Qualität in den Bahnhof nahen Gebieten aufweisen.

## **Testplanungsverfahren**

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Auftrag der Gemeinde Rothenburg und den Grundeigentümern ein Studienauftrag auf Einladung durchgeführt. Der Studienauftrag mit drei eingeladenen, interdisziplinären Teams wurde als kooperativer Planungsprozess verstanden, begleitet von einem Beurteilungsgremium, das sich aus Vertretern der Auftraggeberin, der betroffenen Grundeigentümer und unabhängigen Fachpersonen zusammensetzte. Das Verfahren umfasste den Teil Ost wie auch den Teil West des Bahnhofsaareals.

Das Projekt der GKS Architekten Generalplaner AG wurde von der eingesetzten Jury als bester Entwurf zur Weiterbearbeitung bestimmt und wie folgt beschrieben:

Dem Projekt gelingt es, mit wenigen Baukörpern eine ordnende Struktur in das unübersichtliche Gelände zu bringen, welches im Spannungsfeld der Landwirtschaftszone, der Hasenmoosstrasse, der Bahngeleise und des Autobahndamms steht. Die neuen Volumina auf der Westseite der Bahnlinie definieren eine präzise Front und ein neues Gesicht zum Bahnareal. Durch diese Aufreihung der bis zu fünfgeschossigen Gebäude gelingt es dem Verfassenden, den grossmassstäblichen Gebäuden im Osten ein adäquates Gegenüber im Westen aufzubauen. Dazwischen entsteht ein Bahnhofareal mit neuen Busterminals und attraktiven Erdgeschosszonen. Die vorgeschlagene eigenwillige Gesamtkomposition hat einen hohen Wiedererkennungswert. Gekonnt und gut nachvollziehbar ist auch das komplexe Thema der Erschliessung gelöst. Die Adressbildung ist klar und logisch aufgebaut. Die Wege und Achsen des motorisierten Individualverkehrs (MIV), des Öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie des Langsamverkehrs sind konsequent entflechtet.

## **Aufteilung Bebauungsplangebiete**

Zu Beginn der Entwicklungsplanung hat sich herausgestellt, dass für die Erarbeitung des Bebauungsplans, insbesondere für den Teil West die Klärung der Infrastruktur Bahn und Bus vorangetrieben werden müssen.

Daher hat die Gemeinde Rothenburg entschieden, die Ergebnisse der Testplanung in zwei verschiedene Entwicklungsplanungen, Bebauungsplanperimeter und -verfahren aufzuteilen.

## **Abstimmung zum Bebauungsplan Rothenburg Station Ost**

Die Rothenburger Stimmberechtigten haben am 26. November 2017 dem Bebauungsplan Rothenburg Station Ost und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung mit einem Ja-Anteil von 71 % zugestimmt. Dieses positive Ergebnis bestätigt das gewählte Vorgehen und damit verbunden die intensiven Planungsarbeiten, welche über die letzten Jahre gemeinsam geleistet wurden.

## **Genehmigung vom Bebauungsplan Rothenburg Station Ost**

Mit Entscheid vom 5. Juni 2018 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Luzern den Bebauungsplans Rothenburg Station Ost und der damit verbundenen Teilrevision der Ortsplanung. Der Entscheid ist in der Zwischenzeit rechtsgültig.

## **Gewässerraum Buzibach**

Die Revision des Teilzonenplans Gewässer (Festlegung Gewässerraum) wurde vorgängig, gemeinsam mit allen anderen Gewässerräumen, durchgeführt.

Mit Entscheid vom 3. März 2020 genehmigte der Regierungsrat des Kantons Luzern die Nutzungsplanung (Änderung des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans im Gebiet Fläckehof, Lehn, Allmendhus und Wegscheiden sowie die Festlegung des Gewässerraums und Aufhebung der Baulinie Buzibach und Chärnsbach).

Die Grünzone Gewässerraum des Buzibaches ist damit im Bereich des Bebauungsplanperimeters bereits sichergestellt.



*Abb. 10: Auszug Zonenplan mit Grünzone Gewässerraum*

## **Busbahnhof Rothenburg Station West mit Ausbau Hasenmoosstrasse**

Das bereits bewilligte Projekt vom Busbahnhof Rothenburg Station West mit Ausbau Hasenmoosstrasse berücksichtigt die Bestandsbauten des Gasthauses Bahnhof und führt zu einer ersten Mutation der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Der Strassenkörper inklusive Trottoir des bewilligten, kommunalen Strassenprojekts bildet die Perimetergrenze in nordöstlicher Richtung des Bebauungsplans.

## Rückbau bestehendes Gebäude

Im Zusammenhang mit dem Start der Arbeiten im Bereich des Ausbaus des Bahnhofs Rothenburg Station wurde das Gebäude auf Grundstück Nr. 73 rückgebaut, um Platz für die Baustelleninstallationen und Arbeiten im Zusammenhang mit dem Busbahnhof und der dazugehörigen Wendeschleife zu ermöglichen.



Abb. 11: Auszug aktueller Grundbuchplan

## Aufgabenstellung

Mit dem Bebauungsplan Rothenburg Station West soll ein verbindliches Regelwerk für die Überbauung der Grundstücke westlich der Bahngeleise geschaffen werden. Das Gesamtkonzept soll zwischen Bahnhofsbereich und Landwirtschaftszone einen klaren Übergang formulieren. Attraktive Baukörper mit einem flexiblen Nutzungsmix sollen den zukünftigen Bahnhofsbereich auf der Westseite begrenzen und mit ansprechend gestalteten, funktionalen Freiräumen aktivieren. Die definierten Nutzungen sollen im Erdgeschossbereich den Bahnhofsbereich beleben. Der mögliche Nutzungsmix in den darüber liegenden Geschossen thematisiert die erwünschte Nachhaltigkeit und Veränderbarkeit mit einer etappenweisen Realisierung über eine längere Zeit. Gemäss den heutigen Zonenbestimmungen ist auch eine Wohnnutzung zulässig.

Die Baubereiche sollen unabhängig voneinander realisiert werden können und die benachbarten, bestehenden Bauten respektieren. Das neue Verkehrs- und Erschliessungsregime ist mit dem Strassenprojekt Hasenmoosstrasse und der projektierten Haltestelle des öffentlichen Verkehrs (Bus und Bahn) abgestimmt. Mit dem Erschliessungskonzept wird eine neue Ordnung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) und den Langsamverkehr definiert. Dabei werden Ein- und Ausfahrten auf die Hasenmoosstrasse limitiert.

## Übergeordnete Rahmenbedingungen und Grundsätze

### **Kantonale Vorgaben**

Rothenburg gilt gemäss kantonalem Richtplan (S6-1) als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt (ESP) für Arbeitsplatzgebiete. Die Entwicklung von Arbeitsplatzgebieten soll mehrheitlich in den ESP stattfinden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Entwicklung des ESP Rothenburg vorangetrieben. Mit den Massnahmen zur Mobilität wird sichergestellt, dass die Erreichbarkeit der bestehenden und der zukünftigen Betriebe optimal gewährleistet wird. Mit dem neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) und der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) gelten damit neue Definitionen. Diese sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt.

### **Mehrwertabgabe**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird die Nutzungsdichte um 30 % bis 40 % erhöht. Die Gemeinde Rothenburg und die Grundeigentümerschaften haben übereinstimmend festgestellt, dass gestützt auf diese planungsrechtlichen Anpassungen ein Mehrwert gemäss § 105 PBG von mehr als 100'000 Franken entstehen wird und deshalb grundsätzlich Mehrwertabgabe geschuldet ist. Die Mehrwertabgabe über den gesamten Bebauungsplan wurde mit den Grundeigentümerschaften mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen geregelt, betragen rund 550'000 Franken und fliessen einem von der Gemeinde verwalteten Fonds zu. Nach Erteilung der Baubewilligung bzw. nach der Handänderung wird diese Abgabe fällig.

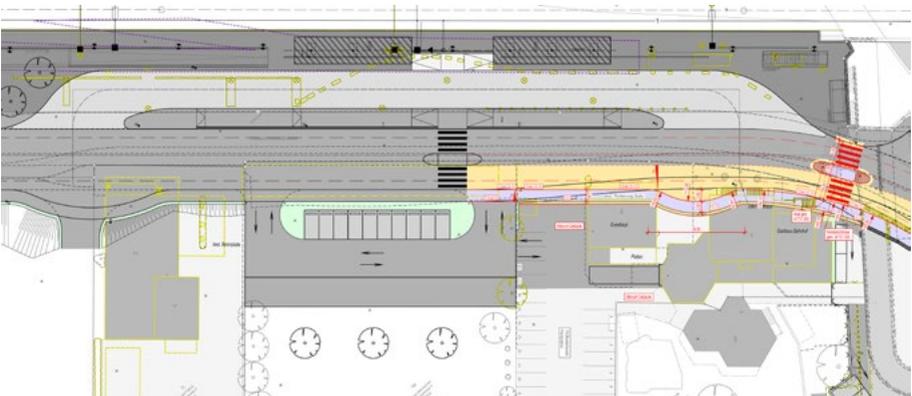
### **Verkehrsaufkommen und Mobilität**

Für den Bebauungsplan Rothenburg Station West wurde ein Verkehrsgutachten verfasst. Aufgrund des bereits heute stark belasteten Strassennetzes und der sehr guten Anbindung an das ÖV-Netz wird ein reduziertes Parkplatzangebot im Bebauungsplan festgelegt. Für den Bebauungsplan sind maximal 124 Parkfelder zulässig, welche mit Ausnahme der Bewohnenden einem Reduktionsfaktor zwischen 55 % und 60 % gegenüber dem Grenzbedarf entsprechen. Der Bebauungsplan leistet mit dem reduzierten Parkierungsangebot einen wichtigen Beitrag, damit die gesamte Verkehrssituation im

ESP-Gebiet langfristig stabilisiert werden kann. Die Vorgaben für ein Mobilitätskonzept sind in den Sonderbauvorschriften fixiert. Parallel zum Bebauungsplanverfahren sind die Grundeigentümer daran gemeinsam die Grundzüge des Mobilitätskonzeptes zu erarbeiten.

### **Bahnhof und Bushub Rothenburg Station**

Das bewilligte Strassenbauprojekt zum Umbau Bahnhof Rothenburg Station, welches den Bushub West mit Wendeschleife und die Hasenmoosstrasse beinhaltet, wurde bei der Erarbeitung des Bebauungsplans berücksichtigt. Zudem wurde für einen möglichen Vollausbau mit zusätzlichen Bus-Linien in sämtliche Richtungen eine zweite Wendeschleife als Freihaltefläche im Perimeter des Bebauungsplans definiert. Der Vollausbau des Busbahnhofs wurde in einem Strategieplan festgehalten.



*Abb. 12: Ausschnitt Strategieplan mit zweiter Buswendeschleife vom 14. Juli 2022*

Der Vollausbau mit einer zweiten Wendeschleife ist abhängig von der Bauwilligkeit des Eigentümers des Grundstücks Gasthof Bahnhof, welches als Bestandsgebäude den Vollausbau aktuell nicht zulässt.

### **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.

Für den Bebauungsplan Rothenburg Station West wurde ein Lärmschutzgutachten verfasst. Ausgehend von den im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften festgelegten Nutzungen können hinsichtlich Eisenbahn-, Industrie- und Gewerbelärm die Anforderungen gemäss Lärmschutzverordnung überall eingehalten werden.

Hinsichtlich Strassenlärm liegen im Baubereich D an der Nordfassade leichte Überschreitungen der Grenzwerte vor. In diesen Bereichen dürfen Fenster von lärmempfindlichen Wohnnutzungen nur mit zusätzlichen Massnahmen (z.B. Balkone oder Loggien) realisiert werden.

## Richtprojekt

### Zielsetzung

Die geschlossenen Gebäudezeilen als übergeordnetes Konzept, fassen und schliessen den Bahn- und Busbahnhof Rothenburg Station auf der Westseite der Gleisanlagen ab. Das Gesamtkonzept bereichert den Bahnhofbereich mit gut proportionierten Baukörpern, welche einen flexiblen Nutzungsmix ermöglichen und den Bahnhofplatz aktivieren und beleben. Die Baubereiche können zeitlich unabhängig voneinander realisiert werden und respektieren die bestehenden, benachbarten Gebäude.

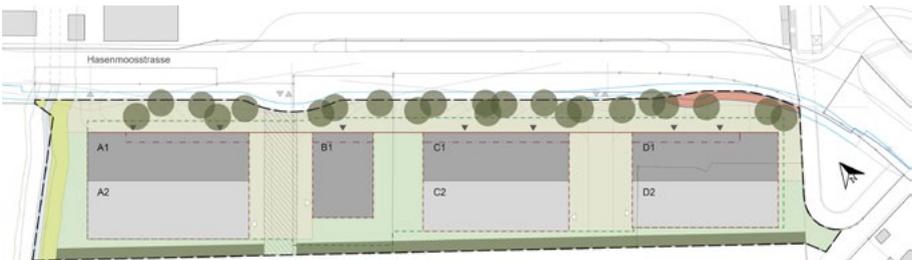
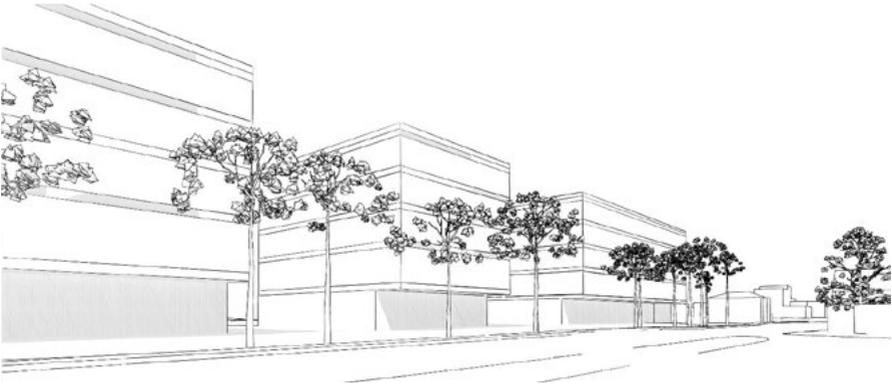


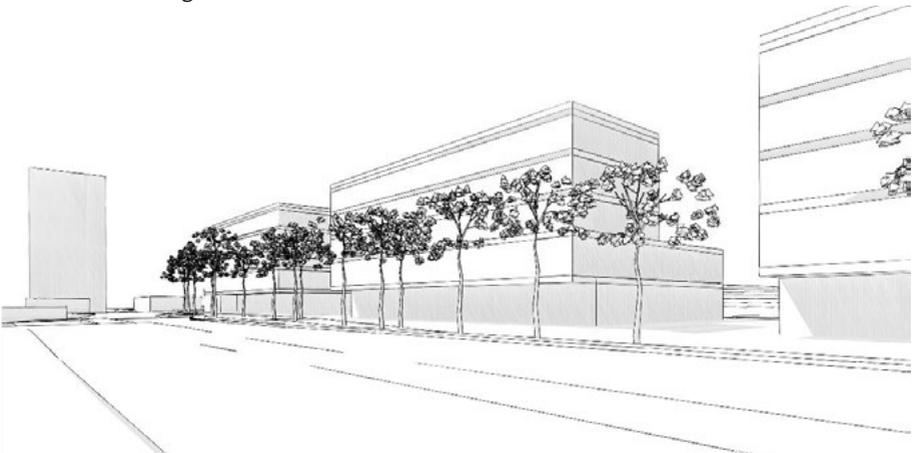
Abb. 13: Ausschnitt Situationsplan

Das Gebäude im Baubereich A bildet den Abschluss oder den Auftakt der Häuserzeile entlang der westseitigen Bebauung des Bahnhofs Rothenburg Station. Im Südosten des Baubereichs A wird eine Freihaltefläche definiert, welche die Verbindung der Hasenmoosstrasse zum Grundstück Nr. 578 (heute Landwirtschaftszone) sicherstellt.



*Abb. 14: Visualisierung Baubereich A und B*

Der Baubereich B liegt zwischen den Baubereichen A und C und ist auf der Basis der Grundstückfläche in Bezug auf das Volumen deutlich kleiner als seine Nachbarn. Die Baubereiche C und D besitzen in etwa das selbe Volumen. Der Baubereich D bildet in östlicher Richtung den Abschluss der Häuserzeile.



*Abb. 15: Visualisierung Baubereich C und D*

Die Standorte eignen sich sowohl für Gewerbe, Dienstleistungen und Büronutzungen als auch ab dem 2. Obergeschoss für Wohnnutzungen. Aufgrund der lärmexponierten Lage Richtung Hasenmoosstrasse und Eisenbahn sind die Wohnungen mit entsprechend eingezogenen Balkonen vorzusehen und schallabsorbierende Massnahmen ziel führend einzusetzen, um eine entsprechende Wohnqualität erzielen zu können.

### **Baukörper und Übergang zur Landschaft**

Wie im Bebauungsplan und Schnitt auf Seite 44 und 45 ersichtlich, wird der Baukörper auf dem Baubereich in zwei Zeilen gegliedert. Die vier Bauvolumen entlang der Hasenmoosstrasse resp. den Geleisen begrenzt mit ihrer Höhe das Bahnhofgebiet und bildet im Sockel mit Vor- und Rücksprüngen (Arkade) eine öffentliche Zone aus.

Mit der reduzierten Gebäudehöhe in den Baubereichen A, C und D kann entlang des Siedlungsrandes eine Staffelung zum freien Raum und ein siedlungsgerechter Übergang zur Landwirtschaftszone erzielt werden.

# Bebauungsplan

## Bestandteile des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan setzt sich aus verbindlichen und orientierenden Bestandteilen zusammen.

**Verbindlich** sind folgende Bestandteile des Bebauungsplanes:

- BBP West Situation Mst. 1:500
- BBP West Schnitte Mst. 1:500
- Sonderbauvorschriften (SBV)

**Orientierende** Bestandteile des Bebauungsplanes mit wegleitendem Charakter sind:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV)
- Freiraumkonzept mit Retention, Beleuchtung, Entsorgung usw.
- Leitbild Architektur und Freiraum
- Verkehrsgutachten mit Erschliessung, Parkierung, Fahrtenerzeugung, Anlieferung, Entsorgung, Feuerwehrezufahrt / Verkehrstechnisches Gutachten
- Lärmschutzgutachten
- Richtprojekt
- Studienauftrag Entwicklungskonzept Rothenburg Station (Pläne) / Jurybericht
- Planunterlagen Projekt Busbahnhof und Hasenmoosstrasse
- Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements des Kantons Luzern (BUWD)

## Der Bebauungsplan im Detail

Der Situations- und Schnittplan regelt die Überbauung, Erschliessung und 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. Die Pläne zum Bebauungsplan sind auf den Seiten 44 und 45 dieser Botschaft ersichtlich.

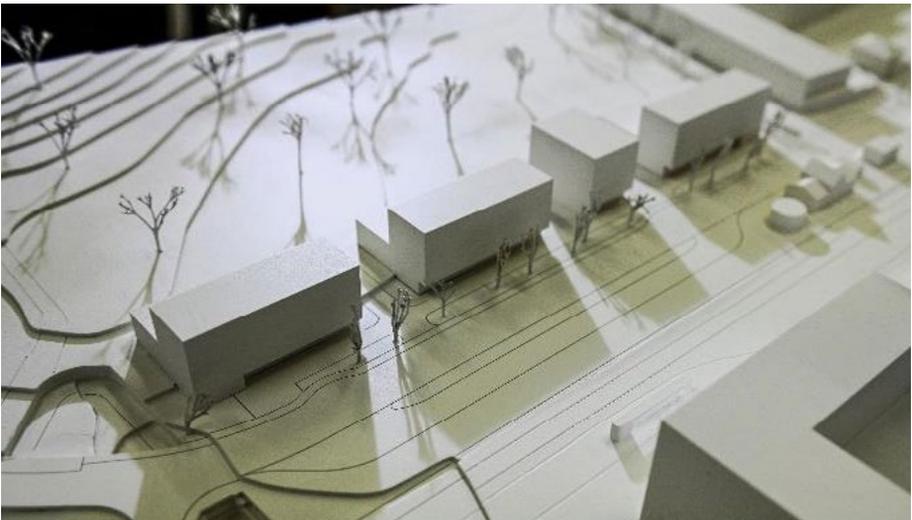
## Überbauung

Die Lage der Hochbauten wird durch die Baubereiche bestimmt. Die Baubereiche A bis D werden durch Baulinien und maximale Höhenkoten begrenzt. Im Situationsplan werden unterschiedliche Baulinientypen festgelegt (Pflichtbaulinie, Baulinie, Arkadenbaulinie, Unterniveaubaulinie). Innerhalb der einzelnen Baubereiche ist die zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) dargestellt. Sie kann innerhalb der Baubereiche verändert werden, wenn das geänderte Projekt gegenüber der Plandarstellung mindestens eine architektonisch und städtebaulich qualitativ gleichwertige Lösung darstellt.

Im Erdgeschoss sind Gewerbebetriebe zulässig. Davon sind maximal 15 % der Hauptnutzflächen Gewerbe als «übrige Verkaufsgeschäfte» (gemäss VSS Norm 40 281, Tabelle 1) zulässig. Die Verkaufsflächen sind den angegliederten Gewerbebetrieben vorbehalten. In den Baubereichen A1, B1, C1 und D1 sind Wohnungen nur ab dem 2. OG zulässig. In den Baubereichen A2, C2 und D2 sind Wohnnutzungen nicht zulässig. Anstelle von Wohnflächen sind Dienstleistungsflächen möglich.

Die zulässige Dichte ergibt sich aus den festgelegten Gebäudeflächen und den festgelegten maximalen Höhenkoten. Dabei werden minimale und maximale Höhenkoten verbindlich in Meter über Meer festgelegt. Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die maximalen Höhenkoten um maximal 50 cm überschreiten, technische Aufbauten wie z.B. Liftaufbauten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsaufbauten bis maximal 150 cm. Diese Anlagen sind um das Mass der Überschreitung der Höhenkote, mindestens jedoch 100 cm, von der Fassadenflucht zurückzusetzen.

Mit der Positionierung der Ein- und Ausfahrten und der vorgegebenen Höhenvarianz der einzelnen Erdgeschosse sind die Grundzüge für eine hindernisfreie Freiraumgestaltung festgelegt. Die Geschosshöhe des EG beträgt in allen Baubereichen für die Teilbereiche A1, B1, C1 und D1 mindestens 4.0 m und maximal 4.5 m. Die Geschosshöhe des 1. OG kann betriebsbedingt maximal 3.5 m betragen. Die kumulierten Geschosshöhen von EG und 1. OG betragen maximal 7.5 m. Die Geschosshöhen des 2. OG bis 4. OG von maximal 3.0 m können im Rahmen der Erarbeitung der Baugesuche unter Einhaltung der maximalen kumulierten Höhe individuell auf die einzelnen Geschosse angepasst werden.



*Abb. 16: Modellfoto Bebauungsplanvolumen*

## Leitbild Architektur/Freiraum

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

## Erschliessung und Mobilität

Für den Vollausbau des Entwicklungsschwerpunkts Rothenburg Station sind betriebliche und/oder bauliche Massnahmen für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems und/oder für die Reduktion des Verkehrsaufkommens notwendig. Über den Freiraumtyp 2 sind maximal zwei kombinierte Ein-/Ausfahrten und eine separate Ausfahrt ab der respektive zur Hasenmoosstrasse zulässig.

Das Parkierungskonzept gibt die Anzahl der zulässigen Parkplätze pro Baubereich verbindlich vor. Die Parkplätze sind grundsätzlich im Untergeschoss und oberirdisch in den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Bereich (Freiraumtyp 2) zu erstellen. Für alle Baubereiche sind total 17 oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze zulässig. Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass der ausfahrende Verkehr, im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes, dosiert werden kann (z.B. Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen). Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen.

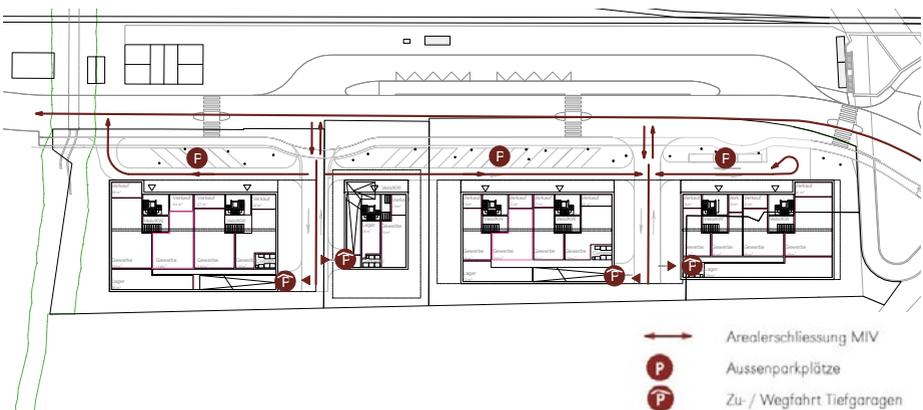


Abb. 17: Erschliessung und Parkierung

## Farbigkeit, Erscheinung und Wirkung

Die ganze Strassenzeile soll eine übergeordnete atmosphärische Qualität erhalten. Dabei soll auf eine stimmige Gesamtwirkung des Ensembles geachtet werden. Kein Gebäude soll übermässig in den Vordergrund treten. Bei der Entwicklung der Farbigkeit und des damit verbundenen Ausdrucks der Gebäude sollen Themen des Ortes und der damit verbundenen Farben berücksichtigt werden. Damit sind Themen wie zum Beispiel der Bahndamm mit allen Elementen der Gleisanlagen oder die umgebende Natur mit ihren erdigen Farbtönen gemeint. Die Fassaden sollen gemäss der dahinterliegenden Nutzung wohl proportionierte und aufeinander abgestimmte Öffnungen haben.

## Umgebung und Bepflanzung

Entlang der Hasenmoosstrasse wird die Gebäudezeile mit Arkaden durch ein hohes Baumdach begleitet. Es bildet den räumlichen Abschluss zum Bahnhofplatz. Dadurch entsteht ein neuer identitätsstiftender Freiraum mit hohem Wiedererkennungsgrad für den Entwicklungsschwerpunkt Rothenburg Station West.

Eine Wildhecke mit Hochstammbäumen und Gruppen von Wildsträuchern begleitet von Gehölzsäumen, vernetzt den Freiraum nach Westen zur Landwirtschaft hin und schafft eine Verbindung zwischen Siedlung und Landschaft. Die Wildhecke begleitet den Siedlungsrand.

Die Grünflächen sind so zu gestalten, dass sie der Naherholung der Menschen dienen.

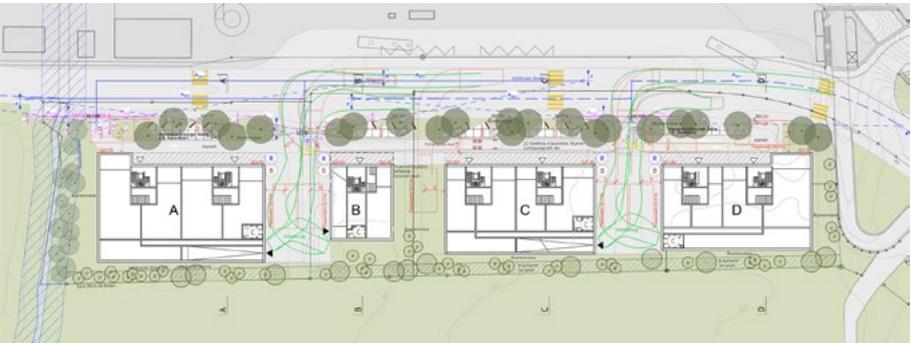


Abb. 18: Erdgeschoss mit Umgebung Richtprojekt

# Verfahren

## Kantonale Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom 30. Januar 2023 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement Kanton Luzern (BUWD) den Bebauungsplan Rothenburg Station West als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht und zweckmässig beurteilt.

Der Bericht würdigt das Richtprojekt wie folgt:

«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.»

Der Vorprüfungsbericht hält fest, dass die Verkaufsnutzungen in den Erdgeschossen in den Sonderbauvorschriften nicht genügend präzise beschrieben sind und je nach Interpretation die Vorgaben des regionalen Teilrichtplan Detailhandel nicht erfüllen. Der Vorbehalt wurde geprüft und die erforderliche Präzisierung wie auch eine maximale Fläche für Verkaufsnutzungen definiert. Der Teilrichtplan lässt Verkaufsnutzungen für den täglichen und häufigen periodischen Bedarf zu. Die Gemeinde Rothenburg befindet in Abstimmung mit sämtlichen Anspruchsgruppen jedoch nur restriktivere Verkaufsnutzungen für den Perimeter als zulässig, welches eine reduzierte Verkehrsbelastung erzeugen wird.

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

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

Zu den Sonderbauvorschriften sind zu zehn Artikeln Anträge eingegangen. Die inhaltlichen, rechtlichen, redaktionellen und sprachlichen Präzisierungen sind vollständig in die Bereinigung eingeflossen:

### Art. 1 Geltungsbereich

- Absatz 1, Satz 2: Im Zusammenspiel von SBV und Plan führt das zu Unklarheiten, daher beantragen wir, Satz 2 ersatzlos zu streichen.

- Absatz 2 ist umzuformulieren: «Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann die geplante Grundstücksmutation in Zusammenhang mit dem Vollausbau des Busbahnhofs resp. der Hasenmoosstrasse vollzogen werden. Dafür ist im Situationsplan die «Freihaltefläche zur Abstimmung mit dem kommunalen Strassenprojekt» definiert.

#### 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: Der Absatz ist ersatzlos zu streichen.

#### 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.

#### 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. 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. Wir beantragen die Bestimmung zu ergänzen.

Der kantonale Vorprüfungsbericht kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der obgenannten Punkte der Bebauungsplan Rothenburg Station West insgesamt gut und weitgehend vollständig erarbeitet wurde.

### **Mitwirkungsverfahren**

Das Mitwirkungsverfahren zum Bebauungsplan Rothenburg Station West erfolgte zusammen mit dem Bebauungsplan Rothenburg Station Ost. Die eingereichten Mitwirkungen wurden vollumfänglich in die Nachbearbeitung der Planungsinstrumente miteinbezogen resp. berücksichtigt. Der Gemeinderat hat zu den Eingaben aus der Mitwirkung zuhanden der Mitwirkenden Stellung genommen.

### **Öffentliche Auflage und Einspracheverfahren**

Die öffentliche Auflage der Planungsinstrumente zur Vorlage erfolgte vom 3. April bis 2. Mai 2023. Während der Auflagefrist ist keine Einsprache eingegangen.

Mit Schreiben vom 21. April 2023 hat sich die SBB AG, Olten zum Bebauungsplan Rothenburg Station West schriftlich geäussert. Mit Schreiben vom 25. Mai 2023 hat die Gemeinde zur Eingabe schriftlich Stellung genommen, Fragen beantwortet und Unstimmigkeiten geklärt. Aus Sicht der Gemeinde sind die im Schreiben der SBB AG, Olten beantragten Auflagen und Bedingungen erfüllt, sichergestellt resp. gegenstandslos geworden. Seitens der SBB AG, Olten ist keine Rückmeldung erfolgt, weshalb das Schreiben vom 21. April 2023 als erledigt erachtet wird.

## Einbezug der Kommissionen

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

Die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität 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 wurden im vorliegenden Bebauungsplan umgesetzt.

Die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität unterstützt das Projekt und empfiehlt, dem Bebauungsplans Rothenburg Station West 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 des Bebauungsplans Rothenburg Station West wurde durch die Kommission Umwelt, Raumordnung und Mobilität vorgenommen.

Die Controlling-Kommission empfiehlt, dem Bebauungsplan Rothenburg Station West zuzustimmen.

# Empfehlung und Antrag des Gemeinderats

## **Attraktives Bahnhofgebiet**

Der Bebauungsplan Rothenburg Station West setzt bei der Überbauung auf Qualität. Die Gebäude mit den Arkaden und das hohe Baumdach bilden den räumlichen Abschluss zum Bahnhofplatz. Dadurch entsteht ein neuer identitätsstiftender Freiraum mit direktem Bezug zum Bahnhof Rothenburg.

Die Wildhecke mit Hochstammbäumen und Gruppen von Wildsträuchern vernetzt den Freiraum nach Westen zur Landwirtschaft hin und schaffen einen natürlichen Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Der Bebauungsplan rundet die Gesamtentwicklung zwischen dem Bahnhof und zur Landwirtschaft perfekt ab.

## **Schaffung neuer Arbeitsplätze**

In der Überbauung können, je nach Nutzung der Geschosse, zahlreiche neue Arbeitsplätze in mehreren Etappen realisiert werden. Wie es bereits die heutigen Zonenbestimmungen vorsehen, besteht die Möglichkeit, ab dem 2. Obergeschoss in Richtung Landwirtschaft, ruhigen aber verkehrlich bestens erschlossenen Wohnraum zu schaffen. Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III (mittlere Lärmstufe) bleibt unverändert.

Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr sowie dem nahegelegenen Autobahnanschluss sehr gut erschlossen. Somit sind die Voraussetzungen für die Ansiedlungen von Unternehmen mit möglichst attraktiven Arbeitsplätzen gegeben.

## **Verkehrslenkung durch gezielte Massnahmen**

Die angedachte Entwicklung verursacht eine Zunahme des Verkehrs. Es gilt den Verkehr an den neuralgischen Verkehrsknoten flüssig zu gestalten, Busspuren einzurichten sowie den öffentlichen Verkehr zu bevorzugen. Mit gezielten Massnahmen wie z.B. Reduktion der Parkplätze, Lichtsignalanlagen und Dosierungssystemen bei Ausfahrten der Parkieranlagen, wird der Verkehrslenkung Rechnung getragen und der Verkehr gesteuert.

Damit eine langfristig gute Abstimmung zwischen Siedlungsentwicklung und Verkehr gewährleistet ist, wurde über den ESP Rothenburg Station die Bearbeitung eines Gesamtkonzepts ausgelöst.

## **Bebauungsplan mit klaren Qualitätsvorstellungen**

Damit der Bebauungsplan den übergeordneten Rahmenbedingungen und dem Qualitätsverständnis des Gemeinderats Rothenburg entspricht, wird mit dem Bebauungsplan eine möglichst flächenschonende und auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen abgestimmte Überbauung sichergestellt. Die vorliegenden Planungsunterlagen

gen zeigen auf, dass eine intensive Auseinandersetzung mit dem Raum als Ganzes vorgenommen wurde und sich die Entwicklung bezüglich Lage, Dimension und Auswirkungen in die bauliche Umgebung einfügt.

Der Bebauungsplan sichert die nötige Qualität in Architektur, Umgebung, Erschließung und Freiraum. Mit dem Bebauungsplan werden Neuschaffung von Arbeitsplätzen am Standort Rothenburg gesichert. Die raumplanerischen Zielsetzungen können erfüllt werden. Mit der dichten Nutzung und dem aufs Minimum reduzierten Flächenbedarf entspricht die Planung den Zielen des Gemeinderats.

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

Das Gebiet Rothenburg Station West soll und wird sich zu einem attraktiven Arbeitsort weiterentwickeln. Der vorgelegte Bebauungsplan stellt ein konzeptionelles Vorgehen sicher und gewährleistet eine hohe Qualität der Gebietsentwicklung.

Der Gemeinderat empfiehlt dem Bebauungsplan Rothenburg Station West zuzustimmen.



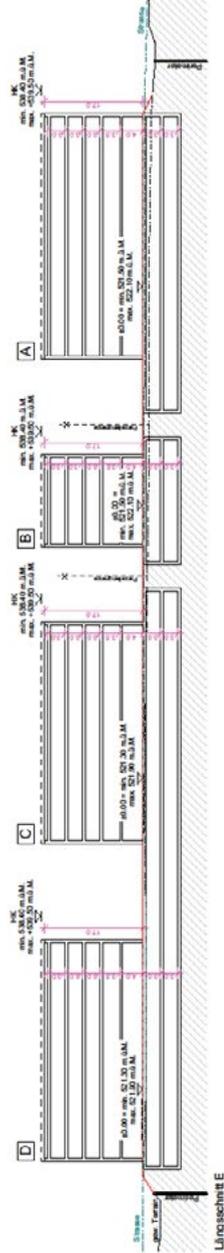
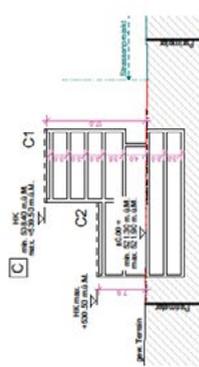
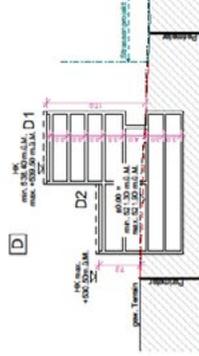
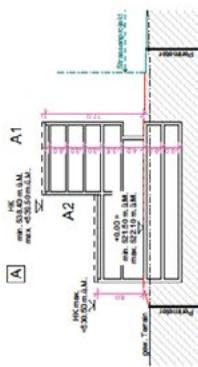
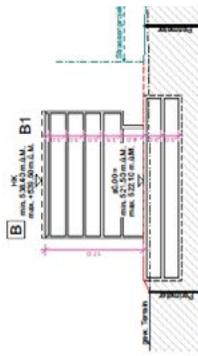
# Bebauungsplan Rothenburg Station West: Schnitte

## Orientierender Inhalt



## Genehmigungsinhalt

- Fernstraßenbegrenzung
- Baubereiche
- Baubereichsbezeichnung
- Volumen Neubau
- Terrain gewaltföhen
- Terrain neu
- Höhenlinien (10% min. + max. EG min. + max.)



# Bebauungsplan Rothenburg Station West: Sonderbauvorschriften (SBV)

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

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Geltungsbereich

- 1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Perimeterbegrenzung des Situationsplans 1:500 massgebend. Der Bebauungsplanperimeter umfasst eine Fläche von 7'830 m<sup>2</sup> (parzellenbezogene Aufteilung siehe Anhang 2 resp. 3).
- 2 Nach Rechtskraft des Bebauungsplans kann die geplante Grundstücksmutation in Zusammenhang mit dem Vollausbau des Busbahnhofs resp. der Hasenmoosstrasse vollzogen werden. Dafür ist im Situationsplan die «Freihaltefläche zur Abstimmung mit dem kommunalen Strassenprojekt» definiert.

### Art. 2 Bestandteile

- 1 Der Bebauungsplan Rothenburg Station West setzt sich aus folgenden verbindlichen Teilen zusammen:
  - a. Situationsplan 1:500
  - b. Schnittplan 1:500
  - c. Sonderbauvorschriften
- 2 Weitere Unterlagen mit richtungweisendem und wegleitendem Charakter:
  - d. Freiraumkonzept mit Retention, Feuerwehrstellflächen, Beleuchtung und Entsorgung
  - e. Leitbild: Architektur / Freiraum mit Pflanzliste
  - f. Verkehrsgutachten mit Erschliessung, Parkierung, Fahrtenerzeugung, Anlieferung, Entsorgung, Feuerwehzufahrt / Verkehrstechnisches Gutachten
  - g. Lärmschutzgutachten
  - h. Raumplanungsbericht

### Art. 3 Ausnahmen

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.

Die Baubewilligungsbehörde berücksichtigt in ihrem Entscheid die Stellungnahme des Fachbeirats (siehe Art. 22).

Art. 4 Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan Rothenburg Station West bezweckt die schrittweise Realisierung einer Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsüberbauung nach einheitlichem Konzept. Er regelt insbesondere:

- die schrittweise Umsetzung des Gesamtkonzepts,
- die sorgfältige Gestaltung der Freiflächen,
- die Erschliessung und Parkierung sowie die Abgrenzung zur ausgebauten Hasenmoosstrasse.

**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 maximale Höhenkoten begrenzt.

2 Es werden folgende Baulinien unterschieden:

- Baulinie 1 (Pflichtbaulinie)
- Baulinie 2 (Baulinie)
- Baulinie 3 (Arkadenbaulinie)
- Baulinie 4 (Unterniveaubaulinie)

3 In den Baubereichen ist die zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) dargestellt. Sie kann innerhalb der Baubereiche verändert werden, wenn das geänderte Projekt gegenüber der Plandarstellung mindestens eine architektonisch und städtebaulich qualitativ gleichwertige Lösung darstellt.

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

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

5 Die Baulinie 1 begrenzt die Baubereiche entlang der Hasenmoosstrasse. Es muss zwingend auf diese Baulinie gebaut werden (Pflichtbaulinie) und es gilt die geschlossene Bauweise. In den Baubereichen A1, B1, C1 und D1 ist die zulässige, oberirdische Geschosszahl gemäss Schnittplan zwingend zu realisieren.

6 Bauten können auf die Baulinie 2 gestellt oder von dieser Baulinie zurückversetzt werden.

- 7 Die Baulinie 3 (Arkadenbaulinie) definiert die Gebäudebegrenzung der Erdgeschosses aller Baubereiche zur Hasenmoosstrasse und ermöglicht so eine gedeckte Vorzone vor dem Erdgeschoss. Das Erdgeschoss kann auf die Baulinie 3 gesetzt werden oder von dieser Baulinie um max. 2 Meter zurückversetzt werden. Dies ergibt eine Arkadenbreite von 2.5-4.5 m resp. eine mögliche seitliche Fassadenbreite bei den Baubereichen A und D von 10.0-8.0 m. Die Fassade des Erdgeschosses entlang der Baulinie 3 soll in hohem Masse transparent und offen gestaltet sein.
- 8 Die Baulinie 4 begrenzt nicht sichtbare Untergeschosse. Die Untergeschosse dürfen die darüber liegende Nutzung und das Freiraumkonzept (Freiraumtyp 1, 2 und 3) nicht beeinträchtigen.
- 9 Innerhalb der einzelnen Baubereiche A, B, C resp. D sind keine Etappierungen erlaubt.

#### Art. 6 Zulässige Nutzungen

- 1 Im Erdgeschoss sind Gewerbebetriebe zulässig. Davon sind maximal 15 % der Hauptnutzflächen Gewerbe (gemäss Anhang 4) als übrige Verkaufsgeschäfte (gemäss VSS Norm 40 281, Tabelle 1) zulässig. Die Verkaufsflächen sind den angegliederten Gewerbebetrieben vorbehalten. Pro Baubereich können auf A 92 m<sup>2</sup>, auf B 14 m<sup>2</sup>, auf C 67 m<sup>2</sup> und auf D 68 m<sup>2</sup> und somit maximal 241 m<sup>2</sup> Flächen für Verkauf realisiert werden.
- 2 In den Baubereichen A1, B1, C1 und D1 sind Wohnungen nur ab 2. OG zulässig. In den Baubereichen A2, C2 und D2 sind Wohnungen untersagt. Anstelle von Wohnflächen sind Dienstleistungsflächen möglich.
- 3 Die im Anhang 4 aufgeführte Verteilung der Nutzflächen pro Baubereich hat wegleitenden Charakter und dient vor allem der Schätzung der Parkplätze und des mutmasslichen Verkehrsaufkommens.
- 4 Im Baubereich C sind in den Untergeschossen, bis zur Realisierung des Baubereichs D, der Ersatz der bestehenden Parkplätze des Gasthauses Bahnhof zulässig. Nach Realisierung des Baubereichs D sind überzählige Parkplätze zurückzubauen resp. einer anderen Nutzung zuzuführen.

#### Art. 7 Gebäudeflächen, Höhenkoten

- 1 Die zulässige Dichte ergibt sich aus nachfolgender Tabelle aufgrund der festgelegten Gebäudeflächen und der maximalen Höhenkoten.
- 2 Die Höhenkote wird beim höchsten Punkt des Gebäudes gemessen in Metern über Meer. Die Höhenkote wie auch die Erdgeschosskote (EG Kote) kann innerhalb eines Baubereichs zwischen minimaler und maximaler Kote variieren.

Baubereich	anrechenb. Gebäude- fläche (aGBF)	EG Kote	EG Kote	Höhenkote	Höhenkote
		minimal m.ü.M.	maximal m.ü.M.	minimal m.ü.M.	maximal m.ü.M.
<b>A</b>					
A1	526.25 m <sup>2</sup>	521.50	522.10	538.40	539.50
A2	631.50 m <sup>2</sup>	521.50	522.10		530.50
<b>B</b>					
B1	347.60 m <sup>2</sup>	521.50	522.10	538.40	539.50
<b>C</b>					
C1	475.00 m <sup>2</sup>	521.30	521.90	538.40	539.50
C2	494.00 m <sup>2</sup>	521.30	521.90		530.50
<b>D</b>					
D1	475.00 m <sup>2</sup>	521.30	521.90	538.40	539.50
D2	456.00 m <sup>2</sup>	521.30	521.90		530.50

- 3 Im Baubewilligungsverfahren können Mehrhöhen für Anlagen zur Energiegewinnung wie Sonnenkollektor-, Photovoltaikanlagen sowie technisch erforderliche Aufbauten bewilligt werden. Anlagen zur Energiegewinnung dürfen die Höhenkote um maximal 50 cm überschreiten, technische Aufbauten (wie z.B. Liftaufbauten, Heizungs-, Klima- und Lüftungsaufbauten) bis maximal 150 cm.
- 4 Anlagen zur Energiegewinnung wie auch technisch erforderliche Aufbauten sind um das Mass der Überschreitung der Höhenkote ab dem Schnittpunkt der Fassadenflucht mit dem höchsten Punkt des Gebäudes (z.B. Dachrand) von der Fassadenflucht zurückzusetzen im Minimum 1.0 m.

- 5 Mit der Positionierung der Ein-/Ausfahrten sowie der vorgegebenen Höhenvarianz der einzelnen Erdgeschosse sind die Grundzüge für eine hindernisfreie Freiraumgestaltung festgelegt. Die Absprache zwischen den einzelnen Grundeigentümern bezüglich einer hindernisfreien Freiraumgestaltung hat detaillierter im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs zu erfolgen.
- 6 Die Geschosshöhe des Erdgeschosses beträgt in allen Baubereichen für die Teilbereiche A1, B1, C1, D1 min. 4.00 m / max. 4.50 m, gemessen ab OK Fertigfussboden EG bis OK Fertigfussboden 1. OG. Die Geschosshöhe des 1. OG kann betriebsbedingt max. 3.50 m betragen, gemessen ab OK Fertigfussboden 1. OG bis OK Fertigfussboden 2. OG. Die kumulierten Geschosshöhen EG und 1. OG betragen maximal 7.50 m.
- 7 Die Geschosshöhen des 2.-4. Obergeschosses von maximal 3 m können im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs individuell auf die einzelnen Geschosse angepasst werden, unter Einhaltung der maximalen kumulierten Höhen.

Art. 8 Leitbild Architektur/Freiraum mit Pflanzliste  
Das Leitbild Architektur/Freiraum mit Pflanzliste sowie das Freiraumkonzept mit Retention, Feuerwehrestellflächen, Beleuchtung und Entsorgung sind für die Projektierung, Beurteilung und Bewilligung der Baugesuche (bezüglich Gliederung und Gestaltung der Bauten sowie Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume) richtungweisend und wegleitend.

Art. 9 Dachgestaltung  
Die Dächer sind als Flachdächer zu gestalten. Die Flachdächer (exkl. technische Aufbauten) sind im Minimum extensiv zu begrünen. Aufbauten zur Energiegewinnung sind möglich – sind jedoch mit der extensiven Flachdachbegrünung zu kombinieren.

Art. 10 Lärmempfindlichkeitsstufen/Lärmschutz

- 1 Im Bebauungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III, Immissionsgrenzwert.
- 2 Die Anforderungen an neue oder wesentlich geänderte, lärmempfindlich genutzte Räume in Betrieben und Wohnungen richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung. Massgebend für die Massnahmen ist das Lärmschutzgutachten der SINUS AG vom 14. Oktober 2021 (siehe Beilage).
- 3 Die durch den Verkehr, den Warenumschlag und die Parkierung auf dem Bebauungsplanareal verursachten Lärmimmissionen dürfen gemäss Art. 7 Lärmschutz-Verordnung (LSV) auf dem Areal selber sowie bei den Nachbarliegenschaften zu keiner Überschreitung der Planungswerte (entsprechend der geltenden Lärmempfindlichkeitsstufe) führen. Der entsprechende Nachweis wird ebenfalls im Gutachten der SINUS AG vom 14. Oktober 2021 geführt.

- 4 Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Anpassungen, so ist das Lärmschutzgutachten zu Lasten des Verursachers in diesem Punkt zu überarbeiten und die notwendigen Lärmschutzmassnahmen zur Einhaltung von Art. 7 resp. Art. 31 LSV neu zu bestimmen.

### **C. Bestimmungen zur Erschliessung und Parkierung**

#### Art. 11 Erschliessung und Parkierung allgemein

- 1 Für den Vollausbau des Entwicklungsschwerpunkts (ESP) Rothenburg Station sind betriebliche und/oder bauliche Massnahmen für die Sicherung der Funktionsfähigkeit des Verkehrssystems und/oder für die Reduktion des Verkehrsaufkommens notwendig.
- 2 Über den Freiraum-Typ 2 sind maximal zwei kombinierte Ein-/Ausfahrten und eine separate Ausfahrt ab der respektive zur Hasenmoosstrasse zulässig.
- 3 Die beiden Zufahrten sind so zu platzieren, dass die Einstellhallen der entsprechenden Baubereiche nach den Vorgaben der einschlägigen VSS-Normen erreicht werden können. Die Federführung liegt beim jeweils Erstprojektierenden. Die entsprechenden Zu-/Wegfahrten sind mit der Einreichung des ersten Baugesuchs vor Erteilung der Baubewilligung grundbuchlich zu regeln.
- 4 Das Parkierungskonzept gibt die Anzahl der zulässigen Parkplätze pro Baubereich vor: auf A 39 PP, auf B 17 PP, auf C 34 PP und auf D 34 PP (siehe Verkehrsgutachten und Raumplanungsbericht). Die Parkplätze sind grundsätzlich im Untergeschoss und oberirdisch in den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Bereich, Freiraum-Typ 2, zu erstellen.
- 5 Für alle Baubereiche sind 17 oberirdische Besucher-/Kundenparkplätze in den dafür im Bebauungsplan vorgesehenen Bereichen, Freiraum-Typ 2, zulässig. Diese Parkplätze sind Teil des Freiraumkonzeptes (Art. 13 ff) und entsprechend zu gestalten. Die gegenseitigen Durchfahrtsrechte zur Benutzung der oberirdischen Parkplätze sind mit der Einreichung des ersten Baugesuchs vor Erteilung der Baubewilligungen grundbuchlich zu regeln.
- 6 Die für den bestehenden Restaurationsbetrieb notwendigen Parkplätze müssen weiterhin ermöglicht werden, auch wenn der Baubereich C realisiert wird. Siehe auch Art. 6 Abs. 4. Mit dem ersten Baugesuch zum Baubereich C ist der Endzustand der Parkierung auf den Baubereichen C und D aufzuzeigen.
- 7 Die Erschliessung wie auch die Veloabstellplätze und Motorradplätze sind nach den quantitativen und qualitativen Anforderungen der VSS-Norm 40 065, 40 066 und 40 238 zu erstellen. Kurzzeitveloabstellplätze sind im Erdgeschoss, Langzeitveloabstellplätze im Erdgeschoss oder in den Untergeschossen zu erstellen. Die genaue Bemessung erfolgt aufgrund des projektierten Nutzungsmixes im Baubewilligungsverfahren.

- 8 Die Parkplätze für Besucher/Kunden können oberirdisch erstellt werden. Die restlichen Parkplätze, je nach Nutzungsmix auch überzählige Parkplätze für Besucher/Kunden, sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen.
- 9 Für die Ausgestaltung und Zufahrten der Feuerwehrrabstellplätze gelten die Anforderungen von Feuerwehr und Gebäudeversicherung.

#### Art. 12 Mobilitätskonzept

- 1 Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z.B. Lichtsignalanlagen, temporäre Tarifaufstufungen).
- 2 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.
- 3 Die einzelnen grundstücksbezogenen Mobilitätskonzepte sind mit den anderen Grundeigentümern im Bebauungsplanperimeter abzustimmen.
- 4 Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:
- Ziele
  - Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss- und Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
  - 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
  - Massnahmen und Art der Parkplatzbewirtschaftung
  - Monitoring/Controlling
- 5 Das Mobilitätskonzept und die Sicherstellung der Umsetzung, einschliesslich Monitoring / Controlling, sind von der Gemeinde vor Erteilung der Baubewilligung zu genehmigen.
- 6 Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht ist, sind auf Verlangen der Gemeinde in Absprache mit den zuständigen kantonalen Stellen von den Eigentümern der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter Verkehrszählungen durchzuführen.
- 7 Wird aufgrund der Verkehrszählungen eine anteilmässig übermässige Nutzung des übergeordneten Verkehrsnetzes festgestellt, sind auf Verlangen der Gemeinde weitergehende Massnahmen zur Reduktion der Fahrtenzahlen zu Lasten der Grundeigentümer umzusetzen.

- 8 Die Kosten für die Erstellung und die Umsetzung des Mobilitätskonzepts gehen zu Lasten der Grundeigentümer.

#### **D. Bestimmungen zu den Freiräumen**

- Art. 13 Grundsatz  
Für die Gestaltung der Freiräume ist das Freiraumkonzept mit Pflanzliste richtungsweisend und wegleitend. Es bildet die Grundlage für eine zusammenhängende Freiraumgestaltung nach einheitlichem Konzept.
- Art. 14 Pflanzliste  
Zur Sicherung der Qualität der Freiräume und zur Koordination mit den angrenzenden Landschaftsräumen liegt dem Leitbild Freiraum eine Pflanzliste bei. Diese Pflanzliste hat für die weitere Planung der Freiräume richtungsweisenden und wegleitenden Charakter.
- Art. 15 Freiraumtyp 1 (Gewässerraum)  
Der Gewässerraum ist mit einheimischen Bäumen, Sträuchern zu bepflanzen. Die Ansaat erfolgt mit ortstypischer Blumenwiese.
- Art. 16 Freiraumtyp 2 (Gebäudevorplatz, Parkplatz)
- 1 Die Freiflächen sind für folgende Nutzungen tauglich zu gestalten: Erschliessung und Aufenthalt (Fussgänger, Velo, motorisierter Verkehr) sowie Parkierung und Entsorgung. Vorplätze und Erschliessungsflächen weisen eine einheitliche Belagsgestaltung auf, die von Fassade zum Trottoir bzw. Strassenrand der Hasenmoosstrasse läuft. Die Parkierfläche (Besucher, Kunden) wird mit einem einheitlichen wasserdurchlässigen Belag erstellt. Zwischen den Parkplätzen und dem Trottoir ist eine Blumenwiese zu erstellen. Diese wird 2x-jährlich gemäht. Geschotterte Flächen und Sträucher sind nicht erlaubt. Die Materialisierung und Produkte müssen mit dem ersten Projekt in Absprache mit den anderen Grundeigentümern des Bebauungsplanperimeters und der Gemeinde fixiert werden. Die gewählten Produkte und Materialien (sofern am Markt noch verfüg- und lieferbar) sind für alle Baufelder verbindlich.
  - 2 Der räumliche Abschluss auf der Bahnseite im Nordosten des Bebauungsplanperimeters bildet ein einheitliches durchlaufendes Baumdach mit mindestens 22 grossen Hochstammbäumen (Pro Baubereich ergibt dies: auf A 5 Bäume, auf B 3 Bäume, auf C 8 Bäume und auf D 6 Bäume) gemäss Pflanzliste. Die Stammhöhe hat 4 m, die Kronenhöhe 3 m und somit die Totalhöhe 7 m zu betragen. Die Bäume sind auf die Lichtmasse gemäss dem Leitfaden der REAL und der Feuerwehr (min. 4 m) dauernd freizuhalten. Damit die Bäume dauerhaft gut gedeihen, muss ein genügend grosser Wurzelraum sowie ein technischer Wurzelraumschutz und bei Bedarf ein Anfahrerschutz erstellt werden. Es dürfen lediglich Pflegeschritte und Aufastungen für das Lichtraumprofil und

den Gebäudeschutz erfolgen. Schnitte, die den Baum in seiner Höhe oder Breite beschränken, sind nicht zulässig.

3 Anstelle von Parkfeldern können auch Veloparkplätze für Besucher erstellt werden.

4 Allfällige Arealbeleuchtungen haben in Absprache mit der Gemeinde und in Abstimmung mit der öffentlichen Beleuchtung zu erfolgen. Die Beleuchtung hat von der Arkade und durch die öffentliche Strassenbeleuchtung zu erfolgen. Falls erforderlich sind die Parkplätze und die Zufahrten zu den Einstellhallen mit einem einheitlichen Beleuchtungskonzept auszugestalten. Die Produkte müssen mit dem ersten Projekt in Absprache mit den anderen Grundeigentümern und der Gemeinde fixiert werden. Die gewählten Produkte sind für alle Baufelder verbindlich.

#### Art. 17 Freiraumtyp 3 (Freiflächen)

1 Die Freiflächen Typ 3 sind vorwiegend als Grünflächen zu gestalten.

2 Anstelle der gemäss PBG erforderlichen Kinderspielplätze sind ökologisch wertvolle Ausgleichsflächen am südöstlichen Perimeter hin zur Landwirtschaftszone zu erstellen. Für die entfallenen Spielplatzflächen sind Ersatzabgaben zu entrichten. Im Baubewilligungsverfahren sind die Flächen, auf die entsprechende Nutzung nachzuweisen.

3 In dieser Fläche sind Aussenbereiche, die der Ergänzung der Erdgeschossnutzung dienen, zulässig. Zudem kann der Freiraumtyp für die Feuerwehraufstellfläche genutzt werden.

4 Die Grünfläche kann auch zur Erstellung einer Durchfahrt zur Nachbarparzelle in der Landwirtschaftszone genutzt werden. Die Durchfahrtsrechte sind mit der Einreichung des ersten Baugesuchs der Baubereiche A oder B vor Erteilung der Baubewilligungen grundbuchlich zu regeln (siehe auch Situationsplan).

5 Als Abgrenzung zur benachbarten Landwirtschaftszone ist entlang der künftigen Grundstücksgrenzen zur Parzelle 578 eine feste und dauerhafte Einfriedung (mit Diagonalgeflecht) von mind. 1.2 m Höhe (gemessen ab gewachsenem Terrain) zu Lasten der bebaubaren Grundstücke zu erstellen und zu unterhalten. Bei der Gestaltung der Einfriedungen ist zu berücksichtigen, dass dieser für Kleintiere durchlässig ist. Zusätzlich ist eine dauerhafte, aufgelockerte Bepflanzung für einen fliessenden Übergang zwischen Siedlung und Landschaft im Sinne von Art. 50 BZR zu erstellen und zu unterhalten (siehe auch Abs. 2).

6 Das Merkblatt «Am Rand, Planen am Übergang von Siedlung und Kulturlandschaft des Kanton Luzern» ist für die weitere Planung im Rahmen des Bauprojektes beizuziehen.

## E. Öffentliche Infrastruktur, Umweltschutz, Archäologie

### Art. 18 Entwässerungskonzept, Retention

- 1 Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein detaillierter Plan der Grundstücksentwässerung einzureichen. In der Planung sind die Vorgaben des Gewässerschutzgesetzes und des GEP einzuhalten, insbesondere die Vorgaben betreffend Abflusskoeffizienten und Retentionsmassnahmen. Für die Entwässerung während der Bauphase ist die SIA-Norm 431 verbindlich zu beachten.
- 2 Wo immer möglich soll ein breitflächiges und langsames Abführen von Oberflächenwasser in den Untergrund (über Strassenschultern, Rasengittersteine) angewendet werden. Nicht versickertes Meteorwasser muss unter Retentionsmassnahmen einem Vorfluter zugeführt werden.
- 3 Die Standorte der unterirdischen Retentionsanlagen (R) sind im Freiraumkonzept festgehalten und haben bei der Realisierung der Bauten und der Gestaltung der Freiflächen orientierenden Charakter. Neben den bezeichneten Standorten sollen die Dachflächen als Retentionsvolumen genutzt werden. Die notwendigen Volumina sind zu retinieren.

### Art. 19 Energiekonzept

- 1 Die neuen Gebäude sind nach zeitgemäsem Stand der Technik zu entwickeln, zu konstruieren und zu isolieren. Für alle Gebäude muss der Grenzwert beim (Heiz-) Wärmebedarf (für Heizungen und Warmwasser) um mindestens 10 % unter dem aktuellen gesetzlichen Wert liegen.
- 2 Der Wärmebedarf für Heizung und Warmwasser ist soweit möglich vollständig, mindestens aber zu 75 % mit erneuerbaren Energien zu erzeugen.
- 3 Die neuen Gebäude sind im Bereich der Elektromobilität nach dem Merkblatt SIA 2060 zu entwickeln.
- 4 Die entsprechenden Nachweise sind im Rahmen des jeweiligen Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.

### Art. 20 Entsorgungskonzept

Die Entsorgung ist pro Baubereich eigenständig zu lösen. Die Bereiche für Aufbewahrung (C) und Bereitstellung (B) des Abfalls ist im Freiraumkonzept orientierend festgehalten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entsorgungskonzept zu erstellen und zu bewilligen lassen. Die Entsorgungslösung ist nach dem Leitfaden von Real umzusetzen.

### Art. 21 Archäologie

Die Grundstücke des Bebauungsplanperimeters befinden sich in einer archäologischen Verdachtsfläche. Die Kantonsarchäologie ist im Baugesuchsverfahren frühzeitig zu integrieren und zu konsultieren.

## **F. Schlussbestimmungen**

### **Art. 22 Qualitätssicherung**

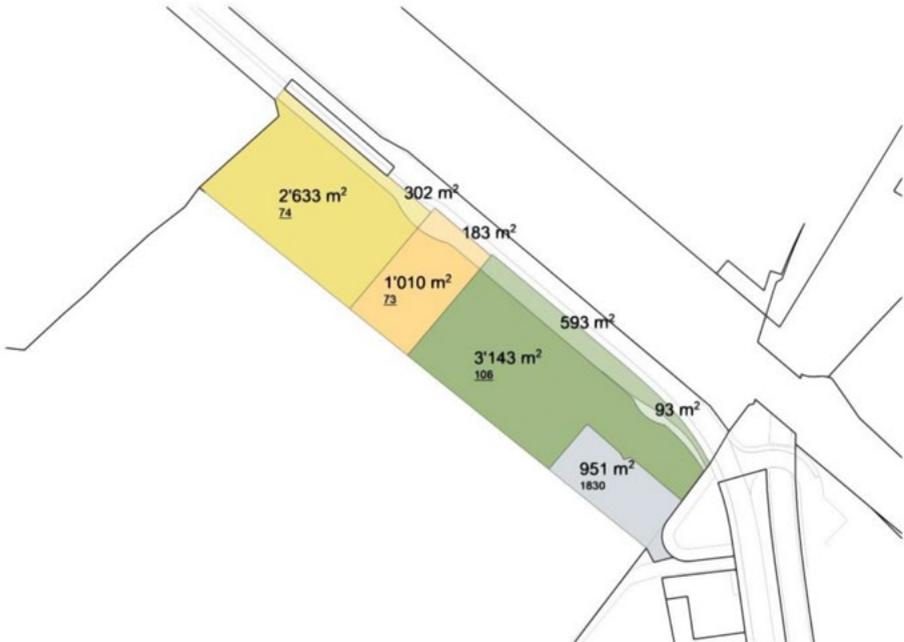
Bei Ausnahmen nach Artikel 3 ernennt die Gemeinde einen Fachbeirat, welcher die Baubewilligungsbehörde bei der Beurteilung der Projekte und Umsetzung des Bebauungsplans fachlich unterstützt.

## G. Anhänge

### Anhang 1: Aufteilung Parzellenflächen und Nutzflächen der Baubereiche

Parzelle	Anrechenbare Grundstückfläche	Baubereich	Geschoss	Mässig störendes Gewerbe / übrige Verkaufsflächen	Nicht störendes Gewerbe / Dienstleistungsbetrieb	Wohnen
<b>74</b>	2'884 m <sup>2</sup>	<b>A1</b>	EG	x	x	
			1. OG		x	
			2. OG		x	x
			3. OG		x	x
			4. OG		x	x
		<b>A2</b>	EG	x		
			1.OG		x	
<b>73</b>	1'193 m <sup>2</sup>	<b>B1</b>	EG	x	x	
			1. OG		x	
			2. OG		x	x
			3. OG		x	x
			4. OG		x	x
<b>106+1830</b>	4'780 m <sup>2</sup>	<b>C1</b>	EG	x	x	
			1. OG		x	
			2. OG		x	x
			3. OG		x	x
		<b>C2</b>	EG	x	x	
			1. OG		x	
		<b>D1</b>	EG	x	x	
			1. OG		x	
			2. OG		x	x
			3. OG		x	x
			4. OG		x	x
		<b>D2</b>	EG	x	x	
			1. OG		x	

## Anhang 2: Parzellenbezogene Flächenaufteilung



## Anhang 3: Landabtretung durch Strassenprojekt

Parzelle	Bestehende Grundstückfläche	Anrechenbare Grundstückfläche aGSF	Mutation Strassenprojekt, bewilligt	Perimeter BBP	Freifläche Strassenprojekt Strategieplan	Neue Grundstückfläche
74	2'935 m <sup>2</sup>	2'884 m <sup>2</sup>	302 m <sup>2</sup>	2'633 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	2'633 m <sup>2</sup>
73	1'193 m <sup>2</sup>	1'193 m <sup>2</sup>	183 m <sup>2</sup>	1'010 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	1'010 m <sup>2</sup>
1830	3'829 m <sup>2</sup>	3'829 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>	3'236 m <sup>2</sup>	93 m <sup>2</sup>	3'143 m <sup>2</sup>
106	951 m <sup>2</sup>	951 m <sup>2</sup>		951 m <sup>2</sup>		951 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>8'908 m<sup>2</sup></b>	<b>8'857 m<sup>2</sup></b>	<b>1'078 m<sup>2</sup></b>	<b>7'830 m<sup>2</sup></b>	<b>93 m<sup>2</sup></b>	<b>7'737 m<sup>2</sup></b>

## Anhang 4: Richtwerte Geschoss- und Nutzflächen

Betrachtung Heute				Betrachtung mit Bebauungsplan							
Parzelle	aGSF/m <sup>2</sup>	AZ	aGF/m <sup>2</sup>	Baubereich	Nutzung	Hauptnutzfläche	Bruttogeschossfläche				
74	2'884	0.7	2'018	<b>A</b>							
				Erdgeschoss	Gewerbe/Verkauf	HNF	613	BGF	1'055		
				1.Obergeschoss	Dienstleistung/Büro	HNF	951	BGF	1'150		
				2.Obergeschoss	Wohnen	HNF	334	BGF	526		
				3.Obergeschoss	Wohnen	HNF	334	BGF	526		
				4.Obergeschoss	Wohnen	HNF	334	BGF	526		
										<b>2'566 m<sup>2</sup></b>	<b>3'791 m<sup>2</sup></b>
73	1'193	0.7	835	<b>B</b>							
				Erdgeschoss	Gewerbe/Verkauf	HNF	95	BGF	297		
				1.Obergeschoss	Dienstleistung/Büro	HNF	203	BGF	340		
				2.Obergeschoss	Wohnen	HNF	229	BGF	348		
				3.Obergeschoss	Wohnen	HNF	229	BGF	348		
				4.Obergeschoss	Wohnen	HNF	229	BGF	348		
										<b>1'065 m<sup>2</sup></b>	<b>1'689 m<sup>2</sup></b>
106.+ 1830	4'780	0.7	3'346	<b>C</b>							
				Erdgeschoss	Gewerbe/Verkauf	HNF	444	BGF	847		
				1.Obergeschoss	Dienstleistung/Büro	HNF	775	BGF	969		
				2.Obergeschoss	Wohnen	HNF	298	BGF	475		
				3.Obergeschoss	Wohnen	HNF	298	BGF	475		
				4.Obergeschoss	Wohnen	HNF	298	BGF	475		
										<b>2'113 m<sup>2</sup></b>	<b>3'241 m<sup>2</sup></b>
				<b>D</b>							
				Erdgeschoss	Gewerbe/Verkauf	HNF	455	BGF	841		
				1.Obergeschoss	Dienstleistung/Büro	HNF	739	BGF	931		
2.Obergeschoss	Wohnen	HNF	298	BGF	475						
3.Obergeschoss	Wohnen	HNF	298	BGF	475						
4.Obergeschoss	Wohnen	HNF	298	BGF	475						
						<b>2'088 m<sup>2</sup></b>	<b>3'197 m<sup>2</sup></b>				
<b>Total aGF</b>			<b>6'199</b>			<b>7'832 m<sup>2</sup></b>	<b>11'918 m<sup>2</sup></b>				

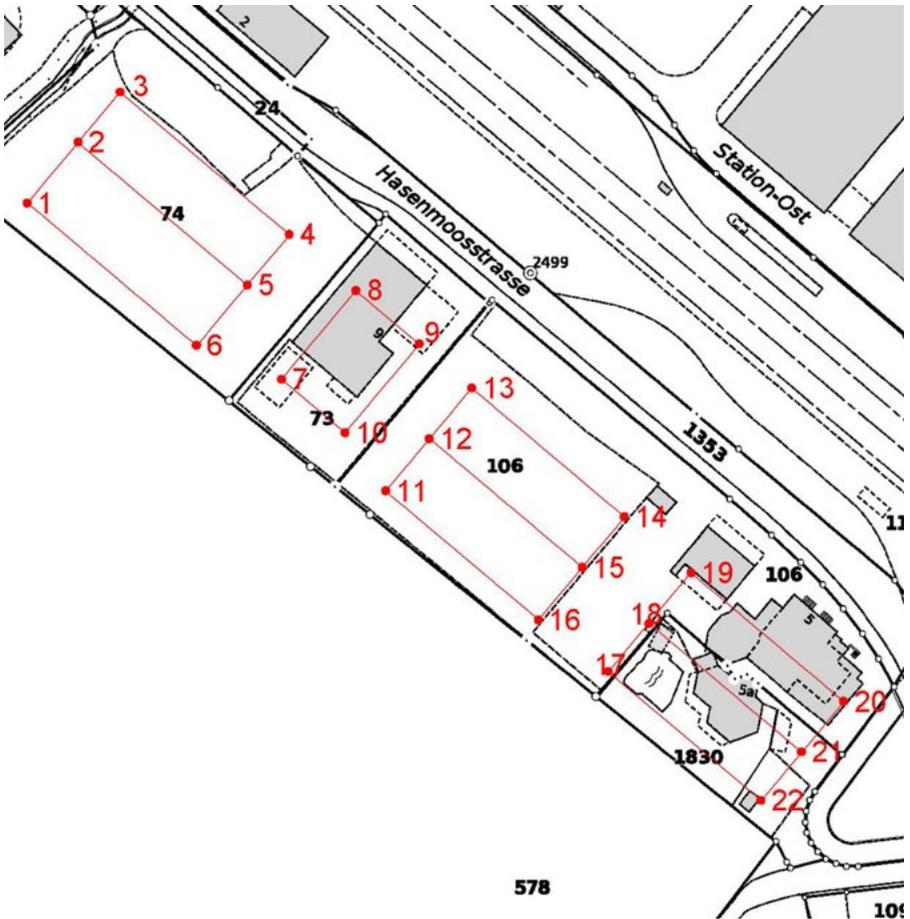
### Abkürzungen:

aGSF  
aGF  
BGF  
HNF  
AZ

anrechenbare Grundstücksfläche  
anrechenbare Geschossfläche  
Bruttogeschossfläche  
Hauptnutzfläche nach SIA 416  
Ausnutzungsziffer

\* Gewerbe inkl. Verkaufsflächen (Art 6, Abs.2)

Anhang 5: Koordinaten Baubereiche



**Anhang 6: Liste Koordinaten Baubereiche**

<b>Pkt.Nr</b>	<b>E</b>	<b>N</b>	<b>Baufeld</b>
1	2661371.452	1215631.622	Baufeld A2
2	2661381.095	1215643.113	Baufeld A1/A2
3	2661389.131	1215652.688	Baufeld A1
4	2661421.380	1215625.623	Baufeld A1
5	2661413.344	1215616.048	Baufeld A1/A2
6	2661403.701	1215604.558	Baufeld A2
7	2661419.876	1215598.163	Baufeld B1
8	2661434.019	1215615.015	Baufeld B1
9	2661446.122	1215604.858	Baufeld B1
10	2661431.980	1215588.007	Baufeld B1
11	2661439.687	1215576.968	Baufeld C2
12	2661448.045	1215586.926	Baufeld C1/C2
13	2661456.080	1215596.501	Baufeld C1
14	2661485.189	1215572.072	Baufeld C1
15	2661477.153	1215562.497	Baufeld C1/C2
16	2661468.796	1215552.538	Baufeld C2
17	2661482.078	1215542.697	Baufeld D2
18	2661489.792	1215551.889	Baufeld D1/D2
19	2661497.829	1215561.465	Baufeld D1
20	2661526.937	1215537.035	Baufeld D1
21	2661518.901	1215527.460	Baufeld D1/D2
22	2661511.187	1215518.268	Baufeld D2

# Übersicht über alle Dokumente zum Bebauungsplan Rothenburg Station West

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

Reg.-Nr.	Plan Nr.	Planinhalt	Mst.	Status	Datum (rev.)
01	1a	Bebauungsplan West Situation	1:500	Bebauungsplan	14.02.23
	1b	Bebauungsplan West Schnitte	1:500	Bebauungsplan	14.02.23
02	2a	SBV West_Vorprüfung Kanton mit Korrigenda	-	Informativ	14.02.23
	2b	SBV West_Vorprüfung Kanton	-	Bebauungsplan	14.02.23
03	3a	Freiraumkonzept EG	1:500	Bebauungsplan	22.09.22
	3b	Freiraumkonzept DG	1:500	Bebauungsplan	22.09.22
	3c	Freiraumkonzept Schnitte	1:300	Bebauungsplan	22.09.22
04	4a	Leitbild Architektur_West	-	Bebauungsplan	28.09.22
	4b	Leitbild Freiraum_West	-	Bebauungsplan	22.09.22
05	5a	Verkehrsgutachten	-	Bebauungsplan	28.09.22
	5b	Verkehrstechnisches Gutachten	-	Bebauungsplan	27.07.17
06	6a	Lärmschutz-Gutachten	-	Bebauungsplan	25.10.21
07	7a	Richtprojekt_A3		Richtprojekt	21.07.22
	-	Grundrisse Baubereich A	1:250	Richtprojekt	21.07.22
	-	Bruttonutzflächen Baubereich A	-	Richtprojekt	21.07.22
	-	Grundrisse Baubereich B	1:250	Richtprojekt	21.07.22

	-	Bruttonutzflächen Baubereich B	-	Richtprojekt	21.07.22
	-	Grundrisse Baubereich C	1:250	Richtprojekt	21.07.22
	-	Bruttonutzflächen Baubereich C	-	Richtprojekt	21.07.22
	-	Grundrisse Baubereich D	1:250	Richtprojekt	21.07.22
	-	Bruttonutzflächen Baubereich D	-	Richtprojekt	21.07.22
	7b	Richtprojekt Plakat	1:500, 1:250	Richtprojekt	21.07.22
	7c	Studienauftrag_Abgabepläne_a0	1:1000, 1:500	Studienauftrag	27.10.21
	7d	Schlussbericht_Jury	-	Studienauftrag	04.02.14
08	8a	Raumplanungsbericht West	-	Bebauungsplan	14.02.23
09	9a	Situation Oberfläche bewilligtes Strassenprojekt	1:200	Informativ	11.03.21
	9b	Situation Signalisation bewilligtes Strassenprojekt	1:200	Informativ	11.03.21
	9c	Situation Strategieplan Strassenprojekt	1:200	Informativ	14.07.22
	9d	Situation Strategieplan_alle Schleppkurven	1:200	Informativ	14.07.22
	9e	Situation Strategieplan_Fahrbeziehung D_Gelenkbus	1:200	Informativ	14.07.22
	-	Vorprüfungsbericht BUWD		Bericht	30.01.23

# Abstimmungsfrage

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Rothenburg Station West zu?



GEMEINDE ROTHENBURG

Stimmzettel für die Gemeindeabstimmung  
vom 22. Oktober 2022

**2**

Stimmen Sie dem Bebauungsplan Rothenburg Station  
West zu?

Antwort:



## Empfehlung an die Stimmberechtigten

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

**JA** zur Teilrevision der Ortsplanung (Haus & Hof Hermolingen) und  
**JA** zum Bebauungsplan Rothenburg Station West.