



Gemeinde Rothenburg

Bebauungsplan Hasenmoos Süd

Sonderbauvorschriften

Vom Gemeinderat am 19. Mai 2022 zur öffentlichen Auflage verabschiedet.

Öffentliche Auflage vom 7. Juni 2022 bis 6. Juli 2022

Von der Stimmbevölkerung beschlossen am xx.xx.xxxx

Der Gemeindepräsident

Der Geschäftsführer

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

am

.....

Datum

Unterschrift

.....

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	1
Art. 1	Zweck.....	1
Art. 2	Bestandteile	1
2.	Baubereiche und Höhen	1
Art. 3	Baubereiche und Nutzung.....	1
Art. 4	Höhenmasse	2
3.	Gestaltung der Bauten	2
Art. 5	Dachgestaltung	2
Art. 6	Gestaltungsgrundsätze	3
4.	Umgebungsgestaltung	3
Art. 7	Umgebung	3
5.	Erschliessung und Parkierung	4
Art. 8	Erschliessung	4
Art. 9	Autoabstellplätze, Veloabstellplätze	4
Art. 10	Mobilitätskonzept.....	4
Art. 11	Entsorgung	5
6.	Umwelt.....	5
Art. 12	Lärmschutz	5
Art. 13	Energie und Nachhaltigkeit.....	5
Art. 14	Retention.....	6
7.	Schlussbestimmungen	6
Art. 15	Etap pierung.....	6
Art. 16	Ausnahmen	6

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Zweck

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

Art. 2
Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan 1:1000
- Sonderbauvorschriften

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

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

2. Baubereiche und Höhen

Art. 3
Baubereiche und
Nutzung

¹ Die Baubereiche gemäss § 30 PBG definieren die mit Hochbauten bebaubaren Gebiete.

² Ausserhalb der Baubereiche sind An- und Kleinbauten gemäss PBG unter Einhaltung der notwendigen gesetzlichen Abstände zulässig.

³ Unterniveaubauten sind nur im Perimeter Unterniveaubauten zulässig. Davon ausgenommen sind allfällige örtlich definierte, aufs Minimum zu beschränkende, Fundamentbauten und notwendige Erschliessungsanlagen.

⁴ Vorspringende Gebäudeteile dürfen in Abweichung von § 30 Abs. 6 PBG nicht über die im Situationsplan definierten Baubereiche hinausragen.

⁵ Der Baubereich A dient einem Lager-, Umschlags- und Logistikbau mit den dazugehörigen Nutzungen und Geschossbauten, sowie Aufenthaltsflächen und Restaurant für das Personal.

⁶ Der Baubereich B dient einem Verwaltungsbau mit Büronutzungen, Ausstellungsflächen, Aufenthaltsflächen und Restaurant für das Personal und den Abstellflächen für MIV und Velo.

⁷ Der Baubereich C dient einem Verbindungsbau zwischen den Baubereichen A und B. Der Verbindungsbau darf keine Hauptnutzflächen enthalten.

⁸ Die Baubereiche D und E dienen als Verbindungsbauten zwischen dem Baubereich A und den bestehenden Bauten im Areal WUZ-West und WUZ-Mitte, sowie einer allfälliger Rampenauffahrt.

⁹ Zwischen den Baubereichen A und B dürfen zwei Passerellen für Fussgänger erstellt werden. Diese dürfen überdacht werden. Die maximale Höhe der Passerellen (höchster Punkt der Passerelle) beträgt 552.00 m.ü.M.

¹⁰ Im Bereich Rampe darf eine Zufahrt zur Anlieferung einer zweiten Anlieferungsplattform innerhalb des Baubereiches D erstellt werden.

¹¹ Technische Aufbauten sind im definierten Bereich Dachaufbauten zu erstellen und dürfen über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 4 hinausragen. Ausserhalb des Bereichs Dachaufbauten dürfen technische Aufbauten nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 4 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Die Gemeinde kann Vorschriften zur Materialisierung und Gestaltung (z.B. Einhausungen) der Dachaufbauten erlassen.

Art. 4 Höhenmasse

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

A	B	C	D und E
556.24	555.20	537.00	543.00

3. Gestaltung der Bauten

Art. 5 Dachgestaltung

¹ Die Dächer sind als Flachdächer auszugestalten.

² Die Dächer sind extensiv mit standorttypischem Saatgut zu begrünen. Zur Energiegewinnung oder Belichtung genutzte Dachflächen sind hiervon ausgenommen.

³ Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien dürfen maximal 50 cm über die zulässige Höhenkote hinausragen.

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

Art. 6
Gestaltungsgrundsätze

¹ An die Gestaltung des Areals werden hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Verkehrsflächen sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl eine gute Gesamtwirkung entsteht. Der Gemeinderat verfügt die Realisierung von Massnahmen zur Materialisierung und zur Gestaltung im Rahmen von Baubewilligungen.

² Mit jedem Baugesuch ist ein detailliertes Material- und Farbkonzept vorzulegen. Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

4. Umgebungsgestaltung

Art. 7
Umgebung

¹ Die Umgebung umfasst alle Flächen ausserhalb der Baubereiche. Sie beinhaltet die Umgebungsbereiche 1 und 2 sowie die Flächen der Anlieferung.

² Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf den Freiraumplan vom 22. Oktober 2020. Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum (Hochstammbäume mind. 1.5 m Überdeckung) zur Verfügung haben. Die Bepflanzung hat zur ökologischen Aufwertung und zur Kühlung der Umgebung beizutragen.

³ Im Umgebungsbereich 1 «Retention / Ökoflächen» sind ökologisch wertvolle Flächen zu realisieren. Retentionsmassnahmen sind naturnah zu gestalten.

⁴ Im Umgebungsbereich 2 «Siedlungsrand» sind Bepflanzungen vorzusehen. Im Westen sind Hochstammbäume zu pflanzen (mind. 16 Bäume mit Brusthöhendurchmesser bei Setzung von mind. 15 cm). Im Süden ist ein Baumhain zu pflanzen. Terrainveränderungen sind auf das Minimum zu beschränken. Übermässige Niveausprünge durch Aufschüttungen sind zu vermeiden. Abgrenzungselemente und Bepflanzung berücksichtigen die ortstypischen Eigenheiten.

⁵ Die Anlieferungsflächen sind, mit Ausnahme wo Betonschleppplatten erforderlich sind, mit sickerfähigem Belag auszugestalten.

5. Erschliessung und Parkierung

Art. 8

Erschliessung

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

² Die Anlieferungsflächen dienen der Anlieferung sowie als Rettungszufahrten.

Art. 9

Autoabstellplätze, Veloabstellplätze

¹ Es dürfen maximal 207 Parkplätze erstellt werden. Davon sind 45 für Besucher vorzusehen.

² Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach VSS-Norm 640 065. Die genaue Bemessung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

³ Autoabstellplätze und Veloabstellplätze sind gedeckt innerhalb vom Baubereich B zu erstellen.

Art. 10

Mobilitätskonzept

¹ Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen. Im Mobilitätskonzept zeigt die Bauherrschaft auf, wie die Mobilität aller Nutzergruppen zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und bewältigt wird. Die Grundeigentümer stellen dauerhaft die Umsetzung und den Betrieb der Mobilitätskonzepte sicher.

² Im Mobilitätskonzept müssen zwingend folgende Punkte enthalten sein:

a) Ziele

b) Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Parkfeldanzahl, Anzahl Veloabstellplätze, Anbindung Fuss-/ Veloverkehr und öffentlicher Verkehr, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)

c) Information und Anreize, betriebliche und infrastrukturelle Massnahmen zur Förderung des Benützens des öffentlichen Verkehrs, des Fuss- und Veloverkehrs, des Car-Sharings und der Bildung von Fahrgemeinschaften

d) Massnahmen und Art der Parkplatzbewirtschaftung

e) Monitoring / Controlling

³ Das Mobilitätskonzept und die Sicherstellung der Umsetzung, einschliesslich Monitoring / Controlling, sind vom Gemeinderat vor Erteilung der ersten Baubewilligung zu genehmigen.

Art. 11

Verkehrsaufkommen

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

² Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens während der ASP ist die Zählung der effektiven Fahrten massgebend. Die Zählung erfolgt nach den Vorgaben der zuständigen Stellen. Sie sind so vorzunehmen, dass geeignete Massnahmen abgeleitet werden können. Alle zwei Jahre, erstmals im Folgejahr nach Erstbezug sind der Bewilligungsbehörde die Auswertung der Zählung und bei Überschreitung der massgebenden ASP-Wegfahrten geeignete Massnahmen vorzulegen.

³ Die Grundeigentümer haben durch geeignete Massnahmen die verkehrsabhängige Dosierung der Wegfahrten innerhalb des Bebauungsplanperimeters sicherzustellen.

⁴ Die Grundeigentümer tragen die Kosten für die Messungen und Massnahmen.

⁵ Ist die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrssystems nachweislich überschritten, sind auf Verlangen der zuständigen kantonalen Behörden die ASP-Wegfahrten gemäss Abs. 1 zu reduzieren. Zudem sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen. Die Kosten für die Massnahmen zur Reduktion der ASP-Wegfahrten gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft. Die Kosten für die Massnahmen am übergeordneten Verkehrssystem sind unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen zu verteilen.

⁶ Die zuständige kantonale Dienststelle kann weiterführende Massnahmen verlangen, damit der ÖV weitgehend störungsfrei zirkulieren kann.

Art. 12
Entsorgung

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

6. Umwelt

Art. 13
Lärmschutz

¹ Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die massgebenden Planungsgrenzwerte gemäss Art. 7, Art. 29 und Anhang 6 der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten werden können.

² Die Deckenunterschichten im Verladebereich sind, im erforderlichen Umfang, lärmabsorbierend zu verkleiden.

Art. 14
Energie und
Nachhaltigkeit

¹ Die notwendige Energieerzeugung für Elektrizität, Kälte, Wärme und Lüftung ist autonom auf den Arealen der Pistor AG zu realisieren.

² Für die Wärmeerzeugung dürfen keine fossilen Brennstoffe verwendet werden.

³ Die gebäudetechnischen Anlagen sind in ein Wärmerückgewinnungsnetz zu integrieren.

⁴ Für Kälteanlagen sind ausschliesslich natürliche Kältemittel (z.B. CO₂, NH₃) einzusetzen.

Art. 15
Retention

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

7. Schlussbestimmungen

Art. 16
Etappierung

¹ Die Bauten können in Etappen realisiert werden. Die Umgebungsgestaltung ist auf die jeweiligen Bauetappen abzustimmen.

² Nicht benötigte Flächen müssen bis zur Realisierung der Bauten landwirtschaftlich oder als Ökoflächen genutzt werden.

Art. 17
Ausnahmen

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