

Gemeinde Dierikon

Bebauungsplan Rontalzentrum Reglement

19. Dezember 2018

Öffentliche Auflage und Mitwirkung vom 21. Januar 2019 bis 20. Februar 2019

Von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung vom beschlossen.

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....
Max Hess

.....
Marcel Herrmann

Vom Regierungsrat mit Entscheid Nr.

vom

.....
Datum

.....
Unterschrift

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitende Bestimmungen	3
Art. 1	Zweck.....	3
Art. 2	Perimeter	3
Art. 3	Definitionen	3
Art. 4	Bestandteile	3
2.	Art und Mass der baulichen Nutzung	4
Art. 5	Wirkung Baubereiche.....	4
Art. 6	Nutzung Baubereiche	4
Art. 7	Hochbauten.....	5
Art. 8	Sockelbauten.....	5
Art. 9	Stadtebene	5
Art. 10	Landschaftsebene	6
Art. 11	Entwässerung, Retention, Entsorgung.....	6
3.	Erschliessung und Parkierung	7
Art. 12	Erschliessung.....	7
Art. 13	Öffentliche Wege	7
Art. 14	Option Fussgängerpasserelle	7
Art. 15	Parkplätze, Veloabstellplätze	7
Art. 16	Mobilitätskonzept.....	8
Art. 17	Verkehrsdosierung.....	8
4.	Umwelt / Nachhaltigkeit.....	9
Art. 18	Energie-Standard	9
Art. 19	Lärmschutz, Störfall	9
5.	Qualitätssicherung	10
Art. 20	Gestaltungsgrundsatz	10
Art. 21	Beurteilungsgremium.....	10
Art. 22	Baubewilligung	10
Art. 23	Konzeptänderung	10
6.	Schlussbestimmungen	10
Art. 24	Ausnahmen	10

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

1. Einleitende Bestimmungen

Art. 1
Zweck

¹ Der Bebauungsplan Rontalzentrum schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer qualitätsvollen, dichten Wohn- und Arbeitsplatzüberbauung. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des „Richtprojekts Bebauung Rontalzentrum“ sowie des „Richtprojekts Umgebung Rontalzentrum“.

Art. 2
Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Planelemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3
Definitionen

¹ Als Stadtebene wird das Niveau der Erdgeschosse zwischen Kantonsstrasse und Industriestrasse bezeichnet, soweit dieses nicht durch Sockelbauten und die Erschliessungskerne der Hochbauten belegt ist.

² Als Landschaftsebene wird das zusammenhängende Dach über den Sockelbauten bezeichnet soweit dieses nicht durch die Erschliessungskerne der Hochbauten und die Aufgänge der Sockelbauten belegt ist.

Art. 4
Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Situationsplan 1:500 zum Bebauungsplan Rontalzentrum mit Plan zur Stadtebene und zur Landschaftsebene
- Reglement zum Bebauungsplan Rontalzentrum

² Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans sind:

- Das „Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum“ vom 8. November 2018 des Architekturbüros Iwan Bühler GmbH. Die Elemente des Richtprojekts können in der Lage, der Dimensionierung, der Quantität, der Konstruktion sowie der Materialisierung geringfügig verändert werden.
- Das „Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum“ vom 8. November 2018 der freiraumarchitektur GmbH. Die Elemente des Richtprojekts für die Stadt- und Landschaftsebene können in der Lage, der Dimensionierung, der Konstruktion, der Quantität sowie der Materialisierung geringfügig verändert werden. Weitere Bestandteile sind die Elemente und Ausprägung der Umgebungsgestaltung der Stadtebene und der Landschaftsebene und das Entwässerungskonzept Meteorwasser mit den für die Stufe Bebauungsplan notwendigen Elementen der Retention.

2. Art und Mass der baulichen Nutzung

Art. 5

Wirkung Baubereiche

¹ Sockel- und Hochbauten müssen innerhalb der jeweiligen Baubereiche realisiert werden. Ausserhalb der Baubereiche sind nur Anlagen der Erschliessung zulässig.

² Unterirdische Bauten sind im Rahmen der gesetzlichen Abstände im ganzen Perimeter erlaubt.

³ Balkone und Vordächer sowie deren allfällige Abstützung dürfen nicht über die Baubereichsgrenze hinausragen.

Art. 6

Nutzung Baubereiche

¹ Für die im Situationsplan festgelegten Baubereiche gelten folgende Höhen- und Baumasse (vgl. auch Ansichten im Situationsplan):

Baubereich	Untere Höhenkote (Unterster Punkt des Gebäudes in m ü. M.)	Obere Höhenkote (Höchster Punkt des Gebäudes in m ü. M.)	Anrechenbare Gebäudefläche (Gemäss § 12 PBV)
Sockelbauten S	418.38 m ü. M.	433.50 m ü. M.	Insges. 7'700 m ²
Erschliessungskerne A, B, C, D (Erschliessung Hochbauten)	418.38 m ü. M.	475.00 m ü. M.	je 227 m ²
Hochbauten A, B, C, D	436.00 m ü. M.	475.00 m ü. M.	je 1'405 m ² (inkl. Erschliessungskerne)
Landschaftsebene L (Dach über Sockelbau)		433.50 m ü. M.	

² Als Referenzpunkt dient der Polygonpunkt Nr. 679 am nördlichen Perimeter- rand mit einer Höhe von 418.38 m ü. M.

³ Für die Erschliessung der Landschaftsebene sowie Absturzsicherungen können die notwendigen Bauten die Höhenkote der Landschaftsebene um das technisch notwendige Mass überschreiten. Diese müssen sich in die Gestaltung der Landschaftsebene einfügen.

⁴ Technische Aufbauten dürfen den höchsten Punkt des Gebäudes nur dann überschreiten, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen der Energieerzeugung haben die oberen Höhenkoten einzuhalten.

⁵ Zwischen der Landschaftsebene und den Hochbauten ist eine minimale lichte Höhe von 3.0 m zu sichern.

⁶ Im Baubereich S sind nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen gestattet. Wohnungen sind nicht gestattet. Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen gemäss § 169 PBG von insgesamt mehr als 200 m² pro Betrieb sind nicht zulässig. Für Ausnahmen gilt sinngemäss Art. 13 Abs. 2c-f des Bau- und Zonenreglements.

⁷ In den Baubereichen A bis D sind Wohnungen, nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen gestattet.

⁸ In den Baubereichen A bis D dürfen sich die Höhenkoten der einzelnen Hochbauten ohne Überschreitung der maximalen oberen Höhenkoten um max. 1.0 m unterscheiden.

⁹ Für die Besonnung der Wohnungen gilt § 152 PBG. Der Gemeinderat kann diesen Standard erhöhen.

Art. 7
Hochbauten

¹ In den Baubereichen A bis D ist je eine Hochbaute zu realisieren.

² Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° zulässig. Die Dachaufsicht ist einheitlich zu gestalten. Eine Dachbegrünung ist nicht zwingend erforderlich.

Art. 8
Sockelbauten

¹ In den Baubereichen S sind Sockelbauten mit maximal drei nutzbaren Stockwerken zu erstellen.

² Die Baubereiche S sind auf mindestens 70 % ihrer Fläche zu überbauen.

³ Allfällige Verbindungen von Sockelbauten in die Erschliessungskerne der Hochbauten haben eine lichte Höhe von 7.0 m ab Stadtebene aufzuweisen.

Art. 9
Stadtebene

¹ Die Stadtebene dient als Aufenthalts- und Erschliessungsbereich.

² Ausserhalb der Baubereiche S sind temporäre Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (z.B., Verkaufsaktivitäten, Gastronomie, Reklamen) zulässig, sofern diese einen direkten funktionalen Bezug zu den Nutzungen in den Sockelbauten haben. Lagernutzungen und Nutzungen, welche eine Absperrung benötigen sind nicht zulässig. Die öffentlichen Fuss- und Radwegverbindungen müssen dabei gewährleistet bleiben. Der Gemeinderat kann Nutzungen ausserhalb der Sockelbauten einschränken.

³ Alle Flächen sind mit Ausnahme der Industriestrasse und der notwendigen Flächen des öffentlichen Radweges, der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Parkierung, der Zufahrten zu den Einstellhallen für PW und Zweiräder, der Vorfahrt, der Anlieferung sowie der Entsorgung verkehrsfrei und frei begehbar auszugestalten. Die Service-, Rettungs- und Feuerwehruzufahrten sind zu gewährleisten.

⁴ Die im Situationsplan dargestellten Rand- und Kernbereiche sind mit Ausnahme der Industriestrasse mit einheitlicher Materialisierung zu gestalten. Deren gegenseitigen Abgrenzungen können im Bauprojekt noch geringfügig angepasst werden. Nicht für Sockelbauten verwendete Flächen sind als Kernbereich zu gestalten. Als Grünelemente sind stehende und hängende Elemente zu realisieren und/oder die Fassaden zu begrünen. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem „Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum“.

Art. 10

Landschaftsebene

¹ Die Landschaftsebene dient als Aufenthalts und Freizeitbereich für die Wohn- und Arbeitsnutzungen des Rontalzentrums.

² Gemeinschaftsnutzungen und Dienstleistungsnutzungen für die Wohnungen und die Arbeitsplätze mit direktem funktionalem Bezug zur Landschaftsebene sind zulässig.

³ Innerhalb des Baubereichs Landschaftsebene ist mindestens über alle Sockelbauten ein zusammenhängendes Dach zu realisieren. Für eine ausreichende natürliche Belichtung der darunterliegenden Sockelbauten und der Stadtebene können Oblichter gemäss Richtprojekt realisiert werden.

⁴ Die Landschaftsebene hat eine Mindestfläche von 8'000 m² aufzuweisen. Private Aussenräume sind nicht gestattet.

⁵ Auf der Landschaftsebene sind nutzergerechte Spielplätze und Freizeitanlagen zu erstellen. Deren Grösse richten sich nach § 158 PBG.

⁶ Die im Situationsplan dargestellten Flächen für das Promenadendeck, die Spiel- und Aufenthaltsflächen sowie die Pflanzflächen sind einheitlich zu gestalten. Deren gegenseitigen Abgrenzungen können im Bauprojekt noch geringfügig angepasst werden. Die Detailgestaltung richtet sich nach dem „Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum“.

Art. 11

Entwässerung,
Retention, Entsorgung

¹ Die Ausführung der Entwässerung und Retention erfolgt gemäss Entwässerungskonzept Meteorwasser im Richtprojekt Umgebung.

² Die Entsorgung ist an den gemäss Richtprojekt Umgebung vorgesehenen Standorten zusammenzufassen. Die Sammlung von Abfällen darf nicht oberirdisch erfolgen.

3. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung

¹ Die Erschliessung des Areals für den MIV erfolgt ab der Industriestrasse. Die Lage der Einfahrt in die Einstellhalle für PV ist an der im Situationsplan festgelegten Ort zu realisieren.

² Die Erschliessung des Areals für den Radverkehr erfolgt ab dem Radweg entlang der Kantonsstrasse sowie ab der Industriestrasse. Die Lage der Einfahrt in die Einstellhalle für Zweiräder ist an der im Situationsplan festgelegten Ort zu realisieren.

³ Die Detailausgestaltung der arealinternen Erschliessungsanlagen richtet sich nach den Richtprojekten.

Art. 13

Öffentliche Wege

¹ Als diagonale Verbindung zwischen S-Bahnhaltestelle und dem Wohngebiet Dierikon ist vom nordöstlichen zum südwestlichen Perimeterrand eine öffentliche Fusswegverbindung zu realisieren und dauernd begehbar zu halten. Deren Erstellung und Unterhalt gehen zu Lasten der Grundeigentümerschaft.

² Alle Fusswege auf der Stadt- und Landschaftsebene sind behindertengerecht zu erstellen.

³ Der Zutritt zur Landschaftsebene ist öffentlich. Es ist mindestens ein behindertengerechter öffentlicher Zugang via Liftanlage der Hochbauten zu gewährleisten.

Art. 14 Option

Fussgängerpasserelle

Im Bereich der Kantonsstrasse verpflichtet sich die Grundeigentümerschaft, auf Antrag der Gemeinde eine Fläche von max. 50 m² für die Realisierung einer Fussgängerpasserelle unentgeltlich zur Verfügung zu stellen und der Gemeinde eine entsprechende Dienstbarkeit einzuräumen.

Art. 15

Parkplätze,

Veloabstellplätze

¹ Es sind max. 395 Parkplätze zulässig. Davon dürfen max. 44 als offene oberirdische Besucherparkplätze und fürs Carsharing an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen realisiert werden. Davon sind mindestens 2 als Besucherparkplätze für Behinderte zu bezeichnen.

² Die maximale Anzahl der Parkplätze wird aufgrund der tatsächlichen Nutzungen im Baubewilligungsverfahren bewilligt. Die Summe der Parkplätze darf das Gesamttotal von 395 Parkplätzen auch im Rahmen der konkreten Berechnung des Baubewilligungsverfahrens nicht überschreiten. Die erlaubte maximale Anzahl Parkplätze für Wohnen beträgt 65 % des Grenzbedarfes der einschlägigen VSS-Norm. Die öffentlichen Parkplätze sind zu bewirtschaften.

³ Wenn mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen wird, dass nicht alle Parkplätze benötigt werden, kann der Gemeinderat die Anzahl der Parkplätze reduzieren.

⁴ Zusätzliche rückbaubare Parkplätze können im Baubewilligungsverfahren ausnahmsweise bewilligt werden, wenn deren Notwendigkeit aufgrund einer detaillierten Berechnung nach Art der Nutzung gemäss der einschlägigen VSS-Norm nachgewiesen wird. Unter diesen Voraussetzungen kann die gemäss Abs. 1 bewilligten Anzahl Parkplätze ausnahmsweise bis auf 70 % des Grenzbedarfs erhöht werden.

⁵ Von den Anwohner- und Angestelltenparkplätzen ist die notwendige Anzahl gemäss Behindertengleichstellungsgesetz behindertengerecht auszugestalten.

⁶ Es sind insgesamt 1'065 Veloabstellplätze zu realisieren, wovon 885 Veloabstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in der Einstellhalle zu realisieren sind. Die Zufahrt in die Einstellhalle ist über eine eigene, vom motorisierten Individualverkehr unabhängige Velorampe zu gewährleisten. Die übrigen Veloabstellplätze sind für Besucher aller Nutzungen an den Sockelbauten und den Erschliessungskernen auf der Stadtebene zu realisieren.

Art. 16
Mobilitätskonzept

Es ist ein Mobilitätskonzept für das Areal zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zum Mobilitätsmanagement mit Massnahmen zum Monitoring und Controlling vorzulegen.

Art. 17
Verkehrsdosierung

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 Beschränkung der Ausfahrt). Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht ist, sind auf Verlangen des Gemeinderates von den Eigentümerschaften der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter Verkehrszählungen durchzuführen.

² Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so sind auf Verlangen des Kantons

a) die Anzahl zulässiger Fahrten in den Spitzenstunden (SP) auf das im Baubewilligungsverfahren von der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) festgelegte Mass zu reduzieren und / oder

b) Massnahmen zur Optimierung des Verkehrssystems umzusetzen.

³ Für die Ermittlung der Fahrten zu den Spitzenstunden (Morgen und Abend) wird eine theoretische Reduktion auf 50 % des Grenzbedarfs gemäss der VSS-Norm angenommen.

⁴ Die Dienststelle vif verfügt die Massnahme gemäss Abs. 2, sofern keine gütliche Einigung mit den Grundeigentümern zu Stande kommt.

⁵ Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümerschaft der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümerschaft leistet

Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.

4. Umwelt / Nachhaltigkeit

Art. 18

Energie-Standard

¹ Es sind erhöhte energetische Anforderungen vorzusehen, um die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben.

Art. 19

Lärmschutz, Störfall

¹ Die Lärmschutz-Anforderungen für den Bebauungsplan Rontalzentrum richten sich nach Art. 31 Lärmschutz-Verordnung (LSV). Es gelten die Immissionsgrenzwerte Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Das Lärm-Gutachten der Planteam GHS AG vom 2. Februar 2018 ist integrierender Bestandteil des Bebauungsplanes

³ Im Sinne des Vorsorgeprinzips des Umweltschutzgesetzes (USG) sind weitergehende Lösungen (soweit verhältnismässig) zur Immissionsreduktion umzusetzen, es ist der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III anzustreben.

⁴ Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm-Gutachten geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen von Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) unter Berücksichtigung von Abs. 3 erfüllt sind.

⁵ Für die Personenbelegung ist der Risiko-Kurzbericht vom 2. Februar 2018 (rev. 11. April 2017) verbindlich. Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren. Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

5. Qualitätssicherung

Art. 20

Gestaltungsgrundsatz

¹ An die Gestaltung des Areals werden besonders hohe Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Frei- und Aussenräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Mit dem Baugesuch sind detaillierte Material- und Farbkonzepte vorzulegen. Der Gemeinderat kann weitere Unterlagen verlangen.

Art. 21

Beurteilungsgremium

Der Gemeinderat bestimmt in Koordination mit dem regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus ein Beurteilungsgremium, welches die Ausführungsprojekte (Hochbauten, Frei- und Aussenraumgestaltung inkl. Erschliessung) hinsichtlich der Erfüllung der Qualitätsansprüche nach PBG und BZR sowie hinsichtlich der Umsetzung des Richtprojekts beurteilt und Anträge zu Handen des Gemeinderats aussprechen kann. Die diesbezüglichen Kosten (Honorare) gehen zu Lasten des Grundeigentümers.

Art. 22

Baubewilligung

¹ Die Baubewilligung kann nur für das gesamte Bauvorhaben erteilt werden. Die Realisierung kann in Etappen erfolgen. In einer ersten Etappe müssen mindestens zwei Sockelbauten und zwei Hochbauten realisiert werden.

Art. 23

Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom Richtprojekt Bebauung und vom Richtprojekte Umgebung abgewichen werden soll, ist ein Konkurrenzverfahren durchzuführen. Der Gemeinderat holt die Stellungnahme des Beurteilungsgremiums gemäss Art. 21 ein.

6. Schlussbestimmungen

Art. 24

Ausnahmen

Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen Ausnahmen von den Festlegungen des Bebauungsplans gestatten, sofern keine wesentlichen Interessen Dritter verletzt werden, mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist und dadurch eine gestalterische Verbesserung erzielt werden kann.