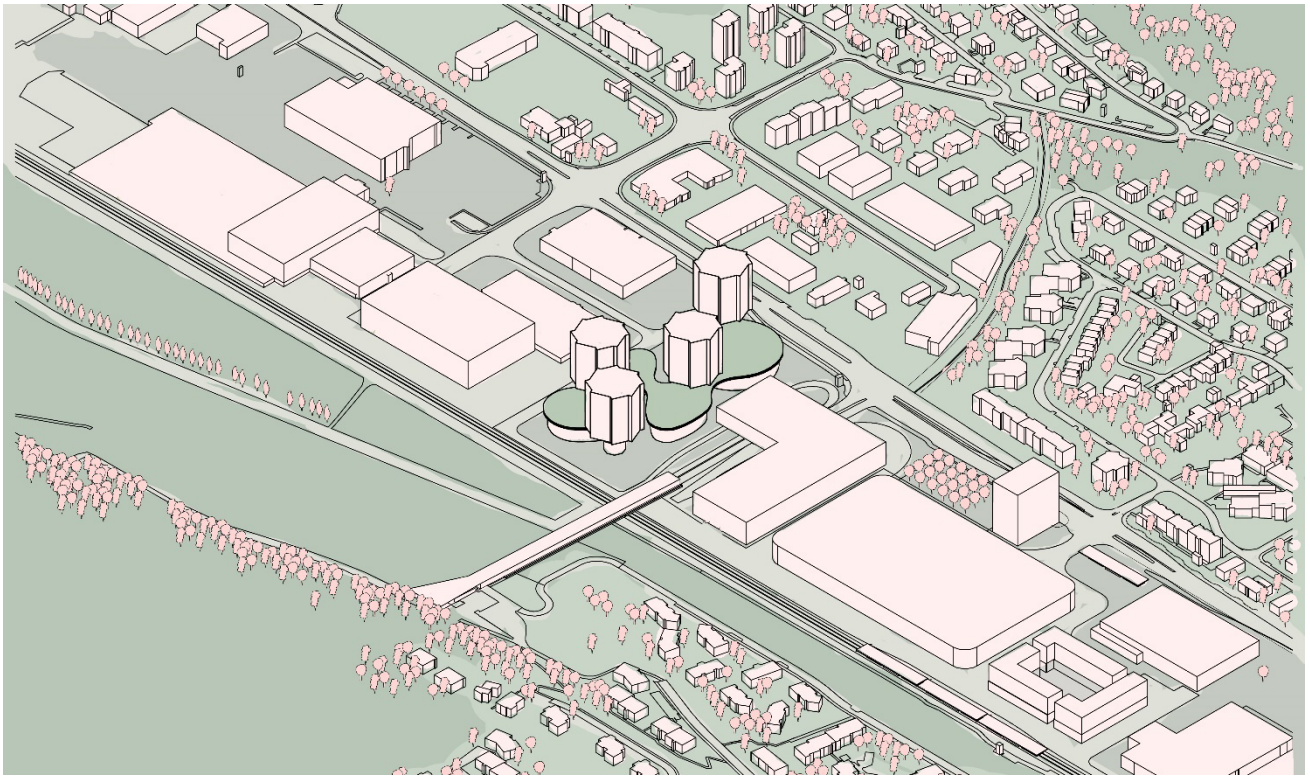


Teiländerung der Nutzungsplanung und Bebauungsplan Rontalzentrum, Dierikon



Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV

19.12.2018

Der Gemeinderat Dierikon hat die Planungsvorlage am 20. Dezember 2018 zur öffentlichen Auflage freigegeben.

Auftrag	Teiländerung der Nutzungsplanung und Bebauungsplan Rontalzentrum, Dierikon
Auftraggeber/in	Gemeinde Dierikon
Auftragnehmer/in	Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern 041 469 44 44, luzern@planteam.ch
Projektleiter/in	Planteam S AG, Roger Michelon, 041 469 44 55, roger.michelon@planteam.ch
Mitarbeit	Planteam S AG, Fabian Rieder, 041 469 44 40, fabian.rieder@planteam.ch Planteam S AG, Tobias Sonderegger, 041 469 44 46, tobias.sonderegger@planteam.ch
Qualitätssicherung	SQS-Zertifikat ISO 9001 seit 11. Juli 1999
Dateiname	die_planungsbericht_bp_rontalzentrum.docx

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Zweck des Bebauungsplans.....	5
2.	Organisation und Ablauf der Planung	5
2.1	Umfang Planungsvorlage	5
2.2	Projektorganisation Erarbeitung Bebauungsplan.....	6
3.	Ablauf der Projektentwicklung Rontalzentrum	7
3.1	Konzept zur Arealentwicklung	7
3.2	Studienauftrag Freiraum / Landschaft	7
3.3	Städtebauliche Herleitung	7
3.4	Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum	8
3.5	Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum	10
3.6	Weitere Planungsschritte.....	15
4.	Abklärungen	15
4.1	Planungsgrundlagen	15
4.2	Mehrwertausgleich	17
4.3	Lärmschutz	18
4.4	Umweltbericht.....	20
4.5	Störfallvorsorge	21
4.6	Verkehr	23
5.	Anpassungen in der Nutzungsplanung	24
5.1	Verhältnis zur laufenden Gesamtrevision	24
5.2	Anpassungen im Zonenplan	25
5.3	Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)	26
6.	Bebauungsplan.....	27
6.1	Perimeter und Arealstatistik	27
6.2	Übergeordnete Zielsetzung.....	27
6.3	Situationsplan des Bebauungsplans.....	28
6.4	Einleitende Bestimmungen, Art. 1-3.....	30
6.5	Art und Mass der baulichen Nutzung	30
6.6	Erschliessung und Parkierung, Art. 12 - 16.....	33
6.7	Umwelt / Nachhaltigkeit	34
6.8	Qualitätssicherung, Art. 19 bis 21	34
6.9	Schlussbestimmungen, Art. 22	35
7.	Kantonale Vorprüfung.....	36
8.	Öffentliche Auflage.....	36
9.	Würdigung der Planung.....	37

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Das Grundstück Nr. 20, Grundbuch Dierikon hat eine Fläche von insgesamt 18'716 m² und liegt in einer Arbeitszone. Im bestehenden Bürogebäude und den angrenzenden Werkhallen war bis 2007 eine Zweigniederlassung der Rockwell Automation AG mit Hauptsitz in Aarau angesiedelt. Vor Ort wurden elektrische und elektronische Apparate und Komponenten, Schaltanlagen und Steuerungen hergestellt und verkauft. Die Schindler Aufzüge AG mit Hauptsitz im benachbarten Ebikon hat das Grundstück im Oktober 2007 erworben.

Die bestehenden Gebäude befinden sich in einem schlechten Zustand und haben das Ende Ihrer Lebensdauer erreicht. Der Schindler Aufzüge AG dient das Areal daher lediglich als Zwischennutzung. Der Firmenhauptsitz in Ebikon soll langfristig gestärkt werden. Im Zuge dieser Bestrebungen erfolgen auf dem Schindler-Areal der Bau eines neuen Visitor Centers und die Instandsetzung des bestehenden Managementgebäudes. Während der Bauzeit werden temporär rund 250 Arbeitsplätze in den ehemaligen Rockwell-Gebäuden in Dierikon untergebracht. Die zur Schindler Gruppe gehörende Abteilung Transit Management Group (PORT Technology) hat ihre Räumlichkeiten bereits 2000 im Rockwell-Gebäude (Büroflächen, Labors, Werkstätten und Showroom) bezogen. Ebenfalls ist das Lift Camp von Schindler im Fabrikationsgebäude untergebracht.

In direkter Nachbarschaft wird die Firma Komax ihre Tätigkeiten zukünftig am Standort Dierikon konzentrieren und realisiert aus diesem Grund einen Neubau. Das Baugesuch dafür wurde bereits eingereicht.

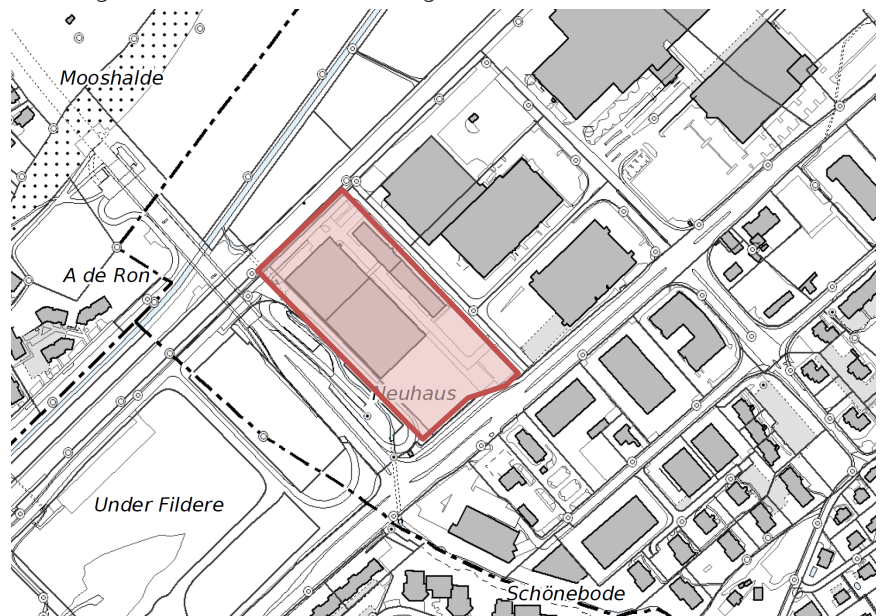


Abb. 1. Übersicht Areal Rontalzentrum (rot eingrahmt) Gemeinde Dierikon

1.2 Zweck des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan bezweckt die rechtsverbindliche Umsetzung des geplanten Projekts Rontalzentrum nach § 68ff PBG. Der Bebauungsplan macht Aussagen zu Perimeter, Gebäudehöhe und Gebäudegrösse zur Nutzung, zur Gestaltung, zur Umgebung, zur Erschliessung und zur Umwelt. Er lehnt sich dabei im städtebaulichen Ansatz, der Verteilung der Baukörper im Areal, der Erschliessung und der Freiraumgestaltung eng an das Richtprojekt Bebauung der Architekturbüro Iwan Bühler GmbH an.

Es wird jedoch nicht bestimmt, wie die Architektur der einzelnen Bauten aussehen soll. Die Grundrissformen, Fassaden und Materialien werden erst anschliessend in einem konkreten Bauprojekt definiert, das sich allerdings an generelle Gestaltungsgrundsätze halten muss, die der Bebauungsplan vorgibt. Der Bebauungsplan lässt den erforderlichen Spielraum, um das Wohnangebot an allenfalls geänderte Bedürfnisse und Anforderungen anpassen zu können.

2. Organisation und Ablauf der Planung

2.1 Umfang Planungsvorlage

Rechtsverbindlicher Inhalt:

- Bau- und Zonenreglement; Anpassung Art. 6, Präzisierung Name Art. 11a und Ergänzung mit Art. 11b vom 19. Dezember 2018
- Teilzonenplanänderung Neuhaus vom 19. Dezember 2018
- Bebauungsplan Rontalzentrum, Situationsplan, 1:500 vom 19. Dezember 2018 Bebauungsplan Rontalzentrum
- Bebauungsplan Rontalzentrum, Reglement vom 19. Dezember 2018

Wegleitender Inhalt:

- „Richtprojekt Bebauung zum Bebauungsplan Rontalzentrum Dierikon“ bestehend aus einem Bericht mit Plänen der Architekturbüro Iwan Bühler GmbH, Luzern vom 8. November 2018
- „Richtprojekt Umgebung zum Bebauungsplan Rontalzentrum Dierikon“ bestehend aus einem Plan Umgebung 1:500 sowie einem Bericht zum Plan der freiraumarchitektur gmbh, Luzern vom 8. November 2018

Orientierender Inhalt:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 19. Dezember 2018
- Lärmgutachten der Planteam GHS AG, Sempach-Station vom 2. Februar 2018
- Umweltbericht der Holinger AG Luzern vom 2. Februar 2018
- Risiko-Kurzbericht Rontalzubringer mittels Screening-Methodik der Holinger AG, Luzern vom 2. Februar 2018
- Verkehrsbericht der TEAMverkehr.zug AG, Cham vom 8. November 2018

- Programm Studienauftrag Freiraum/Landschaft vom 15. Juni 2016
- Studienauftrag Freiraum/Landschaft; Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. September 2016

2.2 Projektorganisation Erarbeitung Bebauungsplan

Die Erarbeitung der Planungsgrundlagen und der Planungsinstrumente erfolgte durch folgendes Projektteam:

Gemeinde Dierikon

- Max Hess, Gemeindepräsident

Bauträger: Dierinvest AG, Dierikon

- Mathias Erdin
- Andreas Campi

Richtprojekt Bebauung: Architekturbüro Iwan Bühler GmbH, Luzern

- Iwan Bühler
- Michael Kuhn
- Alice Busani

Richtprojekt Umgebung: freiraumarchitektur gmbh, Luzern

- Markus Bieri
- Didier Lindegger
- Barbara Lantschner
- Roman Lüssi

Lärmgutachten: Planteam GHS, Sempach-Station

- Reto Höin
- Jacqueline Schmocker

Umweltbericht / Risiko-Kurzbericht: Holinger AG, Luzern

- Philip Küttel
- Claudia Bonetti
- Thomas Lüthi
- Birgit Huggler

Verkehrsbericht: teamverkehr.zug ag, Cham

- Adrian Arquisch
- Flavio Poletti

Bebauungsplan: Planteam S AG, Luzern

- Roger Michelin
- Fabian Rieder (bis September 2017)
- Tobias Sonderegger (ab November 2017)

3. Ablauf der Projektentwicklung Rontalzentrum

3.1 Konzept zur Arealentwicklung

Die Dierinvest AG als Entwicklerin beauftragte in Absprache mit der Gemeinde Dierikon das Architekturbüro Iwan Bühler GmbH Luzern ein städtebaulich hochwertiges Projekt und hoher Dichte auf dem ehemaligen Rockwell-Areal zu entwickeln.

Die beabsichtigte Transformation des Areals wurde daraufhin anhand von mehreren städtebaulichen Konzeptstudien untersucht. Das zukünftige Rontalzentrum, welches sich in einem grossmassstäblichen und industriell geprägten Umfeld befindet, soll gemischt genutzt werden und insbesondere auch Wohnnutzungen beinhalten.

3.2 Studienauftrag Freiraum / Landschaft

Basierend auf dem Konzept zur Arealentwicklung des Architekturbüros Iwan Bühler GmbH lobte die Dierinvest AG als Entwicklerin einen Studienauftrag Freiraum/Landschaft auf Einladung aus. Der Studienauftrag zeigt auf, wie an einem Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde Dierikon ein Projekt mit ausserordentlicher Freiraumqualität realisiert werden kann. Das Rontalzentrum soll für die weitere Entwicklung der Gemeinde Dierikon als Katalysator für die Vernetzung der bestehenden Siedlungsräume dienen. Das Konzept zur Arealentwicklung des Architekturbüros Iwan Bühler wurde aufgrund der Erkenntnisse der aus dem Studienauftrag siegreich hervorgegangenen Studie der freiraumarchitektur gmbh, Luzern weiterbearbeitet und konkretisiert. Das Richtprojekt Umgebung der freiraumarchitektur gmbh, Luzern wird im Kapitel 3.4 kurz näher erläutert und liegt als wegleitender Bestandteil dem Bebauungsplan bei.

3.3 Städtebauliche Herleitung

Die Siedlungsstruktur des Rontals scheint nutzungstechnisch fast klinisch seziert. Die städtebauliche Ordnung lässt sich in zwei Strukturtypen unterteilen:

- Im Tal die Hauptverkehrsachsen mit Zug-/ Strassenverkehr und Industrie-/ Gewerbebauten
- An den Talrändern in die Landschaft auslaufende Siedlungsstrukturen

Die Hauptstrasse von Luzern nach Rotkreuz, sowie die Bahnlinie Luzern-Zürich fassen die dazwischenliegende Fläche zu einer Art Industrieband. In diesem Band liegen grossmassstäbliche Industrie- und Gewerbebauten, isoliert und praktisch frei von Berührungs- und Übergangspunkten zu den benachbarten ländlichen Dorfstrukturen. Zwar bilden das Tenniscenter der Migros Genossenschaft und das Möbel Märki Gebäude mit Migros-Outlet schon seit längerem Ausnahmen im Industrieband. Doch erst die Mall of Switzerland mit dem angegliederten Wohnbau und den Freizeitnutzungen wie Kinokomplex und Freizeitbad beginnt die Isolation

des Industriebandes aufzubrechen, respektive das Gebiet in einen 24/7 Betrieb zu überführen. Jenseits der beiden künstlichen Grenzlinien aus Strassen und Geleisen liegen dörfliche Infrastrukturbauten zwischen kleinteiligen Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen, die über die Topografie hinauf kletternd, in der idyllischen Hügellandschaft auslaufen. Wie aus der Vogelschau lässt sich diese Grenze zwischen den zwei Strukturtypen auch im Querschnitt durch das Tal ablesen: In der unteren Ebene Industrie- und Gewerbe, in den höheren Gemeindefrastrukturbauten und Wohngebiete.

Naturgemäss heben sich die grossmassstäblichen Industriebauten auch in der Höhenentwicklung deutlich von den Quartierbauten ab. Der 58 m hohe Schindlerturm fungiert seit jeher als ein wichtiger optischer Bezugspunkt im langgezogenen Rontal. Vor allem von Luzern herkommend, markiert er von weitem den Auftakt zum ehemals reinen Gewerbegebiet. Künftig wird eine Reihe von markanten Hochbauten die bis anhin isolierte Landmarke Schindlerturm ergänzen: angefangen beim Hochhausprojekt QUBE (60m) am ehemaligen Verkaufsstandort der Migros, über das geplante Schindler-Besucherzentrum, den pendenten Hotelbau auf der Vorzone der Mall of Switzerland bis hin zum, gemäss Entwurf des regionalen Hochhauskonzepts ausgedachten, D4-Areal mit der Möglichkeit von Hochhausbauten bis zu 60 Metern. Diese neuen Hochhausbauten werden allerdings mehr sein als nur Landmarke. Sie werden aufgrund ihrer Nutzung Teil des öffentlichen Raums und Sinnbild für ein sich neu entwickelndes Subzentrum in der Region.

Der Brennpunkt dieses neuen Subzentrums wird im Bereich des Rontalzubringers liegen. Dort bündeln sich die öffentlichen, wie auch privaten verkehrstechnischen Anschlusspunkte. Dieses Subzentrum ist bestens an die bestehende Verkehrsinfrastruktur angebunden:

- Rontalzubringer (A14)
- Kantonsstrasse (K17)
- öffentlicher Verkehr (S-Bahnhof Buchrain, VBL-Linie 1)
- Langsamverkehrsnetz

3.4 Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum

Der Lösungsvorschlag sieht eine klar ablesbare, vertikale Schichtung der Nutzungseinheiten vor. Über einem dreigeschossigen Sockel mit Gewerbe-, Showroom- und Dienstleistungsflächen soll eine identitätsstiftende Landschaftsebene dem Ort zur gewünschten Wohnqualität verhelfen.

Nebst den Sockelbauten und der Landschaftsebene vervollständigen vier rund 55 Meter hohe Wohntürme das Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum. Die vier Wohntürme sind ausschliesslich mit dem Erschliessungskern und allenfalls Stützen mit dem Erdboden verbunden und erheben sich ab einer Höhe von 17 Meter. In den Wohntürmen sind rund 350 Wohnungen in den Grössen 1.5 bis 5.5-Zimmer möglich, jedoch auch alternative Wohnformen wie studentisches Wohnen oder Wohnen im Alter.

Die erwähnte „Landschaftsebene“ wurde aufgrund der siegreichen Eingabe eines Studienauftrages der freiraumarchitektur gmbh aus Luzern in einem eigenen, für den Bebauungsplan begleitenden Richtprojekt Umgebung umgesetzt und wird anschliessend erläutert.

Nutzungsmix

Auf der Stadtebene, dem Niveau der Erdgeschosse zwischen Kantonsstrasse und Industriestrasse, sind vier Sockelbauten erlaubt. Die maximale Gebäudefläche aller Sockelbauten entspricht dabei rund 7'700 m².

Der Bebauungsplan ermöglicht gemäss dem Richtprojekt Bebauung die Realisierung von – je nach Wohnungsmix – 288 bis zu 336 Wohnungen. Die Wohnungen verteilen sich über vier Wohntürme und sind als Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen.



Abb. 1 Modell Richtprojekt, Architekturbüro Iwan Bühler GmbH, Luzern

3.5 Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum

Die Aussenräume des Rontalzentrums Dierikon liegen in einem Siedlungs- und Landschaftsraum, welcher in den letzten Jahrzehnten durch Verkehrs- und Wirtschaftswachstum geprägt wurde. Hier vereinen sich viele gegensätzliche Aspekte der Freiraumplanung. Die Aussenraumgestaltung will diese besonderen Voraussetzungen aufgreifen und auf nutzerfreundliche Weise einen Beitrag zur Integration und Vernetzung der Bewohnerschaft leisten. Der Projektansatz entwickelt sich aus einer vertikalen Stapelung von zwei Landschaften. Jeder Landschaftshorizont besitzt eine eigene Atmosphäre und unterscheidet sich in Funktion, Nutzungsmöglichkeit und Öffentlichkeitscharakter. Die Stapelung der Aussenräume verteilt sich auf zwei funktionale Ebenen:

Die Stadtebene bildet den Anschluss an die Verkehrsinfrastruktur. Im Sinne der bewohnten Stadt werden alle Verkehrsteilnehmer mit einbezogen und wo möglich entflechtet. Die oberirdische Parkierung wird auf zwei Seiten des Areals angeordnet. Dadurch wird im Südosten ein autofreier Bereich zu Gunsten der Fussgänger- und Radwegbeziehungen entlang der Kantonsstrasse geschaffen. Auch im Nordwesten ist der Zugangsbereich und die fussläufige Erschliessung zur S-Bahnhaltestelle Buchrain vom Fahrverkehr weitgehend befreit.

Über funktional gestaltete Randbereiche mit den benötigten Abstellplätzen für Autos gelangt man zum Kernbereich. Der Kernbereich umfasst die Hauszugänge und die mehrheitlich gedeckten Freiräume zwischen den einzelnen Sockelbauten. Der Übergang vom Randbereich zum Kernbereich wird durch einen Belagswechsel gekennzeichnet. Die Belagswahl soll einen möglichst grossen Kontrast in der Struktur der Beläge aufweisen, z.B. von einem fugenlosen grossflächigen Belag (z.B. Asphalt) zu einem kleinteiligen nuancierten Belag (z.B. Plattenbelag).

Hängende und stehende Grünelemente innerhalb des Kernbereichs bespielen den Raum und schaffen so eine optische Staffelung der grossmassstäblichen Baustruktur. Die hängenden Grünelemente werden im gedeckten Bereich angeordnet oder zwischen den Sockelbauten aufgespannt. Die Beleuchtung kann sich mit diesen Pflanzelementen abwechseln bzw. die Elemente integriert sein. Das Pendant zu den hängenden Grünelementen bilden Pflanzelemente mit Sitzgelegenheiten, welche auf der Stadtebene eingestreut werden. Durch den abgesetzten Aufbau ist auch eine Bepflanzung mit Kleinbäumen möglich.



Abb. 2. Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

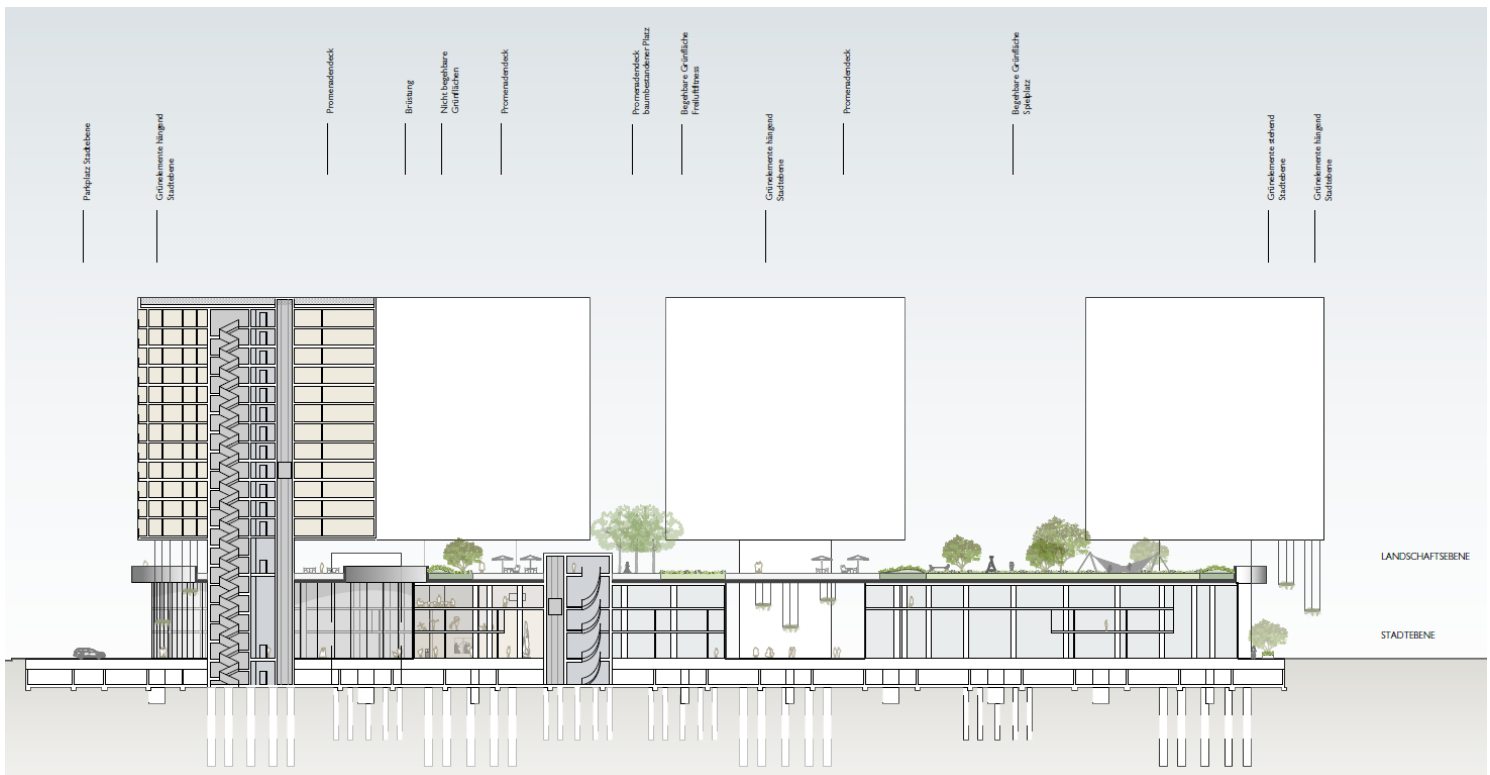


Abb. 3. Schnitt des Richtprojekts Umgebung, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Die Landschaftsebene ist das gemeinschaftliche Wohnzimmer der ganzen Siedlung. Hier treffen sich die Bewohnerinnen und Bewohner, empfangen ihre Gäste und nutzen die Angebote dieses wohnungsnahen Erholungs- und Begegnungsraumes. Mitarbeitende der Firmen in den Sockelbauten nutzen die Terrasse als Rückzugsraum während den Arbeitspausen.

Eine artenreiche Bepflanzung bildet die Grundfläche der Landschaftsterrasse. Die Artenwahl für die Bepflanzung orientiert sich den Wiesenhängen und den bewaldeten Hügelzügen des Rontals und wird ergänzt mit Blütenstauden und Blüthengehölzen. Die Bepflanzung soll den Charakter der Umgebung widerspiegeln und möglichst nahtlos in die Landschaft überleiten.

Eingebettet in Grünflächen liegt das Promenadendeck. Über das Promenadendeck werden die unterschiedlichen Dachflächen der Sockelbauten und die Zugänge auf die Landschaftsebene erschlossen und miteinander verbunden.

Das robuste Grundkonzept der Landschaftsebene kann je nach Bewohnerstruktur mit unterschiedlichsten Nutzungen bespielt werden u.a ein Sandspielbereich, Spielrasenflächen, Baumplätze mit chaussierten Flächen für ein Boule-Spiel, ein Sonnendeck, ein Bewegungs- und Kletterspielbereich für Kinder und ein Freiluft-Fitnessbereich. Auch Nutzgärten für die Bewohner können angeboten werden. Die Landschaftsebene soll eine Mindestfläche von 8'000 m² (inkl. Treppenhäuser und Sockel Wohntürme) aufweisen.

Oben links: Üppige, nicht begehbare Grünflächen schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität auf den begehbaren Flächen.

Oben rechts: Kalkbreite, Zürich: Verschiedene Nutzungen treffen auf engstem Raum aufeinander und bilden ein spannendes Mosaik verschiedener Nutz- und Grünflächen.

Unten links: Tivoli Congress Center: Die nicht begehbaren Grünflächen werden von einem begehbaren Wegnetz durchzogen.

Unten rechts: Dachflächen mit abwechslungsreicher Textur.

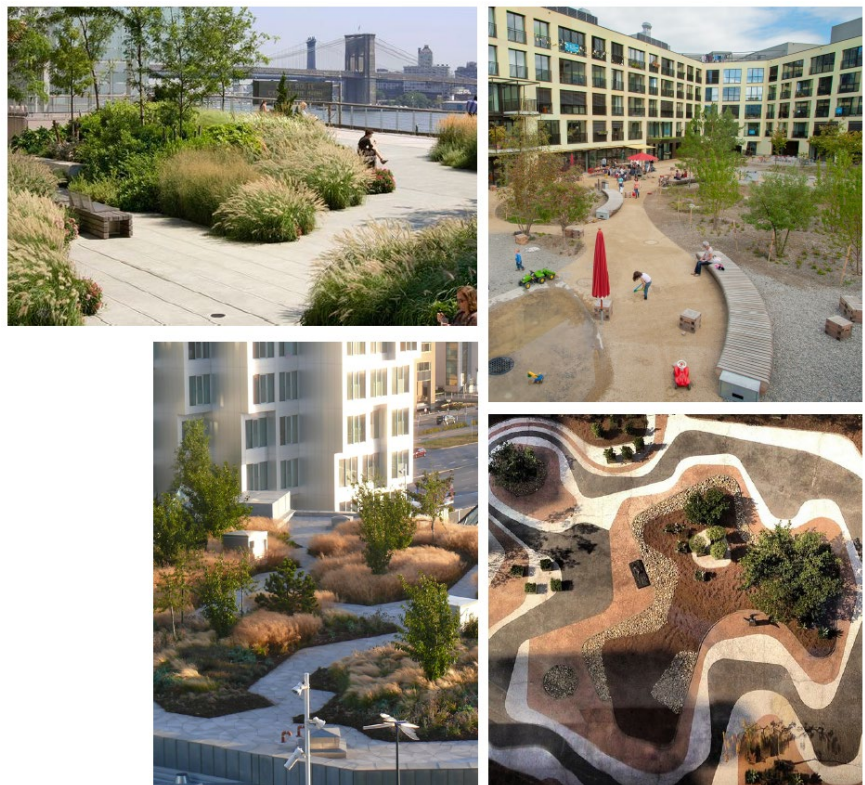


Abb. 4. Beispiele für die Landschaftsebene, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

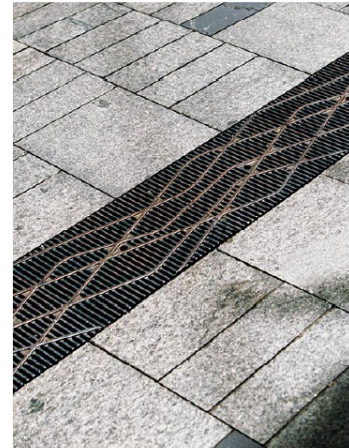
Oben links: Fünf Höfe, München:
Hängende Gärten in
Kombination mit einer
Beleuchtung gliedern den Raum.



Mitte links: Town Hall Square,
Solingen; Sitzelemente aus Holz
in Kombination mit in
Betonplatten eingelassenen
Kleinbäumen.



Mitte rechts: Pitt Street Mall:
Plattenbelag mit
Entwässerungsrinne als mögliche
Analogie zum Belag des
Kernbereichs.



Unten: Max Bill Platz, Zürich:
Pflanzinseln innerhalb eines
Plattenbelags mit wechselnden
Farb- und Fugenstrukturen.



Abb. 5. Beispiele für die Stadtebene, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

Konzeptskizzen: Je nach Standort
wird der Blick des Betrachters auf
die umliegende Landschaft oder
auf die Stadtebene gelenkt.
Konzeptionell wurden die
Grünflächen so angelegt, dass
diese vom Promenadendeck aus
betrachtet mit der umliegenden
Landschaft verschmelzen.

Gleichzeitig wird in den
Bereichen, wo das
Promenadendeck entlang dem
Dachrand verläuft, ein Blickbezug
zur Stadtebene hergestellt.

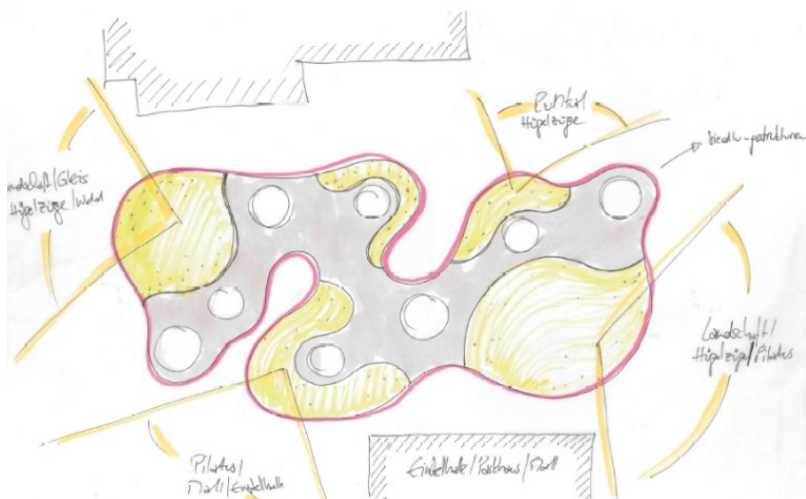


Abb. 6. Konzeptskizze, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

BEBAUUNGSPLAN-PERIMETER UND BAUBEREICHE

Gemäss Situationsplan

- BEBAUUNGSPLAN-PERIMETER
- HOCHBAUTEN
- LANDSCHAFTSEBENE
- ZUGANG UND ANLIEFERUNG GEWERBE
- ZUGANG WOHNEN
- ZUGANG ESH (MOTORISIERTR VERKEHR)
- ZUGANG ESH (ZWEIRAD)

VERKEHRSFLÄCHEN UND ENTSORGUNG

- Zufahrt Drop-Off
- 1 2 Parkplätze Besucher
- 14 Parkplätze IV-Besucher
- Zu-/Wegfahrt ESH (MIV)
- Zu-/Wegfahrt ESH (Zweirad)
- Veloabstellplätze
- S Veloabstellplätze Spezialvelos
- Entsorgung - Bereitstellungsplätze (Gewerbe)
- UFC Entsorgung - Unterflurcontainer (Wohnen)
- Rettungskorridore

GEMEINSCHAFTLICHE FLÄCHEN

- Kernbereich (einheitliche Materialisierung)
- Randbereich (einheitliche Materialisierung)

GRÜNFLÄCHEN

- Extensivwiese

BEPFLANZUNG

- Einheimischer Baum
- Grünelemente hängend
- Grünelemente stehend

BEBAUUNGSPLAN-PERIMETER UND BAUBEREICHE

Gemäss Situationsplan

- BEBAUUNGSPLAN-PERIMETER
- HOCHBAUTEN
- SOCKELBAUTEN
- ZUGANG WOHNEN

BEGEHBARE FLÄCHEN

- Promenadendeck
- Spiel- und Aufenthaltsflächen

NICHT BEGEBBARE GRÜNFLÄCHEN

- Pflanzflächen

BEPFLANZUNG

- Bäume



Abb. 7. Situationsplan Stadtebene, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

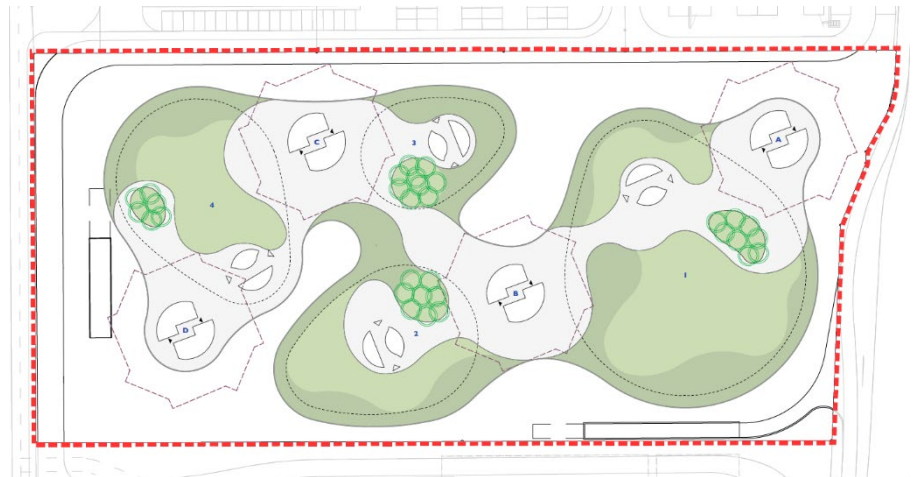


Abb. 8. Situationsplan Landschaftsebene, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

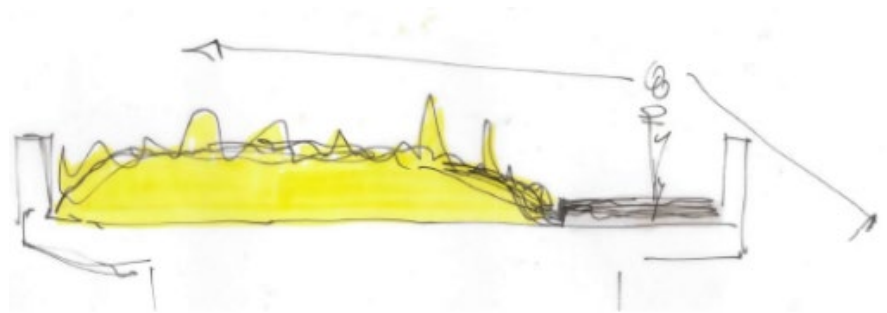


Abb. 9. Konzeptskizze, freiraumarchitektur gmbh, Luzern

3.6 Weitere Planungsschritte

- ... Bekanntmachung im Kantonsblatt, öffentliche Auflage
- ... Einspracheverhandlungen
- ... allenfalls 2. öffentliche Auflage
- ... Beschluss durch die Gemeindeversammlung der Gemeinde Dierikon
- ... Genehmigung durch den Regierungsrat

4. Abklärungen

4.1 Planungsgrundlagen

4.1.1 Neues Planungs- und Baugesetz

Am 1. Januar 2014 trat das neue PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG). Der Bebauungsplan Rontalzentrum ist so ausgestaltet, dass er vollständig sowohl mit dem neuen PBG wie auch den bisherigen Bestimmungen gemäss Anhang zum PBG kompatibel ist.

4.1.2 Kantonaler Richtplan

Gemäss Koordinationsaufgabe S2-2 setzen die Gemeinden die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. der Frei- und Grünräume, für die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur ein. Ziel ist es, eine optimale und haushälterische Nutzung der Bauzonen sicherzustellen. Der Bebauungsplan Rontalzentrum erfüllt diese Vorgaben.

4.1.3 Siedlungsleitbild Dierikon

Das Projekt Rontalzentrum steht in einem Widerspruch zum aktuellen Siedlungsleitbild der Gemeinde Dierikon vom 21. November 2013 / 7. Mai 2015, welches nördlich der Kantonsstrasse eine reine Arbeitsnutzung vorsieht. Die aktuelle Entwicklung im benachbarten EbiSquare-Areal mit der Mall of Switzerland zeigt jedoch auf, dass eine Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten an dieser gut erschlossenen Lage möglich ist. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat entschieden, dass eine Entwicklung des ehemaligen Rockwell-Areals in eine Mischzone erwünscht ist.

4.1.4 Masterplan «light» Dierikon

Im Jahr 2016 wurde von Hosoya Schäfer Architects AG, Zürich und dem Studio Vulkan Landschaftsarchitektur, Zürich ein Masterplan «light» für die Gemeinde Dierikon erarbeitet. Insbesondere mit Hinblick auf die Eröffnung der Mall of Switzerland sollte die künftige Entwicklung entlang der Kantonsstrasse und den dörflichen und landschaftlichen Charakter der Gemeinde betrachtet werden. Ziel des Masterplans ist es, diese Qualität in der Zukunft zu befestigen, schützen und stärken.

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen soll sich die Kantonsstrasse mit einer Verbreiterung des Trottoirs, Baumreihen und Förderung des ÖV zu einer attraktiven Stadtachse entwickeln. Das Areal Neuhaus, auf welchem künftig das Rontalzentrum zu liegen kommt, dient dabei als Stadtteingang und Schaufenster. Die Stadtachse soll die beiden Identitäten Stadt und Dorf verbinden.

4.1.5 Verhältnis zum Zonenplan / keine Abweichungen zum BZR

Die angestrebte Nutzung mit Wohnen sowie nicht oder mässig störenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen erfordert eine Umzonung der Parzelle Nr. 20 von Dierikon von der heutigen Arbeitszone 2 (Ar2), ESIII in die neu geschaffene Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2), ESIII. Die Umzonung erfolgt gleichzeitig mit dem Erlass des Bebauungsplans und ist ebenfalls in diesem Planungsbericht im folgenden Kapitel 5 "Anpassungen in der Nutzungsplanung" abgehandelt. Damit entsprechen der Zonenplan und das BZR dem vorliegenden Projekt und es bestehen keine Abweichungen zur Nutzungsplanung.

4.1.6 Leitbild Entwicklung LuzernOst 2030

Für die Entwicklung des Gebiets Luzern Ost mit Zeithorizont 2030 wurde ein Leitbild erarbeitet. Das Gebiet Neuhaus ist als Entwicklungsschwerpunkt Siedlung (E/A) mit einer sehr dynamischen Entwicklung und hohen Dichten ausgewiesen. Zudem wird das Gebiet nördlich des Areal als Schwerpunkt Arbeit klassifiziert. Das Projekt Rontalzentrum mit seiner hohen Dichte und Mischnutzung widerspricht dem Entwicklungsleitbild LuzernOst 2030 somit nicht. Die Kantonsstrasse wird im Leitbild als Identitätsraum K17 beschrieben.

4.1.7 Gesamtverkehrskonzept LuzernOst

Mit dem behördenverbindlichen Gesamtverkehrskonzept (GVK) LuzernOst soll aufgezeigt werden wie der zunehmende Verkehr bis 2030 verträglich abgewickelt werden kann und eine Umlagerung auf den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr gefördert werden kann. Das GVK LuzernOst definiert die Handlungsfelder und die Stossrichtungen rund um die Mobilität. Mit dem prognostizierten Mobilitätswachstum braucht es ein Angebot, das sich an den Belastungsgrenzen der bestehenden Strassen orientiert und wirtschaftlich vertretbar ist. Verkehr soll somit vermieden, verlagert und verträglich abgewickelt werden. Das Gesamtverkehrskonzept LuzernOst definiert für die Rontaler Gemeinden, den Kanton Luzern und das Gebietsmanagement LuzernOst Aufgaben zur Verminderung des Mehrverkehrs bis 2030.

Für das Gebiet Neuhaus werden unter anderem Massnahmen zur Verbesserung der Querverbindung vom Hangweg zum Gleisweg, das heisst vom Dorfkern Dierikon zum Bahnhof angestrebt. Durch die Gliederung des Sockelgeschosses als durchlässige Ebene, wird die Querverbindung des Langsamverkehrs gefördert. Im GVK wird zudem die Massnahme formuliert innerhalb des Gewerbegebiets von Dierikon eine Neuorganisation des Langsamverkehrsnetzes anzustreben. Auf der Kantonsstrasse soll zudem langfristig eine Dosierung des Verkehrs mit einer Buspriorisierung bzw. einer Busspur bei Bedarf angestrebt werden. Der Abfluss in Richtung Autobahn soll möglichst ungehindert funktionieren. Beim Knoten direkt angrenzend des Planungsperimeters ist zudem eine punktuelle Optimierung der

Leistungsfähigkeit zu prüfen. Mit dem vorliegenden Richtprojekt und dem Bebauungsplan Rontalzentrum werden die Massnahmen berücksichtigt und dessen Umsetzung gefördert.

4.1.8 Regionales Hochhauskonzept LuzernPlus

Das regionale Hochhauskonzept LuzernPlus wurde vom 7. November bis 15. Dezember 2017 für die Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Die Erarbeitung des regionalen Hochhauskonzeptes fand somit parallel zum Bebauungsplan Rontalzentrum statt. Das regionale Hochhauskonzept wurde am 8. Juni 2018 genehmigt und ist somit verbindlich. Der Bebauungsplanperimeter Rontalzentrum liegt gemäss regionalem Hochhauskonzept LuzernPlus im Möglichkeitsgebiet für Hochhäuser Typ D (D10 – Station Buchrain, Mall of Switzerland, Ebikon/Dierikon). Somit sind Hochhäuser bis 60 m zulässig. Die Standorte und Höhe von höheren Gebäude sind dabei im Rahmen eines Entwicklungskonzeptes festzulegen. Eine Präzisierung der Inhalte soll dabei bei Bedarf im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens geprüft werden.

Das regionale Hochhauskonzept LuzernPlus legt Übergangsbestimmungen fest, welche für Bebauungs- und Gestaltungspläne mit Hochhäusern gelten, die zur Zeit des Inkrafttretens des Konzeptes noch nicht bewilligt sind. Diese werden nach den Festlegungen gemäss regionalen Hochhauskonzept LuzernPlus beurteilt. Der Vorstand von LuzernPlus kann jedoch Ausnahmen erteilen.

Dem Bebauungsplan liegt eine detaillierte Ausarbeitung eines Richtprojektes Bebauung und Freiraum sowie ein Entwicklungskonzept zu Grunde. Die maximalen Gebäudehöhen von 60 m gemäss Typ D werden eingehalten.

Weiter wurde für die Umgebungsgestaltung ein Konkurrenzverfahren mit mehreren Bearbeitungsteams durchgeführt, aus welchem das Konzept der freiraumarchitektur gmbh aus Luzern zur Weiterbearbeitung empfohlen wurde. Der Gemeindeverband LuzernPlus signalisierte aufgrund des Vorgehens des Verfahrens, dass eine Ausnahme für das Richtprojekt Rontalzentrum erteilt werden kann.

Aus Sicht der Gemeinde Dierikon sind die Vorgaben des Regionalen Hochhauskonzeptes LuzernPlus erfüllt worden.

4.2 Mehrwertausgleich

Mit der Inkraftsetzung des revidierten PBG am 1. Januar 2018 ist der Tatbestand des Mehrwertausgleichs zu prüfen. Gemäss § 105 ist eine Mehrwertabgabe zu entrichten, wenn eine Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht erfüllt ist und der Mehrwert über 100'000.- beträgt. Die Voraussetzungen gemäss § 105 Abs. 3b-d sind beim vorliegenden Bebauungsplanverfahren erfüllt.

Bei einer Um- oder Aufzonung in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht besteht zwei Möglichkeiten, wie die Abgabe geleistet werden kann. Einerseits können die Standortgemeinde und die Grundeigentümerschaft einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen (§105a PBG), der eine „Gegenleistung“ im Umfang der Abgabe regelt. Andererseits kann die Abgabe auch monetär geleistet werden (20% des

Mehrwerts), wobei das Geld der Gemeinde zu Gute kommt, die es zweckgebunden für Massnahmen der Raumplanung einsetzen muss.

Im Falle des Bebauungsplans Rontalzentrum sind eine Entwicklungsvereinbarung Mehrwertabschöpfung und zusätzlich eine Entwicklungsvereinbarung Infrastrukturbeitrag abgeschlossen worden. Diese Verträge liegen vor und werden öffentlich bekannt gemacht.

4.3 Lärmschutz

Das Kapitel Lärmschutz bezieht sich auf das Lärmgutachten der Planteam GHS AG, Sempach-Station vom 2. Februar 2018 und gibt dessen Zusammenfassung wieder. Das erwähnte Lärmgutachten ist orientierender Inhalt dieses Bebauungsplans.

4.3.1 Grundlagen

Ausgangslage

Auf der Parzelle 20 in Dierikon soll eine gemischte Überbauung mit Wohnungen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen entstehen. Die Firma Dierinvest AG in Dierikon hat die Planteam GHS AG, Sempach-Station beauftragt, im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan "Rontalzentrum" in Dierikon die Einhaltung der einschlägigen Lärmschutz-Bestimmungen von Umweltschutzgesetz (USG) und Lärmschutz-Verordnung (LSV) zu überprüfen und nachzuweisen.

Massgebende ES

In der rechtsgültigen Zonenplanung der Gemeinde Dierikon sind die Empfindlichkeitsstufen ausgeschieden worden. Das Bebauungsplangebiet (Parzelle 20) wird mit der geplanten Teilzonenplanänderung Neuhaus von der Arbeitszone 2 (Ar2) in die Wohn- und Arbeitszone umgezont. Der bisherigen wie auch der zukünftigen Zone ist die Empfindlichkeitsstufe (ES) III zugeordnet. Die relevanten Nachbargrundstücke liegen ebenfalls in Zonen mit der ES III.

4.3.2 Anforderungen Lärmschutz (USG und LSV)

Parkierungslärm Rontalzentrum und Lärmbelastung durch Mehrverkehr

Da es sich bei der Überbauung um eine neue Anlage handelt, kommen bei der Beurteilung der Parkierungslärmimmissionen und den Lärmimmissionen durch den Mehrverkehr Art. 25 USG sowie Art. 7 LSV (Einhaltung der Planungswerte) zur Anwendung.

Strassen- und Eisenbahnlärm sowie Parkierungslärm ausserhalb Bebauungsplan

Die Überbauung liegt in einer vor dem 1.1.1985 erschlossenen Bauzone. Aufgrund dieser Ausgangslage kommen bei der Beurteilung der Strassen-, Eisenbahn sowie Parkierungslärmimmissionen (ausserhalb Bebauungsplanareal) Art. 22 USG sowie Art. 31 LSV (Einhaltung der Immissionsgrenzwerte) zur Anwendung.

4.3.3 Resultat Lärmbeurteilung

Parkierungslärm Rontalzentrum

Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die massgebenden Planungswerte bei der eigenen Überbauung wie auch bei den Nachbarliegenschaften eingehalten

werden können. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

Lärmbelastung durch den Mehrverkehr

Die Lärmbelastungen durch den Mehrverkehr alleine führen zu keiner Überschreitung der massgebenden Planungswerte. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

Strassenlärm

Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass bei einigen Fenstern trotz der geplanten Lärmschutz-Massnahmen der massgebende Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe (ES) III überschritten wird. Für diese Fenster mit IGW Überschreitung wird ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV bei den zuständigen Behörden eingereicht. Unter der Voraussetzung der Gewährung der Zustimmung durch die kantonale Vollzugsbehörde sind die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung erfüllt.

Eisenbahnlärm

Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten werden können. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

Parkierungslärm (Mall of Switzerland, Komax, Möbel Märki)

Die Lärmermittlungen haben ergeben, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe (ES) III bei allen Fenstern von lärmempfindlich genutzten Räumen eingehalten werden können. Die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung sind erfüllt.

4.3.4 Schallschutz: Anforderungen und Resultat

Anforderungen Schallschutz (SIA)

Basierend auf Art. 32 LSV ergeben sich die Anforderungen an den Schallschutz in Abhängigkeit der jeweiligen Aussenlärmbelastungen gemäss Norm SIA 181 (Ausgabe Juni 2006, korrigierte Tabelle 3). Entsprechend Art. 32 Abs. 2 LSV verschärft die Vollzugsbehörde die Anforderungen an die Schalldämmung der Aussenbauteile angemessen, wenn der Immissionsgrenzwert überschritten ist. Im Kanton Luzern erfolgt die Verschärfung im Ausmass der Grenzwertüberschreitung bis maximal zu den erhöhten Anforderungen.

Resultat Schallschutz (SSF)

Im vorliegenden Fall wird für die Schalldämmung der Aussenwand von einem $R'w + Ctr = 45 \text{ dB}$ ausgegangen. Nachfolgend sind die resultierenden Fenster-Schalldämmvermögen $R'w + Ctr$, für die berechneten Fenster des exponiertesten Raumes aufgeführt.

Bezeichnung	Fenster	verschärfte bzw. erhöhte Anforderung
Turm A, 1.OG:	14 und 15	$R'w + Ctr \geq 35 \text{ dB}$

4.4 Umweltbericht

Das Kapitel Umweltbericht bezieht sich auf den Umweltbericht der Holinger AG, Luzern vom 2. Februar 2018 und gibt dessen Fazit zu den einzelnen Themenbereichen wieder. Der erwähnte Umweltbericht ist orientierender Inhalt dieses Bebauungsplans.

4.4.1 Auswirkungen auf die Umwelt

Grundwasser

Bei der weiteren Planung sind Abklärungen zum Grundwasser notwendig, welche zusammen mit Baugrunduntersuchungen durchgeführt werden können. Die vorangehend genannten Nachweise müssen auf Stufe Bauprojekt erbracht werden.

Entwässerung

Gemäss GEP darf maximal 10% des auf der ganzen Parzelle anfallenden Regenwassers (z=5 Jahre) direkt abgeleitet werden. Aus der Gesamtfläche von 18'716 m² ergibt sich somit ein $Q_{ab,max} = 65 \text{ l/s}$.

Energie

In der weiteren Planung ist der Anschluss an das Fernwärmenetz zu favorisieren. Sollten andere Energieträger verwendet werden, ist dies im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzubeziehen.

Störfallvorsorge

Im Ausgangszustand sind keine störfallrelevanten Betriebe vorhanden. Im Betriebszustand muss je nach Art der Betriebe ein Nachweis über die Einhaltung der Störfallbestimmungen erbracht werden.

Gemäss Kurzbericht ist das Projekt aus Sicht Risiko Gefahrguttransporte realisierbar (siehe Kapitel Störfallvorsorge)

Nichtionisierende Strahlung

Der nördlichste Wohnturm ist bezüglich NIS am stärksten exponiert, da er nahe an der Bahnlinie, der Hochspannungsleitung und der Mobilfunkantenne liegt. Deshalb beschränkt sich die folgende Betrachtung auf diese am stärksten exponierten Gebäudeteile.

Fahrleitung Bahnanlage SBB

Für die Streckengleise sollen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens genauere Betrachtungen der NIS-Belastung bezüglich der geplanten Wohnräume vorgenommen werden.

Hochspannungsleitung

Die Hochspannungsleitung wird von CKW/SBB betrieben. Die Spannung der Leitung beträgt 50 kV (CKW) und 132 kV (SBB). Je nach Optimierung der Phasenbelegung kann der Anlagengrenzwert in unterschiedlichen Distanzen eingehalten sein. Im schlechtesten Fall ist bei einer derartigen Hochspannungsleitung der Anlagengrenzwert jedoch bei rund 30 m eingehalten. Da die Distanz zum projektierten Gebäude 45 m beträgt, ist der Anlagengrenzwert bezüglich der Hochspannungsleitung im Bereich des Gebäudes eingehalten.

Mobilfunkantenne

Mobilfunkantennen haben eine starke Richtcharakteristik, welche jeweils so gerichtet wird, dass keine Orte mit empfindlicher Nutzung im Einflussbereich liegen. Vorliegend ist die Strahlrichtung nicht bekannt und müsste deshalb abgeklärt und allenfalls auf das Projekt abgestimmt werden. In der Hauptstrahlrichtung ist erst in einer Distanz von etwa 100 m der Anlagengrenzwert eingehalten. Da die geplanten Gebäude nur rund 60 m von der Antenne entfernt sind, besteht Koordinationsbedarf.

Übrige Umweltbereiche

Die übrigen Umweltbereiche, ausser dem separat betrachteten Bereich Lärm, ergeben aus jetziger Sicht keine Konfliktpunkte oder erforderliche Massnahmen für das Projekt.

4.4.2 Gesamtbeurteilung des Umweltberichts

Die Abklärungen im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes zeigen auf, dass im Umweltbereich NIS im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens eine genauere Betrachtung der Fahrleitung SBB und der Mobilfunkantenne notwendig ist. In keinem Umweltbereich führt das Projekt zu relevanten Auswirkungen. Um die Wohnqualität und Sicherheit für das Projekt zu gewährleisten, müssen die im Umweltbericht genannten Massnahmen getroffen werden.

4.5 Störfallvorsorge

Das Kapitel Störfallvorsorge bezieht sich auf den Kurzbericht Risiko Rontalzubringer der Holinger AG, Luzern vom 2. Februar 2018 und gibt dessen Beurteilung wieder. Der erwähnte Risikobericht ist orientierender Inhalt dieses Bebauungsplans.

Ermittlung der Störfallrisiken

Da das Projekt Rontalzentrum nur eine Veränderung der Personendichte im Einflussbereich der Gefahrguttransporte auf dem untersuchten Strassenabschnitt zur Folge hat, wurde nur eine Ermittlung des Personenrisikos gemäss Screening-Methodik gemacht (Schadenindikator n1: Anzahl Todesopfer).

Im W-A-Diagramm wird in der Summenkurve aufgezeigt, mit welcher Wahrscheinlichkeit ein bestimmtes Ausmass (Anzahl Todesopfer) erreicht oder überschritten wird. Die Eintretenswahrscheinlichkeit wird in Häufigkeiten pro 100m Strassenabschnitt und Jahr angegeben.

Folgende Summenkurve ergibt sich für die Personenrisiken im Projektzustand, d.h. mit Rontalzentrum:

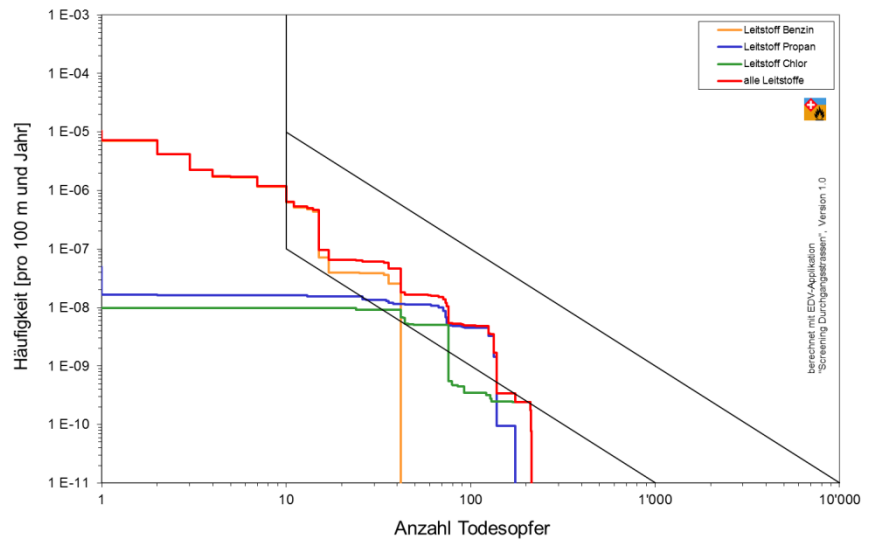


Abb. 10. W-A-Diagramm für Personenrisiken im Projektzustand (Quelle: Kurzbericht Risiko Rontalzubringer; Holinger AG, Luzern)

Die Summenkurve für den Leitstoff Benzin kommt im Übergangsbereich zu liegen. Dies durch die hohe Personendichte insbesondere durch die neue Mall of Switzerland, deren Parkhaus teils innerhalb des 50m-Perimeters (= relevanter Bereich bzgl. Benzin) zu liegen kommt.

Hier bleibt aber zu berücksichtigen, dass gerade im Parkhaus bei einer genaueren Betrachtung mehr Schutz vor (tödlichen) Verletzungen bietet bzgl. Benzin- Gefahren als in der Screening-Methode berücksichtigt werden kann: das Parkhaus ist im UG, EG und 1. Parkebene neben der Strasse, in der 2./3. Parkebene zu einem kleinen Teil über der Strasse, ab der 4. bis zur 6. Parkebene grösstenteils über der Strasse. Mit zunehmender Stockwerkzahl sind die Personen weiter von der Strasse entfernt und durch die darunterliegenden Stockwerke geschützt. Entsprechend dürfte die "echte" Summenkurve tiefer liegen.

Massnahmen

Die Berechnungen zeigen, dass der untere Übergangsbereich für Personenrisiken tangiert wird. Dies kommt aber nur untergeordnet aufgrund der erhöhten Personendichte durch das Projekt Rontalzentrum zustande. Massgebend für das erhöhte Risiko ist in erster Linie das Projekt Mall of Switzerland. Massnahmen am Rontalzentrum zeigen somit nur eine gering risikomindernde Wirkung. Trotzdem sollen Massnahmen, die ohne grossen Aufwand und mit vertretbaren Auswirkungen auf die Nutzung, die Kosten oder die Architektur machbar sind, eingeplant werden.

Das Projekt ist daher aus Sicht Risiko Gefahrguttransporte realisierbar.

4.6 Verkehr

Beim Kapitel Verkehr handelt es sich um das Fazit des Verkehrsberichts der TEAM-verkehr.zug ag, Cham vom 8. November 2018. Der Verkehrsbericht ist orientieren-der Inhalt dieses Bebauungsplans.

Für das Rontalzentrum sind 395 Parkfelder geplant. Aufgrund der vorliegenden Parkplatznachweise ist das Parkplatzangebot nötig und verhältnismässig. Bei den Wohnnutzungen sind die Werte reduziert worden und liegen unter dem minimalen Wert gemäss VSS-Norm 640 281. Für die Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen wird der minimale Wert der Norm für den Standorttyp B verwendet.

Die Prognosen für das Jahr 2030 des kantonalen Verkehrsmodells zeigen, dass das Strassennetz im Rontal an seine Belastungsgrenzen stossen wird. Die zusätzlich erzeugten Fahrten des Rontalzentrums liegen im Rahmen der erwarteten Entwicklung des angebotsorientierten Modells. Einzig bei der Zufahrt aus Ebikon über den Knoten Schönenboden liegt die Zunahme über den Annahmen des Verkehrsmodells. Diese Zunahme steht nicht in Konkurrenz zum Verkehrswachstum der anderen Nutzungen, welche über den Knoten erschlossen sind, da diese entweder keine zusätzlichen MIV-Fahrten erzeugen werden (Komax) oder eine atypische Tagesganglinie aufweisen (Migros). Ein Grossteil der zusätzlichen Fahrten kann künftig wohl direkt über den Autobahnanschluss abgewickelt werden. Auch kann das Brechen der Spitzenwerte am Abend eine Entlastung bringen.

Das Rontalzentrum wird in das Fuss- und Veloverkehrsnetz des Rontals eingebettet und verknüpft. 885 Veloabstellplätze sind direkt vom Rad-/Gehweg mittels Rampe erreichbar. Weitere 180 Abstellplätze sind ebenerdig und gedeckt angeordnet (Total 1'065 Veloabstellplätze). Die geplante optimale Anbindung an das Velo- und Fusswegnetz ist eine weitere Möglichkeit, den MIV-Anteil der Fahrten zu senken. Der öffentliche Verkehr wird für das ganze Rontal mit den Netzanpassungen durch AggloMobil due und tre attraktiver.

Ein weiterer wichtiger Massnahmenbestandteil ist die Einführung eines Mobilitätsmanagements. Mögliche Massnahmen sind im vorliegenden Bericht aufgeführt. Damit soll der optimale und effiziente Einsatz der Verkehrsmittel sichergestellt werden.

5. Anpassungen in der Nutzungsplanung

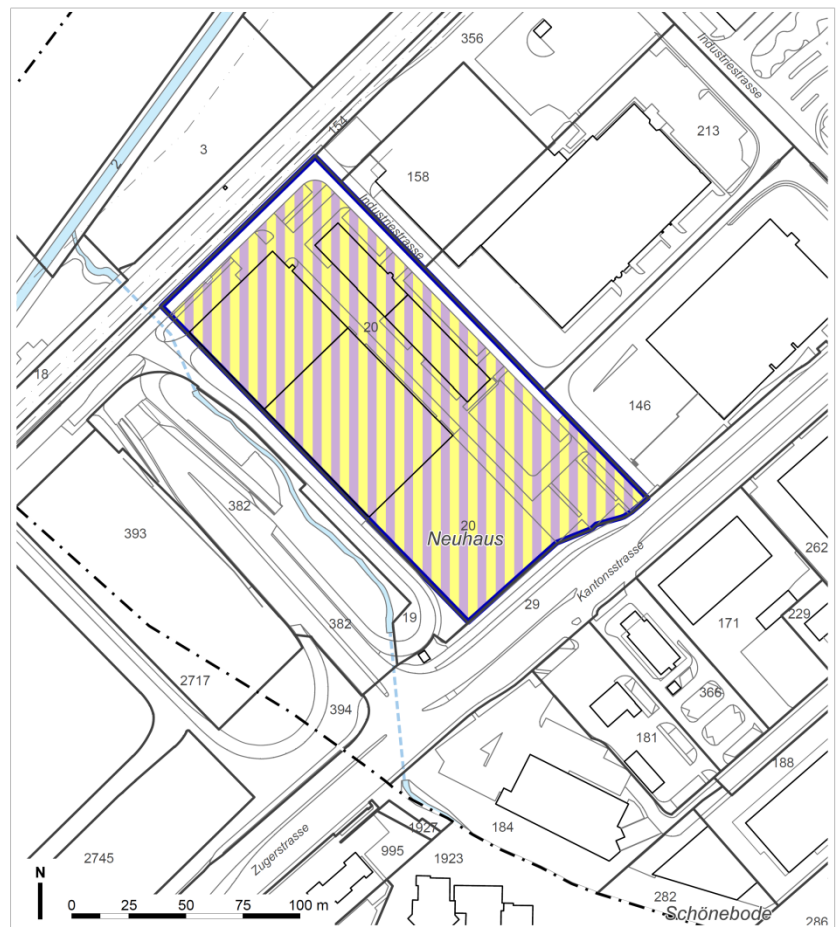
5.1 Verhältnis zur laufenden Gesamtrevision

Zurzeit unterzieht die Gemeinde Dierikon ihre Nutzungsplanung einer Gesamtrevision, um das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) umzusetzen. Die Gesamtrevision wurde im Februar 2018 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung und der eingereichte Bebauungsplan Rontalzentrum werden in einem separaten Verfahren, behandelt und voraussichtlich vor dem Abschluss der Gesamtrevision in Kraft gesetzt. Die beiden Verfahren sind aufeinander abgestimmt.

5.2 Anpassungen im Zonenplan

Der folgende Plan zeigt die Änderung im Zonenplan der Gemeinde Dierikon:



Genehmigungsinhalt

-  Umzonung von der Arbeitszone 2 (Ar2), ES III, in die Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2), ES III
-  Bebauungsplanpflicht

Orientierender Planinhalt

-  Gewässer offen / eingedolt
-  Gemeindegrenze

Abb. 11. Parzelle 20 (gelb-braun schraffiert), welche von der Arbeitszone 2 (Ar2) in die Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2) umgezont werden soll mit der Bebauungsplanpflicht (blaue Linie)

Umzonung einer Fläche von 18'716 m² von der Arbeitszone 2 in die Geschäfts- und Wohnzone 2. Die Industriestrasse (weisse Fläche zwischen GsW2 und Bebauungsplanperimeter) ist aktuell dem übrigen Gebiet A (ÜG-A) zugeordnet. In der rechts-gültigen Nutzungsplanung von Dierikon existiert die Verkehrszone noch nicht. In der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung wird diese jedoch geschaffen und die Industriestrasse der VZ zugewiesen. Aus diesem Grund wird auf eine vorzeitige Umzonung der Industriestrasse verzichtet.

5.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement (BZR)

5.3.1 Verhältnis des neuen Artikels zum neuen BZR

Durch die Gesamtrevision des BZR werden in Dierikon künftig die Grundnutzungen in einem eigenen Artikel als Tabelle zusammengefasst. Die Absätze 1 und 4 des neu geschaffenen Artikels 11a werden deshalb in der Gesamtrevision in diese Tabelle überführt. Für die Absätze 2, 3 und 5 wird ein eigener, ergänzender Artikel im BZR eingeflochten.

5.3.2 Integration ins rechtsgültige BZR

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Dierikon, Ausgabe Februar 2017, werden folgende Artikel angepasst resp. ergänzt (blau):

Art. 6 Zoneneinteilung

¹ Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und in folgende Empfindlichkeitsstufen (ES) gemäss Eidg. Lärmschutzverordnung eingeteilt:

Bauzonen			ES
a)	Dorfkernzone	D	III
b)	Schutzzone Schlössli Götzentel	Sch	III
c)	3-geschossige Wohnzone A	W3a	II / III
d)	3-geschossige Wohnzone B	W3b	II
e)	Wohnzone C	W-C	II
f)	2-geschossige Wohnzone A	W2a	II
g)	2-geschossige Wohnzone B	W2b	II
h)	Geschäfts- und Wohnzone 1	GsW1	II/III
i)	Geschäfts- und Wohnzone 2	GsW2	III
k) ↗	1 Arbeitszone 1	Ar1	III
l) ↗	2 Arbeitszone 2	Ar2	III
m) ↗	Zone für öffentliche Zwecke	ÖZ	III
n) ↗	Grünzone Gewässerraum	Gr-G	
Nichtbauzonen			
o) ↗	Übriges Gebiet	ÜG	III
p) ↗	Landwirtschaftszone	Lw	III
Schutzzonen/Schutzobjekte			
q) ↗	erhaltenswerte Bauten	-	-
r) ↗	Naturobjekte	-	-
s) ↗	Schutzzone Steinbruch	-	-

Art 11a Geschäfts- und Wohnzone 1

¹ In der Geschäfts- und Wohnzone 1 (GsW1) sind Wohnungen, nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe gestattet.

Art. 11b Geschäfts- und Wohnzone 2

¹ In der Geschäfts- und Wohnzone 2 (GsW2) sind Wohnungen, nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Bürobetriebe gestattet. Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen gemäss § 169 PBG von insgesamt mehr als 200 m² pro Betrieb sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann Ausnahmen für Nutzungen analog Art. 13 Abs. 2 lit. c bis f BZR gestatten.

² Es darf nur im Rahmen eines Bebauungsplanes gebaut werden, welcher auf den Richtprojekten „Bebauung Rontalzentrum“ und „Umgebung Rontalzentrum“ je vom 8. November 2018 beruht.

³ Im Bebauungsplan sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Gestaltung eines guten städtebaulichen Überganges in Bezug und mit Rücksichtnahme auf die angrenzenden Quartiere,
- Erreichen einer guten Eingliederung in die Umgebung und eine hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität,
- eine hohe Aussen- und Freiraumqualität (bezüglich Funktion und Gestaltung).

⁴ Im Bebauungsplan wird das Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Höhenkoten festgelegt.

6. Bebauungsplan

6.1 Perimeter und Arealstatistik

Der Bebauungsplan Rontalzentrum umfasst folgende Parzellen:

Parzelle Nr.	Fläche	Grundeigentümer
20	18'716 m ²	Schindler Aufzüge AG, Zugerstrasse 13, 6030 Ebikon
Total	18'716 m²	

6.2 Übergeordnete Zielsetzung

Das übergeordnete Ziel des Bebauungsplans ist es, die rechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung der geplanten Überbauung zu schaffen. Er sichert die Umsetzung der Ergebnisse des Studienauftrags Freiraum / Landschaft „Areal Rontalzentrum vom Juli 2016« sowie die vertieften Richtprojekte „Bebauung Rontalzentrum“ und „Umgebung Rontalzentrum“ vom 8. November 2018.

6.3 Situationsplan des Bebauungsplans

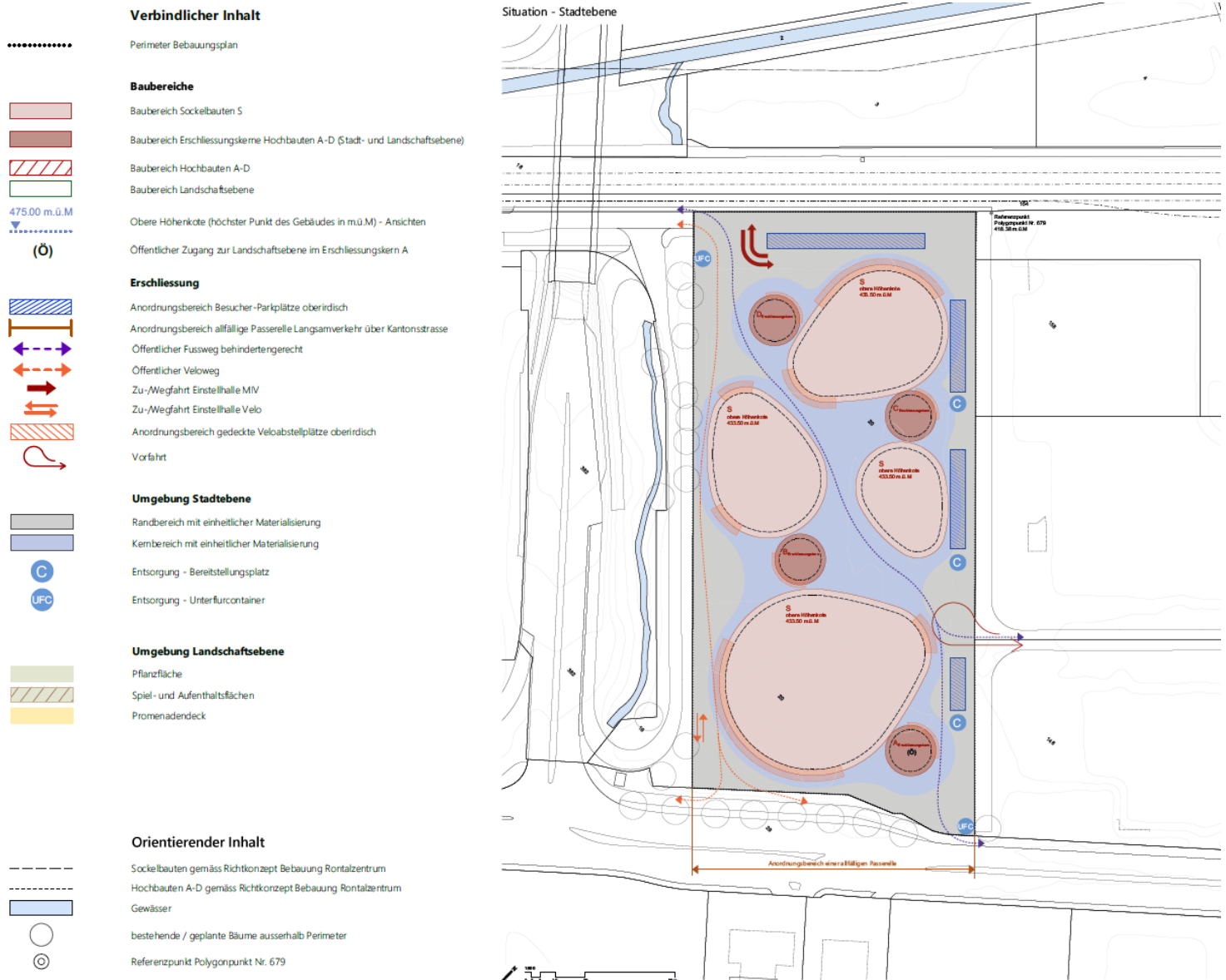


Abb. 12. Situationsplan Stadtebene des Bebauungsplans Rontalzentrum, ohne Massstab

Bedingt durch die Komplexität des Richtprojekts Bebauung Rontalzentrum wird der Bebauungsplan in zwei separaten Situationsplänen dargestellt. Unterschieden werden dabei die Stadtebene und die Landschaftsebene. Durch die Trennung der beiden Ebenen können die Inhalte des Bebauungsplans präziser, verbindlicher und grafisch einfacher dargestellt werden. Dabei wird nicht nur dem Freiraum auf der Erdgeschosssebene Beachtung geschenkt, sondern es können auch die Bestandteile der Landschaftsebene, welche in rund 13 m Höhe zu liegen kommt, verbindlich dargestellt werden.

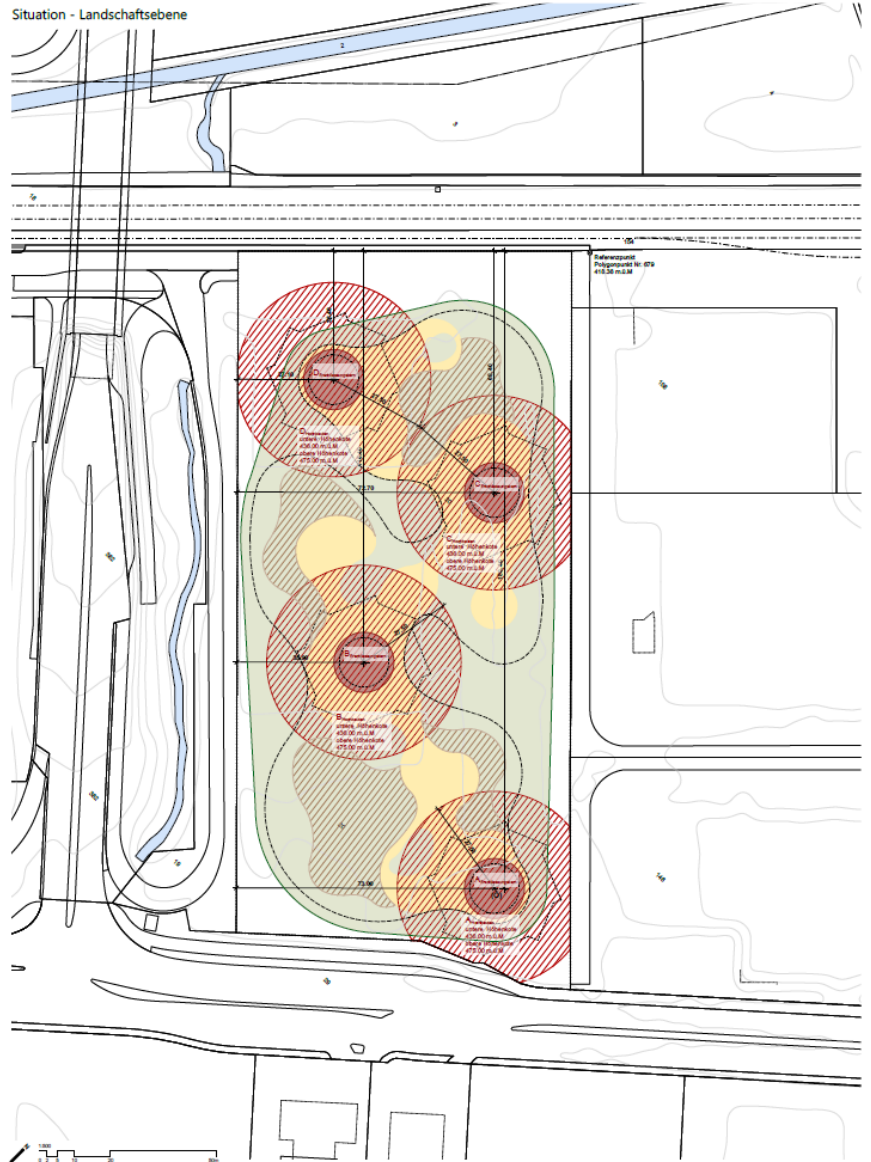


Abb. 13. Situationsplan Stadtebene des Bebauungsplans Rontalzentrum ohne Massstab

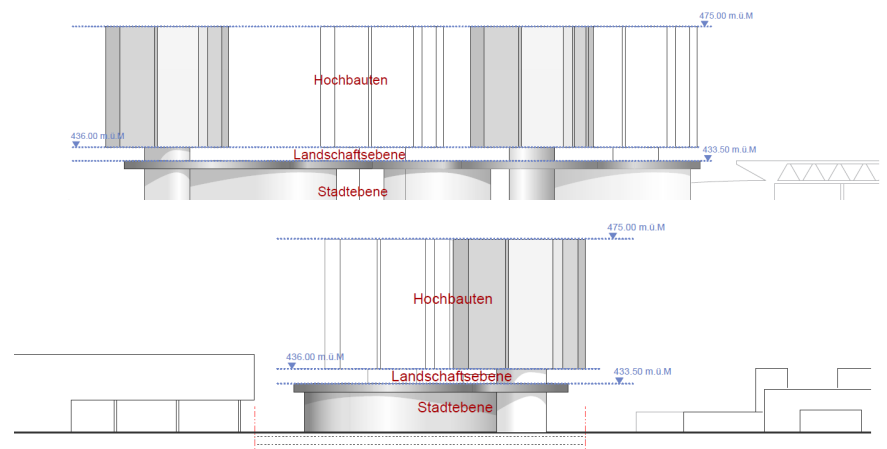


Abb. 14. Ansichten des Richtprojekts Rontalzentrum mit verbindlichen Höhenkoten ohne Massstab (Ansicht Nordost: oben / Ansicht Südost: unten)

6.4 Einleitende Bestimmungen, Art. 1-3

In den Artikeln 1 bis 3 werden der Zweck, der Perimeter sowie die Definitionen beschrieben. Bei den Definitionen handelt es sich einerseits um die Begriffe Landschaftsebene und Stadtebene sowie die dazugehörigen Baubereiche.

Bei der Stadtebene handelt es sich um das Niveau der Erdgeschosse zwischen der Kantons- und der Industriestrasse. Die Landschaftsebene ist das zusammenhängende Dach über die einzelnen Sockelbauten, welche den öffentlichen, jedoch primär den Bewohnenden und Arbeitenden dienenden Aussenraum darstellt.

6.5 Art und Mass der baulichen Nutzung

Mit den nachfolgenden Bestimmungen werden die wesentlichen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Grundansätze der Richtprojekte „Bebauung Rontalzentrum“ und „Umgebung Rontalzentrum“ vom 8. November 2018 umgesetzt.

6.5.1 Wirkung Baubereiche, Art. 5

Untergeschosse werden gemäss den Bestimmungen des übergeordneten Planungs- und Baugesetzes erstellt. Sockel- und Hochbauten sind innerhalb der Baubereiche erlaubt. Balkone und Vordächer sowie deren allfällige Abstützung dürfen nicht über die Baubereichsgrenze hinausragen.

6.5.2 Nutzung Baubereiche, Art. 6

Die Nutzung der Baubereiche unterscheidet sich einerseits in der baulichen Höhe und andererseits in der unteren Höhenkote (Unterster Punkt des Gebäudes in m ü. M.) Da das Projekt nicht klassisch aus einem zusammenhängenden Sockelgeschoss mit darüberliegenden Stockwerken gehalten ist, sind die Baubereiche in der dritten Dimension ebenfalls geregelt. Sockelbauten mit einer Höhe von rund 13.0 m bilden mit der „Stadtebene“ auf dem Niveau zwischen der Kantons- und der Industriestrasse das erlebbare Stadtleben. Die Sockelbauten befinden sich im Baubereich S und verteilen sich auf vier Baubereiche und umfassen bis drei Geschosse.

Mit einem Höhenunterschied zu den Sockelbauten von 3.0 m (minimale lichte Höhe) erheben sich aus den Baubereichen Hochbauten A, B, C und D je eine Hochbaute mit einer maximalen Höhe von 55.0 m. Damit die vier Hochbauten in einer ruhigen Gesamterscheinung auftreten und gleichzeitig auf das Terrain eingegangen werden kann, sind höchsten 1.0 m Höhenunterschied zwischen den einzelnen Bauten erlaubt. Die oberen Höhenkoten (höchster Punkt des Gebäudes) müssen jedoch eingehalten werden.

Als orientierender Referenzpunkt dient der Polygonpunkt Nr. 679 an der nördlichen Perimetergrenze an der Industriestrasse mit einer Höhe von 418.38 m ü. M.

In der Tabelle in Art. 6 Abs. 2 wird pro Baubereich die maximale anrechenbare Gebäudefläche festgelegt. Für die Baubereiche A-D wurden dabei zwei unterschiedliche Baubereiche Hochbauten auf den verschiedenen Ebenen des Rontalzentrums definiert. Während die Baubereiche A-D auf der Stadtebene die maximale Ausdehnung der Erschliessungskerne festlegen, definieren die

Baubereiche A-D auf der Landschaftsebene die maximale Ausdehnung der darüber liegenden Hochbauten. Für die Baubereiche A-D sind die maximal anrechenbare Gebäudeflächen pro Baubereich angegeben. Für die Sockelbauten S auf der Stadtebene wurde ein Gesamtmass der maximal anrechenbaren Gebäudeflächen angegeben, wobei die Anordnung der Sockelbauten flexibel bleibt. Gemeinsam mit den plangrafisch dargestellten Baubereichen im Situationsplan und den maximalen oberen Höhenkoten (Höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M.) ergeben sich so die maximale bauliche Ausdehnung des Rontalzentrums.

Damit die öffentliche Erschliessung der Landschaftsebene gewährleistet werden kann, können die dafür notwendigen Bauten die Höhenkoten der Landschaftsebene um das technische notwendige Mass überschreiten. Diese Bauten müssen sich in die Gestaltung der Landschaftsebene einfügen, damit ein einheitliches Bild entsteht. Damit keine unerwünschten technischen Aufbauten das angestrebte einheitliche Bild der Dachlandschaft beeinträchtigen, sind solche Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen der Energieerzeugung haben die oberen Höhenkote gemäss Art. 6 Abs. 1 einzuhalten.

In den Sockelbauten sind nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen gestattet. Wohnungen sind nicht zulässig. Da im November 2017 in unmittelbarer Nähe das zweitgrösste Shopping-Center der Schweiz (Mall of Switzerland) eröffnet hat, ist das Angebot an sowohl klein- als auch grossflächigen Verkaufsflächen gesättigt. Daher sind Verkaufsnutzungen mit einer Nettofläche von insgesamt mehr als 200m² pro Betrieb (gemäss §169 PBG) nicht zulässig. Zwischen der Landschaftsebene und den Hochbauten ist eine minimale lichte Höhe von 3.0 m zu sichern.

In den Baubereichen A-D sind Wohnungen sowie nicht oder mässig störende Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen gestattet. Um Wohnungen mit reiner Nordausrichtung zu verhindern, gilt § 152 PBG. Darin wird der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientieren sind, verboten. Weiter wird dem Gemeinderat das Recht eingeräumt, dass dieser den Standard erhöhen kann.

6.5.3 Hochbauten, Art. 7

Es sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 5° gestattet. In Abweichung zum Bau- und Zonenreglement ist die Dachbegrünung nicht zwingend erforderlich.

6.5.4 Sockelbauten, Art. 8

Auf der Stadtebene sind Sockelbauten innerhalb der im Situationsplan festgelegten Baubereichen erlaubt. Die anderen Rahmenbedingungen des Bebauungsplans, wie bspw. die Gewährleistung der Durchwegung und allfällige Näherbauregungen, sind stets einzuhalten.

Durch diese differenzierte Anordnung der Sockelbauten können spannende Raumfolgen, Sichtbezüge und attraktive Durchwegungen angeboten werden. Für die Sockelbauten sind dabei maximal drei nutzbare Stockwerke zu erstellen. Allfällige

Verbindungen von den einzelnen Sockelbauten in die Erschliessungskerne haben eine lichte Höhe von 7 m ab der Stadtebene aufzuweisen.

6.5.5 Stadtebene, Art. 9

Die Stadtebene soll primär dem Langsamverkehr und somit die Bewohnerinnen und Bewohner, Beschäftigten und Besuchenden als attraktiver Aufenthalts- und Erschliessungsbereich dienen. Ebenso ist die direkte Fuss- und Fahrradverbindung von der Kantons- zur Industriestrasse (Richtung S-Bahnstation Buchrain) festgeschrieben.

Ausserhalb der Sockelbauten sind temporäre Arbeits- und Dienstleistungsnutzungen (wie bspw. Verkauf, Gastronomie und Reklamen) zulässig, sofern sie einen direkten funktionalen Bezug zu den Nutzungen in den Sockelbauten haben. Zur Gewährleistung der Durchwegung und Sichtbezügen sind Lagernutzungen und Nutzungen, welche eine Absperrung benötigen nicht zulässig.

Die Rand- und Kernbereiche, welche im Situationsplan definiert sind, müssen dabei mit einer einheitlichen Materialisierung gestaltet werden. Die gegenseitige Abgrenzung der Bereiche kann dabei noch geringfügig angepasst werden. Flächen, die nicht für Sockelbauten verwendet werden, sind als Kernbereich zu gestalten. Die Begrünung der Stadtebene erfolgt dabei anhand des Richtprojektes Umgebung Rontalzentrum und kann durch stehende bzw. hängende Begrünungselemente und/oder Begrünung der Sockelfassaden erfolgen.

6.5.6 Landschaftsebene, Art. 10

Auf der Landschaftsebene kommt das Herzstück des Richtprojekts Umgebung zum Leben. Eine zusammenhängende Fläche, welche mindestens ein Dach über alle Sockelbauten bildet und mindestens 8'000 m² misst, soll den Bewohnenden und Arbeitenden sowohl Erholungs- und Spielmöglichkeiten (Mindestgrösse gemäss §158 PBG) als auch Aufenthalts- und Freizeitbereich bieten. Um die Belichtung der Stadtebene zu gewährleisten sind Oblichter vorzusehen. Diese orientieren sich dabei am Richtprojekt Bebauung der Architekturbüro Iwan Bühler GmbH.

Als Ausnahmen, zu den in Art. 6 definierten Nutzungsarten, sind weiter auch Gemeinschaftsnutzungen für die Wohnungen und Arbeitsplätze / Dienstleistungen auf der Landschaftsebene gestattet. Weitere Nutzungen mit direktem funktionalem Bezug zur Landschaftsebene sind nicht zulässig.

Die Flächen für das Promenadendeck, die Spiel- und Aufenthaltsflächen und Pflanzflächen, welche im Situationsplan flächig dargestellt sind, sind einheitlich zu gestalten. Die Abgrenzung der einzelnen Flächen kann dabei im Bauprojekt noch geringfügig angepasst werden.

6.5.7 Entwässerung, Retention und Entsorgung, Art. 11

Die Ausführung der Entwässerung erfolgt gemäss Entwässerungskonzept Meteorwasser im Richtprojekt Umgebung. Die Retention erfolgt dabei über ein Einstauvolumen auf der geplanten Tiefgarage und auf den Dachflächen. Das benötigte Retentionsvolumen wird mit z=10 Jahre gerechnet. Für die Entsorgung jeglicher Abfälle der privaten Haushalte werden auf dem Areal Unterflurcontainer zur Verfügung gestellt. Den Gewerbebetrieben sind Bereitstellungsflächen für die

Entsorgung mit Normcontainer zur Verfügung zu stellen. Im Plan sind die ungefähren Lagen der Entsorgung dargestellt.

6.6 Erschliessung und Parkierung, Art. 12 - 16

Das gesamte Areal bleibt grundsätzlich verkehrsfrei. Die Erschliessung erfolgt direkt von der Industriestrasse. Im Innern des Areals werden keine neuen Strassen gebaut und der Kernbereich dient primär dem Langsamverkehr, wobei die Notzufahrt stets gewährleistet wird. Insgesamt dürfen maximal 395 Parkplätze inkl. Besucherparkplätze erstellt werden. Die Überbauung wird mit einer Tiefgarage ausgestattet, wobei die Ein- bzw. Zufahrt über die Industriestrasse erfolgt. Besucherparkplätze werden am nördlichen und östlichen Perimeterrand entlang der Industriestrasse oberirdisch erstellt. Die Berechnung des Parkfeldbedarfs ist im orientierenden Verkehrsbericht ausgewiesen. 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. 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.

Ein öffentlicher Fussweg von der nordöstlichen zur südwestlichen Perimetergrenze entsteht auf der Stadtebene über das Areal und verbindet die Kantonsstrasse mit der Industriestrasse. Durch diese Querverbindung entsteht eine attraktive und direkte Verbindung vom Ortskern von Dierikon zum Bahnhof Buchrain und umgekehrt. Die Fusswege auf der Stadt- und Landschaftsebene sind behindertengerecht zu gestalten. Der Zutritt zur Landschaftsebene ist öffentlich und es muss mindestens ein behindertengerechter öffentlicher Zugang via Liftanlage der Hochbauten im Baubereich Erschliessungskern A gewährleistet werden. Die Erstellung und der Unterhalt der öffentlichen und attraktiven Fusswegverbindung wird dabei von der Grundeigentümerschaft übernommen.

Im Bebauungsplan wird weiter eine Option einer Fussgängerpasserelle über die Kantonsstrasse vorgesehen. Dabei wird in Art. 15 definiert, dass die Grundeigentümerschaft, auf Antrag der Gemeinde eine Fläche von max. 50m² für die Realisierung einer Fussgängerpasserelle unentgeltlich zur Verfügung stellt und der Gemeinde eine entsprechende Dienstbarkeit einräumt. Die etwaige Lage der Passerelle ist im Situationsplan eingetragen.

Der Erschliessung des Radverkehrs erfolgt ab dem Radweg entlang der Kantonsstrasse sowie ab der Industriestrasse. Die Ein- bzw. Ausfahrt in die separate und vom Autoverkehr getrennte Einstellhalle der Zweiräder erfolgt über eine Rampe ab der Kantonsstrasse. Insgesamt sind 1'065 Veloabstellplätze zu realisieren, wobei

Langzeitstellplätze für Bewohnende und Beschäftigte unterirdisch in der separaten Einstellhalle zu liegen kommen sollen.

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

Der Grundeigentümer, Betreiber bzw. Investor wird aufgefordert alle betrieblichen Massnahmen zu ergreifen, damit es auf dem übergeordneten Verkehrsnetz in den Spitzenstunden (SP) nicht zu einer Verkehrsüberlastung kommt. Eine Ausfahrtsdosierung oder Zufahrtsbeschränkung wird lediglich als letzte mögliche Lösung angesehen und soll nur dann in Betracht gezogen werden, wenn keine andere Massnahmen die Verkehrsüberlastung verhindern. Das Richtprojekt kann ohne Lichtsignalanlage oder temporäre Beschränkungen umgesetzt werden.

6.7 Umwelt / Nachhaltigkeit

6.7.1 Energie-Standard, Art. 17

Für den Bebauungsplan Rontalzentrum sind erhöhte energetische Anforderungen vorzusehen. Dadurch können die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft angestrebt werden.

6.7.2 Lärmschutz, Art. 18

Im Sinne des Vorsorgeprinzips des Umweltschutzgesetzes (USG) sind weitergehende Lösungen als das Erreichen des Immissionsgrenzwert - sofern verhältnismässig - zur Immissionsreduktion umzusetzen. Es ist der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III anzustreben.

6.7.3 Störfall, Art. 18

Die Dienststelle Umwelt und Energie nimmt aufgrund des aktualisierten Risikoberichts eine erneute Risikobeurteilung vor und prüft, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

6.8 Qualitätssicherung, Art. 19 bis 21

Eine hohe Qualität der Gesamtüberbauung ist sowohl der Gemeinde als auch der Grundeigentümerschaft ein wichtiges Anliegen und es werden hohe Ansprüche an die Gestaltung des Areales gestellt. Im Bebauungsplan wird daher explizit festgehalten, dass die Bauten aufeinander abzustimmen sind. Die Begleitung der Bebauung erfolgt durch ein Beurteilungsgremium, welches der Gemeinderat in Koordination mit dem regionalen Entwicklungsträger LuzernPlus bestimmt. Dieses kann die Umsetzung des Richtprojekts beurteilen und Anträge zu Händen des Gemeinderats aussprechen. Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom Richtprojekt Bebauung und vom Richtprojekt Umgebung abgewichen wird, kann der Gemeinderat ein Konkurrenzverfahren verlangen.

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

6.9 Schlussbestimmungen, Art. 22

Der Gemeinderat kann im Sinne von § 37 PBG Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.

7. Kantonale Vorprüfung

Am 22. Februar 2018 wurde die Teiländerung der Nutzungsplanung und der Bebauungsplan Rontalzentrum dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Im Vorprüfungsbericht, welcher am 29. August 2018 erstellt wurde wird dargelegt, dass die eingereichten Unterlagen vollständig und zweckmässig dargestellt sind und die Richtprojekte Bebauungs und Umgebung als gute und sorgfältig erarbeitete Planungen angesehen werden können.

Die Unterlagen und Planungsdokumente wurde anhand der Änderungsanträge, Empfehlungen und Hinweise des Kantons überarbeitet und bereinigt. Dadurch kann die Planung als genehmigungsfähig erachtet und für die öffentliche Auflage vorbereitet werden.

Des Weiteren sind die Verfasser dieser Planung darauf hingewiesen worden, die festgelegten unteren und oberen Höhenkoten sowie die anrechenbare Gebäudefläche noch auf ihre Richtigkeit zu überprüfen und mit dem Richtprojekt zu vergleichen. Die Angaben wurden überprüft und wo nötig angepasst.

8. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Planung findet während 30 Tagen vom 21. Januar 2019 bis zum 20. Februar 2019 statt.

9. Würdigung der Planung

Der Bebauungsplan Rontalzentrum ist auf die erwünschte Entwicklung der Gemeinde Dierikon ausgerichtet. Der durchgeführte Studienauftrag und die Vorabklärungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gewährleiten eine hohe Planungssicherheit unter Beachtung aller Planungsprämissen und eine gute städtebauliche und architektonische Qualität. Die Planung stimmt mit den Vorstellungen der übergeordneten Planung des Kantons, der Region und der Gemeinde überein.