



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

Bahnhofstrasse 15
Postfach 3768
6002 Luzern
Telefon 041 228 51 55
Telefax 041 210 65 73
buwd@lu.ch
www.lu.ch

Paketadresse:
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Gemeinderat Dierikon
6036 Dierikon

Luzern, 29. August 2018/ AD / STR
2017-458

Gemeinde Dierikon; Änderung des Zonenplans im Gebiet Neuhaus und des Bau- und Zonenreglements sowie Bebauungsplan Rontalzentrum (bereinigte Unterlagen)

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 21. März 2017 ersuchten Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans und der Teilzonenplanänderung im Gebiet Neuhaus.

Mit Stellungnahme vom 10. Juli 2017 hat das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) die eingereichten Unterlagen beurteilt und festgestellt, dass eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden kann. Die Unterlagen mussten überprüft und bereinigt werden. Das Vorprüfungsverfahren wurde sistiert.

Nach erfolgter Sitzung mit der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) vom 13. Dezember 2017 erfolgte mit Schreiben vom 16. Februar 2018 die Einreichung der bereinigten Unterlagen zur Fortführung des Vorprüfungsverfahrens. Am 17. Mai 2018 fand eine weitere Sitzung zwischen dem Planungsbüro, dem Rechtsdienst und der Dienststelle rawi statt. Wiederum mussten der Bebauungsplan, das Reglement und der Raumplanungsbericht angepasst werden. Nach erfolgter Prüfung der von der Gemeinde mit Schreiben vom 14. Juni 2018 eingereichten und angepassten Unterlagen konnte das Vorprüfungsverfahren am 18. Juni 2018 wieder aufgenommen werden. Zu den bereinigten Unterlagen äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

Die letzte gesamthafte Revision der Ortsplanung der Gemeinde Dierikon stammt aus dem Jahr 2000 (RRE Nr. 1564 vom 31. Oktober 2000). Seither wurde die Nutzungsplanung mehrmals geändert. Die letzte Änderung des Zonenplans im Gebiet Chlihus und des Bau- und Zonenreglements wurde vom Regierungsrat mit Entscheid Nr. 41 vom 10. Januar 2017 genehmigt.

Da die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung noch andauert, wurde für das Gebiet Neuhaus ein Bebauungsplan erarbeitet und eine Teilrevision des Zonenplans vorgezogen. Damit der Bebauungsplan realisiert werden kann, muss das betroffene Areal von der Arbeitszone 2 in die Geschäfts- und Wohnzone 2 überführt werden.

Es handelt sich um eine projektbezogene Änderung. Die Loslösung von der Gesamtrevision ist zweckmässig. Da inzwischen auch für die Gesamtrevision der Ortsplanung das Vorprüfungsverfahren gestartet wurde, sind im weiteren Verlauf beide Planungen aufeinander abzustimmen. Allenfalls ist es zweckmässig, wenn beide gleichzeitig öffentlich aufgelegt werden.

2. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

Verbindliche Bestandteile der Revision des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements:

- Teilzonenplanänderung Neuhaus (1:2000), Entwurf vom 2. Februar 2018;
- Bau- und Zonenreglement Anpassung Art. 6, Präzisierung Art. 11a und Ergänzung mit Art. 11b, Entwurf vom 2. Februar 2018.

Verbindliche Bestandteile des Bebauungsplans:

- Bebauungsplan Rontalzentrum Situationsplan (1:500), Entwurf vom 12. Juni 2018;
- Bebauungsplan Rontalzentrum Reglement, Entwurf vom 12. Juni 2018.

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans:

- Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum, Entwurf vom 2. Februar 2018;
- Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum, Bericht zum Plan Umgebung, Entwurf vom 2. Februar 2018;
- Bebauungsplan Richtprojekt Umgebung (Nr. 733_2511; 1:500), Entwurf vom 2. Februar 2018;
- Bebauungsplan Richtprojekt Umgebung – Situation und Schnitt (Nr. 733_2512; 1:500), Entwurf vom 2. Februar 2018.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 12. Juni 2018;
- Stellungnahme Dierinvest vom 2. Februar 2018;
- Lärmgutachten vom 2. Februar 2018;
- Umweltbericht vom 2. Februar 2018;
- Risiko-Kurzbericht mittels Screening-Methodik vom 2. Februar 2018;
- Verkehrsbericht vom 2. Februar 2018;
- Studienauftrag Freiraum/Landschaft; Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. September 2016.

Der Raumplanungsbericht für die vorliegende Teilrevision und den Bebauungsplan genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV). Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt.

3. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: André Duss, Tel. 041 228 51 33) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 27. Februar 2018;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 7. März 2018;
- Verkehrsverbund Luzern (VVL), am 13. März 2018;
- Gemeindeverband LuzernPlus, am 14. März 2018.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

Im Rahmen der Vernehmlassung haben wir die direkt betroffenen Nachbargemeinden Ebikon und insbesondere Buchrain nicht für die Stellungnahme begrüsst. Eine übergeordnete Interessenabwägung zu Rückmeldungen der Nachbargemeinden ist zurzeit nicht möglich. Aufgrund der grossen räumlichen Auswirkungen des vorliegenden Vorhabens, ist der Einbezug der Nachbargemeinden - noch vor der öffentlichen Auflage – angebracht. Wir erachten eine nachbarschaftliche Diskussion, ausserhalb des formellen Verfahrens (öffentliche Auflage), als zweckmässig. Wir beantragen Ihnen daher, die Nachbargemeinden über den weiteren Verlauf der Planung zu informieren und gegebenenfalls aktiv miteinzubeziehen sowie dies im Planungsbericht zu dokumentieren.

B. BEURTEILUNG

1. Bebauungsplan Rontalzentrum

1.1. Generelles zum Bebauungsplan Rontalzentrum

Richtprojekt Bebauung und Richtprojekt Umgebung Rontalzentrum

Das Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum, welches u.a. vier Hochhäuser vorsieht, wurde nicht im Rahmen eines Konkurrenzverfahrens nach SIA (Wettbewerb oder Studienauftrag) sondern direkt durch das Architekturbüro Iwan Bühler GmbH erarbeitet.

Für das Richtprojekt Umgebung wurde ein Studienauftrag Freiraum/Landschaft durchgeführt, aus welchem ein Siegerprojekt (vgl. Studienauftrag Freiraum/Landschaft; Bericht des Beurteilungsgremiums vom 23. September 2016) hervorging. Die städtebauliche Disposition ergab sich aus dem Richtprojekt Bebauung und konnte im Rahmen des Studienauftrags nicht mehr grundsätzlich diskutiert werden.

Diese eher unübliche Vorgehensweise sowie die städtebauliche Herleitung werden im Planungsbericht Kap. 3. begründet. Der städtebauliche Diskurs sei im Rahmen der Projektentwicklung umfassend erfolgt und im Richtprojekt Bebauung dokumentiert. Zudem sei mit dem Studienauftrag Freiraum/Landschaft die städtebauliche Setzung bewusst

nochmals hinterfragt worden. Im Verlauf des Entwicklungsprozesses habe durch die Projektverfasser eine umfassende Analyse bezüglich der angemessenen städtebaulichen Ausformulierung stattgefunden. Dieser Prozess sei dokumentiert und sei der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung im Hinblick auf das öffentliche Mitwirkungsverfahren dargelegt worden. Darüber hinaus sei im Auftrag der Gemeinde Dierikon ein aus ausgewiesenen Fachspezialisten zusammengesetztes Begleitgremium konstituiert worden, welches die Qualitätssicherung im weiteren Planungsprozess sicherstelle und Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats abgeben werde.

Wir anerkennen die erfolgten Begründungen sowie die Bemühungen zur Erläuterung der städtebaulichen Konzeption (Planungsbericht Kap. 3. sowie Stellungnahme Dierinvest vom 2. Februar 2018). Wir begrüßen den Einsatz eines Beurteilungsgremiums. Dieses Gremium sollte jedoch nicht bloss Empfehlungen an den Gemeinderat geben, sondern konkrete Anträge an den Gemeinderat stellen, die behandelt und beschlossen werden müssen. Die Rolle des Beurteilungsgremiums ist diesbezüglich zu präzisieren.

Dennoch bedauern wir, dass für ein Projekt in dieser Dimension kein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt wurde. Ein transparentes Gegenüberstellen verschiedener baulicher Varianten führt auch bei der Bevölkerung – erfahrungsgemäss – zu mehr Akzeptanz für die gewählte Lösung. Wir empfehlen daher, diesem Aspekt in der weiteren Planung die notwendige Beachtung zu schenken.

Abstimmung mit den übergeordneten Planungen

Wir stellen fest, dass die Abstimmung mit den übergeordneten Planungen (regionales Hochhauskonzept Überarbeitung 2017, Entwurf vom 7. April 2017, Leitbild für Entwicklung LuzernOst 2030, Masterplan Light Dierikon, Gesamtverkehrskonzept LuzernOst) zum Teil erfolgt ist. Im Planungsbericht wird im Kapitel 4.1.5 ausgeführt, weshalb mit dem vorliegenden Projekt die Vorgaben des Regionalen Hochhauskonzepts erfüllt werden. In der Stellungnahme von LuzernPlus wird dies bestätigt.

Keine Aussagen werden zum Leitbild für Entwicklung LuzernOst 2030 und dem Masterplan Light Dierikon und zum Gesamtverkehrskonzept LuzernOst gemacht. Wir beantragen, die Abstimmung mit diesen Planungen sicherzustellen sowie allfällige Abweichungen im Planungsbericht zu begründen. Der Planungsbericht ist zu ergänzen.

Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan

Im Kapitel 4.1.4 des Planungsberichts wird festgehalten, dass die mit dem Bebauungsplan angestrebte Nutzung mit Wohnen und mit nicht oder mässig störenden Gewerbe-, Dienstleistungs- und Büronutzungen eine Umzonung der Parzelle Nr. 20 benötigt. Die Umzonung erfolgt gleichzeitig koordiniert mit dem Erlass des Bebauungsplans. Damit entspricht der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement dem vorliegenden Projekt und es bestehen keine Abweichungen zur Nutzungsplanung. Wir nehmen dieses Vorgehen zustimmend zur Kenntnis.

Abstimmung von Siedlungs- und Verkehrsentwicklung

Das Areal ist ab der Rontalstrasse über die Industriestrasse und über eine bestehende Rampe auf den Autobahnzubringer Rontal erschlossen. Diese Erschliessung soll beibehalten werden. Die Rontalstrasse und der Autobahnzubringer sind Kantonsstrassen. Die Dienststelle vif weist in der Stellungnahme vom 7. März 2018 auf die Verkehrsprobleme in diesem Gebiet hin. Ohne weitgehende Massnahmen zur MIV-Fahrtenreduktion (Parkplatzreduktion, Nutzungsanpassungen, Mobilitätsmassnahmen usw.) sowie Verkehrsmanagement werde das Strassennetz gemäss den Prognosen im Zustand 2030 voraussichtlich die Leistungsfä-

higkeit übersteigen. Zudem sei bei Bedarf eine Dosierung der Zufahrt auf die Kantonsstrasse zu dulden bzw. durch die Dienststelle vif auf dem Bebauungsplanareal zu Lasten der Bauherrschaft zu verfügen. Die Massnahmen des zu erstellenden Mobilitätsmanagements seien mittels Monitoring und Controlling umzusetzen, zu überwachen und nach Bedarf anzupassen. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf das, unter Federführung von LuzernPlus, in Erarbeitung befindliche Gesamtverkehrskonzept LuzernOst.

Davon ausgehend halten wir fest, dass nachfrageseitige Massnahmen wie Reduktion der Anzahl Parkplätze sowie genügend Veloabstellplätze zwingend umzusetzen sind. Zudem ist zwingend ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Darüber hinaus sind im Reglement die Grundlagen zur Installierung einer allfälligen Ausfahrtdossierung vorzusehen. Wir verweisen auf die nachfolgenden Ausführungen und auf die Stellungnahme der Dienststelle vif und beantragen, die Hinweise bezüglich des Verkehrsberichts vom 2. Februar 2018 zu berücksichtigen.

1.2. Situationsplan im Massstab 1:500 vom 12. Juni 2018

1.2.1. Situation Stadtebene

Umsetzung Richtprojekt

Es fällt auf, dass die Lage und Dimension wichtiger Elemente des Richtprojekts Umgebung nicht ausgewiesen werden. Dies gilt insbesondere für die oberirdischen Veloabstellplätze und die Treppenauf- und abgänge zur öffentlichen Erschliessung der Landschaftsebene.

Art. 4 des Reglements ist diesbezüglich zu wenig verbindlich. Wir beantragen, die für die oberirdischen Veloabstellplätze, die Treppenauf- und abgänge benötigten Flächen in Lage und Dimension im Situationsplan verbindlich festzulegen.

Erschliessung

Der Anordnungsbereich Besucher-Parkplätze oberirdisch und Entsorgung ist zu differenzieren.

Auf die Bezeichnung „Lage wegleitend“ beim Anordnungsbereich allfällige Passerelle Langsamverkehr über die Kantonsstrasse ist zu verzichten.

Der südöstliche Anordnungsbereich Besucher-Parkplätze oberirdisch ist, zwecks Gestaltung eines einladenden Bereichs zur Rontalstrasse hin, zu reduzieren. Auf die geplanten Flächen für Entsorgung ist zu verzichten. Wir verweisen diesbezüglich auf die Stellungnahme von LuzernPlus.

Im Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle vif und beantragen, die Hinweise bezüglich des Verkehrsberichts vom 2. Februar 2018 zu berücksichtigen.

1.2.2. Situation Landschaftsebene

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) gibt die notwendige Grösse für Spiel- und Freizeitanlagen vor. Vorliegend erfolgt der Nachweis im Richtprojekt Umgebung sowie im dazugehörigen Plan 1:500 vom 2. Februar 2018. Gemäss diesem sind aufgrund des Richtprojekts 2'880 m² Spiel- und Freizeitanlagen gesetzlich notwendig. Die im Projekt vorgesehene Gesamtfläche für Spiel- und Aufenthaltsflächen wird mit 2'922 m² angegeben.

Mit seinem Urteil vom 30. September 2016 (7H 15 207) hat das Kantonsgericht Luzern die Bedeutung der Spielplätze präzisiert und insbesondere auf die notwendige, funktionale Qualität der Spielplätze hingewiesen, damit sie die ihr zugewiesenen Aufgaben erfüllen können.

Die gemäss PBG benötigte Fläche und deren Ausgestaltung für Spielplätze und Freizeitanlagen sind im Situationsplan (1:500) und in Art. 10 Abs. 5 und 6 des Reglements verbindlich geregelt. Die vorliegende Regelung für die Spielplatzflächen im Bebauungsplan Rontalzentrum erfüllen die minimalen Anforderungen des PBG. Die in der Legende verwendete Bezeichnung „Lage wegleitend“ ist jedoch zu streichen und damit die gemäss PBG für Spiel- und Aufenthaltsanlagen minimal benötigten Flächen eingehalten werden können, sind diese vollumfänglich gemäss Richtprojekt darzustellen.

1.2.3. Ansichten Südost und Nordwest (orientierend)

Bei den gezeichneten Schnitten (orientierend) handelt es sich um Ansichten aus Nordost und Südost. Insbesondere aufgrund der geplanten vier Hochhäuser sind die Schnitte der Hochbauten als verbindlich zu bezeichnen.

1.3. Reglement Bebauungsplan Rontalzentrum

Art. 4 Bestandteile

Analog dem ersten Alinea in Absatz 2 ist auch im zweiten Alinea der letzte Satz „...Wegleitende Elemente sind insbesondere...“ zu streichen.

Art. 6 Nutzung Baubereiche

Abs. 1 und 2: Die vorliegend angewendete Systematik, je Baubereich eine untere und obere Höhenkote sowie eine anrechenbare Gebäudefläche festzulegen, ist zweckmässig. Die erfolgte Umsetzung ist jedoch fehlerhaft und missverständlich. Die überbaubare Grundfläche gemäss § 18 Abs. 2 PBV Anhang 1 entspricht nicht der anrechenbaren Gebäudefläche gemäss § 12 Abs. 2 PBV. Deshalb sind diese beiden Bauziffern keine identischen Grössen und können somit nicht gleichgesetzt werden. Da die anrechenbare Gebäudefläche in Bebauungsplänen bereits vor der erfolgten Gesamtrevision der Zonenplanung zur Festlegung des möglichen Bauvolumens angewendet werden kann, beantragen wir deren Verwendung. Weiter sind die Höhenmasse der Landschaftsebene (L) noch zu definieren. Der Landschaftsebene kann keine anrechenbare Gebäudefläche zugeordnet werden. Aussagen zur Mindestfläche der Landschaftsebene finden sich in Art. 10 Abs. 4 des Reglements.

Absatz 1 und 2 sind wie folgt sinngemäss ineinander zu integrieren:

Baubereiche	Untere Höhenkote Kote UK, Boden des ersten Stock- werkes in m.ü.M.	Obere Höhenkote (höchster Punkt des Gebäudes in m.ü.M)	anrechenbare Gebäudefläche
Sockelbauten S	418.38 m.ü.M.	430.0 m.ü.M.	insgesamt 7'700 m ²
Erschliessungskerne A, B, C, D (Erschliessung Hochbauten)	418.38 m.ü.M.	436.0 m.ü.M.	je 227 m ²
Hochbauten A, B, C, D	436.00 m.ü.M.	475.0 m.ü.M.	je 1'405 m ²

Landschaftsebene L, (Dach über Sockelbauten)	430.0 m.ü.M.	431.5 m.ü.M.	
--	--------------	--------------	--

Die Zahlen in der Tabelle oben müssen überprüft werden. Es handelt sich nur um Richtwerte. Die Werte in der Tabelle sind so anzupassen, dass diese für das Richtprojekt korrekt sind und mit den Werten in den Schnitten im Situationsplan übereinstimmen. Sinnvollerweise ist der Referenzpunkt auf Meter zu runden. Die in der Tabelle verwendeten Bezeichnungen sind im gesamten Reglement und im Situationsplan 1:500 entsprechend zu ändern bzw. zu ergänzen.

Um die öffentlichen Erschliessungsanlagen (Aufgänge Sockelbauten) für die Landschaftsebene zu ermöglichen, ist folgender Absatz sinngemäss neu aufzunehmen: *„...für die öffentliche Erschliessung der Landschaftsebene können die notwendigen Bauten die Höhenkote der Landschaftsebene um das technisch notwendige Mass überschreiten.“*

Diese Vorgaben sind zwingend, andernfalls kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die obere Höhenkote wird als höchster Punkt des Gebäudes festgelegt. Nicht ausdrücklich geregelt werden die technisch bedingten Dachaufbauten. Diese können generell (also über die Höhenkote hinausragend) für zulässig erklärt werden. Sie können aber auch masslich und in ihrer Lage auf dem Dach (Abstand zur Fassade) begrenzt werden. Im Zusammenhang mit den Aufgängen Sockelbauten haben wir eine Formulierung vorgeschlagen. Wir empfehlen Ihnen, bei den Hochbauten auch noch eine Regelung betr. technisch bedingter Aufbauten vorzusehen.

Folgende Regelung ist wegzulassen, da sie nicht notwendig ist: ~~„Bis zur Genehmigung der Gesamtrevision der Ortsplanung entsprechen die Masse der überbaubaren Grundfläche gemäss § A1-18-PBV. Nach der Genehmigung der Ortsplanung entsprechen die Masse der anrechenbaren Gebäudelfläche gemäss § 12-PBV.“~~ Wie bereits erwähnt kann im Rahmen von Bebauungsplänen die anrechenbare Gebäudelfläche bereits im heutigen Zeitpunkt als Bauziffer verwendet werden.

Abs. 3: Der letzte Satz ist zu streichen. Die Lichthöhe ergibt sich aus der Tabelle oben.

Art. 8 Sockelbauten

Abs. 1: Der zweite Satz ist zu streichen. Die Abstände ergeben sich aus dem Situationsplan.

Abs. 2: Der Absatz 2 ist zu streichen. Die Baubereiche im Situationsplan sind verbindlich.

Für eine abweichende Formulierung kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Art. 10 Landschaftsebene

Abs. 3: Der zweite Satz ist zu streichen. Der Baubereich im Situationsplan ist verbindlich.

Für eine abweichende Formulierung kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Art. 15 Parkplätze, Veloabstellplätze

Abs. 1: Ausgehend von der Stellungnahme des VVL und der Dienststelle vif muss die Anzahl Parkplätze bestmöglich reduziert werden. Die Summe der Parkplätze darf das Gesamttotal von 395 Parkplätzen nicht überschreiten (entspricht 65 % des Grenzbedarfs gemäss VSS-Norm), auch nicht im Rahmen der konkreten Berechnung im Baubewilligungsverfahren.

Art. 15 ist daher wie folgt zu ergänzen bzw. zu ändern:

„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 Grenzbedarfs der einschlägigen VSS-Norm. Die öffentlichen Parkplätze sind zu bewirtschaften.“

Die Berücksichtigung der Abstimmung von Siedlung und Verkehr erfolgt in Bebauungsplänen analog § 36 Abs. 2 Ziff. 11 PBG. Das Strassennetz im vorliegenden Gebiet ist bereits heute stark ausgelastet. Neben einer restriktiven Parkplatzbewilligung stellt die Bewirtschaftung von öffentlichen Parkplätzen eine weitere mögliche Massnahme dar, die auch im Entwurf des Gesamtverkehrskonzept LuzernOst vorgesehen ist. Im Verkehrsbericht vom 2. Februar 2018 wird die Parkraumbewirtschaftung ebenfalls als mögliche Massnahme erwähnt

Für eine abweichende Formulierung kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Die oben vorgegebene Anzahl von maximal 395 Parkplätzen bildet die abschliessende Obergrenze für dauerhaft erstellte Parkplätze innerhalb des Bebauungsplanperimeters. Weitere dauerhafte Parkplätze können auch mit Ausnahmen nicht zugelassen werden. Ausnahmsweise zu bewilligende, temporäre Parkplätze müssen in die Aussenraumgestaltung integriert, rückbaubar und zeitlich beschränkt sein. Das heisst, ist der Ausnahmegrund aufgrund veränderter Nutzungen nicht mehr gegeben, sind die Parkplätze aufzuheben. Spezielle ökologische Fahrzeuge sind keine Begründung für Ausnahmen. Sollen beispielsweise CO₂-neutrale Fahrzeuge gefördert werden, sind diese innerhalb des Kontingents der 395 Parkplätze zu realisieren. Ausnahmen begründen sich ausschliesslich aus einem besonderen, vorübergehenden Bedarf aus der Nutzung im Bebauungsplangebiet. Der Artikel 15 ist daher wie folgt zu ergänzen:

„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 bewilligte Anzahl Parkplätze ausnahmsweise bis auf 70 % des Grenzbedarfs erhöht werden.“

Für eine abweichende Formulierung kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Abs. 2: Mit Verweis auf die Stellungnahme des VVL ist der Absatz anzupassen, damit nicht die Nachfrage die Parkplatzzahl definiert (wie der vorliegende Art. 15 Abs. 2 suggeriert) sondern das Angebot die Nachfrage beeinflusst.

Abs. 4: Wir empfehlen, gedeckte oberirdische Veloabstellplätze vorzusehen.

Abs. 5: Mit Verweis auf die Stellungnahme des VVL ist der Absatz 5 zu löschen. Es sind alle Veloabstellplätze – koordiniert mit dem Fortschritt der gesamten Überbauung – zu erstellen.

Neuer Artikel „Mobilitätskonzept“

Ausgehend vom Verkehrsbericht vom 2. Februar 2018 (vgl. Kapitel 5.4 Mobilitätsmanagement) und von der Stellungnahme der Dienststelle vif ist zwingend ein Mobilitätskonzept zu erstellen, andernfalls kann eine Genehmigung nicht in Aussicht gestellt werden.

Der neue Artikel ist sinngemäss wie folgt zu formulieren:

„Es ist ein Mobilitätskonzept für das Areal zu erstellen. Mit dem Baugesuch ist ein Konzept zum Mobilitätsmanagement vorzulegen.“

In diesem Zusammenhang ist die Stellungnahme der Dienststelle vif bezüglich der Notwendigkeit eines Monitorings und Controllings zu beachten, welche wir unterstützen.

Art. 16 Verkehrsdosierung

Abs.2 a): Der Absatz ist wie folgt zu ändern: *„die Anzahl zulässiger Fahrten in den Abend-Spitzenstunden reduziert werden.....“*

Der Wortlaut dieser Bestimmung ist aktuell Gegenstand verwaltungsinterner Abklärungen. Deshalb behalten wir uns noch allfällige Änderungsanträge vor. Sollten weitere Anpassungen dieses Artikels notwendig sein, werden wir Sie informieren.

Art. 17 Energie-Standard

Wir begrüssen es, dass im Bebauungsplan erhöhte energetische Anforderungen vorgesehen werden sollen, um die Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft anzustreben. Vorliegend erfolgt aber eine Ausrichtung des Bebauungsplans an den gesetzlichen Mindestanforderungen gemäss dem (noch) geltenden Energiegesetz vom 7. März 1989. Eine solche entspricht aber nicht dem heutigen Stand der Technik und ist nicht mehr zeitgemäss.

Am 10. Juni 2018 haben die Stimmbürger das Kantonale Energiegesetzes (KEnG) vom 4. Dezember 2017 angenommen. Dieses bezweckt eine sparsame, effiziente und nachhaltige Energienutzung (§ 1 Abs. 2 KEnG). Gemäss § 1 Abs. 3 KEnG verfolgt der Kanton unter anderem das langfristige Ziel einer 2000-Watt-Gesellschaft. Für Neubauten sieht das Gesetz etwa einen sehr geringen Energieverbrauch (§ 18 Abs. 1 KEnG) und Eigenstromerzeugung (§ 15 KEnG) vor. Der Regierungsrat bestimmt das Inkrafttreten des neuen KEnG. Auch wenn der konkrete Termin noch nicht bestimmt ist, dürfte das neue Energiegesetz im Zeitpunkt der einzuholenden Baubewilligung in Kraft sein. Nachdem sich die erhöhten energetischen Anforderungen aus dem neuen KEnG ergeben, reicht es aus, wenn der vorliegende Artikel nur aus dem 1. Satz besteht. Das Reglement kann aber auch noch weitere, verbindliche Massnahmen wie bspw. ein gemeinsames Energiekonzept für die Bauten, Festlegung eines Anteils erneuerbaren Energie und die Eigenproduktion von Strom vorsehen. In diesem Zusammenhang wird auf die Vernehmlassung der Dienststelle uwe vom 27. April 2017 im Zusammenhang mit der ersten Stellungnahme zum Bebauungsplan hingewiesen.

Art. 18 Lärmschutz, Störfall

Abs. 5: Wir stellen fest, dass zwar kein separater Artikel „Störfallvorsorge“ vorliegt, die inhaltlichen Anforderungen eines solchen Artikels gemäss Stellungnahme der uwe jedoch im Art. 18 Abs. 5 des vorliegenden Reglements enthalten sind.

Für die weitere Planung beantragen wir Ihnen, die in der Stellungnahme der Dienststelle uwe formulierten Massnahmen zum Schutz von Personen zu beachten und umzusetzen.

Art. 20 Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium soll zuhanden des Gemeinderats Empfehlungen abgeben. Da es sich nur um eine Empfehlung handelt, ist eine Einflussnahme auf das Ausführungsprojekt eher gering. Aufgrund der Tatsache, dass vorliegend vier Hochhäuser erstellt werden sollen und bei der Ausarbeitung des Richtprojekts kein städtebaulicher Diskurs erfolgt ist, erachten wir die geplante Qualitätssicherung in dieser Form als ungenügend. Der Verweis auf das PBG ist in diesem Zusammenhang unzweckmässig. Das PBG ist diesbezüglich wenig präzise. Die konkreten Qualitätskriterien müssen auf kommunaler Stufe sachgerecht definiert und eingefordert werden. Die Anforderungen gemäss Entwurf des regionalen Hochhauskonzepts werden damit nicht erfüllt. Die Bestimmungen sind mit dem Projekt angemessenen Qualitätssicherungen, zu ergänzen.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Stellungnahme von LuzernPlus wonach das Gebietsmanagement LuzernOst Mitglied dieses Beurteilungsgremium sein soll. Wir unterstützen diese Forderung. Wir verweisen auch auf unseren Antrag zur Rolle des Beurteilungsgremiums in Ziff. B.1.1.

Art. 21 Baubewilligung

Der zweite Satz ist zu streichen. Andernfalls ist zu regeln, was in einer ersten Etappe zwingend zu realisieren wäre. Auch weisen wir noch einmal darauf hin, dass die Geltungsdauer der Baubewilligung von zwei Jahren (mit Option der Verlängerung um weitere drei Jahre) ein Problem darstellen könnte.

1.4. Gewässerraum

Die Abteilung Naturgefahren der Dienststelle vif beantragt, dass für den auf der Nachbarparzelle verlaufenden Grenzbach der Gewässerraum auszuscheiden ist. Mit Ausnahme des unmittelbaren Gerinnes und beim Einlauf in die Rohrleitung zeigt die Gefahrenkarte in diesem Gebiet keine Hochwassergefährdung. Zudem läuft parallel zurzeit auf dem gesamten Gemeindegebiet von Dierikon die Ausscheidung der Gewässerräume. Davon ausgehend halten wir fest, dass in der vorliegenden Teilrevision des Zonenplans auf eine Festlegung des Gewässerraums zu verzichten ist.

2. Teilzonenplanänderung und Anpassung Bau- und Zonenreglement

2.1. Teilzonenplanänderung Neuhaus

Zur Teilzonenplanänderung Neuhaus haben wir keine Vorbehalte.

2.2. Änderung des Bau- und Zonenreglements (BZR)

Art. 6 Zoneneinteilung und Art. 11a Geschäfts- und Wohnzone 1

Zur Änderung von Artikel 6 und Artikel 11a haben wir keine Vorbehalten.

Art. 11 b Geschäfts- und Wohnzone 2

Abs. 1: Wir stellen einen Widerspruch zwischen Art. 11b und Art. 13 BZR fest. In Art. 13 BZR ist die Begrenzung der Verkaufsfläche pro Betrieb festgelegt und soll auch im Rahmen von Bebauungsplänen eingehalten werden. Art. 11b BZR macht keine betriebliche Einschränkung. Wir beantragen Ihnen deshalb, den zweiten und dritten Satz wie folgt zu

ergänzen: «Verkaufsnutzungen mit Nettoflächen gemäss § 169 PBG von insgesamt mehr als 200 m² *pro Betrieb* sind nicht zulässig. Der Gemeinderat kann *sinngemäss Ausnahmen* für Nutzungen *analog* gemäss Art. 13 Abs. 2 lit. c bis f *BZR Ausnahmen* gestatten.»

Abs. 2: Wir halten fest, dass bei massgeblichen Abweichungen von den Richtprojekten der Bebauungsplan sowie das Bau- und Zonenreglement zuvor angepasst werden müssen.

Abs. 3: Die Überprüfung der ersten beiden Punkte ist aufgrund des fehlenden Konkurrenzverfahrens nicht möglich. Wir verweisen auf die Pendenzen beim Bebauungsplan.

Abs. 4: Im Bebauungsplan wird das zulässige Bauvolumen mit Höhenkoten, anrechenbaren Gebäudeflächen und Baubereichen geregelt. In Art. 6 des Reglements werden je nach Baubereich unterschiedliche untere und obere Höhenkoten festgelegt. Deshalb erscheint die Definition des höchsten Punktes des Gebäudes in dieser BZR-Bestimmung als missverständlich.

Wir beantragen deshalb folgende Formulierung: *«Im Bebauungsplan wird das Bauvolumen mit Baubereichen, anrechenbaren Gebäudeflächen und Höhenkoten festgelegt.»*

In der aufgeführten Bestimmung wird keine Nutzungsziffer definiert. Dies ist nur möglich, wenn der Bebauungsplan wie im vorliegenden Fall koordiniert mit einer Revision der Grundnutzungsordnung öffentlich aufgelegt und beschlossen wird. Da beide Instrumente von den Stimmberechtigten verabschiedet werden, bleiben so die demokratischen Mitwirkungsrechte gewahrt.

2.3. Verhältnis zur laufenden Gesamtrevision

Wie bereits ausgeführt läuft in der Gemeinde Dierikon zurzeit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Die vorliegende Anpassung der Nutzungsplanung und der eingereichte Bebauungsplan Rontalzentrum werden in einem separaten, vorgezogenen Verfahren behandelt. Das Areal soll von der Arbeitszone 2 in eine neu geschaffene Geschäfts- und Wohnzone 2 umgezont werden. Der entsprechende neue Art. 11 b BZR wird in das rechtsgültige Bau- und Zonenreglement integriert. Die Überführung in das neue Bau- und Zonenreglement ist gemäss Kapitel 5.3.2 des Planungsberichts vorgesehen. Auf die vorzeitige Umzonung der Industriestrasse in eine Verkehrszone wird verzichtet. Dies soll im Rahmen der Gesamtrevision erfolgen. Mit diesem Vorgehen sind wir einverstanden.

3. Weitere Aspekte

3.1. Baubewilligungsverfahren

Grundwasser

Die Dienststelle uwe weist in ihrer Stellungnahme auf die Anforderungen betreffend das Bauen im Grundwasser hin. Wir beantragen, die darin formulierten Hinweise in der weiteren Planung zu beachten.

Siedlungsentwässerung

Die Dienststelle uwe weist in ihrer Stellungnahme auf die Anforderungen betreffend die Siedlungsentwässerung hin. Die darin formulierten Anträge sind zu berücksichtigen.

Wohnhygiene

Der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, ist verboten (§ 152 Abs. 1 PBG). Die Grundrissdisposition soll gemäss Richtprojekt (S.24 ff.) flexibel gehalten werden. Wir weisen darauf hin, dass im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren die Anforderungen betreffend Wohnhygiene erfüllt sein müssen.

3.2. Mehrwertausgleich

Vorliegend werden mit der Umzonung und dem Bebauungsplan Planungsmehrwerte geschaffen. Wir verweisen diesbezüglich auf die Änderung des PBG bezüglich Mehrwertausgleich und empfehlen der Gemeinde, allfällige Möglichkeiten mit den Grundeigentümern zu klären (vertraglicher Mehrwertausgleich gemäss dem § 105a PBG). Weitere Informationen finden sich dazu unter www.mehrwertausgleich.lu.ch.

3.3. Datenmodell Bebauungspläne

Bebauungspläne sind nach den gültigen Richtlinien zur Erstellung digitaler Bebauungspläne zu erfassen und nachzuführen. Nach der Genehmigung sind die Daten mit den dazugehörenden Dokumenten innerhalb von 30 Tagen (in begründeten Fällen auch später) auf die zentrale Raumdatenbank (ZRDB) zu transferieren (Art. 5 Abs. 2 Statuten Raumdatenpool).

3.4. Verrechnung

Gestützt auf § 212 PBG und § 65 PBV stellt die Dienststelle rawi seit Anfang 2017 ihren Aufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens den Gemeinden in Rechnung. Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, die durch die Vorprüfungsgebühr anfallenden Aufwendungen teilweise oder ganz den Privaten weiter zu verrechnen, insbesondere wenn diesen mit der Planung – namentlich bei projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch bei der Erarbeitung und dem Erlass von Bebauungsplänen – erhebliche Vorteile erwachsen.

C. ERGEBNIS

Insgesamt erachten wir die Richtprojekte Bebauung und Umgebung als gute und sorgfältig erarbeitete Planungen. Hervorzuheben ist vor allem der bewusste Umgang mit den Freiflächen im Rahmen des erfolgten Studienauftrags. Nicht beurteilen können wir jedoch die Qualität und Zweckmässigkeit der gewählten Bautypologie weil keine Alternativen geprüft wurden respektive den Dokumenten nicht beiliegen. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass der Bebauungsplan Rontalzentrum und die Teilzonenplanänderung grundsätzlich mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

In der vorliegenden Form nicht genehmigungsfähig und somit gemäss unseren Ausführungen anzupassen bzw. zu ergänzen sind insbesondere:

- Art. 6 Nutzung Baubereiche;
- Art. 8 Sockelbauten;
- Art. 10 Landschaftsebene;
- Art. 15 Parkplätze;
- Neuer Artikel „Mobilitätskonzept“;

- Art. 16 Verkehrsdossierung;
- Art. 17 Energie-Standard.

Darüber hinaus ersuchen wir Sie, die weiteren Änderungsanträge, Empfehlungen und Hinweise zu umzusetzen. Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die bereinigten Unterlagen (Bau- und Zonenreglement, Situationsplan sowie Reglement) sind jedoch zwingend vor der öffentlichen Auflage dem Rechtsdienst und der Dienststelle rawi zur nochmaligen kurzen Stellungnahme einzureichen. Ohne positive Rückmeldung kann die Vorlage nicht öffentlich aufgelegt werden. Nach der Verabschiedung sind der Bebauungsplan und die Nutzungsplanung dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Planteam S AG, Inseliquai 10, Postfach 3620, 6002 Luzern
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Gemeindeverband LuzernPlus, Riedmattstrasse 14, 6031 Ebikon
- Verkehrsverbund Luzern, Seidenhofstrasse 2, Postfach 4306, 6002 Luzern
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement, Ruth Stirnimann

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

Libellenrain 15
Postfach 3439
6002 Luzern
Telefon 041 228 60 60
Telefax 041 228 64 22
uwe@lu.ch
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Luzern, 27. Februar 2018

2018-413

**Gemeinde Dierikon; Bebauungsplan Rontalzentrum 2. Eingabe;
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Duss

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

1. Grundwasser (Jean-Claude Bernegger)

Das vorgesehene Bauprojekt Rontalzentrum auf Parzelle Nr. 20 befindet sich im besonders gefährdeten Bereich, dem Gewässerschutzbereich A_u und teilweise über dem Grundwasservorkommen des Rontals. Es ist mit einem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 416 m.ü.M zu rechnen. Bei den geplanten Hochbauten ist der Einsatz von Pfahlfundationen geplant. Wie weit auch noch andere Bauten ins Grundwasser reichen, ist aufgrund der eingereichten Dokumente auf Stufe Vorprüfung noch nicht erkennbar.

Im Gewässerschutzbereich Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die unter den mittleren Grundwasserspiegel liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Die genauen Grundwasserverhältnisse sind vor dem Einreichen von Baugesuchen abzuklären. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen (Gesuchsformulare siehe unter <https://uwe.lu.ch/>).

Einschränkungen betreffend Einbauten ins Grundwasser bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Antrag:

Die Sonderbauvorschriften für den Gestaltungsplan sind dahingehend zu ergänzen, dass keine Bauten und Anlagen erstellt werden dürfen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel bzw. im nutzbaren Grundwasservorkommen liegen. Ausnahmen (z.B. Pfahlfundationen) sind nur möglich, wenn die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Die Nachweise sind mit dem Gesuch um gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten und Anlagen in besonders gefährdeten Bereichen mit dem Baugesuch einzureichen.

2. Oberflächengewässer

Gewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen.

3. Entwässerung und Abwasserreinigung (Marius Ötterli)

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur 1. Vorprüfung des Bebauungsplanes «Rontalzentrum» (BG «2017-640»), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Des Weiteren machen wir die Gemeindebehörde noch auf nachfolgenden Sachverhalt aufmerksam:

Gemäss § 31 Abs. 1 & 2 der Vollzugsverordnung zum Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonale Gewässerschutzverordnung, KGSchV / SRL Nr. 703 / Aktuelle Version in Kraft seit: 01.02.2018) genehmigt die Dienststelle Umwelt und Energie Projekte für Abwasserreinigungsanlagen, Spezialbauwerke und Verbandsleitungen. Die Gemeinde genehmigt Projekte für kommunale Anlagen und Leitungen, für private Abwasserleitungen sowie für Hausanschlüsse.

Die künftig zur Umsetzung angedachte Kanalisation ist somit entweder

- durch das zuständige Bauamt selbst zu prüfen und abzunehmen oder
- durch ein von der Gemeinde beauftragtes Ingenieurbüro prüfen und abnehmen zu lassen.

Die Schweizer Norm SN 592'000 «Planung und Erstellung von Anlagen für die Liegenschaftsentwässerung» des VSA (Verband Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) und die SIA-Norm 190 (SN 533'190) «Kanalisationen» (September 2017) des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins sind einzuhalten.

Des Weiteren verweisen wir auf die Merkblätter «Bauten und Anlagen: Umweltaanforderungen – Planen, Bauen und Unterhalt / September 2015» / «Versickerung – Versickerung von Regenwasser im Liegenschaftsbereich / Juni 2016» (vgl. Rubrik «Publikationen» unter: <http://www.uwe.lu.ch/>) wie auch auf die VSA-Richtlinie «Regenwasserentsorgung» (Richtlinie zur Versickerung, Retention und Ableitung von Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten / November 2002).

Anträge:

Die Entwässerung des Bebauungsplanperimeters / des künftigen Projektperimeters hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) Dierikon zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es mit Bewilligung der kantonalen Behörde in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden. Dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann.

Der Projektperimeter ist in Form eines Trennsystems zu entwässern; die Vorgaben gemäss GEP / Entwässerungskonzept sind zu beachten resp. zwingend sicherzustellen.

Die Bewilligung sowohl von Typ-F- wie auch – ausserhalb von Arbeitszonen – von Typ-H-Versickerungen wird durch die kommunale Bewilligungsbehörde erteilt.

Bei einer Versickerungsanlage vom Typ K und – innerhalb einer Arbeitszone – bei einer Versickerungsanlage vom Typ H ist von der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) eine Bewilligung einzuholen.

Die max. aus dem Gestaltungsplanperimeter in das Regenabwasserleitungsnetz / den Vorfluter ableitbare Wassermenge ist vom GEP-Ingenieur festzulegen (im Regelfall und bei einer Jährlichkeit $z = 5$ wird die max. aus einer Retentionsanlage ableitbare Wassermenge auf $30 \text{ l/s*ha}_{\text{red}}$ [Drosselwert] begrenzt).

Spätestens mit Eingabe eines Baugesuches ist über den Projekt- / Bebauungsplanperimeter ein auf allenfalls eingeplante Bauetappen abgestimmtes Kanalisationsprojekt im

Detail (Situation, Längenprofile, Sonderbauwerke etc.) zu erstellen und der kommunalen Bewilligungsbehörde zur Genehmigung einzureichen.

Die Bewilligung für die Kanalisation inkl. aller allenfalls noch notwendig werdenden Rückhaltemassnahmen (min. erforderliches Retentionsvolumen [m³] inkl. max. zulässiger Weiterleitmenge [l/s] pro Anlage) wird von der kommunalen Bewilligungsbehörde gesprochen.

4. Risikovorsorge (Christian Buser)

Im Thema Störfallvorsorge – Risiko-Kurzbericht ergeben sich keine wesentlichen Änderungen gegenüber den Unterlagen aus der ersten Vorprüfung. Es gilt die Stellungnahme vom April 2017:

Das geplante Rontalzentrum liegt im Konsultationsbereich der Durchgangsstrasse K65. Damit braucht es eine Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung.

Im Risiko-Kurzbericht Rontalzubringer vom 24. Februar 2017 (rev. 4 vom 02. Februar 2018) der Firma Holinger wurde das Risiko der Durchgangsstrasse K65 im heutigen Zustand (inklusive Mall of Switzerland) und im Zustand nach der Realisierung des Rontalzentrums berechnet. Das heutige Risiko liegt in der unteren Hälfte des Übergangsbereichs und kann als tragbar beurteilt werden. Durch die Personenzunahme durch das Rontalzentrum (Wohnen, Arbeiten, Besucher) steigt das Risiko der Durchgangsstrasse an. Durch geeignete planerische, bauliche und technische Massnahmen kann das Risiko jedoch in den tragbaren Bereich gesenkt werden.

Anträge

Es sind planerische, bauliche und technische Massnahmen zu evaluieren, um Personen im Sockelbereich, auf der Landschaftsebene und in den Wohntürmen vor Hitzestrahlung zu schützen. Mögliche Massnahmen sind im Risiko-Kurzbericht beschrieben z.B.

- strassenseitige Fassaden mit nur wenigen Fassadenöffnungen, massive Bauweise, hoher Druck- und Feuerwiderstand (insbesondere in den unteren Stockwerken)
- die Wohntürme möglichst entfernt zur Strasse platzieren
- die Landschaftsebene mit Hitzeschutz zur Strassenseite
- Lüftung, Klimageräte: Ansaugstellen auf strassenabgewandter Seite
- Fluchtwege in Richtung strassenabgewandte Seite
- Aussenbereiche neben der Strasse ohne Einrichtungen für Personenansammlungen;
- geschickte, risikomindernde Anordnung der Nutzungen: z.B. Räume mit wenig Aufenthalt von Personen zur Seite der Gefahren hin

Im BZR ist ein Artikel ‚Störfallvorsorge‘ einzufügen.

Art. XX Störfallvorsorge

1 Für die Personenbelegung des Rontalzentrums ist der Risiko-Kurzbericht vom 24. Februar 2017 (rev. 4 vom 02. Februar 2018) verbindlich.

2 Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

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

5. Lärm (Urs Schmied)

Das Bebauungsplangebiet „Rontalzentrum“ befindet sich gemäss Zonenplan der Gemeinde Dierikon in der Arbeitszone 2. Mit der Teilzonenplanänderung Neuhaus wird das Gebiet in die Wohn- und Arbeitszone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III umgezont.

Der Perimeter wird von den angrenzenden Strassen, der Eisenbahnlinie sowie umliegenden Parkplätzen und Parkhäusern lärmbelastet. Auf dem Perimeter selber wird durch die Realisierung von Parkplätzen / Tiefgarage sowie von induziertem Mehrverkehr Lärm auf das umliegende Gebiet erzeugt.

Nach Art. 24 des Umweltschutzgesetzes gilt die Umzonung von Bauzonen nicht als Ausscheidung neuer Bauzonen. Grundsätzlich ist bei Umzonungen von Bauzonen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte gemäss Art. 31 LSV massgebend. Zu beachten ist aber, insbesondere bei der Umzonung in Wohnzonen, dass nach Art. 3 Abs. 3b RPG Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Lärm möglichst zu verschonen sind. Dieser Planungsgrundsatz ist bei der Beplanung von umgezonten Gebieten verbindlich zu beachten. Die blosser Einhaltung der Immissionsgrenzwerte genügt somit nicht, sondern es ist die Einhaltung des Planungswerts anzustreben.

Bei der Beurteilung des Bebauungsplangebietes als lärmemittierende Anlage sind für die Beurteilung der Lärmemissionen aus den Parkieranlagen und dem induzierten Mehrverkehr Art. 7 sowie Art. 9 LSV relevant.

Zu den Bebauungsplanunterlagen wurde ein Lärmgutachten vom 2. Februar 2018 der Firma Planteam GHS AG eingereicht. Das Lärmgutachten ist vollständig und korrekt verfasst. Es wird darin richtig aufgezeigt, welche lärmschutzrechtlichen Grundlagen zur Anwendung kommen und mit welchen Massnahmen diese Anforderungen erfüllt werden können. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird auf ein entsprechendes Gesuch hin eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV erteilt.

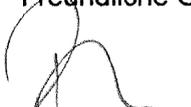
Zur rechtlichen Sicherstellung der lärmschutzrechtlichen Anforderungen wurde im Reglement vom 2. Februar 2018 zum Bebauungsplan Rontalzentrum der Art. 18 korrekt formuliert.

Antrag

Erfolgen in einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärm-Gutachten geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem angepassten Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen aus Art. 31 LSV weiterhin eingehalten werden können.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Ruedi Gubler
Abteilungsleiter
+41 41 228 6067
ruedi.gubler@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

Arsenalstrasse 43
Postfach
6010 Kriens 2 Sternmatt
Telefon 041 318 12 12
vif@lu.ch
www.vif.lu.ch

Dienststelle
Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Kriens, 7. März 2018 zeu/STA/End/MUD/Ho/HE/ah/DBI
ID 18_183 / 2112.833 / 2018-50

GEMEINDE DIERIKON

Vernehmlassung; Bebauungsplan Rontalzentrum 2. Eingabe

Sehr geehrter Herr Duss
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 22. Februar 2018 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHR/VERKEHRSPLANUNG

Aus der Sicht Verkehr/Verkehrsplanung kann gemäss den vorliegenden Unterlagen dem Bebauungsplan Rontalzentrum (2. Eingabe) zugestimmt werden.

Das Strassennetz im Gebiet Luzern Ost ist bereits heute stark ausgelastete und wird, gemäss den Prognosen, im Zustand 2030 ohne weitgehenden Massnahmen zur MIV-Fahrtenreduktion (Parkplatzreduktion, Nutzungsanpassungen, Mobilitätsmassnahmen usw.) sowie Verkehrsmanagement voraussichtlich die Leistungsfähigkeit übersteigen. Eine Dosierung der Zufahrt in die Kantonsstrasse ist zu dulden respektive kann sofern notwendig auf dem Areal des Rontalzentrums durch die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) zu Lasten der Bauherrschaft verfügt werden (wie im Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV vom 2. Februar 2018, Kap. 6.6 Art. 12 - 16 festgehalten).

Die Massnahmen des zu erstellenden Mobilitätsmanagement sind mittels Monitoring & Controlling umzusetzen, zu überwachen und nach Bedarf anzupassen (gemäss Verkehrsbericht vom 2. Februar 2018, Kap 5.4).

Bemerkung

Die Modellzahlen im Verkehrsbericht vom 2. Februar 2018, Kap. 4 stimmen bis auf die Aussage Seite 12 und 14: "Die gesamte Zone generiert bis 2030 in der Abendspitze (ASP) +120 Wegfahrten und +80 Zufahrten mehr" und die Werte zum Quell- und Zielverkehr ASP 2030 in Anhang A. Im Modell beträgt der Quellverkehr 2030, 390 Mfz/h und der Zielverkehr 130 Mfz/h (kann den Abbildungen 9 und 10 entnommen werden).

VERKEHRSTECHNIK/VERKEHRSMASSNAHMEN

Der Zubringertunnel ist auf Seite 3 als Hochleistungsstrasse bezeichnet, diese Bezeichnung ist falsch, richtig wäre Hauptverkehrsstrasse.

Beide Ausfahrten sind mit einer Lichtsignalanlage geregelt und können so auf die Verkehrsverhältnisse Einfluss nehmen.

NATURGEFAHREN/WASSERBAU

Das Vorhaben tangiert den Grenzbach (Gewässer Nr. 123033). Betreffend Gewässerabständen haben wir uns am 24. Juni 2016 im Rahmen der Vernehmlassung; Arealentwicklung "Rockwell Areal" GB 20 2016 (KONSUL Signatur 2112.619/Laufnummer 2016-126) wie folgt geäußert:

Gewässerraum nach Gewässerschutzverordnung (GSchV)

Im Rahmen der notwendigen Teilzonenplanrevision ist der Gewässerraum nach der GSchV Art. 41a Abs. 2 festzulegen. Dieser beträgt für den Grenzbach (natürliche Gewässersohlenbreite < 2.00 m) 11.00 m, je 5.50 m ab Gewässermittle.

Gewässerabstand nach § 5 Wasserbaugesetz (WBG)

Nach kantonalem WBG § 5, Abs. 2 haben Bauten und Anlagen bei eingedeckten Gewässern einen Mindestabstand von 6.00 m ab Gewässergrenze/Rohraussenwand einzuhalten.

Entlang des Grenzbaches ist ein Abstand von 5.50 m ab Gewässerachse (Art. 41a Gewässerschutzgesetz) als Gewässerraum raumplanerisch zu sichern (Grünzone) und von Bauten und Anlagen freizuhalten.

Im Bereich der Eindolung kann die Gemeinde auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichten. In diesem Fall kommen die Gewässerabstände nach § 5 WBG zum Tragen. Bauten und Anlagen haben demnach einen Abstand von 6.00 m ab Gewässergrenze/Rohraussenwand einzuhalten.

Fazit

Da der Gewässerraum nach Übergangsbestimmungen (ca. 20.00 m) auf die Parzelle Nr. 20 reichen würde, ist die Abteilung Naturgefahren der Ansicht, dass der Gewässerraum für den Grenzbach auf den angrenzenden Parzellen Nrn. 19 und 382 (und allenfalls der Parzelle Nr. 20) im Rahmen der Zonenplanänderung auszuscheiden ist.

Im Weiteren verweisen wir auf die obigen Grenzabstände, welche im Rahmen eines Baugesuches auf der Parzelle zum Tragen kommen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen

Luzern, 13. März 2018 dh
Projekt Ortsplanungen und Vernehmlassungen
Register 10-107
Geschäft Bebauungsplan Rontalzentrum Dierikon

Kanton Luzern
Raum und Wirtschaft (rawi)
André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Gde Dierikon, Bebauungsplan Rontalzentrum, Vernehmlassung 2. Eingabe

Sehr geehrter Herr Duss

Vielen Dank für die Zustellung der Vernehmlassungsunterlagen vom 22. Februar 2018 zum Bebauungsplan Rontalzentrum in Dierikon und für die Möglichkeit zur Stellungnahme.

Für eine nachhaltige Mobilitätsabwicklung müssen die Voraussetzungen sowohl auf der Anreiz-, wie auch auf der Druckseite (Push & Pull) richtig gesetzt werden. In einem eher autoaffinen Umfeld müssen die im Mobilitätskonzept festgehaltenen Druckmassnahmen genügend wirksam sein, damit das Mobilitätsverhalten entsprechend der verfügbaren Strassenkapazitäten gelenkt werden kann und der öV und der Fuss- und Veloverkehr ihre Anteil übernehmen können. Wir regen deshalb erneut an:

- Reduktion der Anzahl Auto-Parkplätze auf 60% des Normbedarfs (tiefster Wert der Bandbreite der Güteklasse B).
- Erwähnung im Reglement, dass die verbleibenden Parkplätze bewirtschaftet werden.
- Erstellung aller Velo-Parkplätze. Der Nutzen einer etappierten Zulassung durch den Gemeinderat ist nicht ersichtlich.
- Umformulieren Art. 15 Abs. 2, damit nicht die Nachfrage die Parkplatzzahl definiert (wie vorliegend Art. 15 Abs. 2 suggeriert), sondern das Angebot die Nachfrage beeinflusst.

Wir bitten Sie, unsere Anliegen zu berücksichtigen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Pascal Süess
Geschäftsführer



Daniel Heer
Angebotsplanung
Direktwahl +41 41 228 4725
daniel.heer@vvl.ch

Kanton Luzern
Dienststelle rawi
André Duss
Murbacherstrasse 21
6002 Luzern

Ebikon, 14. März 2018

Stellungnahme Gemeinde Dierikon; Bebauungsplan Rontalzentrum 2. Eingabe

Sehr geehrter Herr Duss, lieber André
Sehr geehrte Damen und Herren

Sie haben LuzernPlus im Rahmen des Vernehmlassungsverfahrens zur zweiten Vorprüfung zu einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Rontalzentrum in der Gemeinde Dierikon eingeladen. Wir danken für die Einladung und nehmen gerne wie folgt dazu Stellung.

Unsere Stellungnahme basiert auf den von Ihnen zugestellten Unterlagen und unserem Schreiben vom 20.4.2017 zur Stellungnahme der ersten Vorprüfung.

Gesamtbetrachtung

Mit dem Bebauungsplan Rontalzentrum und der Teilzonenplanänderung wird an zentraler Lage die innere Verdichtung von Dierikon gefördert. Dies entspricht dem Grundgedanken des Leitbildes zur Entwicklung von LuzernOst. Ebenso werden mit der Änderung von einer reinen Gewerbezone zu einer Zone mit Wohnnutzungen, Dienstleistungen und Gewerbe die Voraussetzungen für ein gemischtes Quartier geschaffen.

Dabei ist jedoch zu beachten, dass sich das neue Quartier auch gut mit der Nachbarschaft vernetzt. Die Verbindungen vom neuen Areal zum Kern von Dierikon mit den Schulen und der Gemeindeverwaltung sind dabei von grosser Bedeutung. Auch die Durchwegung des Areals spielt hier eine wichtige Rolle.

Weitere spezifische Anmerkungen zum Bebauungsplan Rontalzentrum

- Gemäss des sich derzeit in Überarbeitung befindenden regionalen Hochhauskonzepts von LuzernPlus liegt das Rontalzentrum im Perimeter von möglichen Hochhäusern des Typs D „Möglichkeitsgebiete für Hochhäuser in potenziellen Umnutzungsgebieten oder strategischen Arbeitsplatzebenen“. Aus regionaler Sicht erfüllt der Standort des Rontalzentrums folgende regionale Eignungskriterien als Hochhausstandort:
 - Gute Erschliessung (ÖV-Gütekategorie B ab 2020)

- Lage entlang einer verkehrlichen Entwicklungsachse
- Areal ist von weiteren Nutzungen umgeben
- Areal liegt in einem Umnutzungsgebiet

Das regionale Hochhauskonzept LuzernPlus wird erst mit der Annahme der Delegiertenversammlung von LuzernPlus verbindlich für die Gemeinden. Zum Zeitpunkt der Beurteilung hat das regionale Hochhauskonzept noch keine rechtlich-verbindliche Wirkung.

- Gemäss Art. 20 des Reglements des Bebauungsplanes soll während der Ausführung ein Beurteilungsgremium die gesetzten Qualitätsstandards prüfen. Dieses Vorgehen wird begrüsst. Damit die regionalen Anliegen sowie Anliegen der Nachbargemeinden mit einbezogen werden können, wird angeregt, dass das Gebietsmanagement LuzernOst Mitglied dieses Beurteilungsgremiums sein soll.
- Die Herleitung der städtebaulichen Setzung wird im Richtprojekt Bebauung Rontalzentrum textlich erläutert. Nach wie vor wird bedauert, dass kein städtebaulicher Diskurs bezüglich der Höhe und der Setzung der Hochhäuser geführt wurde. Aus regionaler Sicht kann deshalb zu ihrer städtebaulichen Einbettung keine Aussage gemacht werden, ausser, dass Hochhäuser im Rontalzentrum aufgrund der oben erwähnten Parameter generell geeignet sind.
- Bezüglich Mobilität wurden im Verkehrsbericht Massnahmen im Bereich des Mobilitätsmanagements dargestellt. Diese werden nun auch im Reglement des Bebauungsplanes festgeschrieben.
- Bebauungsplan, Situationsplan, Anordnungsbereich für Besucher-PP:
Unser Anliegen einen einladenden Bereich an der Ost-Süd-seite vorzunehmen wurde aufgenommen. In diesem Zusammenhang muss jedoch darauf geachtet werden, dass die Entsorgung, die hier angeordnet ist, den Freiraum auch offen lässt.

Für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns.

Freundliche Grüsse
LuzernPlus



Armin Camenzind
Geschäftsführer LuzernPlus