



## Auszug aus der Botschaft zur

### **Gemeindeversammlung, 24. November 2014**

---

#### Traktandum 6

##### Gebietsentwicklung Rothenburg Station

**Information betreffend der Mitwirkung (Eingabefrist bis 19. Dezember 2014) zu den Teilrevisionen der Ortsplanung und dem Erlass von Bebauungsplänen für die Gebiete Ost und West (Bahnhofareal).**

##### Ausgangslage

Gemäss kantonalem Richtplan wird Rothenburg Station als "Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsplatznutzungen" bezeichnet. Nebst dem Ende 2011 eröffneten Autobahnanschluss ist das Gebiet auch durch drei Buslinien und über eine S-Bahn-Haltestelle verkehrstechnisch gut erschlossen. Die Nachfrage von Unternehmen nach diesen Bauzonen im Gebiet Rothenburg Station ist sehr gross. Darunter befinden sich auch Baugesuche für Betriebe mit wenig Arbeitsplätzen, wenig Bauvolumen, offenen Lager- oder grösseren Parkierungsflächen. Diese Entwicklung ist in der Bahnhofnähe nicht erwünscht. Aufgrund der Zielsetzungen im revidierten eidg. Raumplanungsgesetz (in Kraft seit Mai 2014) hat die künftige Entwicklung, anstelle von Neueinzonungen, hauptsächlich durch Verdichtung nach innen zu erfolgen.

Um dieses Ziel zu sichern und um das Gebiet qualitätsvoll zu entwickeln, hat der Gemeinderat über den engeren Bereich um den Bahnhof eine Planungszone erlassen und mit den Grundeigentümern Folgendes beschlossen:

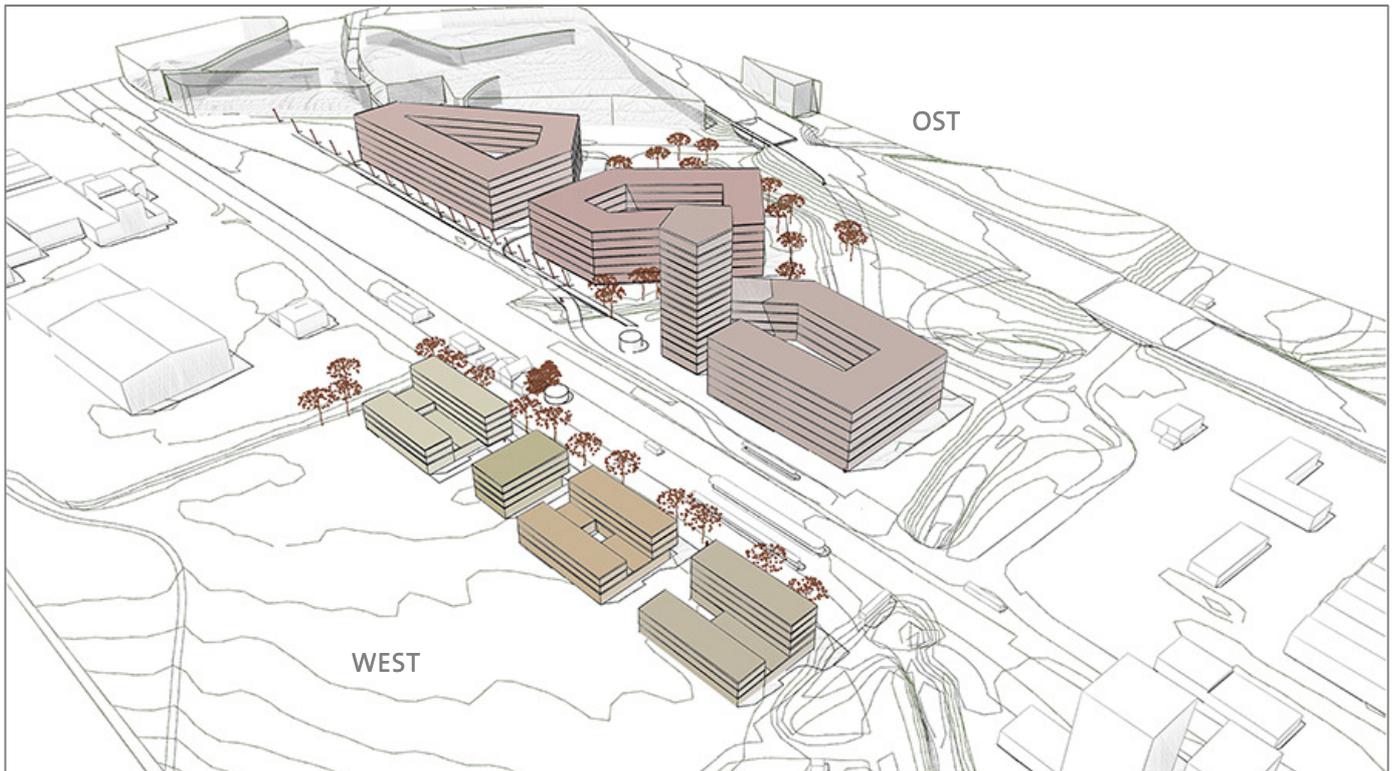
- Für das engere Gebiet im Umfeld des Bahnhofs ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.
- Dieses Konzept ist zusammen mit den Grundeigentümern in einem Wettbewerbsverfahren zu entwickeln.
- Das Konzept soll eine hohe Qualität, eine hohe Baudichte und eine hohe Arbeitsplatzdichte aufweisen sowie in Etappen realisierbar sein.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um ein sehr komplexes Areal. Verschiedene kantonale Rahmenbedingungen und örtliche Schwierigkeiten sind zu berücksichtigen. Es sind dies insbesondere der Gewässerraum Buzibach mitten durchs Areal, die hohen Lärmbelastungen von Bahn und Autobahn, die Störfallvorsorge beim Transport gefährlicher Güter und die Fahrtenbeschränkungen aufgrund der starken Belastungen auf dem angrenzenden Strassennetz.

Die Komplexität des Ortes spiegelt sich auch in der Tatsache, dass bis heute die Grundstücke unternutzt sind und dass viele Flächen brach liegen. Das Gesamtkonzept soll sicherstellen, dass sich um den Bahnhof hochwertige Arbeitgeber ansiedeln können und sich das Bahnhofgebiet Rothenburg Station in Zukunft zu einem attraktiven Standort entwickelt.

##### Studienauftrag

Für die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts wurde eine Begleitgruppe bestehend aus Grundeigentümern, Gemeindevertretern und Fachexperten eingesetzt und unter Einbezug der betroffenen kantonalen Fachstellen ein Studienauftrag durchgeführt. Das Testverfahren wurde im Februar 2014 abgeschlossen. Das Siegerprojekt des Planungsteams GKS Architekten + Partner AG Luzern wurde danach im Rahmen von zwei separaten Bebauungsplänen weiter konkretisiert. Das Ergebnis liegt nun als Entwurf in einem Bebauungsplan "Rothenburg Station Ost" und einem Bebauungsplan "Rothenburg Station West" vor.

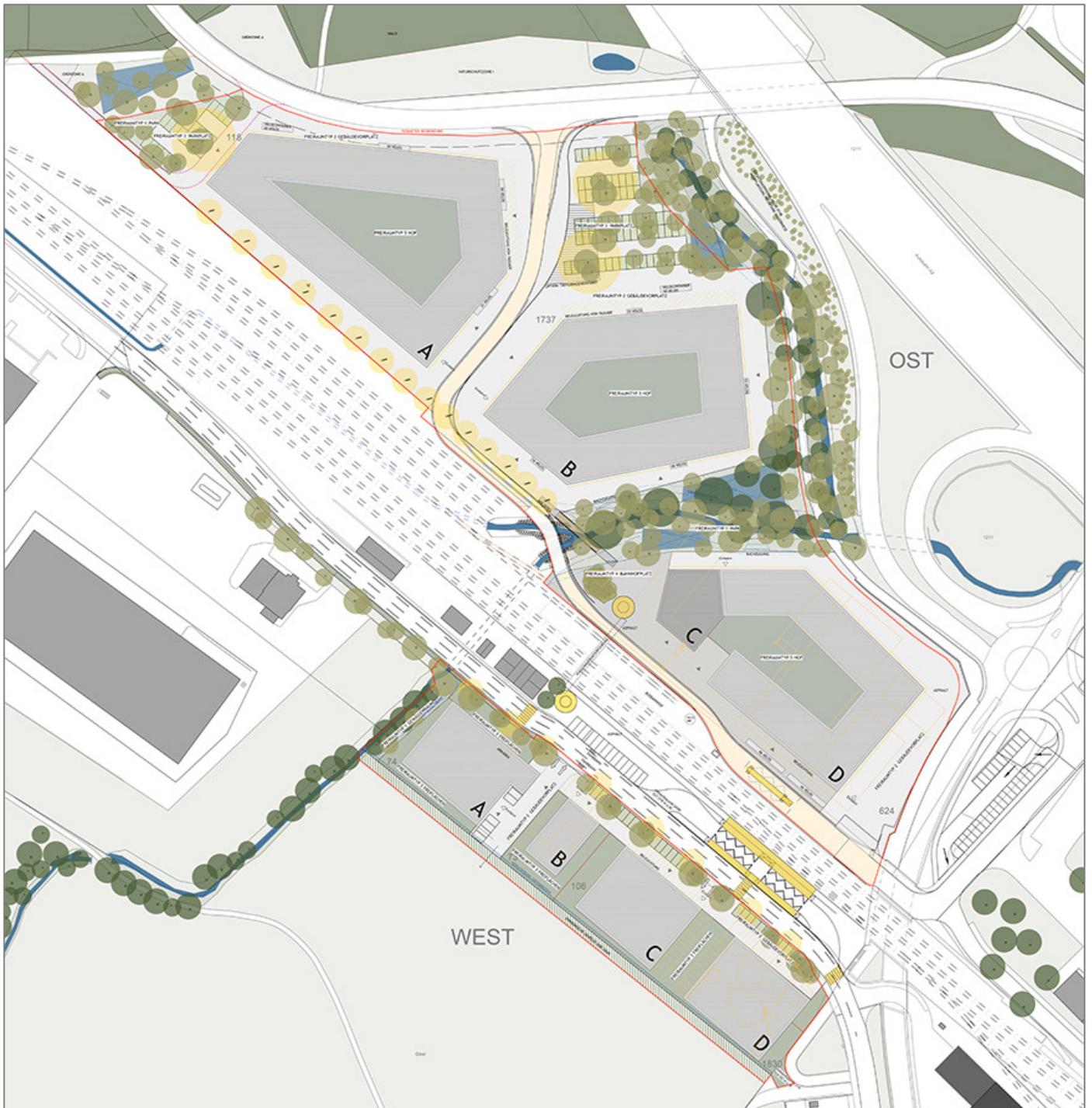


### Entwicklungskonzept West

- Die Grundstücke westlich der Hasenmoosstrasse liegen in der gemischten Arbeits- / Wohnzone.
- Das Konzept sieht eine strassen-parallele Bebauung vor. Vier bis fünf Geschosse entlang der Hasenmoosstrasse begrenzen den künftigen "Bahnhofplatz". Die unteren Geschosse weisen Büros / Dienstleistungen auf, Wohnungen sind nur in den obersten Geschossen zulässig.
- Entlang der Landwirtschaftszone sind die Neubauten auf drei Geschosse (ausser Baubereich B) abgestuft und schaffen dadurch einen harmonischen Übergang zum Landschaftsraum.
- Die unabhängig voneinander realisierbaren Baubereiche ermöglichen den weiteren Bestand des Gebäudeensembles Gasthaus Bahnhof und weiterer bestehender Bauten.

### Entwicklungskonzept Ost

- Der Bebauungsplan Ost wird durch einen Umweltverträglichkeitsbericht (UVB) ergänzt.
- Bachläufe (gestaltete Grünräume) und die kurz vor der Eröffnung stehende öffentliche Busverbindung Richtung IKEA gliedern das Areal in drei Baubereiche. Die Baubereiche entsprechen auch den Grundstücken von drei verschiedenen Grundeigentümern. Die Baubereiche müssen mindestens 18 m hoch bebaut werden (Pflicht zum haushälterischen Umgang mit dem Boden). Die maximal mögliche Gesamthöhe von 25 m entspricht der zulässigen Höhe gemäss heute geltender Arbeitszone.
- Ruhige Innenhöfe sorgen auch bei anspruchsvollen Arbeitsplätzen für eine gute Arbeitsplatzqualität.
- Beim Bahnhof liegt der Baubereich für ein Büro-Hochhaus. Dieses Hochhaus misst zwischen 45 m und 54 m (Vergleich: die best. Futtersilobauten bei der Niederhäuser AG messen ca. 46 m).
- Die Erschliessung der Baubereiche A und B ist über die Wahligenstrasse vorgesehen. Die Baubereiche C und D sind über Station-Ost an den Kreisel Huoben angeschlossen.
- Die zulässigen Parkplätze sind gegenüber den reglementarischen Anforderungen reduziert. Ist die Leistungsfähigkeit der Anschlussknoten (Kantonsstrassennetz) erreicht, so sind auf Verlangen des Kantons die Arealausfahrten über Dosierungsanlagen zu steuern.
- Interne Fuss- und Radwegverbindungen sorgen für eine gute Verbindung zu den Bus- und Bahnhaltstellen und Richtung Flecken.



## Anpassungen bei der Ortsplanung

Das Entwicklungskonzept lehnt sich stark an die heute geltende Ortsplanung an und benötigt nur wenige Änderungen:

### Gebiet West

- Die Bauparzellen entlang der Hasenmoosstrasse sind für eine zentrumsgerichtete Überbauung sehr schmal. Zudem muss Land für die Verkehrsbedürfnisse abgegeben werden. Darum soll ein schmaler Streifen Landwirtschaftszone (max. 4 m breit) der Bauzone zugeteilt werden.
- Ein 5. Vollgeschoss und eine höhere Ausnutzung können gemäss § 68 Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) als Abweichungen zur Ortsplanung im Bebauungsplan festgesetzt werden.

### Gebiet Ost

- Die Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV wird in eine ES III umgewandelt. Damit werden stark störende Betriebe ausgeschlossen.
- Das Hochhaus ist gemäss § 166 PBG im Bebauungsplan festzusetzen (ohne Änderung der Ortsplanung).

## **Bus, Bahn und Hasenmoosstrasse**

Mit den Bebauungsplänen wird eine Überbauung sichergestellt, die den Raum Rothenburg Station in Zukunft markant prägen wird. Dies wird schliesslich nur gelingen, wenn die Verkehrsinfrastrukturen in gleicher Qualität Schritt halten können. Dazu sind drei Massnahmen erforderlich:

### *Busstationen*

Kurz vor dem Bauabschluss befindet sich die Haltestelle der Durchmesserlinie 60 Richtung IKEA resp. Flecken / Littau. Diese Haltestelle liegt am künftigen Bahnhofplatz beim Hochhaus (Ost).

Die gegenüber dem Gasthaus Bahnhof provisorisch eingerichtete Haltestelle West (Richtung Rottal und Neuenkirch) mit Buswendeschleife soll definitiv gestaltet werden.

### *Bahnstation*

Die heutige Situation mit weit auseinander liegenden Haltestellen und fehlenden Unterführungen ist unbefriedigend. Die SBB sieht trotz intensiven Bemühungen seitens der Gemeinde Rothenburg vorläufig keinen Handlungsbedarf. Im Bebauungsplan ist der Raum für eine Neugestaltung der Bahnhaltstellen reserviert.

### *Hasenmoosstrasse*

Die Hasenmoosstrasse ist im Bereich des Bahnhofs eingeeengt und weist eine zu geringe Fahrbahnbreite auf. Gleichzeitig mit dem Bebauungsplan West wird darum in diesem Teilabschnitt auch ein Strassenprojekt zur Ausgestaltung des Strassenraums erarbeitet. Dieses Projekt zeigt auf, wie der Strassenraum zwischen Bahn- / Bushaltestellen einerseits sowie der Überbauung andererseits genutzt werden soll (Trottoir, Radstreifen, Fahrbahn, Vorplatz bei den Gebäuden).

## **Mitwirkungsverfahren, weiteres Vorgehen**

Die Rothenburger Bevölkerung und die weiteren von der Planung Betroffenen können sich im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens gemäss § 6 des PBG zu den Entwürfen der Teilrevision der Ortsplanung und der Bebauungspläne Gebiet Ost (mit UVB) und Gebiet West (orientierend mit Ausbau Hasenmoosstrasse) schriftlich äussern.

**Die Mitwirkung dauert bis am Freitag 19. Dezember 2014.** Die Eingaben können an den Gemeinderat Rothenburg, Stationsstrasse 4, 6023 Rothenburg, eingereicht werden. Der Gemeinderat nimmt zu den Äusserungen Stellung.

Gleichzeitig zur Mitwirkung findet die Vorprüfung der Planungsinstrumente durch den Kanton statt. Nach der Auswertung der Eingaben und der Überarbeitung der Unterlagen soll im Frühjahr 2015 die Planungsvorlage inkl. Ausbauprojekt Hasenmoosstrasse öffentlich aufgelegt werden (mit Einsprachemöglichkeit). Voraussichtlich im November 2015 wird die Gemeindeversammlung über die Planung Rothenburg Station zu befinden haben. Die Unterlagen werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

## **Wir geben Ihnen gerne Auskunft**

Sämtliche Unterlagen finden Sie unter [www.rothenburg.ch](http://www.rothenburg.ch). Diese liegen ebenfalls inkl. Modell in der Gemeindeverwaltung Rothenburg, Ressort Öffentliche Infrastruktur, 2. Stock, zur Einsicht auf.

Für eine persönliche Auskunft stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung:

Valentin Kreienbühl, Ressortleiter Öffentliche Infrastruktur

[valentin.kreienbuehl@rothenburg.ch](mailto:valentin.kreienbuehl@rothenburg.ch) oder 041 288 81 51