



**PLANUNGSBERICHT zu den Änderungen an der Bau-
und Zonenordnung (BZO) und zum Bebauungsplan
über das Gebiet**

ZENTRUM – BAHNHOF – WEIHERMATTE MALTERS

21. Januar 2011

Exemplar zur öffentlichen Auflage

NR. 001

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Einleitung	4
1.1	Rechtlicher Inhalt	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Organisation und Beteiligte	4
2.	Ausgangslage, Ziele und Entwicklung	5
2.1	Ausgangslage	5
2.2	Ziele	5
2.3	Entwicklung	5
3.	Städtebauliches Konzept	6
3.1	Bestehende Situation	6
3.2	Konzept Bebauungsplan	7
3.3	Konzept Baufeld A	8
3.4	Konzept Baufeld B	8
3.5	Konzept Baufeld C	8
4.	Freiräume	9
4.1	Freiräume allgemein	9
4.2	Konzept Freiräume Baufeld A	9
4.3	Konzept Freiräume Baufeld B	10
4.4	Konzept Freiräume Baufeld C	10
5.	Planungsbericht nach Art. 47 RPV	11
5.1	Ziele und Grundsätze der Raumplanung	11
5.2	Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung	11
5.3	Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes	11
5.4	Berücksichtigung des Kantonalen Richtplan	10
6.	Sachspezifische Beurteilung	12
6.1	Stand der Erschliessung	12
6.1.1	Erschliessung, Verkehr	12
6.1.2	Energie	15
6.1.3	Ver- und Entsorgung	15
6.2	Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)	17
6.2.1	Anforderungen im Umweltrecht	17
6.2.2	Beurteilung Strassenverkehrslärm	17
6.2.3	Beurteilung Bahnverkehrslärm	17
6.3	Schutz vor Naturgefahren	18
6.4	Vorhandene oder vermutete Altlasten	18
6.5	Gewässerschutz	19
6.6	Luftreinhaltung	20
6.6.1	Ausgangslage	20
6.6.2	Umsetzung im Bebauungsplan	20

7.	Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung	21
7.1	Bau- und Zonenreglement (B 2.2)	21
7.2	Vorschriftenplan M 1:500 (B 3.1)	21
7.3	Freiraumkonzept M 1:250 (B 3.2)	21
7.4	Sonderbauvorschriften (B 3.3)	21
8.	Öffentliche Auflage	22
	Beilagen	22

1. Einleitung

1.1 Rechtlicher Inhalt

Der vorliegende Planungsbericht bezieht sich auf folgenden rechtlichen Inhalt:

- Änderungen am Zonenplan Siedlung der Gemeinde Malters vom 17. Juni 2007
- Änderungen am Bau- und Zonenreglement der Gemeinde Malters vom 17. Juni 2007
- Bebauungsplan Zentrum-Bahnhof-Weihermatte Malters, bestehend aus Vorschriftenplan Nr. 49.200.02 Mst. 1:500 vom 21.01.2011 und Sonderbauvorschriften vom 21.01.2011.

Zur Erläuterung des Bebauungsplans dienen im Weiteren der Freiraumkonzeptplan Mst. 1:250 vom 8.10.2010 (rev. 21.01.2011), das Lärmgutachten vom 19.10.2010, das Verkehrsgutachten vom 15.10.2010, sowie die Energiestudie vom 18.10.2010 (gemäss Beilage zu diesem Bericht).

1.2 Planungsablauf

Der weitere Planungsablauf ist wie folgt vorgesehen:

Ende Okt. – Dez. 2010:	Vorprüfung durch den Kanton
Jan. 2011:	Überarbeitung Bebauungsplans gemäss kantonaler Vorprüfung
Ende Jan. 2011:	Kenntnisnahme bereinigter Bebauungsplan durch Gemeinderat und anschliessend öffentliche Auflage des Bebauungsplans
Ende Feb. 2011:	Einspracheverhandlungen
Ende März 2011:	Überweisung an die Stimmberechtigten
15. Mai 2011:	Abstimmung

1.3 Organisation und Beteiligte

Die Federführung bei der Erarbeitung des Bebauungsplans liegt beim Architekturbüro ro.ma. roeoesli & maeder GmbH in Luzern, welches aus dem vorgängig durchgeführten Wettbewerbsverfahren als Siegerin hervorging. Für Fragen der Gestaltung des Aussenraums zuständig ist das Landschaftsarchitekturbüro Koepfli Partner in Luzern.

Der gesamte Planungsprozess wird von einer Projektsteuerungsgruppe begleitet, welcher neben Vertretern der Gemeinde Malters und der übrigen Grundeigentümer im Planungsgebiet folgende Experten angehören:

- Roger Gort, Büro für Bauökonomie, Luzern
- Prof. Dieter Geissbühler dipl. Arch. ETH/BSA/SIA, Luzern
- Beat Müller Bauberater der Gemeinde Malters, Altbüron
- Jörg Reinecke, Balmer Etienne AG, Luzern

Für Fragen bezüglich Planungsrecht und die Abstimmung mit der Ortsplanung wird das federführende Architekturbüro durch Franz Hess, Rechtsanwalt, Horw und Markus Burkhalter, Burkhalter Derungs AG, Emmenbrücke begleitet.

2. Ausgangslage, Ziele und Entwicklung

2.1 Ausgangslage

Mit der Realisierung des Bahnhofes 2011 durch die SBB ergeben sich am Bahnhofplatz in Malters wesentliche bauliche Veränderungen. Primär der Abbruch der Freiverladerampe schafft an zentraler Lage neue städtebauliche Möglichkeiten.

Die entlang der Zeughausstrasse gelegenen Grundstücke Nr. 872, Nr. 1293, Nr. 1327, Nr. 1336 und Nr. 2231 sind heute mit relativ geringer Dichte bebaut und werden gewerblich genutzt. Mittelfristig ziehen die Grundeigentümer einen Wegzug in Betracht.

Das Gebiet Weihermatte, welches die Parzellen Nr. 370 und Nr. 1337 umfasst, liegt bis auf den Kindergarten und einzelne Autoabstellflächen brach. Das Kindergartengebäude wurde 1958 erstellt. Im Rahmen der Schulreform (Basisstufen-Modell) macht sich die Gemeinde Gedanken über die künftige Schulraumentwicklung.



Luftaufnahme des Planungsgebietes, Stand 2008

2.2 Ziele

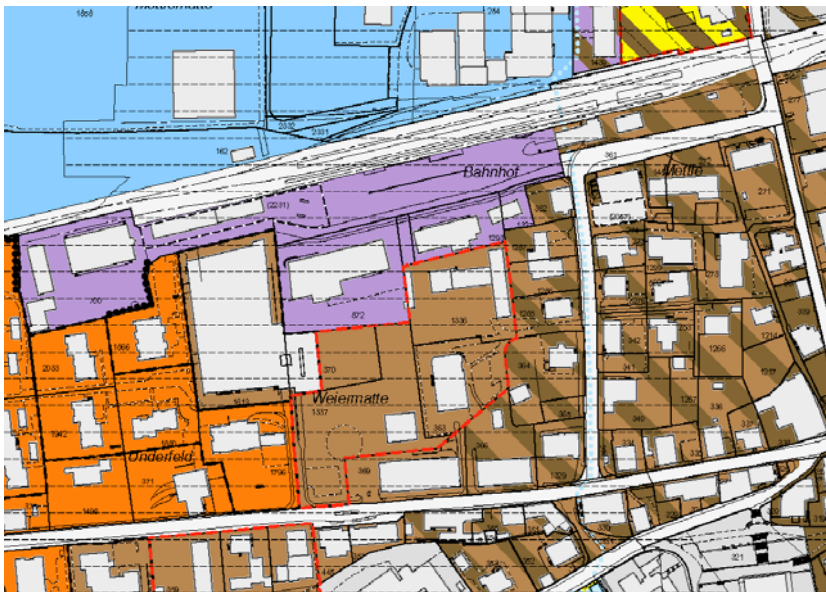
Das zentral gelegene Areal, welches sich in Ost-West-Richtung vom Bahnhof bis zum ehemaligen Zeughaus und in Nord-Süd-Richtung von der Bahnlinie bis zur Luzernstrasse erstreckt, weist gemäss der oben genannten Ausgangslage ein grosses Entwicklungspotential auf. Aus diesem Grund ist die Gemeinde bestrebt, dass das Gebiet zusammen mit der SBB und den angrenzenden Grundstückseigentümern einer zukunftsgerichteten Entwicklung zugeführt wird. Dies beinhaltet neben einer Verdichtung auch eine attraktivere Gestaltung mit Zentrumscharakter vom Bahnhofbereich bis zur Luzernstrasse. Gleichzeitig geht es darum, die Erschliessungssituation und künftige Parzellierungsstruktur innerhalb des Bebauungsplanperimeters zu klären, in welchem vielschichtige Verflechtungen zwischen Grundstückseigentümern und deren Nutzer bestehen.

2.3 Entwicklung

2005 ist im Gebiet Weihermatte (Parzellen 370 und 1337, Eigentümer Einwohnergemeinde Malters) ein Studienauftrag unter Architektinnen und Architekten für die Ausarbeitung eines

Gestaltungsplanes durchgeführt worden. Um eine gesamtheitlichere Betrachtung des gesamten Areals vornehmen zu können, und die nachbarrechtliche Situation zwischen den Grundeigentümern eindeutig zu klären, wurde das abgeschlossene Verfahren sistiert und die beiden Grundstücke in das Entwicklungskonzept Zentrum Bahnhofplatz integriert.

Über das gesamte Entwicklungsgebiet Zentrum-Bahnhof-Weihermatte wurde 2009 im Namen der Grundeigentümer von der Gemeinde Malters ein Studienauftrag unter Architektinnen und Architekten durchgeführt, aus welchem das Architekturbüro ro.ma. roeosli & maeder GmbH, Luzern siegreich hervorging. Grundlage für dieses Verfahren war die Annahme, dass die bisher der Arbeitszone III (A III) zugeteilten Flächen im Bebauungsplanperimeter analog den Parzellen Nr. 370, Nr. 1293, Nr. 1327, Nr. 1336 und Nr. 1337 neu der Kernzone zugewiesen werden.



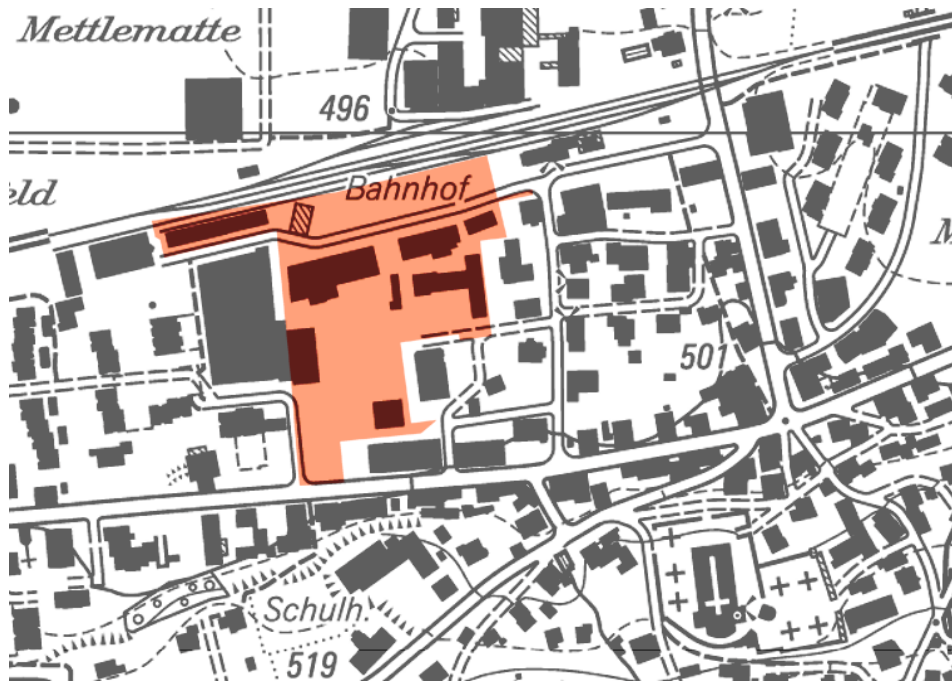
Ausschnitt Zonenplan Malters vom 17. Juni 2007

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Bestehende Situation

Die Gemeinde Malters erlebt im Moment eine rege Bautätigkeit und erfährt dadurch ein kontinuierliches Wachstum. Obwohl dieses vorerst primär an den Siedlungsändern stattfindet, werden auch die Anforderungen an das Zentrum steigen. Es ist daher angebracht, sich gesamtheitlich mit den bestehenden zentralen Landreserven auseinander zu setzen.

Die ortsbauliche Entwicklung von Malters wurde durch mehrere linear durch die Talsohle verlaufende Elemente (Luzernstrasse, Bahn, Fluss, Autostrasse) geprägt. Dabei hat sich die Zone zwischen Bahnhof und Luzernstrasse zu einem kleinmassstäblichen Zentrum entwickelt, welches spannende räumliche Qualitäten in sich birgt und vielfältige Nutzungen beherbergt. Der westlich von diesem Zentrum gelegene, 1999 erbaute Gebäudekomplex mit Grossverteiler (Coop) verkörpert mit seiner kompakten Nutzungskomprimierung und seiner Grossmassstäblichkeit die Antithese zu diesem dörflichen Zentrum. Der dazwischenliegende Bebauungsplanperimeter liegt zu einem grossen Teil brach.

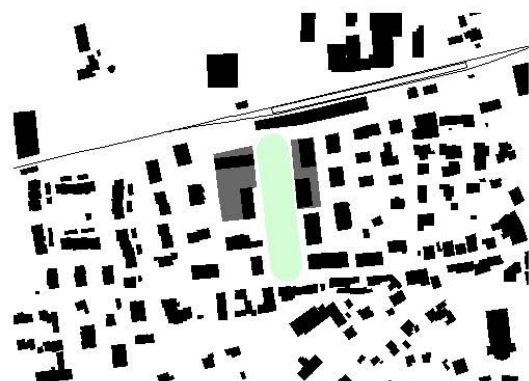


Ausschnitt Karte Malters mit Bebauungsplanperimeter

3.2 Konzept Bebauungsplan

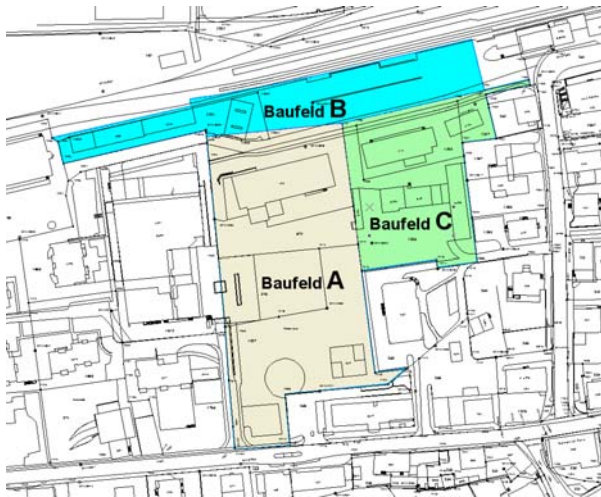


Schwarzplan Bestand



Schwarzplan Bebauungsplan

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, zwischen den beiden gegensätzlichen und bisher autonom von einander existierenden Bebauungsmustern (kleinmassstäbliches Dorfzentrum / grossmassstäblicher Gebäudekomplex) zu vermitteln. Durch die neu eingefügten Volumina, die Umlagerung der Aussenräume und das Schaffen neuer Wegverbindungen sollen die beiden Gegenpole zu einem heterogenen Zentrum zusammenwachsen. Dabei spielt vor allem der öffentliche Freiraum von der Luzernstrasse bis zur Zeughausstrasse eine vermittelnde Rolle zwischen den gegensätzlichen Typologien. Dieser ist allseitig ebenerdig zugänglich und bietet Platz für verschiedenste Nutzungen innerhalb des Gemeindelebens. Der Bebauungsplanperimeter wird in die drei Baufelder A, B und C unterteilt:



Katasterplan mit Baufeldern A, B und C

3.3 Konzept Baufeld A

In der Fortsetzung der Westkante des Postgebäudes (an der Luzernstrasse) reihen sich die Baubereiche A1 bis A3 auf, wobei A2 und A3 analog ihrem Gegenüber mit dem Sockelgeschoss A4 verbunden werden können. Sie bilden das Rückgrat des ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufenden, öffentlichen Freiraumes. Dieser wird analog der Gebäudereihe in die drei Bereiche Spielplatz, Dorfplatz und Begegnungsplatz gegliedert. Der Dorfplatz, sowie teilweise auch der Spielplatz, kann im Baubereich A5 für Parkierungen (Erweiterung bestehendes Parking Coop) und Nebenräume unterkellert werden. Im Baufeld A sind die in der Kernzone erlaubten Nutzungen zulässig, jedoch können Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss und darüber realisiert werden. Im Sockelbereich der Baubereiche A2 bis A4 kann eine grössere zusammenhängende Verkaufsfläche angeboten werden. Die Erdgeschossnutzungen wie Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe sollen dazu beitragen, den vorgelagerten öffentlichen Freiraum angemessen zu beleben. Zum Platz hin geschlossene Fassaden werden so vermieden.

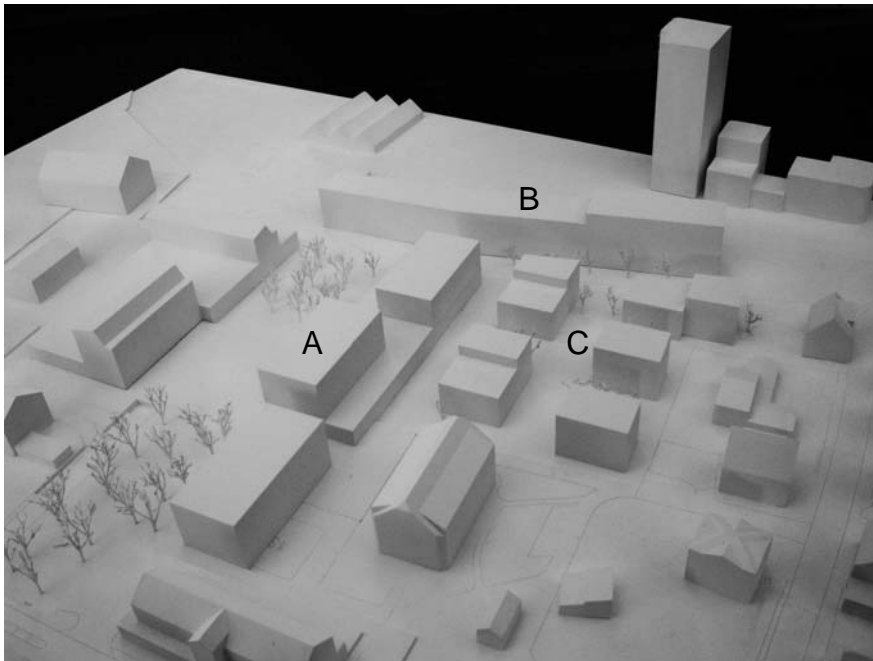
3.4 Konzept Baufeld B

Der langgezogene Baubereich B nutzt die durch den Abbruch der Verladerampe frei werdende Fläche für einen städtebaulich starken Akzent. Das mögliche Bauvolumen bildet als horizontales Gegenüber zum nördlich angrenzenden 54 m hohen Mühlturm eine prägnante Torsituation für das Bahnhofareal. Gleichzeitig wird dadurch für das südlich angrenzende Bebauungsplangebiet eine wirksame Lärmbarriere etabliert. Im Baufeld B sind die in der Kernzone erlaubten Nutzungen zulässig, Wohnnutzungen können erst ab dem 1. Obergeschoss und darüber realisiert werden. Die Erdgeschossnutzungen wie Verkauf, Dienstleistung und Gewerbe sollen dazu beitragen, den vorgelagerten Fussgängerbereich angemessen zu beleben.

3.5 Konzept Baufeld C

Im Baufeld C wird die Typologie des östlich angrenzenden bestehenden Dorfkern-Gebietes mit kleinflächigen Einzelbauten schrittweise an die Massstäblichkeit des Baufeldes A herangeführt. Fünf Baubereiche gruppieren sich um einen gemeinsamen, zentralen Grünraum, unter welchem eine gemeinsame Tiefgarage vorgesehen ist. Im Baufeld C sind die in der Kernzone erlaubten Nutzungen zulässig, jedoch können in den auf die Zeughausstrasse orientierten Baubereichen C1 und C2 Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss und darüber realisiert werden. Die Erdgeschossnutzungen wie Verkauf,

Dienstleistung und Gewerbe sollen dazu beitragen, den vorgelagerten Fussgängerbereich angemessen zu beleben und die Fussgänger Verbindung vom Bahnhof zum neuen Dorfplatz attraktiv gestalten zu können.



Situationsmodell Mst. 1:500 mit Baufeldern A, B und C

4. Freiräume

4.1 Freiräume allgemein

Die Situierung und Ausdehnung der geplanten Freiräume im Dorfczentrum ist geprägt durch die geplanten grossmasstäblichen Bauten mit den erdgeschossigen Verkaufslokalitäten einerseits und den kleinmasstäblichen Wohnbauten im zukünftigen Baufeld C andererseits. Eingebunden in dieses neue städtebauliche Gefüge, sollen die Freiräume den zukünftigen Benutzern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten und gemäss ihrer öffentlichen und städtebaulichen Bedeutung ausgebildet werden. Die Ausstattung soll einem Gesamtkonzept mit einheitlichen Sitzgelegenheiten, Beleuchtungskandelaber oder Fahrradunterständen folgen. Die Begrünung besteht ausschliesslich aus standortgerechten Gehölzen. Generell sollen die Freiräume ein ruhiges Erscheinungsbild aufweisen und allen Benutzergruppen offen stehen. Zum zentralen Ort der Begegnung und zur eigentlichen Bühne für das öffentliche Leben von Malters werden die Freiräume, die sich zwischen Luzern- und Zeughausstrasse ausdehnen.

4.2 Konzept Freiräume Baufeld A

Der Freiraum der sich zwischen der Luzern- und der Zeughausstrasse aufspannt, bildet eine Abfolge von drei Plätzen mit unterschiedlichem Charakter. Der Auftakt bildet der „Luzernplatz“ (Zone 1). Sein Erscheinungsbild wird geprägt sein durch die Bepflanzung, welche einen Filter gegenüber dem Lärm und der Hektik der Strasse bildet. Da ein Teil des Platzes über der Tiefgarage liegt, müssen die Gehölze partiell in Gefässen oder Bauminseln, welche gegenüber dem angrenzenden Terrain erhöht sind, gepflanzt werden. Der Platz soll Nischen und Rückzugsmöglichkeiten bieten für die Besucher und Anwohner. Seine

Grünstruktur bildet ein Gegenüber zum offenen „**Dorfplatz**“ (Zone 2), der durch die Nähe zu den „Supermärkten“ intensiv frequentiert werden wird. Er hat den Charakter eines klassischen, urbanen Platzes, zentral gelegen und viel besucht aber auch zurückhaltend ausgestattet. Sein offenes Erscheinungsbild wird unterstützt durch den Kontrast mit den Bepflanzungen der angrenzenden Bereiche. Seine zentrale Lage generiert ihm eine vermittelnde Funktion. Seine Bedeutung wird unterstützt durch eine bewusst gestaltete Lichtinstallation, die im dörflichen Gefüge einen Akzent setzt. Durch eine Treppe mit dem Dorfplatz verbunden ist der „**Zeughausplatz**“ (Zone 3). Trotz den angrenzenden Grossbauten und der Zeughausstrasse hat er einen qualitätsvollen, ruhigen Charakter und bietet Platz zum verweilen. Sein Erscheinungsbild ist geprägt durch Hochstammbäume in Grünflächen, die ein Gegenüber zu den mit Grossbauten und Strasse geprägten Umfeld bilden.

4.3 Konzept Freiräume Baufeld B

Der Freiraum im Baufeld B ist durch den Verkehr, bzw. durch den ausgedehnten Baukörper entlang den Geleisen geprägt. Der Spielraum für gestalterische Eingriffe ist klein. Eine rhythmisch angeordnete Baumreihe entlang der Zeughausstrasse setzt einen Akzent.

4.4 Konzept Freiräume Baufeld C

Der Freiraum zeichnet sich durch einen parkartigen, grünen Charakter aus und sein Erscheinungsbild wird geprägt sein durch die Wohnbauten und die Aktivitäten der zukünftigen Bewohner. Er soll eine hohe Aufenthaltsqualität mit Spielmöglichkeiten für Kinder aufweisen. Die Bepflanzung muss standortgerecht sein, mit vorwiegend einheimischen Gehölzen. Die ökologischen Aspekte sollen berücksichtigt werden und das gesamte Meteorwasser muss vor Ort versickern können.

5. Planungsbericht nach Art. 47 RPV

In den nachfolgenden Kapiteln 5 und 6 folgt der Planungsbericht gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). In Kapitel 5 legt die Gemeinde gegenüber dem Kanton dar, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Bevölkerung, der kommunale Richtplan sowie die übergeordneten Gesetze berücksichtigt werden. In Kapitel 6 folgt die fachspezifische Beurteilung der Auswirkungen der vorliegenden Planung.

5.1 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumplanung sind Art. 1 und 3 des Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 festgelegt. Die vorliegenden Anpassungen der Zonenordnung von Malters entsprechen diesen Zielen und Grundsätzen vollumfänglich. Insbesondere kann durch die vorgesehene Umzonung eine verbesserte Nutzung innerhalb der Siedlung erreicht werden, ohne dass dazu neues Landwirtschaftsland eingezont werden muss. Die Erschliessung des Gebiets durch den öffentlichen Verkehr ist ideal. Mit den Vorgaben im Bebauungsplan kann eine hohe funktionale und gestalterische Qualität der Bebauung erreicht werden, wie sie den Grundsätzen und Zielen der Raumplanung entspricht.

5.2 Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im November 2009 im Rahmen einer Ausstellung der Studienauftrags-Resultate und einer Orientierungsveranstaltung über das Projekt informiert. Ausserdem wurde im Gemeindeblatt „malters informiert“ (Ausgabe Dezember 2009) ausführlich berichtet. Durch die Annahme des Voranschlages 2010 durch die Stimmbevölkerung wurde gleichzeitig dem Budget für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes zugestimmt. Das unter Beizug der entsprechenden Spezialisten weiterentwickelte Bebauungsplanprojekt wurde von der Gemeinde an der Gewerbeausstellung im September 2010 einem breiten Publikum gezeigt und stiess auf ein positives Echo.

5.3 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Durch die vorliegende Planung werden keine Sachpläne und Konzepte des Bundes tangiert.

5.4 Berücksichtigung des Kantonalen Richtplan

Die vorliegende Planung entspricht den raumordnungspolitischen Zielsetzungen der Kantonalen Richtplanung bestens und stimmt auch überein mit der kantonalen Wegleitung „Abstimmung Siedlung und Verkehr im Kanton Luzern“ (Dezember 2009): Es kann eine Verdichtung nach Innen mit gemischten Nutzung in einem bereits weitgehend bebauten, sehr gut erschlossenen Gebiet erreicht werden.

Auf einen Nachweis über die Bauzonenreserven und Bauzonenkapazitäten wird vorliegend verzichtet, da

- mit Ausnahme einer Fläche von 190 m² an übrigem Gebiet (Bahnareal) keine Flächen neu eingezont werden.
- Mit der Umzonung einer Fläche von gut 10`000 m² von der Arbeitszone in die Kernzone eine gemischte Nutzung angestrebt wird, welche sowohl Wohnen als auch Arbeiten und Einkaufen beinhaltet.

6. Sachspezifische Beurteilung

Die Überlegungen zu den Auswirkungen der Planung im Gebiet Zentrum-Bahnhof-Weihermatte Malters wurden grundsätzlich für alle Sachthemen (gemäss der kantonalen Wegleitung für Ortsplanungsverfahren) vorgenommen. Die nachfolgende Beurteilung erfolgt jedoch ausschliesslich für die relevanten Sachthemen gemäss nachfolgender Tabelle:

Sachthemen	nicht relevant	relevant	Kapitel
Beanspruchte Fruchtfolgeflächen	x		
Stand der Erschliessung (Verkehr, Energie, Ver- und Entsorgung)		x	6.1
Bezug zur Umweltverträglichkeitsprüfung	x		
Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)		x	6.2
Waldfeststellungsverfahren	x		
Gewässerraum-Freihaltung, Grundwasserschutz	x		
Schutz vor Naturgefahren (Gefahrenkarte, Massnahmen)		x	6.3
NIS-Verordnung, Störfallverordnung	x		
Vorhandene oder vermutete Altlasten		x	6.4
Gewässerschutz		x	6.5
Luftreinhaltung		x	6.6
Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutzobjekte	x		
Auswirkungen auf landwirtschaftliche Betriebsstrukturen oder Landumlegungen	x		

6.1 Stand der Erschliessung

6.1.1. Erschliessung, Verkehr

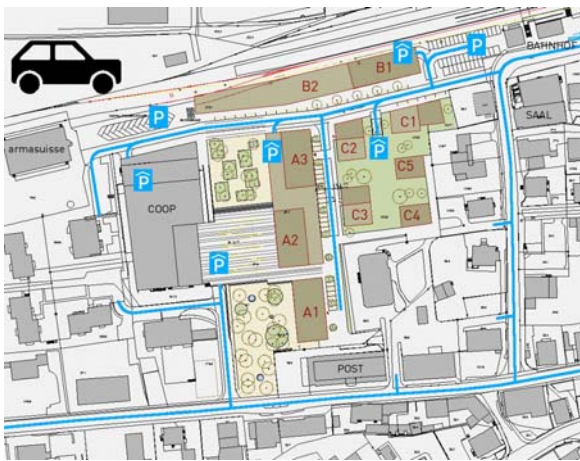
Mobilitätsverhalten

Das Mobilitätsverhalten der Bewohner wird durch die Infrastruktur in der Umgebung beeinflusst. Die unmittelbare Nähe des Bahnhofes und der Dienstleistungen des täglichen Bedarfes ermöglicht die Bewältigung des Alltags ohne motorisierten Individualverkehr. Das Mobilitätsverhalten wird insbesondere auch durch die zur Verfügung stehenden

Parkplätze beeinflusst. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist zu prüfen, ob die gemäss Parkplatzreglement erforderliche Anzahl Autoabstellplätze, in Abhängigkeit zur Nutzung, reduziert werden kann. Diese Frage stellt sich insbesondere bei Nutzungen wie Alterswohnungen oder der Gemeindeverwaltung. Grundsätzlich wird eine unterirdische Parkierung angestrebt. Oberirdisch sollen lediglich Kurzzeit- und Besucherparkplätze erstellt werden.

Motorisierter Individualverkehr

Die heutige Erschliessung des Bebauungsplangebietes soll grundsätzlich übernommen und ergänzt werden. Sie erfolgt wie bis anhin sowohl von der Luzernstrasse als auch von der Bahnhofstrasse, ohne direkte Verbindung dieser beiden Strassen. Eine indirekte Verbindung ergibt sich jedoch durch die Tiefgarage beim bestehenden Grossverteilergelände, weil diese von Norden und von Süden her zugänglich ist. Zwischen den Baufeldern A und C ist eine neue Erschliessungsstrasse ab der Zeughausstrasse vorgesehen. Die Zeughausstrasse, welche leicht begradigt wird, endet weiterhin als Sackgasse vor dem ehemaligen Zeughaus. Die neue Erschliessungsstrasse zwischen Baufeld A und C endet ebenfalls als Sackgasse.



Erschliessungsnetz mit Parkierung motorisierter Verkehr

Die bestehende Tempo 30 Zone auf der Zeughausstrasse wird beibehalten und auf die Erschliessungsstrasse ausgedehnt. Entlang den beiden Strassen können in den im Bebauungsplan markierten Bereichen oberirdische Autoabstellplätze für Kunden und Besucher realisiert werden.

Durch die beiden Hauptachsen Zeughausstrasse und Erschliessungsstrasse wird die Zugänglichkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste gemäss GVL Weisungsblatt 1/9 (November 2006) für die Baufelder A und B, sowie die Baubereiche C1 bis C3 gewährleistet. Für die Baubereiche C4 und C5 ist die neue Fuss- und Radwegverbindung im Süden des Baufeldes C (Verlängerung des Weiherweges) so zu gestalten, dass diese von Rettungsfahrzeugen genutzt werden kann.

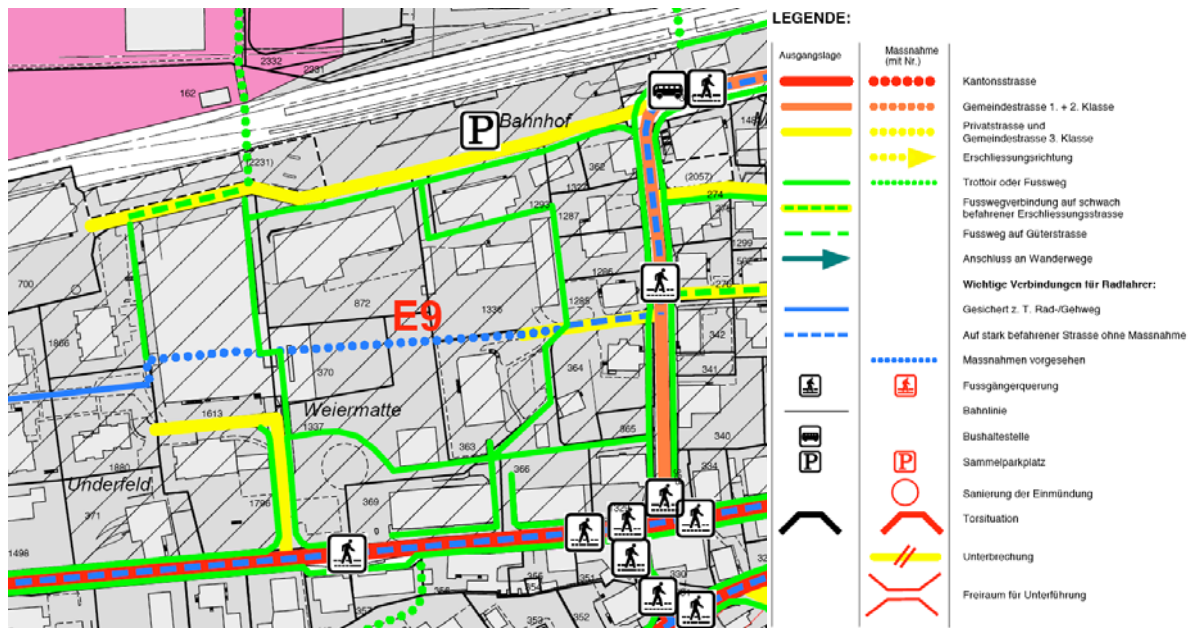
Auswirkungen angrenzende Verkehrsknoten

Gemäss Beurteilung im Verkehrsgutachten Nr. 61006.01 von Emch+Berger WSB AG entstehen durch das im Planungssperimeter mögliche Bauvolumen und die darin vorgesehenen Nutzungen keine Engpässe an den angrenzenden Verkehrsknoten. Die Leistungsfähigkeitsuntersuchungen zu den vier relevanten Knoten haben ergeben, dass der Ist-Zustand 2005 aller Knoten eine gute bis sehr gute Verkehrsqualitätsstufe aufweist. Für den prognostizierten Zustand 2030 ist für die untersuchten Knoten von einer ausreichenden bis guten Verkehrsqualität auszugehen. Detaillierte Informationen sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Fuss- und Radwegverbindungen

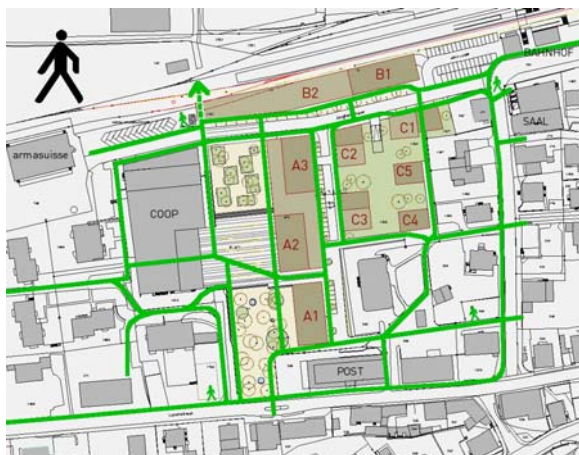
Im Bebauungsplanperimeter ist ein, im Vergleich zum motorisierten Verkehr, feinmaschigeres Wegnetz vorgesehen, das dem Anspruch an die zentrale Lage gerecht wird. In Nord-Süd-Richtung wird die bestehende Verbindung von der Luzernstrasse via Dorfplatz zur Zeughausstrasse beibehalten und durch die Freiraumgestaltung attraktiviert. Zusätzlich führt eine zweite Verbindung, beginnend beim südlichen Weiherweg, über die neue Erschliessungsstrasse bis zur Zeughausstrasse.

In Ost-West-Richtung bestand bisher im Bebauungsplanperimeter neben der Zeughausstrasse inkl. Trottoir keine Wegverbindung. Im „Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan“ der Gemeinde Malters vom 28.2.2008 wird aus diesem Grund unter E9 eine neue Fuss- und Radwegverbindung als Massnahme festgehalten.

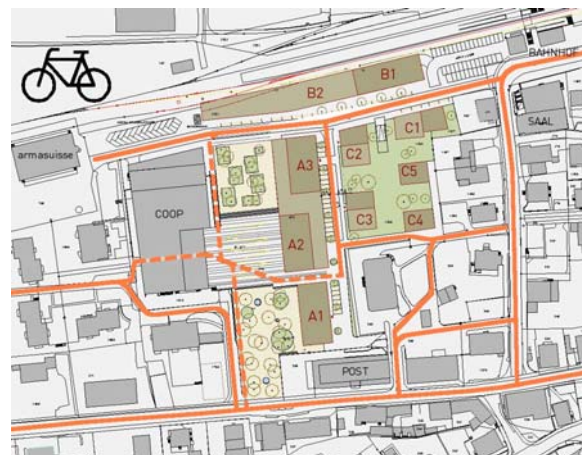


Ausschnitt Kommunalen Erschliessungs- und Verkehrsrichtplan 2008

Durch die lineare Fortsetzung der Münzgasse auf der Westseite der Bahnhofstrasse (Weiherweg) entsteht eine zusätzliche Verbindung, welche dank dem Durchgang zwischen Baubereich A1 und A2 sowie der bestehenden Passage im Coop-Gebäude bis ins Unterfeld-Quartier reicht. Auf diese Weise wird der neue Dorfplatz mit den angrenzenden Quartieren für den Langsamverkehr gut vernetzt. Durch die Überschneidungen dieser Wegverbindungen ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, sich im Quartier zu bewegen.



Erschliessungsnetz Fussgänger



Erschliessungsnetz Fahrradverkehr (Befahrungsart der Plätze wird bei der Weiterbearbeitung geprüft)

6.1.2 Energie

Das gesamte Planungsgebiet ist bezüglich Stromversorgung bereits erschlossen. In Abhängigkeit des Strombedarfes künftigen Nutzer wird die für die Versorgung zuständige Steiner Energie AG eine zusätzliche Trafostation erstellen müssen.

Eine Anschlussmöglichkeit an einen Fernwärmeverbund besteht nicht. Mit Vorgaben zur Energieversorgung im Bebauungsplan (MINERGIE oder gleichwertiger Standard, Heizenergieversorgung durch erneuerbare Energie) kann eine zeitgemässe, nachhaltige Energieversorgung des Gebiets erreicht werden.

6.1.3 Ver- und Entsorgung

Entwässerung im Trennsystem

Gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde ist im Bebauungsplangebiet das Abwasser im Bereich von Neubauten zu trennen. Bei Altbauten kann das bestehende Mischabwassersystem noch beibehalten werden.

Bei der gemäss Bebauungsplan vorgesehenen Überbauung des Gebietes (Baufelder A-C) werden jedoch sämtliche bestehenden Bauten durch Neubauten an anderer Lage und in anderer Form ersetzt. In den Trennsystemgebieten ist das nicht/wenig verschmutzte Abwasser abzutrennen und in erster Linie zu versickern oder, wenn Versickerung zu aufwendig, einem Vorfluter (bestehender Bachniederwasserkanal westlich Bahnhofgebäude) zuzuführen.

Versickerungsmöglichkeit

Gemäss GEP Malters (vgl. Kap. 6.4) liegt das Planungsgebiet im Bereich von mässig guten (Nordteil) bis schlechten Versickerungsmöglichkeiten. Die von Norden nach Süden abnehmende Versickerungseignung des Untergrundes hängt mit der in gleicher Richtung zunehmenden Mächtigkeit einer schlecht durchlässigen Deckschicht zusammen, welche die vermutlich auf der ganzen Fläche vorkommenden, gut durchlässigen darunterliegenden Emmenschotter abdeckt. Von Norden nach Süden wird die Erstellung einer Versickerungsanlage aufwendiger, da die Deckschicht durch durchlässigeres Material, sprich Kies, ersetzt werden muss.

Als Bedingung für Versickerungsanlagen (unterirdische Anlagen Typ K oder oberirdische Typ H) gilt: Die Sohle darf nicht tiefer liegen als 1.0 m über Hochwasserstand Grundwasser. Da der Grundwasserspiegel Hochstand jedoch durchschnittlich 10 m unter dem bestehenden Terrain liegt, ist dies unproblematisch.

Mischabwassersystem

Eine Einleitung von unverschmutztem Meteorabwasser ins bestehende Mischabwassersystem ist nur zulässig, wenn die obigen beiden Entwässerungsmöglichkeiten einen unverhältnismässigen Aufwand verursachen. In Gewässer oder in die Mischabwasserkanalisation zufließendes Meteorabwasser ist aber möglichst verzögert und unter Abminderung der Abflussspitzen einzuleiten.

Für verschmutztes Abwasser (häusliches, gewerbliches Abwasser, zu stark verschmutztes Niederschlagswasser) ist die Einleitung in die öffentlichen Hauptabwasserkanäle westlich von Baufeld A (Rand des Baugebietes von S nach N) und in der Zeughausstrasse (Abwasser fliesst von W nach O) vorgesehen. Im Bereich Baufeld A2 ist unter dem best. Dorfplatz hindurch eine Anschlussleitung nach Westen vorbereitet.

Alle Anschlüsse von Schmutzabwasser an die Hauptabwasserkanäle sind möglichst scheidelbündig, bzw. nicht tiefer als 2/3 der Kanalhöhe des Hauptkanales, zu erstellen. Es sollen keine Untergeschosse im Freispiegel angeschlossen werden, welche tiefer liegen als der Scheitel des Hauptkanals im Anschlusspunkt. Tiefer liegende Räume sind über

Pumpwerke zu Entwässern. Anschlüsse sind nur in bestehenden oder neuen Kontrollschächte der Hauptsammelleitung möglich.

Versickerungskonzept Baufeld A

Das Baufeld A beinhaltet den öffentlichen Platz, auf welchem auf Grund der öffentlichen Nutzung und Bedeutung keine grossflächigen Versickerungsmulden (Typ H) ausgebildet werden können. Trotzdem wird in der Zone 1 und 3 eine Versickerung angestrebt.

In der Zone 1 soll über einer möglichen Einstellhalle ein min. 25 cm hoher, durchlässiger Kieskoffer, mit Gefälle der Hallendecke zum Rand hin, erstellt werden. Somit versickert das Wasser auf der Fläche, fliesst über der Dachhaut zum Bereich ausserhalb der Unterkellerung. Dort kann es mittels einer Verbindung zur Schotterschicht im Untergrund versickern.

In der Zone 3 sind keine Unterkellerungen möglich, daher wird die Versickerung entweder durch einen durchlässigen Belag flächig stattfinden, oder in einzelnen in die Platzgestaltung integrierten Grünflächen.

Nicht begehbare Dachflächen können in einer unterirdischen Anlage (Typ K) versickert werden. Vorzugsweise wird sich dafür die Zone 3 anbieten, da diese nicht unterkellert werden darf und die schlecht durchlässige Deckschicht an dieser Stelle die geringste Mächtigkeit aufweist.

Versickerungs- und Vorfluterkonzept Baufeld B

Auf den Freiflächen des Baufeldes B können auf Grund der Beanspruchung durch die SBB (Installationsplatz) und den den fehlenden Grünflächen keine offenen Versickerungsmulden ausgebildet werden. Da der Installationsplatz als Umschlagplatz, Parkplatz und Entsorgungsstelle dient, ist eine Einleitung ohne weitere Retention ins Mischabwasser vorgesehen.

Nicht begehbare Dachflächen sollen hingegen in einer unterirdischen Anlage (Typ K) versickert oder unter Retention dem bestehenden Bachniederwasserkanal westlich vom Bahnhofgebäude zugeführt werden. Vom Ostrand des Baufeldes B bis zum Bachniederwasserkanal müsste eine ca. 40 m lange Leitung neu erstellt werden. Diese Massnahme könnte gleichzeitig mit dem Umbau des Bahnhofes und dem Abbruch der Verladerampe realisiert werden.

Versickerungskonzept Baufeld C

Das Baufeld C weist ausreichend Grünflächen auf, in welchen offene Versickerungsmulden (Typ H) realisiert werden können. In diesen Versickerungsanlagen soll das Meteorabwasser der unterkellerten Grünflächen, als auch jenes der Dachflächen (begehbare und nicht begehbare) retentiert und versickert werden. Die Dimensionierung der Anlagen hängt auch von der Ausbildung der Dachform ab (Flachdach begrünt oder Satteldach eingedeckt). Im Gegensatz zu den Baufeldern A und B sind im Baufeld C begründete Flachdächer nicht zwingend vorgeschrieben (angrenzend an alten Dorfkern).

Übrige Ver- und Entsorgung

Für die übrige Ver- und Entsorgung gelten die Bestimmungen zum Bebauungsplan sowie die entsprechenden Reglemente der Gemeinde Malters.

6.2 Lärmschutz (Emissionen und Immissionen)

6.2.1 Anforderungen im Umweltrecht

Die Lärmschutz-Verordnung (LSV) stellt u.a. Anforderungen an den Lärmschutz und an den Schallschutz. Diese gelten für Neubauten und wesentliche Änderungen bestehender Bauten. Die Lärmimmissionspegel sind in der Mitte der offenen Fenster lärmempfindlicher Räume zu ermitteln. Als lärmempfindliche Räume gelten alle Räume in Wohnungen (Eltern-, Kinder-, Arbeits-, Wohnzimmer, Wohnküche etc.) abgesehen von Küchen ohne Wohnanteil (bis 10m²), Sanitär-, Abstellräumen, Korridoren und Laubengängen. In Betrieben gelten Räume als lärmempfindlich in denen sich Personen regelmässig während längerer Zeit aufhalten (Büro, Aufenthalts-, Verkaufs- und Schulungsräume etc.). Ausgenommen sind Räume für Nutztierhaltung und Räume mit erheblichem Betriebslärm.

Das Planungsgebiet liegt in der Empfindlichkeitsstufe (ES) III und wurde vor dem 1. April 1987 eingezont. Gemäss Schreiben der kantonalen Dienststelle für Umwelt und Energie vom 13. September 2010 gilt das Baufeld C im umweltrechtlichen Sinn als erschlossen. Massgebend für die Beurteilung ist daher der Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe III (IGW III):

Tag = 65dB(A), Nacht = 55dB(A). Bei Betriebsräumen gelten um 5dB(A) höhere Werte.

Die Baufelder A und B werden von der kantonalen Dienststelle für Umwelt und Energie hingegen als im umweltrechtlichen Sinn nicht erschlossen beurteilt. Folglich muss, gestützt auf Art. 30 LSV, in diesen beiden Baufeldern der Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III (PW III) eingehalten werden:

Tag = 60dB(A), Nacht = 50dB(A). Bei Betriebsräumen gelten um 5dB(A) höhere Werte.

Neubauten und wesentliche Änderungen an bestehenden Bauten mit lärmempfindlichen Räumen werden nur bewilligt, wenn diese Werte eingehalten werden können:

- a) ohne zusätzliche Massnahmen
- b) durch bauliche Massnahmen die das Gebäude gegen Lärm abschirmen
- c) durch Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf den dem Lärm abgewandten Seiten

Auf begründetes Gesuch hin kann die Vollzugsbehörde für kleine Teile Ausnahmen gestatten.

6.2.2 Beurteilung Strassenverkehrslärm

Die Berechnung der Emissionswerte für die Luzernstrasse berücksichtigt den Verkehr gemäss den für das Jahr 2010 hochgerechneten Emissionsdaten. Der relevante Emissionspegel tags beträgt 74.3 dB(A), der Emissionspegel nachts beträgt 62.9 dB(A). Die Berechnung der massgebenden Beurteilungspegel mit dem Programm CadnaA (Version 4.0.135) ergibt für den nächstgelegenen Baubereich A1 Werte von tags 56 dB(A) und nachts 44 dB(A). Somit werden in Bezug auf den Strassenlärm die Planungswerte der Empfindlichkeitsstufe III tags und nachts in den Baubereichen im Baufeld A eingehalten. Das selbe gilt auf Grund der Abstandsdämpfung auch für Baufeld B und C.

6.2.3 Beurteilung Bahnverkehrslärm

Die Berechnung der Emissionswerte für die Bahnlinie berücksichtigt den Emissionsplan 2015 der SBB (Stand Oktober 2008). Der relevante Emissionspegel tags beträgt 69.2 dB(A), der Emissionspegel nachts beträgt 54.7 dB(A). Die Berechnung der massgebenden Beurteilungspegel mit dem Programm CadnaA (Version 4.0.135) ergibt für die nächstgelegenen Baubereiche B1 und B2 Werte von tags 63 dB(A) und nachts 49 dB(A). Somit wird in Bezug

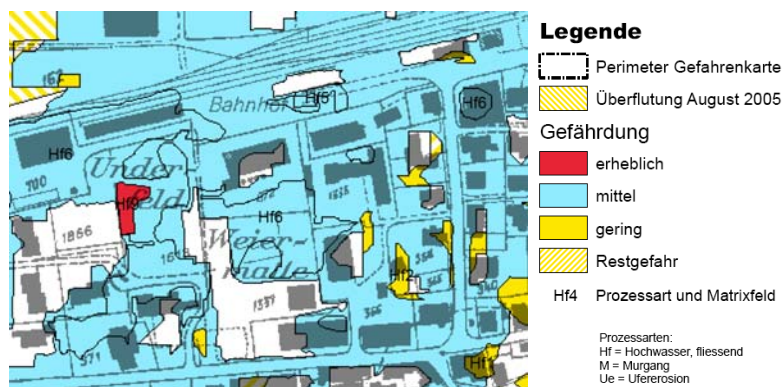
auf den Bahnverkehrslärm der gemäss für das Baufeld B relevante Planungswert der Empfindlichkeitsstufe III (PW III) tags für lärmempfindliche Wohnräume nicht eingehalten. Bei einer Untersuchung der Baubereiche B1 und B2 im Schnitt zeigt sich, dass im Erdgeschoss (L_r' tags = 63 dB(A)) und im 1. Obergeschoss (L_r' tags = 62 dB(A)) die Belastungsgrenzwerte PW III für Wohnen überschritten sind, für Betriebsräume (5 dB höhere Grenzwerte) jedoch eingehalten werden. Ab dem 2. Obergeschoss ($L_r = 60$ dB(A)), sind die Belastungsgrenzwerte PW III dagegen auch für Wohnen sichergestellt. Falls im 1. Obergeschoss der Baubereiche B1 und B2 Wohnungen vorgesehen werden, sind diese mit geeigneten Massnahmen (siehe 6.2.1 > b) und c)) vor zu hohen Immissionswerten zu schützen.

Auf Grund der Abstandsdämpfung und der Abschirmung durch den Baubereich B werden in den Baufeldern A und C die Belastungsgrenzwerte PW III auch in Bezug auf den Bahnverkehrslärm eingehalten.

6.3 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss geltender Gefahrenhinweiskarte (Dienststelle vif Kt. LU, bzw. geo.lu.ch) liegt der ganze Bebauungsplanperimeter im Bereich der möglichen Hochwasserprozesse durch Fliessgewässer und eine kleine Fläche im Süden des Perimeters sogar im Bereich von möglichen Übersarungsprozessen. Es handelt sich dabei um Prozesse verursacht durch mögliche Verkläuerungen von Durchlässen von Frohofbach, Luegetenbach und der Dangelbäche oberhalb der Schwarzenbergstrasse. Abfluss von Wasser, Geschwemmsel und (Fein-) Geschiebe bis in die am Südrand des Gebietes vorbeiführende Luzernstrasse (Gefälle von Ost nach West) ist (noch) möglich.

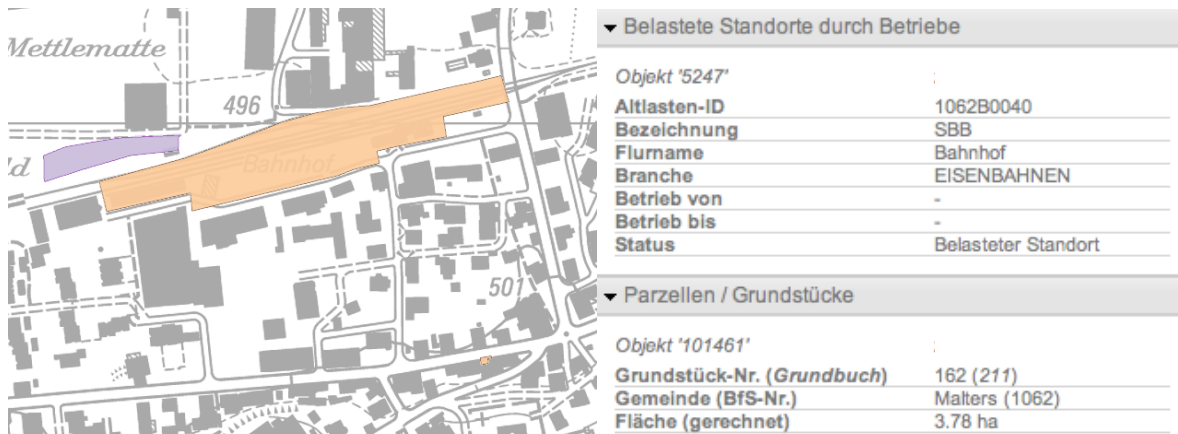
Entsprechend ist das Gebiet im Zonenplan der Gemeinde Malters mit der Gefahrenzone 1 (GF 1) überlagert. Es ist demzufolge der Art. 32 des Bau- und Zonenreglementes anzuwenden.



Ausschnitt Integrale Gefahrenkarte Kleine Emme, Stand Mai 2007

6.4 Vorhandene oder vermutete Altlasten

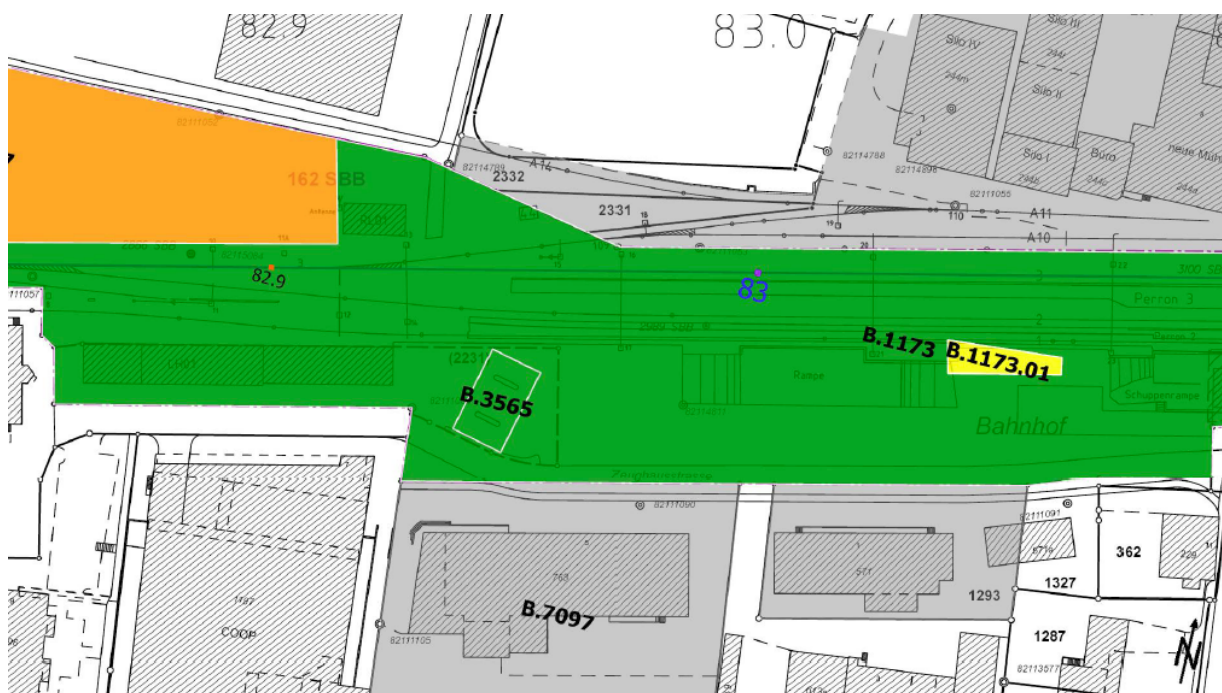
Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Luzern der ganze Bahnhofbereich markiert. (siehe untenstehenden Abbildung > orange markiert). Die Altlasten-ID 1062B0040 fällt unter die Kategorie belasteter Betriebsstandorte. Gemäss Auskunft der Dienststelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern (uwe) ist die SBB/BAV für den Altlasten-Vollzug zuständig, da sich Parzelle-Nr. 162 Grundbuch Malters im Besitz der SBB befindet. Ihre Kenntnisse zum Standort Bahnhof Malters basieren auf den SBB-Untersuchungen. Weitergehende Informationen liegen dem uwe nicht vor.



Ausschnitt Kataster der belasteten Standorte im Kanton Luzern (www.rawi.lu.ch/geoportal)

Gemäss SBB Altlasten-GIS gilt die fragliche Fläche, abgesehen von einem kleinen Teil im Sinne der Altlastenverordnung als unbelastet (siehe Abbildung: grün = unbelastet, gelb = belastet). Die gelb markierte Fläche ist gemäss Altlastenverordnung des Bundes jedoch per Definition keine Altlast, sondern lediglich ein "belasteter Standort" und damit weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig.

Diese Beurteilung beruht auf einer historischen Altlastenvoruntersuchung aus dem Jahr 2003 und bei der Teilfläche B.1173.01 auf einer technischen Voruntersuchung aus dem Jahr 2006. Die zuständige Behörde ist bei den vorliegenden Objekten das Bundesamt für Verkehr. Dieses hat die Berichte noch nicht beurteilt. Deshalb sind die Einstufungen der SBB als provisorisch zu betrachten. Ohnehin gilt festzuhalten, dass bei einem alten Bahnareal selbst bei fehlenden Hinweisen auf Belastungen, solche nie gänzlich ausgeschlossen werden können.



SBB Altlasten GIS: Ausschnitt Bahnhof Malters, Stand 28.9.2010

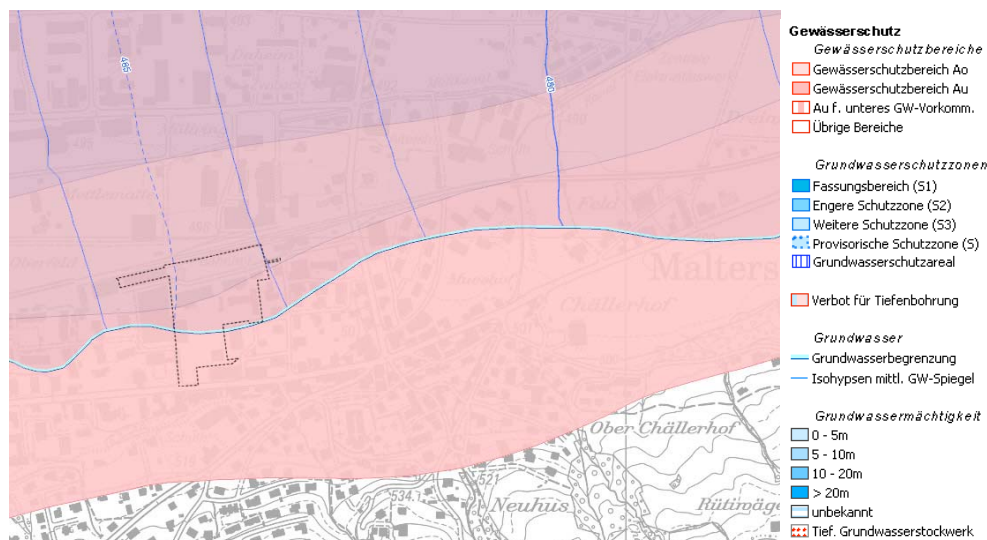
6.5 Gewässerschutz

Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Luzern (Dienststelle uwe Kt. LU bzw. geo.lu.ch) verläuft die Grundwasserbegrenzung in Ost-West-Richtung mittig durch den Bebauungsplanperimeter. Das ganze Gebiet liegt im Gewässerschutzbereich A_u (direkt über

nutzbarem / genutztem Grundwasser oder im zu dessen Schutz notwendigen Randbereich). Es gelten die entsprechenden Auflagen gemäss Gewässerschutzgesetz, bzw. den daraus abgeleiteten Verordnungen und Richtlinien.

Der Nordteil des Gebietes (Baufelder A2, A3, B und C) liegt über dem Randbereich des Aquifers (Grundwasserträgers / der Grundwasser führenden Schicht) im Tal der Kl. Emme welcher hier von Nord nach Süd von einer Mächtigkeit von ca. 10 m auf 0 m ausläuft. Das Grundwasser „fließt“ dabei in einer mächtigen Schicht aus alten Flussschottern von West nach Ost (talabwärts), wobei das Grundwasser die Obergrenze der Schotterichten nicht erreicht.

Grundwasserspiegel Mittelwert: Von West nach Ost absinkend ca. 485.00 – 484.00 m ü M
 Grundwasserspiegel Hochstand: Von West nach Ost absinkend ca. 486.50 – 485.50 m ü M
 Die in der Regel gut durchlässigen Flussschotter sind von einer undurchlässigeren Deckschicht, überlagert welche von Nord nach Süd an Mächtigkeit zunimmt (GEP Gde. Malters, ZB Versickerung). Es muss mit einer Mächtigkeit dieser Schicht von ca. m 3.0 bis über 5.0 m gerechnet werden (gemessen ab ursprünglicher Terrainoberfläche). Genauere Daten sind mittels Sondagen und Durchlässigkeitsprüfungen zu ermitteln.



Ausschnitt Gewässerschutzkarte des Kantons Luzern (www.rawi.lu.ch/geoportal) mit Perimeter

6.6 Luftreinhaltung

6.6.1 Ausgangslage

Die Schadstoffbelastung der Luft im Kanton Luzern ist in den letzten zehn Jahren konstant geblieben. Die Immissionsziele können bei weitem noch nicht erreicht werden (aus Massnahmenplan Luftreinhaltung 2008, uwe Kanton Luzern). Auf Grund der gesetzlichen Vorgaben ist der Kanton Luzern nach Art. 31 LRV verpflichtet, mit einem Massnahmenplan aufzuzeigen, wie diese übermässigen Immissionen verhindert oder beseitigt werden können.

6.6.2 Umsetzung im Bebauungsplan

Als wichtige Voraussetzung für energieeffizientes Bauen ermöglichen die ausgeschiedenen Baubereiche kompakte Baukörper. Als Mindestanforderung wird der Minergie®-Standard bzw. ein gleichwertiger Standard für alle Neubauten im Bebauungsplanperimeter festgelegt. Für die Wärmeerzeugung ist Eröl als Energieträger nicht zulässig. Gemäss Vorabklärungen besteht im näheren Umfeld aktuell weder ein Wärmeverbund, an welchen sich Neubauten

anschiessen könnten, noch Potenzial für eine Betriebs-Abwärmenutzung. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten bietet sich gemäss Energiestudie ein Grundwasserwärmepumpen-System an. Dies gilt in besonderem Mass, wenn durch die entsprechende Gebäudenutzung auch ein Kühlbedarf vorhanden ist. Falls dieses System auf einem der Baufelder in Betracht gezogen wird, ist ein Wärmeverbund mit den anderen Baufeldern zu prüfen, da sich bei mehreren Grundwasserwärmepumpen diese gegenseitig beeinträchtigen können.

Die sehr zentrale Lage in Malters, die gute Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln und die unmittelbare Nähe von Einrichtungen des täglichen Bedarfs bilden die Grundlage für eine Minimierung des motorisierten Individualverkehrs und des damit verbundenen Schadstoffausstosses.

7. Berücksichtigung der Vorgaben aus der kantonalen Vorprüfung

Der Bebauungsplan Zentrum-Bahnhof-Weihermatte wurde gemäss Vorprüfungsbericht des Kantons Luzern vom 10. Dezember 2010 ergänzt. Im folgenden Abschnitt werden die einzelnen Änderungen beschrieben. Die nachgestellten Ziffern in Klammern beziehen sich auf das Dokument der Vorprüfung.

7.1 Bau- und Zonenreglement (B 2.2)

Die Änderung von Art. 9 Abs. 4 des BZR übernimmt die Bezeichnung für das Sondernutzungsplangebiet (Zentrum-Bahnhof-Weihermatte) gemäss den anderen Dokumenten.

7.2 Vorschriftenplan M 1:500 (B 3.1)

Im Sinne einer besseren Handhabung wurden bei den Legendeneinträgen des Vorschriftenplanes die zugehörigen Artikel der Sonderbauvorschriften angefügt.

7.3 Freiraumkonzept M 1:250 (B 3.2)

Die marginalen Differenzen (Heckenlänge, eine Höhenkote) zwischen Vorschriftenplan und Freiraumkonzept wurden behoben.

7.4 Sonderbauvorschriften (B 3.3)

Art. 2: Die Bestimmungen gelten ohnehin und wurden deshalb weggelassen

Art. 4 Absatz 4 und 5: Die Formulierung bezüglich der zulässigen AGF wurde zum besseren Verständnis vereinfacht. Dabei wurden Absatz 4 und 5 zusammengefasst und mit der vorgesehenen Anpassung am Bau- und Zonenreglement abgeglichen.

Art. 7 Abs. 4: Die Flachdachvorschriften wurden präzisiert.

Art. 8 Abs. 3: Die Formulierung wurde so angepasst, dass das Erdgeschoss im Baubereich A1, unabhängig von der Nutzung, eine auch für Gewerbe geeignete, minimale Raumhöhe aufweisen muss.

Art. 11: Es wurde ein neuer Absatz 5 eingefügt, welcher präzisierende Angaben zur Art der Bepflanzung macht.

Art. 15 Abs. 1: Baumgruben oder Baumgruppen

Art. 17 Abs. 1: Da eine Tempo 30-Zone nicht innerhalb eines Bebauungsplanverfahrens bewilligt werden kann, wurde die Formulierung soweit angepasst, dass das Erscheinungsbild der neuen Erschliessungstrasse den Anforderungen einer Tempo 30-Zone entsprechen muss. Die Tempo 30- Zone ist in einem separaten Verfahren nach übergeordnetem Strassenverkehrsrecht zu bewilligen.

Art. 20: Es wurde ein neuer Absatz 2 eingefügt, welcher die Umsetzung der Anforderungen des Lärmschutzgutachtens vom 19. Oktober 2010 in die Sonderbauvorschriften integriert.

8. Öffentliche Auflage

Der Bebauungsplan Zentrum-Bahnhof-Weihermatte wird vom 24. Januar 2011 bis zum 22. Februar 2011 öffentlich aufgelegt.

Beilagen

- Lärmgutachten vom 19.10.2010
- Verkehrsgutachten vom 15.10.2010
- Energiestudie vom 18.10.2010
- Freiraumkonzeptplan Mst. 1:250 vom 8.10.2010, revidiert am 21.01.2011