Gemeinde Risch

Bebauungsplan Bahnhof Süd 1:500

Plan vom 19. September 2022 für die öffentliche Auflage

Vom Gemeinderat beschlossen am:
Der Gemeindepräsident — Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion vorgeprüft am:
Der Baudirektor

1. Publikation im Amtsblatt
Nr: _____
Vom: _____

1. Öffentliche Auflage
Vom: _____
Bis: _____

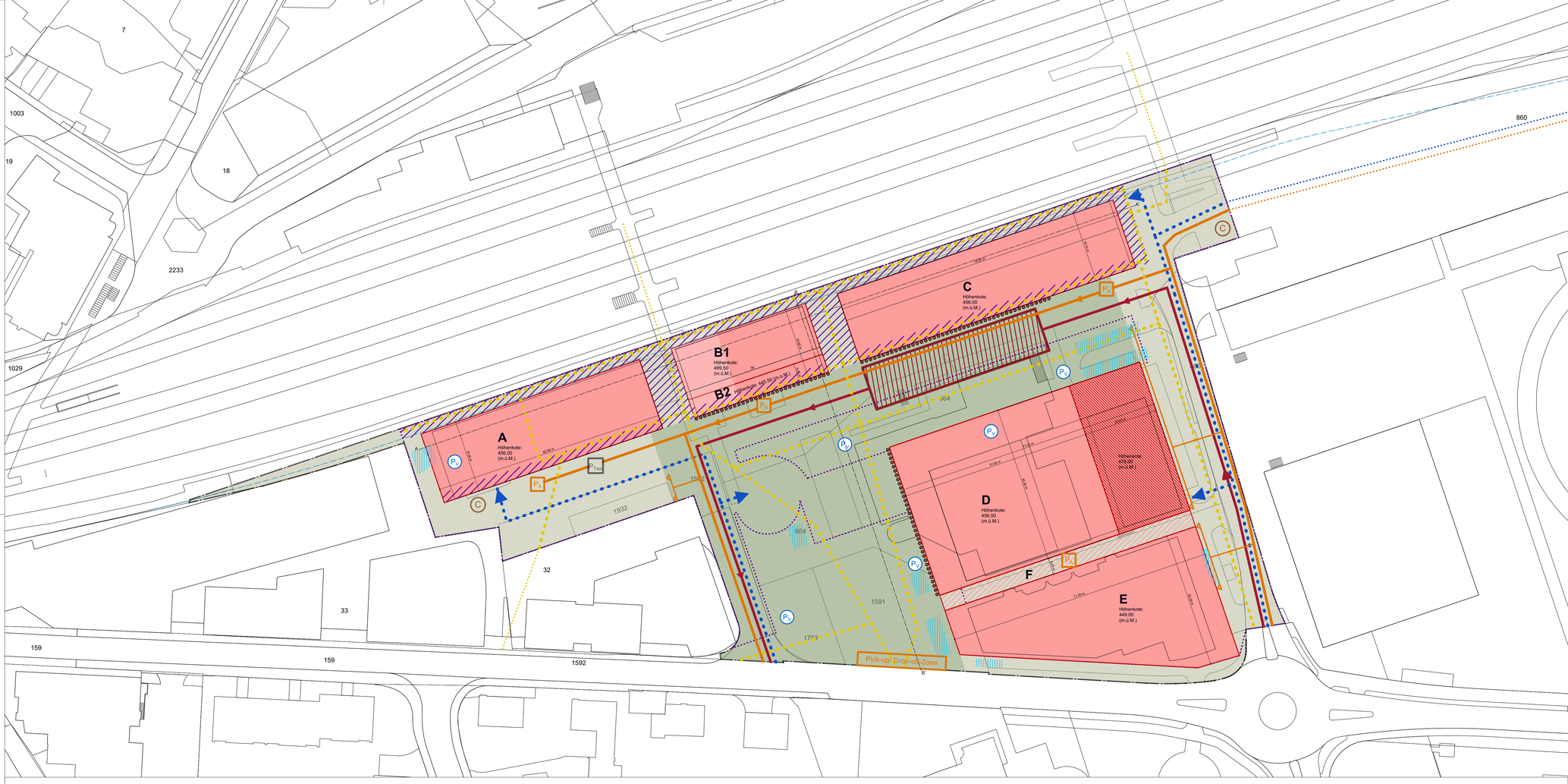
Von der Stimmbevölkerung beschlossen am: _____
Der Gemeindepräsident — Der Gemeindeschreiber

2. Publikation im Amtsblatt
Nr: _____
Vom: _____

2. Öffentliche Auflage
Vom: _____
Bis: _____

Vom Regierungsrat genehmigt am: _____

860.73 I 19.09.2022 I lbo/jro — ris_BBP_BahnhofSud.vwx



Verbindlicher Planinhalt

- Bebauungsplan-Perimeter

Baufelder und Umgebung

- Baufelder
- Erhöhung Baufeld D gemäss Art. 9 (Lage schematisch)
- Freihaltebereich EG gemäss Art. 4, Abs. 2 (Lage schematisch)
- Witterungsschutz gemäss Art. 6 (Lage schematisch)
- Publikumsorientierte Nutzung
- Umgebungsbereich
- Dorfmattplatz
- Perimeter Tiefgarage (orientierend)

Erschliessung (Lage schematisch)

- Fusswegverbindung
- Fahrrad
- Zufahrt Veloparkierung unterirdisch
- Veloparkierung oberirdisch
- Bushof
- Öffentlicher Verkehr
- MIV und Anlieferung
- Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig
- Pick-up/ Drop-off-Zone
- Parkplätze für Anlieferung
- Retention
- Containerstandort

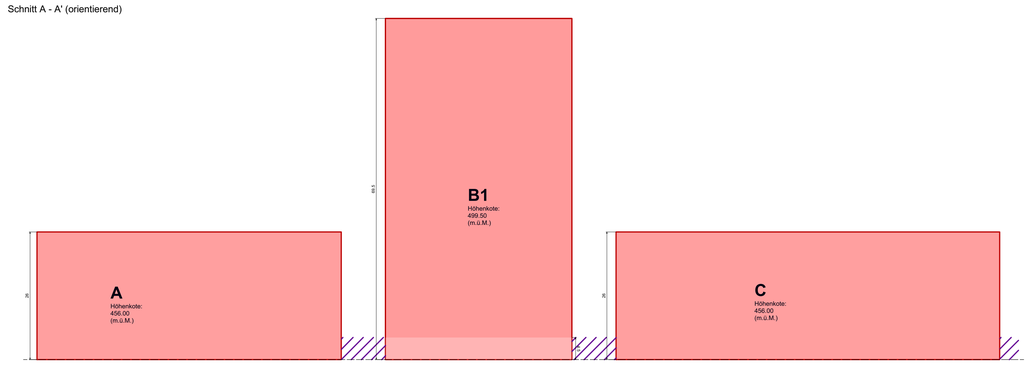
Wegleitender Planinhalt

- Städtebauliches Richtprojekt
- Erschliessung Fussweg/ Fahrrad / MIV, Anlieferung (ausserhalb Perimeter)
- Taxiparkplätze (ausserhalb Perimeter)
- Interessenslinie SBB

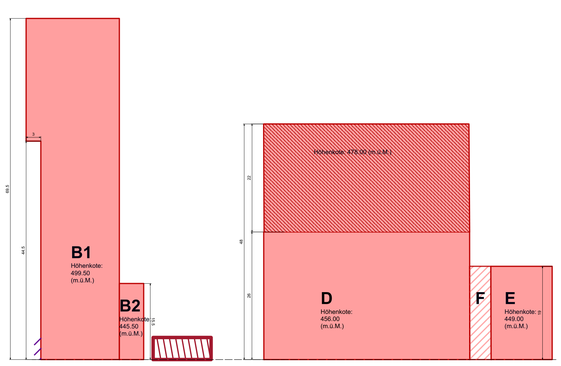
0 5 10 20 50 m

N

Schnitt A - A' (orientierend)



Schnitt B - B' (orientierend)



1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck und Ziele

[1] Der Bebauungsplan «Bahnhof Süd» bezweckt die Voraussetzungen für eine etappierbare, städtebaulich dichte zentrums- und identitätsstiftende Überbauung zu schaffen, sowie die Qualität des ÖV-Knotenpunktes Rotkreuz zu stärken.

[2] Es werden folgende Ziele verfolgt:

- Haushälterische Bodennutzung
- Hohe städtebauliche Qualitäten bei hoher Verdichtung
- Stärkung des ÖV-Knotenpunktes Rotkreuz
- Effiziente Lösung der Erschliessungsaufgaben für den Fuss- und Radverkehr, den ÖV und des motorisierten Verkehrs
- Autoarmes Wohnen
- Zentrumsbildung und Schaffung eines identitätsstiftenden Orts

Art. 2 Wegleitende Bestandteile

Wegleitende Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Städtebauliches Richtprojekt vom 06. Mai 2022
- Umgebungsplan vom 06. Mai 2022
- Planungsbericht vom 19. September 2022
- Verkehrsbericht vom 16. September 2022
- Umweltbericht vom 19. September 2022
- Lärmgutachten vom 19. September 2022
- Konzept Oberflächenentwässerung 22. September 2022
- Risikobericht vom 06. Mai 2022
- Schlussbericht städtebaulicher Studienauftrag vom 1. Februar 2018
- Vorprüfungsbericht 1 vom 26.11.2020
- Vorprüfungsbericht 2 vom 17.08.2022
- Bedarfsnachweis GeIB Zonen vom 09.02.2021

Art. 3 Stellung zur Grundordnung und Gesetze

Wo dieser Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält, gelten die Vorschriften der kommunalen Bauordnung und der übergeordneten Gesetzgebungen.

2. Bauweise

Art. 4 Baufelder

[1] Die Baufelder definieren die mit Hochbauten bebaubaren Gebiete.

[2] Im Freihaltebereich EG ist das Erdgeschoss zurückzusetzen und überwiegend freizuhalten.

Art. 5 Bauten und Gebäudeteile ausserhalb der Baufelder

Folgende Bauten und Gebäudeteile dürfen über die Baufelder hinausreichen oder ausserhalb der Baufelder erstellt werden:

a) Die Nordfassade des Baufeldes B1 darf ab einer Höhe von 45 m bis maximal 3 m über das Baufeld hinausragen.

b) Der Bushof

c) Kleinbauten (z.B. für Veloabstellplätze), Erschliessungsanlagen, Entsorgungsanlagen und Elemente der Frei- und Aussenraumgestaltung, sofern sie sehr gut in die Umgebungsgestaltung integriert werden.

d) Im Perimeter Tiefgarage sind unterirdisch Einstellplätze für Autos, Motorräder, Velos und weitere Verkehrsmittel, sowie Nebennutzflächen zulässig. Bauteile wie Anlagen zur Belichtung oder Erschliessung (z.B. Glasdach/-kuppel, Zugänge) dürfen, soweit technisch notwendig, oberirdisch sichtbar sein.

e) Dachvorsprünge bis maximal 1 m.

f) Witterungsschutz gemäss Art. 6

g) Mobiler Witterungsschutz Dorfmattplatz

Art. 6 Witterungsschutz

Im dem im Plan bezeichneten Bereich Witterungsschutz sind für den Fussverkehr witterungsgeschützte Verbindungen in Form von Überdachungen / Gebäudevorsprüngen sicherzustellen.

Art. 7 Dachgeschosse / Dachgestaltung

[1] Es sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (bis 7°) zulässig.

[2] Dachaufbauten dürfen nur dann über die zulässigen Höhenkoten gemäss Art. 9 hinausragen, wenn sie technisch nicht anderweitig realisiert werden können. Anlagen zur Gewinnung von erneuerbaren Energien sind davon ausgenommen.

[3] Dachflächen dürfen als Dachterrassen genutzt werden.

[4] Nicht begehbare Flachdächer der Hauptbauten auf den Baufeldern sind mit Saatgut von einheimischen Wildpflanzen zu begrünen.

[5] Mit Ausnahme der Nebenbauten (z.B. Bushof, Veloabstellplätze) sind auf Dach- und Terrassenflächen vollumfängliche Retentionsmassnahmen auszubilden.

3. Nutzung und Höhen

Art. 8 Nutzungsmasse

[1] In den Baufeldern sind folgende maximale anrechenbaren Geschossflächen zulässig (inklusive: virtuelle Geschosse)

Baufeld	Wohnen aGf Maximal [m²]	Weitere Nutzungen (Arbeit, Dienstleistung, Retail, Verkauf [m²])	aGf Maximal [m²]	aGf Maximal [m²] für Aula (mit Kantonsschule)
A	12'500	Frei	6'600	
B1 + B2		Frei	9'600	
C		Frei	7'000 / 10'200 *	
D	6'300	Frei	12'600	600
E	3'200	Frei	6'300	
Total	22'000	Frei	42'100 / 45'300*	

*Wird im Baufeld C keine Wohnnutzung realisiert, so erhöht sich die zulässige maximale aGf für Baufeld C auf 10'200 m².

[2] Bis zu 5% der aGF Total können zwischen den einzelnen Baufeldern transferiert werden. Dabei ist die maximalen aGF für Wohnen einzuhalten.

[3] Im dargestellten Bereich «publikumsorientierte Nutzung» sind im EG vorwiegend publikumswirksame Nutzungen erlaubt, die funktional zum entsprechenden Aussenraum hin orientiert sind.

[4] Die aGf von 600 m² kann nur konsumiert werden, wenn der Kanton Zug und die Gemeinde Risch die Aula/Dorfmattsaal gemeinsam realisieren

Art. 9 Höhenmasse

Für den höchsten Punkt der Dachkonstruktion gelten je Baufeld folgende maximalen Höhenkoten (in m.ü.M.):

A	B1	B2	C	D	E	F
456.00	499.50	445.50	456.00	456.00 478.00	449.00	449.00

4. Umgebung

Art. 10 Umgebungsgestaltung

[1] Die Umgebung ist so zu gestalten, dass hinsichtlich Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Materialwahl und Etappierbarkeit eine sehr gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Die Gestaltung der Umgebung erfolgt gestützt auf den Umgebungsplan vom 06. Mai 2022. Die Bepflanzung hat mit vorwiegend einheimischen und standortgerechten Arten zu erfolgen. Diese müssen genügend Wurzelraum zur Verfügung haben. Die Bepflanzung soll, wo möglich, zu einer ökologischen Aufwertung und zur Kühlung des Stadtraums beitragen.

[3] Entlang der Dorfmattstrasse ist eine Alleeartige Baumbepflanzung zu realisieren, wobei für Ein- und Ausfahrten die erforderlichen Sichtfelder einzuhalten sind. Im Untergrund ist genügend Raum freizuhalten, um langjährig gesunde und grosskronige Bäume zu ermöglichen. Lösungen lediglich mit minimalen Aufbauhöhen oberhalb der Tiefgaragen sind nicht erlaubt.

[4] Für die Bauprojekte müssen qualifizierte Landschaftsarchitekten beigezogen werden.

Art. 11 Dorfmattplatz

[1] Der Dorfmattplatz wird durch die umliegenden Hochbauten gefasst. Er dient als vielfältig nutzbarer öffentlicher Freiraum und Aufenthaltsort und ist angemessen zu begrünen.

[2] Der Dorfmattplatz dient als Ort für verschiedenste öffentliche Veranstaltungen und ist dafür entsprechend auszurüsten. Für die Organisation von Veranstaltungen ist eine grosse zusammenhängende offene Platzfläche freizuhalten.

[3] Der Dorfmattplatz ist als durchgängiger, parzellenübergreifender Platz zu realisieren. Mit der Baueingabe auf einer mit dem Dorfmattplatz belegten Parzelle ist ein zusammenhängendes Platzkonzept einzugeben. Die Bahnhofstrasse sowie der Bushof sind in Abstimmung mit dem Dorfmattplatz zu gestalten.

[4] Der Dorfmattplatz ist mit Ausnahmen für die Bahnhofstrasse sowie den Bushof autofrei zu gestalten. Er ist wo nötig entsprechend aufzuwerten.

[5] In der als Dorfmattplatz ausgewiesenen Fläche dürfen insgesamt mindestens 1000m² nicht unterbaut und versiegelt werden. Diese sind für die Bepflanzung von grosskronigen Hochstammbäumen sowie die lokale Versickerung vorzusehen. Diese Fläche kann in Teilflächen aufgebrochen werden, wobei eine Mindestfläche von 200m² je Teilfläche eingehalten werden muss.

5. Erschliessung und Verkehr

Art. 12 Mobilitätskonzept

Mit jedem Baugesuch ist ein Mobilitätskonzept einzureichen, welches auf die übergeordnete Gesamtentwicklung abgestimmt ist.

Art. 13 Erschliessung

[1] Die Erschliessung für den Velo- und Fussverkehr erfolgt über die dargestellten Zufahrten. Sie ist so anzuordnen, dass eine komfortable Umsteigesituation zwischen Bus und Bahn sowie eine gute Anbindung an das Dorfzentrum Rotkreuz entsteht.

[2] Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und Anlieferung erfolgt über die dargestellten Zufahrten MIV.

[3] Die Zufahrt zu den Tiefgaragen, mit zugehöriger Infrastruktur (Bsp.: Überdachung und dergleichen) erfolgt in den dargestellten Bereichen «Ein- und Ausfahrt Tiefgarage zulässig»

[4] Die Erschliessung der Tiefgarage des Baufeld E muss durch das Baufeld D gewährleistet sein, sofern dies für die Erschliessung der Tiefgarage im Baufeld E erforderlich ist.

[5] Der Busverkehr wird über die Dorfmattstrasse und über die Bahnhofsstrasse geleitet. Zwischen den Baufeldern C und D ist der Bushof zur realisieren.

Art. 14 Bushof

[1] Der Bushof dient einem schnellen und komfortablen Umsteigen zwischen den verschiedenen Verkehrsträgern.

[2] Die Gestaltung des Bushofs hat sich an den bestehenden und geplanten Aussenraumelementen zu orientieren und sich gut in die Umgebung einzufügen.

Art. 15 Fusswegverbindungen

[1] Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind öffentlich zugänglich, sicher und grosszügig auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten.

[2] Dem im Bebauungsplan eingezeichneten Fusswegverbindungen ist, mit Ausnahme der Querung durch das Baufeld A, ein öffentliches Wegrecht einzuräumen.

[3] Die Fusswegverbindungen müssen behindertengerecht ausgestaltet sein.

[4] Die Bauten der Baufelder A und B1 + B2 dürfen einen zukünftigen Ausbau der Personenunterführung (Verbreitung / Verlängerung) nicht behindern.

Art. 16 Veloabstellplätze, Parkplätze

[1] Für die Baufelder A, B1+B2 und C sind mindestens 500 (bzw. 550 bei der Variante Wohnnutzung in Baufeld A-C) Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind 310 (bzw. 360) als Langzeit- und 190 als Kurzzeit-Veloabstellplätze anzubieten. Zusätzlich sind 340 Veloabstellplätze für den Fremdbedarf (Velostation Bike & Ride) zu errichten.

[2] Für die Baufelder D und E sind mindestens 485 Veloabstellplätze zu erstellen. Davon sind 320 als Langzeit- und 165 als Kurzzeit-Veloabstellplätze anzubieten.

[3] Für Wohnnutzung ist in der Stellplatzberechnung mindestens ein Veloabstellplatz pro Zimmer auszuweisen. Die Mindest-Stellplatzzahlen sind entsprechend zu erhöhen, falls vorhergehende Mindest-Gesamtzahlen dafür nicht ausreichen.

[4] Langzeit-Veloabstellplätze sind von aussen mit Rampen oder Treppenrampen zu realisieren. Kurzzeit-Veloabstellplätze sind nachfrageorientiert, möglichst ebenerdig, in unmittelbarer Nähe allfälliger Publikumsnutzungen zu erstellen.

[5] Für die einzelnen Baufelder gelten folgende maximale Parkplatzzahlen:

a) Baufeld A, B1+B2 und C: Maximal 217
b) Baufeld D: 100
c) Baufeld E: 50

[6] Die Parkplätze sind grundsätzlich im Perimeter Tiefgarage zu erstellen.

[7] Alle öffentlich zugänglichen Parkplätze sind monetär und lenkungswirksam ab der ersten Minute zu bewirtschaften.

[8] Die Erstellung der Velo- und Autoabstellplätze kann in der jeweiligen Bauetappe erfolgen.

6. Umwelt

Art. 17 Lärmschutz

Aufgrund der Lärmvorbelastung sind im Baugesuchsverfahren auf der Basis des Lärmgutachtens von EBP Schweiz AG vom 19. September 2022 geeignete Massnahmen zur Reduzierung der Lärmimmissionen aufzuzeigen. Die Nachweise zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte müssen im Rahmen des Baugesuchsverfahrens erbracht werden.

Art. 18 Beleuchtung

[1] Die Beleuchtung ist bestmöglich auf die Funktionalität des Raumes abzustimmen. Die Lichtquellen im Aussenraum müssen dem Sicherheitsbedürfnis der Passanten Rechnung tragen; unnötige Lichtemissionen sind jedoch zu vermeiden.

[2] Die Beleuchtungen sind so zu planen und zu betreiben, dass Lichtimmissionen gegenüber Dritten und der Umwelt minimiert werden.

Art. 19 Entsorgung

Die Bereiche für Abstellplätze der Container sind im Bebauungsplan dargestellt. Die genaue Anordnung ist in der Baubewilligung aufzuzeigen.

Art. 20 Retention

Es sind ausreichend Retentionsbecken zu erstellen. Die detaillierte Lage und die Volumina der Retentionsflächen sind im Baugesuchsverfahren auf der Basis des Konzepts Oberflächenentwässerung der Wismer+Partner AG vom 22. September 2022 aufzuzeigen.

Art. 21 Störfall

Im Rahmen der Störfallvorsorge sind folgende Massnahmen zu treffen:

a) Fluchtwege und Notausgänge sind so anzuordnen, dass auch bei Brandereignissen auf der Bahnlinie eine sichere Entfluchtung der Gebäude möglich ist.
b) Fassaden und Tragkonstruktionen sind so auszugestalten, dass sie auftretenden Hitzeeinwirkungen so lange standhalten können, wie für eine Evakuation des Gebäudekomplexes notwendig ist.
c) Empfindliche Nutzungen (wie Kinderkrippen oder Spielplätze), sowie personenintensive Aussenflächen (wie Terrassen oder Parkanlagen) sind in einer Distanz von mindestens 50 m zur Bahnlinie und an Orten, die gegenüber Ereignissen auf der Bahnlinie gut geschützt sind, anzuordnen.
d) Allfällige Einlässe für die Aussenluftzufuhr sind in möglichst grosser Distanz zur Bahnlinie anzuordnen.

7. Qualitätssicherung

Art. 22 Konkurrenzverfahren

[1] In den Baufeldern A, B1+B2 und C ist bei Neubauten oder grösserer Veränderungen an der Baute jeweils ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren durchzuführen.

[2] In den Baufeldern D und E ist bei Neubauten oder grösserer Veränderungen an der Baute ein qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen. Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Städtebauliche Gesamtwirkung auf die umliegenden Hochbauten und den Dorfmattplatz.
- Im Bereich Erhöhung Baufeld D sind ein bis zwei Hochpunkte bis zur maximal zulässigen Höhenkote gestattet.

[3] Werden die Baufelder D und E gemeinsam beplant, darf das Baufeld F zusätzlich überbaut werden. Die heutige mögliche Durchwegung zwischen den Baufeldern D und E muss in geeigneter Form erhalten bleiben. Die zulässige Nutzung gemäss Art. 8 erhöht sich nicht.

[4] Die Gemeinde ist bei allen durchgeführten Konkurrenzverfahren einzubinden.

Art. 23 Konzeptänderung

Für wesentliche Änderungen am Bebauungsplan, insbesondere wenn wesentlich vom städtebaulichen Richtprojekt oder vom Umgebungsplan abgewichen werden soll, ist nach Vorgabe des Gemeinderats ein neues qualifiziertes städtebauliches Konkurrenzverfahren durchzuführen.

Art. 24 Ausnahmen

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