

**Einladung zur ausserordentlichen
Einwohnergemeindeversammlung vom
Montag, 14. März 2016, 19.30 Uhr,
in der Tuchlaube, Rathaus Sursee**

TEILREVISION ORTSPLANUNG:

- ÄNDERUNG ZONENPLAN,
GRUNDSTÜCKE NRN. 1022 UND 1178,
BEIDE GRUNDBUCH SURSEE
- ÄNDERUNG BAU- UND ZONENREGLEMENT
(ART. 23 UND 38a)

BEBAUUNGSPLAN ISEBAHN VORSTADT MITTE,
GRUNDSTÜCKE NRN. 1022 UND 1178,
BEIDE GRUNDBUCH SURSEE

SEITE 3

TRAKTANDEN

1. TEILREVISION ORTSPLANUNG:

- **ÄNDERUNG ZONENPLAN,
GRUNDSTÜCKE NRN. 1022 UND 1178,
BEIDE GRUNDBUCH SURSEE**
- **ÄNDERUNG BAU- UND ZONENREGLEMENT
(ART. 23 UND 38a)**

**BEBAUUNGSPLAN ISEBAHN VORSTADT MITTE,
GRUNDSTÜCKE NRN. 1022 UND 1178,
BEIDE GRUNDBUCH SURSEE**

2. UMFRAGE

3. VERSCHIEDENES

TEILREVISION ORTSPLANUNG:

- **ÄNDERUNG ZONENPLAN,
GRUNDSTÜCKE NRN. 1022 UND 1178,
BEIDE GRUNDBUCH SURSEE**
- **ÄNDERUNG BAU- UND ZONENREGLEMENT
(ART. 23 UND 38a)**

**BEBAUUNGSPLAN ISEBAHN VORSTADT MITTE,
GRUNDSTÜCKE NRN. 1022 UND 1178,
BEIDE GRUNDBUCH SURSEE**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Ausgangslage	5
2.	Richtprojekt	10
3.	Änderung Zonenplan	15
4.	Änderung Bau- und Zonenreglement (BZR)	17
5.	Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte	18
6.	Verfahren/Einsprachen	21
7.	Schlussabstimmung	33
8.	Genehmigung Regierungsrat des Kantons Luzern	33

1. AUSGANGSLAGE

Seit 2011 ist eine Gesamtrevision der Ortsplanung im Gang. Ein wichtiger Kernpunkt bildet dabei die Siedlungsentwicklung nach innen. Die Stadt Sursee hat zwar praktisch keine Einzonungsmöglichkeiten mehr, ist jedoch in der Lage, dass innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner aufgenommen und auch Arbeitsplätze geschaffen werden können. Dabei stehen zwei Strategien im Vordergrund: Einerseits sollen bisher gewerblich-industriell genutzte Areale für eine gemischte Nutzung Wohnen – Arbeiten zur Verfügung stehen, andererseits sollen Möglichkeiten für eine dichtere Nutzung von bereits überbauten Quartieren geschaffen werden.

Die Planungsinstrumente zur neuen Nutzungsplanung wurden durch den Stadtrat im Jahr 2014 erarbeitet. Infolge der zahlreichen Rückmeldungen aus der Bevölkerung aufgrund der Mitwirkung und aufgrund nachzureichender Unterlagen zuhanden der kantonalen Dienststellen im Rahmen der Vorprüfung kommt es nun zu Verzögerungen bei der Gesamtrevision der Ortsplanung.

Das provisorische Zeitprogramm sieht vor, die öffentliche Auflage des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung zu starten. Da bis zum Abschluss der Gesamtrevision noch einige Zeit verstreichen wird, können wichtige örtlich begrenzte und auf eine konkrete, qualitativ hochstehende Planung abgestimmte Teiländerungen der Ortsplanung geprüft und der Gesamtrevision vorgezogen werden.

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1022 – die Luzerner Kantonalbank AG (LUKB) – beabsichtigt, ihren neuen Regionalsitz am Standort der heutigen Autogarage Wyder zu realisieren. Ausserdem sollen verschiedene das Stadtzentrum belebende Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie attraktive Wohnungen auf dem Areal Platz finden. Die RVC Real Estate AG (RVC) – ehemalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1178 – plante ihrerseits das bestehende Wohn- und Geschäftshaus (ehemals Sitz der Stadtverwaltung Sursee und Standort der Denner-Filiale) durch einen Neubau zu ersetzen.

Beide Eigentümerschaften wurden von der Stadt zu einem gemeinsamen Planungsprozess verpflichtet. Im Rahmen eines Architekturwettbewerbs obsiegte das Projekt «Dreiklang», welches städtebaulich überzeugt hat. Zwischenzeitlich konnte die Luzerner Kantonalbank AG auch das Grundstück Nr. 1178 käuflich erwerben und wird die Überbauung als alleinige Bauherrin erstellen.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Teilrevision der Ortsplanung und dem Erlass des Bebauungsplans Isebahn Vorstadt Mitte eine städtebaulich durchdachte Lösung im Sinne des Projektwettbewerbs möglich wird. Die gewünschte massvolle Verdichtung unter der Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen kann mit dem vorliegenden Richtprojekt umgesetzt werden.

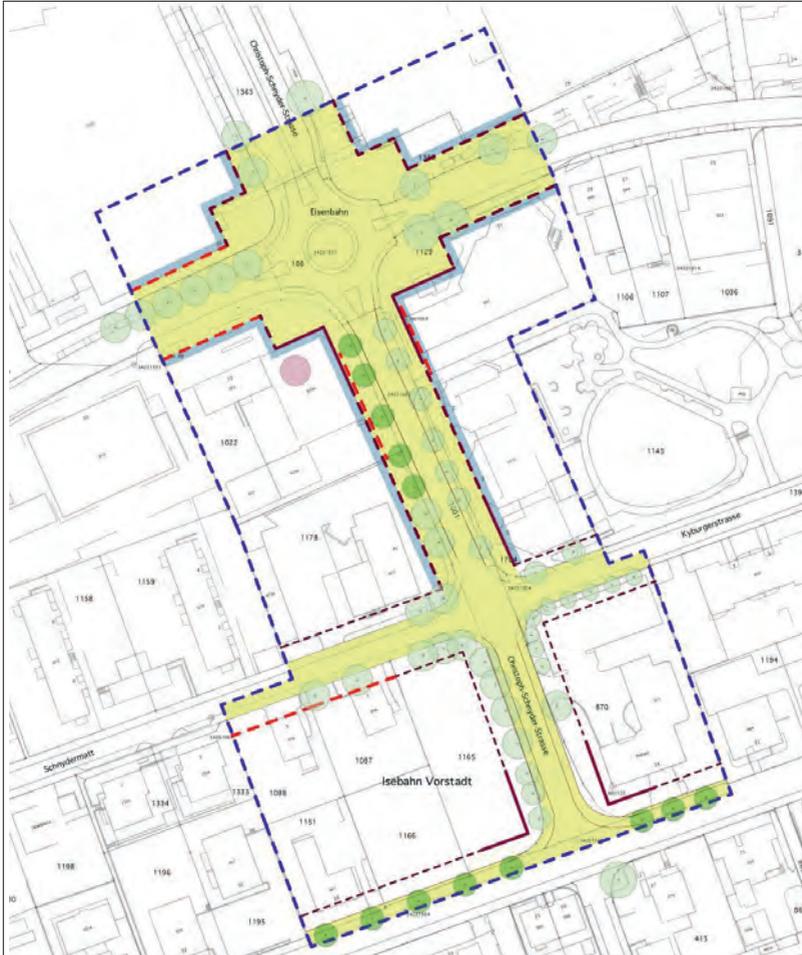
STÄDTEBAULICHE LEITLINIEN CHRISTOPH-SCHNYDER-STRASSE

Die Christoph-Schnyder-Strasse erfüllt eine wichtige städtebauliche Funktion: Bahnhofstrasse und Centralstrasse verbinden den Bahnhof mit der Altstadt und bilden zusammen einen Rahmen für die Entwicklung des Geschäftszentrums von Sursee.

In diesem Schwerpunkt liegen diverse Grundstücke, die aus Sicht der Stadtentwicklung unternutzt sind. Die Eisenbahnvorstadt – heute das Geschäftsfeld der Stadt im Spannungsfeld von Altstadt und Bahnhof – soll massvoll verdichtet werden. Dies auch unter der Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen.

Da eine überzeugende Gesamtwirkung des gesamten baulichen Ensembles unerlässlich ist, wurden vom Stadtrat städtebauliche Leitlinien für die Gebietsentwicklung entlang der Christoph-Schnyder-Strasse im Abschnitt zwischen Bahnhofstrasse und Centralstrasse erarbeitet.

Die Leitlinien für die Gebietsentwicklung verlangen nach einer gezielten, je nach Strassenabschnitt differenzierten Aufwertung des öffentlichen Strassenraums. Auf volumetrische Aussagen wurde im Sinne von stufengerechten Festlegungen zugunsten von Begrenzungen und Spielregeln für die Bebauung verzichtet.



Legende

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none">  Öffentlicher Stadtraum
Öffentlicher Strassenraum,
öffentlicher und halböffentlicher
urbaner Bereich  Erdgeschossnutzung
öffentlichkeitsbezogen  Baum bestehend, zu erhalten  Baum neu | <ul style="list-style-type: none">  Begrenzungen / Spielregeln
Gestaltungsbaulinie  Baulinie an öffentlichem Raum  Baulinie bestehend  Baufeldgrenze  Baulicher Akzent erwünscht  Geltungsbereich |
|---|--|

RICHTLINIE HOCHHÄUSER UND HÖHERE HÄUSER

Hochhäuser sind gemäss der Definition im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) Bauten mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m.

Gemäss § 166 Abs. 2 PBG dürfen Hochhäuser nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erstellt werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

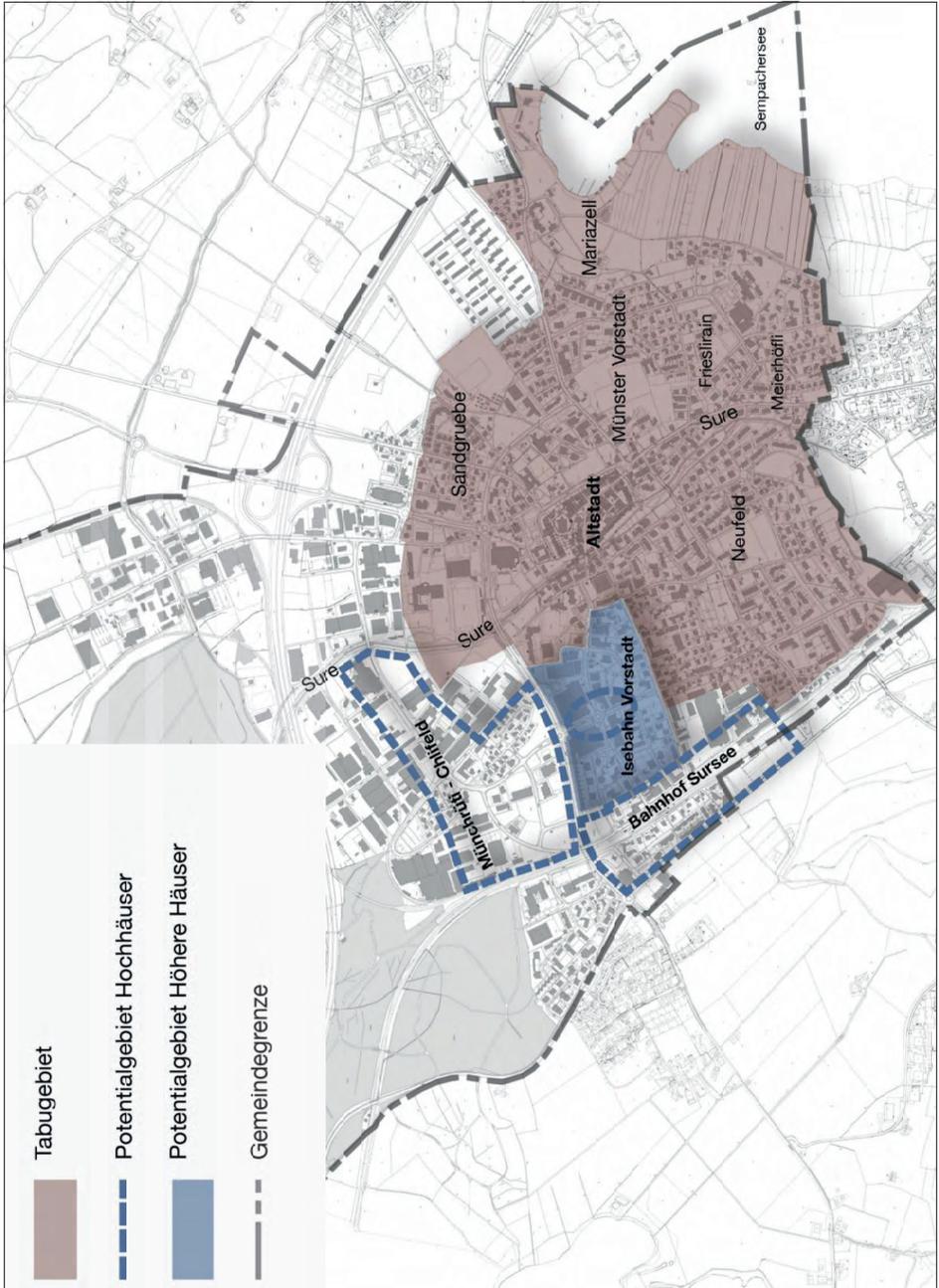
Anders als Bauten, die sich aufgrund ihrer beschränkten Gesamthöhe mehr oder weniger in den Siedlungskörper integrieren, lassen sich Hochhäuser und Höhere Häuser nicht verbergen und spielen damit in der Wahrnehmung der Stadt eine grundsätzlich andere Rolle als die Normalbebauung gemäss Bau- und Zonenordnung.

Um die ortsplanerisch geeigneten Orte zu definieren und weitere nur für Hochhäuser und Höhere Häuser geltende Rahmenbedingungen festzulegen, erliess der Stadtrat die «Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser». Das Areal wird in dieser Richtlinie als Potentialgebiet für Hochhäuser genannt:

*«Ein dritter, räumlich eng definierter Ort für einen Akzent ist der zentrale Zentrumsbereich im **Schnittpunkt von Bahnhofstrasse und Christoph-Schnyder-Strasse**. Hier können zwei bis drei präzise positionierte bauliche Akzente diesen zentralen, zwischen Altstadt und Bahnhof liegenden Ort verstärken.»* Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser vom 24. Juni 2015

An den heute bereits vorabgeklärten potentiellen Standorten für Hochhäuser sind im Entwurf des Zonenplans entsprechende «Zonen mit Bebauungsplanpflicht» eingetragen und im Entwurf des Bau- und Zonenreglements umschrieben. So auch der Standort Isebahn Vorstadt Mitte.

RICHTLINIEN HOCHHÄUSER UND HÖHERE HÄUSER VOM 24. JUNI 2015



2. RICHTPROJEKT

Die Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1022 – die Luzerner Kantonalbank AG (LUKB) – beabsichtigt, ihren neuen Regionalsitz am Standort der heutigen Autogarage Wyder zu realisieren. Ausserdem sollen verschiedene das Stadtzentrum belebende Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe sowie attraktive Wohnungen auf dem Areal Platz finden. Die RVC Real Estate AG (RVC) – ehemalige Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1178 – plante ihrerseits das bestehende Wohn- und Geschäftshaus (ehemals Sitz der Stadtverwaltung Sursee und Standort der Denner-Filiale) durch einen Neubau zu ersetzen.

Beide Grundeigentümer wurden von der Stadt zu einem gemeinsamen Planungsprozess verpflichtet. Die Vorgaben waren insbesondere:

- Integration der Bauvolumen in die Strassenräume der Christoph-Schnyder-Strasse und der Bahnhofstrasse mit der Berücksichtigung der vorgezeichneten Baufuchten
- Überzeugende volumetrische und architektonische Ausformulierung der Ecksituation an der Kreuzung Christoph-Schnyder-Strasse / Bahnhofstrasse
- Passantengerechte, gestalterisch hochwertige Ausformulierung der Aussenräume entlang der Strassen. Berücksichtigung der geplanten Baumreihe an der Christoph-Schnyder-Strasse
- Publikumsattraktive Nutzung der Erdgeschosse
- Angebot an gut positionierten, ansprechend dimensionierten und gestalteten privaten, dem Wohnen dienenden Aussenräumen.

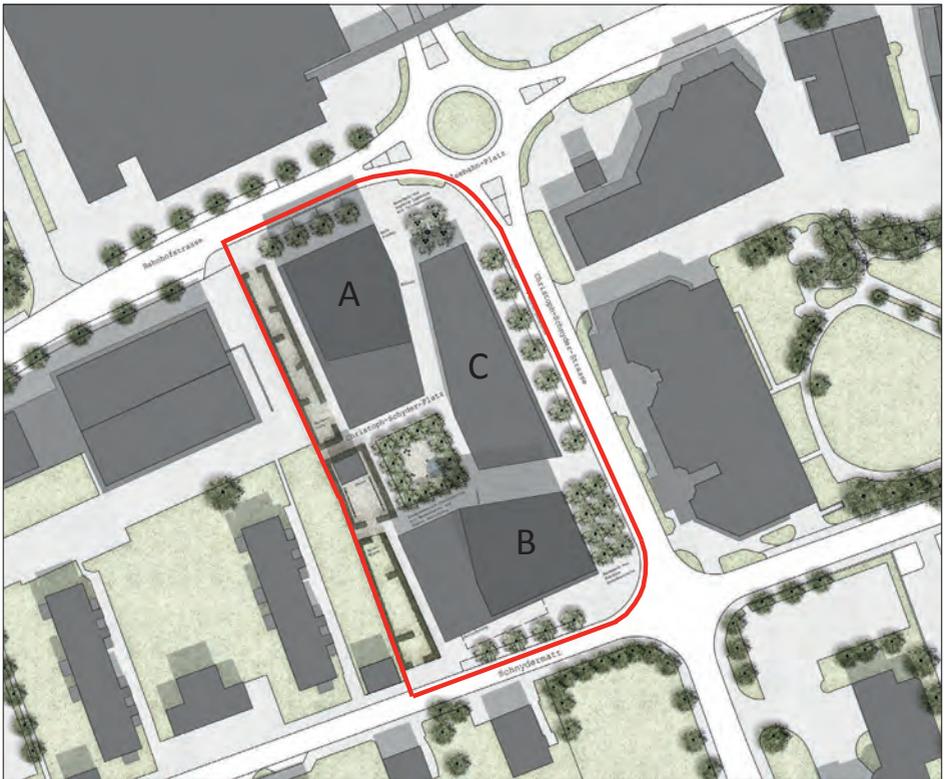
Gemäss diesen Vorgaben führten die Grundeigentümerschaften zwischen November 2014 und März 2015 einen anonymen Projektwettbewerb mit acht Architektenteams durch. Das Preisgericht entschied einstimmig, die beiden Projekte «1410» und «Dreiklang» gleichermassen auf den 1. Rang zu setzen und das Wettbewerbsverfahren abzuschliessen. In der anschliessend begleiteten Überarbeitungsphase konnte sich das Projekt «Dreiklang» der mischa badertscher architekten ag aus Zürich aufgrund seiner positiven Entwicklung gegenüber dem Konkurrenzprojekt «1410» durchsetzen.

Das Siegerprojekt «Dreiklang» zeichnet sich namentlich durch folgende Qualitäten aus:

- Das Siegerprojekt wird charakterisiert durch drei unterschiedlich grosse Bauvolumen, die aufgrund der gewählten Form und ihrer Stellung zueinander räumlich interessante Platz-, Vorzonen und Durchgangsbereiche im Erdgeschoss bilden.

- Die Ladenflächen im Erdgeschoss sind gut positioniert. Diese sind entweder an einer der drei Strassenfronten oder aber an den Plätzen und Passagen dazwischen angeordnet. In den beiden Gebäuden A und B werden in den oberen Geschossen Wohnungen in unterschiedlichen Grössen vorgeschlagen.
- Die Aussenraumsituation und deren räumliche Qualitäten werden durch die Stellung der Gebäude zueinander und durch Rücksprünge der Fassaden zur Strasse hin gebildet. Der langgestreckte Heckengarten entlang der westlichen Parzellengrenze kann als Spielbereich und Rückzugsort genutzt werden.

SITUATIONSPLAN DES SIEGERPROJEKTS «DREIKLANG»





- Die Baukörper wirken schlank und elegant. Dank der Zurückversetzung der Gebäudevolumen A und B ab dem 4. Obergeschoss ergeben sich wertvolle Durchblicke und eine gute Besonnung der drei Gebäude untereinander.
- Die Fassadenkonzeption und deren Materialisierung in pigmentierten Faserbetonelementen als äussere Verkleidung differenzieren klar zwischen dem Ladengeschoss im Erdgeschoss in Glas und den darüber liegenden Büro- und Wohngeschossen mit je unterschiedlichen Fassadenrastern und Öffnungsproportionen.
- Auf Grund der drei sehr kompakten Gebäudevolumen, deren städtebaulichen Dichte und der grossen Anzahl an Wohnungen erreicht das Projekt eine hohe Attraktivität und eine gute Wirtschaftlichkeit.

- In der gemeinsamen Einstellhalle sind insgesamt 181 Einstellhallenparkplätze zweckmässig in zwei Untergeschossen angeordnet. Die Ein- und Ausfahrt befindet sich an der Christoph-Schnyder-Strasse.
- Der Bereich der Bank ist gut organisiert und die Kundenbereiche im Erdgeschoss, mit der attraktiven zweigeschossigen Kundenhalle, von den bankinternen Büroflächen in den Obergeschossen getrennt.

VISUALISIERUNG KUNDENHALLE BANK

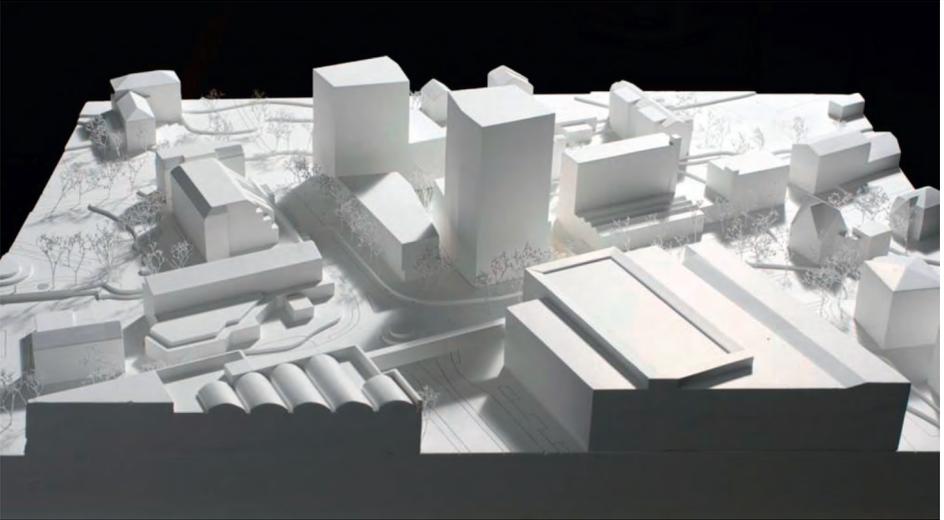


VISUALISIERUNG INNENHOF UND ANSICHT SÜD



Um die geplante Überbauung realisieren zu können, sind eine Umzonung und Anpassungen des Bau- und Zonenreglements (BZR) nötig. Die Anpassungen sind vollumfänglich auf den Entwurf der neuen Bau- und Zonenordnung abgestimmt. Da zwei Hochhäuser vorgesehen sind, ist zudem der Erlass eines Bebauungsplans zwingend erforderlich.

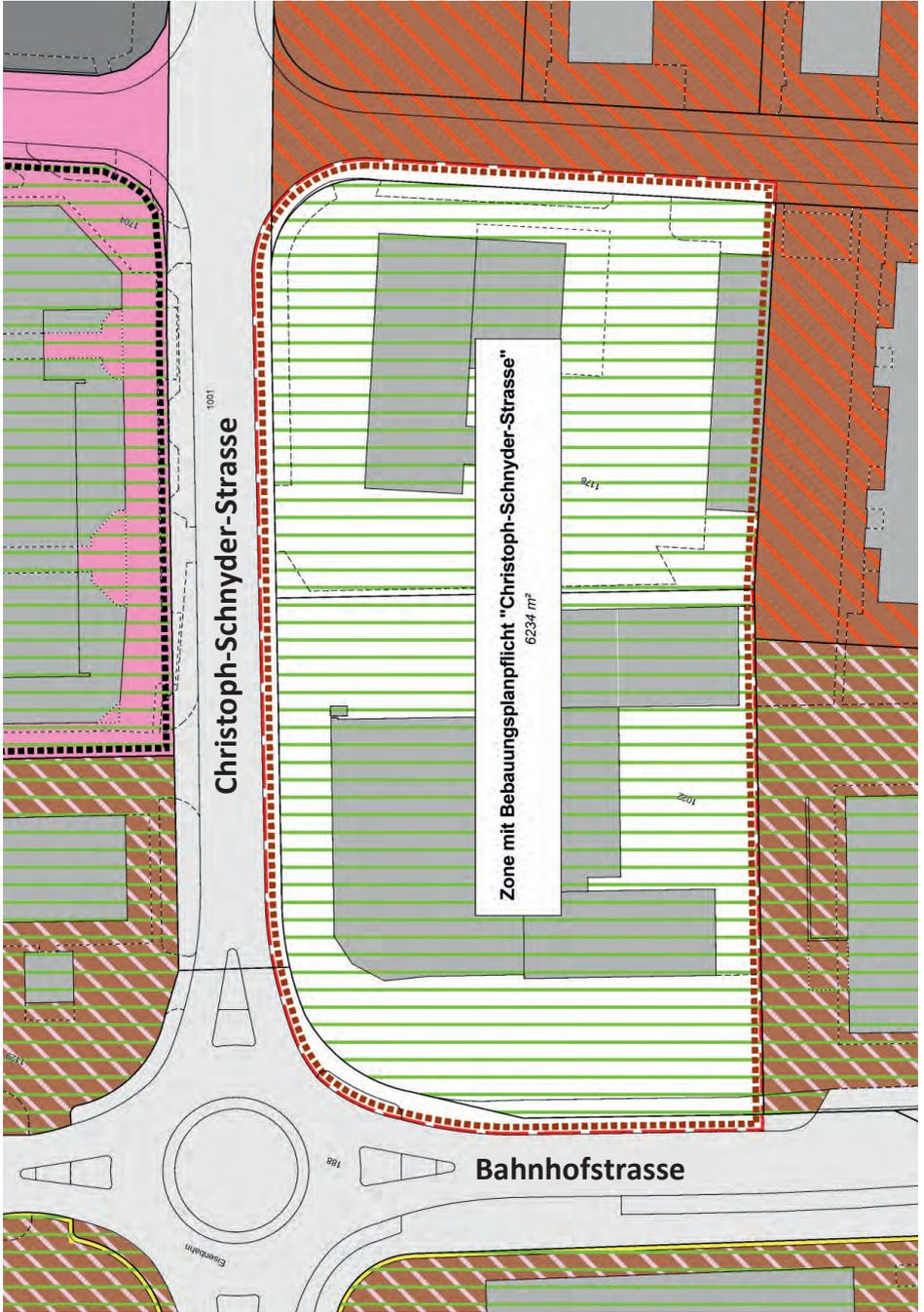
Die Luzerner Kantonalbank AG plant, mit den Bauarbeiten im Jahr 2017 zu beginnen.



3. ÄNDERUNG ZONENPLAN

Die Grundstücke Nrn. 1022 und 1178 werden von der Geschäfts- und Wohnzone I (GsW I), Zonenteil A, in eine neue «Zone mit Bebauungsplanpflicht (ZBP)» umgezont. Die überlagernde Zone E «Einkaufszentren mit Foodanteil» bleibt bestehen.

Gemäss den neuen Zonenbestimmungen werden die Grundstücke der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III zugewiesen. Der noch gültige Teilzonenplan «Lärmschutz» wird nach der Genehmigung dieser Teilrevision der Ortsplanung durch den Regierungsrat entsprechend nachzuführen sein.



4. ÄNDERUNG BAU- UND ZONENREGLEMENT (BZR)

Das Bau- und Zonenreglement wird durch den neu eingefügten Art. 38a BZR mit den Zonenbestimmungen für die «Zone mit Bebauungsplanpflicht» ergänzt. Angestrebt wird eine möglichst grosse Übereinstimmung mit den Bestimmungen gemäss Entwurf des neuen Bau- und Zonenreglements. In Artikel 23, in welchem die verschiedenen Zonen aufgezählt werden, muss die neue Zone hinzugefügt werden.

Die Änderungen sind nachfolgend aufgeführt (Änderungen in roter Schrift):

Art. 23 Zonenplan

- 1 Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt:
 - a) Bauzonen
 - S Sonderbauzone Anh. I
 - Gr Grünzone Anh. II
 - ZBP Zonen mit Bebauungsplanpflicht gemäss Art. 38a Abs. 5

Art. 38a Zonen mit Bebauungsplanpflicht (ZBP)

- 1 In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden. Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.
- 2 Für die im Zonenplan bezeichneten Zonen mit Bebauungsplan gelten die Bestimmungen gemäss Absatz 5.
- 3 Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens zu erarbeiten. Der Stadtrat kann auf ein solches Verfahren verzichten, wenn eine hohe Qualität der Bebauung anderweitig sichergestellt ist.
- 4 Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn sie:
 - a. kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
 - b. dem in Absatz 5 umschriebenen Zweck der Zonen mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.

5 Zonen mit Bebauungsplanpflicht:

Christoph-Schnyder-Strasse:

Zweck: Umstrukturierung und Nachverdichtung im Rahmen eines Gesamtkonzepts.

Nutzungsart: Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Gastgewerbebetriebe sowie zum Wohnen. Die Bauten und Anlagen sollen zur Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Stadtzentrums mit einem möglichst breiten und qualitativ guten Angebot an vielfältigen Zentrumsnutzungen beitragen. Entlang der Bahnhofstrasse und der Christoph-Schnyder-Strasse sind im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig.

Nutzungsmass, Bauweise: Hohe bauliche Dichte (Richtwert vgl. Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte), Hochhäuser bis max. 49 m.

Lärmempfindlichkeitsstufe: III

Zu beachten ist, dass weder die maximale Ausnützungsziffer noch die zulässige Anzahl Vollgeschosse definiert werden. Die abschliessende Festlegung des Nutzungsmasses ergibt sich aus dem Bebauungsplan. Der Bebauungsplan kann gemäss § 68 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen.

5. BEBAUUNGSPLAN ISEBAHN VORSTADT MITTE

Bebauungspläne (wie auch Gestaltungspläne) gehören planungsrechtlich zu den Sondernutzungsplänen, welche namentlich massgebliche Elemente einer Überbauung und das Konzept für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen festlegen sowie die im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiete ausscheiden. Sie müssen eine siedlungsgerechte, erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebiets aufzeigen und eine architektonisch hohe Qualität aufweisen. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene, der Wohnqualität und der effizienten Nutzung der Energie in besonderem Mass Rechnung zu tragen.

Mit dem Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte wird das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs «Wohn- und Geschäftshäuser Bahnhofstrasse / Christoph-Schnyder-Strasse, 6210 Sursee» planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan umfasst folgende verbindliche Bestandteile:

- Sonderbauvorschriften
- Plan «Baubereiche und weitere Festlegungen» 1:500

Die folgenden Bestandteile sind orientierenden Charakters:

- Plan «Ist-Situation und Werkleitungen» 1:500
- Projektwettbewerb «Wohn- und Geschäftshäuser Bahnhofstrasse / Christoph-Schnyder-Strasse, 6210 Sursee»; Schlusspräsentation Projekt «Dreiklang» vom 3. Juni 2015
- Planungsbericht mit Erläuterungen zum Bebauungsplan

Mit den besonderen Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften werden die Nutzungen und die Baumasse der einzelnen Baubereiche verbindlich festgelegt. Es wird auf die entsprechenden Artikel in den Sonderbauvorschriften verwiesen.

PLAN «BAUBEREICHE UND WEITERE FESTLEGUNGEN»



Legende

-  Bebauungsplanperimeter
-  Baubereich Hochbauten (mit Bezeichnung und max. Höhen)
-  Baubereich unterirdische Bauten
-  Zwangsbaulinie für Hauptfassade
-  Arkadenbaulinie
-  Freiraum Typ 1 (Fussgängerbereiche; Platzsituation mit Solitäräumen)
-  Freiraum Typ 2 (Hecken)
-  Verkehrsfläche Typ 1 (Anlieferung)
-  Verkehrsfläche Typ 2 (Fussgängerbereiche)
-  Offene Parkplätze / öffentliche Veloabstellplätze (ungefähre Lage)
-  Tiefgarageneinfahrt (ungefähre Lage)
-  Baumreihe (ungefähre Lage)

6. VERFAHREN / EINSPRACHEN

Bei der Umzonung (Geschäfts- und Wohnzone I (GsW I) in eine neue «Zone mit Bebauungsplanpflicht»), der Änderung des Bau- und Zonenreglements (Art. 23 und Art. 38a) und beim Bebauungsplan handelt es sich um planungsrechtliche Vorlagen, welche gemäss § 63 respektive § 69 PBG von der Gemeindeversammlung zu beschliessen sind.

Das BUWD hat der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung und dem Bebauungsplan gemäss § 19 PBG im Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2015 zugestimmt. Dabei wurde in der Einleitung klargestellt, dass die Teiländerungen der Planungsinstrumente die zurzeit sistierte Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudizieren dürfen. Da die Grundstücke Nrn. 1022 und 1178 in den «Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser» als «Potentialgebiet Hochhäuser» definiert sind, ist dieses Kriterium erfüllt: *«Die geplante Überbauung mit zwei Hochhäusern und einer dichten, gemischten Nutzung mit Zentrumscharakter erfüllt somit die ortsplannerischen und städtebaulichen Anforderungen an diesem Ort. Fazit: Aus übergeordneter Sicht stehen der Umzonung und der zugehörigen Ergänzung des Bau- und Zonenreglements keine gewichtigen Interessen entgegen».* Vorprüfungsbericht BUWD vom 23. Juli 2015

Zur Umzonung und der Anpassung des Bau- und Zonenreglements wurden keine Bedingungen und Auflagen gestellt.

Für den Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte soll gemäss Vorprüfungsbericht folgender Antrag der kantonalen Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) beachtet werden:

«Angesichts der geringen Kapazitätsreserven und des noch nicht bekannten Zusatzverkehrs aus der Gesamtrevision der Ortsplanung in Sursee ist auf ein optimiertes Mobilitätsverhalten zu achten. Zu diesem Zweck soll für das Bebauungsplangebiet ein Mobilitätsmanagement bzw. Mobilitätskonzept eingeführt werden.»

Die Grundeigentümerin hat sich verpflichtet, bis zur Genehmigung des Bebauungsplans das gewünschte Mobilitätskonzept zu erstellen.

Im Hinblick auf die Gemeindeversammlung ist die Grundeigentümerin bereit, an den Parteiversammlungen Fragen zum Projekt zu beantworten.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden durch die Grundeigentümerin zu bezahlende Gebühren und Steuern, eventuell auch Abgaben, anfallen.

Über die effektive Höhe ist zum heutigen Zeitpunkt keine Aussage möglich. Die Höhe allfälliger Zahlungsströme hängt insbesondere von der gesetzlichen Entwicklung und den Marktbedingungen ab. Die notwendigen Gespräche mit der LUKB laufen.

An einer Informationsveranstaltung am 31. August 2015 orientierten der Stadtrat und die beteiligten Partner über die Teilrevision der Ortsplanung, den Bebauungsplan und das geplante Projekt. Die öffentliche Planauflage fand gemäss Publikation im Luz. Kantonsblatt vom 24. August bis 22. September 2015 statt.

Während dieser öffentlichen Auflage wurden folgende drei Einsprachen fristgerecht eingereicht:

1. EA Immobilien AG, Hubelmatte 17, 6208 Oberkirch
2. Paul Huwyler, Schnydermatt 1, 6210 Sursee
3. – Trudi Arnold, Christoph-Schnyder-Strasse 1c, 6210 Sursee
– Ruth Meile, Christoph-Schnyder-Strasse 1a, 6210 Sursee
– Walter Fuchs, Christoph-Schnyder-Strasse 1b, 6210 Sursee
– Hans u. Franziska Schäfer, Christoph-Schnyder-Strasse 1a, 6210 Sursee
– Rudolf Baumann, Christoph-Schnyder-Strasse 1b, 6210 Sursee
(alle vertreten durch Rechtsanwalt Peter Möri, Frankenstrasse 18, 6002 Luzern)

Eine vom Stadtrat bestimmte Delegation führte im November 2015 Verhandlungen mit den Einsprechenden. Die Verhandlungen hatten gemäss § 62 Abs. 1 PBG zum Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen.

Die Bedenken der EA Immobilien AG und von Paul Huwyler gemäss ihren wortgleichen Einsprachen konnten geklärt werden. Die Einsprachen wurden innert gesetzter Frist zurückgezogen und können im Sinne von § 109 des Gesetzes über die Verwaltungsrechtspflege als erledigt erklärt werden.

Die dritte Einsprache konnte nur teilweise als erledigt erklärt werden. An den Haupteinsprechepunkten wird festgehalten.

Im Sinne von § 63 Abs. 1 PBG unterbreitet der Stadtrat den Stimmberechtigten die verbleibende Einsprache deshalb zur Beschlussfassung:

Die Einsprache richtet sich sowohl gegen die vorgesehene Teilrevision der Ortsplanung als auch gegen den Bebauungsplan.

Einsprachepunkte

1. Fehlende Koordination der Planung
2. Ungenügende Erschliessung und ungenügender Lärmschutz
3. Ungenügende Anzahl Parkplätze
4. Fehlende Kinderspielplätze
5. Übermässiger Schattenwurf
6. Fehlende Profilierung

Einsprachepunkt 1:

Fehlende Koordination der Planung

Begründung der Einsprechenden:

In Sursee läuft derzeit eine Gesamtrevision der Ortsplanung. Einzig und allein für die beiden Grundstücke Nrn. 1022 und 1178 wird bereits vorab und losgelöst von der hängigen Gesamtrevision eine Sonderregelung getroffen, welche die anderen geplanten Zonen mit Bebauungsplan präjudiziert und nicht auf die restliche Planung abgestimmt ist. Dies verstösst gegen den Grundsatz einer einheitlichen und koordinierten Planung. Mit der geplanten Zone mit Bebauungsplanpflicht wird für lediglich zwei Grundstücke eine kleine «Insel» geschaffen, die umgeben ist von Zonen, in denen nur wesentlich weniger hohe Bauten zulässig sind. Der Nachweis ist in keiner Weise erbracht, dass sich die Bauten in dieser Zone mit Bebauungsplanpflicht aufgrund ihrer Höhe überhaupt in die Umgebung eingliedern und sich einigermassen anpassen.

Erwägungen des Stadtrats:

Um dem Gebot der Rechtsbeständigkeit nachzukommen, darf die Teilrevision der Ortsplanung im Gebiet Isebahn Vorstadt Mitte dem Räumlichen Entwicklungskonzept, dem Entwurf der Gesamtrevision sowie der Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser nicht zuwiderlaufen und auch die Gesamtrevision der Ortsplanung nicht präjudizieren. Es wird daher eine Übereinstimmung mit den Bestimmungen der künftigen Zone mit Bebauungsplanpflicht bzw. zum entsprechenden Artikel im Entwurf des Bau- und Zonenreglements angestrebt.

Gemäss § 166 Abs. 2 PBG dürfen Hochhäuser nur an ortsplanerisch geeigneten Orten und nur aufgrund eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erstellt werden. Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe von mehr als 35 m ist immer ein Bebauungsplan erforderlich.

Um die ortsplanerisch geeigneten Orte zu bestimmen, erliess der Stadtrat am 24. Juni 2015 die «Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser», welche die Bestimmungen von § 166 PBG für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Sursee präzisieren und ergänzen. Der Schnittpunkt von Bahnhofstrasse und Christoph-Schnyder-Strasse wurde in der Richtlinie Hochhäuser explizit als «Potentialgebiet Hochhäuser» ausgeschieden.

Somit liegt eine gesamthafte, aufeinander abgestimmte und koordinierte Planung vor. Wie das BUWD im Vorprüfungsbericht vom 23. Juli 2015 festgestellt hat, präjudiziert die Teilrevision der Ortsplanung die Gesamtrevision nicht.

Antrag des Stadtrats:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache in diesem Punkt vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Einspruchepunkt 2:

Ungenügende Erschliessung und ungenügender Lärmschutz

Begründung der Einsprechenden:

Die Zufahrt zur unterirdischen Autoeinstellhalle soll ab der Christoph-Schnyder-Strasse erfolgen. Diese ist stark befahren, insbesondere verkehren darauf auch viele Busse und die Polizeifahrzeuge gelangen über diese Strasse zum Polizeiposten. Die Erschliessung der Autoeinstellhalle ist somit höchstproblematisch. Die Verkehrssicherheit dürfte kaum gewährleistet sein.

Die Zufahrt zur Autoeinstellhalle liegt genau gegenüber den Wohnungen der Einsprechenden. Es ist eine Erfahrungstatsache, dass solche Einfahrten zu massiven Lärm- und Abgasimmissionen auf die Nachbargrundstücke führen. Dennoch fehlen in den Unterlagen jegliche Ausführungen zu diesen Fragen. Es gibt keinerlei Angaben, ob die massgebenden Grenzwerte eingehalten werden können.

Erwägungen des Stadtrats:

Für die Erschliessung gelten die bundesrechtlichen Vorschriften. Gemäss Art. 19 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist Land erschlossen, wenn die für die betreffende Nutzung hinreichende Erschliessung besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- sowie Abwasserleitungen so nahe heranführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Im vorliegenden Fall sind die Voraussetzungen im Sinne von Art. 19 Abs. 1 RPG erfüllt. Die Grundstücke Nrn. 1022 und 1178 sind erschlossen.

Die erforderliche Zufahrtsbewilligung wird im Rahmen der ersten Baubewilligung im Bebauungsplangebiet erteilt. Sie ist zu erteilen, wenn die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Es bleibt dem Stadtrat vorbehalten, ein Verkehrsgutachten vor Erteilung der Zufahrtsbewilligung einzufordern. Die Lage der Zufahrt ist aufgrund der geradlinig verlaufenden Christoph-Schnyder-Strasse und in der Mitte zwischen den Verkehrsknoten Kreisel Isebahn und Verzweigung Schnydermatt / Kyburgerstrasse richtig gewählt. Da im Bebauungsplan der Ort der Tiefgarageneinfahrt mit «ungefähre Lage» bezeichnet wird, bleiben Optimierungen des definitiven Standorts im Rahmen des Baugesuchs möglich. Bezüglich Lärmschutz soll mit dem Baugesuch aufgezeigt werden, dass die Anforderungen der Eidgenössischen Lärmschutzverordnung (LSV) erfüllt werden können. Emissionsbegrenzungen bei neuen ortsfesten Anlagen im Sinne von Art. 7 LSV bleiben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorbehalten. Von der zuständigen kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) wurden im Rahmen der kantonalen Vorprüfung keine weiteren Auflagen formuliert.

Antrag des Stadtrats:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache in diesem Punkt vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Einsprachepunkt 3:

Ungenügende Anzahl Parkplätze

Begründung der Einsprechenden:

Gemäss Art. 11 des Bau- und Zonenreglements (BZR) sind bei Bauten genügend Abstellflächen für Fahrzeuge auf privatem Grund zu erstellen. Für die Berechnung der erforderlichen Parkplatzzahl ist Anhang III zum BZR massgebend.

Angesicht der Tatsache, dass gut 100 Wohnungen erstellt werden sollen und allein die LUKB rund 200 Angestellte am Sitz in Sursee beschäftigt, reichen die projektierten 181 unterirdischen Parkplätze offensichtlich nicht aus. Berücksichtigt werden müssen zudem auch noch der Parkplatzbedarf für die beträchtlichen Ladenflächen und das geplante Restaurant.

Es ist nur ein frommer Wunsch, davon auszugehen, dass es gelingt, die Angestellten zu motivieren, den öffentlichen Verkehr zu benützen. Die Realität zeigt, dass die Angestellten weiterhin mit dem privaten Auto zur Arbeit kommen werden. Auch von daher ist eine Reduktion der gesetzlich erforderlichen Parkplatzzahl nicht zulässig.

Erwägungen des Stadtrats:

Das Verkehrsnetz in Sursee ist zeitweise belastet und zusätzliche Autoabstellplätze generieren zusätzlichen Verkehr. Gemäss Stellungnahme der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) vom 29. Juni 2015 im Rahmen der Vorprüfung hat die LUKB bis zur Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung und des Bebauungsplans durch den Regierungsrat ein Mobilitätskonzept einzureichen und ein Mobilitätsmanagement einzuführen. Die Anzahl Parkplätze berücksichtigt die sehr gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr. Gemäss VSS-Norm 640 281 ergibt sich ein Bedarf von 288 Parkplätzen (Richtwert, ohne Reduktion). Die vorgeschlagene Parkplatzanzahl entspricht damit rund 60 % dieses Wertes oder etwa einem Standorttyp B-C gemäss Norm. Die Analyse der Bauherrschaft hat ergeben, dass die geplante Anzahl Parkplätze dem Bedarf an diesem Standort entspricht. Die Anzahl Parkplätze wird von der Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) als zweckmässig beurteilt.

Der Stadtrat kann gemäss Art. 11 Abs. 5 BZR nach Massgabe des kantonalen Strassengesetzes das Ausmass der Abstell- und Verkehrsflächen herabsetzen, sie auf mehrere Grundstücke aufteilen oder deren Erstellung ganz untersagen. Somit sind auch mit dem heute geltenden Bau- und Zonenreglement die gesetzlichen Grundlagen für eine Reduktion auf 181 Parkplätze vorhanden.

Antrag des Stadtrats:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache in diesem Punkt vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Einspruchepunkt 4:

Fehlende Kinderspielplätze

Begründung der Einsprechenden:

Gemäss Art. 9 BZR sind für Wohnbauten und Überbauungen mit sechs oder mehr Wohnungen Spielplätze und Freizeitanlagen im Sinne des PBG zu erstellen. Ihre flächenmässige Ausdehnung hat mindestens 15 % der anrechenbaren Geschossflächen der Wohnungen zu betragen. Vorliegend sind gut 100 Wohnungen geplant. Somit müssen Spielplätze und Freizeitanlagen in beträchtlicher Grösse ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan sieht jedoch keine Spielplätze vor. Es ist lediglich festgehalten, dass solche Flächen wenn möglich im Freiraum Typ 2 (Hecken) zu erstellen seien. Es ist bereits im Bebauungsplan der Nachweis zu erbringen, dass die erforderlichen Spiel- und Freizeitanlagen in genügendem Umfang erstellt werden.

Da das Areal genügend gross ist, müssen die Flächen zwingend erstellt werden. Im Weiteren ist nicht klar, ob die Flächen genügend besonnt sind. Zu erwähnen sind auch potenzielle Konflikte mit dem Verkehr.

Erwägungen des Stadtrats:

Gemäss Art. 22 Abs. 3 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan ist die erforderliche Spielplatzfläche (gemischt für alle Altersstufen) nach Möglichkeit vollständig im Freiraum Typ 2 (Hecken) zu erstellen. Der Flächennachweis inkl. Anteile für verschiedene Altersstufen ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

Die Vorgaben gemäss § 158 Abs. 1 PBG bezüglich der Lage des Spielplatzes und der Freizeitanlagen sind mit dem gewählten Standort im Freiraum Typ 2 (Hecken) erfüllt. Die Fläche liegt abseits des Verkehrs und wird gemäss 2-Stunden-Schatten von den geplanten Hochhäusern lediglich in den Morgenstunden beschattet.

Ersatzabgaben im Fall einer Nicht- oder teilweisen Erstellung der erforderlichen Spielplätze und anderen Freizeitanlagen im Sinne von Art. 9 Abs. 3 und 4 BZR in Verbindung mit § 159 PBG bleiben im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens vorbehalten.

Antrag des Stadtrats:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache in diesem Punkt vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Einspruchepunkt 5:

Übermässiger Schattenwurf

Begründung der Einsprechenden:

Die Frage, ob die beiden Hochhäuser einen übermässigen Schattenwurf auf die Grundstücke der Einsprechenden zur Folge haben, ist ungeklärt. Das im Planungsbericht enthaltene Schattendiagramm ist nicht schlüssig und nicht nachvollziehbar. Es handelt sich lediglich um ein Zwei-Stunden-Diagramm, das weder den ganzen massgebenden Zeitraum noch die Jahreszeiten abdeckt. Darauf kann nicht abgestellt werden.

Erwägungen des Stadtrats:

Gemäss § 166 Abs. 3 PBG ist die Baubewilligung für ein Hochhaus an erhöhte Anforderungen gebunden. Unter anderem sind die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen. Mangels einer Präzisierung auf kantonaler Gesetzesebene wird in der Rechtspraxis (vgl. Hochhauskonzept der Stadt Luzern) die Regelung des 2-Stunden-Schattens angewendet.

Dabei wird untersucht, ob an einem mittleren Wintertag (7. Februar) das bewohnte oder in Wohnzonen liegende Nachbargebäude eines Hochhauses nicht länger als zwei Stunden dauernder Beschattung ausgesetzt ist. Dabei besteht gemäss gängiger Gerichtspraxis keine Beeinträchtigung, wenn ein nach gültiger Bau- und Zonenordnung erstelltes Referenzobjekt keine geringere Beschattung nach sich zieht.

Der Beschattungssituation wurde im Rahmen der Jurierung des Projektwettbewerbs eine hohe Gewichtung beigemessen. Nicht zuletzt aufgrund des geringeren Schattenwurfs auf das Grundstück der Einsprechenden (im Vergleich zu anderen Projektideen) fiel die Wahl auf das Siegerprojekt «Dreiklang». Wie aus dem im Planungsbericht abgebildeten Schattendiagramm ersichtlich ist, liess sich trotz gebührender Berücksichtigung der umliegenden Bebauung nicht verhindern, dass der 2-Stunden-Schatten für das im Baubereich B2 geplante Hochhaus teilweise auf das von den Einsprechenden bewohnte Nachbargebäude fällt. Somit ist das Wohnhaus der Einsprechenden an einem mittleren Wintertag länger als zwei Stunden einer dauernden Beschattung ausgesetzt.

SCHATTENDIAGRAMM GEMÄSS SIEGERPROJEKT

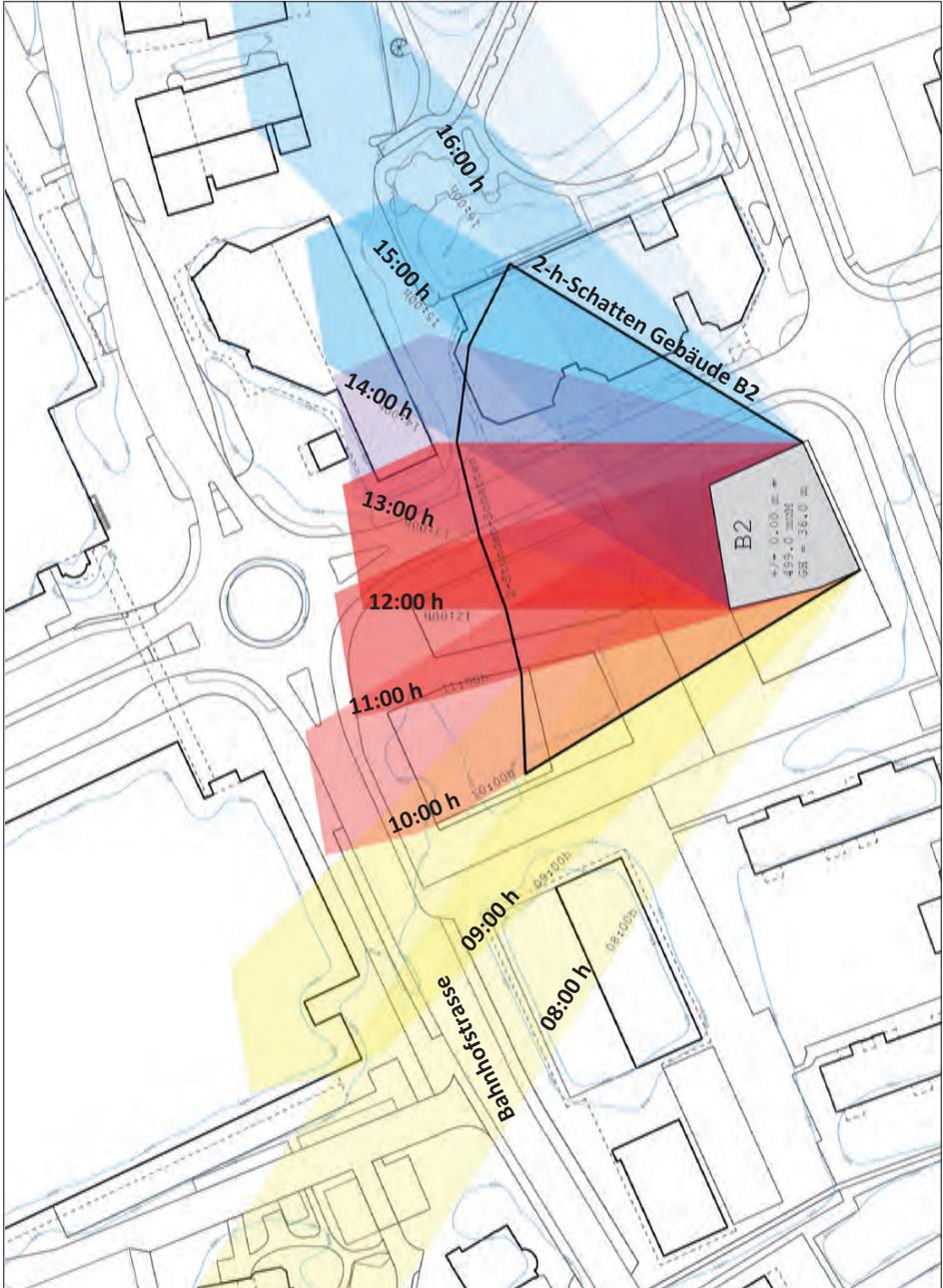


Abbildung Schattenwurf Neubau Christoph-Schnyder-Strasse 2 (Denner) per 7. Februar

Wie aus dem nachfolgenden Schattendiagramm für ein hypothetisches Gebäude entnommen werden kann, könnte diese Überschreitung der dauernden Beschattung auch infolge eines Gebäudes resultieren, welches die heute geltende Bau- und Zonenordnung einhält.

Gemäss Art. 31 Abs. 4 des aktuell gültigen BZR sind in der Geschäfts- und Wohnzone I (GsW I), Zonenteil A, höchstens sechs Vollgeschosse gestattet. Das bestehende Gebäude auf Grundstück Nr. 1178 weist hingegen sieben Vollgeschosse sowie eine Dachterrassenaufbaute auf. Im Sinne von Art. 31 Abs. 5 BZR ist die bestehende Geschoszahl auch für Ersatzbauten gewährleistet, wo bestehende Gebäude mehr als die zonengemässe Geschoszahl aufweisen.

Mit dem nachfolgenden Schattendiagramm wird aufgezeigt, dass dieses hypothetische Gebäude ungefähr die gleiche Beschattung des von den Einsprechenden bewohnten Wohnhauses bewirkt, wie das im Baubereich B2 geplante Hochhaus. Lediglich 9 m² Fläche sind mehrbelastet, wobei diese Mehrfläche aufgrund der Terrassierung des benachbarten Wohnhauses effektiv wesentlich geringer ist oder sogar vollumfänglich wegfällt.

SCHATTENDIAGRAMM EINER REGELKONFORMEN ERSATZBAUTE

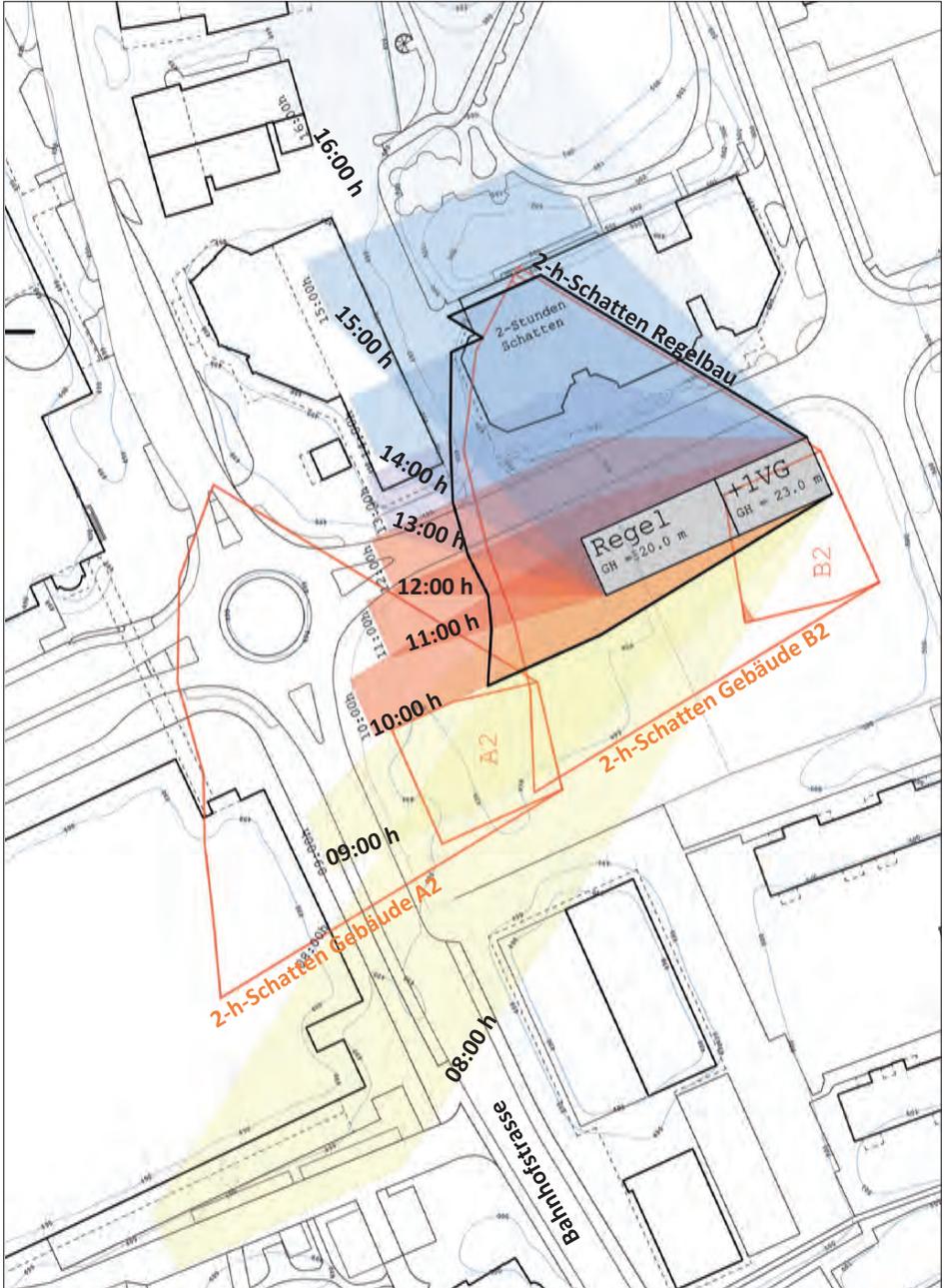


Abbildung eines hypothetisch möglichen Baukörpers aufgrund der aktuell geltenden Zonenplanbestimmungen

Im Sinne der Rechtspraxis kann damit festgehalten werden, dass sich mit dem Bebauungsplan respektive dem späteren Projekt keine wesentliche Beeinträchtigung der Liegenschaft der Einsprechenden ergibt. Im Sinne einer zweckmässigen und haushälterischen Nutzung des Bodens gemäss Art. 75 der Bundesverfassung und § 39 PBG ist eine Verdichtung dieser zentral gelegenen und gut erschlossenen Grundstücke im Sinne des Stadtrats. Unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen wird die Beeinträchtigung durch das geplante Hochhaus als verhältnismässig angesehen.

Antrag des Stadtrats:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache in diesem Punkt vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

Einsprachepunkt 6:

Fehlende Profilierung

Begründung der Einsprechenden:

Auch wenn das PBG bei Bebauungsplänen nicht explizit eine Profilierung vorschreibt, ist es unerlässlich, dass gerade bei Bebauungsplänen mit Hochhäusern wenigstens die maximale Höhe der Gebäude markiert bzw. profiliert wird. Nur so können sich die Anwohner überhaupt ein Bild machen, was geplant ist. Selbstredend geht es nicht um eine vollständige Aussteckung wie bei einem Baugesuch. Es müsste jedoch, z. B. durch eine einfache Konstruktion mit Stangen, sichtbar gemacht werden, wie hoch die geplanten Bauten sein werden. Damit kann verhindert werden, dass die Anwohner über die Folgen der Planung getäuscht werden.

Erwägungen des Stadtrats:

Gemäss § 8 Abs. 3 der Planungs- und Bauverordnung kann die Gemeinde verlangen, dass exponierte, die Aussicht erheblich beschränkende, anderweitig dominierende oder an Grundstücke Dritter angrenzende Bauten und Anlagen (bereits auf Stufe Sondernutzungsplan) ausgesteckt werden.

Der Stadtrat hat beschlossen, dass die Höhen beider Hochhäuser anzuzeigen sind. Dazu ist bis spätestens drei Wochen vor der Gemeindeversammlung mindestens eine Gebäudeecke pro Hochhaus korrekt auszustecken.

Antrag des Stadtrats:

Der Stadtrat beantragt Ihnen, die Einsprache in diesem Punkt abzulehnen bzw. als erledigt zu erklären, soweit darauf eingetreten wird.

7. SCHLUSSABSTIMMUNG

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit der Teilrevision der Ortsplanung und dem Erlass des Bebauungsplans Isebahn Vorstadt Mitte eine städtebaulich durchdachte Lösung im Sinne des Projektwettbewerbs möglich wird. Die gewünschte massvolle Verdichtung unter der Zielsetzung einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung nach innen kann anschliessend an die Genehmigung mit dem vorliegenden Richtprojekt umgesetzt werden.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Umzonung der Grundstücke Nrn. 1022 und 1178, beide Grundbuch Sursee, von der Geschäfts- und Wohnzone GsW in die Zone mit Bebauungsplanpflicht zuzustimmen.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, der Anpassung des Bau- und Zonenreglements (Art. 23 und 38a) zuzustimmen.

Der Stadtrat beantragt Ihnen, dem Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte, Grundstücke Nrn. 1022 und 1178, beide Grundbuch Sursee, zuzustimmen.

8. GENEHMIGUNG REGIERUNGSRAT DES KANTONS LUZERN

Die von den Stimmberechtigten an der Gemeindeversammlung beschlossene Teilrevision der Ortsplanung und der Bebauungsplan Isebahn Vorstadt Mitte werden gemäss § 17 Abs. 2 und § 64 PBG durch den Stadtrat dem Regierungsrat des Kantons Luzern zur Genehmigung eingereicht.

Sursee, 16. Dezember 2015

Beat Leu
Stadtpräsident

Godi Marbach
Stadtschreiber

Immer aktuell und informativ:

www.sursee.ch

