

Botschaft und Einladung

**Einladung zur ausserordentlichen
Gemeindeversammlung vom
Montag, 18. März 2019, 19.00 Uhr und
Dienstag, 19. März 2019, 19.00 Uhr
Stadthalle Sursee**

Gesamtrevision Ortsplanung

Botschaft

INFORMATIONSVORANSTALTUNG:
MONTAG, 18. FEBRUAR 2019, 19.30 UHR
IM RATHAUS SURSEE, TUCHLAUBE

VORWORT DES STADTRATS

Geschätzte Surseerinnen und Surseer Geschätzte Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Der Stadtrat freut sich, Sie zur **Gemeindeversammlung über die Gesamtrevision der Ortsplanung in der Stadhalle Sursee** am

– **Montag, 18. März 2019, 19.00 Uhr**

– **Dienstag, 19. März 2019, 19.00 Uhr**

sowie zur vorgängigen **Orientierungsveranstaltung im Rathaus Sursee** am

– **Montag, 18. Februar 2019, 19.30 Uhr**

einladen zu dürfen.

Der Stadtrat hat sich mit der vorliegenden Totalrevision der Ortsplanung zum Ziel gesetzt, dass sich die Stadt Sursee in den kommenden Jahren qualitativ und angemessen weiterentwickeln kann, ohne dabei ihre Attraktivität und Identität zu verlieren.

Der Beschluss über die Gesamtrevision der Ortsplanung ist für die Zukunft unserer Stadt wegweisend. Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, im Rahmen der Gemeindeversammlung über die zukünftige Entwicklung der Stadt Sursee mitzuentcheiden. In der vorliegenden Botschaft finden Sie ausführliche Informationen zur Vorlage.

Der Stadtrat ist überzeugt, dass mit dem vorliegenden Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement unter Einbezug der Bevölkerung eine Planung erarbeitet wurde, welche eine sinnvolle räumliche Entwicklung der Stadt Sursee sicherstellt. Die Planung schafft einerseits die Voraussetzungen für das angestrebte und vom Kanton vorgesehene Wachstum im zweiten Zentrum des Kantons Luzern und stellt gleichzeitig eine hohe Siedlungs- und Freiraumqualität für verschiedene Anspruchsgruppen sicher.

Die revidierte Ortsplanung ist aus Sicht des Stadtrates ausgewogen. Sie wurde im intensiven Austausch mit verschiedenen Interessengruppen erarbeitet und stellt eine wichtige Grundlage für die nächsten Jahre dar, an welcher weitergearbeitet und auf welcher aufgebaut werden kann.

Dass die Planungsarbeiten komplex und umfangreich waren und mehrere Jahre in Anspruch nahmen, ist hinreichend bekannt. Dies ist in erster Linie darauf zurückzuführen, dass sich während des Planungsprozesses die übergeordneten Gesetzgebungen auf eidgenössischer und kantonaler Ebene verändert haben.

Die Ortsplanungsrevision betrifft die Interessen fast aller Surseerinnen und Surseer. Entsprechend rege war die Beteiligung im Erarbeitungsprozess, sei es in Form von Eingaben im Rahmen der Mitwirkungen, aber auch in Form von Einsprachen im Rahmen der beiden öffentlichen Planaufgaben.

Um alle Einsprachen behandeln und die erwarteten Wortmeldungen und Anträge zeitlich bewältigen zu können, hat der Stadtrat zwei Abende für die Gemeindeversammlung reserviert. Am ersten Abend erfolgt die Behandlung des Zonenplans, am zweiten Abend jene des Bau- und Zonenreglements sowie die Beschlussfassung zur Ortsplanungsrevision insgesamt.

Für Informationen zum Ablauf an der Gemeindeversammlung wird am Montag, 18. Februar 2019 um 19.30 Uhr in der Tuchlaube des Rathauses eine separate Orientierungsveranstaltung durchgeführt. An diesem Abend werden keine inhaltlichen Themen behandelt.

Entscheid für die Zukunft mittragen

Die Gesamtrevision der Ortsplanung ist für die Stadt Sursee von wegweisender Bedeutung. So laden wir Sie ein, an der Gemeindeversammlung vom Montag, 18. März 2019 und Dienstag, 19. März 2019, beginnend jeweils um 19.00 Uhr teilzunehmen und mitzuentscheiden. Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme und danken Ihnen für die Mitwirkung.

9. Januar 2019

Stadtrat Sursee

DIE NEUE ORTSPLANUNG SURSEE – DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Wieso eine Gesamtrevision der Ortsplanung?

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung der Stadt Sursee wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. August 2000 beschlossen und vom Regierungsrat im Jahr 2001 genehmigt. Das Bau- und Zonenreglement wurde dabei lediglich angepasst, es stammt ursprünglich aus dem Jahr 1989. Seither erfuhr die Bau- und Zonenordnung zahlreiche Änderungen und Ergänzungen, was zur Folge hatte, dass die Planungsinstrumente von Jahr zu Jahr unübersichtlicher erscheinen. Zusätzlich erfordern diverse Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene (eidg. Raumplanungsgesetz, kant. Planungs- und Baugesetz), dass die Bau- und Zonenordnung grundlegend angepasst werden musste.

Die vorliegende Totalrevision der Ortsplanung von Sursee ist fundiert und sichert der Stadt als Regionalzentrum eine zielgerichtete Einwohner- und Arbeitsplatzentwicklung in den nächsten Jahren. Die Entwicklung erfolgt bewusst nach innen ohne Kulturlandverlust, das heisst durch Umnutzungen und Nachverdichtungen im bereits bebauten Gebiet. Die Ortsplanungsrevision wurde über mehrere Jahre in verschiedenen Etappen erarbeitet. Der Einbezug der Bevölkerung und wichtigen Interessengruppen war dem Stadtrat während der ganzen Erarbeitungsphase ein grosses Anliegen.

Erarbeitung in mehreren Etappen

Im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK), das von 2012 – 2014 erarbeitet wurde, sind die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten formuliert. Es dient dem Stadtrat als behördenverbindliche strategische Grundlage für alle Folgeplanungen.

In einer zweiten Phase wurden die kurz- bis mittelfristigen Planungsabsichten aus dem REK in den Entwürfen des Zonenplans und des Bau- und Zonenreglements umgesetzt. Der Stadtrat ist der Meinung, dass mit den vorliegenden Entwürfen die notwendigen Grundlagen geschaffen werden, um die angestrebten Ziele zu erreichen.

Die räumliche Entwicklung ist eine rollende Planung. Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung ist eine wichtige Grundlage für die weitere Stärkung von Sursee geschaffen worden. Gebietsweise werden nach der vorliegenden Ortsplanungsrevision Folgeplanungen wie Bebauungspläne oder Gestaltungspläne das konkrete Nutzungsmass im Detail regeln. Anwohner und Betroffene haben im Rahmen dieser Folgeplanungen die Möglichkeit, sich zu den Planungen zu äussern. Über grössere Planungen, für die Bebauungspläne erarbeitet werden, können die Stimmberechtigten wiederum abstimmen.

Stärkung des Regionalzentrums Sursee

Die Planung ist auf die Räumliche Entwicklungsstrategie Sursee-Mittelland abgestimmt und entspricht der Stossrichtung des kantonalen Richtplans. Die Stadt sieht aufgrund der guten Voraussetzungen am Standort Sursee in den nächsten rund 20 Jahren ein Bevölkerungswachstum von rund 20 % vor, also rund einem Prozent pro Jahr. Dieses Wachstum wurde bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept postuliert und wird auch im Mitwirkungsverfahren von einem grossen Teil der Bevölkerung mitgetragen. Zudem steht das prognostizierte Wachstum im Einklang mit dem erwarteten Bevölkerungsszenario gemäss der Luzerner Statistik LUSTAT.

Neben der Förderung des Wohnungsbaus soll Sursee weiterhin ein attraktives Zentrum für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Einkauf und Begegnung bleiben. Mit dem Zonenplan und dem Bau- und Zonenreglement werden die entsprechenden Voraussetzungen gewahrt und wo nötig geschaffen.

Siedlungsentwicklung durch Umstrukturierung

Das angestrebte Wachstum kann ohne Einzonungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets und ohne Kulturlandverlust bewältigt werden. Ein beträchtlicher Teil des Wachstums wird durch die Entwicklung von Umstrukturierungsgebieten entlang der Achse

Bahnhofplatz-Industriestrasse-Zeughausstrasse sowie durch Nachverdichtungen im Quartier Eisenbahn-Vorstadt erfolgen. In den klassischen Wohnquartieren Neufeld und Mariazell werden unter Berücksichtigung bestehender Quartierstrukturen massvolle Nachverdichtungen ermöglicht.

Dichtere Nutzungen im Siedlungsgebiet erfordern attraktive Freiräume für die Naherholung. Der Stadtrat erarbeitet deshalb ein Grün- und Freiraumkonzept für die öffentlichen und halböffentlichen Grün- und Freiräume. In diesem Konzept sollen die wichtigen Räume bezeichnet sowie die Massnahmen zu deren Aufwertung und Vernetzung definiert werden.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Die Bautätigkeit erfordert eine gute Abstimmung mit der Verkehrsplanung. Die Bewältigung des Verkehrs beschränkt sich dabei nicht nur auf die Stadt Sursee, sondern ist eine regionale Herausforderung. Daher wurde die Verkehrsplanung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) mit der Erarbeitung eines gemeinsamen Konzepts regional angegangen, was den kantonalen Vorgaben entspricht. Das von den SurseePlus-Gemeinden (Knutwil, Geuensee, Oberkirch, Mauensee, Schenkon und Sursee) verabschiedete MIV-Konzept berücksichtigt die erwartete bauliche Entwicklung. Es zeigt auf, wie der motorisierte Verkehr organisiert werden kann, um das Verkehrsaufkommen stadtverträglich zu bewältigen und die Erschliessung der bestehenden Nutzungen zu gewährleisten.

Ein erster Entwurf eines städtischen Parkplatzreglements wurde der Bevölkerung im Rahmen der Erstauflage der Ortsplanung im Jahre 2017 zur Information unterbreitet. Aufgrund der kritischen Rückmeldungen hat der Stadtrat entschieden, die Weiterbearbeitung des Reglementes zurückzustellen und erst nach der Verabschiedung der Ortsplanungsrevision weiter zu behandeln. Geplant ist, die Frage der Parkplatzregulierung in Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden regional anzugehen. Ein entsprechendes Parkplatzreglement soll den Stimmberechtigten zu einem späteren Zeitpunkt unterbreitet werden.

Für den Veloverkehr wurde mit der Velonetzplanung ebenfalls eine planerische Grundlage erarbeitet. Sie hat die gemeindeübergreifende Förderung und die bessere Nutzung des Potenzials zum Ziel und scheidet entsprechende Massnahmen aus.

Preisgünstiger Wohnungsbau

Die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wird mit der Bezeichnung eines Areals im Quartier Neufeld für den preisgünstigen Wohnraum und daneben mit einem Anreizsystem gefördert. Für das Areal Neufeld, welches sich im Eigentum der Stadt Sursee befindet, wurde ein Bebauungs-Richtplan erarbeitet. Dieser ermöglicht den Anwohnern und der Bevölkerung, sich ein verlässliches Bild der geplanten späteren Überbauung zu machen.

Mit Nutzungsboni im Bau- und Zonenreglement wird dafür gesorgt, dass auch private Grundeigentümer einen Anreiz haben, auf einem Teil ihrer Grundstücke preisgünstigen Wohnraum zu realisieren. Mit diesen Massnahmen setzt der Stadtrat den Auftrag aus dem Gegenvorschlag zur Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» aus dem Jahr 2013 um.

Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen

Die Planänderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision führen bei einer Vielzahl von Grundstücken zu einem Mehrwert, was sich in einem erhöhten Landpreis niederschlägt. In Gebieten mit einer Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht ist gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz 20 % dieses Mehrwertes auszugleichen und wieder für raumplanerische Massnahmen einzusetzen.

Die Stimmberechtigten der Stadt Sursee haben an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 das Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen gutgeheissen. Dieses Reglement regelt die Verfahrensschritte und stellt sicher, dass die planungsbedingten Mehrwerte korrekt und nach einheitlichen Regeln ermittelt und die Erträge aus der Mehrwertabgabe zielgerichtet und zugunsten der Siedlungs-, Wohn- und Lebensqualität in Sursee eingesetzt werden. Die Abgaben durch die Grundeigentümer werden bei einem Grundstücksverkauf oder bei der Überbauung des Grundstückes fällig.

Mitsprache der Bevölkerung

In allen Planungsschritten wurde grosser Wert auf die Mitsprachemöglichkeit der Bevölkerung und auf den Einbezug wichtiger Interessengruppen gelegt. Für den Einbezug der politischen Ortsparteien, Quartiervereinen, Verbänden, Vereinen und weiteren interessierten Bevölkerungsgruppen wurde zu Planungsbeginn eine Begleitgruppe gebildet, welche in regelmässigen Abständen über die Zwischenstände der Revision orientiert wurde und sich zu den Entwürfen äussern konnte.

Für die breite Bevölkerung wurden zwei Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Sie konnte in einem ersten Schritt zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und in der Folge zu den Planungsinstrumenten Zonenplan (ZP) und zum Bau- und Zonenreglement (BZR) Stellung beziehen und Anträge einreichen. Zu allen wichtigen Zwischenphasen fanden begleitende Informationsveranstaltungen und Sprechstunden zur Klärung von Fragen statt. Anlässlich von zwei öffentlichen Auflagen konnten Bevölkerung und Grundeigentümer ihre Einsprachemöglichkeiten wahrnehmen.

Von den Mitwirkungs- respektive Einsprachemöglichkeiten wurde rege Gebrauch gemacht. Die Anliegen wurden ernst genommen und die Planung wiederholt in mehreren Punkten angepasst. Aufgrund unterschiedlicher Interessen wurden jedoch auch widersprüchliche Anliegen vorgetragen, so dass nicht alle Wünsche berücksichtigt werden konnten.

Empfehlung des Stadtrates

Der Stadtrat erachtet das Ergebnis der Ortsplanungsrevision als ausgewogen und empfiehlt den Stimmberechtigten, der vorliegenden Gesamtrevision der Ortsplanung zuzustimmen.

AKTENAUFLAGE

Die Unterlagen zur Gesamtrevision der Ortsplanung sowie weitere orientierende Unterlagen können bei der Stadtverwaltung während den ordentlichen Öffnungszeiten und unter www.sursee.ch eingesehen werden. Folgende Akten liegen bei der Stadtverwaltung zur Einsichtnahme auf:

Unterlagen für die Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung

Gegenstand der Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung sind:

- Zonenplan Nord 1:2000 und Zonenplan Süd 1:2000 (gemeinsame Beschlussfassung)
- Bau- und Zonenreglement (BZR)

Weitere, orientierende Unterlagen

Folgende weitere Unterlagen können auf der Stadtverwaltung und unter www.sursee.ch eingesehen werden:

- Zonenplan im Format A3
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten 1:5000
- Nachgeführter Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser
- Verordnung zum preisgünstigen Wohnungsbau
- Lärmbericht zur Nutzungsplanung
- Risikobericht
- Mitwirkungsbericht
- Vorprüfungsbericht des kantonalen Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements BUWD
- Räumliches Entwicklungskonzept (REK), Stand 2016
- Konzept Motorisierter Individualverkehr (MIV)
- Velonetzplanung
- Richtplan Altstadt
- Bebauungsrichtplan Neufeld Süd Richtplan
- Bebauungsrichtplan Neufeld Süd Richtplantext
- Botschaft zur 1. öffentlichen Auflage vom 23.01. – 21.02.2017
- Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage vom 19.02. – 20.03.2018
- Geltende Ortsplanung (Zonenplan, BZR)

Stimmberechtigung

An der Gemeindeversammlung stimmberechtigt ist, wer das 18. Altersjahr vollendet hat, nicht wegen dauernder Urteilsunfähigkeit unter umfassender Beistandschaft steht oder durch eine vorsorgebeauftragte Person vertreten wird und seit mindestens 5 Tagen vor der Gemeindeversammlung seinen politischen Wohnsitz in der Stadt Sursee begründet hat. Nicht Stimmberechtigte können der Versammlung als Gäste auf separat zugewiesenen Plätzen folgen.

Die stimmberechtigten Gemeindeangehörigen können das Stimmregister auf der Stadtkanzlei einsehen. Sie können vom Stimmregisterführer Auskunft verlangen, ob sie im Stimmregister eingetragen sind. Stimmrechtsgesuche und Stimmrechtsentscheide richten sich nach § 12 des Stimmrechtsgesetzes.

TRAKTANDEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

1. Gesamtrevision Ortsplanung

18. März 2019:

- 1.1 Einleitung
- 1.2 Allgemeine Stellungnahmen
- 1.3 Abklärung Eintreten
- 1.4 Orientierung über die Gesamtrevision Ortsplanung und den Zonenplan
- 1.5 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan
- 1.6 Fragen und Anträge zum Zonenplan

19. März 2019:

- 1.7 Zusammenfassung der Ergebnisse des Vortags
- 1.8 Orientierung über das Bau- und Zonenreglement
- 1.9 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement
- 1.10 Fragen und Anträge zum Bau- und Zonenreglement
- 1.11 Schlussabstimmung über die Gesamtrevision Ortsplanung mit Zonenplan und Bau- und Zonenreglement
- 1.12 Orientierung über das weitere Vorgehen

2. Umfrage

3. Verschiedenes

INHALTSVERZEICHNIS DER BOTSCHAFT

1. Bisheriges Planungsverfahren	11
1.1 Organisation und zeitlicher Ablauf	11
1.2 Mitwirkung	12
1.3 Kantonale Vorprüfung	12
1.4 Öffentliche Auflagen und Einspracheverfahren	12
2. Ergebnisse der Ortsplanungsrevision	14
2.1 Ausgangslage	14
2.2 Planerische Herausforderungen	14
2.3 Vorgehen: Revision in 2 Phasen	15
2.4 Bevölkerungsentwicklung und Bauzonenkapazität	15
2.5 Wichtigste Änderungen im Zonenplan	17
2.6 Wichtigste Änderungen im Bau- und Zonenreglement	19
3. Orientierung über die Änderungen nach der 2. öffentlichen Auflage	22
3.1 Unwesentliche Änderungen am Zonenplan	22
3.2 Unwesentliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement	24
3.3 Wesentliche Änderung am Zonenplan im Bereich «Bahnanschluss Allmendstrasse» mit separater öffentlicher Auflage	27
4. Behandlung des Zonenplans	27
4.1 Ausgangslage und Vorgehen	27
4.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen	27
4.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan	28
4.4 Detailberatung des Zonenplans	57
5. Behandlung des Bau- und Zonenreglements	58
5.1 Ausgangslage und Vorgehen	58
5.2 Hinweise zur Behandlung der Einsprachen	58
5.3 Behandlung der nicht gütlich erledigten Einsprachen	59
5.4 Detailberatung des Bau- und Zonenreglements	92
6. Schlussabstimmung über die Gesamtrevision Ortsplanung	92
7. Weiteres Vorgehen	92
Anhang: Das neue Bau- und Zonenreglement	93
Beilage: Zonenplan (verkleinert auf DIN A3)	

1. BISHERIGES PLANUNGSVERFAHREN

1.1 ORGANISATION UND ZEITLICHER ABLAUF

Organisation

Planungsbehörde ist der Stadtrat. Er wird in seinen Arbeiten durch die Fachkommission Ortsplanung (FKOP) unterstützt. Sie ist das vorberatende Organ in Planungsfragen und setzt sich aus Vertretern der Stadt und externen Planern zusammen. Die Bevölkerung wurde bei der Erarbeitung der Ortsplanung im Rahmen von öffentlichen Mitwirkungen in den Planungsprozess einbezogen. Ein eigens gebildetes Begleitgremium Ortsplanung (BGOP) fungiert als prozessbegleitendes Organ und besteht aus Vertretern der politischen Parteien, Verbänden, Vereinen und weiteren interessierten Bevölkerungsgruppen.

Zeitlicher Ablauf der Ortsplanungsrevision

Arbeitsschritt	Termin
Erarbeitung REK	2011 / 2012
Genehmigung REK durch Stadtrat	06.03.2013
Ausarbeitung der Planungsinstrumente (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan, weitere Unterlagen)	2013 / 2014
Verabschiedung der Ortsplanungsakten durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	Oktober 2014
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	09.12.2014 – 06.02.2015
Kantonale Vorprüfung (1. Teil)	Dezember 2014 – Februar 2015
Überarbeitung aufgrund der Mitwirkung und der Vorprüfung (1. Teil)	März – Dezember 2015
Kantonale Vorprüfung (2. Teil)	Januar – Juni 2016
1. Öffentliche Auflage	23.01. – 21.02.2017
Einspracheverhandlungen	Juni – September 2017
2. Öffentliche Auflage	19.02. – 20.03.2018
Einspracheverhandlungen	Juni 2018
Verfassen der Botschaft zuhanden der Stimmberechtigten	2. Halbjahr 2018
Orientierungsveranstaltung im Vorfeld der Gemeindeversammlung	18.02.2019
Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	18. / 19.03.2019
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

1.2 MITWIRKUNG

Nach dem Entwurf der Planungsinstrumente und der Verabschiedung durch den Stadtrat wurde die Revision der Ortsplanung der Bevölkerung von Dezember 2014 bis Februar 2015 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Es gingen rund 75 Eingaben von Surseer Einwohnern, Firmen, politischen Parteien, Quartiervereinen und Interessengruppen ein. Die Mitwirkenden reichten zahlreiche, für die weitere Planung wertvolle Vorschläge und Anregungen ein. Der Stadtrat hat alle Eingaben in einem Mitwirkungsbericht erfasst, ausgewertet und dazu Stellung genommen. Insgesamt wurde die überarbeitete Ortsplanung von einer Mehrheit der Mitwirkenden positiv bewertet. Relativ viele Mitwirkungseingaben bezogen sich auf die Themen Dichte (zu tiefe / zu hohe Überbauungsziffer, zulässige Höhen zu tief oder zu hoch, Befürchtungen vor Mehrverkehr oder Verlust von Grün- und Freiflächen). Diverse Anträge kamen ausserdem zu den Themen Parkierung und preisgünstiger Wohnungsbau. Die Planungsinstrumente wurden nach der Mitwirkung in diversen Punkten angepasst: So wurde beispielsweise das Verdichtungspotenzial reduziert und für Bebauungs- und Gestaltungsplangebiete wurden Vorgaben zur Etappierung ergänzt.

1.3 KANTONALE VORPRÜFUNG

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung wurden die Unterlagen zur Revision der Ortsplanung dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) Ende 2014 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der Kanton hat die Planung in zwei Etappen vorgeprüft und sich Mitte 2016 mit dem abschliessenden Vorprüfungsbericht zu den bereinigten Entwürfen der Planungsinstrumente geäussert: So wird die Entwicklungsstrategie Sursees «nachdrücklich unterstützt». Die Entwicklungsstrategie nach innen sei «folgerichtig und konsequent». Die neue Zonenzuteilung basiere insgesamt auf sorgfältigen städtebaulichen Bestandes- und Entwicklungsanalysen und sei von hoher fachlicher Qualität. Aus übergeordneter Sicht könne dem Zonenplan im Wesentlichen zugestimmt werden. Die Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung sind in der Botschaft zur 1. Öffentlichen Auflage und im Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung ausführlich beschrieben.

1.4 ÖFFENTLICHE AUFLAGEN UND EINSPRACHEVERFAHREN

Erste öffentliche Auflage

Die revidierte Ortsplanung wurde vom 23. Januar bis 21. Februar 2017 öffentlich aufgelegt. Zur Auflage mit Einsprachemöglichkeit gelangten der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement. Diverse weitere Unterlagen zur Planung lagen orientierend auf. Dazu gehörte insbesondere auch der Entwurf eines Parkplatzreglements, zu welchem Stellung genommen werden konnte.

Einsprachen und Eingaben zur ersten öffentlichen Auflage

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage gingen insgesamt 116 Einsprachen und Eingaben gegen Inhalte des Zonenplans und/oder gegen Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements ein. Viele Einsprachen beinhalteten auch Meinungsäusserungen zu teilweise unterschiedlichen Themen im Sinne von Anträgen. Mehrere Eingaben betrafen insbesondere auch den Entwurf des Parkplatzreglements.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Der Stadtrat führte mit den Einsprechenden Einspracheverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Aus Sicht des Stadtrats zweckmässige und berechtigte Anliegen, welche die Ziele der Ortsplanungsrevision nicht wesentlich in Frage stellen, wurden berücksichtigt. Wo eine Einigung mit den Einsprechenden zu Stande kam, musste in der Regel der Zonenplan und/oder das Bau- und Zonenreglement angepasst werden. Von den eingereichten Einsprachen zur 1. Auflage verbleiben noch 35 Einsprecherinnen und Einsprecher respektive Einsprachegruppierungen.

Einige weitere Anpassungen an den Planungsinstrumenten musste der Stadtrat von sich aus vornehmen, um auf zwischenzeitlich erfolgte Änderungen der Rahmenbedingungen oder auf neue Erkenntnisse zu reagieren. Die Änderungen aufgrund der 1. Auflage sind in der Botschaft zur 2. Auflage und im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ausführlich beschrieben.

Zurückstellung Parkplatzreglement

Nach Prüfung aller Eingaben zum Reglement entschied der Stadtrat, dass das geplante Parkplatzreglement erst nach der Ortsplanungsrevision beraten und der Gemeindeversammlung vorgelegt werden soll. Die Zurückstellung ermöglicht eine erneute Beratung der Inhalte und insbesondere eine Koordination mit den Nachbargemeinden Sursees, in welchen die Ortsplanungen ebenfalls revidiert werden. Ziel des Stadtrats ist eine regional abgestimmte Regelung.

Zweite öffentliche Auflage

Wo aufgrund der Einspracheverhandlungen wesentliche Änderungen erfolgten, wurde das Auflageverfahren für betroffene Dritte im Rahmen einer zweiten öffentlichen Auflage vom 19. Februar bis 20. März 2018 wiederholt.

Einsprachen und Eingaben zur zweiten öffentlichen Auflage

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage gingen insgesamt 25 Einsprachen gegen geänderte Inhalte des Zonenplans und/oder gegen geänderte Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements ein.

Ergebnisse der Einspracheverhandlungen

Der Stadtrat führte mit den Einsprechenden wiederum Einspracheverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Aufgrund der Einspracheverhandlungen wurden am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement (BZR) mehrere unwesentliche Änderungen vorgenommen. Die nach der zweiten öffentlichen Auflage vorgenommen Änderungen sind unter Ziff. 3 erläutert und in den nun zur Abstimmung gelangenden Planungsinstrumenten (Zonenplan, BZR) berücksichtigt. Mit den Einspracheverhandlungen und den vorgenommenen Änderungen am Zonenplan und am BZR (siehe Ziff. 3) konnte die Anzahl Einsprachen und Einsprachegruppierungen aus der 2. öffentlichen Auflage auf 8 reduziert werden.

Öffentliche Auflage Teilrevision «Bahnanschluss Allmendstrasse»

Nachgelagert zur öffentlichen Auflage der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde eine Teilplananpassung des Zonenplans im Bereich Allmendstrasse vorgenommen und öffentlich aufgelegt (siehe Ziff. 3.3). Das Auflageverfahren wurde separat von 22. Oktober bis 20. November 2018 durchgeführt. Es gingen keine Einsprachen gegen die Änderung ein.

Übersicht über den Stand der Einsprachen

Von den insgesamt 141 Einsprachen, die den Zonenplan und das BZR betreffen, verbleiben noch 43 unerledigte Einsprechende / Einsprachegruppierungen mit teilweise mehreren Anträgen, teilweise aber auch Anträgen zu denselben Themen, über welche die Gemeindeversammlung zu befinden hat. Die rund 25 nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan sind unter Ziff. 4 und die rund 30 nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement unter Ziff. 5 dargestellt.

2. ERGEBNISSE DER ORTSPLANUNGSREVISION

Die Bevölkerung wurde in der Botschaft zur ersten öffentlichen Auflage vom 23. Januar bis 21. Februar 2017 ausführlich über die Ergebnisse der Ortsplanungsrevision orientiert. In der Botschaft zur zweiten öffentlichen Auflage vom 19. Februar bis 20. März 2018 wurde ausführlich über die vorgenommenen Änderungen informiert. Nachfolgend werden die wichtigsten Aussagen nochmals zusammengefasst.

2.1 AUSGANGSLAGE

Ortsplanung 2000

Die heute gültige Ortsplanung der Stadt Sursee, bestehend aus Zonenplan Siedlung, Zonenplan Lärmschutz, Zonenplan Archäologie und Bau- und Zonenreglement (BZR) wurde an der Gemeindeversammlung vom 28. August 2000 beschlossen und vom Regierungsrat am 18. September 2001 genehmigt (wobei das BZR ursprünglich von 1989 stammt – es wurde mit der Ortsplanungsrevision von 2000 lediglich angepasst). Sie erfuhr seitdem zahlreiche Änderungen und Ergänzungen.

2.2 PLANERISCHE HERAUSFORDERUNGEN

Folgende planerische Herausforderungen machen eine Gesamtrevision der Ortsplanung Sursee unumgänglich:

Stärkung als regionales Zentrum

Im Kantonalen Richtplan wird Sursee als wichtigstes Regionalzentrum bezeichnet. In diesem Sinne ist der besondere Charakter der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsstandort zu etablieren und zu stärken. Mit der Revision der Ortsplanung soll für die angestrebte Entwicklung und Positionierung der Grundstein gelegt werden.

Wachstum und Siedlungsentwicklung nach innen

Aufgrund des begrenzten Siedlungsgebiets aber auch des «Gebots» zur inneren Verdichtung muss das angestrebte Wachstum im Inneren generiert werden. Dies bedingt eine aktive Förderung der Siedlungsentwicklung nach Innen (Umstrukturierungen, Umnutzungen, Nachverdichtungen etc.). In wichtigen Entwicklungsgebieten, z.B. im Raum Bahnhof und im Gebiet Münchrüti-Chlifeld, wurden Test- und Masterplanungen gestartet. Die Erkenntnisse dieser Arbeiten sollen in die Ortsplanung einfließen.

Qualitative Aufwertung von Siedlung und Landschaft

Neben dem quantitativen Wachstum ist insbesondere auch das qualitative Wachstum verstärkt zu betrachten. Dies auch im Zusammenhang mit dem Aspekt der nachhaltigen Entwicklung. Wichtige Bereiche sind: städtebauliche Gestaltung, Aufwertung der Landschaft, Naherholung, Erhaltung und Förderung von Frei- und Grünräumen im Siedlungsraum.

Planungsinstrumente entschlacken

Die Planungsinstrumente (Zonenplan, BZR, Bebauungs- und Gestaltungspläne) sollen einer kritischen Überprüfung unterzogen werden. So ist z.B. zu prüfen, wo die Vorschriften gelockert werden können, damit eine massvolle Verdichtung stattfinden kann (z.B. in Einfamilienhausquartieren).

Weiterentwicklung Altstadt

Parallel zur Nutzungsplanung sollen die baulichen Umnutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der historischen Altstadt geklärt werden. Hierzu wurde in einem ersten Arbeitsschritt ein «Richtplan Altstadt» erarbeitet.

Grenzüberschreitende Zusammenarbeit

Der Siedlungsausdehnung innerhalb des Stadtgebiets von Sursee sind räumliche Grenzen gesetzt. Es ist deshalb eine vermehrte Abstimmung und Koordination der Entwicklungen in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr zusammen mit den Nachbargemeinden anzustreben. Unter dem Begriff «Zentrum Sursee Plus» wird zusammen mit den Nachbargemeinden der Raum Sursee als Ganzes betrachtet und so eine nachhaltige Gesamtentwicklung gefördert. Wichtige gemeinsame Planungen sind die Masterplanung Bahnhofgebiet, das Konzept motorisierter Individualverkehr oder die Velonetzplanung.

Änderungen der übergeordneten Gesetzgebung

Seit der letzten Ortsplanungsrevision erfolgten diverse Änderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene. Insbesondere die Anpassungen am eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG), am Planungs- und Baugesetz (PBG) und an der Planungs- und Bauverordnung (PBV) des Kantons Luzern sowie am eidgenössischen Gewässerschutzgesetz machen umfangreiche Anpassungen der Planungsinstrumente nötig.

2.3 VORGEHEN: REVISION IN 2 PHASEN

Die Revision der Ortsplanung wurde in zwei Phasen gegliedert:

1. Phase: Räumliches Entwicklungskonzept

In den Jahren 2011 bis 2013 wurde mit dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) eine konzeptionelle Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung geschaffen. Es ist nicht grundeigentümerverbindlich, sondern stellt ein behördenverbindliches Instrument ohne Rechtsanspruch dar. Das REK zeigt die kurz-, mittel- und langfristigen Entwicklungsabsichten der Stadt Sursee auf. Wichtigste Inhalte sind die Bezeichnung von Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebieten, um die angestrebte Entwicklung ohne Neueinzonungen bewältigen zu können. Als Entwicklungsschwerpunkte wurden insbesondere die Gebiete Münchrüti-Chlifeld, Bahnhof-Isebahn Vorstadt sowie der Bereich entlang der Bahnlinie ausgewiesen. Das REK zeigt auch die Entwicklungsabsichten der zukünftigen Bebauung, für die Landschaft und im Bereich Verkehr auf. Die Entwicklungsziele des REK wurden breit abgestützt diskutiert und politisch konsolidiert.

2. Phase: Planungsinstrumente der Nutzungsplanung

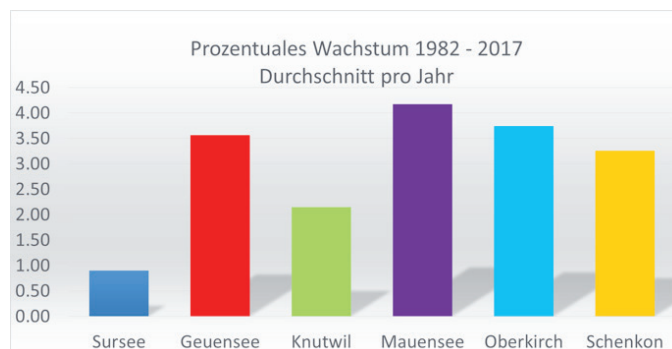
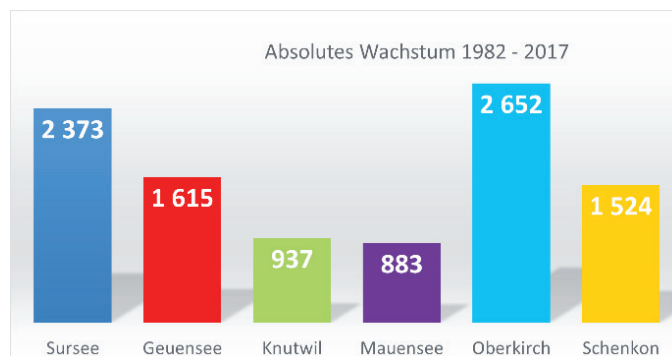
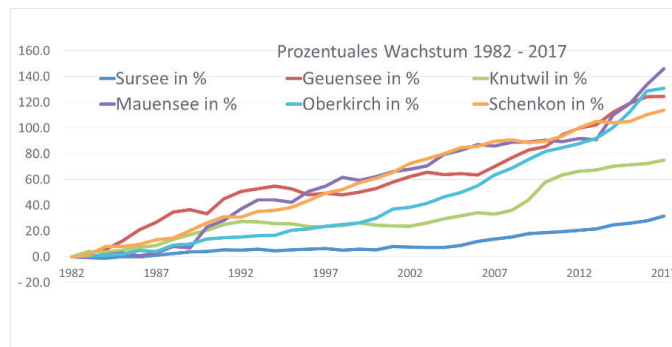
Im Rahmen der 2. Phase wurden die im REK formulierten Entwicklungsabsichten in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung (Zonenplan und BZR) umgesetzt. Zu Gunsten einer hohen Siedlungsqualität wurden in ausgewählten Entwicklungsgebieten zusammen mit der Grundeigentümerschaft qualitätssichernde Verfahren (z.B. Testplanungen) durchgeführt, welche die Grundlage für die Festsetzungen im Zonenplan und im BZR bilden. Die wichtigsten Änderungen in den Planungsinstrumenten sind unter Ziff. 3 beschrieben.

2.4. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BAUZONENKAPAZITÄT

Entwicklung der letzten Jahre

Seit 1983 ist die Bevölkerung der Stadt Sursee um rund 33 Prozent von 7'487 Personen auf 9'958 (Stand 31.12.2018) Einwohnerinnen und Einwohner angewachsen, was einem durchschnittlichen, jährlichen Wachstum von rund 0.95 % entspricht. Dieses Wachstum entspricht in der Zeitspanne von 35 Jahren ziemlich genau dem durchschnittlichen Wachstum des Kantons Luzern.

Ein Vergleich mit den übrigen SurseePlus-Gemeinden zeigt, dass das vergangene, im innerkantonalen Vergleich überdurchschnittliche Wachstum der Region Sursee insbesondere in den Nachbargemeinden und nicht in Sursee selbst stattfand. Deren Wachstumszahlen liegen prozentual um das Mehrfache höher als in Sursee selbst.



Entwicklungsabsicht bis 2030

Die Stadt Sursee erwartet gemäss Räumlichem Entwicklungskonzept (REK) der Stadt bis ins Jahr 2030 ein Bevölkerungswachstum von rund 20 Prozent. Ausgehend von 9'950 Einwohnerinnen und Einwohner am 31.12.2018 entspricht dies einem Wachstum um rund 2'000 auf ca. 12'000 Einwohnerinnen und Einwohner. Das Wachstum soll durch eine Siedlungsentwicklung nach innen mit Überbauung der Bauzonenreserven, durch Umstrukturierungen, die Entwicklung von brach liegenden Arealen und Nachverdichtungen erreicht werden. Es werden keine Neueinzonungen von Bauland vorgenommen.

Einwohnerkapazitäten der Bauzonen

Durch die innere Verdichtung (z.B. durch Aufstockungen, Anbauten und dergleichen) sowie durch die Umnutzung von bisher industriell-gewerblich genutzten Arealen in Misch- oder Wohnzonen und die Anpassungen im BZR steigt das theoretische Fassungsvermögen der Bauzonen um rund 5'500 Einwohnerinnen und Einwohner an.

Steuerung des Wachstums

Für die Realisierung von grösseren Bauprojekten ist die Erarbeitung eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich. Mit diesem Planungsschritt soll einerseits die Qualität und Verträglichkeit innerhalb des bestehenden Siedlungsgebiets sichergestellt werden, andererseits können dadurch die Überbauungen aufeinander abgestimmt werden.

Die Bebauungspläne sind von der Gemeindeversammlung zu beschliessen. Dadurch besteht für die Stadt die Möglichkeit, die entsprechenden Bauprojekte zeitlich zu staffeln und das Wachstum in Sursee zu steuern.

Gemäss Art. 26 Abs. 2 des neuen Bau- und Zonenreglements können im Gestaltungsplan in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern Bestimmungen zur Etappierung festgelegt werden, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen (beispielsweise zur Steuerung des Wachstums) erforderlich sein sollte.

Es ist nicht zu erwarten, dass die theoretischen Verdichtungsmöglichkeiten ausgeschöpft werden. Der Stadtrat geht davon aus, dass das im REK angestrebte Bevölkerungswachstum von rund 20 % bis ins Jahr 2030 mit dem überarbeiteten Zonenplan stattfinden kann. Aufgrund der zeitlichen Staffelung der Bebauungspläne erfolgt dieses Wachstum kontinuierlich und verträglich.

Nach wie vor muss berücksichtigt werden, dass ein Teil der Bautätigkeit für die Zunahme der Wohnfläche pro Kopf benötigt wird. So hat der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch in Mehrfamilienhäusern von rund 36 m² pro Kopf in den 60er und 70er Jahren des letzten Jahrhunderts auf heute mehr als 46 m² pro Kopf zugenommen. Dieser Trend dürfte auch in den nächsten Jahren anhalten und lediglich in den urbanen Gebieten der grösseren Städte aus Kostengründen stagnieren.

2.5. WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

Neue Zonensystematik

Die heutige Bau- und Zonenordnung mit einer Vielzahl an unterschiedlichen Bauzonentypen (Wohnzonen, Gewerbe- und Wohnzonen, Wohn- und Geschäftszone, Geschäfts- und Wohnzonen, Altstadtzone, Arbeitszonen, Gewerbezone, Industriezone etc.), die teilweise noch weiter in mehrere Zonenteile (Zonenteil A, Zonenteil B etc.) unterteilt sind, ist äusserst komplex und dadurch unübersichtlich. Mit der Revision wird eine deutliche Vereinfachung des Zonenplans und des BZR erreicht, unter anderem durch die Zusammenfassung von Zonen.

Darüber hinaus wird ein Grossteil der Zonen umbenannt; dies entweder weil es aufgrund des revidierten Planungs- und Baugesetzes (PBG) erforderlich wird, oder um den Zonenzweck klarer zum Ausdruck zu bringen. So wird die bisherige Landhauszone neu als Wohnzone A benannt, die zweigeschossige Wohnzone W2 als Wohnzone B und so weiter.

Eine detaillierte Übersicht, welche bisherigen Zonen in welche neuen Zonen (inkl. neuer Bezeichnung) zusammengefasst und welche Zonen neu eingeführt werden, ist dem Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision zu entnehmen. Dieser liegt als orientierende Unterlage für die Gemeindeversammlung auf.

Zonenplanänderungen nach Gebieten

Die Zonenplanänderungen in den einzelnen Quartieren sind im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision ausführlich beschrieben. Im Folgenden werden gebietsweise nur einige wichtige Zonenplanänderungen aufgeführt:

- Kotten: Aufzonung mehrerer Parzellen nördlich der Baselstrasse von der dreigeschossigen Wohnzone in die Wohnzone D.
- Industrie Nord: Nördlich der Autobahn wird eine ökologisch wertvolle Grünzone im Bereich Venedig in die Naturschutzzone umgezont. Die Hammermatte wird aus der Industrie- in eine Grünzone umgezont. Sie wäre für die Arbeitsnutzung nur eingeschränkt nutzbar. Die Freizeitaktivitäten sind auch in der Grünzone weiterhin erlaubt.
- Münchrüti-Chlifeld: Umzonung mehrerer unbebauter oder bisher vorwiegend industriell oder als Lager-/Parkplätze genutzter Areale in Zonen für die gemischte Nutzung. Bedeutende Teile des Quartiers sollen damit für Wohnen und höchstens mässig störendes Gewerbe genutzt werden und damit einen Hauptteil der Entwicklung Sursees in den nächsten Jahren aufnehmen. Rund die Hälfte der Flächen wird auf absehbare Zeit weiterhin industriell-gewerblich genutzt und verbleibt in der Arbeitszone. Mehrere grössere Gebiete werden der Zone mit Bebauungsplanpflicht zugeteilt. Das heisst, dass diese Areale nachgelagert zur Ortsplanungsrevision im Detail beplant werden. Sobald die Nutzung und Dichte näher bestimmt sind, werden die Bebauungspläne den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Isebahn Vorstadt: Die Zoneneinteilung in den Gebieten Bahnhofstrasse und Centralstrasse wird soweit möglich vereinfacht und vereinheitlicht. Für ausgewählte Gebiete werden zu einem späteren Zeitpunkt Bebauungspläne erarbeitet und den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung vorgelegt.
- Altstadt: Mehrere Sonderbauzonen werden in Regelbauzonen umgezont. Die eigentliche Altstadt wird in zwei Zonentypen unterteilt, die sich insbesondere bezüglich der zulässigen Nutzung unterscheiden. Der Marktplatz wird einer Zone mit Bebauungsplanpflicht zugeteilt.
- Feld: Grössere Anpassungen am Zonenplan finden insbesondere im Gebiet der Sandgrube statt. Entlang der Geuenseestrasse werden die Parzellen der Mischzone D zugeteilt, die hinterliegenden Parzellen werden Wohnzonen zugeteilt.
- Mariazell: Die bisherigen Landhauszonen werden grösstenteils belassen. Die Zone wird in «Wohnzone A» umbenannt. An der Spitalstrasse werden eine Sonderbauzone und eine Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone B umgezont.
- Neufeld: Das Areal Neufeld wird aus der Zone für öffentliche Zwecke in eine spezielle Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Auf dem Grundstück soll preisgünstiger Wohnungsbau realisiert werden. Der Stadtrat hat im Hinblick auf eine mögliche Umzonung einen Überbauungsvorschlag («Bebauungs-Richtprojekt») erarbeiten lassen, über welchen die interessierten Kreise bereits orientiert wurden. Daneben werden aus bisherigen Gewerbe- oder Sonderbauzonen mehrere neue Mischzonen ausgetrennt. Dies betrifft insbesondere das Gebiet Walkeli (Ermöglichung einer Wohnüberbauung), Merkurstrasse (Ermöglichung einer gemischten Überbauung unter Berücksichtigung der angrenzenden gewerblich-industriellen Nutzung) sowie Areale im Gebiet Calida.

Weitere Zonenplanänderungen

- Neue Abgrenzung Überlagerung Einkaufszentren: Neue grössere Einkaufszentren sollen zur Stärkung der Achse Bahnhof – Altstadt künftig nur noch innerhalb der Isebahn Vorstadt möglich sein. Im Zonenplan wird die überlagernde Zone «Einkaufszentren» deshalb auf diesen Bereich reduziert.
- Aufhebung Überlagerung Fachmarktzentren: Neue Fachmarktzentren sollen künftig nur noch innerhalb der Mischzone D, also in Gebieten mit guter Erschliessung für den motorisierten Verkehr zulässig sein. Im Zonenplan wird die überlagernde Zone «Fachmarktzentren» deshalb auf diesen Bereich reduziert. In den Arbeitszonen sind Verkaufsgeschäfte in Zusammenhang mit Eigenproduktion und Zentrallagern weiterhin möglich.
- Markante Einzelbäume und Baumreihen, Baumgruppen: Im Zonenplan werden zugunsten eines wirkungsvollen Schutzes die schützenswerten, ortsbildprägenden Naturobjekte bezeichnet. Die Bestimmungen zum Schutz sind in Art. 22 Bau- und Zonenreglement festgehalten.
- Ausscheidung von Gewässerräumen: Die geänderte Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes verlangt von den Kantonen, die erforderlichen Gewässerräume zur Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, zum Schutz vor Hochwasser und für die Gewässernutzung in der Nutzungsplanung festzulegen. Die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer und des Sempachersees innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets werden im Zonenplan mittels überlagernden Grünzonen bzw. Freihaltezonen Gewässerraum ausgeschieden. Die Baulinien Gewässerabstand werden dafür aufgehoben.
- Ausscheidung der Verkehrszonen und -flächen: Der Kanton verlangt von den Gemeinden neu die Ausscheidung von Verkehrszonen und -flächen für Strassen und Eisenbahntrassees. Zu den Strassenflächen zählen die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung, nicht jedoch die Hauszufahrten. Damit können Erschliessungsstrassen – unabhängig davon, ob sie öffentlich oder privat, ausparzelliert oder Bestandteil von angrenzenden Grundstücken sind – grundsätzlich nicht mehr einer «normalen» Bauzone zugewiesen werden, sondern müssen der «Verkehrszone» zugewiesen werden. Strassen und Bahntrassees ausserhalb des Siedlungsgebiets sind der «Verkehrsfläche» zuzuweisen.

2.6. WICHTIGSTE ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Die Änderungen im Bau- und Zonenreglement sind im Planungsbericht zur Ortsplanungsrevision ausführlich beschrieben. Im Folgenden werden nur einige der wichtigsten Änderungen aufgelistet:

Nr.	Artikel	Änderung
2	Qualitätssichernde Verfahren	Der Artikel definiert die Anforderungen an qualitätssichernde Verfahren. Dies dient der Rechtssicherheit der betroffenen GrundeigentümerInnen. Auf Antrag der Stadtbaukommission ist bei Vorhaben in den Altstadtzonen und in der Vorzone zur Altstadt ein solches Verfahren durchzuführen. In jedem Fall ist ein qualitätssicherndes Verfahren durchzuführen bei der Erarbeitung eines Bebauungsplans.
3	Infrastrukturverträge	Der Artikel konkretisiert die kantonale Bestimmung zum Abschluss von Verträgen über die Erstellung und Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt.

Nr.	Artikel	Änderung
4	Altstadtzone und Vorzone zur Altstadt	Die Altstadtzone und die Vorzone zur Altstadt werden neu in einem Artikel geregelt und wo erforderlich unterschiedlich behandelt. Zudem gilt in der Altstadtzone A und in der Vorzone zur Altstadt neu die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Das heisst, dort sind grundsätzlich nebst der Wohnnutzung auch Arbeits- und Gastgewerbenutzungen zulässig (sofern diese nicht mehr als mässig stören). Am Schutz der Altstadt ändert sich materiell nichts.
5	Kernzonen	Diese Bestimmung regelt die unterschiedlichen Zonenteile der ehemaligen Geschäfts- und Wohnzone I bzw. II in der Isebahn Vorstadt. Ihre wichtigsten Inhalte sind erstens, dass sie (nebst der Altstadt) zur Entwicklung eines lebendigen Stadtzentrums beitragen sollen. Entlang von bestimmten Strassen sollen im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig sein.
6	Wohnzonen	Der Artikel regelt die ehemalige zwei-, drei- und viergeschossige Wohnzone sowie die Landhauszone.
7	Mischzonen	Der Artikel regelt die folgenden ehemaligen Zonentypen: Zweigeschossige Gewerbe- und Wohnzone, Zonenteil A der Arbeitszone, Zonenteil C der Arbeitszone, Gewerbezone sowie Teilgebiete der Zonenteile A und B der Industriezone.
10	Spezielle Wohn- und Mischzonen	Der Artikel regelt die ehemaligen Sonderbauzonen. Die speziellen Wohn- und Mischzonen ermöglichen planerische Lösungen für besondere Herausforderungen. Mit dem neuen BZR wird die Anzahl solcher spezieller Zonen von 30 auf 12 reduziert.
11	Zonen mit Bebauungsplanpflicht	In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht wird die Grundnutzung im Zonenplan für einzelne Gebiete nur noch allgemein bestimmt. Die Grundsätze der Nutzung pro Zone sind in Anhang 5 formuliert: Zonenzweck und Nutzungsart sind verbindlich festgelegt, die Nutzungsmasse im Sinne von Richtwerten. Über die definitiven Werte entscheiden die Stimmberechtigten jeweils im Rahmen der Abstimmung zu den einzelnen Bebauungsplänen.
15	Grünzone Gewässerraum	Die Grünzone Gewässerraum dient der Ausscheidung des Gewässerraums im Siedlungsgebiet. Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung.
16	Verkehrszone	Neu werden alle Strassen- und Bahnverkehrsflächen der Verkehrszone zugeteilt. Bei dieser handelt es sich um eine Bauzone. Es gilt die Art und das Mass der Nutzung betreffend jeweils die anwendbare Spezialgesetzgebung, also die Strassen- oder die Eisenbahngesetzgebung.
20	Freihaltezone	Die Freihaltezone sichert die Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen.
26	Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	Im Zonenplan werden Gebiete bezeichnet, in denen nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden darf. Anhang 6 enthält pro Gebiet Vorschriften namentlich zum Inhalt und zu den Zielen des Gestaltungsplans sowie zum Ausmass und zu den Kriterien für Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung.

Nr.	Artikel	Änderung
27	Mindestfläche für Gestaltungspläne	Im Artikel wird die Mindestfläche festgelegt, bei der im Rahmen einer «freiwilligen» Gestaltungsplanung von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann.
29	Gefährdete Gebiete	Die neue Bestimmung zu den Naturgefahren ist aufgrund der Vorgaben von Bund und Kanton erforderlich. Es wird das Gefahrenhinweismodell verwendet. Das heisst, es wird darauf verzichtet, bauliche Einschränkungen mittels Gefahrenzonen grundeigentümerverbindlich festzulegen.
33	Zurückversetzung	Der Begriff «Attika» kann wegen dem übergeordneten Recht künftig nicht mehr verwendet werden, weshalb neu von Zurückversetzung des «obersten Geschosses» gesprochen wird. In den Wohnzonen A, B, C und D sowie in den Mischzonen A und D wird für Gebäude mit Flachdach eine Zurückversetzung des obersten Geschosses um einen Drittel in Bezug auf die anrechenbare Gebäudefläche vorgeschrieben. Das heisst, die maximale Gesamthöhe kann nicht vollständig ausgenutzt werden.
36	Antennenanlagen	Der Artikel schreibt vor, dass visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in erster Linie in den Arbeitszonen, der Mischzone D oder in der Zone für öffentliche Zwecke zu erstellen sind. In den übrigen Bauzonen sind sie nur zulässig, wenn zwecks Abdeckung von bestimmten Gemeindegebieten kein anderer Standort möglich ist.
38	Abstellflächen für PW und Zweiräder	Der Artikel verweist zur Regelung der Abstellflächen auf das noch zu erstellende und von der Gemeindeversammlung zu beschliessende Parkplatzreglement. Bis dieses vorliegt, gelten gemäss den Übergangsbestimmungen in Art. 46 BZR weiterhin die bisherigen Vorschriften aus dem BZR von 1989.
40	Anforderungen an neue Einkaufs- und Fachmarktzentren	Neue Einkaufszentren sind ab einer Nettofläche von mehr als 1'500 m ² nur in der überlagernden Zone «Einkaufszentren» zulässig. Zudem ist ein Gestaltungsplan erforderlich. Die bisherige überlagernde Zone «Fachmarktzentren» wird aufgehoben. Neue Fachmarktzentren sind nur noch in der Mischzone D und bis zu einer maximalen Nettofläche von 1'500 m ² zulässig.
41	Preisgünstiger Wohnungsbau	Mit dem Artikel wird gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 9. Dezember 2013 der gemeinsame Gegenvorschlag des Stadtrats und der Sozialdemokratischen Partei Sursee und Umgebung (SP) aufgrund der Gemeindeinitiative der SP «für erschwinglichen Wohnraum» umgesetzt.
42	Technische Gefahren	Bei grösseren zukünftigen Nutzungsplanänderungen sind jeweils die Konsultationskarte «Technische Gefahren» des Kantons bzw. die dort bezeichneten Konsultationsbereiche zu beachten.

3. ORIENTIERUNG ÜBER DIE ÄNDERUNGEN NACH DER 2. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Infolge der Einspracheverhandlungen wurden mehrere unwesentliche Änderungen am Zonenplan und im BZR vorgenommen (siehe Ziff. 3.1).

Als unwesentliche Änderungen gelten einerseits Zonenplanänderungen, die für die Nachbarschaft oder die Allgemeinheit von untergeordneter Bedeutung sind, wie bspw. redaktionelle Änderungen im Zonenplan, die Zuteilung von Erschliessungsflächen von einigen Quadratmetern von der Verkehrszone zur Wohnzone oder die Unterteilung einer Zone bei gleichbleibendem Zonentyp. Andererseits gelten als unwesentliche Änderungen BZR-Änderungen von untergeordneter Bedeutung, die lediglich ergänzenden oder klärenden Charakter haben, welche nur die Formulierung der Vorschrift betreffen, untergeordnete Änderungen der Nutzungsmöglichkeiten, welche für die Nachbarn ohne Bedeutung sind, sowie Änderungen, die aufgrund zwingender Vorgaben des übergeordneten Rechts notwendig sind.

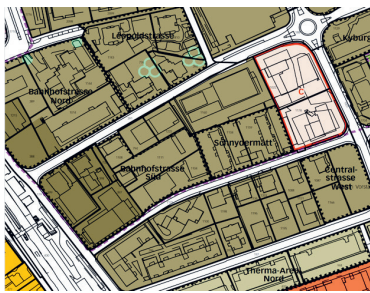
Bei unwesentlichen Änderungen braucht das rechtliche Gehör gemäss § 62 Abs. 2 PBG nicht nochmals gewährt zu werden. Es genügt der Hinweis im Planungsbericht und in der Botschaft zur Gemeindeversammlung.

Mit den unwesentlichen Änderungen konnten mehrere Einsprachen gütlich erledigt werden, d.h. die Einsprachen wurden aufgrund der nach der 2. Auflage vorgenommenen Änderungen zurückgezogen.

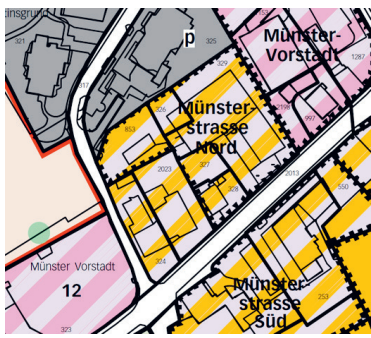
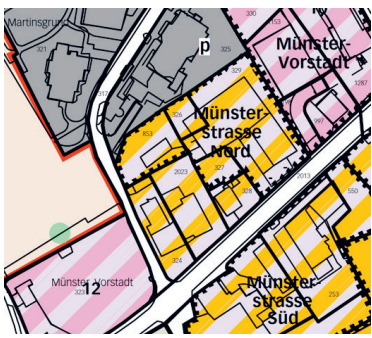
Des Weiteren wurde aufgrund eines dringlichen Umzonungsgesuchs im Bereich Allmendstrasse im Gebiet Industrie Nord eine wesentliche Änderung am Zonenplan vorgenommen, für die im Herbst 2018 eine separate öffentliche Auflage durchgeführt wurde (siehe Ziff. 3.3). Aufgrund der Dringlichkeit und der mit rund 870 m² eher kleinen betroffenen Fläche im Industriegebiet hat der Stadtrat entschieden, diese Änderung noch in die Gesamtrevision der Ortsplanung zu integrieren.

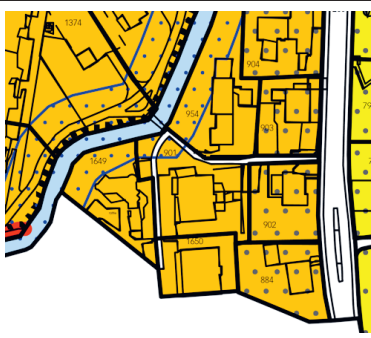
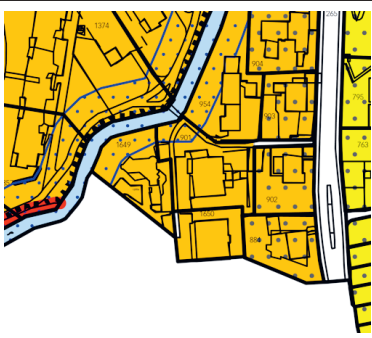
Alle Änderungen nach der 2. Auflage werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert. In den beiliegenden Zonenplänen (DIN A3) und im BZR im Anhang sind die Änderungen berücksichtigt.

3.1 UNWESENTLICHE ÄNDERUNGEN AM ZONENPLAN

Grundstücke Nrn.	1158, 1159	
Ausschnitt Zonenplan		
	Stand 2. Öffentliche Auflage	Vorlage Gemeindeversammlung
Änderung	Anpassung der Perimeter Gestaltungsplanpflichten. Das Gebiet «Schnydermatt» wird aus dem Gestaltungsplanperimeter «Bahnhofstrasse Süd» herausgelöst und separat einer Gestaltungsplanpflicht unterstellt.	

Begründung	Die verschiedenen Grundeigentümer haben unterschiedliche Vorstellungen betreffend zeitlicher Realisierung einer möglichen Überbauung. Eine Separierung der beiden Parzellen Nr. 1158 und 1159 der Wohnbaugenossenschaft für die Familie ist zweckmässig; die Lage am Rand des ursprünglichen Gestaltungsplanperimeters weist wenige zwingende Abhängigkeiten mit dem restlichen Areal auf.
------------	--

Grundstück Nr.	328	
Ausschnitt Zonenplan		
	Stand 2. Öffentliche Auflage	Vorlage Gemeindeversammlung
Änderung	Parzelle wird aus Gestaltungsplanpflicht «Münsterstrasse Nord» entlassen.	
Begründung	Die Parzelle Nr. 328 ist im Eigentum einer anderen Grundeigentümer-schaft als die benachbarten Parzellen innerhalb des Gestaltungs-plan-Pflichtgebiets «Münsterstrasse Nord». Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 328 hegen derzeit keine baulichen Absichten. Ein Einbezug der Parzelle in einen gemeinsamen Gestaltungsplan ist aus ortsbaulichen Gründen nicht zwingend. Auf die Gestaltungs-planpflicht für die Parzelle Nr. 328 kann daher verzichtet werden.	

Grundstücke Nrn.	901, 954	
Ausschnitt Zonenplan		
	Stand 2. Öffentliche Auflage	Vorlage Gemeindeversammlung
Änderung	Verzicht auf Verkehrszone, Zuweisung zur Wohnzone B.	
Begründung	Die Erschliessungsmöglichkeit für die Grundstücke im Bereich um die Parzellen Nrn. 901, 954 und 1649 ist auch ohne Verkehrszone auf der Parzellen Nrn. 901, 954 sichergestellt. Auf die Zuteilung zur Verkehrszone kann daher verzichtet werden.	

Grundstücke Nrn.	1202, 1431, 1432, 1240	
Ausschnitt Zonenplan		
	Stand 2. Öffentliche Auflage	Vorlage Gemeindeversammlung
Änderung	Verzicht auf Verkehrszone, Zuweisung zur Wohnzone A (Parzellen Nrn. 1431, 1432, 1240) respektive zur Wohnzone B (Parzelle Nr. 1202).	
Begründung	Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 1431, 1432 und 1240 ist mit entsprechenden Dienstbarkeiten sichergestellt. Die genaue Linienführung der Strasse steht allerdings noch nicht fest. Auf die Zuweisung eines Korridors auf diesen Parzellen in die Verkehrszone soll daher verzichtet werden. Die Parzelle Nr. 1202 ist über die Bifangstrasse erschlossen. Auf die Ausscheidung einer Verkehrszone für den Teil des Chäferwegs auf der Parzelle Nr. 1202 kann daher verzichtet werden.	

Grundstücke Nrn.	1480, 2156	
Ausschnitt Zonenplan		
	Stand 2. Öffentliche Auflage	Vorlage Gemeindeversammlung
Änderung	Überführen der Grünzone XVI in die Grünzone XIII.	
Begründung	In beiden Arealen im Gebiet Venedig finden gleiche / ähnliche Nutzungen statt. Die Grünzonen bedürfen daher gleichen Zonenvorschriften (extensive Sport- und Freizeitnutzung, Freizeitanlagen, Freihaltung des Gewässerraums).	

3.2 UNWESENTLICHE ÄNDERUNGEN IM BAU- UND ZONENREGLEMENT

Artikel 1 «Zuständigkeit»

Änderung: Der Absatz 2 wird bezüglich der Delegation der Entscheidungskompetenzen allgemeiner formuliert.

Begründung: Der Stadtrat beabsichtigt, die Entscheidungskompetenzen für Baubewilligungen weiter zu delegieren. Die offenere Formulierung soll verhindern, dass Widersprüche zwischen BZR und der Organisationsverordnung entstehen könnten.

Artikel 6 «Wohnzonen»

Änderung: Neuer Absatz 4 mit besonderen Anforderungen bezüglich Lärmschutznachweis für die Parzelle Nr. 677.

Begründung: Mit der Ergänzung wird sichergestellt, dass auf Parzelle Nr. 677 unabhängig

von einer Bebauung auf der benachbarten Parzelle Nr. 424 die massgebenden Lärmgrenzwerte trotz der Nachbarschaft zu einem industriellgewerblichen Betrieb dauerhaft eingehalten werden können.

Artikel 25 «Verfahren für Bebauungspläne»

Änderung: Aufzählung einzelner Aspekte des zu erarbeitenden Mobilitätskonzepts für Bebauungspläne in Abs. 3 wird weggelassen. Abs. 4 wird unverändert in Abs. 3 verschoben. Begründung: Die Definition und Umschreibung einzelner Aspekte von Mobilitätskonzepten wird gegebenenfalls in das gemäss Art. 38 BZR noch zu erarbeitende Parkplatzreglement aufgenommen. Die entsprechende Aufzählung war im BZR-Entwurf für die 1. Öffentliche Auflage noch nicht enthalten. Die Ergänzung wurde im Rahmen der 1. Auflage nicht von Einsprechenden verlangt, sondern von der Stadt für die 2. Öffentliche Auflage ergänzt. Aufgrund einer Einsprache im Rahmen der 2. Auflage soll nun auf diese Ergänzung verzichtet werden.

Artikel 31 «Umgebungsflächen»:

Änderung: Präzisierung zur Ausgestaltung der natürlichen und bepflanzten Bodenflächen: Ergänzung «die einen positiven Beitrag zur Verbesserung der örtlichen und mikroklimatischen Verhältnisse leisten».

Begründung: Mit der Umformulierung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Verbesserung des Mikroklimas kaum nachweisbar ist. Die neue Formulierung ist deshalb etwas weniger restriktiv abgefasst.

Artikel 34 «Zurückversetzung», Absatz 1:

Änderung: Anpassung der Bezugsfläche und des Masses der erforderlichen Zurückversetzung des obersten Geschosses: Die Formulierung «Die zurückversetzte Fläche muss mindestens die Hälfte der Grundfläche des obersten Geschosses umfassen» wird geändert in «Die zurückversetzte Fläche muss mindestens ein Drittel der anrechenbaren Gebäudelfläche umfassen».

Begründung: Die Absicht der Stadt bei der Regelung der Zurückversetzung war stets, die bisher als Attikageschosse bezeichneten obersten Geschosse so zu gestalten, dass wie nach bisherigem Recht mindestens ein Drittel der Fläche als Terrasse freigehalten wird. Das Attika selbst sollte also maximal zwei Drittel der Fläche belegen. Die BZR-Bestimmung wurde entsprechend formuliert und die Skizze im Anhang darauf aufgelegt. Inzwischen hat sich gezeigt, dass die neuen Baubegriffe im kantonalen Planungs- und Baugesetz durch die Stadt und den Kanton unterschiedlich interpretiert wurden. Die von der Stadt ursprünglich vorgesehene Formulierung «die Hälfte der Grundfläche des obersten Geschosses» führt nach Auslegung des Kantons zu einer grösseren Zurückversetzung als von der Stadt beabsichtigt. Die Formulierung wird daher gemäss neuem Vorschlag angepasst. Bei der Anpassung handelt es sich um eine unwesentliche Änderung, da die gestalterische Absicht dieselbe bleibt. Geändert wird lediglich das Bezugsmass, mit dem die Planungsabsicht im BZR umgesetzt werden soll. Auch die Skizze im BZR Anhang 7 bleibt in der Gestaltung gleich; lediglich das Bezugsmass wird in der Skizze angepasst.

Artikel 35 «Dachgestaltung», Absatz 5:

Änderung: Ergänzung unter Punkt b): «... höchstens 2/5 der Dachlänge des zugehörigen Fassadenabschnitts umfasst.»

Begründung: Präzisierung des Bezugsmasses für die Begrenzung der Gesamtbreite der Dachaufbauten. Mit der bisherigen Formulierung war unklar, auf welchen Gebäudeteil sich die maximal zulässige Gesamtbreite bezog.

Artikel «Energiekonzept» (bisher Art. 28):

Änderung: Artikel wird weggelassen.

Begründung: Mit dem am 1. Januar 2019 in Kraft getretenen neuen kantonalen Energiegesetz wurden auf Kantonsebene die energetischen Anforderungen an Bauten wesentlich verschärft. Die Vorschriften auf kantonomer Ebene gehen gegenüber den im BZR-Entwurf zur

1. öffentlichen Auflage formulierten Vorschriften weiter; der BZR-Artikel ist daher obsolet und kann gestrichen werden.

Anhang 1, Spezielle Mischzone Nr. 12 «Münsterplatz»

Änderung: Umformulierung Zonenzweck betreffend Möglichkeit zur Erstellung von zusätzlichen Wohngebäude und Erhalt der parkähnlichen Gartenanlage und Nutzungsart betreffend der Erdgeschossnutzung am Münsterplatz.

Begründung: Die bisherige Formulierung stellte den Erhalt des bestehenden Gebäudes und der parkähnlichen Gartenanlage in den Vordergrund. Die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten und höchstens mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben war zulässig. Mit der Umformulierung wird der Zonenzweck grundsätzlich nicht verändert, die Zweckbestimmung wird jedoch etwas offener formuliert, damit Einschränkungen bei einer zukünftigen Planung vermieden werden können. Die Bestimmung zur Erdgeschossnutzung in Richtung Münsterplatz wird ebenfalls offener formuliert. Eine Wohnnutzung ist nach wie vor nicht zulässig. Jedoch wird nicht mehr explizit eine publikumsattraktive Nutzung gefordert. Damit besteht auch die Möglichkeit, im Erdgeschoss beispielsweise Büros einzurichten. Wichtig ist aus Sicht des Stadtrats aus wohngygienischen Gründen (z.B. Schutz vor Lärm und anderen Immissionen) primär ein Verzicht auf Wohnnutzungen.

Anhang 4 «Grünzonen», Nr. XIII:

Änderung: Ergänzung der zulässigen Nutzung / Bauten mit «Sportnutzung» und «Freizeitanlagen» sowie Ergänzung der Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

Begründung: Die zulässige Nutzung wurde bisher mit «Freizeitnutzung» umschrieben. Da auf dem Areal auch sportliche Aktivitäten stattfinden und für die Sport- und Freizeitnutzung gewisse Anlagen erforderlich sind bzw. bestehen, werden Zweck und Nutzung ergänzt. Der Eintrag einer Lärm-Empfindlichkeitsstufe ging irrtümlicherweise vor der 1. öffentlichen Auflage vergessen und wird nun ergänzt.

Anhang 1 «Spezielle Wohn- und Mischzonen», Anhang 5 «Zonen mit Bebauungsplanpflicht» und Anhang 6 «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht»:

Änderung: Korrektur respektive Präzisierung der Vorgaben der Speziellen Mischzone «Chlifeld Nord», der Bebauungsplangebiete Zeughaus, Therma-Areal und der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Chlifeld Ost, Rigistrasse, Therma-Areal Süd und Eichhofplatz (ehemals Zeughausplatz) und Zeughausstrasse:

Die Formulierung, dass bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen der allfälligen Weiterentwicklung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe Rechnung zu tragen ist, wird gestrichen. Erstens ist diese Weiterentwicklung für die betroffenen Grundeigentümerschaften schwierig abschätzbar. Zweitens müssen die industriell-gewerblichen Betriebe bei einer allfälligen Weiterentwicklung gemäss Art. 7 Abs. 1 lit. b Lärmschutz-Verordnung ohnehin die strengen Planungsgrenzwerte einhalten. Zudem müssen allfällige neue bzw. zusätzliche Lärmemissionen im Sinne der Vorsorge soweit begrenzt werden, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist (Art. 7 Abs. 1 lit. a Lärmschutz-Verordnung). D.h., die lärmschutzrechtliche Situation kann sich bereits aufgrund der Vorgaben des übergeordneten Rechts nicht zusätzlich verschlechtern. Ausserdem wird korrigiert, dass der Stadtrat den Grundstückseigentümern der benachbarten industriell-gewerblichen Betriebe Erleichterungen für Sanierungsmassnahmen gewähren kann; stattdessen kann der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde entsprechende Erleichterungen beantragen.

Die Zuständigkeit für allfällige Erleichterungen bei Sanierungsmassnahmen liegt gemäss § 17 Abs. 1 lit. a des Einfügungsgesetzes zum Umweltschutzgesetzes nicht – wie fälschlicherweise ursprünglich beschrieben – beim Stadtrat, sondern beim Kanton bzw. bei der Dienststelle Umwelt und Energie (uwe). Die Formulierung wird entsprechend angepasst.

3.3 WESENTLICHE ÄNDERUNG AM ZONENPLAN IM BEREICH «BAHNANSCHLUSS ALLMEND-STRASSE» MIT SEPARATER ÖFFENTLICHER AUFLAGE

Grundstück Nr.	1601	
Ausschnitt Zonenplan		
	Stand 2. Öffentliche Auflage	Vorlage Gemeindeversammlung

Die Parzelle Nr. 1601 im Gebiet Allmend / Industrie Nord liegt gemäss rechtsgültigem Zonenplan in einer Grünzone (Nr. XXVI). Im Rahmen der Ortsplanungsrevision war bisher keine Veränderung dieser Zonenzuteilung vorgesehen. Im Frühling 2018, nach der 2. öffentlichen Auflage des Zonenplans zur Ortsplanungsrevision, hat die Firma Sustra Tiefbau und Strassen AG einen Umzonungsantrag zur Erweiterung der angrenzenden Arbeitszone auf einem Teil der Grünzone auf der Parzelle Nr. 1601 eingereicht. Die Sustra beabsichtigt, im firmeneigenen Werkhof ein Recyclingcenter zur Materialaufbereitung und -entsorgung einzurichten. Das bestehende Industriegleis Nord soll dabei für den Materialtransport genutzt werden. Mit der Arbeitszonenerweiterung sollen die Voraussetzungen zum Bau eines Verladeterminals geschaffen werden. Aufgrund der Dringlichkeit und der mit rund 870 m² eher kleinen betroffenen Fläche im Industriegebiet hat der Stadtrat entschieden, diese Änderung noch in die Gesamtrevision der Ortsplanung zu integrieren. Zu dieser wesentlichen Änderung am Zonenplan wurde vom 22. Oktober bis 20. November 2018 eine separate öffentliche Auflage durchgeführt. Gegen die aufgelegte Änderung wurde keine Einsprache eingereicht.

4. BEHANDLUNG DES ZONENPLANS

4.1 AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

Zur Beschlussfassung liegt der Zonenplan vor, wie er öffentlich aufgelegt ist, ergänzt mit den nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen gem. Ziff. 3. Der Plan liegt dieser Botschaft als Verkleinerung auf DIN A3 bei. Es wird wie folgt vorgegangen: Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Zonenplan beraten und beschlossen. Anschliessend können zum Zonenplan Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz stimmt die Gemeindeversammlung offen durch Handmehr ab. Das absolute Mehr ist notwendig. Lediglich bei der Schlussabstimmung kann ein Fünftel der Teilnehmer eine geheime Abstimmung bzw. können zwei Fünftel das Urnenverfahren verlangen.

4.2. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN

Nichteintreten auf eine Einsprache

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine materielle Beurteilung der Einsprache, z.B.

- wenn sie nicht fristgerecht eingereicht wurde,
- wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind oder
- wenn die Berechtigung zur Einsprache (Einsprachelegitimation) fehlt.

Eintreten auf eine Einsprache

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Die Einsprache kann

- gutgeheissen,
- teilweise gutgeheissen oder
- abgewiesen werden.

Einsprache als erledigt erklären

In denjenigen Fällen, wo Anträge einer Einsprache mit den nach der öffentlichen Auflage vorgenommen Änderungen (siehe Ziff. 3) ganz oder teilweise entsprochen wurde, ist die Einsprache als erledigt bzw. gegenstandslos zu erklären, weil das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen ist.

4.3. BEHANDLUNG DER NICHT GÜTLICH ERLEDIGTEN EINSPRACHEN ZUM ZONENPLAN

Die Gemeindeversammlung muss über folgende nicht gütlich erledigten Einsprachen entscheiden, die in den nachfolgenden Abschnitten einzeln dargestellt werden:

ID	Einsprache von	Thema / Behandlung unter
01	Diverse Stockwerkeigentümer Buchenhof	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
04	Bruno und Karin Wickihalder, Baselstrasse 8, 6210 Sursee	Gebiet Kotten
06	Franz und Lisbeth Vogel, Kleinfeldstrasse 13, 6210 Sursee	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
10	Anwohner Ringstrasse	Gebiet Isebahn Vorstadt
13	Rölly Immo AG, Rothmättli 3, 6218 Ettiswil	Gebiet Kotten
27.1– 27.3	Korporation Sursee, Postfach 281, 6210 Sursee	– Naturschutzzone Venedig – Gebiet Mariazell-Triechter
28	Brunner AG Sursee, Transporte, Sandgruebestrasse 1, 6210 Sursee	Gebiet Feld
38	Urs Beck, Luzernstrasse 11, 6210 Sursee	Gebiet Mariazell
48.1, 49.1	Initiativkomitee «für erschwinglichen Wohnraum», diverse Einwohnerinnen und Einwohner von Sursee	Preisgünstiger Wohnungsbau
50	Interessengemeinschaft Zonenplanrevision Neufeld	Preisgünstiger Wohnungsbau
54	BRECO-Bauelemente AG, Buchenstrasse 5, 6210 Sursee	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
63	Josef + Cécile Weltert-Knupp, Taumatte 6, 6210 Sursee	Preisgünstiger Wohnungsbau
64	Anwohner «Im Hubel»	Gebiet Mariazell-Triechter
68.1– 68.3	Interessengemeinschaft Quartier Kleinfeld- Birkenweg	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
72	Anwohner Bifangstrasse	Gebiet Neufeld
77.1	IG Dägerstein West	Gebiet Neufeld

79	OTTO's AG, Postfach, 6210 Sursee	Naturschutzzone Venedig
86	Romeo Picononi, Lerchenweg 6, 6210 Sursee	Preisgünstiger Wohnungsbau
89	Hanspeter Kuster, Münsterstrasse 1F, 6214 Schenkon	Gebiet Altstadt
93.1, 93.2	Thomas Felber, Chäferweg 6, 6210 Sursee	– Preisgünstiger Wohnungsbau – Gebiet Mariazell
94	Theo Kurmann, Rigistrasse 2, 6210 Sursee	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
95	Anwohner Kottenmatte	Gebiet Kotten
99	Quartierverein Altstadt	Gebiet Altstadt
102.1	HOCO Immobilien AG, c/o Hostettler AG Sursee, Haldenmattstrasse 3, 6210 Sursee	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
107	Diana Pizzarte GmbH, Mühleplatz 10, 6210 Sursee	Gebiet Altstadt
112.1	SUIMMO AG, Rigistrasse 11a, 6210 Sursee	Gebiet Isebahn Vorstadt
115.1	Peterhans AG, Luzernstrasse 8, 5643 Sins	Gebiet Mariazell

Übersichtsplan zu den zu behandelnden Einsprachen zum Zonenplan

Naturschutzzone Venedig

4.3.1 Einsprache der Korporation Sursee (ID 27.1) und Einsprache der OTTO's AG (ID 79)

a. Anträge der Einsprechenden

- Die Errichtung einer Naturschutzzone ist auf die Teichlandschaften auf den Parzellen Nr. 1480 und Nr. 1602 zu beschränken
- Der südliche Parzellenteil von Grundstück Nr. 1602 ist in einer Grünzone zu belassen. Die Bestimmungen im BZR sind wie folgt einzutragen:

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck / Nutzung	ES
neu	Venedig	landwirtschaftliche Nutzung, Retention, temporäre Parkplätze, temporärer Lagerplatz (ohne feste Betriebseinrichtung)	III

b. Begründungen der Einsprechenden (Kurzfassung)

Korporation Sursee (ID 27.1):

Das Gebiet Venedig hat sich aufgrund verschiedener ökologischer Aufwertungsprojekte wertvoll entwickelt. Die Korporation hat auf freiwilliger Basis dazu verschiedentlich Hand geboten und Landflächen zur Verfügung gestellt. Wir schätzen die Schönheiten der Pflanzen- und Tierwelt, tragen dazu Sorge und nehmen, wo ein besonderes Augenmerk gefordert ist, bei der Bewirtschaftung entsprechend Rücksicht. Dass dank der Teichlandschaften im Gebiet Venedig ein wertvoller Lebensraum zur Förderung der Artenvielfalt geschaffen werden konnte, freut uns. Diese Oasen sollen deshalb auch in Zukunft bestehen bleiben. Der Korporationsrat ist bereit, für die Schaffung einer Naturschutzzone Hand zu bieten. Wir fordern jedoch, dass die Umsetzung in Etappen erfolgt. So soll sich die Naturschutzzone in einem ersten Schritt auf den Bereich der Teichlandschaften beschränken. Die im südlichen Parzellenteil gelegene Wiese soll derweil in der Grünzone belassen werden. Die Firma OTTO's AG beabsichtigt in den kommenden Jahren eine starke Verdichtung auf ihren Grundstücken, um den Standort Sursee für die Zukunft sichern zu können. Aufgrund der Komplexität der Bauabläufe und dem anspruchsvollen Nebeneinander von Tagesgeschäft und Umbauarbeiten ist sie auf temporäre Ausweichflächen für Baustelleninstallation, Parkplätze und Materiallager angewiesen. Ziel des Korporationsrates ist es, der OTTO's AG eine temporäre Nutzung des Wieslands zur Verfügung stellen zu können. Diese Möglichkeit wäre durch die Festlegung in die Naturschutzzone nicht möglich.

OTTO's AG (ID 79):

Mit dem bewilligten Bauprojekt beweisen wir, dass wir ein Maximum an verdichteter Bauweise realisieren und dafür während der Bauphase enorme Umtriebe in den Betriebsabläufen auf uns nehmen. Die Korporation ist bereit, uns während der Bauphase Ausweichflächen für die Baustelleninstallationen, Parkplätze und Materiallager zur Verfügung zu stellen. Das ist jedoch nur möglich, wenn die entsprechenden Fläche nicht der Naturschutzzone zugeteilt wird.

c. Erwägungen des Stadtrats

Das Naturschutzgebiet Venedig ist ein inventarisiertes Naturobjekt von regionaler Bedeutung. Es handelt sich somit um einen schutzwürdigen Lebensraum gemäss § 5 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz. Aufgrund der sich dort fortpflanzenden Amphibienarten kommt dem Naturschutzgebiet sogar nationale Bedeutung zu. Eine Aufnahme ins Inventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung ist von der kantonalen Dienststelle Landwirtschaft und Wald beantragt. Das Naturschutzgebiet und Amphibienlaichgebiet Venedig ist sowohl in seiner Fläche als auch in seiner Lebensraumqualität zu erhalten.

Der Stadtrat ist bestrebt, für die zeitlich befristete Bauphase einen temporären Bauinstallationsplatz zu bewilligen. Das Baubewilligungsverfahren war zum Zeitpunkt der Botschaftsverfassung noch nicht abgeschlossen. Im Falle einer Baubewilligung für den Bauinstallationsplatz ist der Einspracherückzug von der Korporation und der OTTO's AG in Aussicht gestellt worden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Korporation (ID 27.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Einsprache der OTTO's AG (ID 79) ist abzuweisen.

Gebiet Kotten

**4.3.2 Einsprache von Bruno und Karin Wickihalder (ID 04) und
Einsprache der Rölly Immobilien AG (ID 13)**

a. Antrag der Einsprechenden

Das Grundstück Nr. 1267 ist in die Wohnzone C und nicht in die Wohnzone D einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprechenden

Bruno und Karin Wickihalder (ID 04)

Als Eigentümer des Grundstücks Nr. 171 erheben wir Einsprache gegen die Änderung gegenüber der ersten öffentlichen Auflage im Gebiet Kotten. Sollte die Parzelle 1267 von der Wohnzone C in die Wohnzone D (W-D) umgezont werden, würde dies zu einer schwerwiegenden baulichen Benachteiligung unseres Grundstücks Nr. 171 führen. Die Höchstmasse bezüglich Gesamthöhe und Fassadenhöhe betragen in der Zone W-D 3.0 m mehr als in der Zone W-C. Aufgrund dieser Höchstmasse wird ein allfälliges späteres Bauprojekt auf Grundstück Nr. 167 unser Grundstück Nr. 171 massiv beeinträchtigen und beschatten. Die Beschattung ist für uns unzumutbar und würde zu einem massiven Verlust der Attraktivität unserer Liegenschaft führen.

Rölly Immobilien AG (ID 13)

Das neu umgebaute Mehrfamilienhaus Kottenmatte 11, 6210 Sursee, liegt einige Meter unter dem Terrain des Grundstücks Nr. 1267. Mit der Einteilung in die Wohnzone D wird dies die Sonneneinstrahlung sehr stark reduzieren und führt zu einer Wertverminderung.

c. Erwägungen des Stadtrats

Durch die Einteilung in die Wohnzone C im Erstaufstellungsverfahren war der Zonenübergang zu den Nachbargrundstücken nicht begründet und auch nicht optimal. Infolge der begründeten Einsprache der Grundeigentümerin wurde die Zoneneinteilung überprüft und für die 2. Öffentliche Auflage angepasst.

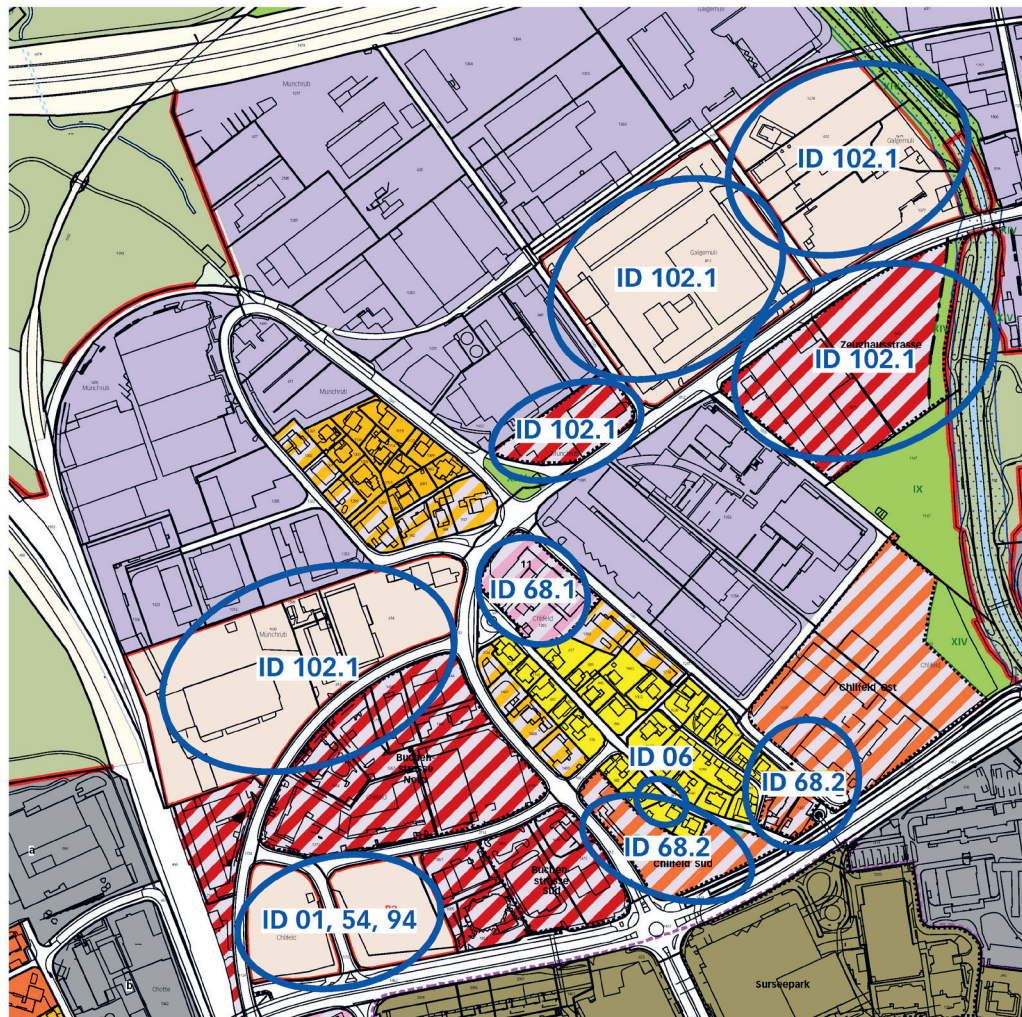
Beidseitig der Baselstrasse sind bereits zum heutigen Zeitpunkt viergeschossige Gebäude anzutreffen (dreigeschossige Zonen + Gestaltungsplanboni). Mit der Festlegung in die Wohnzone D entsteht beidseitig der Baselstrasse eine einheitliche Überbauung, was aus raumplanerischer Sicht Sinn macht.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Bruno und Karin Wickihalder (ID 04) ist abzuweisen.

Die Einsprache der Rölly Immobilien AG (ID 13) ist abzuweisen.

Gebiet Münchrüti-Chlifeld



Übersichtsplan zu den Einsprachen im Gebiet Münchrüti-Chlifeld

4.3.3 Einsprache der Hoco Immobilien AG (ID 102.1)

a. Anträge der Einsprecherin

- Die Grundstücke Nrn. 613, 614, 1020 und 1599 sind in die Arbeitszone (Ar) und nicht in die Zone mit Bebauungsplanpflicht «H: Münchrüti» einzuteilen.
- Das Grundstück Nr. 813 ist in die Arbeitszone (Ar) und nicht in die Zone mit Bebauungsplanpflicht «D: Zeughausstrasse» einzuteilen.
- Die Grundstücke Nrn. 632, 1278, 1377, 1391 und 1471 sind in die Arbeitszone (Ar) und nicht in die Zone mit Bebauungsplanpflicht «I: Surehof» einzuteilen.
- Das Grundstück Nr. 1190 ist in die Arbeitszone (Ar) und nicht in die «Mischzone C» mit Gestaltungsplanpflicht «Eichhofplatz» einzuteilen.
- Die Grundstücke Nrn. 583 und 1371 sind in die Arbeitszone (Ar) und nicht in die Mischzone C mit Gestaltungsplanpflicht «Zeughausstrasse» einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

Die Hoco Immobilien AG ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 1255, 1313, 1470 und 1600, welche alle im Gebiet Münchrüti liegen. Auf den Grundstücken sind diverse Unternehmen der Hostettler Gruppe mit ihren Lager-, Werkstatt-, Verkaufs- und Administrationsgebäuden angesiedelt. Insgesamt beschäftigt die Hostettler Holding AG im Gebiet Münchrüti über 300 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Die Hostettler Gruppe beabsichtigt an ihrem Standort festzuhalten und diesen in Zukunft noch zu optimieren.

Problematik Verkehr:

Das Gebiet Münchrüti-Chlifeld war bisher grossmehrheitlich der Industriezone mit bloss betriebsnotwendigem Wohnanteil bzw. der Arbeitszone, Zonenteil A, mit einem maximalen Wohnanteil von 20 % zugeteilt. Aufgrund dessen haben sich die verschiedensten Handels, Produktions- und Gewerbebetriebe angesiedelt. All diese Unternehmen sind in eminenter Weise auf eine uneingeschränkte strassenmässige Erschliessung angewiesen. Es ist notorisch, dass bereits heute an den Randzeiten zum Teil unzumutbare Kapazitätsengpässe mit entsprechenden Störungen entstehen. Genannt seien insbesondere die Verkehrsknotenpunkte Zeughausstrasse/Münchrütistrasse, Zeughausstrasse/Haldenmattstrasse, Zeughausstrasse/Industriestrasse, aber auch die Einmündung der Zeughausstrasse in die Allmendstrasse sowie die Kreisel Bifang und Sandgrube.

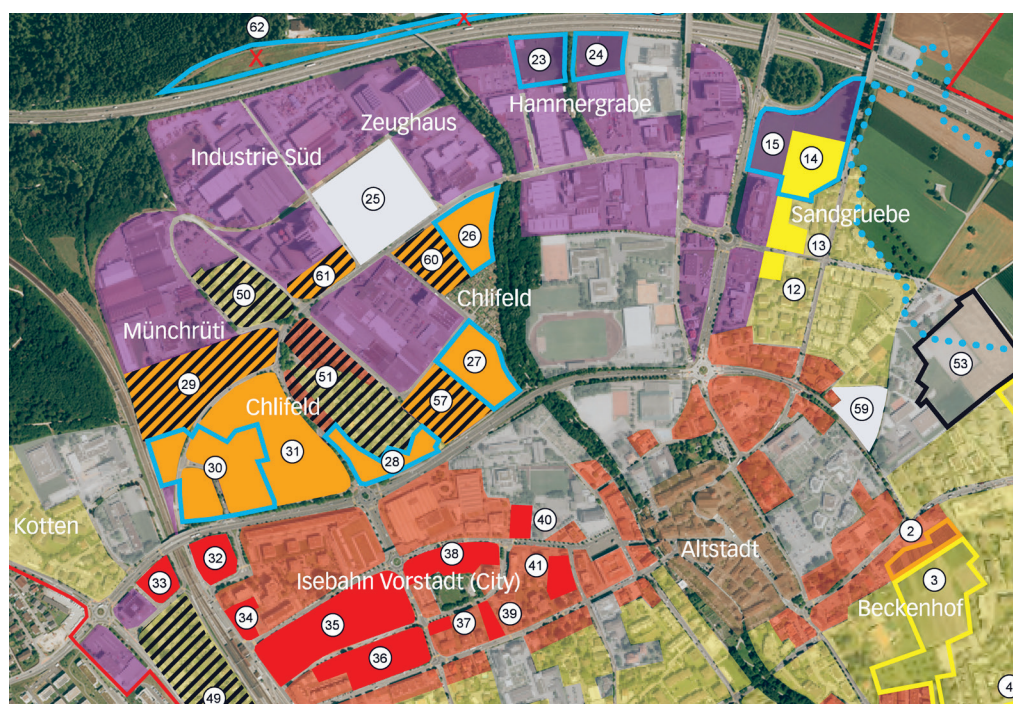
Mit der Zuweisung der Gebiete D, H und I in die Zone mit Bebauungsplanpflicht, zum Teil sogar mit Schwerpunkt Wohnen, sowie weiterer bisheriger Teile der Industriezone in Mischzonen findet eine fundamentale Nutzungserweiterung statt. Verstärkt wird dieser Effekt durch das für die Mischzonen stipulierte Gebot, im Erdgeschoss bei Umnutzungen und Neubauten lediglich publikumsattraktive Nutzungen zuzulassen (Art. 7 Abs. 2 BZR). Damit wird sich die Verkehrsproblematik ganz offensichtlich potenzieren.

Problematik Nutzungskonflikte:

Gemäss Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein. Wohngebiete sollen vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzungen, Lärm und Erschütterung möglichst verschont werden. Diesen Grundsätzen der Raumplanung soll vorliegend nicht Rechnung getragen werden. Gemäss dem vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplan ist in diesem Gebiet ein Entwicklungsschwerpunkt (ESP Sursee Zentrum) ausgeschieden. Das Nutzungsprofil sieht Büronutzung, Dienstleistungen und Logistik, jedoch keine Wohnnutzungen vor. Es ist erstaunlich, dass sich die vorgeschlagene Zonenzuteilung offensichtlich nicht an das übergeordnete kantonale Recht anlehnt. Die genannten Grundstücke sind nämlich neu als Mischzonen ausgestaltet, in welchen ein hoher Wohnanteil möglich ist. Alle diese Grundstücke grenzen unmittelbar an die verbleibenden Arbeitszonen und liegen an den Erschliessungsstrassen der Arbeitszonen. Vorgesehen sind eine hohe bauliche Dichte bzw. höhere Häuser oder sogar Hochhäuser. Das Konfliktpotential dieser Planung ist unabhängig von der Verkehrsproblematik absehbar. Die Lärmbelastung durch die bestehenden Betriebe, den Bahnlärm, die Schiessanlage etc. werden im Lärmbericht zur Nutzungsplanung zwar teilweise aufgezeigt. In allzu optimistischer Weise wird jedoch davon ausgegangen, dass sich die geplanten Nutzungsverdichtungen dennoch realisieren lassen. Selbst wenn sich die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dereinst für die geplanten Bauten durch im Voraus erstellte Lärmgutachten nachweisen lassen sollten, kann doch nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Betreiber der benachbarten Betriebe dereinst gegen zivilrechtliche Immissionsklagen werden zur Wehr setzen müssen. Aus diesen Gründen rechtfertigt es sich, die derzeitige mögliche Hauptnutzung der genannten Grundstücke nicht zu verändern.

c. Erwägungen des Stadtrats

Für den Stadtrat ist das lokale Gewerbe von grosser Bedeutung. Im bahnhofnahen Raum Münchrüti-Chlifeld wurden bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, genehmigt im März 2013) mögliche Umnutzungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet. Im Rahmen der nachfolgenden Nutzungsplanung wurden die fraglichen Gebiete dann vertieft betrachtet und auf ihr Potential hin geprüft. Das Areal der FF Frischfleisch AG und das Zeughaus-Areal wurden zusätzlich als Umzonungsgebiete definiert.



Ausschnitt Konzeptkarte Nutzungen (REK 2013)

In den Mischzonen sind sowohl Wohn- als auch wertschöpfende Arbeitsnutzungen vorgesehen (z.B. Dienstleistungsbetriebe). Die bestehenden Betriebe in der Arbeitszone, wie beispielsweise die Hostettler AG oder die fenaco Genossenschaft, sollen trotz der Umstrukturierungen in Sursee weiter bestehen bleiben und nicht verdrängt werden. Für den Fall, dass Unternehmen eine andere Entwicklung vorsehen, soll gemäss Kantonaem Richtplan nördlich der Autobahn im volkswirtschaftlich bedeutenden kantonalen Entwicklungsschwerpunkt Sursee Nord (ESP Sursee Nord) Industrie- und Gewerbebau land neu eingezont werden. Um die Bestandesgarantie zu sichern, wurde bei den Umstrukturierungsgebieten, welche an industriell-gewerbliche Betriebe angrenzen, folgende Auflage in die Zonenvorschriften aufgenommen:

Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehrungen über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen.

Der Stadtrat ist der Überzeugung, dass mit dieser Ergänzung zusätzliche Rechtssicherheit für den Verbleib der gewerblichen Nutzungen geschaffen wurde.

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern stützt diese Entwicklung und sieht keinen Widerspruch zum kantonalen Richtplan. Es ist dabei festzuhalten, dass der Entwicklungsschwerpunkt Sursee Zentrum (zwischen Badstrasse und Autobahn sowie zwischen SBB und Altstadt gelegen) den grössten Teil des Quartiers Isebahn Vorstadt umfasst, mitunter also auch reine Wohnzonen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Hoco Immobilien AG (ID 102.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.3.4 Einsprache diverser Stockwerkeigentümer Buchenhof (ID 01), BRECO-Bauelemente AG (ID 54), Theo Kurmann (ID 94)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Christian und Simone Bregenzer-Schnelli, Buchenstrasse 5, 6210 Sursee
- Marcel und Monika Bregenzer, Buchenstrasse 4, 6210 Sursee
- Beat Fischer, Sagenmatte 4, 6210 Sursee
- Alois Huwiler, Buchenstrasse 8, 6210 Sursee
- Albin und Daniela Rötheli-Theiler, Buchenstrasse 6, 6210 Sursee
- Bruno Steinger-Baumeler, Buchenstrasse 6, 6210 Sursee
- Martin Stierli und Iris Elmiger, Buchenstrasse 6, 6210 Sursee
- sursee immo ag, Centralstrasse 9, 6210 Sursee
- Urs Tanner, Buchenstrasse 8, 6210 Sursee
- Roland und Susanne Wettstein, Buchenstrasse 6, 6210 Sursee
- Eric und Pia Z’rotz, Buchenstrasse 8, 6210 Sursee
- Breco-Bauelemente AG, Buchenstrasse 5, 6210 Sursee
- Theo Kurmann, Rigistrasse 4, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Die Grundstücke Nrn. 1708 und 621 sind in die Mischzone C (M-C) mit Gestaltungsplanpflicht und nicht in die Zone mit Bebauungsplanpflicht «B1/B2: Buchenstrasse» einzuteilen.

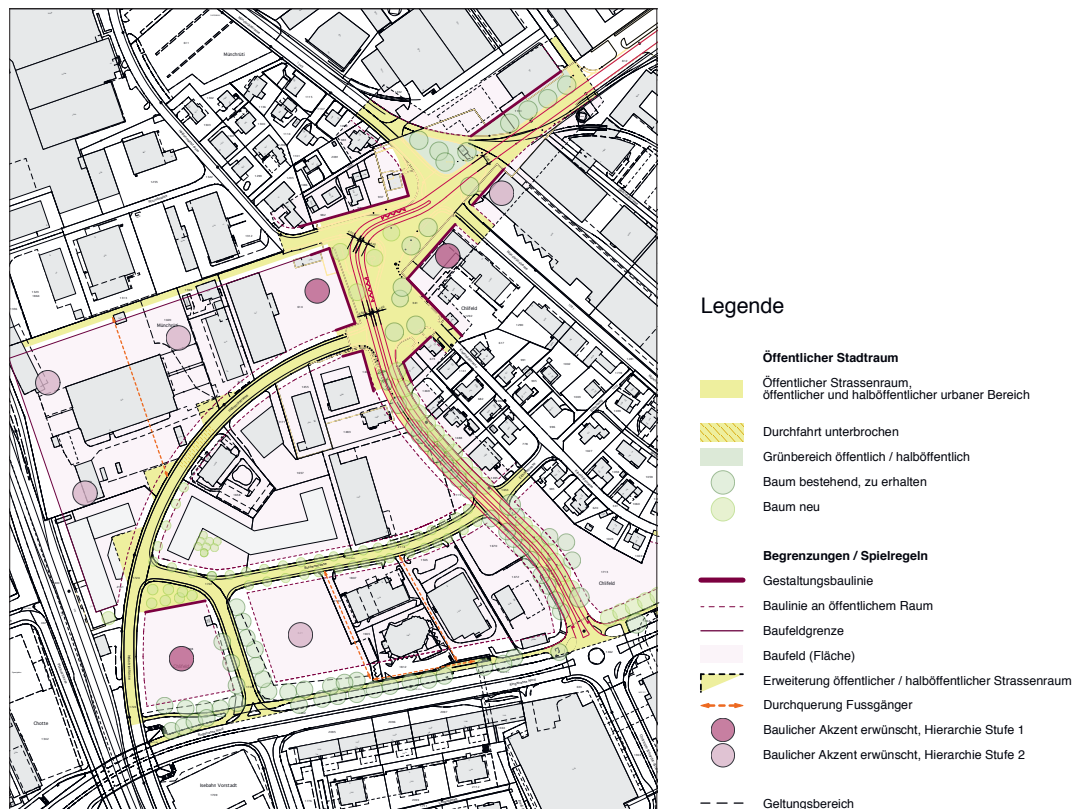
b. Begründungen der Einsprechenden

Die beiden Grundstücke liegen mitten in der Mischzone C und südlich bzw. westlich der Gebiete Buchenstrasse Nord und Buchenstrasse Süd. Laut vorgesehener «Zone mit Bebauungsplanpflicht» besteht die Möglichkeit, dass auf den Grundstücken Hochhäuser erstellt werden können, was aus städtebaulicher Hinsicht absolut uneinsichtig ist. Zudem wird die Wohnqualität der bestehenden Mischzone C drastisch verschlechtert. Hochhäuser machen nur am nördlichen Rand unserer Stadt Sinn, denn dadurch werden andere Bewohner nicht beeinträchtigt.

c. Erwägungen des Stadtrats

Wie bereits in der vorangegangenen Einsprache begründet, wurden im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, genehmigt im März 2013) für die bahnhofnahen Gebiete in Münchrüti-Chlifeld mögliche Umnutzungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet. In dem von der Stadt Sursee erarbeiteten Städtebaulichen Konzept «Münchrüti-Chlifeld West» wurden «Bauliche Akzente» auf den Grundstücken Nrn. 1708 und 621 ausgeschieden.

Gemäss der vom Stadtrat erlassenen Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser haben Hochhäuser und Höhere Häuser einen ganz besonderen Stellenwert. Es ist wichtig, dass sie nicht an beliebigen, sondern an dafür geeigneten Standorten vorgesehen werden und dass sie zur Lesbarkeit der Stadt beitragen. Der Raum Münchrüti–Chlifeld, welcher umgenutzt und verdichtet werden soll, eignet sich sehr gut für gezielt positionierte und dimensionierte Hochhäuser. Dabei geht es insbesondere um die Betonung der neuen Quartiermitte beim geplanten Platz am Knoten Zeughausstrasse / Münchrütistrasse / Industriestrasse. Zudem soll durch bauliche Akzente eine städtebauliche Anbindung an den Bahnhofbereich erreicht werden. In den peripheren Lagen am Rande der Stadt sind hingegen keine Hochhäuser vorgesehen.



Städtebauliches Konzept Münchrüti-Chlifeld West vom 25. März 2014

Zwei der Baulichen Akzente sind südlich der Buchenstrasse auf den Grundstücken Nrn. 1708 und 621 vorgesehen. In Absprache mit der Stadt Sursee werden die Grundeigentümer gemeinsam ein qualitätssicherndes Verfahren durchführen. Das daraus hervorgehende Siegerprojekt wird anschliessend in Form eines Bebauungsplans der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt. Der Stadtrat ist überzeugt, dass die Wohnqualität der Anwohner infolge der Hochhäuser nicht leiden wird. Hochhäuser haben erhöhten Anforderungen zu genügen, insbesondere bezüglich des Schattenwurfs. Diese Vorgaben werden bei Vorliegen eines konkreten Richtprojekts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert geprüft.

Die Einsprachelegitimation von Theo Kurmann ist aus Sicht des Stadtrats nicht gegeben.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Stockwerkeigentümer Buchenhof (ID 01) ist abzuweisen.

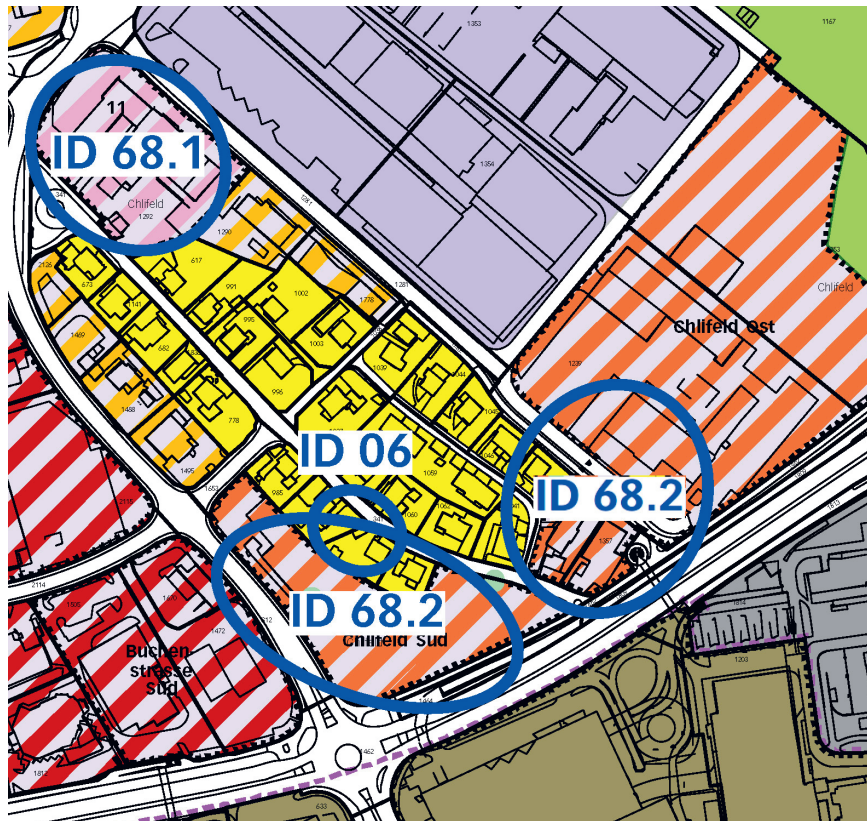
Die Einsprache der BRECO Bauelemente AG (ID 54) ist abzuweisen.

Die Einsprache von Theo Kurmann (ID 94) ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten wird.

4.3.5 Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.1)

a. Antrag der Einsprecherin

Das Grundstück Nr. 1292 ist in die Mischzone A mit Gestaltungsplanpflicht und nicht in die «Spezielle Mischzone Nr. 11 Chlifeld Nord» mit Gestaltungsplanpflicht «Chlifeld Nord» einzuteilen (keine Setzung eines «städtebaulichen Akzents»).



Ausschnitt Zonenplan Gebiet Chlifeld

b. Begründungen der Einsprecherin

- Ein Turm von 30 m Höhe am Ende eines Wohnquartiers mit vielen kleinen Einfamilienhäusern wäre ein Fremdelement und würde das Wohnquartier erdrücken. Auch kann ein einzelner Turm nicht als «städtebaulicher Akzent» angesehen werden. Der Standort des Turms scheint willkürlich gewählt und lässt sich nicht objektiv begründen.
- Den visuellen Übergängen von der Mischzone zur Wohnzone sowie dem Gesamtbild des Quartiers können bei der Mischzone A besser Rechnung getragen werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

Auch auf dem Grundstück Nr. 1292 ist im Städtebaulichen Konzept Münchrüti-Chlifeld West ein «Baulicher Akzent» ausgeschieden (siehe Ziff. 4.3.4). Mit der Zuweisung in die Spezielle Mischzone Nr. 11 mit Gestaltungsplanpflicht ist die Erstellung eines Gebäudes mit einer Gesamthöhe von 30 m zulässig. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens im Anhang 6 zwingend vorgeschrieben. Mit dem qualitätssichernden Verfahren soll insbesondere die Eingliederung in die heterogene Umgebung (Einfamilienhausquartier, industriellgewerbliche Bauten, Durchfahrtsstrasse) sichergestellt werden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.3.6 Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.2)

a. Antrag der Einsprecherin

Die Grundstücke Nrn. 1713, 1040, 1357 sowie der westliche Teil des Grundstücks Nr. 1239 ist in die Mischzone A mit Gestaltungsplanpflicht und nicht in die Mischzone B mit Gestaltungsplanpflicht einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprecherin

- Die Mischzonen bilden einen Gürtel um unser Wohnquartier. Dass ausgerechnet die Mischzonen im Süden und Westen höher sein sollen als die restlichen Mischzonen ums Quartier ist für uns nicht nachvollziehbar, zumal ihr Schattenwurf direkt auf unser Quartier fällt. Es gilt zu beachten, dass die Wohnzone im Schatten dieser Mischzonen liegt. Bei einer Mischzone B oder C würde die Differenz zwischen den Gebäudehöhen der Mischzonen und des direkt benachbarten Wohnquartiers mit 1½ bis max. 2½-geschossigen Wohnhäusern extrem gross ausfallen. Das Wohnquartier würde erdrückt und eingeschlossen.
- Den visuellen Übergängen von der Mischzone zur Wohnzone sowie dem Gesamtbild des Quartiers können bei der Mischzone A besser Rechnung getragen werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Grundstücke Nrn. 1713, 1040 und 1357 sind gemäss Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2000 in die Arbeitszone C eingeteilt; das Grundstück Nr. 1239 in die Gewerbezone. In diesem attraktiven und bahnhofnahen Gebiet soll einerseits der zulässige Wohnanteil erhöht aber auch grössere Bauhöhen und somit eine angemessene Verdichtung ermöglicht werden. Die Gestaltungsplanpflicht soll unter anderem harmonische Übergänge zum angrenzenden Wohnquartier sicherstellen. Eine etwas höhere Bauweise entlang der Ring- und der Zeughausstrasse würde dem Quartier Kleinfeld-Birkenweg im Hinblick auf Lärmimmissionen zugutekommen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.3.7 Einsprache von Franz und Lisbeth Vogel (ID 06)

a. Antrag der Einsprechenden

Das Grundstück Nr. 1023 ist in die Wohnzone C und nicht in die Wohnzone B einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprechenden

Ohne unser Wissen bzw. Mitwirken wurde eine Interessensgemeinschaft Quartier Kleinfeld-Birkenweg gebildet. Diese hat Einsprache gegen die in der 1. Auflage vorgesehenen Umzonung in die höhere Wohnzone erhoben. Die IG hat damit erreicht, dass auch unser Grundstück Nr. 1023 mit der 2. Auflage in die Zone W-B zurückgestuft wurde. Im Hinblick auf künftige Bauprojekte im Gebiet Chlifeld Süd (Grundstück Nr. 1713) sind die Bauhöhen unseres Grundstücks nach oben anzupassen, damit ein fließender Übergang von der Zeughausstrasse her realisiert werden kann.

c. Erwägungen des Stadtrats

Eine grosse Mehrheit der Quartierbewohner Kleinfeld / Birkenweg hat sich dafür ausgesprochen, dass das gesamte Einfamilienhausquartier (heutige zweigeschossige Wohnzone) nicht in die Wohnzone C einzuteilen sei. Obwohl an dieser bahnhofsnahen Lage das Potential für eine massvolle Nachverdichtung nicht in Abrede gestellt werden kann, sieht der Stadtrat von der ursprünglich vorgesehenen Aufzonung in die Wohnzone C ab. Die Einteilung in die Wohnzone B lässt sich aufgrund der kleinteiligen Parzellierung rechtfertigen.

Da sich gemäss revidiertem Planungs- und Baugesetz der ordentliche Grenzabstand abhängig von der zulässigen Gesamthöhe berechnet, würde bei einer Einteilung in die Wohnzone

C (Gesamthöhe: 16.0 m) im Gegensatz zur Wohnzone B (Gesamthöhe: 13.0 m) ein grösserer Grenzabstand resultieren. Ein höherer Grenzabstand verunmöglicht infolge der kleinteiligen Parzellierung die massvolle Nachverdichtung.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Franz und Lisbeth Vogel (ID 06) ist abzuweisen.

4.3.8 Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.3)

a. Antrag der Einsprecherin

Die Einteilung des gesamten Wohngebiets Kleinfeld / Birkenweg in die Wohnzone B und nicht in die Wohnzone C ist zu bestätigen.

b. Begründungen der Einsprecherin

- Es handelt sich um ein geschlossenes Wohnquartier, das durch die Ring-, Zeughaus- und Münchrütistrasse abgegrenzt wird. Es ist ein enges Sackgasse-Quartier.
- Würden markant höhere Häuser die heutigen Wohnhäuser ersetzen und somit auch die Bewohnerzahl des Quartiers steigen, wären die Sicherheit und der Schutz der Quartierbewohner auf den sehr engen Strassen ohne Trottoir und teils gar ohne Möglichkeit, dass sich zwei Fahrzeuge kreuzen können, nicht mehr gewährleistet.
- Mit Ausnahme von 5 Wohnhäusern ist der Fussabdruck aller übrigen Wohnhäuser im Quartier klein bis sehr klein. Eine Aufstockung der Gebäudehöhe würde zu eng aneinander gereihten «Türmen» führen, die sich gegenseitig erdrücken und viel Schatten geben.
- Analog wie in anderen Gebieten in der Stadt Sursee soll in unserem Quartier die Zone den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Wohnzone unseres Quartiers besteht ausschliesslich aus Wohnhäusern mit 1½ bis maximal 2½ Stockwerken.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat hat dem Antrag entsprochen und das gesamte Wohngebiet Kleinfeld/Birkenweg in die Wohnzone B und nicht in die Wohnzone C eingeteilt. Die Einsprache wurde infolge der entgegengesetzten Einsprache ID 06 (Ziff. 4.3.7) im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage nicht zurückgezogen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

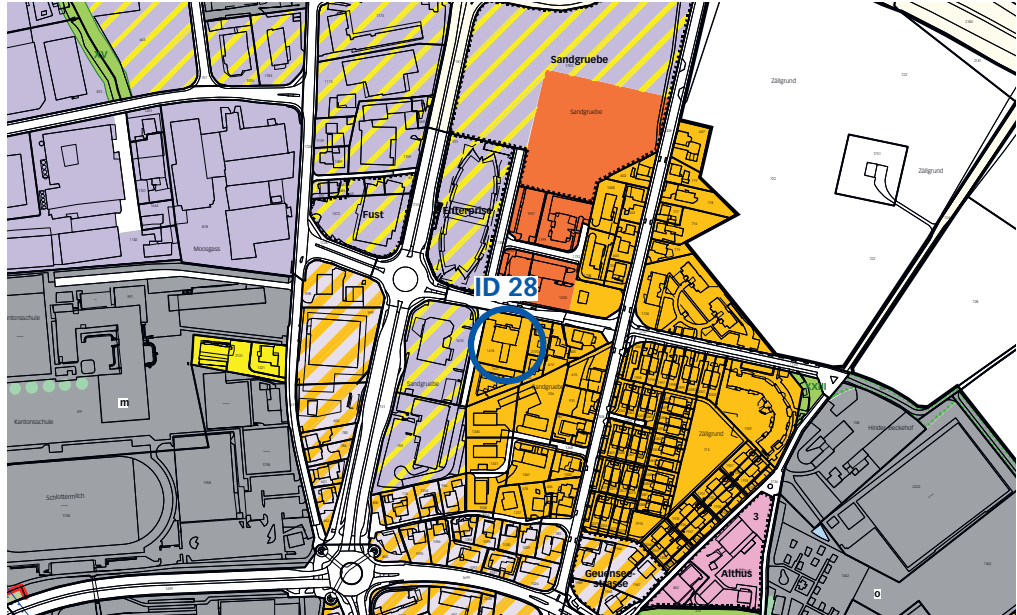
Die Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.3) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

Gebiet Feld

4.3.9 Einsprache der Brunner AG Sursee, Transporte (ID 28)

a. Anträge der Einsprecherin

Das Grundstück Nr. 1618 ist in die Mischzone D und nicht in die Wohnzone C einzuteilen.



Ausschnitt Zonenplan Gebiet Feld

b. Begründungen der Einsprecherin

- Der Lastwagen- und Transportbetrieb des Familienunternehmens Brunner AG Sursee, Transporte verursacht Lärm, zum Teil am frühen Morgen. In einer reinen Wohnzone ist ein solcher Betrieb grundsätzlich zonenfremd. Der Lastwagen- und Transportbetrieb benötigt eine Zone, in der die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gilt. Die Liegenschaft war ursprünglich der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen und liegt heute in der Arbeitszone, Zonenteil A. Eine Zuweisung in die Mischzone D entspricht der Entwicklung des Betriebes und den Umschreibungen der verschiedenen Zonen am ehesten.
- Das Erdgeschoss der Liegenschaft Sandgrubenstrasse 1 kann nicht ohne Weiteres zu Wohnzwecken umgebaut werden. Eine Raumhöhe von 4.5 m und die Lage direkt bei der Mercedes-Garage verunmöglichen den Bau von attraktiven Wohnräumen im Erdgeschoss.
- Der Verweis auf die Bestandesgarantie gemäss § 178 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes ist sachfremd. Bei einem Ausbau des Lastwagen- und Transportbetriebs würde die Rechtswidrigkeit wesentlich verstärkt.
- Bereits heute findet eine gewerbliche, vertraglich abgesicherte Zusammenarbeit mit der Mercedes-Garage statt. Um bei Planungen und Bauten ein koordiniertes Vorgehen für einen Weiterausbau sicherzustellen, sind beide Grundstücke derselben Zone, der Mischzone D, zuzuweisen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Langfristig soll sich die zweite Bautiefe ab der Surentalstrasse zu einem reinen Wohngebiet entwickeln. Selbstverständlich geniesst der Betrieb der Brunner AG Sursee an der Glockenstrasse trotz geänderten Zoneneinteilung weiterhin Bestandegarantie. Die gewerbliche Nutzung kann somit auch künftig weiter ausgeübt werden. Bereits gemäss Zonenplaneinteilung aus dem Jahr 2000 ist das betroffene Grundstück zweiseitig direkt von Wohngebieten umgeben. Weil für Lärmklagen jeweils die Lärmempfindlichkeitsstufe des Empfängers und nicht diejenige des lärmemittierenden Betriebs entscheidend ist, ändert sich mit der vorgesehenen Zoneneinteilung für die Nutzung im heutigen Umfang für die Brunner AG Transporte nichts.

In der Mischzone D beträgt der Wohnanteil gemäss Art. 7 Abs. 3 des neuen Bau- und Zonenreglements lediglich 20 %. Zwei der drei Geschosse des Gebäudes GV 1184 werden heute zu Wohnzwecken genutzt. Somit würde das Gebäude infolge der Überschreitung des zulässigen Wohnanteils auch mit der Einteilung in die Mischzone D nicht den Zonenvorschriften entsprechen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Brunner AG Transporte (ID 28) ist abzuweisen.

Gebiet Isebahn Vorstadt

4.3.10 Einsprache der Anwohner der Kottenmatte (ID 95)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Peter und Sonja Aeschbacher-Kopp, Kottenmatte 3, 6210 Sursee
- Hanspeter und Katrin Bachmann, Kottenmatte 5, 6210 Sursee
- Rudolf Lehner und Monica Weibel, Kottenmatte 1, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Das Grundstück Nr. 468 ist in die Mischzone A (M-A) mit Gestaltungsplanpflicht und nicht in die Zone mit Bebauungsplanpflicht (E: Kottenstrasse) einzuteilen.

Maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG für das neue Gestaltungsplanpflichtgebiet: ÜZ: + 20 %, Fassadenhöhe: + 3.0 m

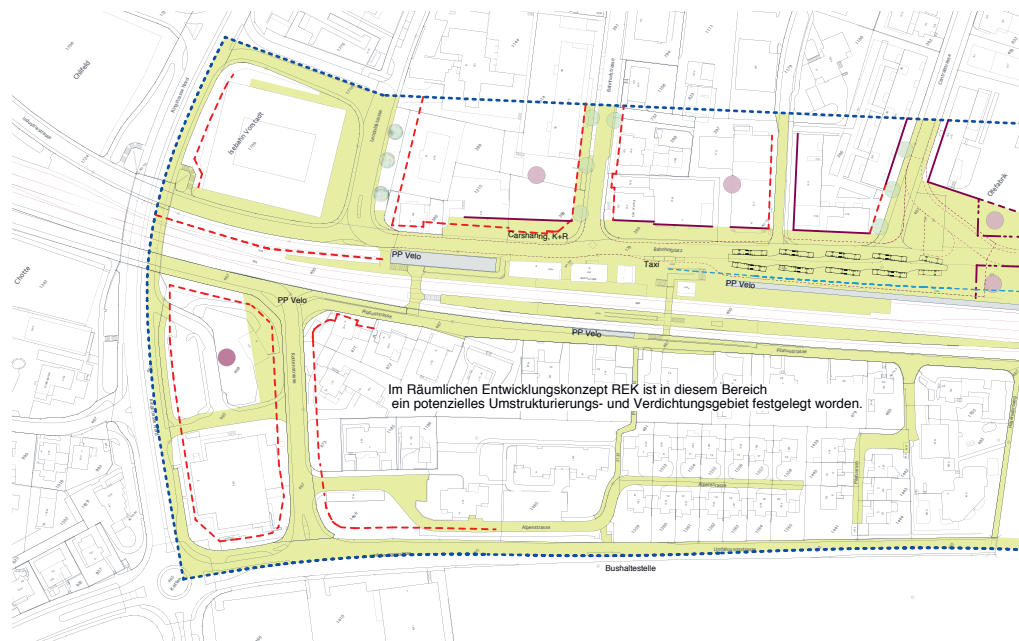
b. Begründungen der Einsprechenden (Kurzfassung)

- Die Gebiete Kotten und Pilatusstrasse gehören zur Wohnzone C. Die Kottenmatte wurde die letzten Jahrzehnte durch den Bau der Ringstrasse und den neu erstellten Hochbauten durch Schattenwurf immer mehr belastet, was am Morgen durch den Bau des geplanten Hochhauses auf dem Areal ehemals Garage Bättig und Parkplatz Möbel Ulrich (Kottenstrasse) verstärkt würde. Im Hinblick auf die Verschärfungen in der Energiegesetzgebung (MuKEN) ist zu erwarten, dass auch auf älteren Häusern Energie mittels Photovoltaikanlagen erzeugt werden muss. Wenn rundherum mit Hochhäusern alles zubetoniert wird, wäre diese Methode nicht mehr anwendbar.
- Auch optisch würde ein Hochhaus in keiner Weise in dieses Gebiet passen. Der mächtige Baukörper des neugebauten Park- & Ride-Gebäudes beeinträchtigt das Ortsbild ohnehin bereits massiv. Zusätzlich würde ein Hochhaus auf Grundstück 468 auf das Quartier erdrückend wirken, was für die ganze Umgebung nicht zumutbar ist.
- Die Wohngebiete angrenzend an die Ringstrasse und den Kottenkreisel sind jetzt schon extrem durch Lärm und Abgase belastet. Durch zusätzlichen Mehrverkehr von Bewohnern eines Hochhauses ist eine Verschlechterung der Wohnqualität des Quartiers Kottenmatte zu erwarten. Ausserdem sind bis heute Park- und Anhalteprobleme von Autos rund um das Schulhaus Kotten nicht gelöst.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, genehmigt im März 2013) soll insbesondere im Bereich der Isebahn Vorstadt durch eine innere Verdichtung zusätzlicher Raum für Wohn- und Dienstleistungsnutzungen geschaffen werden. In dem von der Stadt Sursee im Rahmen des Masterplans Bahnhof erarbeiteten Städtebaulichen Leitplan «Bahnhofgebiet» wurde ein «Baulicher Akzent» auf dem Grundstück Nr. 468 ausgeschieden.

Gemäss der vom Stadtrat erlassenen Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser haben Hochhäuser und Höhere Häuser einen ganz besonderen Stellenwert. Es ist wichtig, dass sie nicht an beliebigen, sondern an dafür geeigneten Standorten vorgesehen werden und dass sie zur Lesbarkeit der Stadt beitragen. In erster Priorität soll das Bahnhofgebiet verdichtet werden. Diese regionale Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs soll durch Hochhäuser ausgezeichnet und im Stadtbild sichtbar gemacht werden. Durch die hervorragende Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof sowie an das übergeordnete Strassennetz wird für die umliegenden Quartiere kein wesentlicher Mehrverkehr entstehen.



Städtebaulicher Leitplan Bahnhofgebiet vom 13. November 2014

Hochhäuser haben erhöhten Anforderungen zu genügen, insbesondere bezüglich des Schattenwurfs. Diese Vorgaben werden bei Vorliegen eines konkreten Richtprojekts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens detailliert geprüft.

Die Bahnhof Nord Immobilien AG erarbeitet zurzeit unter Begleitung der Stadtbaukommission ein Richtprojekt, welches anschliessend in Form eines Bebauungsplans der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Anwohner der Kottenmatte (ID 95) ist abzuweisen.

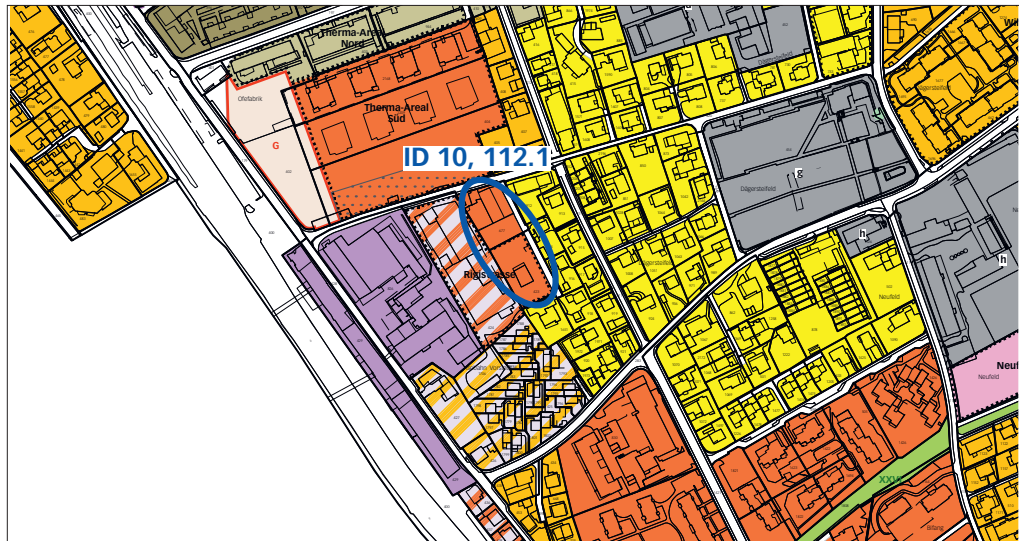
4.3.11 Einsprache von Anwohnern der Rigistrasse (ID 10)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Ruedi und Judith Studer, Rigistrasse 5, 6210 Sursee
- Alois Grüter und Agnes Blum Grüter, Rigistrasse 5, 6210 Sursee
- Peter und Margrit Muri-Fischer, Rigistrasse 5, 6210 Sursee
- Peter und Esther Marti, Christoph-Schnyder-Strasse 24, 6210 Sursee
- René und Isabelle Ulrich, Rigistrasse 7, 6210 Sursee
- Bruno und Silvia Stalder, Rigistrasse 7, 6210 Sursee
- Alfons und Irma Klingler, Rigistrasse 24, 6210 Sursee
- Josef Wey und Silvia Reist Wey, Christoph-Schnyder-Strasse 14, 6210 Sursee
- Bajrush und Hanife Vataj-Osmani, Christoph-Schnyder-Strasse 20, 6210 Sursee
- Fredy und Ruth Studer-Mühlebach, Gartenstrasse 1, 6210 Sursee
- Erich Bucher, Schellenrainstrasse 40, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Die Grundstücke Nrn. 423 und 677 sind in die Wohnzone C und nicht in die Wohnzone D einzuteilen.



Ausschnitt Zonenplan Gebiet Rigistrasse

b. Begründungen der Einsprechenden

- Ein abgestufter Übergang zur benachbarten Wohnzone B im Osten ist nur mit der Wohnzone C gewährleistet. Dieser Übergang wäre weniger krass als die vorgeschlagene Lösung mit einer Differenz der Gesamt- und Fassadenhöhen von bis zu 6 m (Gesamthöhe W-D: 19 m, Gesamthöhe W-B: 13 m; Fassadenhöhe W-D: 14.0 m, Fassadenhöhe W-B: 8.0 m).
- Auch mit einer angepassten Zuweisung in die Wohnzone C würden immer noch grosse Differenzen zwischen den bereits gebauten Gebäuden in der Wohnzone B und den möglichen Bauvolumen auf den Grundstücken Nrn. 423 und 677 entstehen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Grundstücke Nrn. 423 und 677 wurden im Rahmen der 1. öffentlichen Auflage in die Mischzone A (max. Gesamthöhe: 16.0 m, max. Fassadenhöhe: 11.0 m, dreigeschossige Bauten) eingeteilt. Beide betroffenen Grundeigentümer reichten unabhängig voneinander gegen diese Einteilung Einsprache ein und forderten, dass die Grundstücke neu in die Mischzone B (Gesamthöhe: 17.0 m, max. Fassadenhöhe: 17.0 m, fünfgeschossige Bauten) eingeteilt würden. Im Sinne eines Kompromisses fand sich mit den Eigentümern die Lösung, dass die Grundstücke in die Wohnzone D (Gesamthöhe: 19.0 m, max. Fassadenhöhe: 14.0 m) eingeteilt werden. Mit dieser Zonenzuweisung werden auf den Grundstücken viergeschossige Bauten möglich sein. Es ist richtig, dass zum benachbarten Quartier der Einsprechenden ein Zonensprung von der Wohnzone B zur Wohnzone D resultiert. Es ist jedoch festzuhalten, dass dieser Zonensprung aus raumplanerischer Sicht vertretbar ist. Die Grundstücke Nrn. 677 und 423 verfügen im Gegensatz zu den kleinteiligen Grundstücken entlang der Christoph-Schnyder-Strasse über die ausreichende flächenmässige Grösse für eine höhere Bebauung. Die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Seite der Rigistrasse (Therma Areal) sind zudem ebenfalls der Wohnzone D zugeteilt.

Das Grundstück Nr. 423 ist zudem im Perimeter des Gestaltungsplanpflichtgebiets «Rigistrasse» eingeteilt. In den ergänzenden Vorgaben in Anhang 6 des Bau- und Zonenreglements ist vorgegeben, dass die Überbauung dadurch die angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen habe.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Anwohnern der Rigistrasse (ID 10) ist abzuweisen.

4.3.12 Einsprache der SUIMMO AG (ID 112.1)

a. Antrag der Einsprecherin

Die Zuweisung des Grundstücks Nr. 423 zur Wohnzone D, Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht, ist zu bestätigen.

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Durch die Festlegung der Wohnzone D auf Grundstück Nr. 423 (Gesamthöhe: 19 m, Fassadenhöhe: 14 m) und der Mischzone B auf Grundstück Nr. 424 (Gesamthöhe: 17 m + 3 m Gestaltungsplanbonus) ergeben sich ähnliche Bebauungsvorgaben, was die Möglichkeit einer Optimierung des Erscheinungsbilds der Bebauungsstruktur bietet. Diese Bestimmungen begünstigen ein Bauen mit geringem Fussabdruck und grosszügigem Freiflächenangebot. Die Umgebung gewinnt an qualitativ hochwertigen Aussenräumen mit Aufenthaltsqualitäten und führt zu einer Aufwertung der gesamten Wohnsituation, auch die der benachbarten Grundstücke.
- Der vermeintlich zu grosse «Zonensprung» zwischen den angrenzenden Einfamilienhäusern und einer Wohnzone D ist bereits Teil des vertrauten Stadtbildes und beschreibt die aktuelle Erscheinung der unmittelbar angrenzenden Nachbarschaft wie zum Beispiel im Neufeld- und Beckenhof-Quartier. Die Verdichtung ist auch in der laufenden Revision weiterzuführen. Die Anwendung der Wohnzone C wäre hier sogar eher ein Bruch in einer sich etablierenden Struktur (Wohnzone D). Der sich bietende Freiraum innerhalb der Bestimmungen zur Wohnzone D kann sich hier positiv auf eine weitere Harmonisierung der Zonenstruktur auswirken. Der Spagat der heterogenen Struktur aus kleinförmigen EFH/MFH-Siedlung mit geringer Gebäudehöhe sowie den geplanten Mehrfamilienhäuser der PAX mit fast zwanzig Metern Gebäudehöhe und gröberer städtebaulicher Körnung als auch den Industriebauten in Bahnhofsnähe kann mittels Planungsfreiraum geschlossen werden. So kann eine zukünftige Bebauung mittels Abstufung der Geschosse, Vorsprüngen und Versätzen auf unterschiedlichste Gebäudehöhen in der Nachbarschaft reagieren und diese auffangen bzw. angleichen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat hat im Sinne einer Kompromisslösung dem Antrag entsprochen und die Grundstücke Nrn. 423 und 677 in die Wohnzone D eingeteilt. Die Einsprache wurde infolge der anderslautenden Einsprache ID 10 (Ziff. 4.3.11) im Rahmen der 2. Öffentlichen Auflage noch nicht zurückgezogen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der SUIMMO AG (ID 112.1) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

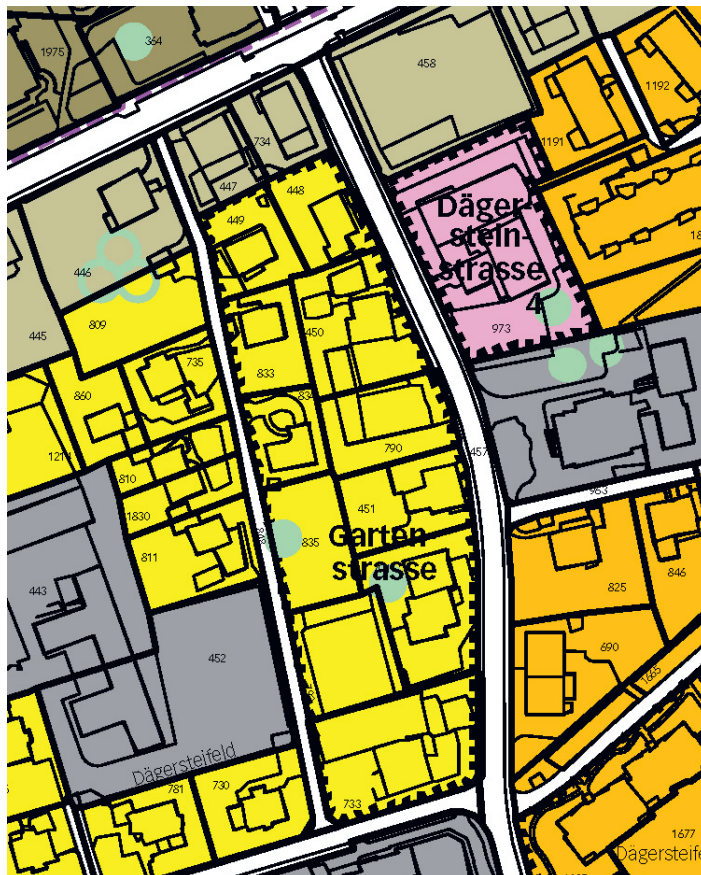
4.3.13 Einsprache der IG Dägerstein West (ID 77.1)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Stephan Duss, Blumenweg 3, 6252 Dagmersellen
- Katharina Duss, Fährndrichweg 7, 6210 Sursee
- Othmar Stutz, Stäfliweg 7, 6285 Retschwil
- Hanspeter und Alice Willimann-Marfurt, Dägersteinstrasse 10, 6210 Sursee
- Doris Lüdi-Galliker, Rigistrasse 16, 6210 Sursee
- Pflugshaupt Dienstleistungs AG, Dägerstein 14, 6210 Sursee
- Alfred Studer, Gartenstrasse 1, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Die zwei aufgeführten Einzelbäume auf dem Gebiet Gartenstrasse mit Gestaltungsplanpflicht sind aus dem Zonenplan zu entfernen.



Ausschnitt Zonenplan Gartenstrasse inkl. Einzelbäume

b. Begründungen der Einsprechenden

Die beiden im Gestaltungsplanpflichtgebiet vorgesehenen Einzelbäume verunmöglichen bzw. erschweren eine sinnvolle Überbauung des Gebiets massiv. Der Sinn und Zweck von Gestaltungsplänen liegt in der Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und von Konzepten für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen. Die beiden Einzelbäume verunmöglichen bereits im Vorhinein mögliche Konzepte für bestmögliche Lösungsansätze. Die Auswahl und Einteilung der Bäume ist willkürlich erfolgt. Weiter ist festzuhalten, dass die Bäume nicht schützenswert sind und der Nussbaum bereits zum Zeitpunkt der Auflage krank ist.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Auswahl der schützenswerten Bäume erfolgte aufgrund folgender Kriterien:

- Stammumfang (Bäume mit dickem Stamm haben Priorität)
- Baumart (möglichst viele verschiedene Arten sollen vertreten sein, wobei nur einheimische oder vor langer Zeit bei uns eingeführte Laubbaumarten berücksichtigt wurden)

Nussbaum: Mit einem Stammumfang von 2,5 Metern ist dieser Baum einer der beiden dicksten und wohl auch ältesten Nussbäume in der Stadt Sursee. Er ist auch im Inventar der Objekte von lokaler Bedeutung (2005) aufgeführt. Dass der Baum seine besten Jahre bereits hinter sich hat, macht ihn nicht weniger schützenswert. Morsche Äste dienen zahlreichen Insektenarten als Nahrungsgrundlage, wovon auch viele Vögel profitieren können.

Spitzahorn: Mit einem Stammumfang von mehr als 2 Metern ist dieser Baum der mächtigste und wohl auch älteste Spitzahorn in der Stadt Sursee.

Die bestehenden Einzelbäume verunmöglichen eine sinnvolle Überbauung nicht. Im Ausnahmefall können gemäss Art. 22 Abs. 2 BZR auch geschützte Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung des Stadtrats beseitigt werden. Es wäre jedoch eine Ersatzpflanzung vorzusehen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der IG Dägerstein West (ID 77.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Preisgünstiger Wohnraum

4.3.14 Einsprache der IG Zonenplanrevision Neufeld (ID 50), von Josef und Cécile Weltert-Knupp (ID 63), Romeo Picenoni (ID 86) und Thomas Felber (ID 93.1)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Marius Beck, Münigenstrasse 3b, 6208 Oberkirch
- Herbert Matter, Wilemattstrasse 52, 6210 Sursee
- André Felber, Taumatte 8, 6210 Sursee
- Raphael Budmiger, Wilemattstrasse 50, 6210 Sursee
- Robert Künzler und Rebecca Bösiger Künzler, Keiserhüserstrasse 27, 6210 Sursee
- Dominik Wälti, Luzernstrasse 66, 6102 Malters
- Josef und Cécile Weltert-Knupp, Taumatte 6, 6210 Sursee
- Norbert und Isabel Deplazes, Gartenstrasse 20, 6210 Sursee
- Romeo Picenoni, Lerchenweg 6, 6210 Sursee
- Thomas Felber, Chäferweg 6, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Das Grundstück Nr. 1627 ist in die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Anhang 2 (lit. h: Schulanlage Neufeld) und nicht in die «Spezielle Wohnzone Nr. 5: Neufeld» einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprechenden

- Das Grundstück Nr. 1627 ist eines der letzten unverbauten Grundstücke, welches sich im Besitz der Stadt Sursee befindet. Für spätere Generationen soll dieses Grundstück als Reserveland für weiteren Schulraum inkl. deren notwendiger Infrastruktur erhalten bleiben.
- Die Gesamtrevision Ortsplanung rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von rund 20 % in den nächsten 20 Jahren. Das Quartier Neufeld und direkt angrenzende Gebiete (Bsp. Therma-Areal) werden einen grossen Anteil dazu beisteuern. Zudem muss in den älteren Wohngebieten wie Lungholz, Dägerstein- und Neufeldgebiet in den nächsten 10 – 20 Jahren mit einem Wechsel der Bevölkerungsstrukturen (ältere Leute zu Gunsten junger Familien) gerechnet werden. Durch diese erhöhte Verdichtung und der Änderung der Bevölkerungsstrukturen, bezogen auf das Einzugsgebiet der Schule Neufeld, ist früher oder später weiterer Schulraum sowie weitere öffentliche Infrastruktur notwendig.
- Dem öffentlichen Interesse für preisgünstiges Wohnen wird grundsätzlich nicht widersprochen. Die Verwendung des Grundstücks Nr. 1627 für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wurde aber im Rahmen der Mitwirkung von 553 Surseer Bürger und Bürgerinnen unmissverständlich als nicht erwünscht ausgewiesen. Mit einem einzigen Grundstück kann keine nachhaltige langfristige, flächendeckende Lösung für den Bedarf nach preisgünstigem Wohnraum gefunden werden.
- Sozialpolitik im Rahmen der Revision der Ortsplanung betreiben zu wollen ist gut gemeint, aber ein völlig falscher Ansatz.
- Bereits heute stimmt der Umfang der Aussenanlagen des Schulhauses nicht mit den entsprechenden Vorgaben überein.
- Es ist wichtig, in jedem Quartier auch attraktive Freiräume anbieten zu können. Die Stadt Sursee sollte auch für zukünftige, heute noch nicht bekannte öffentliche Nutzungen Raumreserven haben, welche sich an zentraler Lage befinden.

c. Erwägungen des Stadtrats

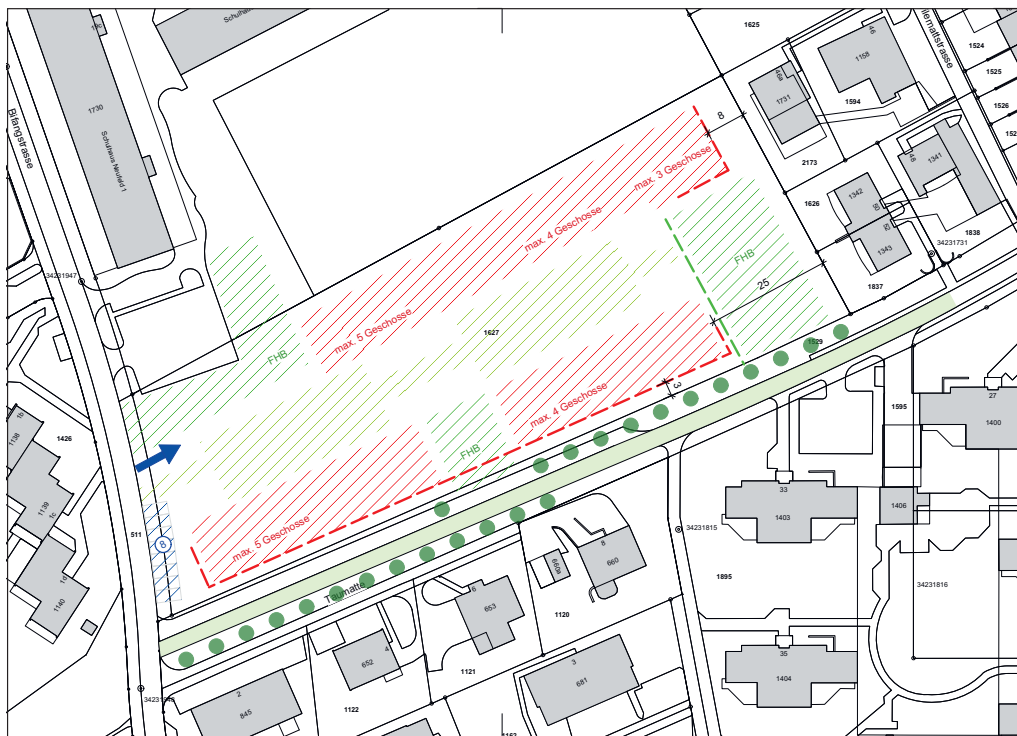
Wie bereits in der vorangegangenen Einsprache begründet, entspricht die Umzonung des Grundstücks Nr. 1627 dem gemeinsamen Gegenvorschlag vom Initiativkomitee und dem Stadtrat zur Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» (ordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013).

Die Verwendung des Grundstücks Nr. 1627 wird in der Bevölkerung kontrovers diskutiert.

Um eine verträgliche Eingliederung von neuen Wohnbauten sicherzustellen, wurde deshalb in der Speziellen Wohnzone Nr. 5, Neufeld, folgende Zusatzbestimmungen integriert:

- Gestaltungsplanpflicht
- Ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten, insbesondere in Richtung Nordosten, ist durch Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Neubauten sicherzustellen.

Zusätzlich liess der Stadtrat gemeinsam mit der habitas Wohnbaugenossenschaft Region Sursee und der Wohnbaugenossenschaft für die Familie Sursee eine Machbarkeitsstudie erarbeiten. Die Ergebnisse dieser Machbarkeitsstudie wurden in einem Bebauungs-Richtprojekt Neufeld festgehalten, welches wiederum Grundlage für den neu zu erarbeitenden Gestaltungsplan bildet (vgl. Anhang 6 BZR: Gestaltungsplanpflichtgebiet Neufeld).





Einsprachen zum Preisgünstigen Wohnraum

4.3.15 Einsprache des Initiativkomitees Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» (ID 48.1) und von diversen Einwohnerinnen und Einwohnern von Sursee (ID 49.1)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Martin Bisig, Merkurstrasse 11a, 6210 Sursee
- Yvonne Zemp Baumgartner, Schellenrainstrasse 4, 6210 Sursee
- Gody Glanzmann, Schellenrainstrasse 11, 6210 Sursee
- Werner und Barbara Mehr-Stutz, Mariazellweg 5, 6210 Sursee
- Felix Tobler, Carla Tobler und Elke Deutschländer Tobler, Surengasse 6, 6210 Sursee
- Silvia Stocker-Krähenbühl, Mariazellweg 5, 6210 Sursee
- Manuela Battaglia Gick, Mühleplatz 5, 6210 Sursee
- Adolf und Irmgard Amrein-Gapp, Schellenrainstrasse 3G, 6210 Sursee
- Heiri Flückiger, Wilemattstrasse 11, 6210 Sursee
- Hanspeter und Esther Bisig-Bächler, Herrenrain 4, 6210 Sursee
- Godi Koch, Schachenstrasse 15c, 6010 Kriens
- Daniela Maranta, Schellenrainstrasse 2, 6210 Sursee
- Nizam Ukaj, Spitalstrasse 2, 6210 Sursee
- Markus Kaufmann, Centralstrasse 27, 6210 Sursee
- Irene Brechbühl-Portmann, Christoph-Schnyder-Strasse 44, 6210 Sursee

a. Anträge der Einsprechenden

- Die Grundstücke Nrn. 1239, 1040, 1353 und 1357 sind anstelle der Mischzone B mit Gestaltungsplanpflicht «Chlifeld Ost» in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht einzuteilen.
- Die Grundstücke Nrn. 583 und 1371 sind anstelle der Mischzone C mit Gestaltungsplanpflicht «Zeughausstrasse» in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht einzuteilen.
- Das Grundstück Nr. 1753 ist anstelle der Mischzone D und Wohnzone D, jeweils mit Gestaltungsplanpflicht «Sandgrube», in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht einzuteilen.
- Die Grundstücke Nrn. 423 und 424 sind anstelle der Mischzone B und Wohnzone D, jeweils mit Gestaltungsplanpflicht «Rigistrasse», in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprechenden

Die in der OP-Revision vorliegende Umsetzung der an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 durch die Stimmberechtigten gutgeheissenen Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» bzw. des gemeinsamen Gegenvorschlags des Stadtrats und der SP ist zu unverbindlich und deshalb unbefriedigend. Eine Sicherstellung des Anliegens kann nur über den Erlass von Bebauungsplänen erfolgen, da diese das Planungsinstrument der Stadt sind. Bei Bebauungsplänen kann einerseits der Souverän mitbestimmen und die Einhaltung der Verpflichtung «kontrollieren», andererseits hat der Stadtrat die Möglichkeit, mit den Grundeigentümern entsprechende Planungsvereinbarungen abzuschliessen. Die Ausscheidung zusätzlicher Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gewährleistet, dass die für preisgünstigen Wohnraum geeigneten Areale gleichbehandelt werden. Die Realisierung des preisgünstigen Wohnraums kann eine Form der Abgeltung der Mehrwertabgabe sein. Unter anderem macht es Sinn, die Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Bebauungsplan, mit dem die Mehrnutzung bestimmt wird, zu regeln.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der gemeinsame Gegenvorschlag vom Initiativkomitee und dem Stadtrat zur Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» wurde an der ordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 beschlossen. Gemäss dem Gegenvorschlag wird der Stadtrat verpflichtet, der Gemeindeversammlung in der laufenden BZR-Revision u. a. folgende Massnahmen vorzuschlagen:

- a. Instrumente der Ortsplanung, die die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein grosses und breites Wohnungsangebot schaffen;
- b. Gesetzliche Grundlagen
 - für die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken (Verkauf oder Baurecht) an Wohnbauträger zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum
 - für die Einräumung von Nutzungsprivilegien als Anreiz zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum.

Zusätzlich wurde der Stadtrat verpflichtet, der Gemeindeversammlung die Umzonung des Grundstücks Nr. 1627 (Neufeld) von der Zone für öffentliche Zwecke in eine noch zu definierende Wohnzone zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zur Abstimmung zu unterbreiten (vgl. Ziffer 4.3.15). Mit Art. 41 BZR und der Festlegung der Speziellen Wohnzone Nr. 5 (Grundstück Nr. 1627, Neufeld) wurde diesen essentiellen Punkten des Gegenvorschlags vollumfänglich entsprochen. Die Verpflichtung von einzelnen Arealen, einen bestimmten Anteil preisgünstiger Wohnräume anbieten zu müssen, ginge über diesen gemeinsamen Gegenvorschlag hinaus. Die Festlegung, welche Areale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet werden, erscheint überdies willkürlich gewählt und trägt der Überbauungsabsicht der einzelnen Grundeigentümern nur wenig Rechnung. Das Verfahren von Bebauungsplänen mit den dazu erforderlichen kantonalen Vorprüfungen, Verfassen von Botschaften, Durchführung von Gemeindeversammlungen und Genehmigungen des Regierungsrats ist zudem um einiges aufwändiger und teurer als das Verfahren für Gestaltungspläne, welches mit dem Entscheid des Stadtrats abgeschlossen werden kann.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache des Initiativkomitees Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» (ID 48.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Einsprache von diversen Einwohnerinnen und Einwohnern von Sursee (ID 49.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Gebiet Neufeld

4.3.16 Einsprache von Anwohnern an der Bifangstrasse (ID 72)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Markus und Heidi Winiker, Bifangstrasse 7, 6210 Sursee
- Ruedy und Margrit Hunkeler, Bifangstrasse 7, 6210 Sursee

- Markus Jung, Sagenmatte 2, 6210 Sursee
- André Baumgartner, Sagenmatte 1, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Die Grundstücke Nrn. 943, 1163, 1164 und der nordöstliche Teil des Grundstücks Nr. 508 sind in die Wohnzone C mit Gestaltungsplanpflicht «Bifangstrasse» und nicht in die Wohnzone D einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprechenden

Der Unterschied der zulässigen Gesamthöhe zwischen den Wohnzonen C und D beträgt 3,0 m. Dies ist weder siedlungsgerecht, noch für die einsprechenden Personen auf der südöstlichen Strassenseite der Bifangstrasse akzeptierbar. Das Gelände der Bifangstrasse ist flach, aber gegen die Sure hin stark oder weniger abfallend. Dadurch erscheint die maximale Gesamthöhe der Wohnzone D nochmals viel höher. Es ist davon auszugehen, dass das Teilgrundstück Nr. 508 und die Grundstücke Nrn. 943 und 1163 in absehbarer Zeit überbaut werden könnten. Bei einem maximalen Bauvolumen wird die andere Strassenseite der Bifangstrasse begreiflicherweise überrollt. Ohne Massnahmen führt dies zu einer beträchtlichen Einschränkung der Wohnqualität. Mit einem Gestaltungsplan bleibt der Zonencharakter gewährt, indem im Bau- und Zonenreglement auf den § 75 des Planungs- und Baugesetzes hingewiesen wird.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss heutigem Zonenplan besteht entlang der Bifangstrasse ein Zonensprung über zwei Geschosse (zweigeschossige Wohnzone zu viergeschossiger Wohnzone). Mit der Zuweisung des Gebiets östlich der Bifangstrasse in die Wohnzone C und der Zuweisung des Gebiets westlich in die Wohnzone D wird dieser Zonensprung gegenüber früher reduziert.

Die bestehenden Gebäude Bifangstrasse 14 und 16 wurden viergeschossig gebaut und entsprechen damit den zulässigen Höchstmassen der Wohnzone D. In der Wohnzone C würde die maximal zulässige Fassadenhöhe von 11 m um rund 2 m überschritten. Die 1970 erstellten 3 Mehrfamilienhäuser auf Grundstück Nr. 1164 sind erst ca. in der Hälfte ihrer Lebensdauer angelangt und zudem in Stockwerkeigentum aufgeteilt, was eine Neubebauung für viele Jahre unwahrscheinlich macht. Das Grundstück Nr. 508 ist Teil eines bewilligten Gestaltungsplans aus dem Jahre 1971. Der nordöstliche Teil dieses Grundstücks ist als «Spielwiese» ausgeschieden und steht grundsätzlich für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Eine wünschbare vereinte Planung mit dem Ziel eines gemeinsamen Gestaltungsplans ist aus diesen Gründen für die genannten Grundstücke nicht sinnvoll.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Anwohnern an der Bifangstrasse (ID 72) ist abzuweisen.

Gebiet Altstadt

4.3.17 Einsprache von Hans-Peter Kuster (ID 89) und der Diana pizzarte GmbH (ID 107)

a. Anträge der Einsprechenden

- Der Mühleplatz und die Mühlegasse (Grundstück Nr. 135) sollen in die Altstadtzone A mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingeteilt werden (ID 89).
- Das Grundstück Nr. 215 soll in die Altstadtzone A mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe ES III eingeteilt werden (ID 107).

b. Begründungen der Einsprechenden (Kurzfassung)

- Gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. b der Lärmschutz-Verordnung (LSV) gilt die Empfindlichkeitsstufe II in Zonen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Gemäss Entwurf des

- Bau- und Zonenreglements (Art. 4 Abs. 2 lit. b BZR) sind in der Altstadtzone B mit der ES II Gastrobetriebe zulässig, sofern sie nicht mehr als geringfügig stören. Diese Zonenbestimmungen stehen deshalb im Widerspruch zur Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen gemäss Art. 43 LSV. Für Mischzonen wie die Altstadtzone B, in welcher geringfügige Störungen zugelassen sind, ist gemäss Art. 43 Abs. 1 lit. c. die ES III vorzusehen.
- Nach geltender Bau- und Zonenordnung ist die Altstadt von Sursee einer einzigen Zone, der Altstadtzone, zugewiesen, in welcher die Lärmempfindlichkeitsstufe II festgelegt wurde. Es handelt sich um eine Mischzone, in welcher das Wohnen, das Gewerbe und die Dienstleistung gleichberechtigt nebeneinander zulässig sind.
 - Im Rahmen der Gesamtrevision Ortsplanung sollen nun Gebäude in einer Bautiefe zur Ober- und Unterstadt in die ES III (Wohn- und Gewerbebetriebe) eingeteilt werden und sämtliche übrigen Gebiete sollen in der ES II (Wohnen) verbleiben. Die Altstadt wird so neu in zwei Zonen eingeteilt, nämlich die Altstadtzone A (ES III) und die Altstadtzone B (ES II).
 - Diese vorgenommene Differenzierung zwischen der Altstadtzone A und B ist nicht nachvollziehbar und raumplanerisch willkürlich festgesetzt worden. Die Unterscheidung entspricht nicht den konkreten Gegebenheiten: Auf dem Mühleplatz befinden sich zurzeit 17 Wohnungen und 14 Betriebe, die meisten mit Haupteingang zum Mühleplatz. Der Mühleplatz gehört zum Mittelpunkt des städtischen Lebens (Diebenturm, Stadtmühle, Sure mit Wehr, Eingang zum Ehret-Park). Bei verschiedenen Anlässen im Städtli wie Beachvolleyball, Fastnacht und anderen Anlässen wird der Verkehr bereits heute über den Mühleplatz umgeleitet. Anlässlich des jährlich wiederkehrenden Städtli-Fäschts befindet sich sogar jeweils eine der drei Bühnen auf dem Mühleplatz. Der Mühleplatz ist somit als Hauptgasse / Achse zu bezeichnen und nicht als Seitengasse, welche von der belebten Altstadt abgeschnitten werden darf.
 - Mit dem Beibehalt der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II ist die Pizzeria zur Mühle nicht mehr in ihrem Bestand geschützt. Das Boulevard-Restaurant der Pizzeria zur Mühle ist jeweils bis 23.30 Uhr geöffnet, das Restaurant bis 00.30 Uhr.

Diese Öffnungszeiten stimmen mit anderen vergleichbaren Gaststätten überein. Falls jedoch für einen Gastgewerbebetrieb Lärmklagen eingereicht würden und die Lärmbelästigung nicht mittels anderen baulichen oder betrieblichen Massnahmen gelöst werden können, ist eine Änderung der bewilligten Betriebszeiten angezeigt. Mit anderen Worten wird das Schicksal der Altstadt-Pizzeria in die Hände der Nachbarn gelegt. Reklamieren sie, gegebenenfalls auch aus schikanösen Gründen, müssen allenfalls die Betriebszeiten eingeschränkt werden. Eine solche Regelung führt zu erhöhter Administration, erhöhtem Kontrollaufwand und zu jahrelangen Auseinandersetzungen. Es geht jedoch nicht an, dass Restaurants mit vergleichbaren Rahmenbedingungen wirtschaftspolitisch bevorzugt werden (Bsp. Caruso, Wilder Mann).

c. Erwägungen des Stadtrats

Mit der Unterteilung der Lärmempfindlichkeitsstufen wurde versucht, eine örtliche Differenzierung zwischen mässig störenden Betrieben, respektive Gebieten mit einem höheren Gewerbeanteil (ES III) und den eher ruhigeren Wohngebieten (ES II) zu erreichen. Jedoch auch in der Altstadtzone B sind geringfügig störende Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe zulässig. Eine grosse Anzahl an Altstadtbewohner und Gewerbetreibende in der Altstadt hat sich gegen die aus ihrer Sicht unzulässige «Lockerung der massgebenden Grenzwerte» ausgesprochen und eine Sammeleinsprache eingereicht (vgl. Ziffer 5.3.15). Angesichts dieser grossen Opposition wäre es verfehlt, noch weitere Teile der Altstadt in die Altstadtzone A umzuteilen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Hans-Peter Kuster (ID 89) ist abzuweisen.

Die Einsprache der Diana pizzarte GmbH (ID 107) ist abzuweisen.

Gebiet Mariazell

4.3.18 Einsprache von Urs Beck (ID 38)

a. Anträge der Einsprechenden

- Das Gebiet Beckenhof 2 (Grundstücke Nrn. 266, 845, 1424, 267 und 772) ist von der Gestaltungsplanpflicht zu befreien.
- Der bestehende Gestaltungsplan «Beckenhof», genehmigt 14. Januar 2015, mit Ergänzungen genehmigt am 13. Januar 2016 ist in zwei Gestaltungspläne aufzuteilen.

b. Begründungen der Einsprecherin

- Für die aufgeführten Grundstücke besteht bereits ein Gestaltungsplan. Die Eintragung einer Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan ist für diese Grundstücke somit nicht mehr erforderlich.
- Mit der Aufteilung des bestehenden Gestaltungsplans in zwei Teile (Grundstücke Nrn. 266 und 845; Grundeigentümer: Urs Beck und die Grundstücke Nrn. 1224, 267, 772; Grundeigentümer: diverse Stockwerkeigentümer) könnte eine allfällige Revision des Gestaltungsplans einfacher erfolgen. Eine Anpassung wäre kaum möglich, wenn zu viele Eigentümer beteiligt wären.

c. Erwägungen des Stadtrats

Das Gebiet Beckenhof wird gemäss Zonenplan in die Wohnzone C (W-C) eingeteilt. Da in der W-C (zulässige Gesamthöhe: 16 m; zulässige Fassadenhöhe: 13 m), wie gemäss vorheriger Einteilung dreigeschossige Gebäude zur Normalbebauung zählen, wären die im Rahmen des Gestaltungsplans Beckenhof (bewilligt 2015, ergänzt 2016) realisierten viergeschossigen Bauten ohne Gestaltungsplan baurechtswidrig. Im Sinne von § 75 PBG kann nur in den im Zonenplan bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht massgeblich von der Bau- und Zonenordnung abgewichen werden.

Es ist gemäss § 74 PBG Sache der Grundeigentümer, Gestaltungspläne aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Ausnahmsweise könnten sie zwar auch koordiniert im Rahmen einer Gesamtrevision der Ortsplanung aufgehoben werden, der Stadtrat hat jedoch entschieden, dieses Verfahren nur bei älteren und vollständig überbauten Gestaltungsplänen anzuwenden. Nicht oder nur teilweise realisierte Gestaltungspläne, welche noch altrechtlich (Ausnutzungsziffer und Geschossigkeit) bewilligt wurden, sind bis spätestens Ende 2023 an die neue Bau- und Zonenordnung anzupassen. Die Grundeigentümer im Gebiet Beckenhof müssen die Änderung des Gestaltungsplans somit selbst vornehmen und bewilligen lassen. Erst bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann der Stadtrat gemäss § 74 Abs. 2 PBG auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan ändern.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Urs Beck (ID 38) ist abzuweisen.

4.3.19 Einsprache der Peterhans AG (ID 115.1) und Thomas Felber (ID 93.2)

a. Anträge der Einsprechenden

Die Grundstücke Nrn. 739, 1659, 743 und 744 sind in die Zone für öffentliche Zwecke gemäss Anhang 2 (lit. q: Spital) und nicht in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht «Spital West» und «Spital Ost» einzuteilen.

b. Begründungen der Einsprechenden

- Für das Spital sind attraktive Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Spital ist ein sehr wichtiger Arbeitgeber der Stadt Sursee. Das Spital ist gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, es befindet sich nur wenige Busstationen vom Bahnhof, dem Hauptknotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der Region Sursee entfernt. Das Spital ist ein sehr wichtiger Bestandteil der Infrastruktur des zweiten Zentrums im Kanton Luzern. Sursee soll als Zentrum gefördert und gestärkt werden.
- Es muss verhindert werden, dass wiederum Fehlinvestitionen, wie das an einem falschen Standort erbaute neue Parkhaus, realisiert werden oder dass sogar das Spital in eine andere Region umgesiedelt werden muss.

- Mit der Umzonung in Wohnzonen wird die langfristige Nutzung dieser Flächen für das Spital Sursee eingeschränkt. Aufgrund der Notwendigkeit dieser heutigen Parkierungsflächen – auch für eine allfällige Erweiterung des Spitals und der Angliederung von medizinischen Nebenbetrieben – wäre die Zuweisung zur öffentlichen Zone sinnvoll. So kann die Zukunft des Standorts Sursee als Kantonsspital-Standort gesichert werden.
- Solange ein allfälliger Standort des Spitals nicht geklärt ist, darf das Gebiet nicht umgezont werden. Falls das Spital an einen neuen Standort verschoben wird, müsste so oder so das ganze Gebiet, inkl. dem heutigen Standort des Hauptgebäudes, neu beurteilt werden. Erst nach der definitiven Neuorientierung des Spitals kann deshalb über eine allfällig notwendige Neubeurteilung und Zuweisung in einer separaten Teilrevision der Ortsplanung entschieden werden.



Ausschnitt Zonenplan Spitalstrasse

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Grundstücke Nrn. 739 und 1659 sind auch gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung nicht in der Zone für öffentliche Zwecke, sondern einer Sonderbauzone zugeordnet. Die Sonderbauvorschriften gemäss Anhang des Bau- und Zonenreglements aus dem Jahr 2000 sind auf reine Wohnnutzungen ausgerichtet. Infolge des ungewissen Ausgangs der Standortfrage des Kantonsspitals Sursee, wurde die bestehende Zuweisung dieser beiden Grundstücke in einer Wohnzone beibehalten. Die Grundstücke Nrn. 743 und 744 sind gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung der Zone für öffentliche Zwecke zugewiesen, allerdings sind bei den zulässigen Nutzungen «Schul- und Freizeitanlagen» und nicht Nutzungen in Zusammenhang mit dem Spital zulässig. Weil der Kindergarten Lunholz nicht mehr genutzt wird und die dort ansässige Heilpädagogische Tagesspielgruppe auch in einer Wohnzone zonenkonform ist, wurden die Grundstücke der umliegenden Wohnzone B zugewiesen. Diese Zuweisung erfolgte im Einvernehmen mit der Dienststelle Immobilien des Kantons Luzern. Auch in der vorgeschlagenen Wohnzone B sind nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe wie beispielsweise spitalnahe Betriebe wie Praxen oder ähnliches bewilligungsfähig. Sollte der Spital an seinem heutigen Standort bleiben und entsprechender Bedarf bestehen, kann auf Begehren der Grundeigentümer (in diesem Fall die Einwohnergemeinde Stadt Sursee und der Kanton Luzern) mittels einer Teilrevision der Ortsplanung immer noch eine Umzonung in die Zone für öffentliche Zwecke (Spitalnutzungen) durchgeführt werden.

Sowohl die Peterhans AG wie auch Thomas Felber weisen kein schutzwürdiges Interesse an der Zuteilung dieser Grundstücke in die Wohnzone auf. Die Einsprachelegitimation ist deshalb nicht gegeben.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Auf die Einsprache der Peterhans AG (ID 115.1) ist nicht einzutreten.

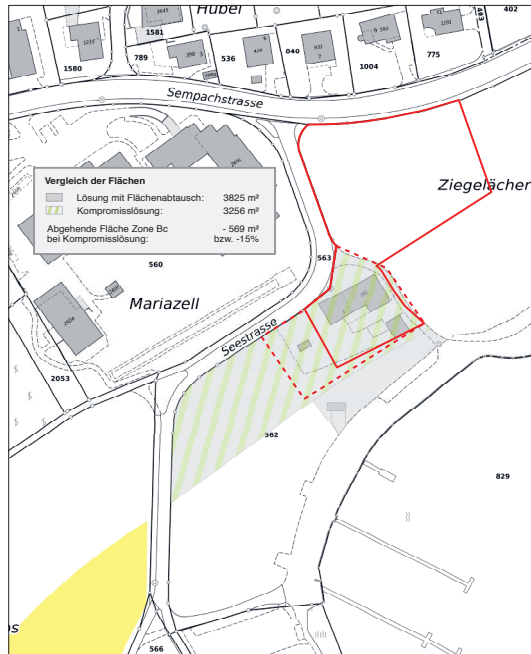
Auf die Einsprache von Thomas Felber (ID 93.2) ist nicht einzutreten.

Gebiet Mariazell - Triechter

4.3.20 Einsprache der Korporation Sursee (ID 27.2)

a. Antrag der Einsprecherin

Die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc)» ist nicht zu verkleinern. Es ist eine flächengleiche Umlagerung im Gebiet Ziegelhütte vorzunehmen. Eventualiter ist als Kompromisslösung die Fläche um rund 15 % auf 3'256 m² zu verkleinern.



Antrag der Einsprecherin

b. Begründungen der Einsprecherin

- Gemäss Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements ist zukünftig in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc) (anstelle des heute möglichen Hotelbetriebs) ein Beherbergungsbetrieb möglich. Die Korporation stimmt dieser Zweckeinschränkung zu.
- Entsprechend wurde der Antrag für die Aufhebung der sogenannten Hotelzone entlang der Sempachstrasse im Rahmen der ersten Auflage unter Vorbehalt einer flächengleichen Umlagerung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc) auf den Standort Ziegelhütte wohlwollend entgegengenommen.
- Das bestehende Terrain entlang der Seestrasse würde sich bestens eignen als lauschiger Standort für kleine Bauten zum Übernachten. Die Bauten könnten sich an dieser Lage gut in die Landschaft eingliedern. Der Einbezug der Buvette in die Zone Bc würde eine gewisse Arrondierung des ganzen Betriebs ermöglichen. Aufgrund der regen Nachfrage nach Übernachtungsmöglichkeiten vor Ort wird eine Betriebserweiterung der ortsansässigen Bootsvermietung in diese Richtung angestrebt. Die Besucherinnen und Besucher der Quai-Anlage schätzen das gemütliche Ambiente und den sorgfältigen Umgang mit dem schönen Erholungsraum. Beherbergungsmöglichkeiten sind daher auch im kleinen Stile, wie z.B. in Form von Jurten, vorgesehen. Die Tourismusperle Triechter Sursee könnte dadurch wertvoll ergänzt werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Ba) sind gemäss Anhang 3 des Bau- und Zonenreglements diverse Nutzungen vorgesehen. Neben den bereits im alten BZR explizit genannten Nutzungen «Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Betriebsgebäude wie dem Strandbad zugeordnetes Restaurant, WC-Anlagen, Kassenhaus, Kiosk, Infrastruktur des Strandbades, Parkplätze, Hafenplatz» wurden im Rahmen der neuen Ortsplanung auch noch die Nutzungen «Bootsvermietung, Buvette» ergänzt. Mit diesem vielseitigen Nutzungsmix werden die Bedürfnisse der Besucherinnen und der Besucher bereits weitgehend abgedeckt. In einem engen Rahmen um die Ziegelhütte sollen Nutzungen in Richtung Beherber-

gungsbetrieb ermöglicht werden. An dieser landschaftlich sensiblen Lage soll jedoch ohne konkrete Projektideen die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc) nicht vergrössert werden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Korporation Sursee (ID 27.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.3.21 Einsprache der Anwohnern «Im Hubel» (ID 64)

a. Anträge der Einsprechenden

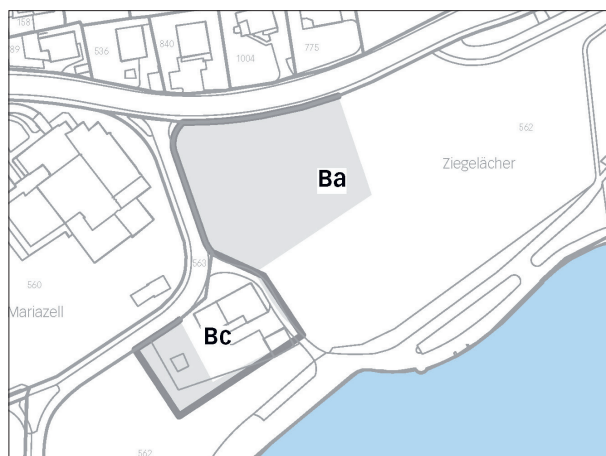
- Die «Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc)» ist auf das Gebiet Ziegelhütte zu reduzieren.
- Auf die Nutzungen «Gastwirtschaftsbetrieb» und «Hotel» sei bei Auflistung der zulässigen Nutzungen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc) zu verzichten.

b. Begründungen der Einsprechenden

- Der Sempachersee ist nur an wenigen Stellen zugänglich, in der Gemeinde Sursee nur im Gebiet Triechter. Dieses kleine Naherholungsgebiet muss unbedingt für die Bevölkerung zur Nutzung als Sport- und Freizeitanlage erhalten bleiben.
- Ein Hotel oder Restaurant auf der heutigen Teilfläche Bc würde das natürliche Naherholungsgebiet stark einschränken. Das Bau- und Zonenreglement sieht für die Teilfläche Bc keine Baubeschränkungen (wie etwa maximale Gebäude- und Fassadenhöhen oder maximale Überbauungsziffer) vor. Nach Art. 13 Abs. 2 BZR legt der Stadtrat die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. Ein Hotel- oder Gastwirtschaftsbetrieb könnte somit ein grossflächiges und mehrgeschossiges Bauprojekt umfassen mit erheblichem Mehrverkehr und Beeinträchtigung für Mensch und Natur.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bc) wurde im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage auf das Gebiet Ziegelhütte reduziert. Anstelle der Nutzungen «Gastwirtschaftsbetrieb, Hotelbetrieb» wurde die Nutzung «Beherbergungsbetrieb, Betriebsgebäude für Bootsvermietung» als zulässige Nutzung im Bau- und Zonenreglement festgeschrieben.



Auszug Änderungen im Zonenplan gemäss 2. öffentlicher Auflage

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Anwohner «Im Hubel» (ID 64) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

4.3.22 Einsprache der Korporation Sursee (ID 27.3)

a. Antrag der Einsprecherin

Der Perimeter der «Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bd)» ist in südwestlicher Richtung um 10 m zu erweitern.

b. Begründungen der Einsprecherin

Die Gebäulichkeiten der Fischerei auf der Surseer Halbinsel sind in die Jahre gekommen, so dass eine unaufschiebbare Sanierung ansteht. In diesem Zusammenhang soll auch die notwendige Infrastruktur den Bedürfnissen des künftigen Fischereibetriebs angepasst werden, um für eine weitere Generation eine Existenzgrundlage sichern zu können. Das sanierungsbedürftige Fischerhaus gilt als erhaltenswert gemäss Bauinventar und soll deshalb in seiner Grundstruktur belassen werden. Entscheidend ist, dass die Sanierungsmassnahmen auf das künftige Betriebskonzept der Fischerei ausgerichtet werden können. Der Perimeter der Zone SpF-Bd ist als enges Korsett direkt um das Haupthaus und den Garten gelegt. Eine betriebsnotwendige bauliche Erweiterung wird aufgrund der speziellen Lage direkt am See sowie der Bestimmungen der umliegenden Zone SpF-Be im Bau- und Zonenreglement daher sehr schwierig.

c. Erwägungen des Stadtrats

Das stattliche Fischerhaus ist im Bauinventar des Kantons Luzern als erhaltenswert eingestuft, es ist im äusseren Erscheinungsbild weitgehend unverändert erhalten geblieben und besitzt einige qualitätsvolle Elemente. Bei baulichen Veränderungen ist der Bausubstanz, dem Charakter, der Gestalt und der optischen Wirkung dieser Baute Rechnung zu tragen. Eine betriebsnotwendige Erweiterung ist sehr sorgfältig zu planen. Das Halbinseli ist aus Sicht des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes ein sehr bedeutendes Gebiet. Ohne konkretes Ausbauprojekt, welches von sämtlichen zuständigen Stellen gutgeheissen wird, kann der Ausweitung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SpF-Bd) deshalb nicht zugestimmt werden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Korporation Sursee (ID 27.3) ist in diesem Punkt abzuweisen.

4.4 DETAILBERATUNG DES ZONENPLANS

Während der Detailberatung des Zonenplans können aus der Versammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Versammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen des Zonenplans vorgängig öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung des Regierungsrats zu formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen des Zonenplans kann durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement verweigert werden. Der Stadtrat kann dazu aufgefordert werden, die bereits beschlossenen Änderungen öffentlich aufzulegen, allfällige Einspracheverhandlungen durchzuführen und die Änderung des Zonenplans den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

5. BEHANDLUNG DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS

5.1 AUSGANGSLAGE UND VORGEHEN

Zur Beschlussfassung liegt das Bau- und Zonenreglement (BZR) vor, wie es öffentlich aufgelegt wurde, ergänzt mit den nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen gem. Ziff. 3. Das BZR befindet sich im Anhang dieser Botschaft; die nach der 2. Auflage vorgenommenen Änderungen sind darin farbig hervorgehoben. Es wird wie folgt vorgegangen: Zunächst wird über die nicht gütlich erledigten Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement beraten und beschlossen. Anschliessend können zum Bau- und Zonenreglement Anträge aus der Versammlung gestellt werden, über die abgestimmt wird.

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz stimmt die Gemeindeversammlung offen durch Handmehr ab. Das absolute Mehr ist notwendig. Lediglich bei der Schlussabstimmung kann ein Fünftel der Teilnehmer eine geheime Abstimmung bzw. können zwei Fünftel das Urnenverfahren verlangen.

5.2. HINWEISE ZUR BEHANDLUNG DER EINSPRACHEN

Nichteintreten auf eine Einsprache

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid nicht, erfolgt keine materielle Beurteilung der Einsprache, z.B.

- wenn sie nicht fristgerecht eingereicht wurde,
- wenn die vorgebrachten Anliegen nicht Gegenstand der Ortsplanungsrevision sind oder
- wenn die Berechtigung zur Einsprache (Einsprachelegitimation) fehlt.

Eintreten auf eine Einsprache

Erfüllt eine Einsprache die Voraussetzungen für einen Sachentscheid, ist sie materiell zu beurteilen. Die Einsprache kann

- gutgeheissen,
- teilweise gutgeheissen oder
- abgewiesen werden.

Einsprache als erledigt erklären

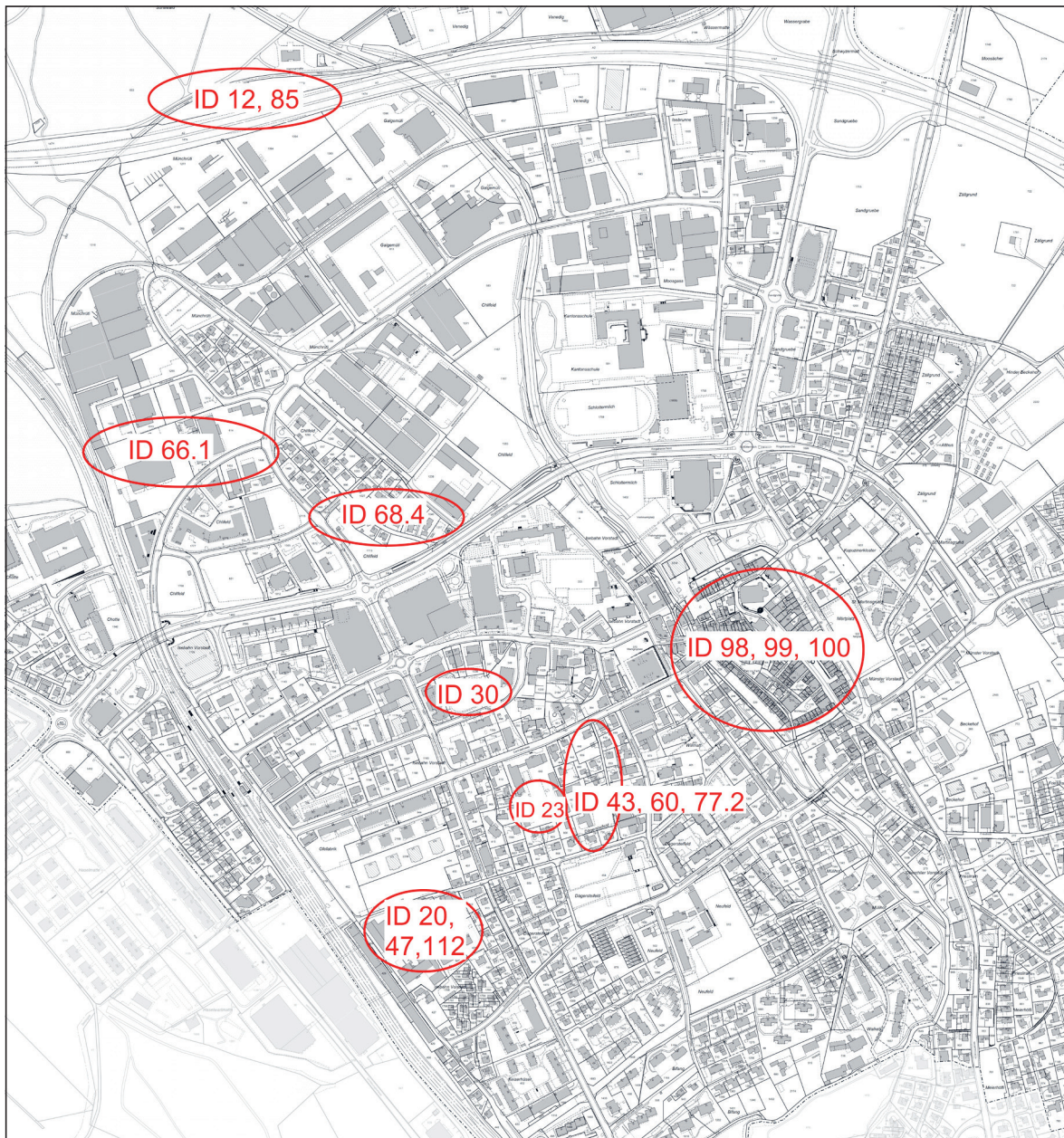
In denjenigen Fällen, wo Anträge einer Einsprache mit den nach der öffentlichen Auflage vorgenommenen Änderungen (siehe Ziff. 3) ganz oder teilweise entsprochen wurde, ist die Einsprache als erledigt bzw. gegenstandslos zu erklären, weil das rechtserhebliche Interesse an einem Sachentscheid weggefallen ist.

5.3. BEHANDLUNG DER NICHT GÜTLICH ERLEDIGTEN EINSPRACHEN

Die Gemeindeversammlung muss über folgende nicht gütlich erledigten Einsprachen entscheiden, die in den nachfolgenden Abschnitten einzeln dargestellt werden:

ID	Einsprache von	Thema / Behandlung unter
12	Birdlife Luzern, Ornithologischer Verein Sursee	Gebiet Hammermatte
14	Leuenberger Anlage AG, Centralstr. 39, 6210 Sursee	Art. 25 BZR
20.1 20.2	PAX Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft, Aeschenplatz 13, 4002 Basel	Gebiet Isebahn Vorstadt
23	Diverse Anwohner Berufsbildungszentrum Natur und Ernährung	Gebiet Neufeld
24	Paul Fuchs, Bellevueweg 11, 6210 Sursee	Art. 25 BZR
30	Ivo Ineichen, Pilatusrain 7, 6210 Sursee	Gebiet Isebahn Vorstadt
33	ff frischfleisch ag, Zeughausstrasse 14, 6210 Sursee	Generelle Einsprachen
43	Kurt und Karin Stirnimann, Gartenstrasse 16, 6210 Sursee	Gebiet Isebahn Vorstadt
60	Norbert und Isabel Deplazes, Gartenstrasse 20, 6210 Sursee	Gebiet Isebahn Vorstadt
47.1 47.2	fenaco Genossenschaft, Erlachstrasse 5, 3001 Bern	Gebiet Isebahn Vorstadt
48.2 49.2	Initiativkomitee «für erschwierlichen Wohnraum», Diverse Einwohnerinnen und Einwohner von Sursee	Art. 41 BZR
52	Innerschweizer Heimatschutz, Schirmertorweg 6, 6004 Luzern	Art. 23 BZR
62	Andreas Kreienbühl, Centralstrasse 11, 6210 Sursee	Art. 5 BZR
65	Jenni Baumaschinen AG, Haldenmattstrasse 2, 6210 Sursee	Generelle Einsprachen
66.1 66.2	Interessengemeinschaft Quartier Haldenmatt - Münchrüti	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
68.4	Interessengemeinschaft Quartier Kleinfeld - Birkenweg	Gebiet Münchrüti-Chlifeld
77.2	Interessengemeinschaft Dägerstein West	Gebiet Isebahn Vorstadt
85	Reitverein Region Sursee	Gebiet Hammermatte
98.1 - 98.3	Rainer Jacquemai, Unterer Graben 1a, 6210 Sursee	Gebiet Altstadt
99.1 - 99.3	Quartierverein Altstadt	Gebiet Altstadt

100.1- 100.3	Hauseigentümer, Altstadtbewohner u. Mitunterzeichner	Gebiet Altstadt
102.2- 102.4	HOCO Immobilien AG, c/o Hostettler AG Sursee, Haldenmattstrasse 3, 6210 Sursee	– Art. 8 BZR – Art. 36 BZR – Generelle Einsprachen
112.2- 112.3	SUIMMO AG, Rigistrasse 11a, 6210 Sursee	Gebiet Isebahn Vorstadt
115.2- 115.4	Peterhans AG, Luzernstrasse 8, 5643 Sins	– Art. 7 BZR – Art. 32 BZR



Übersichtsplan zu den zu behandelnden, gebietsspezifischen Einsprachen zum Bau- und Zonenreglement

Gebiet Hammermatte

5.3.1 Einsprache der BirdLife Luzern und des Ornithologischen Vereins Region Sursee (ID 12)

a. Antrag der Einsprechenden

Anhang 4 «Grünzonen» soll wie folgt angepasst werden:

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck / Nutzung	ES
V	Hammermatte	Naturobjekt, Gleisanlagen, temporärer Sattelplatz , ökologischer Verbindungsraum entlang der A2	III

b. Begründungen der Einsprechenden (Kurzfassung)

- Die Hammermatte ist ein Objekt von lokaler Bedeutung. Sie ist der einzige grossflächige Magerstandort innerhalb des Gemeindegebiets von Sursee und ein vielfältiger Lebensraum von gefährdeten sowie geschützten Pflanzen- und Tierarten. Für mehrere Arten hat die Hammermatte sogar regionale Bedeutung.
- Die Gemeinden sind gemäss § 5 des Gesetzes über den Natur und Landschaftsschutz (NLG) verpflichtet, dafür zu sorgen, «dass die Landschaft und die Lebensräume der Tiere und Pflanzen geschont und grundsätzlich erhalten werden. Mit dem nachträglich eingefügten Eintrag «temporärer Sattelplatz» kommt die Gemeinde Sursee ihrer Verpflichtung nach § 5 NLG nicht nach. Die Nutzung der Hammermatte als Sattelplatz widerspricht grundsätzlich den festgelegten Nutzungszwecken «Naturobjekt» und «ökologischer Verbindungsraum entlang der A2» sowie dem Schutzstatus von Pflanzen und Tieren, die dort wachsen und leben. Obwohl die Hammermatte nur temporär als Sattelplatz dient, richtet diese Nutzungsform grossen Schaden an. Nebst der mechanischen Beeinträchtigung der Vegetation durch die Fahrzeuge stellt der anfallende Pferdemist ein grosses Problem dar. Zwar wird dieser mehrheitlich entfernt; eine deutliche Veränderung der Vegetation, zurückzuführen auf den Nährstoffeintrag durch den Mist, ist dennoch feststellbar. Nährstoffliebende Pflanzen werden gefördert und verdrängen die typischen Vertreter des Magerstandorts. Hinzu kommt das Einbringen von «Saatgut» möglicherweise via Futter für die Pferde.
- Mit der Ergänzung «temporärer Sattelplatz» wird die zerstörerische Einwirkung auf das Objekt von lokaler Bedeutung auf unbestimmte Zeit festgeschrieben.

c. Erwägungen des Stadtrats

Anlässlich eines Gesprächs zwischen dem Reitverein Region Sursee mit BirdLife Luzern und dem Ornithologischen Verein Region Sursee fand sich eine Einigung. Es wurde ausgehandelt, dass die Nutzung in der Grünzone Hammermatte wie folgt ergänzt wird:

«Naturobjekt, Gleisanlagen, ~~temporärer Sattelplatz~~ **gemäss Vereinbarung**, ökologischer Verbindungsraum entlang der A2». Die Parteien werden gemeinsam mit der Stadt Sursee (Eigentümerin des Grundstücks Nr. 1770) und dem Kantons Luzern (Eigentümerin Grundstück Nr. 1487) eine schriftliche Vereinbarung unterzeichnen und die Nutzung als Sattelplatz in allen Details regeln. Die Vereinbarung war zum Zeitpunkt der Botschaftsverfassung noch nicht von allen Parteien unterzeichnet. Der Einspracherückzug von BirdLife Luzern und vom Ornithologischen Verein wurde jedoch in Aussicht gestellt.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der BirdLife Luzern und des Ornithologischen Vereins Region Sursee (ID 12) ist abzuweisen.

5.3.2 Einsprache des Reitvereins Region Sursee (ID 85)

a. Antrag der Einsprechenden

Die Nutzung als «temporärer Sattelplatz gemäss Vereinbarung» in der Aufzählung in Anhang 4 «Grünzonen V» ist zu bestätigen.

b. Begründungen der Einsprechenden (Kurzfassung)

- Seit 40 Jahren ist der Reitverein Region Sursee im Venedig beheimatet. Wir engagieren uns in der Förderung des Pferdesports, der Ausbildung von Pferd und Reiter in diversen Disziplinen, der Organisation und der Durchführung von Kursen, Trainings und der Organisation und Durchführung von Pferdesportanlässen in diversen Disziplinen.
- Die wunderschöne und zweckmässige Anlage (Reithalle und Sandplatz) im Venedig wurden mit eigenen Mitteln finanziert und auch der Unterhalt wird vom Reitverein finanziert und letztendlich auch abgeschrieben.
- An 2-5 Veranstaltungen pro Jahr, im Speziellen während der Pferdesporttage Sursee, benötigen wir die Hammermatte zwingend als Sattelplatz, denn wir haben keine Ausweichmöglichkeiten. Ohne Sattelplatz wird es uns verunmöglicht, finanziell erfolgreiche Pferdesportveranstaltungen durchführen zu können. Während den Pferdesporttagen melden sich erfahrungsgemäss 1600 Reiter/Reiterinnen zum Start. Sursee ist seit Jahrzehnten eines der grössten Pferdesportturniere in der Zentralschweiz mit entsprechender Ausstrahlung, nicht zuletzt auch für die Stadt Sursee und die Region Sempachersee. Um den Fortbestand des Reitvereins gewährleisten zu können, sind wir zwingend darauf angewiesen, erfolgreiche Pferdesportveranstaltungen auf unserer Anlage durchführen zu können. Dies ist aber nur möglich, wenn wir die Hammermatte als Sattelplatz benutzen können.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat hat dem Antrag entsprochen und die Nutzung «temporärer Sattelplatz gemäss Vereinbarung» in der Aufzählung in Anhang 4 «Grünzone V» eingefügt. Die Einsprache wurde infolge der noch nicht bereinigten Einsprache ID 12 (Ziff. 5.3.1) im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage noch nicht zurückgezogen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache des Reitvereins Region Sursee (ID 85) ist infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

Gebiet Münchrüti-Chlifeld

5.3.3 Einsprache der IG Quartier Haldenmatt-Münchrüti (ID 66.1)

a. Anträge der Einsprecherin

- Anhang 5 «Zone mit Bebauungsplanpflicht» Münchrüti soll wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise	ES
H: Münchrüti	Umstrukturierung in gemischt genutzten Stadtteil im Rahmen eines Gesamtkonzepts; Setzung städtebaulicher Akzente, Etappierbarkeit	gemäss Mischzonen; Art. 7 Abs. 2 kommt zur Anwendung	gemäss Mischzone B, hohe bauliche Dichte, an der Zeughausstrasse und im südlichen Arealteil an der Industriestrasse Hochhäuser / höhere Häuser möglich. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	III

- Anhang 5 Erläuterung der Nutzungsmasse soll wie folgt angepasst werden:

Zone	Richtwert Nutzungsmass
H: Münchrüti	Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe (ausgenommen mögliche Hochhäuser) orientieren sich an der Mischzone B € (M-B M-€) + ca. 20 %. Für die möglichen Höheren Häuser Hochhäuser an der Zeughausstrasse und im südlichen Arealteil an der Industriestrasse (Bezug zum Bahnhof) gilt der folgende Richtwert: Gesamthöhe max. 30 m ca. 35 bis 50 m.

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Die geminderten Höhen fügen sich harmonischer in das bestehende Gesamtbild ein. Die angepassten Gebäudehöhen ergeben eine angenehme visuelle Wahrnehmung durch den Betrachter. Die Qualität eines neuen und attraktiven Wohngebiets kann damit gesteigert werden.
- Es darf dadurch mit einer geringeren Verkehrszunahme gerechnet werden, die Wohnqualität wird sich steigern. Eine Minderung der zusätzlichen Lärmemissionen kann erzielt werden und die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ist damit sicher zu erwarten.
- Das quantitative Wachstum soll das qualitative Wachstum nicht behindern. Zukünftige Anpassungen (Veränderung von Arbeitszonen in Wohn- oder Mischzonen) sollen durch eine geplante Überbauung «Münchrüti» nicht erschwert werden.
- Durch moderates Wachstum können die notwendigen Investitionen der Stadt Sursee – welche sich durch das Wachstum ergeben werden – massvoll und stetig geplant werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die ALB Real Estate verfügt über ein übertragbares Kaufrecht über die Grundstücke von der Mauchle Metallbau AG, der Witschi AG Metallbau und der Hoch- & Tiefbau AG. Ziel der Grundeigentümer und Investoren ist gemäss ihren eigenen Angaben «das Entstehen eines neuen, lebendigen Stadtteils in Sursee. Attraktiv gestaltete Aussenräume, Plätze, Parkanlagen und Begegnungsräume für die Öffentlichkeit sollen zukünftig ein neuer Mittelpunkt der Stadt Sursee sein.» Die Investoren führten in den Jahren 2016 und 2017 ein neues qualitätssicherndes Verfahren durch, welches zusätzlich in einem partizipativem Prozess unter Einbezug von Teilen der Bevölkerung mitgeprägt wurde.

Aus dem Studienauftrag gingen das Planerteam Steib & Geschwentener AG / Koepfli Partner mit dem Projekt «Parkavenue» als Sieger hervor. Infolge der durch die Einsprechenden geforderte Anpassung würde sich die Gesamthöhe auf 17 m (ca. 5 Vollgeschosse) statt 30 m reduzieren und die baulichen Akzente wären noch 30 m hoch (statt 50 m); das Siegerprojekt müsste in der Folge grundlegend überarbeitet werden. Die angestrebte Dichte dieses bahnhofnahen Areals könnte somit nicht realisiert werden. In der Folge würde sich das Wachstum anstatt an dieser geeigneten Lage auf die bestehenden Wohnquartiere über das gesamte Stadtgebiet verteilen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der IG Quartier Haldenmatt-Münchrüti (ID 66.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.4 Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.4)

a. Anträge der Einsprecherin

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht sind wie folgt zu ergänzen:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Chlifeld Nord	Die Erschliessung erfolgt via Münchrütistrasse oder Zeughausstrasse. Keine Zu- und Wegfahrt durch die Wohnzone. Überbauung mit ...	unverändert
Chlifeld Süd	Die Erschliessung erfolgt via Zeughausstrasse oder Eichenstrasse. Keine Zu- und Wegfahrt durch die Wohnzone. Überbauung mit ...	unverändert
Chlifeld Ost	Die Erschliessung erfolgt via Münchrütistrasse. Keine Zu- und Wegfahrt durch die Wohnzone. Mittels Lärmgutachten ...	unverändert

b. Begründungen der Einsprecherin

Die Kleinfeldstrasse ist eine Sackgasse mit wenig Verkehrsaufkommen. Sie dient heute dem gesamten Quartier als Treffpunkt und den Kindern als Spielstrasse. Wenn zukünftige Überbauungen durch die Kleinfeldstrasse erschlossen werden, erhöht sich das Verkehrsaufkommen massiv. Die Lebensqualität des gesamten Wohnquartiers wird eingeschränkt.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss § 65 des Planungs- und Baugesetzes bezweckt der Gestaltungsplan namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzept für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets. Er muss eine erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen. Die Festlegung, über welche Strassen die Gestaltungsplangebiete zu erschliessen sind, hat demzufolge im Rahmen des einzelnen Gestaltungsplanes zu erfolgen und sollte nicht im Bau- und Zonenreglement festgeschrieben werden.

Die Zu- und Wegfahrt durch ein bewohntes Quartier stellt kein gutes Erschliessungskonzept dar und wird aller Voraussicht nach nicht so festgelegt werden. Sollte sich wider Erwarten eine Erschliessung durch das Wohnquartier aus Sicht der Stadt als beste Variante erweisen, steht den Anwohnern das Rechtsmittelverfahren im Rahmen der Gestaltungsplangenehmigung zur Verfügung.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der IG Quartier Kleinfeld / Birkenweg (ID 68.4) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Gebiet Isebahn Vorstadt

5.3.5 Einsprache von Ivo Ineichen (ID 30)

a. Antrag der Einsprecherin

In der Grünzone Nr. VIII (Grundstück Nr. 1145, Spielplatz Kyburg) soll die gesetzliche Grundlage geschaffen werden, dass eine Einstellhallenzufahrt zu meinem Grundstück Nr. 349 erstellt werden kann.

b. Begründungen der Einsprecherin

Auf die Wiedergabe der Begründung wird verzichtet.

c. Erwägungen des Stadtrats

Im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage wurde in der Aufzählung der zulässigen Nutzungen die Nutzung «unterirdische Parkierung» ergänzt. Der Antrag des Einsprechers wurde somit berücksichtigt.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Ivo Ineichen (ID 30) ist infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

5.3.6 Einsprache der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG (ID 20.1)

a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 9 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 1: In der speziellen Arbeitszone Merkurstrasse sind höchstens mässig störende Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Industrienutzungen sowie für die Dienstleistungserbringung zulässig. ~~In jedem Fall zonenkonform bleibt die heutige Nutzung als Futtermittelproduktion, Mostereibetrieb inkl. Obstannahme, Getränkeproduktion, Energieerzeugung (Dampf, Druckluft, Strom, Kälte), Betrieb einer ARA, Lagerhaltung, Warenumschlag mit LKW und Bahn, Produktion von Sprühprodukten etc. inkl. den dazugehörigen Werkstätten, Anlagen und Bürobetrieben.~~ Im Übrigen gelten betreffend Nutzungsart Art. 8 Abs. 2 und 3 BZR.

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Als mässig störend hinsichtlich Lärmimmissionen gelten Nutzungen, die in der Regel während der üblichen Arbeitszeit stattfinden und bezüglich Aktivitäten und Verkehrsaufkommen im Normalbetrieb mit benachbarter Wohnnutzung verträglich sind. Erst wenn nach allgemeiner Erfahrung ein erträgliches Wohnen weitgehend verunmöglicht wird, liegt ein stark störender Betrieb vor. Die im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage neu eingefügte Aufzählung der in jedem Fall zonenkonformen Nutzung beabsichtigt, die Zonenkonformität der bereits bestehenden Nutzungen weiterhin zu erhalten und den Bestandesschutz der industriell-gewerblichen Aktivitäten der fenaco zu ergänzen (Botschaft zur 2. öffentlichen Auflage, S. 22)
- Die vorliegend in Art. 9 konkretisierten Nutzungsarten können momentan als «mässig störender» Betrieb bezeichnet werden. Das vom Stadtrat verfolgte Ziel, der Erhalt der bestehenden Nutzung, kann somit auch ohne die explizite Aufzählung im BZR erreicht werden. Dies gilt umso mehr als die bereits bestehende Nutzung fraglos von der Bestandesgarantie profitieren kann und damit auch eine gewisse Weiterentwicklung des Betriebs ermöglicht wird.
- Bei Änderungen in den Betriebs- oder Produktionsabläufe könnte die Nutzungsart intensiver und störender werden. Angesicht der expliziten Bejahung der Zonenkonformität ist dann nicht absehbar, welche Störungen hinzunehmen wären. Die Bestimmungen sind somit geeignet zukünftig Missverständnisse zu schaffen und daher untauglich.
- Es ist festzuhalten, dass eine Bau- und Zonenordnung eine gesetzliche Grundlage darstellt, welche nicht den Einzelfall zu regeln hat, sondern generell-abstrakte Normierungen zu treffen hat. Mit den neu eingefügten Bestimmungen soll jedoch eine Regelung zugunsten der fenaco und damit ein Einzelfall gesetzlich normiert werden. Eine solche Bevorzugung widerspricht nicht nur den Grundsätzen der Rechtssetzung, sondern auch der Rechtsgleichheit und dem Gebot von Treu und Glauben. Demzufolge sind die neu eingefügten Bestimmungen ersatzlos zu streichen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die explizite Aufzählung der zonenkonformen Nutzungen bezweckt in der Tat, dass die bestehenden Nutzungen der fenaco gesichert werden. Die Ergänzung dient dem Bestandeschutz der industriell-betrieblichen Aktivitäten und war ein Kompromiss mit der fenaco als grösste Arbeitgeberin in der Stadt Sursee. Dass gewisse mässig störende Nutzungen der fenaco explizit als zonenkonform bezeichnet werden, hilft bei der Auslegung von Art. 9 Abs. 1 und kann sicher nicht als treuwidrig bezeichnet werden. Diverse Bestimmungen im BZR nehmen auf einen konkrete Nutzungsart Bezug.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG (ID 20.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.7 Einsprache der fenaco Genossenschaft (ID 47.1)

a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 9 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 1: In der speziellen Arbeitszone Merkurstrasse sind höchstens mässig störende Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Industrienutzungen sowie für die Dienstleistungserbringung zulässig. **In jedem Fall zonenkonform bleibt die heutige Nutzung als Futtermittelproduktion, Mostereibetrieb inkl. Obstannahme, Getränkeproduktion, Energieerzeugung (Dampf, Druckluft, Strom, Kälte), Betrieb einer ARA, Lagerhaltung, Warenumschlag mit LKW und Bahn, Produktion von Sprühprodukten etc. inkl. den dazugehörigen Werkstätten, Anlagen und Bürobetrieben.** Im Übrigen gelten betreffend Nutzungsart Art. 8 Abs. 2 und 3 BZR.

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Die fenaco Genossenschaft ist Eigentümerin diverser Grundstücke in der Stadt Sursee. Als Handels-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen betreibt sie auf diesen Grundstücken seit Jahrzehnten hauptsächlich eine industrielle Nutzung (Tierfutter-, Mostobst-, Mineralstoff- und Energieproduktion; Lagerhallenbetrieb mit entsprechenden Zu- und Wegfahrten) mit den damit untrennbar verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Die fenaco Genossenschaft ist ein wichtiger Arbeit- und Auftraggeber der Region: Im Gebiet Sursee / Oberkirch beschäftigt die fenaco rund 1'000 Mitarbeitende. In den letzten rund neun Jahren haben die fenaco und ihre Tochtergesellschaften rund 100 Millionen Schweizer Franken in den Standort investiert und jährliche Aufträge von durchschnittlich über 30 Millionen Schweizer Franken für Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten, Materialbezüge etc. erteilt.
- Durch die Zoneneinteilung von diversen Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft der «Speziellen Arbeitszone Merkurstrasse» kommt es für die fenaco zu erheblichen Veränderungen. So wird namentlich das Grundstück Nr. 402 (Therma-Areal) in die reine Wohnzone D eingeteilt (früher Arbeitszone ES III) und das Grundstück Nr. 424 in die Mischzone B mit einem flexiblen Wohnanteil (früher Industriezone ES III).
- Dieses dichte Nebeneinander von Wohnen und Industrie führt offensichtlich zu Nutzungskonflikten: Die fenaco kann ihre Grundstücke aufgrund der Einteilung in die Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse zwar weiterhin industriell nutzen, was naturgemäss zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen führt. Die direkt angrenzenden Misch- und Wohnzonen tolerieren solche Immissionen jedoch nicht, was zu unausweichlichen Störungen, Konflikten und Beschwerden der Nachbarn führen wird.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der Stadtrat konnte sich mit der fenaco einigen und hat entschieden, Art. 9 Abs. 1 im Sinne eines Kompromisses entsprechend dem Antrag der fenaco zu ergänzen. Die Einsprache wurde infolge der entgegengesetzten Einsprache ID 20.1 (Ziff. 5.3.6) im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage noch nicht zurückgezogen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der fenaco Genossenschaft (ID 47.1) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

5.3.8 Einsprache der SUIMMO AG (ID 112.2)

a. Antrag der Einsprecherin

Anhang 6: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht soll wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Rigistrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkonzepts unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen. Angemessene Dichte im Kontext der Umgebung : Teilgestaltungspläne müssen mindestens die Erschliessung konzeptionell über das gesamte Gebiet aufzeigen. Max. Fassadenhöhe auf GB 424: 17.0 m.	<i>unverändert</i>

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Die SUIMMO AG als Grundeigentümerin der Grundstücke Nrn. 423 und 424 strebt mit dem Gestaltungsplan «Rigistrasse» eine sehr gute Qualität an. Mit der Beschränkung der maximalen Fassadenhöhe auf Grundstück Nr. 424 wird jedoch die gesetzlich vorgegebene Dichte von vornherein ohne nähere Begründung beschränkt. Die Grundeigentümerin benötigt an diesem Standort eine freie Fassadenhöhe, um gegenüber den angrenzenden Industriebauten über ausreichend gestalterischen Freiraum zu verfügen, namentlich auch um optimale Lösungen gegen die Lärm- und Staubeinwirkungen finden zu können.
- Die umschriebene mögliche Beschränkung des Dichtemasses erscheint wenig geeignet und sie ist auch nicht erforderlich, da die Grundeigentümerin mit dem Gestaltungsplan «Rigistrasse» wie erwähnt eine hohe Qualität anstrebt und die Stadtbaukommission in das Verfahren eingebunden ist. Mit der Überbauungsziffer und den Gebäudemassen sowie der neu definierten Umgebungsfläche ist die Dichte ausreichend bestimmt.

c. Erwägungen des Stadtrats

Auf Antrag der Einsprecherin wurde die Zonenzuteilung des Grundstücks Nr. 424 angepasst. Anstelle der Mischzone A wurde das Grundstück im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage in die Mischzone B eingeteilt. Damit kann anstelle eines dreigeschossigen Gebäudes mit Attikageschoss ein fünfgeschossiges Gebäude realisiert werden. Die von der Einsprecherin bemängelte «Beschränkung der Dichte» ist im Hinblick auf die neuen Überbaumungsmöglichkeiten deshalb keineswegs gerechtfertigt. Wenn die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist und es sich um eine siedlungsgerechte sowie architektonisch qualitätsvolle Überbauung handelt, kann mit dem Gestaltungsplan die Gesamthöhe um maximal 3.00 m erhöht werden. Die zulässige Fassadenhöhe von 17.00 m soll jedoch aus Rücksicht auf die umliegende Bauweise nicht überschritten werden. Die Anforderung, dass die Dichte im Kontext der Umgebung angemessen zu erfolgen habe, ist angesichts des Zonensprungs gerechtfertigt. Auf diese Formulierung soll deshalb nicht verzichtet werden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der SUIMMO AG (ID 112.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.9 Einsprache der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG (ID 20.2)

a. Anträge der Einsprecherin

- Anhang 5 «Zone mit Bebauungsplanpflicht» Therma-Areal soll wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise	ES
G: Therma-Areal	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehrungen über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	III

- Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht soll wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Abweichung nach § 75 PBG
Therma-Areal Süd	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehrungen über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	<i>unverändert</i>

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Die im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage neu eingefügten Bestimmungen in Anhang 5 und 6 (Therma Areal und Therma-Areal Süd) sollen nach dem eindeutigen Willen des Stadtrats dem «Bestandesschutz der benachbarten industriell-gewerblichen Aktivitäten der fenaco Genossenschaft» dienen. Der Stadtrat will verhindern, dass der bestehende Betrieb der fenaco aufgrund von neuen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu stark unter Druck gerät.
- Es ist festzuhalten, dass eine Bau- und Zonenordnung eine gesetzliche Grundlage darstellt, welche nicht den Einzelfall zu regeln, sondern generell-abstrakte Normierungen zu treffen hat. Mit den neu eingefügten Bestimmungen soll jedoch eine Regelung zugunsten der fenaco und damit ein Einzelfall gesetzlich normiert werden. Eine solche Bevorzugung widerspricht nicht nur den Grundsätzen der Rechtssetzung, sondern auch der Rechtsgleichheit und dem Gebot von Treu und Glauben. Demzufolge müssten die neu eingefügten Bestimmungen ersatzlos gestrichen werden.
- Auf Bundesebene bestehen abschliessende Anforderungen für Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen (Art. 21 ff. des Umweltschutzgesetzes). Es wird auch klar geregelt, unter welchen Voraussetzungen Baubewilligungen für neue Gebäude in lärmbelasteten Gebieten erteilt werden dürfen (Art. 22 Umweltschutzgesetz in Verbindung mit Art. 31 der Lärmschutzverordnung). Nur in einem lärmvorbelasteten Gebiet und wenn die Immissionsgrenzwerte überschritten werden, dürfen bauliche oder gestalterische Massnahmen verlangt werden, die das Gebäude gegen Lärm abschirmen. Zur Prüfung, ob diese Baubewilligungsvoraussetzungen vorliegen, kann von einem Baugesuchsteller grundsätzlich ein Nachweis verlangt werden. Diese bundesrechtliche Regelung gilt grundsätzlich, unabhängig davon, welche Zonierung vorliegt. Kommunale Vorschriften, ergänzende oder verschärfende, sind aufgrund des abschliessenden Charakters des Umweltschutzes unzulässig. Sie vermitteln im Übrigen den falschen Eindruck, die Bestimmungen seien nur in den genannten Gebieten anzuwenden und nicht grundsätzlich. Im Sinne eines Kompromisses und weil Lärmgutachten für die betroffenen Gebiete mit Gestaltungsplan- respektive Bebauungsplanpflicht ohnehin erforderlich sind, kann die Forderung nach einem Lärmgutachten – wie in Abs. 1 jeweils verlangt – akzeptiert werden.
- Erfasst von dieser neuen Regelung in Abs. 2 sollen neben Lärm auch andere Immissionen werden. Anders als betreffend Lärm hat der Gesetzgeber jedoch in Bezug auf andere Immissionen bzw. zur Lufthygiene keine Ausnahmeregelung vorgesehen, wonach ein Dritter bzw. Nicht-Verursacher zu Vorkehren verpflichtet werden kann. Das Lufthygienerecht folgt durchwegs dem allgemeinen Schutzkonzept, wonach Luftverunreinigungen an der Quelle und durch den Verursacher zu begrenzen sind (Art. 11 Umweltschutzgesetz, Art. 6 ff. Luftreinhalteverordnung). Es verbleibt praktisch kein Spielraum für materielle Vorschriften des kantonalen oder kommunalen Rechts. Die Verpflichtung eines allfälligen Baugesuchstellers von Wohnräumen zu «geeigneten Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus» steht im klaren Widerspruch zum Verursacherprinzip. Diese bundesrechtswidrige Bestimmung ist daher ersatzlos zu streichen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Grundstücke der Einsprechenden befinden sich gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung in Arbeits- respektive Industriezonen mit einem beschränkten Wohnanteil. Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK wurden diese bahnhofsnahen Areale als potentielle Umstrukturierungs- oder Umnutzungsgebiete bezeichnet. Folgerichtig wurden sie denn auch im Rahmen der Nutzungsplanung in reine Wohnzonen respektive in Mischzonen mit einem flexiblen Wohnanteil eingeteilt.

Im Hinblick auf die umliegenden industriell-gewerblichen Nutzungen wurden für einen Grossteil der neuen Umstrukturierungsgebiete spezielle Auflagen im Bau- und Zonenreglement formuliert.

Wenn neue Wohnräume durch bauliche oder gestalterische Vorkehrungen vor schädlichen oder lästigen Immissionen abgeschirmt werden, profitieren in erster Linie die zukünftigen Bewohner und weniger die industriell-gewerblichen Betriebe wie beispielsweise die fenaco. Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung verlangt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung möglichst verschont werden. Gestützt auf diesen Planungsgrundsatz kann die Stadt im Rahmen der Ortsplanung sehr wohl über die bundesrechtlichen Minimalforderungen hinausgehen; dies entspricht auch dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz). Die Bestimmungen in Anhang 5 und 6 sind damit bundesrechtskonform.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG (ID 20.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.10 Einsprache der SUIMMO AG (ID 112.3)

a. Antrag der Einsprecherin

- Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht soll wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Abweichung nach § 75 PBG
Rigistrasse	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehrungen über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit möglich und zumutbar gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	<i>unverändert</i>

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Die im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage neu eingefügten Bestimmungen in Anhang 6 (Rigistrasse) sollen nach dem eindeutigen Willen des Stadtrats dem «Bestandesschutz der benachbarten industriell-gewerblichen Aktivitäten der fenaco Genossenschaft» dienen. Der Stadtrat will verhindern, dass der bestehende Betrieb der fenaco aufgrund von neuen Wohnnutzungen in der Nachbarschaft zu stark unter Druck gerät.
- Das Treffen von vorteilhaften baulichen und gestalterischen Massnahmen liegt im Interesse der Bewohner und ist an sich nicht zu beanstanden. Die Forderung soll sich jedoch nur auf technisch und wirtschaftlich mögliche und zumutbare bauliche und gestalterische Massnahmen beziehen. Anstelle der Bestimmung «über die Grenzwerte hinaus» soll deshalb der Passus «soweit möglich und zumutbar» eingefügt werden.
- Industrie- und Gewerbeanlagen waren bis zum 31. März 2002 zu sanieren. Nach dem Kommentar zum Umweltschutzgesetzes (USG) wurden die Sanierungen fristgerecht abgeschlossen. Sanierungspflichtige lärmige Anlagen sind grundsätzlich so weit zu sanieren, als dies technisch und betrieblich möglich sowie wirtschaftlich tragbar ist und die Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.

Verbleibt bei einer Sanierung eine Überschreitung des Immissionsgrenzwerts, kommen Sanierungserleichterungen in Betracht, aber erst, wenn keine (weiteren) Massnahmen zur Lärmsanierung im Sinn des Vorsorgeprinzips mehr zur Verfügung stehen. Die Gewährung von Erleichterungen stellt eine Ausnahmegewilligung dar, weshalb eine solche restriktiv zu handhaben ist und nach der Rechtsprechung nur in Sonderfällen erfolgen darf.

- Der letzte Abschnitt ist somit nur mit dem Bundesrecht vereinbar, wenn definitiv feststeht, dass Sanierungsmassnahmen unverhältnismässig wären. Ohne Kenntnis über den Stand der Sanierung der fenaco Bauten und Anlagen kann der Formulierung nicht zugestimmt werden. Sanierungsbedürftige Anlagen dürfen nur umgebaut und erweitert werden, wenn sie gleichzeitig saniert werden (Art. 18 USG).

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Grundstücke der Einsprechenden befinden sich gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung in Arbeits- respektive Industriezonen mit einem beschränkten Wohnanteil. Im Rahmen des Räumlichen Entwicklungskonzepts REK wurden diese bahnhofsnahe Areale als potentielle Umstrukturierungs- oder Umnutzungsgebiete bezeichnet. Folgerichtig wurden sie denn auch im Rahmen der Nutzungsplanung in reine Wohnzonen respektive in Mischzonen mit einem flexiblen Wohnanteil eingeteilt. Im Hinblick auf die umliegenden industriell-gewerblichen Nutzungen der fenaco wurden spezielle Auflagen für diese Gebiete im Bau- und Zonenreglement formuliert. Wenn neue Wohnräume durch bauliche oder gestalterische Vorkehren vor schädlichen oder lästigen Immissionen abgeschirmt werden, profitieren sowohl die zukünftigen Bewohner wie auch die fenaco. Art. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung verlangt, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterung möglichst verschont werden. Gestützt auf diesen Planungsgrundsatz kann die Stadt im Rahmen der Ortsplanung sehr wohl über die bundesrechtlichen Minimalforderungen hinausgehen; dies entspricht auch dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Umweltschutz). Die von der Einsprecherin kritisierte Bestimmung zur Sanierungserleichterung gibt nur die Vorgaben des Bundesrechts wieder. Die Stadt kann hier nicht hinter den strengen Anforderungen des Bundesrechts an die Sanierung nach Art. 16 USG zurückbleiben. Die Bestimmungen in Anhang 5 und 6 sind damit bundesrechtskonform.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der SUIMMO AG (ID 112.3) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.11 Einsprache der fenaco Genossenschaft (ID 47.2)

a. Anträge der Einsprecherin

- Anhang 5 «Zone mit Bebauungsplanpflicht» Therma-Areal soll wie folgt angepasst werden.

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise	ES
G: Therma-Areal	<i>unverändert</i>	<i>unverändert</i>	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	III

- Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht soll wie folgt angepasst werden:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Abweichung nach § 75 PBG
Therma-Areal Süd	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	<i>unverändert</i>

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Abweichung nach § 75 PBG
Rigistrasse	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden. Wohnräume sind durch geeignete bauliche und gestalterische Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus gegen schädliche oder lästige Immissionen abzuschirmen. Dabei ist insbesondere dem Bestand und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	<i>unverändert</i>

b. Begründungen der Einsprecherin (Kurzfassung)

- Die fenaco Genossenschaft ist Eigentümerin diverser Grundstücke in der Stadt Sursee. Als Handels-, Produktions- und Dienstleistungsunternehmen betreibt sie auf diesen Grundstücken seit Jahrzehnten hauptsächlich eine industrielle Nutzung (Tierfutter-, Mostobst-, Mineralstoff- und Energieproduktion; Lagerhallenbetrieb mit entsprechenden Zu- und Wegfahrten) mit den damit untrennbar verbundenen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen. Die fenaco Genossenschaft ist ein wichtiger Arbeit- und Auftraggeber der Region: Im Gebiet Sursee / Oberkirch beschäftigt die fenaco rund 1'000 Mitarbeitende. In den letzten rund neun Jahren haben die fenaco und ihre Tochtergesellschaften rund 100 Millionen Schweizer Franken in den Standort investiert und jährliche Aufträge von durchschnittlich über 30 Millionen Schweizer Franken für Reparaturen, Instandhaltungsarbeiten, Materialbezüge etc. erteilt.
- Durch die Zoneneinteilung von diversen Grundstücken in der unmittelbaren Nachbarschaft der «Speziellen Arbeitszone Merkurstrasse» kommt es für die fenaco zu erheblichen Veränderungen. So wird namentlich das Grundstück Nr. 402 (Therma-Areal) in die reine Wohnzone D eingeteilt (früher Arbeitszone ES III) und das Grundstück Nr. 424 in die Mischzone B mit einem flexiblen Wohnanteil (früher Industriezone ES III).
- Dieses dichte Nebeneinander von Wohnen und Industrie führt offensichtlich zu Nutzungskonflikten: Die fenaco kann ihre Grundstücke aufgrund der Einteilung in die Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse zwar weiterhin industriell nutzen, was naturgemäss zu Lärm-, Geruchs- und Staubimmissionen führt. Die direkt angrenzenden Misch- und Wohnzonen tolerieren solche Immissionen jedoch nicht, was zu unausweichlichen Störungen, Konflikten und Beschwerden der Nachbarn führen wird.

c. Erwägungen des Stadtrats

Für den Stadtrat ist das lokale Gewerbe von grosser Bedeutung. Im Bereich des Bahnhofs Sursee wurden jedoch bereits im Räumlichen Entwicklungskonzept (REK, genehmigt im März 2013) mögliche Umnutzungs- und Verdichtungsgebiete bezeichnet, welchen überwiegend zu Wohnzwecken zu nutzen sind. Es ist verständlich, dass der bestehende industriell-gewerbliche Betrieb der fenaco Bedenken bezüglich Nutzungskonflikten äussert.

Der Stadtrat konnte sich mit der fenaco auf einen Kompromiss einigen: Den angrenzenden Umstrukturierungsgebieten, welche von der Arbeits- respektive Industriezone in die Wohn- oder Mischzonen eingeteilt werden, müssen spezielle Auflagen auferlegt werden. Diese Auflagen beinhalten neben dem zwingenden Erfordernis eines Lärmgutachtens auch mögliche bauliche und gestalterische Vorkehren, um die neuen Wohnräume vor lästigen und schädlichen Immissionen abzuschirmen. Wenn die Massnahmen geeignet sind, sollen diese

auch über die massgebenden Grenzwerte hinaus getroffen werden. Mit diesen Auflagen soll der Nutzungskonflikt zwischen der Wohnnutzung und der industriell-gewerblichen Nutzung bestmöglich minimiert respektive sogar vermieden werden. Festzuhalten ist, dass die Auflagen nicht nur dem Bestandesschutz der industriell-gewerblichen Nutzungen der fenaco dienen, sondern auch der Wohnqualität in den neuen Wohngebieten. So verlangt Art. 3 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden. Gestützt auf diesen Planungsgrundsatz kann die Stadt im Rahmen der Ortsplanung über die bundesrechtlichen Minimalanforderungen hinausgehen; dies entspricht auch dem umweltrechtlichen Vorsorgeprinzip (Art. 1 Abs. 2 Umweltschutzgesetz).

Die Einsprache wurde infolge von entgegengesetzten Einsprachen ID 112.3 und ID 20.1 (Ziff. 5.3.9 und 5.3.10) im Rahmen der 2. öffentlichen Auflage noch nicht zurückgezogen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der fenaco Genossenschaft (ID 47.2) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

5.3.12 Einsprache der IG Dägerstein West (ID 77.2)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Stephan Duss, Blumenweg 3, 6252 Dagmersellen
- Katharina Duss, Fährdrichweg 7, 6210 Sursee
- Othmar Stutz, Stäfliweg 7, 6285 Retschwil
- Hanspeter und Alice Willimann-Marfurt, Dägersteinstrasse 10, 6210 Sursee
- Doris Lüdi-Galliker, Rigistrasse 16, 6210 Sursee
- Pflugshaupt Dienstleistungs AG, Dägerstein 14, 6210 Sursee
- Alfred Studer, Gartenstrasse 1, 6210 Sursee

a. Anträge der Einsprecherin

Anhang 6: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist wie folgt zu ergänzen:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Gartenstrasse	Überbauung / Umstrukturierung und Nachverdichtung im Rahmen von Teilgestaltungsplänen	ÜZ: + 20 % Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

b. Begründungen der Einsprecherin

- Das Gebiet Gartenstrasse ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. Gemäss den ergänzenden Vorgaben zu Art. 26 BZR ist eine Umstrukturierung und Nachverdichtung vorgesehen.
- Aufgrund des Zeitgeistes, welcher sich in den koordinierten Zielen der eidgenössischen, kantonalen und regionalen Raumplanung mittels geförderten inneren Verdichtung zeigt, soll dem Gestaltungsplangebiet die maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG gewährt werden. Aufgrund der örtlichen Lage des Gestaltungsplanpflichtgebietes und der guten Erschliessung drängt sich ein Maximalbonus auf.
- Des Weiteren handelt es sich beim Gestaltungsplanpflichtgebiet Gartenstrasse aufgrund der verschiedenen Interessen der Grundeigentümer (Privatpersonen, Unternehmungen) sowie der zeitlichen Staffelung der neuen Bauprojekte um eine äusserst anspruchsvolle und schwierige Umsetzung. Dieser Komplexität ist mit einer höheren Überbauungsziffer Rechnung zu tragen. Trotz dieser schwierigen Ausgangslage befürworten die Grundeigentümer des betroffenen Gebietes mit einer Ausnahme eine Gestaltungsplanpflicht im Grundgedanken.

c. Erwägungen des Stadtrats

Das Gestaltungsplanpflichtgebiet Gartenstrasse befindet sich entlang der Dägersteinstrasse zwischen der Wohnzone B und der Wohnzone C. Mit der Erhöhung der Gesamt- und der Fassadenhöhe um 3 m soll ein ruhiger Übergang zwischen den beiden Zonen geschaffen werden. In dieser durch den Gestaltungsplanbonus aufgestuften Wohnzone B sind nun dieselben Höhenmasse wie in der Wohnzone C möglich. In Bezug auf die Überbauungsziffer lässt sie sogar mehr zu als die normale Wohnzone C. Gemäss der Fussnote im Anhang 6 «Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht» ist zudem von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden (in diesem Falle – Überbauungsziffer), maximal eine Abweichung gemäss § 75 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) zulässig. In § 75 Abs. 2 PBG ist festgehalten, dass die maximal zulässige Abweichung bei der Überbauungsziffer auf zehn Prozent begrenzt ist. Daraus resultiert für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Gartenstrasse» ein Bonus von 3 m Gesamt- und Fassadenhöhe sowie 10 % der Überbauungsziffer. Der Stadtrat und die Fachplaner sind sich einig, dass dieses ansehnliche Verdichtungspotential in diesem Gebiet vollumfänglich ausreicht. Im Hinblick auf die danebenliegenden Quartiere wäre eine weitere Erhöhung der Überbauungsziffer nicht sinnvoll. Zudem wird in diesem Gebiet auch die Wichtigkeit einer qualitativ guten Aussenraumgestaltung hervorgehoben.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der IG Dägerstein West (ID 77.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.13 Einsprache von Kurt und Karin Stirnimann (ID 43) und von Norbert und Isabel Deplazes (ID 60)

a. Anträge der Einsprechenden

Anhang 6: Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht ist wie folgt anzupassen:

Bezeichnung	Ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	Maximal zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG
Gartenstrasse	Überbauung / Umstrukturierung und Nachverdichtung im Rahmen von Teilgestaltungsplänen Die Erschliessung darf nicht ausschliesslich über die private Gartenstrasse erfolgen.	Gesamthöhe: +3.0 m Fassadenhöhe: +3.0 m

b. Begründungen der Einsprechenden

- Das Gebiet Gartenstrasse ist im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht versehen. Das Gebiet liegt in einem städtebaulich sehr sensiblen Gebiet (reformierte Kirche, Friedhof, Abdankungshalle, Friedhofskapelle, Höhenlage der Liegenschaft Pflughaupt AG, angrenzende Wohnzone B westlich des Gestaltungsplanperimeters).
- Für dieses städtebaulich sensible Gebiet ist eine Gestaltungsplanpflicht bestimmt richtig und nötig. Es ist aber aus städteplanerischen Überlegungen falsch, wenn in diesem Gebiet flächendeckende Mehrhöhen zur Wohnzone B von 3.0 m bei der Gesamthöhe und 3.0 m bei der Fassadenhöhe gewährt werden.
- Die motorisierte Verkehrserschliessung für den ganzen Gestaltungsplanperimeter ist aus topografischen Gründen nicht einfach lösbar. Es darf aber in keinem Fall der gesamte motorisierte Verkehr über die private Gartenstrasse abgewickelt werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss § 65 des Planungs- und Baugesetzes bezweckt der Gestaltungsplan namentlich die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung und des Konzept für die Erschliessungs- und Gemeinschaftsanlagen sowie die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebiets. Er muss eine erschliessungsmässig gute, auf das übergeordnete Verkehrsnetz abgestimmte Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes aufzeigen.

Die Festlegung, über welche Strassen die Gestaltungsplangebiete zu erschliessen sind, hat demzufolge im Rahmen des einzelnen Gestaltungsplanes zu erfolgen und sollte nicht im Bau- und Zonenreglement festgeschrieben werden. Die ausschliessliche Zu- und Wegfahrt über die private Gartenstrasse stellt kein gutes Erschliessungskonzept dar und wird aller Voraussicht nach nicht so festgelegt werden. Insbesondere fehlen die dafür erforderlichen Fahrwegrechte. Sollte sich wider Erwarten eine Erschliessung durch das Wohnquartier aus Sicht der Stadt als beste Variante erweisen, steht den Anwohnern das Rechtsmittelverfahren im Rahmen der Gestaltungsplangenehmigung zur Verfügung.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Kurt und Karin Stirnimann (ID 43) ist abzuweisen.

Die Einsprache von Norbert und Isabel Deplazes (ID 60) ist abzuweisen.

5.3.14 Einsprache diverser Anwohner des Berufsbildungszentrums Natur und Ernährung (ID 23)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Theo und Marlis Kurmann-Illi, Rigistrasse 2, 6210 Sursee
- Michael und Flavia Kurmann-Furrer, Rigistrasse 2, 6210 Sursee
- Roland und Irene Schmidt-Schnider, Rigistrasse 4, 6210 Sursee
- Louis Schmidt, Rigistrasse 4, 6210 Sursee
- Marie Louise Schnider-Hodel, Rigistrasse 4, 6210 Sursee
- Kurt und Karin Stirnimann, Gartenstrasse 16, 6210 Sursee
- Norbert und Isabel Deplazes, Gartenstrasse 20, 6210 Sursee

a. Antrag der Einsprechenden

Anhang 2: Zone für öffentliche Zwecke ist wie folgt zu ergänzen:

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
d	Landwirtschaftliches Bildungszentrum	Schulanlagen, Internat, Verwaltung, Parkplätze Baumasse Grundstück Nr. 452: - max. Gesamthöhe: 13.0 m - max. Fassadenhöhe: 8.0 m - keine Abweichungen (Mehrhöhen) bei Gestaltungsplänen	II

b. Begründungen der Einsprechenden

- Das Grundstück Nr. 452 ist im Eigentum des Kantons Luzern. Die heutige Nutzung besteht aus einem Schulpavillon (Provisorium) und einem grossen Parkplatz. Auf drei Seiten grenzt das Grundstück an die Wohnzone B.
- Es ist absehbar, dass die heutige schwache Nutzung in Zukunft durch eine viel grössere Überbauung ersetzt wird. Bei einer Neuüberbauung des Grundstücks Nr. 452 muss auf die angrenzende Wohnzone B Rücksicht genommen werden.
- Die vorherrschende Meinung, dass die öffentliche Hand automatisch bei Bauten in der öffentlichen Zone Rücksicht auf die angrenzenden Zonen nimmt, kann an Hand von Beispielen widerlegt werden. Auch die öffentliche Hand sieht sich immer mehr gezwungen, auf dem raren Gut Boden das Maximum heraus zu holen.
- Aufgrund dieser Sachzwänge ist es nötig, zu Gunsten und zum Schutz der angrenzenden Wohnzone B die «freie» Überbaubarkeit ein wenig einzuschränken. Abklärungen bei der kantonalen Dienststelle Raum und Wirtschaft haben ergeben, dass man z.B. Höhen- und / oder Grenzabstände auch in der Zone für öffentliche Zwecke regeln kann.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss Art. 12 Abs. 2 des Bau- und Zonenreglements legt der Stadtrat in sämtlichen Zonen für öffentliche Zwecke die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

Dabei hat er besondere Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete zu nehmen. Die Festlegung von konkreten Baumassen für ein bestimmtes Grundstück innerhalb der Zone für öffentliche Zwecke steht im Widerspruch zu diesem generellen Vorgehen. Konsequenterweise müssten für sämtliche Grundstücke in allen Zonen für öffentliche Zwecke die konkrete Baumasse definiert werden, was im Unwissen der konkreten Nutzungsabsichten aus heutiger Sicht nicht möglich ist. Mit der vorgeschriebenen Rücksichtnahme auf die angrenzenden Gebiete wird dem Anliegen der Einsprechenden Rechnung getragen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Anwohner des Berufsbildungszentrums Natur und Ernährung (ID 23) ist abzuweisen.

Gebiet Altstadt

5.3.15 Einsprache von Rainer Jacquemai (ID 98.1), des Quartiersvereins Altstadt (ID 99.1) und Sammeleinsprache von Hauseigentümern, Altstadtbewohnern und Mitunterzeichnenden (ID 100.1)

a. Antrag der Einsprechenden

Art. 4 Abs. 2 ist wie folgt anzupassen:

Die Altstadtzonen und die Vorzone zur Altstadt (Vorzone) werden betreffend den zulässigen Nutzungsarten wie folgt unterteilt:

- a) In der Altstadtzone A und in der Vorzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe **II HH**. **Die Altstadtzone A wird zwischen 06.00 Uhr und 24.00 Uhr von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Entlang der Centralstrasse, der Luzernstrasse und der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Zonenplan.**

Zulässig sind folgende Nutzungsarten:

- Wohnen,
- Arbeiten (Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, **die sofern sie vor Mitternacht** nicht mehr als mässig stören); Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig,
- Gastgewerbebetriebe, sofern sie **vor Mitternacht** nicht mehr als mässig stören. **Der Betrieb von Gastgewerbebetrieben und Boulevard-Restaurants wird in einem separaten Reglement geregelt.**

Ab Mitternacht gilt für alle Nutzungen uneingeschränkt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

b. Begründungen der Einsprechenden

- Wir wollen die bisherige Regelung in der Altstadt und der Vorzone zur Altstadt beibehalten und kommen dem Stadtrat in der Altstadtzone A mit der gewünschten Aufstufung in die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III zwischen 06.00 Uhr und 24.00 Uhr entgegen.
- In der gesamten Altstadt sind heute Wohnen, Handwerksbetriebe, nicht störende Gewerbe sowie öffentliche und private Dienstleistungen als Nutzung zugelassen. Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II. Diese ES II wurde bei der letzten Zonenplanrevision absichtlich so bestätigt, weil sie der Bewohnerschaft, den Hauseigentümern und der Stadt eine grössere Einflussmöglichkeit und Handhabe gegen Lärmbeeinträchtigungen verschafft. Trotz der tieferen Einstufung hat sich die Altstadt, was Nachtruhestörungen und Lärmemissionen anbelangt, in so einem negativen Ausmass entwickelt, dass ein gesundes Wohnen zeitweise schlichtweg verunmöglicht wird. Die zwischenzeitlichen Bewilligungen resp. Duldungen bezüglich Gastronomiebetrieben erfolgten teilweise widerrechtlich / im Widerspruch zur gültigen Grundlage. Der Stadtrat gibt dies selber zu. Dies konnten wir Bürger letztmals anlässlich der Orientierungsversammlung vom 30. Januar 2017 vom Bauvorsteher hören. Der Stadtrat möchte dies nun legalisieren, in dem er das Ausmass der zu tolerierenden Belastung ganz einfach erhöht.

Mit einer ganztägigen Umteilung von rund 65 Liegenschaften in die ES III werden Bewohner und Hauseigentümer in ihren rechtlichen Möglichkeiten massiv eingeschränkt. Die Stadt selber hat durch ihre Bewilligungspraxis unzumutbare Verhältnisse geschaffen, die sie auch mangels Vollzug der Regeln nicht mehr unter Kontrolle hat.

Die Auswirkungen auf die ganze Altstadt und ihr Umfeld (Vorzone) sind heute schon massiv. Wir wollen diese Liegenschaften von 24.00 Uhr bis 06.00 Uhr in der ES II belassen, und auch die bisherigen Aufstufungen in der Vorzone zur Altstadt (Streifen von ca. 30 m Tiefe) entlang der Centralstrasse, Luzernstrasse und Münsterstrasse beibehalten. Der Betrieb von Gastgewerbe und Gartenwirtschaften bis Mitternacht mit «nicht mehr als mässiger Störung» wird in einem separaten Reglement geregelt. Nach Mitternacht gilt ES II ohne Einschränkung. Damit werden Betriebe, welche dann die Nachtruhe stören, dazu gezwungen, Ruhe und Ordnung selber mit geeigneten Massnahmen herzustellen und aufrecht zu erhalten.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss Art. 43 der Lärmschutzverordnung werden Bauzonen unterschiedlichen Empfindlichkeitsstufen zugewiesen. Die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II wird Zonen zugewiesen, in denen keine störenden Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohnzonen sowie in Zonen für öffentliche Zwecke. Die ES III wird in Zonen festgelegt, in denen mässig störende Betriebe zugelassen sind, namentlich in Wohn- und Gewerbebezonen (Mischzonen), anderen gemischten Zonen sowie Landwirtschaftszonen. Teilen von Nutzungszonen der ES I oder II kann die nächst höhere Stufe zugeordnet werden, wenn sie mit Lärm vorbelastet sind. Eine Lärmvorbelastung kann beispielsweise durch einen industriell-gewerblichen Betrieb oder durch Verkehrslärm entlang einer vielbefahrenen Strasse hervorgerufen werden. Erforderlich ist jedoch immer eine Zuordnung einer Zone zu einer ES als Ganzes. Jede ES beinhaltet bereits reduzierte Grenzwerte für die Nacht. Beispielsweise betragen die Immissionsgrenzwerte (IGW) für Verkehrs- und Gewerbelärm in der ES III tagsüber 65 Dezibel und nachts 55 Dezibel, in der ES II ist der IGW tagsüber bei 60 Dezibel und nachts bei 50 Dezibel festgelegt. Eine zeitlich beschränkte Lärmaufstufung zwischen 06.00 Uhr und 24.00 Uhr für eine gesamte Nutzungszone ist deshalb aller Voraussicht nach bundesrechtswidrig und könnte vom Regierungsrat nicht genehmigt werden.

Sollte die gesamte Altstadt von Sursee wie bisher in der ES II verbleiben, hätte dies vor allem auf bestehende Gastwirtschaftsbetriebe einen negativen Einfluss. Denn die Bestandesgarantie gemäss § 178 PBG gilt lediglich für rechtmässig bewilligte bauliche Nutzungen. Beim Thema Lärm kommen das Umweltschutzgesetz und die Lärmschutz-Verordnung des Bundes zur Anwendung und es gelten Sanierungsvorschriften. Die Sanierung eines bestehenden Betriebs muss an die Hand genommen werden, wenn ein Betrieb die IGW überschreitet bzw. wesentlich zur Überschreitung der IGW an einer bestimmten Wohnbaute in der Umgebung des Betriebs beiträgt. In der ES II sind gemäss Art. 43 der Lärmschutz-Verordnung nur geringfügig störende Nutzungen zugelassen. Gastwirtschaftsbetriebe mit verlängerten Öffnungszeiten sind jedoch erfahrungsgemäss mehr als geringfügig störend. Wenn somit die Lärmimmissionen aufgrund einer Lärmklage gemessen würden und die IGW überschritten sind, müssten die Öffnungszeiten angepasst werden, im Extremfall dürften die Betriebe nicht länger als bis 22.00 Uhr geöffnet sein – oder es müssten kostspielige bauliche Lärmschutzmassnahmen getroffen werden. Über kurz oder lang wäre damit das vielfältige Angebot nach 22.00 Uhr in der Altstadt von Sursee gefährdet.

Es ist planerisch geboten, die Altstadtzone A der ES III zuzuweisen. Bei der Ober- und Unterstadt von Sursee handelt es sich nicht nur um einen Ort mit gemischter Nutzung, sondern um die zwei zentralen Gassen und Begegnungsorte der Stadt und somit um das Herz der Stadt Sursee. Von der Funktion und der Nutzung vergleichbare Altstädte im Kanton (Sempach, Beromünster und Willisau) sind ebenfalls der ES III zugeteilt. Überhaupt ist dem Stadtrat in der ganzen Schweiz kein Altstadtbereich mit gemischter Nutzung und vergleichbarer Funktion wie die Altstadtzone A von Sursee bekannt, der nicht der ES III zugeteilt ist.

Die ES III bringt entgegen der Argumentation der Einsprechenden keine untolerierbaren Zustände für die Bewohnerinnen und Bewohner der Altstadt mit sich, dient sie doch gemäss Lärmschutz-Verordnung explizit auch der Wohnnutzung und beinhaltet entsprechend ebenfalls strenge Immissionsgrenzwerte.

Beispielsweise beträgt der maximale IGW in der ES III für Verkehrs- und Gewerbelärm während der Nacht gemäss Lärmschutz-Verordnung lediglich 55 Dezibel.

Eine Belassung der belebten Altstadtzone A in der ES II wäre damit nicht nur planungsrechtlich, sondern auch umweltrechtlich falsch.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Rainer Jacquemai (ID 98.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Einsprache des Quartiervereins Altstadt (ID 99.1) ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Die Sammeleinsprache von Hauseigentümern, Altstadtbewohnern und Mitunterzeichnenden (ID 100.1) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.16 Einsprache von Rainer Jacquemai (ID 98.2), des Quartiervereins Altstadt (ID 99.2) und Sammeleinsprache von Hauseigentümern, Altstadtbewohnern und Mitunterzeichnenden (ID 100.2)

a. Antrag der Einsprechenden

Art. 4 Abs. 2 ist wie folgt anzupassen:

Die Altstadtzonen und die Vorzone zur Altstadt (Vorzone) werden betreffend den zulässigen Nutzungsarten wie folgt unterteilt:

b) In der Altstadtzone B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Zulässig sind folgende Nutzungsarten:

- Wohnen,
- Arbeiten (Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen; Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig),
- **bestehende** Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als geringfügig stören.

b. Begründungen der Einsprechenden

Weitere Genehmigungen für Gastgewerbebetriebe in der Altstadtzone B stehen in diametralem Widerspruch zum Bekenntnis des «gesunden Wohnens». Die Vollzugspraxis hat gezeigt, dass bestehende Rechtsgrundlagen (aus Unkenntnis?) ignoriert werden. Die Weiterführung dieser Praxis ist zu erwarten, da Gegenbeweise gänzlich fehlen. Die inhärent mangelhafte Beurteilungsmöglichkeit von Lärmimmissionen (durch Lärmschutzverordnung, Vollzugshilfen, usw.) hinterlässt eine derartige Rechtsunsicherheit, dass die schiere Aussicht auf die Eröffnung neuer Gastronomiebetriebe Angst um die Lebensqualität bei den Bewohnern verursacht. Jegliche Ausdehnungsmöglichkeit der Gastronomie untergräbt die Erfordernisse zur Einhaltung des gesunden Wohnens. Die Benennung der konkreten Bedingungen für die Bezeichnung «mässig störend» und «nicht mehr als geringfügig störend» können auch weder von den Behörden selbst, noch von Fachleuten geliefert werden (letztmals an der öffentlichen Orientierungsversammlung vom 30. Januar 2017).

c. Erwägungen des Stadtrats

Mit der Unterteilung der Altstadt in zwei Zonen wurde versucht, eine örtliche Differenzierung zwischen mässig störenden Betrieben, respektive Gebieten mit einem höheren Gewerbeanteil (Altstadtzone A, ES III) und den eher ruhigeren Wohngebieten (Altstadtzone B, ES II) zu erreichen. Jedoch auch in der Altstadtzone B sollen geringfügig störende Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe wie in allen Wohnzonen zulässig bleiben.

Es ist raumplanerisch nicht verständlich, weshalb beispielsweise ein neues Café als nicht störender Gastgewerbebetrieb in der Altstadtzone B nicht bewilligungsfähig sein soll, jedoch in den Wohnzonen schon.

Mit einem Lärmgutachten, welches Aussagen zum Betriebskonzept, zu den Öffnungszeiten aber auch zu entsprechenden technischen und baulichen Massnahmen machen muss, wird im Bewilligungsverfahren die Verträglichkeit mit dem gesunden Wohnen in der Altstadtzone B überprüft und eingefordert.

Sollten die Voraussetzungen nicht erfüllt sein und sich der neue Gastgewerbebetrieb als nicht verträglich erweisen, wird die Baubewilligung verweigert.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Rainer Jacquemai (ID 98.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.
Die Einsprache des Quartiersvereins Altstadt (ID 99.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.
Die Sammeleinsprache von Hauseigentümern, Altstadtbewohnern und Mitunterzeichnenden (ID 100.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.17 Einsprache von Rainer Jacquemai (ID 98.3), des Quartiersvereins Altstadt (ID 99.3) und Sammeleinsprache von Hauseigentümern, Altstadtbewohnern und Mitunterzeichnenden (ID 100.3)

a. Antrag der Einsprechenden

Weiteres Sexgewerbe ist in den Altstadtzonen A und B sowie in der Vorzone zur Altstadt unzulässig.

b. Begründungen der Einsprechenden

Auf die Wiedergabe der Begründung wird verzichtet.

c. Erwägungen des Stadtrats

Mit der 2. öffentlichen Auflage wurde der Passus «Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig» auch auf die Altstadtzone A und die Vorzone zur Altstadt ausgedehnt. Diesem Einsprachepunkt wurde somit folgegeleistet.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Rainer Jacquemai (ID 98.3) ist in diesem Punkt als erledigt zu erklären. Die Einsprache des Quartiersvereins Altstadt (ID 99.3) ist in diesem Punkt als erledigt zu erklären.
Die Sammeleinsprache von Hauseigentümern, Altstadtbewohnern und Mitunterzeichnenden (ID 100.3) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

Nach BZR-Artikel

5.3.18 Einsprache von Andreas Kreienbühl (ID 62)

a. Antrag des Einsprechers

Artikel 5 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 3: Entlang des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse, ~~der Centralstrasse~~ und der Christoph-Schnyder-Strasse sind im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen bewilligen

b. Begründungen des Einsprechers

Durch die Einschränkung, dass im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen realisiert werden dürfen, erfährt unsere Liegenschaft an der Centralstrasse eine Wertverminderung. Wenn die heutige gewerbliche Nutzung nicht mehr weiterverfolgt wird, soll die Möglichkeit bestehen bleiben, das Gebäude zu reinen Wohnzwecken nutzen zu dürfen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Kernzonen bezwecken die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Stadtzentrums mit einem möglichst breiten und qualitativ guten Angebot an vielfältigen und durchmischten Zentrumsnutzungen (Art. 5 Abs. 1 BZR). Selbstverständlich sind in den Kernzonen generell auch Wohnnutzungen zulässig. Um jedoch an bester Passantenlage die Attraktivität des Stadtzentrums zu erhöhen, sollen entlang der wichtigsten Achsen im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig sein.

Die Bewohnerinnen und Bewohner versuchen andernfalls infolge des verständlichen Wunsches nach Privatsphäre mittels Verbauungen oder Hecken die Einsicht zu ihren Erdgeschosswohnungen zu verhindern. Dienstleistungsnutzungen oder Verkaufsgeschäfte sind im Gegensatz dazu auf die Passanten entlang der Strasse ausgerichtet und fördern damit die Attraktivität des Stadtzentrums. Für neue Wohnungen im Hochparterre oder bei zurückversetzten Gebäuden sowie bei überwiegenden Interessen hat der Stadtrat die Möglichkeit, Ausnahmen zu bewilligen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache von Andreas Kreienbühl (ID 62) ist abzuweisen.

5.3.19 Einsprache der Peterhans AG (ID 115.2)

a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 7 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 5: In den Mischzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone A	Mischzone B	Mischzone C	Mischzone D
max. Gesamthöhe	16.0 m	17.0	20.0	23.0
max. Fassadenhöhe	11.0 m frei	frei	frei	20.0
min. Fassadenhöhe	8.5 m	11.5 m	14.5 m	14.5 m

Eventualiter ist die Fassadenhöhe in der Mischzone A deutlich zu erhöhen.

b. Begründungen der Einsprecherin

In den Mischzonen B und C wird die maximale Fassadenhöhe nicht definiert und als «frei» bezeichnet. In der Mischzone D wird die Fassadenhöhe auf 20.0 m angesetzt. Grundstücke in der Mischzone A werden daher durch das Festsetzen einer maximalen Fassadenhöhe von 11.0 m übermässig eingeschränkt – insbesondere auch wenn sie am Hang liegen. Dies stellt eine übermässige Beschränkung dar, welche so nicht gewollt sein wird. Die maximale Fassadenhöhe sollte daher entweder wie in den Mischzonen B und C als «frei» definiert oder deutlich erhöht werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

Für die Festlegung der Höchstmasse der Mischzone A wurde die mögliche Bebauung der heutigen dreigeschossigen Gewerbe- und Wohnzone zugrunde gelegt. Vielerorts grenzt die Mischzone A auch direkt an die Wohnzone C, in welcher die exakt gleichen maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen definiert wurden. Wenn die maximal zulässige Fassadenhöhe in der Mischzone nicht bei 11.0 m festgelegt wird, wären anstelle von dreigeschossigen Baukörpern fünfgeschossige Baukörper in dieser Zone zulässig, was insbesondere an den Zonenübergängen als nicht verträglich beurteilt wird.

Im Übrigen gilt zu beachten, dass in Hanglage an den nicht bergseitigen Fassaden ein Hangzuschlag von 2.0 m gewährt wird (vgl. Fussnote 10 in Art. 7 Abs. 5 BZR).

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Peterhans AG (ID 115.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.20 Einsprache der Peterhans AG (ID 115.3)
a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 7 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 5: In den Mischzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone A	Mischzone B	Mischzone C	Mischzone D
Für Bauten mit einem Wohnanteil ab 60 % der Hauptnutzfläche:				
Max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.24 0.30	0.23	0.23	–
Max. ÜZ bei um min. 5.0 m reduzierter max. Gesamthöhe	0.27 0.35	0.23	0.23	–
Zusätzliche ÜZ für Bauten mit Nebennutzflächen und Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 Abs. a PBV	0.07 0.10	0.07	0.07	–

b. Begründungen der Einsprecherin

Viele Grundstücke in der Mischzone A verfügen nur über eine kleine bis mittelgrosse Parzellenfläche. Um einerseits dem Zonenzweck gerecht werden zu können, bedarf es einer deutlichen Erhöhung der Überbauungsziffer. Andererseits würden aber auch zahlreiche Grundstücke durch die Zuweisung einer Überbauungsziffer im Vergleich zur alten Zonenordnung massiv benachteiligt – ja sogar enteignet. Es wäre nicht im Sinne des Raumplanungsgesetzes, welches primär die innere Verdichtung zum Ziel hat, die Ausnützung bzw. die Überbauungsziffer mit einer Systemumstellung zu beschränken. An sich wäre eher sogar eine Erhöhung über die altrechtlich mögliche Ausnützung wünschenswert oder mindestens eine andere Berechnungsweise des Grenzabstands vorzugeben. Eine Überprüfung der realisierbaren Volumina auf den betroffenen Parzellen würde diese Notwendigkeit aufzeigen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Überbauungsziffern in sämtlichen Wohn- und Mischzonen wurden auf der Basis einer Quartieranalyse sorgfältig austariert und festgelegt. Eine Erhöhung der Überbauungsziffer und die damit einhergehende Erhöhung der Nutzungsdichte würde zu einer Reduktion von Grün- und Freiräumen führen. Bei einer um mindestens 5.0 m reduzierten maximalen Gesamthöhe besteht für die Grundeigentümer in der Mischzone A zudem die Möglichkeit, von einer leicht erhöhten Überbauungsziffer zu profitieren. Damit kann ein Bauprojekt flexibel an die Bedürfnisse der Grundeigentümer angepasst werden. Eine Gutheissung dieser Einsprache und die damit verbundene Erhöhung der maximal zulässigen Überbauungsziffern in der Mischzone A hätte Auswirkungen auf diverse Areale verteilt über das gesamte Siedlungsgebiet. Mit der Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat könnte somit erst nach der Durchführung einer weiteren öffentlichen Auflage gerechnet werden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Peterhans AG (ID 115.3) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.21 Einsprache der HOCO Immobilien AG (ID 102.2)

a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 8 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 4: In der Arbeitszone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Arbeitszone
max. Gesamthöhe nördlich der Autobahn	30.0 m
max. Gesamthöhe südlich der Autobahn	23.0 m
min. Fassadenhöhe	14.5 m
min. Überbauungsziffer	0.40
min. Grenzabstand	3.5 m
min. Grünflächenziffer	0.15

b. Begründungen der Einsprecherin

Die Festlegung einer minimalen Fassadenhöhe von 14.5 m und einer minimalen Überbauungsziffer trägt den Bedürfnissen und der Realität in Wirtschaft und Gewerbe in keinsten Weise Rechnung. Wirtschaftlich erfolgreich tätige Unternehmungen sind darauf angewiesen, ihre baulichen Investitionen nach wirtschaftlichen und nicht nach gestalterischen oder ästhetischen Gesichtspunkten vornehmen zu können. Sie brauchen auch Entwicklungsmöglichkeiten bzw. Reserven. Das starre Vorschreiben einer Fassadenhöhe oder einer minimalen Überbauungsziffer engt den Spielraum in unnötiger Weise ein und führt letztlich zu einer Blockade. Junge, dynamische Unternehmungen müssen sich zuweilen vorerst auf ihre kurzfristigen baulichen Bedürfnisse beschränken, sind jedoch auf Ausbaumöglichkeiten angewiesen. Die vorgesehenen Vorschriften sind wirtschaftsfeindlich und unnötig.

c. Erwägungen des Stadtrats

Die Festlegung von minimalen Fassadenhöhen und minimalen Überbauungsziffern wurde nicht nach gestalterischen oder ästhetischen Gesichtspunkten vorgenommen, sondern um eine haushälterische Nutzung des Bodens sicherzustellen. Bei einer minimalen Fassadenhöhe von 14.5 m müssen auch bei einem überhohen Erdgeschoss mindestens 3 Geschosse realisiert werden, was aufgrund der begrenzten Resource Boden zweifelsfrei Sinn macht. Bei einer minimalen Überbauungsziffer von 0.40 wird erreicht, dass die Grundstücksflächen effizient genutzt werden und verhindert, dass ein Grossteil der Grundstücksfläche beispielsweise für oberirdische Parkplätze verwendet wird. Um den Bedürfnissen und der Realität in Wirtschaft und Gewerbe Rechnung zu tragen, wurde mit den Fussnoten 14 und 15 die folgende Ausnahmemöglichkeiten geschaffen: Fassadenhöhe: Bei Bauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadt-rat in begründeten Fällen, namentlich bei speziellen produktionsbedingten Bedürfnissen, Ausnahmen gewähren. Überbauungsziffer: Bei einer Unterschreitung der minimalen ÜZ muss nachgewiesen werden, dass diese bei einer baulichen Weiterentwicklung auf dem Gesamtareal eingehalten werden kann.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Hoco Immobilien AG (ID 102.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.22 Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes IHS (ID 52)

a. Antrag des Einsprechers

Artikel 23 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Absatz 1

Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar.

Im kantonalen Bauinventar als schützenswert bezeichnete Bauten dürfen nicht abgebrochen werden und sind an ihrem Standort ungeschmälert zu erhalten. Schützenswerte Bauten dürfen in ihrem Situationswert durch Veränderungen in ihrer Umgebung nicht beeinträchtigt werden. Im kantonalen Bauinventar als erhaltenswert bezeichnete Bauten dürfen grundsätzlich nicht abgebrochen und verändert werden. Sie sind in ihrem äusseren Bestand und mit ihren Raumstrukturen an ihrem Standort zu bewahren, zu erhalten und zu pflegen. Erhaltenswerte Bauten dürfen in ihrem Situationswert durch Veränderungen in ihrer näheren Umgebung nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Der Stadtrat kann den Abbruch erhaltenswerter Bauten ausnahmsweise bewilligen, wenn durch fachtechnische Gutachten zweifelsfrei erstellt ist, dass eine Sanierung aus statischen Gründen nicht möglich oder aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismässig wäre. Bauliche Massnahmen (Renovationen, Veränderungen usw.) an erhaltenswerten Bauten sind mit der nötigen Sorgfalt unter besonderer Berücksichtigung der erhaltenswerten, bestehenden Bausubstanz auszuführen. Im Falle eines Neubaus ist eine erhaltenswerte Baute durch ein gestalterisch hochwertiges Objekt zu ersetzen. Bei der Beurteilung von Ersatzbauten und von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten in deren näheren Umgebung berät die Stadtbaukommission den Stadtrat. Weitere Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts erhaltenswerter Bauten legt der Stadtrat auf Vorschlag der Stadtbaukommission und nach Anhörung der Eigentümer fest.

Baugruppen mit verschiedenen im kantonalen Bauinventar verzeichneten Bauten sind unter Berücksichtigung des Wertes der einzelnen Bauten innerhalb der Baugruppe und in der Umgebung zu erhalten. Bei Veränderungen an Baugruppen und von deren Umgebung ist im Sinne des Umgebungsschutzes für alle Um- und Neubauten innerhalb der Baugruppe die kantonale Denkmalpflege in die Bewilligungsverfahren einzubeziehen. Können Bauten und Objekte innerhalb von Baugruppen ausnahmsweise vollständig ersetzt werden, so dürfen sie erst abgebrochen werden, wenn die Baubewilligung für allfällige Ersatzbauten vorliegt. Vorbehalten bleibt der frühzeitige Abbruch aus Gründen der Sicherheit.

~~Im Übrigen richten sich die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar **richten sich** nach den kantonalen Bestimmungen. Bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objekten berät die Stadtbaukommission den Stadtrat. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.~~

Absatz 2

Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. ~~Sie dürfen ohne Bewilligung der zuständigen Dienststelle weder renoviert, verändert, beseitigt, zerstört noch sonst wie in ihrer Wirkung beeinträchtigt werden. Sie sind zu erhalten, dass ihr Bestand dauernd gesichert ist (§ 5 Abs. 1 Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler). Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.~~

Absatz 3

Der Stadtrat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungsschutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

b. Begründungen des Einsprechers (Kurzfassung)

Die vom Stadtrat vorgeschlagene Formulierung zu den Kulturdenkmälern, insbesondere zu Objekten im Bauinventar ist aus denkmalpflegerischer Sicht ungenügend; faktisch genieszen die Kulturdenkmäler keinen besonderen Schutz mehr. In einem Urteil des Kantonsgerichts Luzern vom 21. Juli 2016 (Fallnummer 7H 15 254) wird in diesem Zusammenhang wörtlich Folgendes festgehalten:

«In erster Linie hat das Bauinventar verwaltungsanweisende Wirkung und dient in der Regel als Grundlage für eine allfällige eigentümergebundene Umsetzung im Nutzungs-

planverfahren. Gegenüber Eigentümern eines in das Bauinventar aufgenommen Objekts entfaltet es bloss beschränkte Wirkung.

Entsprechend dürfen sämtliche im Bauinventar eingetragenen Objekte erst dann abgebrochen werden, wenn für den Neubau eine Baubewilligung erteilt ist (vgl. § 142 Abs. 2 PBG). Zudem ist bei schützenswerten Objekten die zuständige Dienststelle zwingend in die Planungs- oder Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen (vgl. § 142 Abs. 3 PBG). Allerdings sind die Mitwirkungsrechte der zuständigen Dienststelle beschränkt. Von ihren Empfehlungen darf zwar nicht ohne triftigen Grund abgewichen werden, doch einer ausdrücklichen Bewilligung durch die Dienststelle bedarf es nicht. Ziel eines Inventars ist es, die Planungs- und Rechtssicherheit zu erhöhen. ... Im Übrigen bindet das Bauinventar die Eigentümer der aufgenommenen Objekte nicht. ... Eine eigentümerverbindliche Umsetzung des Bauinventars erfolgt immer erst dann, wenn die in das Bauinventar aufgenommenen Objekte im Rahmen der Ortsplanung in den Plänen und Vorschriften der Gemeinden verankert oder wenn sie in das kantonale Denkmalverzeichnis aufgenommen werden.»

Nach § 142 Abs. 1 PBG ist der Inventarisierung von Gebäuden bloss «Rechnung zu tragen». Diese Formulierung ist vage. Die einzelnen Massnahmen, die auf der Grundlage von § 142 Abs. 1 PBG angeordnet werden dürfen, insbesondere die Art und die Intensität eventueller Eigentumsbeschränkungen, bleiben offen. Vor diesem Hintergrund hält es schwer, aus dem unpräzisen Begriff «Rechnung zu tragen» auf ein Gebot, inventarisierte Bauten ungeschmälert weiter bestehen zu lassen und zu erhalten oder sogar auf ein Abbruch- und/oder Veränderungsverbot für inventarisierte Bauten, schliessen zu wollen.

Aus denkmalpflegerischer Sicht muss das Bauinventar in der vorliegenden Nutzungsplanung eigentümerverbindlich umgesetzt werden.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der Entwurf des Bau- und Zonenreglements und insbesondere dessen Art. 23 wurde kantonal vorgeprüft; die kantonale Denkmalpflege hiess den vorgeschlagenen Wortlaut ohne Einwände gut. Er entspricht dem Muster-Bau- und Zonenreglement des Kantons und gilt als Ergänzung zur kantonalen Gesetzgebung bezüglich dem Umgang von im Bauinventar eingestufteten Objekten.

Mit der beantragten Ergänzung würden die Auflagen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verschärft und bauliche Erweiterungen und Umbauarbeiten erschwert. Da nicht sämtliche Gemeinden im Kanton Luzern dieser Verschärfung zustimmen werden, entsteht eine Ungleichbehandlung innerhalb der Gemeinden. Für die aus Sicht des Stadtrats teilweise berechtigten Anliegen des Innerschweizer Heimatschutzes sollen Anpassungen in den kantonalen Gesetzen (Planungs- und Baugesetz / Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler) vorgenommen werden. Insbesondere über eine eigentümerverbindliche Wirkung des Bauinventars soll auf kantonomer Stufe entschieden werden und nicht in jeder Gemeinde separat. Der Stadtrat wird eine Ergänzung des Artikels im Rahmen einer späteren Revision wieder prüfen, falls sich die kantonale Empfehlung an die Gemeinden bis dahin ändern sollten.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache des Innerschweizer Heimatschutzes (ID 52) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.23 Einsprache der Leuenberger Anlage AG (ID 14) und von Paul Fuchs (ID 24)

a. Antrag der Einsprechenden

Artikel 25 BZR soll wie folgt angepasst werden:

Abs. 3: Für Bebauungspläne ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, ~~welches mindestens~~

folgende Aspekte behandelt:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeiten;
- b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage;
- c) Ausstattung der Parkieranlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge;
- d) Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.;
- e) Monitoring;
- f) Massnahmen / Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.

b. Begründungen der Einsprechenden

Auf die Wiedergabe der Begründung wird verzichtet.

c. Erwägungen des Stadtrats

Den Einsprachen wurde folgegeleistet.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprachen der Leuenberger Anlage AG (ID 14) und von Paul Fuchs (ID 24) sind infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

5.3.24 Einsprache der Peterhans AG (ID 115.4)

a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 32 BZR soll wie folgt ergänzt werden:

Abs. 2: Als anrechenbare Umgebungsfläche gilt die qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Umgebungs- und Aussengeschossfläche eines Grundstücks. Ein überwiegender Teil der anrechenbaren Umgebungsfläche soll natürliche und bepflanzte Bodenflächen aufweisen, die nicht versiegelt sind und die örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse gut berücksichtigen. Abstellflächen gelten nicht als anrechenbare Umgebungsfläche.

b. Begründungen der Einsprecherin

Die Änderung von Grünflächenziffer (1. öffentliche Auflage) auf anrechenbare Umgebungsfläche (2. öffentliche Auflage) entspricht einer zusätzlichen Einschränkung der Grundeigentümer. Eine Einschränkung, welche über jene des Planungs- und Baugesetzes hinausgeht, ist nicht vertretbar. Nach § 154a PBG werden angemessene Aussengeschoss- und Umgebungsflächen für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen gefordert. Wie in § 154a PBG sind neben den Umgebungsflächen auch die Aussengeschossflächen in Art. 32 BZR explizit zu nennen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Als anrechenbare Grünflächen gelten gemäss § 18 der kant. Planungs- und Bauverordnung natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen. Begrünte und bepflanzte Bodenflächen sind Flächen mit einem natürlichen Bodenaufbau sowie Flächen auf Unterniveaubauten, die mit Humus überdeckt und bepflanzte sind. Im Gegensatz zu dieser starren Definition lässt die anrechenbare Umgebungsfläche gemäss Art. 32 BZR mehr Spielraum zu. Lediglich ein überwiegender Teil der anrechenbaren Umgebungsfläche muss natürliche und bepflanzte Bodenflächen aufweisen. Wenn die Flächen qualitativ hochstehend gestaltet werden und der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienen, kann auch ein Teil der Fläche versiegelt ausgebildet werden. Weil Balkone nur einer bestimmten Wohnung angehören, kann auf diesen Flächen kein soziokultureller Austausch unter den Bewohnern oder mit den Nachbarn stattfinden. Aussengeschossflächen sind deshalb nicht zu den anrechenbaren Umgebungsflächen zu zählen.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der Peterhaus AG (ID 115-4) ist in diesem Punkt abzuweisen..

5.3.25 Einsprache der HOCO Immobilien AG (ID 102.3)

a. Antrag der Einsprecherin

Artikel 36 BZR soll wie folgt ergänzt werden:

Abs. 4: Nicht begehbbare Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15%, die nicht mit Solaranlagen belegt sind, sind unter Verwendung von einheimischen, standort-typischem Saatgut extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen, **in den Arbeitszonen** sowie bei begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.

b. Begründungen der Einsprecherin

Die Begrünungen von Dächern führt zu einem höheren Gewicht der Dachhaut und bedingt mithin eine massivere statische Ausgestaltung des Unterbaus und somit zu Mehrkosten. Diese Mehrkosten wirken sich wiederum auf die Wettbewerbsfähigkeit von Gewerbebetrieben aus, beschränken die Entwicklungsmöglichkeit von bestehenden Unternehmen und verhindern die Ansiedlung von neuen Unternehmungen. Aus diesem Grund ist eine Ausnahmeregelung für die Arbeitszonen vorzusehen.

c. Erwägungen des Stadtrats

Gemäss § 140 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes sind Bauten und Anlagen zu begrünen, wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist.

Die Begrünung von Flachdächern gehört zwischenzeitlich zum Stand der Technik. Durch extensiv begrünte Flachdächer wird über 30% der Niederschlagsmengen auf den Dächern zurückgehalten, was Einsparungen in den eigenen Entwässerungsanlagen und im Leitungsnetz der Stadt Sursee mit sich bringt. Auch in den Arbeitszonen ist die Begrünung von Flachdächern deshalb zweckmässig und generell vorzuschreiben. Ausnahmen bleiben möglich, sie sollen jedoch nur in begründeten Fällen bewilligt werden.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der HOCO Immobilien AG (ID 102.3) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.26 Einsprache des Initiativkomitees Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» (ID 48.2) und von diversen Einwohnerinnen und Einwohnern von Sursee (ID 49.2)

Folgende Unterzeichnende der Einsprache halten an der Einsprache fest:

- Martin Bisig, Merkurstrasse 11a, 6210 Sursee
- Yvonne Zemp Baumgartner, Schellenrainstrasse 4, 6210 Sursee
- Gody Glanzmann, Schellenrainstrasse 11, 6210 Sursee
- Werner und Barbara Mehr-Stutz, Mariazellweg 5, 6210 Sursee
- Felix Tobler, Carla Tobler und Elke Deutschländer Tobler, Surengasse 6, 6210 Sursee
- Silvia Stocker-Krähenbühl, Mariazellweg 5, 6210 Sursee
- Manuela Battaglia Gick, Mühleplatz 5, 6210 Sursee
- Adolf und Irmgard Amrein-Gapp, Schellenrainstrasse 3G, 6210 Sursee
- Heiri Flückiger, Wilemattstrasse 11, 6210 Sursee
- Hanspeter und Esther Bisig-Bächler, Herrenrain 4, 6210 Sursee
- Godi Koch, Schachenstrasse 15c, 6010 Sursee
- Daniela Maranta, Schellenrainstrasse 2, 6210 Sursee
- Nizam Ukaj, Spitalstrasse 2, 6210 Sursee
- Markus Kaufmann, Centralstrasse 27, 6210 Sursee
- Irene Brechbühl-Portmann, Christoph-Schnyder-Strasse 44, 6210 Sursee

a. Anträge der Einsprechenden

- Art. 41 des BZR ist wie folgt zu ergänzen bzw. anzupassen:
 1 (neu): Zur Förderung von preisgünstigem Wohnraum sind in Anhang 5 des BZR diejenigen Zonen mit Bebauungsplanpflicht besonders bezeichnet, in welchen mindestens 25 % der zulässigen Hauptnutzfläche für die Realisierung von preisgünstigen Wohnraum vorzusehen sind.
 2 f: Im Weiteren kann der Stadtrat zur ~~Zur~~ Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus ~~kann der Stadtrat~~ auf Gesuch hin in allen Wohn- und Mischzonen die baulichen Höchstmasse gemäss Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 5 BZR wie folgt erhöhen....
- Anhang 5 BZR ist wie folgt zu ergänzen:
 B1/B2: Buchenstrasse: ergänzte Nutzungsart: «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 D: Zeughaus: ergänzte Nutzungsart: «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 H: Münchrüti: ergänzte Nutzungsart: «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 I: Surehof ergänzte Nutzungsart: «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 J: Zone mit Bebauungsplanpflicht Rigistrasse (neu, vgl. 4.7.15): «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 K: Zone mit Bebauungsplanpflicht Sandgrube (neu, vgl. 4.3.15): «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 L: Zone mit Bebauungsplanpflicht Chlifeld Ost (neu, vgl. 4.3.15): «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»
 M: Zone mit Bebauungsplanpflicht Zeughausstrasse (neu, vgl. 4.3.15): «25 % Preisgünstiger Wohnungsbau gemäss Art. 41 Abs. 1 BZR»

b. Begründungen der Einsprechenden

Die in der OP-Revision vorliegende Umsetzung der an der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 durch die Stimmberechtigten gutgeheissenen Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» bzw. des gemeinsamen Gegenvorschlags des Stadtrats und der SP ist zu unverbindlich und deshalb unbefriedigend. Eine Sicherstellung des Anliegens kann nur über den Erlass von Bebauungsplänen erfolgen, da diese das Planungsinstrument der Stadt sind. Bei Bebauungsplänen kann einerseits der Souverän mitbestimmen und die Einhaltung der Verpflichtung «kontrollieren», andererseits hat der Stadtrat die Möglichkeit, mit den Grundeigentümern entsprechende «Planungsvereinbarungen abzuschliessen. Die Ausscheidung zusätzlicher Gebiete mit Bebauungsplanpflicht gewährleistet, dass die für preisgünstigen Wohnraum geeigneten Areale gleichbehandelt werden. Die Realisierung des preisgünstigen Wohnraums kann eine Form der Abgeltung der Mehrwertabgabe sein. Unter anderem macht es Sinn, die Verpflichtung zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum im Bebauungsplan, mit dem die Mehrnutzung bestimmt wird, zu regeln.

c. Erwägungen des Stadtrats

Der gemeinsame Gegenvorschlag vom Initiativkomitee und dem Stadtrat zur Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» wurde an der ordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 9. Dezember 2013 beschlossen. Gemäss dem Gegenvorschlag wird der Stadtrat verpflichtet, der Gemeindeversammlung in der laufenden BZR-Revision u. a. folgende Massnahmen vorzuschlagen:

- a. Instrumente der Ortsplanung, die die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein grosses und breites Wohnungsangebot schaffen;
- b. Gesetzliche Grundlagen
 - für die Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken (Verkauf oder Baurecht) an Wohnbauträger zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum
 - für die Einräumung von Nutzungsprivilegien als Anreiz zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum.

Zusätzlich wurde der Stadtrat verpflichtet, der Gemeindeversammlung die Umzonung

des Grundstücks Nr. 1627 (Neufeld) von der Zone für öffentliche Zwecke in eine noch zu definierende Wohnzone zur Schaffung von erschwinglichem Wohnraum zur Abstimmung zu unterbreiten (vgl. Ziffer 4.3.14). Mit Art. 41 BZR und der Festlegung der Speziellen Wohnzone Nr. 5 (Grundstück Nr. 1627, Neufeld) wurde diesen essentiellen Punkten des Gegenvorschlags vollumfänglich entsprochen. Die Verpflichtung von einzelnen Arealen, einen bestimmten Anteil preisgünstiger Wohnräume anbieten zu müssen, steht im Widerspruch zu diesem gemeinsamen Gegenvorschlag. Die Festlegung, welche Areale zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum verpflichtet werden, erscheint überdies willkürlich gewählt und trägt der Überbauungsabsicht der einzelnen Grundeigentümern nur wenig Rechnung.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache des Initiativkomitees Gemeindeinitiative «für erschwinglichen Wohnraum» (ID 48.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Einsprache von diversen Einwohnerinnen und Einwohnern von Sursee (ID 49.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Generelle Einsprachen

5.3.27 Einsprache der HOCO Immobilien AG (102.4), der Jenni Baumaschinen AG (ID 65) und der IG Quartier Haldenmatt-Münchrüti (ID 66.2)

a. Antrag der Einsprechenden

HOCO Immobilien AG:

Die Ortsplanungsrevision sei bis zum Vorliegen eines neuen Verkehrsrichtplans zu sistieren. Eventualiter seien verbindliche Zusagen bezüglich einer uneingeschränkten und prioritären Erschliessung der Arbeitszone Münchrüti abzugeben.

Jenni Baumaschinen AG:

Zum heutigen Zeitpunkt ist kein zukunftsträchtiges Verkehrskonzept vorhanden. Es ist zwingend notwendig, dass ein tragfähiges Verkehrskonzept vorliegt für einen neuen Zonenplan. Es ist speziell die Zu- und Wegfahrt für die Arbeitszonen sicherzustellen.

IG Quartier Haldenmattstrasse-Münchrüti:

Das Verkehrskonzept im neu zu planenden Gebiet «Chlifeld Nord» (Zeughausstrasse, Industriestrasse, Haldenmatt- und Münchrütistrasse) muss notwendigerweise vor einer Umzonung bzw. Umzonung erstellt werden. Die Erschliessung der Zone mit Bebauungsplanpflicht H: Münchrüti hat ausschliesslich über die Industriestrasse und nicht via Zeughausstrasse oder Haldenmattstrasse zu erfolgen.

b. Begründungen der Einsprechenden

- Der letzte Verkehrsrichtplan stammt aus dem Jahr 2007. Auch wenn dieser Plan verschiedene Optionen vorsieht, vermag er die aktuellen Verkehrsprobleme, wie die Realität zeigt, nicht zu lösen. Schon gar nicht vermag das blosses Papier, die sich aus den Umzonungsvorhaben ergebenden verschärften Probleme zu lösen. Es erscheint geradezu unverantwortlich, mit den vorgesehenen Umzonungen weitere massive Verdichtungen vorzunehmen, ohne vorgängig konkrete Lösungen für die sich abzeichnenden Verkehrsprobleme initiiert und umsetzbar gemacht zu haben. Im Übrigen ist festzuhalten, dass sich die Verhältnisse mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision grundlegend ändern und der kommunale Verkehrsrichtplan somit von Gesetzes wegen zu überarbeiten ist (§ 14 Planungs- und Baugesetz).
- Eine Umzonung und Verdichtung im Industriegebiet bedeutet massiven Mehrverkehr sowohl im Privat- wie auch im Geschäftsverkehr. Durch die Nutzung von Erdgeschoss durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen wird sich dieser über den ganzen täglichen Zeitraum erstrecken. Durch neu generierten Wohnraum verändert sich der Bedarf an die Verkehrsführung bzw. Strassen massiv. Fussgänger- und Veloverkehr wird zunehmen, sichere Schulwege sind notwendig. Diesen Verkehrsteilnehmern ist in der Ortsplanung mehr Gewicht zu geben.

Die Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer muss bei der Ortsplanungsrevision mitberücksichtigt werden.

- Die Verkehrsknotenpunkte im ganzen Industriegebiet sind bereits heute überlastet. Der Transitverkehr durch die Zeughausstrasse nimmt weiter zu und erschwert uns die Zu- und Wegfahrt. Gefährliche Manöver sind die Folge, was bereits heute zu einer ungenügenden Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer führt.
- Die heutige Situation der Zufahrten und Bewirtschaftung bestehender Gewerbebetriebe ist mindestens im vorhandenen Umfang zu ermöglichen. Notwendige sichere Zufahrten sollen jederzeit gewährleistet bleiben.

c. Erwägungen des Stadtrats

Aufgrund der starken Zunahme der Einwohner und Arbeitsplätze stösst das Strassennetz heute in den Hauptverkehrszeiten (Morgen- und Abendspitze) an seine Kapazitätsgrenzen und es kommt zu Überlastungserscheinungen. Die Folge daraus sind Stau bzw. stockender Verkehr insbesondere auf der Achse Ringstrasse – Suretalstrasse aber auch auf der Zeughausstrasse. Davon ist auch der öffentliche Verkehr negativ betroffen, der über keine eigenen Fahrstreifen verfügt und somit auch im Stau steht. Auch zukünftig rechnet die Region Sursee Plus mit einem weiteren Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum. Die heutige Situation auf dem Strassennetz wird sich somit akzentuieren. Die Verkehrsüberlastungen werden ohne Gegenmassnahmen weiter zunehmen. Vor diesem Hintergrund sowie aufgrund der Erkenntnis, dass die Herausforderungen im Verkehr nicht lokal gelöst werden können, haben die Gemeinden der Regionale Entwicklungsträger Sursee-Mittelland sowie Oberkirch, Mauensee, Knutwil, Geuensee, Schenkon und die Stadt Sursee beschlossen, die Weiterentwicklung des Verkehrssystems auf regionaler Ebene anzugehen. Das im Jahr 2017 gemeinsam verabschiedete Konzept zum Motorisierten Individualverkehr (kurz: MIV-Konzept) bildet die koordinierte Grundlage für die Weiterentwicklung des Strassennetzes in der Zentrumsregion Sursee Plus. Es baut auf dem Konzept für die koordinierte räumliche Entwicklung auf und ist mit den anderen Planungsinstrumenten der Region (Masterplan Bahnhof, Velonetzplanung etc.) sowie des Kantons Luzern (Bauprogramm, ÖV-Strategie etc.) koordiniert. Das MIV-Konzept wurde von allen Gemeinden des Projektträgers Sursee Plus als Leitlinie für die künftige Weiterentwicklung des Strassennetzes beschlossen. Die Massnahmen sollen weiterentwickelt und abgestimmt auf die künftige Entwicklung in Koordination mit dem Kanton Luzern etappiert umgesetzt werden. In diesem Sinn hat das MIV-Konzept Richtplancharakter.

Aufgrund der übergeordneten Plangrundlagen und der Analyse wurden im MIV-Konzept folgende Ziele für die Weiterentwicklung des Strassennetzes definiert:

- Erreichbarkeit des Regionalzentrums Sursee sicherstellen sowie künftige Mobilitätsbedürfnisse abdecken
- Motorfahrzeugverkehr auf dem Hauptstrassennetz bündeln und Schleichverkehr durch die Quartiere minimieren
- Künftige Siedlungsentwicklung unterstützen und Erschliessung der Entwicklungsschwerpunkte sicherstellen
- Schwachstellen im Fuss- und Radverkehr beseitigen und Netzlücken schliessen
- Behinderungen des öffentlichen Verkehrs minimieren und Fahrplanstabilität erhöhen
- Investitions- und Betriebskosten für neue Strasseninfrastrukturen in einem tragbaren Rahmen halten
- Projektrisiken minimieren
- Negative Auswirkungen auf die Umwelt minimieren.

Auf der Zeughausstrasse und Allmendstrasse soll mittels geeigneten Massnahmen (z.B. Tempo 30, Rechtsvortritt oder ähnlichem) der Durchgangsverkehr durch die Industrie vermindert und die Strecken für den Radverkehr aufgewertet werden.

Eine tadellose Zufahrt von und zur Haldenmattstrasse kann auch bei einer attraktiven Umgestaltung der Zeughausstrasse in diesem Bereich sichergestellt werden. Der Stadtrat hat der HOCO Immobilien AG mit Schreiben vom 17. Oktober 2018 bestätigt, dass die Erschliessung der Arbeitszone Münchrüti uneingeschränkt, das heisst ohne einschneidende Gewichtsbeschränkungen oder Fahrbahnverengungen, auch für den Lastwagenverkehr bestehen bleiben wird.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprachen der Hoco Immobilien AG (102.4) ist in diesem Punkt abzuweisen, soweit sie nicht bereits als erledigt zu erklären ist.

Die Einsprache der Jenni Baumaschinen AG (ID 65) ist in diesem Punkt abzuweisen.

Die Einsprache der IG Quartier Haldenmatt-Münchrüti (ID 66.2) ist in diesem Punkt abzuweisen.

5.3.28 Einsprache der ff frischfleisch ag (ID 33)

a. Antrag der Einsprecherin

- Anpassungen der Erläuterungen der Nutzungsmasse (Anhang 5 BZR)
- Grundstück Nr. 814 ist von der Sport- und Freizeitanlage in die Arbeitszone einzuteilen
- Bestandesgarantie für den Betrieb der ff frischfleisch ag.

b. Begründungen der Einsprechenden

Auf die Wiedergabe der Begründung wird verzichtet.

c. Erwägungen des Stadtrats

Sämtlichen Einsprachepunkten wurde folgegeleistet.

d. Antrag des Stadtrats an die Gemeindeversammlung

Die Einsprache der ff frischfleisch ag (ID 33) ist in diesem Punkt infolge Wegfallens eines rechtserheblichen Interesses an einem Sachentscheid als erledigt zu erklären.

5.4 DETAILBERATUNG DES BAU- UND ZONENREGLEMENTS

Während der Detailberatung des Bau- und Zonenreglements (BZR) können aus der Versammlung Anträge zur Änderung oder Ergänzung der Vorlage gestellt werden, über welche die Versammlung abstimmt.

Es gilt zu beachten, dass zur Wahrung des rechtlichen Gehörs Dritter wesentliche Änderungen des Bau- und Zonenreglements vorgängig öffentlich aufliegen müssen. Die Genehmigung des Regierungsrats zu formell nicht korrekt durchgeführten Änderungen des Zonenplans kann durch das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement verweigert werden. Der Stadtrat kann dazu aufgefordert werden, die beschlossenen Änderungen öffentlich aufzulegen, allfällige Einspracheverhandlungen durchzuführen und die Änderung des Zonenplans den Stimmberechtigten nochmals zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

6. SCHLUSSABSTIMMUNG ÜBER DIE GESAMTREVISION ORTSPLANUNG

Hinweis

Gemäss kantonalem Stimmrechtsgesetz (§ 121 und 122) können

- ein Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten verlangen, dass die Schlussabstimmung geheim durchgeführt wird
- zwei Fünftel der anwesenden Stimmberechtigten die Schlussabstimmung im Urnenverfahren verlangen

Antrag des Stadtrates

Der Stadtrat beantragt den Stimmberechtigten, der Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Sursee – bestehend aus Zonenplan und Bau- und Zonenreglement, wie sie in der vorliegenden Botschaft dargestellt sind und unter Berücksichtigung der im Verlauf der Versammlung vorgenommen Beschlüsse – zuzustimmen.

7. WEITERES VORGEHEN

Rechtsmittel

Der Beschluss der Stimmberechtigten kann innert 20 Tagen seit dem Tag der Beschlussfassung mit Verwaltungsbeschwerde beim Regierungsrat angefochten werden (§ 63 Abs. 3 PBG).

Genehmigung durch den Regierungsrat

Anschliessend übermittelt die Stadt dem Regierungsrat den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement in der beschlossenen Fassung zur Genehmigung. Dieser entscheidet mit der Genehmigung über allfällige Verwaltungsbeschwerden (§ 64 Abs. 1 PBG).

Inkrafttreten und Rechtswirkung

Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement treten mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft, soweit sie nicht mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde angefochten werden (§ 64 Abs. 4 PBG).

ANHANG: DAS NEUE BAU- UND ZONENREGLEMENT

BESCHLUSS

Stadt Sursee

Revision der Ortsplanung

Bau- und Zonenreglement
(BZR)

Fassung für die Gemeindeversammlung
vom 19. März 2019

Die Änderungen gegenüber dem BZR der 2.
Auflage sind **rot markiert** respektive ~~durch-~~
~~gestrichen~~ dargestellt.

9. Januar 2019

Inhaltsverzeichnis

Präambel

5

I. Allgemeines

5

- Art. 1 Zuständigkeit
- Art. 2 Qualitätssichernde Verfahren
- Art. 3 Infrastrukturverträge

5
6
6

II. Zonenbestimmungen

7

a. Bauzonen

7

- Art. 4 Altstadtzonen und Vorzone zur Altstadt kernzonen
- Art. 5 kernzonen
- Art. 6 Wohnzonen
- Art. 7 Mischzonen
- Art. 8 Arbeitszone
- Art. 9 Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse
- Art. 10 Spezielle Wohn- und Mischzonen
- Art. 11 Zonen mit Bebauungsplanpflicht
- Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke
- Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen
- Art. 14 Grünzone
- Art. 15 Grünzone Gewässerraum
- Art. 16 Verkehrszone

7
8
9
11
13
14
15
15
16
16
16
16
17

b. Nichtbauzonen

17

- Art. 17 Landwirtschaftszone
- Art. 18 Reservezone
- Art. 19 Übriges Gebiet
- Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum

17
17
18
18

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

18

- Art. 21 Naturschutzzone
- Art. 22 Naturobjekte
- Art. 23 Kulturobjekte
- Art. 24 Archäologische Fundstellen

18
19
19
20

d. Sondernutzungsplanung

20

- Art. 25 Verfahren für Bebauungspläne
- Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht
- Art. 27 Mindestfläche für Gestaltungspläne

20
21
21

III. Bauvorschriften

22

- Art. 28 Gestaltungsgrundsätze
- Art. 29 Gefährdete Gebiete
- Art. 30 Grün- und Freiräume
- Art. 31 Umgebungsfläche
- Art. 32 Begrünung
- Art. 33 Terrainveränderungen

22
22
23
23
24
24

- Art. 34 Zurückversetzung
- Art. 35 Dachgestaltung
- Art. 36 Antennenanlagen
- Art. 37 Ausnahmen von Baulinien oder Baubereichen
- Art. 38 Abstellflächen für Personenwagen und Zweiräder
- Art. 39 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen
- Art. 40 Anforderungen an neue Einkaufs- und Fachmarktzentren
- Art. 41 Preisgünstiger Wohnungsbau
- Art. 42 Technische Gefahren

24
25
25
26
26
26
26
27
28

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

28

- Art. 43 Gebühren
- Art. 44 Strafbestimmungen
- Art. 45 Schlussbestimmungen
- Art. 46 Übergangsbestimmungen

28
28
29
29

Anhang 1: Spezielle Wohn- und Mischzonen

31

I. Spezielle Wohnzonen

31

II. Spezielle Mischzonen

34

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

38

Anhang 3: Zone für Sport- und Freizeitanlagen

40

Anhang 4: Grünzonen

41

Anhang 5: Zonen mit Bebauungsplanpflicht

43

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

48

Anhang 7: Erläuternde Skizzen

56

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und einer einheitlichen Terminologie wird im gesamten Text darauf verzichtet, die männliche und die weibliche Form zu verwenden. Wenn immer die männliche Form aufgeführt ist, ist damit sowohl eine männliche wie auch eine weibliche Person gemeint.

Präambel

Im Bestreben,

- günstige räumliche Voraussetzungen für eine nachhaltige Entwicklung der Stadt Sursee zu schaffen unter Berücksichtigung des wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Strukturwandels,
- die Rolle der Stadt Sursee als zweitwichtigstes Zentrum im Kanton Luzern (kantonaler Richtplan 2009, teilrevidiert 2015) und als regionales Zentrum mit Agglomerationspotenzial zu stärken,
- eine qualitative Siedlungs- und Landschaftsentwicklung herbeizuführen unter Berücksichtigung des besonderen Charakters der Stadt als Wohn-, Arbeits- und Ausbildungsstandort sowie
- den Boden der Stadt Sursee haushälterisch zu nutzen und mit den natürlichen Lebensgrundlagen, dem Orts- und Landschaftsbild sowie den Grünräumen der Stadt schonend umzugehen,

erlassen die Stimmberechtigten der Stadt Sursee, gestützt auf §§ 17 Abs. 1 und 36 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern vom 7. März 1989¹ (PBG) sowie gestützt auf §§ 23 Abs. 3 und 24 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz vom 18. September 1990² (NLG), folgendes Bau- und Zonenreglement (BZR):

I. Allgemeines

Art. 1 Zuständigkeit

(§§ 1 und 17 PBG)

¹ Die Stimmberechtigten sind zuständig für den Erlass des Zonenplans, des Bau- und Zonenreglements und der Bebauungspläne.

² Der Bereich Raumordnung, Umwelt und Verkehr ist zuständig für die Erteilung von Baubewilligungen im vereinfachten Verfahren gemäss § 198 PBG.

³ In den übrigen Fällen ist der Stadtrat die zuständige Behörde. Er ist namentlich zuständig für die Ertelung von Baubewilligungen, den Erlass der kommunalen Richtlinien, der Gestaltungspläne und von Richtlinien, welche bei Bedarf unbestimmte Rechtsbegriffe konkretisieren. Er kann die Ertelung von Baubewilligungen delegieren.

¹ SRL 735

² SRL 709a

³ Die Stadtbaukommission berät den Stadtrat bei dessen Aufgaben. Sie wird insbesondere angehört bei:

- a) Bebauungs- und Gestaltungsplänen;
- b) baulichen Massnahmen in der Altstadtzone und angrenzend an diese;
- c) baulichen Massnahmen an Objekten im kantonalen Bauinventar;
- d) wichtigen städtebaulichen Fragen.

Art. 2 Qualitätssichernde Verfahren

¹ Die Anforderungen an ein qualitätssicherndes Verfahren³ sind erfüllt, wenn:

- a) mindestens drei Projektvorschläge von voneinander unabhängigen Verfassern vorliegen,
- b) in der Jury bzw. im Beurteilungsgremium mindestens zwei externe Fachpersonen vertreten sind,
- c) die Stadtbaukommission an der Durchführung des Verfahrens massgeblich beteiligt ist,
- d) das Projekt im Sinne der Empfehlungen des Beurteilungsgremiums weiterentwickelt wird und
- e) die ausschlaggebenden Qualitäten des Siegerprojekts, die zum Juryentscheid geführt haben, im Rahmen der Ausführung umgesetzt werden.

² Die Stadtbaukommission kann mindestens einen der teilnehmenden Projektverfasser bestimmen und die Auswahl der Jurymitglieder mitbestimmen.

Art. 3 Infrastrukturverträge

Der Stadtrat regelt bei Bedarf die Planung, Erstellung und Finanzierung von öffentlichen Infrastrukturanlagen, namentlich von Erschliessungsanlagen und öffentlichen Grün- und Freiräumen, mit den betroffenen Grundeigentümern in Infrastrukturverträgen.

³ Projektwettbewerb oder Studienauftrag in Anlehnung an die entsprechenden SLA-Ordnungen

II. Zonenbestimmungen

a. Bauzonen

Art. 4 Altstadtzonen und Vorzone zur Altstadt

(§ 44 PBG)

¹ Als Ortsbild von nationaler Bedeutung ist die Altstadt von Sursee in ihrer Substanz zu erhalten und in ihrer städtebaulichen Vielfalt sowie in ihrer Zentrumsfunktion zu fördern.

² Die Altstadtzonen und die Vorzone zur Altstadt (Vorzone) werden betreffend den zulässigen Nutzungsarten wie folgt unterteilt:

a) in der Altstadtzone A und in der Vorzone gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III. Zulässig sind folgende Nutzungsarten:

- Wohnen,
 - Arbeiten (Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die nicht mehr als mässig stören; Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig),
 - Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als mässig stören.
- b) in der Altstadtzone B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II. Zulässig sind folgende Nutzungsarten:
- Wohnen,
 - Arbeiten (Dienstleistungsbetriebe und Gewerbe; d.h. Nutzungen, die das gesunde Wohnen nicht mehr als geringfügig beeinträchtigen; Nutzungen des Sexgewerbes sind nicht zulässig),
 - Gastgewerbebetriebe, sofern sie nicht mehr als geringfügig stören.

³ Jedes Gebäude in der Altstadtzone A und in der Vorzone hat mindestens eine Wohnung aufzuweisen. In der Altstadtzone B sind mindestens 50 Prozent der Hauptnutzfläche jedes Gebäudes zu Wohnzwecken zu nutzen. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen von diesen Mindestwohnverpflichtungen bewilligen.

⁴ Entlang der Hauptachse der Altstadt (Bahnhofstrasse – Unterstadt – Oberstadt) und der Centralstrasse ist im Erdgeschoss nur eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Nutzungen zulässig.

⁵ Bauliche Massnahmen sind in der kubischen und proportionalen Gestaltung, in der Farb- und Materialwahl auf das bestehende Altstadtbild abzustimmen.

⁶ Alle baulichen Massnahmen haben die Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) zu berücksichtigen.

⁷ Die geschlossene Bauweise ist zulässig. In der Vorzone beträgt der ordentliche Grenzabstand 2.0 m, sofern die Gebäude nicht von alters her an der Grenze zusammengebaut sind.

⁸ Die Stadtbaukommission berät den Stadtrat bei der Beurteilung von Baugesuchen. Sie kann dem Stadtrat beantragen, die Bauherrschaft zu verpflichten, auf eigene Kosten:

- a) ein qualitätssicherndes Verfahren gemäss Art. 2 durchzuführen,
- b) eine bauhistorische Untersuchung nachzureichen.

Der Bauherrschaft wird empfohlen, dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten. (vgl. Art. 23 BZR)

⁹ Der Stadtrat fördert durch Beiträge, im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel:

- a) die Untersuchung, die Pflege, die Erhaltung, die Restaurierung oder die Gestaltung von Bauten und Anlagen in der Altstadt;
- b) die Erstellung gemeinsamer, für die Altstadt günstig gelegener Abstellplätze.

Art. 5 Kernzonen

(§ 44 PBG)

¹ Die Kernzonen bezwecken die Entwicklung und Gestaltung eines lebendigen Stadtzentrums mit einem möglichst breiten und qualitativ guten Angebot an vielfältigen und durchmischten Zentrumsnutzungen.

² In den Kernzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, für Gastgewerbebetriebe sowie zum Wohnen zulässig.

³ Entlang des Bahnhofplatzes, der Bahnhofstrasse, der Centralstrasse und der Christoph-Schnyder-Strasse sind im Erdgeschoss keine neuen Wohnnutzungen zulässig. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen bewilligen.

⁴ In den Kernzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	kernzone A	kernzone B	kernzone C
max. Gesamthöhe	17.0 m	20.0 m	30.0 m
min. Grenzabstand	5.5 m	6.5 m	6.5 m
min. Fassadenhöhe ⁴	11.5 m	14.5 m	-

⁴ Ausgenommen Klein- und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebenflächen aufweisen. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

⁵ Die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge in den Kernzonen orientieren sich grundsätzlich an den bestehenden Strukturen. Der Stadtrat legt die Überbauungsziffer und die Gebäudelänge im Einzelfall gestützt auf die Empfehlung der Stadtbaukommission sowie deren Beurteilung des Bauvorhabens hinsichtlich der ortsbildschützerischen und städtebaulichen Anforderungen fest. Von der Empfehlung der Stadtbaukommission weicht er nur ab, wenn triftige Gründe dafür vorliegen. Die Stadtbaukommission benennt die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen.

⁶ Der Gestaltung der städtischen Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken.

⁷ Der Bauherrschaft wird empfohlen, dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

Art. 6 Wohnzonen
(§ 45 PBG)

¹ In den Wohnzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig, sofern sich diese baulich und mit ihren Auswirkungen in die Wohnumgebung einfügen. Massgebend sind dabei die durch den Charakter und die Qualität des Wohnquartiers bestimmten örtlichen Verhältnisse.

³ Für die im Zonenplan bezeichneten speziellen Wohnzonen gilt Art. 10 BZR.

⁴ Auf der Parzelle Nr. 677 sind Neubauvorhaben nur zulässig, wenn mittels Lärmgutachten nachgewiesen wird, dass die massgebenden Lärmgrenzwerte unabhängig von der bestehenden Bebauung auf Parzelle Nr. 424 dauerhaft eingehalten werden können.

⁵ Die maximale Fassadenhöhe gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung) nur für die traufseitigen Fassaden
- bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 15% Dachneigung) nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen die zugehörige Fassade des obersten Geschosses gemäss Art. 35 BZR zurückversetzt ist.
- ⁶ In den Wohnzonen B, C und D wird bei Gebäuden in Hanglage an den nicht bergseitigen Fassaden ein Hangzuschlag von 2.0 m gewährt. Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt.
- ⁷ Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.
- ⁸ In diesen Fällen gelten gemäss § 122 Abs. 1 PBG reduzierte Grenzabstände.

Art. 7 Mischzonen
(§ 35 Abs. 6 PBG)

1 In den Mischzonen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zum Wohnen und für nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe zulässig.

2 Entlang der folgenden Strassenzüge sind im Erdgeschoss bei Umnutzungen und Neubauten nur publikumsattraktive Nutzungen zulässig:

- Buchenstrasse zwischen Industrierstrasse und Zeughausstrasse,
- Industrierstrasse zwischen Buchenstrasse und Ringstrasse Nord,
- Zeughausstrasse zwischen Industrierstrasse und Münchrütistrasse.

3 Der Wohnanteil in der Mischzone D beträgt max. 20 % der Hauptnutzfläche.

4 In der ersten Bautiefe der nördlich und östlich der folgenden Strassen und Achsen gelegenen Gebiete sind Wohnnutzungen nur zulässig, wenn in einem Lärmgutachten aufgezeigt wird, wie die Schalldämmanforderungen umgesetzt werden können:

- Ringstrasse Nord,
- Ringstrasse Ost,
- Münsterstrasse,
- Luzernstrasse,
- Bahnlinie.

5 In den Mischzonen gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Mischzone A	Mischzone B	Mischzone C	Mischzone D
max. Gesamthöhe	16.0 m	17.0 m	20.0 m	23.0 m
max. Fassadenhöhe ⁹ 10	11.0 m	frei	frei	20.0 m
min. Fassadenhöhe ¹¹	8.5 m	11.5 m	14.5 m	14.5 m
Für Bauten mit einem Wohnanteil ab 60% der Hauptnutzfläche:				
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	0.24	0.23	0.23	-
max. ÜZ bei um min. 5.0 m reduzierter max. Gesamthöhe ¹²	0.27	0.23	0.23	-
zusätzliche ÜZ für Bauten mit Nebennutzflächen und Gesamthöhe bis 4.5 m gem. § 13 Abs. a PBV	0.07	0.07	0.07	-
ÜZ für alle übrigen Bauten		gem. Abs. 6		
Mindestanteil anrechenbare Umgebungsfläche gem. Art. 31 BZR bei Wohnanteil der Hauptnutzfläche:				
- über 50%	25%	25%	25%	
- zwischen 20% und 50%	20%	20%	20%	
- bis 20%	15%	15%	15%	15%

⁹ Die maximale Fassadenhöhe gilt:

- bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung) nur für die traufseitigen Fassaden
- bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 15% Dachneigung) nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 35 BZR zurückversetzt ist.

¹⁰In der Mischzone A wird bei Gebäuden in Hanglage an den nicht bergseitigen Fassaden ein Hangzuschlag von 2.0 m gewährt. Als Hanglage gilt eine Neigung des massgebenden Terrains, welche in der innerhalb der Fassadenlinie gemessenen Falllinie wenigstens 10% beträgt.

¹¹ Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat Ausnahmen gewähren.

¹²In diesen Fällen gelten gemäss § 122 Abs. 1 PBG reduzierte Grenzabstände.

⁶ Beträgt der Wohnanteil weniger als 60 % der Hauptnutzfläche legt der Stadtrat die Überbauungsziffer im Einzelfall fest. Er stützt sich dabei auf die Empfehlung der Stadtbaukommission sowie deren Beurteilung des Bauvorhabens hinsichtlich der ortsbildschützerischen und städtebaulichen Anforderungen. Von der Empfehlung der Stadtbaukommission weicht er nur ab, wenn triftige Gründe dafür vorliegen. Die Stadtbaukommission benennt die erforderlichen Beurteilungsgrundlagen. Der Bauherrschaft wird empfohlen, vor der Projektierung eines Vorhabens beim Stadtrat abzuklären, welche Überbauungsziffer und Gebäudelänge ungefähr zur Anwendung kommen, und dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

⁷ Für die im Zonenplan bezeichneten speziellen Mischzonen gilt Art. 10 BZR.

⁸ Der Gestaltung der städtischen Aussenräume ist besondere Beachtung zu schenken. In Abhängigkeit zum Wohnanteil kann der Stadtrat zur Steigerung der Wohnqualität Auflagen zur Gartengestaltung und zur Gestaltung der Freiräume anordnen.

Art. 8 Arbeitszone
(§ 46 PBG)

¹ In der Arbeitszone sind Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Industriennutzungen sowie für die Dienstleistungserbringung, Sport und Freizeit zulässig.

² Verkaufsgeschäfte sind in der Arbeitszone nur bis zu einer Nettofläche von 200 m² oder in Zusammenhang mit Eigenproduktion und Zentralagern zulässig.

³ Wohnungen sind in der Arbeitszone nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Wohnungen für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal.

⁴ In der Arbeitszone gelten folgende Höchst- und Mindestmasse:

	Arbeitszone
max. Gesamthöhe nördlich der Autobahn	30.0 m ¹³
max. Gesamthöhe südlich der Autobahn	23.0 m
min. Fassadenhöhe ¹⁴	14.5 m
min. ÜZ ¹⁵	0.40
min. Grenzabstand	3.5 m
min. Grünflächenziffer	0.15

⁵ Der Stadtrat kann Auflagen zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung der Freiräume anordnen, namentlich zur Aufwertung der Zonenübergänge.

Art. 9 Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse
(§ 46 PBG)

¹ In der speziellen Arbeitszone Merkurstrasse sind höchstens mässig störende Bauten und Anlagen für Gewerbe- und Industrienutzungen sowie für die Dienstleistungserbringung zulässig. In jedem Fall zonenkonform bleibt die heutige Nutzung als Futtermittelproduktion, Mostereibetrieb inkl. Obst-Annahme, Getränkeproduktion, Energieerzeugung (Dampf, Druckluft, Strom, Kälte), Betrieb einer ARA, Lagerhaltung, Warenumschlag mit LKW und Bahn, Produktion von Sprühpunkten etc. inkl. den dazugehörigen Werkstätten, Anlagen und Bürobetrieben. Im Übrigen gelten betreffend Nutzungsart Art. 8 Abs. 2 und 3 BZR.

² Der Stadtrat legt die Baumasse sowie die Erschliessung und Parkierung unter gebührender Berücksichtigung der betrieblichen Erfordernisse und der öffentlichen und privaten Interessen im Einzelfall fest. Er zieht dazu bei Bedarf die Stadtbaukommission bei. Die Bauherrschaft hat vor der Projektierung eines Vorhabens beim Stadtrat abzuklären, welche Überbauungsziffer, Gebäudelänge und Gesamthöhe ungefähr zur Anwendung kommen, und dem Stadtrat vor der Einreichung des Baugesuchs eine Voranfrage zu unterbreiten.

¹³Nördlich der Autobahn kann der Stadtrat in begründeten Fällen auf Antrag der Stadtbaukommission industrielle Bauten und Anlagen ausnahmsweise bis zu einer Gesamthöhe von 40 m bewilligen.

¹⁴Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG sowie Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen. Bei Bauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann der Stadtrat in begründeten Fällen, namentlich bei speziellen produktionsbedingten Bedürfnissen, Ausnahmen gewähren.

¹⁵ Bei einer Unterschreitung der minimalen ÜZ muss nachgewiesen werden, dass diese bei einer baulichen Weiterentwicklung auf dem Gesamtareal eingehalten werden kann.

³ Für den Werkverkehr sind, soweit möglich und zumutbar, separate Verkehrsflächen auszuscheiden. Der Werkverkehr hat sich dem Velo- und Fussgängerverkehr unterzuordnen und dessen Sicherheitsbedürfnisse zu beachten.

⁴ Der Stadtrat kann Auflagen zur Umgebungsgestaltung und zur Gestaltung der Freiräume anordnen, namentlich zur Aufwertung der Zonenübergänge.

Art. 10 Spezielle Wohn- und Mischzonen

¹ Die speziellen Wohn- und Mischzonen sollen all jenen Sondernutzungs-, Schutz-, Erhaltungs- und Gestaltungsansprüchen Rechnung tragen, die sich bei einzelnen Gebieten aufgrund des bundesrechtlichen Gebots der inneren Verdichtung und aufgrund erhöhter ortsbildschützerischer und landschaftlicher Anforderungen ergeben.

² Für diese Zone werden für die einzelnen Gebiete im Anhang 1 umschrieben:

- a) Zweck,
- b) Art der Nutzung,
- c) Mass der Nutzung,
- d) Zusatzbestimmungen.

Art. 11 Zonen mit Bebauungsplanpflicht

(§ 68 ff. PBG)

¹ In den Zonen mit Bebauungsplanpflicht darf nur gestützt auf einen Bebauungsplan gebaut werden.

² Der Bebauungsplan legt die zulässigen Nutzungs- und Baumasse abschliessend fest.

³ Es gelten die Vorgaben für Bebauungspläne gemäss Art. 25 Abs. 1 und 2 BZR sowie die Bestimmungen gemäss Anhang 5.

⁴ Bei der Erstellung eines Anteils an preisgünstigem Wohnraum kann der Richtwert für das Nutzungsmass gemäss Anhang 5 erhöht werden, wenn im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 BZR die städtebauliche Verträglichkeit nachgewiesen werden kann.

⁵ Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Bebauungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 5 umschriebenen Zweck der Zone mit Bebauungsplanpflicht nicht widersprechen.

Art. 12 Zone für öffentliche Zwecke

(§ 48 PBG)

¹ In der Zone für öffentliche Zwecke sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die überwiegend zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden und dem in Anhang 2 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Der Stadtrat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest. Dabei hat er besondere Rücksicht auf die angrenzenden Gebiete zu nehmen.

³ Die zur Enteignung vorgesehenen Gebiete sind in Anhang 2 bezeichnet.

⁴ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 2.

Art. 13 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

(§ 49 PBG)

¹ In der Zone für Sport- und Freizeitanlagen sind Bauten, Anlagen und Nutzungen für Sport-, Spiel- und Freizeitbedürfnisse zulässig, die dem in Anhang 3 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Der Stadtrat legt die Einzelheiten der Nutzung und die Baumasse im Einzelfall unter Berücksichtigung der öffentlichen und privaten Interessen fest.

³ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 3.

Art. 14 Grünzone

(§ 50 PBG)

¹ In der Grünzone sind Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig, die dem in Anhang 4 umschriebenen Zonenzweck entsprechen.

² Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe gemäss Anhang 4.

Art. 15 Grünzone Gewässerraum

¹ Die Grünzone Gewässerraum dient der Festlegung des Gewässerraums entlang der Fliessgewässer und des Sempachersees.

² Die Grünzone Gewässerraum ist anderen Zonen überlagert. Die von der Grünzone Gewässerraum überlagerten Grundstücksflächen innerhalb der Bauzone gelten als anrechenbare Grundstücksfläche.

³ Die Nutzung richtet sich nach Art. 41c der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998¹⁶ (GSchV).

⁴ Die Gewässerabstände bei neuen Bauten und Anlagen gemäss § 5 des Wasserbaugesetzes vom 30. Januar 1997¹⁷ sind einzuhalten.

Art. 16 Verkehrszone
(§ 52 PBG)

- ¹ Die Verkehrszone umfasst Flächen für den Strassen- und Bahnverkehr.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Strassen- und Eisenbahngesetzgebung.

b. Nichtbauzonen

Art. 17 Landwirtschaftszone
(§ 54 PBG)

- ¹ In der Landwirtschaftszone gelten die kantonalen und die bundesrechtlichen Vorschriften.
- ² Standort, Dimension, Gestaltung und Materialien von Bauten und Anlagen sind so zu wählen, dass diese sich ins Landschaftsbild und in die bestehende Bebauung gut einordnen. Neue landwirtschaftliche Bauten sind möglichst in Hofnähe zu erstellen.
- ³ Gewerbliche Mätereien sind nicht zulässig.

Art. 18 Reservezone
(§ 55 PBG)

- ¹ Die Reservezone umfasst Land, dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.
- ² In dieser Zone gelten die Bestimmungen der Landwirtschaftszone.
- ³ Bei ausgewiesenem Bedarf kann in der Reservezone langfristig die Bauzone erweitert werden.

¹⁶SR 814.201
¹⁷SRL 760

Art. 19 Übriges Gebiet
(§ 56 PBG)

- ¹ Das Übrige Gebiet A umfasst die Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen sowie natürliche Gewässer.
- ² Im Übrigen Gebiet C gelten die Bestimmungen der kantonalen Verordnung vom 14. Februar 2003¹⁸ zum Schutz des Sempachersees und seiner Ufer.

Art. 20 Freihaltezone Gewässerraum
(§ 58 PBG)

In der Freihaltezone Gewässerraum bestimmt sich die zulässige Nutzung nach Art. 41c GSchV.

c. Schutzzonen und Schutzobjekte

Art. 21 Naturschutzzone
(§ 60 PBG)

- ¹ Die Naturschutzzone bezweckt den Schutz und die Aufwertung ökologisch besonders wertvoller Naturstandorte.
- ² Neue Bauten und Anlagen sowie die Erweiterung, die Änderung und der Wiederaufbau bestehender Bauten und Anlagen sind nicht zulässig. Der Unterhalt bestehender Bauten und Anlagen ist im Rahmen der Bestandesgarantie gewährleistet.
- ³ Nicht zulässig sind insbesondere:
- a) das Aufstellen von Zelten, Wohnwagen, Kleinbauten und dergleichen,
 - b) Terrainveränderungen,
 - c) Entwässerungen oder andere Veränderungen des Wasserhaushaltes,
 - d) das Ausgraben, Entfernen und Zerstören von standortgerechten einheimischen Pflanzen und Pflanzenbeständen sowie das Aufforsten oder Anlegen neuer Baumbestände,
 - e) das Stören, Fangen oder Töten von Tieren, vorbehältlich der Bestimmungen über die Jagd und Fischerei,
 - f) Sportveranstaltungen,
 - g) der private und gewerbliche Gartenbau,
 - h) das Betreten der Gebiete abseits der vorhandenen Wege.

¹⁸SRL 711c

4. Ausnahmen von den Zonenvorschriften können bewilligt werden:
- a) im Interesse der Schutzziele oder
 - b) wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der Schutzvorschriften nicht zumutbar ist; die Schutzziele dürfen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

5. Wo eine landwirtschaftliche Nutzung oder Pflege vorgesehen ist, muss die Vegetation einmal pro Jahr geschnitten werden, das Schnittgut ist abzuführen. Die Feuchtgebiete dürfen frühestens Mitte September, die Trockengebiete frühestens Mitte Juli geschnitten werden. Düngung, Beweidung und Verwendung von Pflanzenschutzmitteln sind verboten. Abweichende Bestimmungen sind in Vereinbarungen zwischen dem Kanton und den Bewirtschaftern oder in Verfügungen festzulegen. Sie dürfen dem Schutzzweck nicht widersprechen.

Art. 22 Naturobjekte

1. Der Schutz von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen richtet sich nach den einschlägigen Vorschriften des Bundes und des Kantons.

2. Die im Zonenplan eingetragenen markanten Einzelbäume und Baumreihen sind geschützt. Verboten sind alle Vorkerhungen, die direkt oder indirekt den Fortbestand der Bäume gefährden. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung des Stadtrates beseitigt werden. Dieser regelt die Ersatzpflanzung.

3. Die im Zonenplan eingetragenen Baumgruppen sind in ihrem Bestand geschützt. Verboten sind alle Vorkerhungen, die direkt oder indirekt den Bestand der gesamten Baumgruppe gefährden. Die Baumgruppen sind nachhaltig zu unterhalten, indem junge Bäume nachgezogen werden, um Abgänge auszugleichen und den Bestand langfristig im Gleichgewicht zu halten.

4. Hoch- und Tiefbauten sowie Terrainveränderungen haben gegenüber Hecken, Feldgehölzen, Uferbestockungen, markanten Einzelbäumen und Baumgruppen einen minimalen Abstand von 6.00 m aufzuweisen.

Art. 23 Kulturobjekte
(§ 142 PBG)

1. Der Kanton erfasst die Kulturdenkmäler in einem kantonalen Bauinventar. Die Wirkungen der Aufnahme eines Kulturdenkmals im kantonalen Bauinventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Bei baulichen Massnahmen an schützenswerten Objekten oder in deren Umgebung ist die zuständige kantonale Dienststelle in das Verfahren einzubeziehen. Bei der Beurteilung von baulichen Massnahmen an erhaltenswerten Objek-

ten berät die Stadtbaukommission den Stadtrat. Die inventarisierten Kulturdenkmäler sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

2. Im kantonalen Denkmalverzeichnis aufgelistete Objekte unterstehen dem Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler und sind im Zonenplan orientierend dargestellt. Bauliche Massnahmen an diesen Objekten oder in deren Umgebung bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

3. Der Stadtrat kann Massnahmen des Objektschutzes, des Umgebungs-schutzes und des Unterhalts nach Anhörung der Eigentümer festlegen und Beiträge entrichten.

Art. 24 Archäologische Fundstellen

1. Der Kanton erfasst die archäologischen Fundstellen in einem kantonalen Fundstelleninventar. Die Wirkungen der Aufnahme einer archäologischen Fundstelle im kantonalen Fundstelleninventar richten sich nach den kantonalen Bestimmungen. Die inventarisierten Fundstellen sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten dargestellt.

2. Eingriffe in eingetragene Fundstellen bedürfen einer Bewilligung der zuständigen kantonalen Dienststelle.

d. Sondernutzungsplanung

Art. 25 Verfahren für Bebauungspläne
(§ 68 ff. PBG)

1. Im Bebauungsplan werden unter Einbezug des Grundeigentümers Bestimmungen zur Etaplierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interessen erforderlich ist.

2. Der Bebauungsplan ist auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 BZR zu erarbeiten. Ausnahmsweise kann auf ein solches Verfahren verzichtet werden, wenn die notwendige hohe Qualität der Bebauung durch eine Begleitung der Stadtbaukommission sichergestellt werden kann.

3. Für Bebauungspläne ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, welches mindestens folgende Aspekte behandelt:

- a) Ziel, Zweck und Zuständigkeiten;
- b) Zusammenspiel von Parkplatzangebot und erwarteter Parkplatznachfrage;
- c) Ausstattung der Parkierungsanlagen, namentlich die Anzahl Parkplätze und Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge;

- d) ~~Parkplatz-Bewirtschaftung und andere Massnahmen zur Reduktion der Parkplatznachfrage wie Carsharing, Veloverleih etc.~~
- e) ~~Monitoring.~~
- f) ~~Massnahmen/Sanktionen, sofern Ziele nicht erreicht werden.~~

Der Stadtrat kann aufgrund der Resultate des Mobilitätskonzepts von der regulatorisch festgeschriebenen Anzahl Parkplätze abweichen.

Art. 26 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

(§ 75 Abs. 1 PBG)

¹ In den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten darf nur gestützt auf einen Gestaltungsplan gebaut werden. Zu Beginn der Planungsarbeiten ist mit der städtischen Bauberatung Kontakt aufzunehmen.

² Im Gestaltungsplan werden in Zusammenarbeit mit dem Grundeigentümer Bestimmungen zur Etablierung festgelegt, wenn dies aufgrund überwiegender öffentlicher Interesse erforderlich ist.

³ Für die einzelnen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gelten die ergänzenden Vorschriften gemäss Anhang 6. Der Stadtrat kann die Gewährung der maximal zulässigen Abweichung gemäss Anhang 6 von den Anforderungen nach § 75 Abs. 3 und 4 PBG abhängig machen.

⁴ Der Stadtrat kann bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Gestaltungsplan bewilligen, wenn sie:

- a) kein Präjudiz für den Gestaltungsplan schaffen und
- b) dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht nicht widersprechen.

⁵ Erstreckt sich der Gestaltungsplan nur auf einen Teil des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht, so muss dargetan werden, dass die geplante Überbauung dem in Anhang 6 umschriebenen Zweck des Gebietes mit Gestaltungsplanpflicht nicht widerspricht.

Art. 27 Mindestfläche für Gestaltungspläne

(§ 75 Abs. 2 PBG)

Die Minimalfläche für einen freiwilligen Gestaltungsplan, bei der von der Bau- und Zonenordnung oder vom Bebauungsplan abgewichen werden kann, beträgt 2'500 m².

Art. 28 ~~Energiekonzept~~

~~Die Bestimmungen zum Bebauungsplan oder zum Gestaltungsplan müssen ein Energiekonzept verlangen, das den zulässigen Wärmebedarf verbind-~~

~~lich regelt und den Höchstanteil an nichterneuerbaren Energien auf maximal 70% festlegt.~~

III. Bauvorschriften

Art. ~~29~~ Art. 28 Gestaltungsgrundsätze

(§ 140 Abs. 1 PBG)

¹ Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass zusammen mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

² Bei der Beurteilung der guten Gesamtwirkung sind insbesondere zu beachten:

- a) die prägenden Elemente und Merkmale des Strassen-, Orts- und Landschaftsbildes,
- b) die bestehende und bei Vorliegen einer entsprechenden Planung auch die beabsichtigte Gestaltung der benachbarten Bebauung,
- c) Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen der Bauten und Anlagen,
- d) die Fassaden- und Dachgestaltung sowie die Materialisierung und Farbgebung,
- e) die Gestaltung der Umgebung (Aussträume), insbesondere des Vorlandes und der Begrenzungen gegen dem öffentlichen Raum,
- f) die Gestaltung und Einordnung der Erschliessungsanlagen, Abstellplätze und Eingänge sowie
- g) die topografische Einordnung.

Art. ~~30~~ Art. 29 Gefährdete Gebiete

(§ 146 PBG)

¹ Die gefährdeten Gebiete gemäss § 146 PBG sind in der kommunalen Gefahrenkarte vermerkt. Sie sind im Zonenplan mit orientierenden Inhalten als orientierende Hinweise farbig dargestellt. Die Gefahrenkarte kann auf der Stadtverwaltung eingesehen werden.

² Das rote Gefahrengebiet dient dem Schutz von Leib und Leben sowie von Sachwerten in durch Naturgefahren stark gefährdetem Gebiet.

³ Das blaue und das gelbe Gefahrengebiet dienen dem Schutz von Sachwerten bei mittlerer bzw. geringer Gefährdung durch Wasserprozesse (Überschwemmung, Übersarung und Erosion).

⁴ Der Stadtrat berücksichtigt die entsprechenden Gefährdungssituationen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens.

⁵ In den roten Gefahrengebieten sind Neu- und Erweiterungsbauten, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren dienen, verboten.

⁶ In den blauen Gefahrengeländen mit mittlerer Gefährdung legt der Stadtrat aufgrund von durch die Bauherrschaft zu erbringenden Nachweisen und Berechnungen die notwendigen Auflagen und Massnahmen fest. Mit dem Baugesuch ist der Nachweis zu erbringen, dass mit der vorgesehenen Bauweise auf dem Baugrundstück selbst eine angemessene Verringerung des Risikos erreicht wird, und dass sich nicht auf anderen Grundstücken eine Erhöhung der Gefahr ergibt.

⁷ In den gelben Gefahrengeländen mit geringer Gefährdung weist der Stadtrat im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens auf die Gefährdung hin. Er kann dabei Massnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. -minderung vorschlagen.

Art. 31 Art. 30 Grün- und Freiräume

- ¹ Der Stadtrat erlässt ein Grün- und Freiraumkonzept für die öffentlichen und halböffentlichen Grün- und Freiräume von öffentlichem Interesse.
- ² Bei Bauvorhaben mit Auswirkungen auf wichtige öffentliche Freiräume kann der Stadtrat auf Antrag der Stadtbaukommission von der Bauherrschaft die Erarbeitung eines Umgebungsgestaltungsplans verlangen, der die arealinternen, halböffentlichen Freiräume und die öffentlichen Freiräume im Umfeld des Vorhabens einbezieht.

Art. 32 Art. 31 Umgebungsfläche

(§ 154a PBG)

- ¹ Im Sinne von § 154a PBG kann für bestimmte Zonen ein Mindestanteil anrechenbare Umgebungsfläche festgelegt werden.
- ² Als anrechenbare Umgebungsfläche gilt die qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Umgebungsfläche eines Grundstücks. Ein überwiegender Teil der anrechenbaren Umgebungsfläche soll natürliche und bepflanzte Bodenflächen aufweisen, die nicht versiegelt sind und die einen positiven Beitrag zur Verbesserung der örtlichen mikroklimatischen Verhältnisse leisten. Abstellflächen gelten nicht als anrechenbare Umgebungsflächen.

Art. 33 Art. 32 Begrünung

- ¹ Bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen sind in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden.
- ² Invasive standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümer zu bekämpfen.

Art. 34 Art. 33 Terrainveränderungen

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 16 PBG)

- ¹ Terrainveränderungen sowie künstliche Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und haben die topografischen Verhältnisse gut zu berücksichtigen. Der Stadtrat kann die Baubewilligung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes von Auflagen abhängig machen.
- ² Bei Abgrabungen von mehr als 1.0 m wird die zonen gemäss zulässige Gesamt- und Fassadenhöhe um das 1.0 m übersteigende Mass der Abgrabung reduziert. Ausgenommen sind Abgrabungen für Hauseingänge und Garagenzufahrten, wenn diese insgesamt nicht breiter als 7.0 m sind.

Art. 35 Art. 34 Zurückversetzung

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 2 und 3 sowie 139 Abs. 4 PBG, § 36 PBV)

- ¹ In den Wohnzonen A, B, C und D und in den Mischzonen A und D gilt in Bezug auf die max. Gesamthöhe folgender Vorbehalt: Bei Gebäuden mit Flachdach muss das oberste Geschoss zurückversetzt werden. Die zurückversetzte Fläche muss mindestens die Hälfte der Grundfläche des obersten Geschosses einen Drittel der anrechenbaren Gebäudefläche umfassen. Als Flachdach gilt ein Dach mit weniger als 15 % Dachneigung.
- ² Das zurückversetzte oberste Geschoss darf maximal eine Höhe von 3.5 m aufweisen (Oberkante fertiger Boden bis höchster Punkt der Dachkonstruktion).
- ³ Die Regelung der Zurückversetzung gilt nur, wenn die realisierte Gesamthöhe die zulässige Fassadenhöhe überschreitet.

Art. 36Art. 35 Dachgestaltung

(§ 36 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, § 35 PBV)

- 1 Dächer sind in Form, Farbe und Materialisierung so zu gestalten, dass sie eine ruhige Gesamtwirkung im Quartier gewährleisten.
- 2 Im Interesse des Ortsbildes kann der Stadtrat Dachform, Bedachungsma-terial und Firstrichtung vorschreiben.
- 3 Für Solaranlagen auf Dächern gelten die Vorgaben nach Art. 18a des Raumplanungsgesetzes vom 22. Juni 1979⁵.
- 4 Nicht begehbare Flachdächer mit einer Dachneigung von weniger als 15 %, die nicht mit Solaranlagen belegt sind, sind unter Verwendung von einheimischem, standorttypischem Saatgut extensiv zu begrünen. Bei Kleinflächen sowie in begründeten Fällen kann der Stadtrat Ausnahmen bewilligen.
- 5 Dachaufbauten (Lukarnen, Dacheinschnitte, Dachfenster) sowie ein Querfirst sind zulässig, wenn:
 - a) sich eine ästhetisch und architektonisch gute Lösung ergibt und
 - b) die Gesamtbreite der Dachaufbauten höchstens 2/5 der Dachlänge des zugehörigen Fassadenabschnitts umfasst.

Art. 37Art. 36 Antennenanlagen

- 1 Als Antennenanlagen gelten baubewilligungspflichtige Anlagen, die dem draht- und kabellosen Empfang sowie der draht- und kabellosen Übermitt-lung (Mobilfunk usw.) dienen. Als visuell wahrnehmbare Antennenanlagen gelten Anlagen, die nicht bzw. nicht hinreichend kaschiert sind und auf-grund ihres Erscheinungsbildes als Antennenanlage erkennbar sind.
- 2 Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen sind in erster Linie in den Ar-beitszonen, der Mischzone D oder in der Zone für öffentliche Zwecke zu erstellen.
- 3 Visuell wahrnehmbare Antennenanlagen in den übrigen Bauzonen sind nur zulässig, wenn kein Standort in den Arbeitszonen, der Mischzone D oder der Zone für öffentliche Zwecke möglich ist. In diesen Fällen ist zu-dem eine Koordination mit bestehenden Antennenanlagen zu prüfen. Falls die Prüfung ergibt, dass eine Koordination aufgrund der anwendbaren Vorschriften möglich ist, ist die neue Anlage am bestehenden Standort zu erstellen.

¹⁹SR 700

- 4 In Wohnzonen sind visuell wahrnehmbare Antennenanlagen nur zulässig, wenn sie einen funktionalen Bezug (die Antennenanlage hat von ihren Di-mensionen und ihrer Leistungsfähigkeit her der in der reinen Wohnzone üblichen Ausstattung zu entsprechen) zur Wohnzone aufweisen. Sie sind in Bezug auf Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung unauffällig zu gestalten. Für Antennen der Behörden und Organisationen mit Sicherheitsfunktionen, des Amateur-funkdienstes und für Antennen zum Empfang von Rundfunksendungen gilt der funktionale Bezug zum Quartier als gegeben.

- 5 In der Altstadtzone und in der Vorzone zur Altstadt sind visuell wahr-nehmbare Antennenanlagen nicht zulässig.

Art. 38Art. 37 Ausnahmen von Baulinien oder Baubereichen

Führt die Einhaltung einer Baulinie oder eines Baubereichs im Einzelfall zu einem Ergebnis, das den öffentlichen Interessen zuwider läuft, kann der Stadtrat ausnahmsweise eine Über- oder Unterschreitung bewilligen.

Art. 39Art. 38 Abstellflächen für Personenwagen und Zweiräder

(§ 93 ff. StrG)

Die Zahl der erforderlichen bzw. zulässigen Abstellflächen für Personen-wagen und Zweiräder richtet sich nach einem Parkplatzreglement, wel-ches durch die Stimmberechtigten zu beschliessen ist.

Art. 40Art. 39 Ersatzabgabe für Spielplätze und Freizeitanlagen

(§§ 36 Abs. 2 Ziff. 7, 159 PBG)

Die Ersatzabgabe nach § 159 PBG beträgt Fr. 5'000.– pro abgabepflichtige Wohnung, welche über keinen Spielplatz oder keine andere Freizeitanlage verfügt.

Art. 41Art. 40 Anforderungen an neue Einkaufs- und Fachmarkt-zentren

(§ 169 ff. PBG)

- 1 Neue Einkaufszentren mit einer Nettofläche über 1'500 m² sind nur in der überlagernden Zone «Einkaufszentren» zulässig. In der Arbeitszone sind nur Verkaufsgeschäfte gemäss Art. 8 Abs. 2 BZR zulässig.
- 2 Neue Fachmarktzentren sind nur in der Mischzone D und bis zu einer maximalen Nettofläche von 1'500 m² zulässig.

Art. 42 Art. 41 Preisgünstiger WohnraumWohnungsbau

(§ 45 Abs. 3 PBG)

1 Zur Förderung des preisgünstigen Wohnungsbaus kann der Stadtrat auf Gesuch hin in allen Wohn- und Mischzonen die baulichen Höchstmasse gemäss Art. 6 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 5 BZR wie folgt erhöhen:

- a) die Überbauungsziffern:
 - um maximal 10 %, wenn mindestens 25 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden,
 - um maximal 20 %, wenn mindestens 50 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.

oder

- b) die maximalen Gesamt- und Fassadenhöhen um maximal 3.0 m, wenn mindestens 50 % der Hauptnutzfläche mit preisgünstigen Wohnungen belegt werden.

2 Der Stadtrat beurteilt ein Gesuch nach Abs. 1 anhand der folgenden Kriterien:

- a) Ausgewogenheit des Wohnraumangebots und der Mietzinse im gesamten Gemeindegebiet im Vergleich mit dem kantonalen Durchschnitt,
- b) Ausgewogenheit des Wohnraumangebots und der sozialen Situation im betreffenden Quartier,
- c) städtebauliche Verträglichkeit des Nutzungsbonus basierend auf einer Voranfrage vor Einreichung des Baugesuches,
- d) Qualität des Konzeptes zur Belegung der preisgünstigen Wohnungen, welches einerseits gewährleistet, dass die Wohnungen Haushalten mit tiefen oder mittleren Einkommen zur Verfügung gestellt werden und andererseits eine gute Durchmischung sicherstellt.

3 Preisgünstiger Wohnraum beinhaltet die Vermietung von Wohnungen zur Kostenmiete.

4 Bei der Abgabe von gemeindeeigenen Grundstücken prüft der Stadtrat deren Eignung zum Verkauf oder zur Abgabe im Baurecht an gemeinnützige Wohnbauträger und zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Die Beurteilung der Eignung erfolgt dabei gemäss Abs. 2 lit. a und b.

5 Der Stadtrat erlässt eine Verordnung, in welcher er die Details zum preisgünstigen Wohnungsbau regelt. Insbesondere legt er darin fest:

- a) die Anforderungen an die Kostenmiete,
- b) die Sicherung und die Kontrolle der Mietzinse,
- c) die Anforderungen an gemeinnützige Wohnbauträger.

Art. 43 Art. 42 Technische Gefahren

1 Bei wesentlichen Änderungen der Nutzungsordnung (Grundnutzung, Bebauungsplan) ist die Konsultationskarte "Technische Gefahren" zu beachten.

2 Ist dem interessierenden Gebiet ein Risikobericht hinterlegt, ist zu prüfen, ob die darin getroffenen Annahmen weiterhin aktuell sind. Ändern sich die Annahmen wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzen, ist der Risikobericht zu aktualisieren.

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

IV. Gebühren, Straf- und Schlussbestimmungen

Art. 44 Art. 43 Gebühren

(§ 212 PBG)

1 Der Stadtrat erlässt für die Bemessung der Gebühren, die für die Erfüllung seiner planungs- und baurechtlichen Aufgaben zu erheben sind, eine Baugesbührenordnung. Dabei hat er die Gebühren in Abhängigkeit von den Baukosten oder nach Zeitaufwand festzulegen. Für die Behandlung von Vorhaben im vereinfachten Baubewilligungsverfahren nach § 198 PBG legt der Stadtrat pauschale Gebühren fest.

2 Zudem hat die Stadt Anspruch auf Ersatz von Auslagen für den Beizug von Fachpersonen, die Durchführung von Expertisen und die Baukontrollen.

3 Gebühren und Auslagen hat zu tragen, wer die entsprechenden Handlungen veranlasst.

4 Der Stadtrat kann zur Sicherstellung von Gebühren und Ersatzzabgaben Kostenvorschüsse verlangen.

Art. 45 Art. 44 Strafbestimmungen

1 Wer vorsätzlich und ohne Berechtigung ein Naturschutzobjekt zerstört oder schwer beschädigt, wird gemäss § 53 Abs. 1 NLG mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder Geldstrafe bestraft. In leichten Fällen, oder wenn der Täter fahrlässig handelt, ist die Strafe Busse bis Fr. 40'000.-.

- 2 Wer die Vorschriften nach Art. 21 Abs. 2 und 3 sowie Art. 22 Abs. 2 und 3 dieses Bau- und Zonenreglements verletzt, wird gemäss § 53 Abs. 2 lit. b NLG mit Busse bis zu Fr. 20'000.-¹, in leichten Fällen bis zu Fr. 5'000.- bestraft.

Art. 46**Art. 45** Schlussbestimmungen

- ¹ Das vorliegende Bau- und Zonenreglement tritt mit der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.

- ² Das Bau- und Zonenreglement vom 23./24. Oktober 1989 wird aufgehoben.

- ³ Die Baulinien Gewässerabstand, Gewässerabstand für eingeschossige Anbauten und Gewässerabstand für Unterniveaubauten werden aufgehoben.

- ⁴ Folgende Gestaltungspläne werden aufgehoben:

- a) Gestaltungsplan «Kottenmatte» vom 12.07.1957
- b) Gestaltungsplan «Kyburgerhof» vom 15.12.1986
- c) Gestaltungsplan «Fährdichmatte» vom 01.03.1982
- d) Gestaltungsplan «Roman-Burri-Strasse» vom 12.06.1972
- e) Gestaltungsplan «Sonnmat/Am Zellweg» vom 19.11.2003
- f) Gestaltungsplan «Münsterhof» vom 26.07.1971
- g) Gestaltungsplan «Zellegg» vom 26.07.1971

- ⁵ Folgender Bebauungsplan wird aufgehoben:
Bebauungsplan Ribimatte vom 08.10.1963

Art. 47**Art. 46** Übergangsbestimmungen

- ¹ Artikel 11 und 12 sowie Anhang III des Bau- und Zonenreglements vom 23./24. Oktober 1989 bleiben in Kraft, bis die Stimmberechtigten ein Parkplatzreglement erlassen, mit welchem die entsprechenden Bestimmungen ersetzt werden.

- ² Entlang der Sure ab Gemeindegrenze bis Kraftwerk Schlottermilch gilt die Grünzone Gewässerraum erst als festgesetzt, wenn das geplante Hochwasserschutzprojekt Nr. 10740 rechtskräftig bewilligt worden ist. Bis zu diesem Zeitpunkt gelten die Übergangsbestimmungen zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011.

Sursee, ...

Namens des Stadtrates:

Beat Leu
Stadtpräsident

Bruno Peter
Stadtschreiber

Anhang 1: Spezielle Wohn- und Mischzonen

I. Spezielle Wohnzonen

Nr. 1 «Grundstück Nr. 1013, Oberer Graben»

Zweck

- Erhalt Siedlungsbild und parkähnliche Gartenanlage.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass und Lage der Nutzung

- Im bestehenden Umfang.

Nr. 2 «Grundstück Nr. 683, Oberer Graben»

Zweck

- Erhalt Siedlungsbild und parkähnliche Gartenanlage.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass und Lage der Nutzung

- Die bestehende Hauptbaute ist zu erhalten.
- ÜZ: 0.18.
- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.04.
- max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe gemäss Wohnzone B.

Nr. 3 «Althus»

Zweck

- Erhalt des Wohngebäudes Althus und der unmittelbaren Umgebung (Ensemble). Die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten ist gestattet.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass der Nutzung

- Überbauungsziffer gemäss Wohnzone B.
- max. Gesamthöhe und max. Fassadenhöhe:
 - für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang.
 - für Neubauten gemäss Wohnzone B.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht, wenn zusätzliche Wohnbauten erstellt werden.

Nr. 4 «Grundstück Nr. 973, Dägersteinstrasse»

Zweck

- Festlegung des Überbauungsperimeters für Ersatzbau des Pfarrhelms.
- Berücksichtigung der angrenzenden reformierten Kirche mit An- und Nebenbauten sowie Park.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.
- Die Parzelle Nr. 973 ist einem gemeinnützigen Wohnbauträger zur Realisierung von Wohnbauten zu übertragen.

Mass der Nutzung

- ÜZ: 0.38
- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.03.
- Die max. Dachfirstkote/Brüstungshöhe des Flachdaches beträgt 515.00 m ü. M. (gleiche Höhe wie Centralstrasse 9). Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 1.50 m übersteigen.

Zusatzbestimmungen

Eine Baubewilligung darf nur auf der Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplans erteilt werden. Der Gestaltungsplan hat folgende städtebaulichen Anforderungen an die Überbauung zu erfüllen:

- Die Verträglichkeit der Dichte und die Eingliederung der Volumen in die bestehende Umgebung müssen nachgewiesen werden.
- Der evangelisch-reformierten Kirche muss als öffentlicher Bau die erforderliche Präsenz zugestanden werden (Alleinstellungsmerkmal).
- Damit qualitätsvolle Ausserräume entstehen, ist die Ausrichtung des Hauptbaukörpers hin zur Dägersteinstrasse (Parallelstellung) erforderlich.
- Sofern zwei Baukörper erstellt werden, muss der zweite platzbildend zum Ensemble der Kirche gestellt werden. Seine Höhe darf die Traufkante der Kirche nicht überschreiten.
- Für Spiel- und Freiflächen sind mindestens 440 m² freizuhalten.

Nr. 5 «Grundstück Nr. 1627, Neufeld»

Zweck

- Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum durch einen gemeinnützigen Wohnbauträger (bspw. eine Wohnbaugenossenschaft).

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.
- Anteil an preisgünstigem Wohnraum: 100 %.

Mass der Nutzung

- gemäss Wohnzone C.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht.
- Ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten, insbesondere in Richtung Nordosten, ist durch Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Neubauten sicherzustellen.

Nr. 6 «Grundstück Nr. 298, Badstrasse»

Zweck

- Sicherstellung einer qualitativ hochwertigen Überbauung.
- Schutz des Surenlaufs, dessen Ufer und der Uferumgebung.

Art der Nutzung

- Wohnnutzung gemäss den Bestimmungen über die Wohnzonen.

Mass der Nutzung

- gemäss Wohnzone D.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht.

II. Spezielle Mischzonen

Nr. 7 «Walkei»

Zweck

- Schutz der Surenläufe, deren Ufer und der Uferumgebung.
- Gewährleistung des Bestandes und bei Bedarf der Umnutzung des bestehenden Holzbearbeitungsbetriebes.
- Gewährleistung des Erhaltes und der Umnutzung der ehemaligen Wasserkraftanlagen.
- Ermöglichung einer Wohnüberbauung.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen. Ausgenommen sind Verkaufsnutzungen mit mehr als 150 m² Hauptnutzfläche.

Mass der Nutzung

Gesamthöhe:

- Erste Bautiefe entlang der Sure:
 - für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang,
 - für Neubauten max. 11.5 m.
 - Restliches Areal:
 - max. 14.5 m.
- Überbauungsziffer:
- für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang,
 - für Neubauten gemäss Wohnzone C (bezogen auf die gesamte Zonenfläche).

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht.
- Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf den Baubestand entlang der Sure und auf die unmittelbar angrenzenden Wohngebiete abzustimmen.
- Im Falle des Umbaus resp. von Umnutzungen der bestehenden Werkgebäude und Wasserkraftanlagen ist darauf zu achten, dass die historische Bausubstanz angemessen berücksichtigt wird und der Charakter des Gebietes erhalten bleibt.

Nr. 8 «Leopoldstrasse»

Zweck

- Sicherung der Erstellung öffentlicher Parkplätze in Verbindung mit einer zweckmässigen Mantelnutzung.

Art der Nutzung

- Wohnen, Geschäfte- und Dienstleistungsbetriebe, nicht störendes Gewerbe, öffentliche und private Parkierung
- In den Parkgeschossen sind mindestens 390 öffentliche Autoabstellplätze bereitzustellen.

Mass der Nutzung

- ÜZ: 0.64.
- Zusätzliche ÜZ für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.50 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen: 0.02
- Die maximale Dachfirstkote beträgt 530.00 m ü. M. Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 2.50 m übersteigen.
- Oberkant fertig Boden des Eingangsgeschosses liegt auf maximal 512.50 m ü. M.

Zusatzbestimmungen

- Lärmschutz: Für lärmempfindliche Nutzungen ist Art. 30 der Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. Im Baubewilligungsverfahren ist die Einhaltung dieser Bestimmungen in einem Lärmschutzgutachten aufzuzeigen. Gleichzeitig ist auch die Einhaltung von Art. 7 LSV (Lärmemissionen) nachzuweisen.

Nr. 9 «Vierherrenplatz»

Zweck

- bauliche Weiterentwicklung auf dem Vierherrenplatz.
- Berücksichtigung der angrenzenden Altstadt und der alten Stadt- und Grabenmauern.

Art der Nutzung

- Wohnen, Geschäfte, Dienstleistungsbetriebe/Büros, Restaurant/Café, Gewerbe, öffentliche/halböffentliche Nutzungen.
- Wohnanteil: min. 70 % der Hauptnutzfläche.
- Im Erdgeschoss ist eine öffentliche/halböffentliche Nutzung auf mindestens 240 m² vorzusehen. Diese Nutzung ist auf den neuen Vierherrenplatz auszurichten.

Mass der Nutzung

- max. anrechenbare Gebäudefläche: 3'800 m².
- Die maximale Dachfirstkote beträgt 515.50 m ü. M. Technisch bedingte Aufbauten von untergeordneter Bedeutung dürfen dieses Mass um höchstens 2.50 m übersteigen.

Zusatzbestimmungen

- Massgebende Grundlage für das Bauprojekt ist das weiterbearbeitete Siegerprojekt «Platanus» aus dem Architekturwettbewerb «Überbauung am Vierherrenplatz», Stand Weiterbearbeitung Februar 2013.

Nr. 10 «Münster-Vorstadt»

Zweck

- Realisierung des Konzepts gemäss Siegerprojekt Ideenwettbewerb Münster-Vorstadt.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen.
- Mindestens 20 % der Hauptnutzfläche ist für Gewerbe zu nutzen. Die Erdgeschosse entlang der Ringstrasse und der Münsterstrasse sind für Gewerbenutzungen oder öffentliche/halböffentliche Nutzungen vorzusehen. Der Stadtrat kann im Rahmen des Gestaltungsplanes vom Gewerbeanteil oder bzgl. der Nutzung der Erdgeschosse Ausnahmen gewähren, sofern die Vorgaben des Lärmschutzes eingehalten sind.

Mass der Nutzung

- Überbauungsziffer: 0.35.
- Zusätzliche Überbauungsziffern: gemäss Mischzone B.
- max. Gesamthöhe: 19 m.

Zusatzbestimmungen

- Eine Baubewilligung darf nur auf der Basis eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes erteilt werden. Der Gestaltungsplan hat auf der Grundlage des Siegerprojekts aus dem Ideenwettbewerb Münster-Vorstadt (vom März 2013) zu beruhen.

Nr. 11 «Chilfeld Nord»

Zweck

- Umstrukturierung in gemischt genutzte Überbauung, Setzung eines städtebaulichen Akzents.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen.

- Entlang der Zeughausstrasse ist im Erdgeschoss nur eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen zulässig.

Mass der Nutzung

- gemäss Mischzone C.
- An der Zeughausstrasse beträgt die max. Gesamthöhe 30.0 m.

Zusatzbestimmungen

- Gestaltungsplanpflicht.
- Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können.
- Bei der baulichen und gestalterischen Anordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand, ~~einer auffälligen Weiterentwicklung~~ und der Erschliessung der angrenzenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkehren über die massgebenden Grenzwerte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Gerüche oder Staub abgeschirmt werden.
- Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, gewährt beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 849, 1220, 1285, 1332, 1353 und 1354 Erleichterungen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).

Nr. 12 «Münsterplatz»

Zweck

- Erhalt des Wohngebäudes ~~und der parkähnlichen Gartenanlage~~. Die Erstellung von zusätzlichen Wohnbauten und höchstens mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben ist unter gebührender Berücksichtigung der parkähnlichen Gartenanlagen zulässig.

Art der Nutzung

- Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen.
- ~~Entlang in Richtung~~ des Münsterplatzes ist im Erdgeschoss ~~nur eine Nutzung durch Läden, Gastgewerbe oder andere publikumsattraktive Dienstleistungen~~ keine neue Wohnnutzung zulässig. Der Stadtrat kann bei überwiegenden Interessen Ausnahmen bewilligen.

Mass der Nutzung

- gemäss Wohnzone B.

Anhang 2: Zonen für öffentliche Zwecke

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
a	Berufsschulzentrum	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schuldienste, Parkplätze	II
b	Schulhaus Kotten	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schuldienste, Parkplätze	II
c	Kloster	Kultus-, Kultur-, Schul- und Freizeitanlagen, Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze, Klostergarten	II
d	Landwirtschaftliches Bildungszentrum	Schulanlagen, Internat, Verwaltung, Parkplätze	II ²¹
e	Reformierte Pfarrkirche	Kulturanlagen, Kirchgemeindehaus, Parkplätze	II
g	Dägersteinfeld	Friedhof, Parkplätze	II
h	Schulanlage Neufeld	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schuldienste, Parkplätze	II
i	Oberstufenzentrum	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schuldienste, Parkplätze	II ²⁰
k	Stadhalle	Stadhalle, Marktplatz, Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Gastwirtschaftsbetrieb, Parkplätze	III
l	Vierherrenplatz	Kultur- und Freizeitanlagen, Parkplätze	III
m	Kantonsschule/Sportanlagen Schlottermilch	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Parkplätze	III
n	Feuerwehr/Werkhof	Technische Dienste, Kultur- und Freizeitanlagen, Parkplätze	III
o	St. Martin	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Schuldienste, Parkplätze	III
p	Alterssiedlung St. Martinsgrund	Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze	II
q	Spital	Kantonales Spital, soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze	II

²⁰ Entlang der Centralstrasse und der Ringstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Zonenplan.

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
r	Münsterstrasse	Werkstätten, Wohnheime, Soziale Dienste, Wohnungen, Parkplätze	II ²¹
s	Mariazell	Schul-, Sport- und Freizeitanlagen, Kultusanlagen, Internat, Schuldienste, Parkplätze	II
t	Salzlager A2	Technische Dienste	III

Anhang 3: Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Nr.	Ortsbezeichnung	Nutzung	ES
Ba	Triechter	Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen, Betriebsgebäude wie dem Strandbad zugeordnetes Restaurant, WC-Anlage, Kassenhaus, Kiosk, Infrastruktur des Strandbades, Parkplätze, Hafenanlagen, Bootsvermietung, Buvette	II
Bb	Triechter	Bootshaus, Clubhaus des Seecubs, Trockenplätze für Boote, Hafenanlagen	III
Bc	Triechter	Wohngebäude mit Stallung, Beherbergungsbetrieb, Betriebsgebäude für Bootsvermietung	II
Bd	Halbinsel	Wohngebäude mit Fischereianlagen, Bootshaus	II
Be	Halbinsel	Spazierwege, Sitzplätze, Picknickeinrichtungen. Es dürfen keine Bauten erstellt werden.	II
Bf	Gammahinsel	Steg, Spazierwege. Es dürfen keine Bauten erstellt werden.	II

²¹ Entlang der Münsterstrasse ist ein Streifen von ca. 30 m Tiefe von der Lärmempfindlichkeitsstufe II auf III aufgestuft. Massgebend ist die Abgrenzung im Zonenplan.

Anhang 4: Grünzonen

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
I	Unterer Graben, Ehret-Park, Vorstadtmühle	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, Freihaltung des Gewässerraums, unterirdische Parkierung	II
II	Oberer Graben	Park-, Erholungs- und Gartenanlagen sowie kleinere Bauten und Anlagen, die den genannten Nutzungen dienen, unterirdische Parkierung. Die Nutzung wird zwischen Stadt und privater Grundeigentümerschaft respektive Nutzerschaft vertraglich geregelt.	II
III	Klostermatte	Park- und Erholungsanlagen	II
IV	Hinterer Graben, St. Urbanstrasse	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, Parkplätze	II
V	Hammermatte	Naturobjekt, Gleisanlagen, temporärer Sattelplatz <u>gemäss Vereinbarung</u> , ökologischer Verbindungsraum entlang der A2	III
VI	Hofstetterfeld	Gärten, Spielflächen, Lärmschutzanlagen, Versickerungsanlagen, öffentlich und privat erstellte Erschliessungsanlagen, naturnah gestalteter ökologischer Verbindungsraum entlang der A2	III
VII	Sureninsel	Park- und Erholungsanlagen, Freihaltung des Gewässerraums	II
VIII	Kyburg	Park-, Erholungs- und Spielanlagen, unterirdische Parkierung	III
IX	Kornfeldstrasse	Familiengartenareal, Freihaltung des Gewässerraums	III
X	Chommilbach	landwirtschaftliche Nutzung, Retention, Freihaltung des Gewässerraums	III
XI	Chommilbach	landwirtschaftliche Nutzung, Retention, Parkplätze, temporärer Lagerplatz Forstbetrieb (ohne feste Betriebs-einrichtung)	III
XII	Chommilbach Suren	Freihaltung des Gewässerraums	III
XIII	Venedig	extensive <u>Sport- und</u> Freizeitnutzung, Freizeitanlagen, Freihaltung des Gewässerraums	III

Nr.	Ortsbezeichnung	Zweck/Nutzung	ES
XIV	Sure	Park- und Erholungsanlage, Freihaltung des Gewässerraums	III
XV	Hammergraben	naturnaher Bereich, Retention, Freihaltung des Gewässerraums	III
XVI	Venedig <u>Zellgrund</u>	extensive Freizeitnutzung, Freihaltung des Gewässerraums <u>Grünanlagen</u>	III
XVII	Unterer Graben	Freihaltung des Gewässerraums, Wiesen- und Parkflächen, Erholungs- und Gartenanlagen sowie kleinere Bauten und Anlagen, die den genannten Nutzungen dienen. Die Nutzung wird zwischen Stadt und privater Grundeigentümerschaft respektive Nutzerschaft vertraglich geregelt.	II
XVIII	Sure	Freihaltung des Gewässerraums, Naturobjekt	III
XIX	Sureninsel	Freihaltung des Gewässerraums, Garten	
XX	Zollbach	Retentionsanlage, Erschliessung, Freihaltung des Gewässerraums	III
XXI	Zollbachstrasse	Sport- und Freizeitanlagen, Erschliessung, Freihaltung des Gewässerraums	III
XXII	Chommilbachweg	Lagerplätze, Erschliessung Gleisanlagen, (keine weiteren Strassen und Wege), ökologische Ausgleichsflächen, keine Hochbauten, keine grossflächigen Oberflächenversiegelungen	III
XXIII	Zellgrundstrasse/ Klosterstrasse	Grünanlagen	II
XXIV	Autobahn-A2 Keiserhäuser- Schellenrain	Grünanlagen <u>Grünanlagen, Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr</u>	III
XXV	Münchrüti	Grünanlage, Retentionsfläche	III
XXVI	Keiserhäuser- Schellenrain	Grünanlagen, Anlagen für den Fuss- und Veloverkehr	II
XXVII	Zellgrund	Grünanlagen	II

Anhang 5: Zonen mit Bebauungsplanpflicht

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise ²²	ES
B1 / B2: Buchenstrasse	Zuführung zu einer hochwertigen bau- lichen Nutzung. städtebauliche Ak- zente ermöglichen	gemäss Mischzonen; Art. 7 Abs. 2 kommt zur Anwendung	hohe bauliche Dichte, Hochhäuser / höhere Häuser möglich. Lärm- empfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Mass- nahmen möglichst vor- schädlichem oder lästi- gem Lärm zu verscho- nen. Sicherstellung der Erschliessung der be- nachbarten Parzelle Nr. 1812.	III
C: Isbahn Vorstadt Mitte	Umstrukturierung und Nachverdich- tung im Rahmen eines Gesamtkon- zepts	gemäss Kernzonen; Art. 5 Abs. 3 kommt zur Anwendung	hohe bauliche Dichte, an der Bahnhofstrasse Hochhäuser, in den an- deren Gebieten höhere Häuser möglich.	III
D: Zeughaus	Umstrukturierung im Rahmen eines Gesamtkonzepts; Etablierbarkeit	Öffentliche Nutzung, Mischnut- zung;	hohe bauliche Dichte, an der Zeughausstrasse Hochhäuser, in den an- deren Gebieten höhere Häuser möglich. Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärm- empfindliche Räume mit- tels baulichen und ge- stalterischen Massnah- men vor schädlichem oder lästigem Lärm ver- schont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen Anord- nung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand-einer abhängigen weiterentwicklung und der Erschliessung der angrenzenden industriell-	III

²² vgl. zu Nutzungsmass, Bauweise die Erläuterungen in der nachfolgenden Tabelle
Höhere Häuser: Häuser unter 30 m Gesamthöhe (Hochhausgrenze gemäss § 166
PBG), aber über der max. Gesamthöhe gemäss BZR.

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise ²²	ES
			gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, in- dem Wohnräume durch geeignete Vorkeh- ren über die massgebenden Grenzwerte hin- aus soweit wie möglich gegen nachteilige Immis- sionen wie Lärm, Luft- verunreinigungen, Gerü- che oder Staub abge- schirmt werden. Erweisen sich Sanie- rungsmassnahmen als unverhältnismässig, ge- währt beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behörde, dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 849, 1220, 1285, 1332, 1353 und 1354 Erleichterun- gen zu gewähren. Die Alarmwerte für Lärmim- missionen dürfen dabei jedoch nicht überschrit- ten werden (Art. 17 USG).	
E: Kottenstrasse	Zuführung zu einer hochwertigen bau- lichen Nutzung, städtebaulicher Akzent	gemäss Mischzonen	hohe bauliche Dichte, Hochhaus / höheres Haus möglich	III
F: Marktplatz	Zuführung zu einer hochwertigen bau- lichen und frei- räumlichen Nut- zung mit angeneh- mer Durchgrü- nung	gemäss Kernzonen; öffentlicher Freiraum	angemessene bauliche Dichte im Kontext der Umgebung, insbesondere der Altstadt, bauliche Zä- sur zur Altstadt anstre- ben	III

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise ²²	ES
G. Thermen- Areal	Zuführung zu einer hochwertigen bau- lichen Nutzung, städtebaulicher Akzent	gemäss Kernzonen, Art. 5 Abs. 3 kommt zur Anwendung	Hohe bauliche Dichte; Hochhaus / höheres Haus möglich Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärm- empfindliche Räume mit- tels baulichen und gestal- terischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen An- ordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Be- stand einer aufrechter Weiterentwicklung und der Erschliessung der angren- zenden industriell- gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rech- nung zu tragen, in- dem Wohnräume durch geeignete Vorkehrungen über die massgebenden Grenz- werte hinaus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigungen, Ge- rüche oder Staub abge- schirmt werden. Erweisen sich Sanie- rungsmassnahmen als un- verhältnismässig, gewährt <u>beauftragt</u> der Stadtrat <u>der</u> <u>zuständigen kantonalen</u> <u>Behörde</u> , dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichte- rungen <u>zu gewähren</u> . Die Alarmwerte für Lärmim- missionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	III

Bezeichnung	Zweck	Nutzungsart	Nutzungsmass, Bauweise ²²	ES
H: Münchrüti	Umstrukturierung in gemischt ge- nutzten Stadtteil im Rahmen eines Gesamtkonzepts; Setzung städtebau- licher Akzente; Etappierbarkeit	gemäss Mischzonen; Art. 7 Abs. 2 kommt zur Anwendung	hohe bauliche Dichte, an der Zeughausstrasse und im südlichen Arealteil an der Industriestrasse Hochhäuser / höhere Häuser möglich. Lärm- empfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Mass- nahmen möglichst vor schädlichem oder lästi- gem Lärm zu verscho- nen.	III
I: Surehof	Umstrukturierung im Rahmen eines Gesamtkonzepts; Etappierbarkeit Gebäude mit lärm- empfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Bü- roarbeitsplätzen dürfen erst reali- siert werden, wenn die Pistolen- schliessenanlage auf Grundstück Nr. 814 eingehaust, unter- irdisch neu gebaut oder an einen an- deren Standort verlegt worden ist.	Mischnut- zung mit Schwerpunkt Wohnen	hohe bauliche Dichte, höhere Häuser bis 30 m Gesamthöhe möglich. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Mas- snahmen möglichst vor schädlichem oder lästi- gem Lärm zu verscho- nen. Aufwertung Suren- raum.	III

Stadt Sursee Bau- und Zonenreglement Gemeindeversammlung vom 19.03.2019		47
Erläuterung der Nutzungsmasse Hinweis: Die nachfolgenden Richtwerte zu den Nutzungsmassen der einzelnen Zonen mit Bebauungsplanpflicht haben wegleitenden Charakter. Sie sind nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und haben keine Rechtskraft. Das heisst, mit dem Bebauungsplan kann in planerisch begründeten Fällen von diesen Richtwerten abgewichen werden.		
Zone	Richtwert Nutzungsmass	
B1 / B2: Buchenstrasse	Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe (ausgenommen mögliche Hochhäuser) orientieren sich an der Mischzone C (M-C) + ca. 20 %. Für die möglichen Hochhäuser gilt folgender Richtwert: Gesamthöhe ca. 35 bis 50 m. (Grundlage: Städtebauliches Konzept «Münchrüti / Chlifeld West»)	
C: Isbahn Vorstadt Mitte	Die bauliche Dichte orientiert sich an der Kernzone B (K-B) + ca. 20 % (ausgenommen mögliche Hochhäuser). Für die möglichen Hochhäuser an der Bahnhofstrasse gilt der folgende Richtwert: Gesamthöhe ca. 50 m. (Grundlage: Städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet)	
D: Zeughaus	D: Die bauliche Dichte orientiert sich an der Mischzone C (M-C) Für die möglichen Hochhäuser an der Zeughausstrasse gilt folgender Richtwert: Gesamthöhe ca. 30 bis 50 m.	
E: Kottenstrasse	Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe (ausgenommen mögliche Hochhäuser) orientieren sich an der Mischzone C (M-C) + ca. 20 %. Für das mögliche Hochhaus gilt folgender Richtwert: Gesamthöhe ca. 35 bis 50 m. (Grundlage: Städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet)	
F: Marktplatz	Die bauliche Dichte hängt stark vom Konzept und den vorgesehenen Nutzungen ab (Bebauung und/oder öffentlicher Freiraum?), soll jedoch so angesetzt werden, dass ein Kontrast zur Altstadt bestehen bleibt. Als grober Richtwert kann von den baulichen Dichten der angrenzenden Zonen (Vorzone zur Altstadt, Mischzone A, Wohnzone B) ausgegangen werden.	
G: Therman Areal	Die bauliche Dichte orientiert sich an der Kernzone A (ausgenommen mögliches Hochhaus). Für das mögliche Hochhaus am Bahnhofplatz gilt der folgende Richtwert: Gesamthöhe ca. 60 m (Grundlage: Siegerprojekt Studienauftrag Therman Areal).	
H: Münchrüti	Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe (ausgenommen mögliche Hochhäuser) orientieren sich an der Mischzone C (M-C) + ca. 20 %. Für die möglichen Hochhäuser an der Zeughausstrasse und im südlichen Arealteil an der Industriestrasse (Bezug zum Bahnhof) gilt der folgende Richtwert: Gesamthöhe ca. 35 bis 50 m.	
I: Surehof	Die Überbauungsziffer beträgt 0.35, die maximal Gesamthöhebeträgt 30 m (Grundlage: Siegerprojekt Studienauftrag FF Frischfleisch AG).	

Anhang 6: Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Abweichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Althus	Überbauung mit zusätzlichen Wohnbauten unter Rücksichtnahme auf den denkmalgeschützten Kontext	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Bad	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Bahnhofstrasse Nord	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet. Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens gem. Art. 2 BZR als Grundlage für den Gestaltungsplan oder Teilgestaltungspläne.	Im Bereich der Kernzone B: Gesamthöhe: + 3.0 m
Bahnhofstrasse Süd	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. städtebauliche Leitlinien Bahnhofgebiet). Voraussetzung für Gestaltungspläne sind konzeptionelle Überlegungen über das gesamte Gebiet im Rahmen eines oder mehrerer qualitätssichernden Verfahren gem. Art. 2 BZR.	Im Bereich der Kernzone B: Gesamthöhe: + 3.0 m
Beckenhof	Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insb. Räumliches Entwicklungskonzept)	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m Parzellen(teile) in Mischzone A: ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 8.0 m
Buchenstrasse Nord	Umstrukturierung und Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insb. Städtebauliches Konzept «Münchrüti/Chlifeld West»).	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m
	Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	

²³ Von den Massen und Ziffern, die in der Spalte nicht erwähnt werden, sind maximal Abweichungen gemäss § 75 Abs. 2 PBG zulässig.

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Buchenstrasse Süd	Umstrukturierung und Überbauung mit ge- mischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anfor- derungen (insb. Städtebauliches Konzept «Münchrüti/Chilfield West») Lärmempfindliche Räume sind mittels bauli- chen und gestalterischen Massnahmen mög- lichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen; Sicherstellung der baurecht- lichen Voraussetzungen einer Sockelüber- dachung zwecks Lärmschutz.	ÜZ: + 20% Zusätzliche ÜZ für So- ckelüberdachung bis 7.0 m Höhe: 0.20 Gesamthöhe: + 3.0 m
Calida	Einkaufszentrum / Fachmarktzentrum mit ei- ner Nettofläche bis 3'000 m² gestattet.	-
Centralstrasse West	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen (insbes. städte- bauliches Konzept «Christoph-Schnyder- Strasse»)	Gesamthöhe: + 3.0 m
Centralstrasse Ost	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen (insbes. städte- bauliches Konzept «Christoph-Schnyder- Strasse»)	Gesamthöhe: + 3.0 m
Chilfield Nord	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen (insb. Städtebau- liches Konzept «Münchrüti/Chilfield West»).	ÜZ: + 20%
Chilfield Süd	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen (insb. Städtebau- liches Konzept «Münchrüti/Chilfield West»).	ÜZ: + 20%
	Lärmempfindliche Räume sind mittels bauli- chen und gestalterischen Massnahmen mög- lichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Chilfield Ost	Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schäd- lichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen An- ordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand, unter offenfälligen Weiterent- wickelung und der Erschliessung der angrän- zenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkeh- ren über die massgebenden Grenzwerte hin- aus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigun- gen, Gerüche oder Staub abgeschirmt wer- den. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, <u>gewährt-beantragt</u> der Stadtrat <u>der zuständigen kantonalen Behör-</u> <u>de</u> dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 1285, 1353 und 1354 Erleichterungen <u>zu</u> <u>gewähren</u> . Die Alarmwerte für Lärmimissi- onen dürfen dabei jedoch nicht überschrit- ten werden (Art. 17 USG).	ÜZ: + 20% ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.5 m - - Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit ei- ner Nettofläche bis 3'000 m² gestattet. ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 5.0 m Parz. 271, 1570: Gesamthöhe: + 3.0 m, Fassadenhöhe: + 8.0 m - Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit ei- ner Nettofläche bis 3'000 m² gestattet. Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m - ÜZ: + 20%
Citypark	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.5 m
Dägerstein- strasse	-	-
Enterprise	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit ei- ner Nettofläche bis 3'000 m² gestattet.	-
Frieslirain	städttebauliche Akzentuierung der Ecksitua- tion Luzernstrasse/Frieslirain, Sicherstellung einer Wegverbindung für den Langsamver- kehr	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 5.0 m Parz. 271, 1570: Gesamthöhe: + 3.0 m, Fassadenhöhe: + 8.0 m
Fust	Einkaufszentrum/Fachmarktzentrum mit ei- ner Nettofläche bis 3'000 m² gestattet.	-
Gartenstrasse	Überbauung/Umstrukturierung und Nachver- dichtung im Rahmen von Teilgestaltungsplä- nen	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Geuensee- strasse	-	ÜZ: + 20%

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²³ nach § 75 Abs. 1 PBG
Hofstetterfeld	Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Kotten Süd	Umstrukturierung und Überbauung mit ge- mischter Nutzung. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m
Leopoldstrasse	-	-
Mariazell	Berücksichtigung des Schutzes der Erdmo- räume des Sempachersees und der bestehen- den Villa	-
Mariazellweg	Berücksichtigung des Schutzes der Erdmo- räume des Sempachersees und des bestehen- den Landhauses	-
Merkurstrasse	Umstrukturierung und Überbauung mit ge- mischter Nutzung. Lärmempfindliche Räume sind mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen möglichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m
Mühlehof Nord	-	Fassadenhöhe: + 3.0 m
Mühlehof Süd	-	Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Nord	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münsterstrasse Süd	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Münster- Vorstadt	-	-
Neufeld	Überbauung gemäss Vorgaben des Bebau- ungs-Richtprojekts Neufeld	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Oberchiler Vorstadt	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkon- zepts, Sicherstellung einer Wegverbindung für den Langsamverkehr	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 2.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Pilatusstrasse	-	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG
Rigistrasse	Überbauung im Rahmen eines Gesamtkon- zepts unter Berücksichtigung der angren- zenden Nutzungen. Angemessene Dichte im Kontext der Umgebung. Teilgestaltungspläne müssen mindestens die Erschliessung kon- zeptionell über das gesamte Gebiet aufzei- gen. Max. Fassadenhöhe auf GB 424: 17.0 m. Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schäd- lichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen An- ordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand einer auffälligen Weiterent- wicklung und der Erschliessung der angren- zenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkeh- ren über die massgebenden Grenzwerte hin- aus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigun- gen, Gerüche oder Staub abgeschränkt wer- den. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, gewährt-beantwagt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behör- de dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu ge- währen . Die Alarmwerte für Lärmimmissio- nen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	ÜZ: + 20% innerhalb Mischzone: Gesamthöhe: +3.0 m
Sandgrube	Lärmempfindliche Räume sind mittels bauli- chen und gestalterischen Massnahmen mög- lichst vor schädlichem oder lästigem Lärm zu verschonen.	ÜZ: + 20%
Schnydermatt	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen. Voraussetzung für Gestaltungspläne sind konzeptionelle Überlegungen über das gesamte Gebiet bis zum Bahnhofplatz im Rahmen eines oder mehrerer qualitätssichernden Verfahren gem. Art. 2 BZR.	Gesamthöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG
Spitalstrasse Ost	Eignung für preisgünstigen Wohnraum Sichern einer öffentlich zugänglichen, zu- sammenhängenden Grün- und Freiraumflä- che von rund 1'500 m ² mit Spielplatzanteil.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Spitalstrasse West	Wohnüberbauung; optional mit nicht stören- der Dienstleistungs- und Gewerbenutzung.	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Surseepark	-	Gesamthöhe: + 3.0 m
Therma-Areal Nord	-	Gesamthöhe: + 3.0 m
Therma-Areal Süd	Überbauung unter Berücksichtigung der an- grenzenden Nutzungen. Mittels Lärmgutach- ten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen An- ordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand, einer anhängigen Weiterent- wicklung und der Erschliessung der angren- zenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkeh- ren über die massgebenden Grenzwerte hin- aus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigun- gen, Gerüche oder Staub abgeschirmt wer- den. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, gewährt-beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behör- de , dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 429, 826 und 1706 Erleichterungen zu ge- währen . Die Alarmwerte für Lärmimmissio- nen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: +0.5 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Wakeli Nord	-	ÜZ: + 10% Fassadenhöhe: + 3.5 m
Wakeli Süd	Berücksichtigung des Schutzes der Sure und des Baubestands entlang der Sure. Voraussetzung für den Gestaltungsplan sind konzeptionelle Überlegungen zur Erschlies- sung der Parzellen Nrn. 680 und 2174.	Für einen Baukörper öst- lich der Verlängerung des Walkeliwegs in der zweiten Bautiefe ab der Sure: Gesamthöhe: + 3.0 m

Bezeichnung	ergänzende Vorgaben zu Art. 26 BZR; Zweck	maximal zulässige Ab- weichung ²⁴ nach § 75 Abs. 1 PBG
Willematte Nord	-	ÜZ: + 20% Fassadenhöhe: + 3.0 m
Willematte Süd	-	Gesamthöhe: + 3.0 m Fassadenhöhe: + 3.0 m
Zeughausplatz	Überbauung mit gemischter Nutzung unter Berücksichtigung von übergeordneten städ- tebaulichen Anforderungen. Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schäd- lichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Bei der baulichen und gestalterischen An- ordnung von Wohnräumen ist insbesondere dem Bestand, einer anhängigen Weiterent- wicklung und der Erschliessung der angren- zenden industriell-gewerblichen Betriebe und deren Nutzungen Rechnung zu tragen, indem Wohnräume durch geeignete Vorkeh- ren über die massgebenden Grenzwerte hin- aus soweit wie möglich gegen nachteilige Immissionen wie Lärm, Luftverunreinigun- gen, Gerüche oder Staub abgeschirmt wer- den. Erweisen sich Sanierungsmassnahmen als unverhältnismässig, gewährt-beantragt der Stadtrat der zuständigen kantonalen Behör- de , dem Eigentümer der Grundstücke Nrn. 849, 1220, 1285, 1332, 1353 und 1354 Er- leichterungen zu gewähren . Die Alarmwerte für Lärmimmissionen dürfen dabei jedoch nicht überschritten werden (Art. 17 USG).	ÜZ: + 20% Gesamthöhe: + 3.0 m
Zeughausstras- se	Überbauung mit gemischter Nutzung im Rahmen eines Gesamtkonzepts unter Be- rücksichtigung von übergeordneten städte- baulichen Anforderungen. Gebäude mit lärmempfindlichen Nutzungen wie Wohnen oder Büroarbeitsplätzen dürfen erst reali- siert werden, wenn die Pistolenschlessanla- ge auf Grundstück Nr. 814 eingehaust, unter- irdisch neu gebaut oder an einen anderen Standort verlegt worden ist. Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen	ÜZ: + 20% Im westlichen Bereich: Gesamthöhe: + 3.0 m

Immer aktuell und informativ:

www.sursee.ch

