

Stadt Sursee

Revision der Ortsplanung



Mitwirkungsbericht vom 14. Dezember 2016

Die Revision der Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenreglement•

Weitere Unterlagen:

- Botschaft für die öffentliche Auflage
- Zonenplan mit orientierenden Inhalten
- Parkplatzreglement
- Planungsbericht
- Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume
- Richtlinien Hochhäuser und Höhrere Häuser
- Lärmbericht
- Risikobericht•
- Mitwirkungsbericht

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Sursee
Centralstrasse 9
6210 Sursee

Auftragnehmer:

ecoptima AG
Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH
David Stettler, dipl. Geograf, Raumplaner FSU
Esther Schiegg, dipl. Ing. (FH) Stadtplanung FSU
Christian Kilchhofer, Jurist, Raumplaner MAS ETH

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Zusammenfassung	4
3	Gesamteindruck	5
4	Änderungen im Zonenplan nach Gebieten	9
5	Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)	36
6	Verkehr	60
7	Landschaft / Freiräume / Grünräume	67
8	Energie	70
9	Richtlinie Hochhäuser	71

1 Einleitung

Vorliegender Bericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen (linke Spalte). Die Eingaben wurden nach Absender nummeriert. Der Bericht wird anonym veröffentlicht.

Zu jeder Eingabe nimmt die FKOP/BGOP/der Stadtrat Stellung; die entsprechende Antwort ist der mittleren Spalte zu entnehmen. In der rechten Spalte sind die Anpassungen der Planungsinstrumente (z.B. BZR, Zonenplan) aufgrund der Mitwirkung vermerkt.

2 Zusammenfassung

Es gingen rund 75 Eingaben im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung ein.

Folgende Themen wurden in den Mitwirkungseingaben am häufigsten genannt:

- Mögliche Verdichtung wird kritisch betrachtet (Mehrverkehr, Infrastrukturbedarf, ortsbauliche Eingliederung)
- Zu tiefe (häufiger) oder zu hohe Überbauungsziffern festgelegt
- Realisierbare Höhen gemäss Zonenplan- (bzw. BZR-) Entwurf zu hoch (häufiger) oder zu tief
- Diverse Anträge zur Parkierung: Anzahl PP nicht gegen oben limitieren bzw. autofreies Wohnen fördern, Veloabstellplätze regeln
- Industrie Nord: Mehrere Anträge zu den zulässigen Nutzungen (Naturschutz, Pferdesport, Hundesport, gewerbliche Nutzungen)
- Diverse Einzelanträge zur Entlassung von Arealen aus der Bebauungsplanpflicht (insb. wird Verfahren als zu aufwändig oder unsicher betrachtet)
- Erwarteter Mehrverkehr aufgrund Verdichtungsmöglichkeiten wird als problematisch beurteilt. Es wird eine Koordination zwischen Nutzungs- und Verkehrsplanung gefordert
- Sammeleingabe mit über 500 Unterschriften zur «Verdichtung Neufeld-Süd» und zum Gebiet Nr. 5 (geplante Realisierung erschwinglicher Wohnraum)

3 Gesamteindruck

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
3	Für die Arbeit wird gedankt und die Publikationen wurden mit grossem Interesse gelesen.	Wird zur Kenntnis genommen	
8	Positiv gewürdigt werden: – Entschlackung der Planungsinstrumente, so insbesondere die Reduktion der Zonenarten und der Anzahl Sonderbauzonen (neu: Spezielle Wohn- und Mischzonen). – Die angestrebte grenzüberschreitende Zusammenarbeit, so insbesondere der Masterplan Bahnhof, während der Verkehrsrichtplan Sursee/Oberkirch wohl noch Stückwerk ist. – Die Ermöglichung einer Verdichtung durch die Zulassung von höheren Häusern und von Hochhäusern. – Die Einführung einer Minimalnutzung durch minimale Fassadenhöhen für Hauptbauten in den Kernzonen, Wohnzonen, Mischzonen und Arbeitszonen und einer minimalen Überbauungsziffer in der Arbeitszone. – Die Erhaltung der Rechtmässigkeit bestehender Bauten (B 62 Ziff. 1.4 und 3.3) durch die Einführung einer erweiterten Bestandesgarantie in Art. 25 BZR-Entwurf. – Aktives Angehen von Neuplanungen, so durch das städtebauliche Konzept "Münchrüti/ Chlifeld West" mit Testplanung und durch die städtebaulichen Leitlinien für die Gebiete "Christoph-Schnyder-Strasse" und Bahnhof.	Wird zur Kenntnis genommen	
46	– Die heute gültige Ortsplanung wird als nicht mehr leicht verständliches Werk wahrgenommen. Die generelle Absicht, mit der Revision eine zukunftsgerichtete Basis zu geben und dabei auch anwenderfreundlicher zu werden, wird begrüsst. – Mit der aktuellen Ortsplanungsrevision basierend auf den Veränderungen auf übergeordneter gesetzgeberischer Ebene nimmt Sursee eine Pionierrolle im Kanton Luzern ein. Ein positives Mittragen Seitens den Kantons wird erhofft. – Die Wahl eines externen Planungsbüros hat die Chance einer unvoreingenommenen und unabhängigen Betrachtungsweise auf den Auftrag ermöglicht und gute Diskussionspunkte ermöglicht. – Die formulierten Aussagen zum Thema „Entwicklungsabsichten Landschaft“ werden begrüsst. Aufgrund der angestrebten inneren Verdichtung erachten wir es als sehr wichtig, dass als Kompensation zur dichteren Bauweise der Strassenraum, sowie die öffentlichen Plätze und Anlagen eine städtebauliche	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	Qualität und Gewichtung erhalten.		
67	Der Gesamteindruck zur revidierten Ortsplanung wird sehr positiv bewertet. Besonders die Entwicklungsgebiete sind sorgfältig bearbeitet und werden der Stadt den nötigen Entwicklungsspielraum verschaffen.	Wird zur Kenntnis genommen	
21	<ul style="list-style-type: none"> – Das erstrebte Bevölkerungswachstum von mindestens 20% wird kritisch beurteilt und stösst bei der Bevölkerung auf Unverständnis. Der Stadtrat muss den Prozess aktiv begleiten (z.B. Bereitstellung von Infrastruktur, Lösen des Verkehrsproblems, Beachtung einer sozial-verträglichen Entwicklung und guter Bevölkerungsdurchmischung). – Die Verdichtung wird unterstützt, ebenso das angestrebte Wachstum innerhalb von bestehenden Wohnzonen. Die Behörden sollten diesen Prozess aktiv mitgestalten. – Auf den Erhalt und die Schaffung von öffentlichen Grünflächen soll geachtet werden. 	Die Weichen zum zukünftigen Wachstum wurden bereits im Rahmen des REK gestellt. Es gilt zu unterscheiden zwischen dem „theoretisch möglichen“ und dem tatsächlich zu erwartenden Wachstum: Nicht alle theoretischen Verdichtungspotenziale werden in den nächsten 10 - 15 Jahren ausgeschöpft. Viele Potenziale lassen sich beispielsweise erst mit Ersatzneubauten aktivieren; die Mehrzahl der Gebäude wird erst in einigen Jahrzehnten ersetzt sein. Die Annahmen zu den Realisierungswahrscheinlichkeiten werden im Planungsbericht ausführlicher erläutert.	Planungsbericht: Erläuterungen zum Wachstum werden ergänzt. REK: Ergänzung zur Weiterentwicklung der öffentlichen Räume.
37	Das Bevölkerungswachstum ist umstritten. Die Zunahme hat Folgen für die Infrastruktur, die dadurch den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss.		
60	<ul style="list-style-type: none"> – Wachstum: Das massive Wachstum wie bereits im REK erarbeitet wird kritisiert. Ein solch enormes Wachstum birgt grosse Gefahren (nötige Infrastruktur, sozialer Zusammenhalt der Bevölkerung). Dieses grosse Wachstum widerspricht dem kantonalen Richtplan, in welchem der Stadt ein jährliches Wachstum von 0.72 Prozent zugestanden wird. – Schulraum / Infrastruktur: Mit einem massiven Bevölkerungswachstum nimmt auch der Druck auf die Infrastrukturen zu (z.B. Turnhallen). Welche Kosten entstehen dadurch? – Boden- / Mietpreise: Eine innere Verdichtung hat unweigerlich eine Steigerung der Bodenpreise zur Folge. Welche Auswirkungen hat diese innere Verdichtung auf die Bodenpreise und welche Folgen haben Mieterinnen und Mieter zu erwarten? Dies muss in der revidierten Ortsplanung beantwortet werden. – Qualitatives Wachstum: Verdichtetes Bauen wird grundsätzlich unterstützt, doch braucht es dafür auch geeignete Grünräume (wie z.B. Parkanlagen), um die Lebensqualität zu erhalten. Diese fehlen aber in der revidierten Ortsplanung. 	<p>Der Stadtrat respektive die eingesetzten Kommissionen begleiten die Planung aktiv. So werden städtebauliche Konzepte entwickelt und mit den Nachbargemeinden die Verkehrsplanung erarbeitet.</p> <p>Die Grundlage für eine (soziale) Durchmischung wurde mit dem Zonenplan und den BZR-Bestimmungen geschaffen.</p> <p>Bei höheren Ausnutzungsmöglichkeiten steigt in der Regel der Bodenpreis. Gleichzeitig steigt aber auch die realisierbare Nutzfläche und damit beispielsweise die Anzahl Wohnungen pro Grundstückfläche. Grundsätzlich gilt: Ein grösseres Flächenangebot reduziert den Preisdruck. Ausserdem werden mit dem BZR Art. 41 Massnahmen zur Förderung des preisgünstigen Wohnraums ergriffen.</p>	
63	Das angestrebte Wachstum ist sehr ambitiös. Weniger ist manchmal mehr! Es wird eine mass- und qualitätsvolle Entwicklung angestrebt		
45		Grünflächen: Es werden keine Grünzonen ohne	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Das Ausmass der Änderungen in der Zonenplanrevision ist dermassen massiv, dass das Tempo der Ortsplanungsrevision zwingend gedrosselt werden muss.</p>	<p>mindestens flächengleichen Ersatz zu Bauzonen, bisherige öffentliche Freiräume bleiben erhalten. Die Verdichtung ermöglicht auch das Schaffen zusätzlichen Wohnraums, ohne landwirtschaftliche Flächen einzuzonen zu müssen. Der Stadtrat legt hohen Wert auf die Aussenraumgestaltung bei Überbauungen und die öffentlichen Grün- und Freiräume und hält den Grundsatz zur Sicherung und Weiterentwicklung der Grün- und Freiräume in einer REK-Ergänzung fest.</p> <p>Die Auswirkungen auf die Infrastruktur wurden im Rahmen der OP-Revision ebenfalls untersucht. So wurden bei der Schulraumplanung, beim MIV-Konzept sowie bei der Velonetzplanung die Auswirkungen der OP-Revision berücksichtigt.</p>	
<p>23, 63, 32</p>	<p>Die Ortsplanungsrevision mit der Siedlungsentwicklung nach innen wird begrüsst. Damit kann vorhandener Boden besser genutzt und wertvolles Kulturland geschützt werden.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
<p>31</p>	<p>Antrag: Zweifamilienhäuser als kleinste zulässige Baueinheit Begründung: Von der AZ zur ÜZ ist eine gesetzliche Vorgabe. Die vorgeschlagene Verdichtung mit Augenmass ist für alle Zonen gleich anzuwenden. Vorschlag: Die kleinste zulässige Baueinheit ist ein Zweifamilienhaus. Der Schutz der privilegierten Wohnzonen durch geringfügige Anpassung der ÜZ ist eine Bevorzugung. Hier lohnt sich ebenfalls der Einbezug des ökologischen Fussabdrucks, dies könnte auch ein griffiges Steuerinstrument sein, insbesondere im Hinblick auf ein Öko-Stadt-Label.</p>	<p>Die Verdichtung erfolgt mit Augenmass am ortsbaulich richtigen Ort. Einfamilienhäuser bleiben in den geeigneten Quartieren nach wie vor zulässig. EFH-Quartiere sind oft schlechter ÖV-erschlossen sowie etwas peripherer gelegen und deshalb für Verdichtung auch weniger geeignet.</p>	
<p>31</p>	<p>Grundsätzlich positiv werden folgende Punkte genannt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – etwas ausprobieren, innovativ, anders sein – das Streben nach Einfachheit und Siedlungsverdichtung – Konzentration auf die überbauten Zonen (keine Neueinzonung) – die öffentliche Mitwirkungsmöglichkeit (Transparenz) <p>Unglücklich:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Fokus auf Vorteile ÜZ und das Thema Lärm Altstadt – Ist Mitwirkung / Kritik tatsächlich erwünscht? – Versteifung auf Details statt grundsätzliche Vision / Ziele aus Kommission – Veränderung von AZ auf ÜZ ist reine Formsache. Was betrifft die Gesell 	<p>Die Vision ist im REK erläutert. Die Nutzungsplanung konzentriert sich in einem zweiten Schritt primär auf die rechtlich-technische Umsetzung. Dabei nimmt Sursee bei der Anwendung des neuen PBG eine Vorreiterrolle ein. Nebst den im Planungsbericht ausführlich erläuterten Inhalten (u.a. der gemischten Nutzung) werden diverse andere Anpassungen vorgenommen, die ebenfalls von Bedeutung sind.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>schaft (Mensch)?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Viele Revisionsvorschläge zeugen von Copy-Paste, Investorenfreundlichkeit und Mainstream. Sursee hätte das Potenzial für Neues und innovatives. (Stadt)-Marketing lebt vom anders als die Anderen. – Die drei vorgeschlagene Punkte in der Broschüre greifen zu kurz. Raumentwicklung dreht sich ganzheitlich um die Themen Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft im Zusammenhang mit dem haushälterischen Umgang und dem Schutz von natürlichen Ressourcen. – Gemischte Nutzung fördern Arbeiten-Wohnen sowie dichtere Nutzung von bestehendem Siedlungsraum generell (→ insbesondere Zone W1 resp. WA mehr verdichten). Gewachsene Zonengrenzen sollten überdenkt und Vernetzung angestrebt werden. Alternative Quartierformen sollten miteinbezogen werden (Quartier mit vielfältiger Nutzung und sorgsam bewirtschaftetem Aussen-/Grünraum). Das Trennen von Quartieren ist eine Idee der Industrialisierung – und diese ist vorbei. Ein lebendiges Quartier braucht die Nutzungskombination aus Arbeit, Wohnen und Erholung. Da besteht ein neues Potenzial in der Siedlungsentwicklung. 		
37	<p>Eine qualitätsvolle Umnutzung und Verdichtung wird unterstützt. Das Definieren von Entwicklungsgebieten ist sinnvoll. Gestaltungs- und Bebauungsplänen soll die Verdichtung begleiten.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
73	<p>Eine liberale Haltung gegenüber Investoren und Bauherren wird gewünscht, damit diese ihr Vorhaben mit einer gewissen Rendite realisieren können. Dies bedeutet flexiblere Haltung von Wohnen und Arbeiten.</p>	<p>Die Haltung des Stadtrats ist liberal, indem er die Anliegen der Investoren und Bauherren prüft und bei Eignung gewillt ist, diese umzusetzen. Mit dem Schaffen diverser zusätzlicher Mischzonen wird gerade die Haltung gegenüber gemischten Nutzungen Wohnen-Arbeiten deutlich flexibilisiert.</p>	

4 Änderungen im Zonenplan nach Gebieten

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Allgemeine Anliegen zum Zonenplan			
63	Neue Zonensystematik (Abb. 6, S. 22): Zone L bzw. W-A fehlen [Planungsbericht]	Wird korrigiert.	Planungsbericht: Legende wird korrigiert.
21	Die Vereinfachung des Zonenplans ist sinnvoll, die Systematik nachvollziehbar	Wird zur Kenntnis genommen.	
60	Antrag: Gemeindeeigene Grundstücke in der Öffentlichen Zone belassen Begründung: Gemeindeeigene Grundstücke erhöhen den Spielraum für zukünftige Generationen und können bei einem allfälligen Bauvorhaben der Stadt Dritten als Realersatz angeboten werden.	Areale, die langfristig von Gemeinde genutzt werden könnten, werden in der ÖZ belassen. Für nicht benötigte Areale ist dies nicht zweckmässig. Wenn immer möglich werden Grundstücke von der Stadt nicht verkauft, sondern im Baurecht abgegeben.	
31	Sonderzonen sollten abgeschafft werden, da diese oftmals auf Willkür basiert sind und den Bewilligungsprozess erschweren. Keine Sonderzonen führen zu einer Vereinfachung.	Sonderzonen können für spezielle Situationen sinnvoll sein, werden aber nur punktuell eingesetzt.	
Gebiet Kotten			
52	Grundstücke: Nr. 622, 1673, 1674, 1675, 1702 Antrag: Aufhebung des heute geltenden Gestaltungsplanes „Strassmatte Amrein“ Begründung: Auf den Parzellen 1673, 1674 und 1675 ist ein Nachverdichtungspotenzial vorhanden. Der Gestaltungsplan behindert eine Nachverdichtung. Anmerkung: Zudem führt die Umzonung der Erschliessungsstrasse in eine Verkehrszone zu einem Verlust von rund 850 m ² anrechenbarer Fläche. Wie werden solche Ausfälle kompensiert und muss diese Umzonung vollzogen werden?	Das Gebiet wurde der Wohnzone D zugeteilt, womit Bauten bis 19.0 m Gesamthöhe ermöglicht werden. Gemäss § 74 Abs. 1 PBG ist es Sache der Grundeigentümer, Gestaltungsplan aufzustellen, zu ändern und aufzuheben. Lediglich bei Uneinigkeit der beteiligten Grundeigentümer kann die Gemeinde auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufheben. Nach aktuellem kantonalem Recht sind Erschliessungsstrassen der Verkehrszone zuzuweisen und sind als Grundstückfläche nicht anrechenbar.	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Gebiet Industrie Nord			
20	<p>Grundstück: Nr. 1487 (Hammermatte) Antrag: Arbeitszone anstelle Grünzone Begründung: Eine Umzonung kommt einer Auszonung gleich und würde für den Kanton bedeuten, dass dieses Gebiet nicht mehr nutzbar ist für kantonale Aufgaben. Daher wird beantragt, die Parzelle in der Arbeitszone zu belassen.</p>	<p>Die Parzellen werden in der Grünzone belassen. Die Flächen westlich der Sure (Hammermatte) sind ökologisch wertvoll. Deshalb sind hier Arbeits- und Freizeitnutzungen nicht gestattet. Die Flächen in der Grünzone im Bereich Venedig sollen extensiv genutzt werden können („extensive Sport- und Freizeitnutzung, Freizeitanlagen, Freihaltung des Gewässerraums“), die besonders wertvollen Arealteile werden zum ökologischen Schutz der Naturschutzzone zugeteilt. Eine angemessene landwirtschaftliche Nutzung ist auch in der Naturschutzzone gewährleistet.</p>	<p>Zonenzwecke werden im BZR-Anhang präzisiert.</p>
23, 10	<p>Grundstück: Teilgebiet 1 Antrag: Umzonung des Gebiets in eine Naturschutzzone Begründung: In der Industriezone Nord wird angeregt, auch das Teilgebiet 1 statt in eine Grünzone in die Naturschutzzone umzuzonen (da Siedlungs-Biodiversitätsfläche sehr wertvoll).</p>		
28	<p>Grundstück: Nr. 635 (Venedig) Antrag: Zone für Sport und Freizeitanlagen (Anpassung BZR) Begründung: Angliederung des Grundstücks Nr. 635 der „Zone für Sport- und Freizeitanlagen“. Eine Anpassung des Anhangs 3 im BZR könnte um den Buchstaben „Ca“ erweitert werden (Ortsbezeichnung „Venedig“, Nutzung: „Hundesportareal, Infrastruktur, Clubhaus mit Clubwirtschaft, Parkplätze“). Die jahrelang unveränderte Tätigkeit, die gebundene Nutzung für den Hundesport allgemein sowie die Öffentlichkeitsarbeit für Hundehalter der Stadt Sursee macht es zweckmässig, diese Einteilung so vorzunehmen. Die Kynologische Gesellschaft Surental und der Reitverein Region Sursee als Nachbarvereine teilen diese Ansicht. Die Korporation Sursee als Grundeigentümerin stützt die Absichten ebenso vollumfänglich.</p>		
55	<p>Grundstück: Nr. 635 Antrag: Einzonung der Parzelle in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen anstelle in die Grünzone, Nutzung der Hammermatte Begründung: Die Einteilung in die Grünzone würde die Nutzung der Parzelle massiv einschränken. Der Erhalt und Betrieb der darauf befindenden Anlagen sind dadurch gefährdet. Daher soll im Anhang 3 eine Ziffer Bg im mit Ortsbezeichnung Venedig erstellt werden. Nutzung: „Das Gebiet Venedig, Reithalle, Aussenreitplatz (Sandplatz), Parkplätze, Zufahrtsstrasse soll in die Sport- und Freizeitanlagenzone eingezont werden“. Daneben darf die Zufahrtsstrasse nicht ausgeschieden werden, da diese zusätzlich der Feuerwehr als Wasserzubringer für die Autobahn dient. Des Weiteren soll die Grünzone „Hammermatte“ dreimal pro Jahr als Sattelplatz benutzt werden dürfen (optimaler Sattelplatz, der Sicherheit für den Reiter und das Pferd darstellt).</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
40	<p>Grundstück: Nr. 1480 Antrag: Zuweisung der Parzelle in die Zone für Sport und Freizeitanlagen Begründung: Um den Erhalt des Vereines zu schützen, soll die Umzonung in die Zone für Sport und Freizeitanlagen erfolgen. Die Grundstücke aller in diesem Gebiet ansässigen Vereine sollen in die gleiche Zone eingeteilt werden.</p>		
33	<p>Grundstücke: Nr. 1602, 1480 Antrag: Verzicht auf eine Naturschutzzone im Gebiet Venedig Begründung: Die bestehenden Teichanlagen sowie die geplante ökologische Aufwertung und Ausweitung können sich auch künftig prächtig weiterentwickeln, ohne dass dazu das Gelände mit erhöhten gesetzlichen Auflagen gesichert werden müsste. Das verbleibende Wiesland soll in angemessener Weise landwirtschaftlich genutzt werden können. Auch von anderer Seite wurden bereits kritische Äusserungen zu dieser Einzonung vernommen.</p>	<p>An der Naturschutzzone wird festgehalten. Das Gebiet ist im Inventar der Objekte von lokaler Bedeutung (Lebensraum von national und regional gefährdeten Tierarten, Standort von 170 verschiedenen Pflanzenarten) enthalten und soll aus diesem Grund angemessen geschützt werden. Eine landwirtschaftliche Nutzung ist gemäss BZR Art. 21 (Naturschutzzone) unter Auflagen möglich.</p>	
28, 40	<p>Grundstück: Nr. 635 (Venedig), 1480 Antrag: Zuweisung der Strasse zur Verkehrszone Begründung: Die bestehende Strasse „Im Venedig“ ab Chommlibachstrasse bis zur Sure ist weiterhin als Strasse zu führen und im Situationsplan und im BZR als Verkehrsfläche auszuweisen. Die Strasse verbindet mehrere Parzellen (Kynologische Gesellschaft Surental, Schäferhund Club Sursee, Reitverein Region Sursee). Daneben wird die Strasse als Notfallzufahrt für Rettungsfahrzeuge und durch die Feuerwehr Region Sursee genutzt (Wasserbezug ab Sure für eine Notfallzufahrt für die Autobahn A2). Die Strasse ist unbedingt zu erhalten, da sie gleichzeitig der Feuerwehrzubringer zur Autobahn ist. Zu diesem Zweck soll der Anhang 3 ergänzt werden (z.B. Nr. C, Strasse, Parkplätze, Vereinslokal mit Restaurationsbetrieb, Geräteschuppen, eingezäuntes Übungsgelände mit Trainingsgeräten).</p>	<p>Die bestehende Strasse „Im Venedig“ wird als Verkehrszone ausgeschieden, da sie der Erschliessung mehrerer Parzellen dient.</p>	<p>Zonenplan: Strasse der Verkehrszone zuteilen.</p>
10	<p>Beidseits der Autobahn soll ein verschieden schmaler, durchgehender Streifen in die Grünzone XXIV eingeteilt werden, damit Tiere möglichst gefahrenlos die Autobahn kreuzen können.</p>	<p>Die Trennwirkung Autobahn ist bereits sehr gross. Kreuzungsmöglichkeiten bestehen im Bereich der Sure, wo beidseits der Autobahn Grünzonen ausgeschieden sind. Eine weitere Ausdehnung wird als nicht sinnvoll erachtet.</p>	
32	<p>Grundstücke: Gebiet Hammermatte Antrag: Verbleib in der Verkehrszone Begründung: Im Rahmen des Ausbaus des öffentlichen Verkehrs wurde auch der Ausbau der Sursee-Triengen Bahn diskutiert. Die Hammermatte soll</p>	<p>Beim Zweck/Nutzung der Grünzone V „Hammermatte“ ist „Gleisanlagen“ aufgeführt. Dies wird als ausreichend erachtet, da die Wahrscheinlichkeit für die Realisierung von weiteren Gleisanlagen in</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	für einen möglichen Rangierbereich als Option offen gelassen werden.	den nächsten 15-20 Jahren als gering erachtet wird.	
10	Die Grünzone X – Chommlibach soll eine Bewirtschaftungsbeschränkung erhalten. Es soll nur noch extensive landwirtschaftliche Nutzung möglich sein und der Gewässerraum freigehalten werden. Das Wort „Gleisanlagen“ ist zu streichen, da diese Nutzung in einer anderen Zonenfarbe auf dem Plan eingezeichnet ist.	Das Argument der Gleisanlage ist richtig. BZR-Eintrag wird gestrichen. Innerhalb des Gewässerraums ist eine extensive Bewirtschaftung durch das übergeordnete Recht vorgegeben. Ausserhalb des Gewässerraums soll an den Bewirtschaftungsmöglichkeiten nichts geändert werden.	BZR, Grünzone X: „Gleisanlagen“ werden gestrichen.
33	Grundstücke: 1601 (Grünzone XI) Antrag: Ergänzung der Grünzonenbestimmung: Die heutige Bestimmung ist wie folgt zu ergänzen: Chommlibach, Landwirtschaftliche Nutzung, Retention, Parkplätze und <u>Lagerplatz Forstbetrieb</u> . Begründung: Das Gebiet eignet sich hervorragend für eine erweiterte Schnitzellagerung.	Die temporäre Nutzung als Lagerplatz soll möglich sein.	BZR, Grünzone XI: „temporärer Lagerplatz Forstbetrieb (ohne feste Betriebseinrichtung)“ wird ergänzt.
10	Der Surezugang Vierherrenplatz ist in der Grünzone XII zu behalten. Eine Nutzung als Park oder hartverbaute Ufer sind nicht vorgesehen. Vielmehr sollte der Gewässerraum um 2 – 4 Meter verbreitert werden.	Aufgrund der dichten Nutzung in diesem Gebiet ist eine Verbreiterung des Gewässerraums nicht sinnvoll.	
33	Grundstücke: Nr. 1995 (Grünzone XXII) Antrag: Anpassung des BZR betreffend Erschliessung des Industriegeleises Begründung: Der Zonenplan muss so ausformuliert sein, dass der Zugang von der angrenzenden Arbeitszone Hammermatte zum STB-Bahngeleise mittels Zugangsweg, -strasse ermöglicht werden kann.	Das Anliegen ist berechtigt. Die Bestimmungen zur Grünzone beinhalten bereits entsprechende Formulierungen, diese werden jedoch präzisiert. Bis zum Vorliegen eines Bebauungskonzepts ist die genaue Lage der Erschliessung noch offen. Später ist die Zuteilung in eine Verkehrszone zu prüfen.	BZR, Grünzone XXII: „Erschliessung Gleisanlagen (keine weiteren Strassen und Wege)“ wird ergänzt.
65	Grundstück: Nr. 1867 Antrag: Anhebung der max. Gebäudehöhe in Mischzone C-20% auf 23 Meter Begründung: Die heutige Situation lässt auf dem Grundstück ein 20 m hohes Gebäude zu, auf dem ein zusätzliches Attikageschoss erstellt werden darf. Dies führt zu einer aktuellen Gesamthöhe von 23 m. Mit einer Umzonung in die neue Mischzone C-20% wäre aber aufgrund § 139 Abs. 1 PBG nur noch eine Gesamthöhe von 20 m erlaubt, was einem Verzicht eines Attikageschosses gleich kommt. Diese Redimensionierung widerspricht dem Gebot des haushälterischen Umgangs mit dem Boden. Trotz der Nähe zur Autobahn können standortgebundene Wohnungen entstehen (für den Hauswart oder den Firmeninhaber).	Das Anliegen ist berechtigt. Die Mischzone C-20% wird in eine Mischzone D mit Gesamthöhe 23 m umgeteilt.	BZR: Mischzone C-20% wird durch Mischzone D ersetzt. Gesamthöhe neu: 23 m.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Münchrüti–Chlifeld			
5	<p>Grundstück: Nr. 1190, 1292 Antrag: Positive Rückmeldung zur Einteilung Begründung: Die Einteilung des Grundstücks 1190 in die Mischzone C und des Grundstücks 1292 in die Spezielle Mischzone wird begrüsst, da sich die Gebiete in der Nähe des Bahnhofs und der Innenstadt befinden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.	
13	<p>Grundstück: Gebiet Chlifeld Antrag: Umzonung Gebiet 11 in Wohnzone A Begründung: Die Art und Weise, wie die Überführung der AZ in die ÜZ angegangen wird, wird als wenig feinfühlig gewertet. Eine generelle Umzonung von gesamten Wohnzonen wird kritisiert. Es bedarf einer auf den Ort abgestimmte Konzeption und nicht eine generelle Umzonung. Das Chlifeld mit seiner kleinflächigen Parzellenstruktur sollte nicht durch willkürliche Baubestimmungen aufgemischt werden bzw. die gute Wohnqualität aufs Spiel gesetzt werden. Es wird beantragt, das Gebiet 11 der Wohnzone A zuzuweisen, wobei die traufseitige Fassadenhöhe 9.0 m betragen kann, wodurch dann auch 3 Vollgeschosse möglich sind. Für eine weitere Verdichtung könnte allenfalls die ÜZ noch etwas angehoben werden. Areale mit einer Mindestgrösse von z.B. 3'000 m² könnten mithilfe eines Gestaltungsplanes darüber hinaus verdichtet werden.</p>	Jede Umzonung wurde abgestimmt auf die Quartierstruktur vorgenommen (vgl. Erläuterungen im Planungsbericht). Das Chlifeld wurde bewusst der W-C zugeteilt, um Nachverdichtungen zu ermöglichen.	
21, 37	Ein Gesamtkonzept Raum Münchrüti/Chlifeld wird begrüsst und ist entscheidend für die Gewährleistung guter Wohnqualität.	Wird zur Kenntnis genommen.	
25	<p>Grundstück: Nr. 937 [Ecke Zeughaus-/Münchrütistrasse] Antrag: Wohnzone B statt Mischzone A inkl. Nutzungseinschränkung Begründung: – Eine Umzonung hat eine Abwertung des Grundstückes zur Folge, da die Parzelle nicht mehr so genutzt werden kann wie bis anhin (aufgrund der Beschränkung der Nutzung des Erdgeschosses). Eine solche Abwertung wird als Diktatur aufgenommen. Dazu ist es das einzige Grundstück im Quartier, das in der Ausnutzung eingeschränkt wird, weil das Erdgeschoss nicht als Wohnraum genutzt werden kann. – Die Strassen, Trottoirs, Plätze, Bushaltestellen, Bäume und dergleichen sind so zu planen, dass sie das Grundstück nicht tangieren.</p>	<p>Die Umzonung führt zu einer Aufwertung, da in der M-A deutlich mehr Geschossfläche realisiert werden kann. Für die Quartierentwicklung wird die Parzelle aufgrund ihrer zentralen Lage als sehr wichtig angesehen, daher wird an einer Umzonung festgehalten. Es bleibt dem Eigentümer jedoch frei, ob er das Areal umnutzt oder wie bisher nutzt. Die Bedenken zur Beeinträchtigung des Grundstücks müssen bei der Erarbeitung des späteren Verkehrsprojekts vorgebracht werden. Dieses ist nicht Gegenstand des laufenden Ortsplanungsverfahrens.</p>	
32	<p>Grundstücke: Zeughaus-Areal Antrag: Verbleib in der Öffentlichen Zone</p>	Von der Zuteilung zu einer öffentlichen Zone wurde abgesehen, da eine solche die zukünftigen	BZR, Anhang 5: Vorgaben zur Nutzungsart für Gebiet D (Zeughaus-

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Erlaubt mehr Spielraum für eine zukünftige Gestaltung – Die aufgezeigten Entwicklungsgebiete Münchrüti/Chlifeld West und Christoph-Schnyderstrasse werden unterstützt. Da die Firma Fenaco am Standort südöstlich des Bahnhofs (Merkurstrasse-Pilatusrain) festhält, ist es sinnvoll, Richtung Industriequartier hin zu entwickeln. – Auf eine gute Kommunikation mit der Korporation Sursee als grössten Eigentümer von Landreserve ist zu achten. – Die Revision schafft ein Ungleichgewicht von Wohnen und Arbeiten. Die Region Sursee soll auch als Arbeitsplatz attraktiv bleiben. 	<p>Nutzungsmöglichkeiten stark einschränkt. Derzeit ist der Bedarf nach einer derart grossen öffentlichen Zone (abgesehen von der militärischen Nutzung) wie auch für einen derart grossen Park nicht gegeben.</p> <p>Mit der vorgeschlagenen Zone besteht am meisten Spielraum bezüglich der heute noch nicht klar feststehenden Nutzung und Bebauungsart des wichtigen Entwicklungsareals. Die Vorgaben für den Bebauungsplan werden präzisiert</p>	<p>Areal) werden präzisiert: „Öffentliche Nutzung / Mischnutzung“.</p>
45	<p>Grundstück: Zeughaus-Areal (813)</p> <p>Antrag: Einteilung des Zeughausareals in die öffentliche Zone oder Grünzone</p> <p>Begründung: Eine solche Einteilung würde als Reserve dienen (z.B. für Schulraum oder ähnliches). Denkbar wäre auch eine Grünzone als Park. Das Areal wurde vor hundert Jahren gratis an den Bund verkauft zwecks Erstellung eines Zeughauses. Mit der Aufgabe dieses Zweckes darf Sursee auch auf eine günstige Rückführung hinarbeiten.</p>	<p>Bis zu einer allfälligen Umnutzung kann das Grundstück militärisch genutzt werden. Der zu Grunde liegende Zonentyp spielt dabei gemäss übergeordnetem Recht keine Rolle.</p>	
50	<p>Grundstück: Nr. 813</p> <p>Antrag: Verzicht auf Umzonung</p> <p>Begründung: Das Grundstück befindet sich im Immobilienportfolio des VBS und gehört dort zum Kernbestand. Diese Gebiete werden mittelfristig (mindestens 10 – 15 Jahre) für die Abdeckung von Immobilienbedürfnissen des VBS benötigt. Die Gebäude gehören zum Bauinventar des Kantons Luzern und befinden sich auch im Hochbauten Inventar Militär des VBS. Im Gegensatz zu privaten Eigentümer sind über die bundeseigenen hinausgehenden denkmalpflegerisch verfügten Einschränkungen der militärischen Nutzung für den Bund nicht verbindlich. Da das Areal für eine zivile Entwicklung vorerst nicht zur Verfügung steht, stellt sich die Frage, ob eine Einzonung zum heutigen Zeitpunkt sinnvoll ist.</p> <p>Weitere Anmerkung: Das Sickerbecken auf dem Areal wurde in den Gewässerraum miteinbezogen. Dabei handelt sich aber nicht um ein eigentliches Gewässer, sondern um ein Sammelbecken für die Versickerung des Dachwassers.</p>	<p>Der Gewässerraum auf Grundstück Nr. 813 wird durch die benachbarte Sure definiert und nicht vom Sammelbecken für die Versickerung des Dachwassers.</p>	
33	<p>Grundstücke: Nr. 583</p> <p>Antrag: Verzicht auf Einzonung in Mischzone C</p> <p>Begründung: Solange keine verbindlichen, schriftlichen Zusagen der beiden gegenüberliegenden Grundstückbesitzer (Armasuisse und FF Frischfleisch AG) für eine Umstrukturierung ihrer Areale in ein gemischt genutztes Gebiet</p>	<p>Trotz teilweise fehlender Motivation für eine Umstrukturierung ist der Fortbestand der Arbeitszone keine Alternative. Zusammen mit der angrenzenden Parzelle 1371 weist das Areal an der Zeug-</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>vorliegt, ist die Zonenzuteilung abzulehnen. Um eine solch grossflächige Umstrukturierung durchzuführen – die teilweise auf wenig Gegenliebe stösst – muss ein wertschätzender Dialog mit den Grundeigentümern geführt werden. Eine solche Umstrukturierung macht nur Sinn, wenn sie auf einem relativ grossflächigen Gebiet stattfinden kann.</p>	<p>hausstrasse eine stattliche Grösse auf. An Strategie gemäss REK wird festgehalten.</p>	
56	<p>Grundstück: Nr. 1708 Antrag: Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen, dass Projektidee planerisch weiterentwickelt und realisiert werden kann. Begründung: Der Stadtrat wird angehalten, mit der Ortsplanrevision die rechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, dass die Projektidee (Planbeilage) planerisch weiterentwickelt und realisiert werden kann. Das Projekt wird gerne auch persönlich näher erläutert.</p>	<p>Die Projektidee fand in der Stadtbaukommission grossen Anklang. Die rechtlichen Voraussetzungen sind mit dem Erlass des späteren Bebauungsplans (B1 Buchenstrasse) zu schaffen. Mit den Zonenvorschriften sind die Weichen richtig gestellt (Hochhäuser / Höhere Häuser möglich).</p>	
62	<p>Grundstücke: Bereich Münchrüti/Chlifeld, aber auch Bahnhof Antrag: Verzicht auf Umzonung in Mischzone Begründung: Die neue Umzonung beinahe aller Parzellen der fenaco wird als Frontalangriff auf einen der grössten Arbeit- und Auftraggeber in der Region betrachtet. Trotz Zusicherung Seitens des Stadtrats wurden die Eingaben der fenaco nicht berücksichtigt. Eine solche Einteilung in Mischzone wird aus folgenden Gründen abgelehnt: – Das in der ersten Phase der Ortsplanungsrevision entstandene REK hielt fest, dass für die überwiegende Zahl der Areale der fenaco eine Arbeitszone gelten soll. Eine vorgeschlagene Umzonung widerspricht daher dem REK fundamental. Zudem wurde Seitens der Stadt über die grundlegende Änderung nicht informiert. – Eine Mischzone ist mit der Nutzung der Areale durch die fenaco nicht vereinbar. Bei einer Umzonung in die Mischzone würde die Betriebe der fenaco auf einen Schlag zonenwidrig. Dies würde wiederum den Bestand dieser Betriebe erheblich gefährden und die Weiterentwicklung verunmöglichen. Eine solche Einschränkung wäre dermassen massiv, dass ihr wirtschaftliches Fortkommen am Standort Sursee infrage gestellt wäre. – Eine Einteilung in die Mischzone würde für die fenaco eine unzumutbare Planungsunsicherheit mit sich bringen. – Die Zuweisung in die Mischzone würde zu dem eine Veränderung in der Einstufung der Lärmemissionen (neu in Stufe III statt IV). Es müssten neue Grenzwerte eingehalten werden, die nur mit hohen Investitionen umgesetzt werden könnten (entweder an der Quelle der Emissionen oder an den Orten des Einwirkens). Dies wäre für die Firma nur eine Option, wenn die Stadt finanziell dafür aufkommen würde.</p>	<p>Münchrüti: Das Gebiet Münchrüti ist aus ortsplannerischer / städtebaulicher Sicht für eine dichte Mischnutzung bestens geeignet. Eine entsprechende Entwicklung wurde im REK Sursee bereits angedacht. Grössere Arealteile im Gebiet Münchrüti wird die Fenaco mindestens mittelfristig wie bisher weiternutzen, weshalb diese in einer Arbeitszone belassen werden. Die mittelfristig nicht mehr benötigten Parzellen sollen einer Mischzone zugeteilt werden. Bahnhof: Es wird auf den Antrag eingetreten, die Areale zur Sicherung der industriellen Nutzung weiterhin in einer Arbeitszone zu belassen. Die Empfindlichkeitsstufe (ES) III galt für die betroffenen Areale bereits bisher. Zum Schutz der Nachbarschaft vor unerwünschten Immissionen wird eine „Spezielle Arbeitszone Merkurstrasse“ geschaffen, in der die ES III weiterhin gilt und nur mässig störende Anlagen zulässig sind. Angesichts der zentralen Lage sollen die Baumasse sowie die Erschliessung und Parkierung im Einzelfall festgelegt werden.</p>	<p>Münchrüti: REK und Zonenplan: Parz. 1190, 1239 und 1353 der Mischzone zuweisen; Parz. 849, 1220, 1285, 1332, 1353 und 1354 in der Arbeitszone belassen. Bahnhof: REK: als geeignete Areale für die mittel- bis langfristige Umnutzung kennzeichnen. Zonenplan: Der „Speziellen Arbeitszone Merkurstrasse“ zuweisen.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Umzonung des Gebiets in die Mischzone würde zu vielen Konflikten führen. Als rechtliche Grundlage schreibt das RPG vor, dass Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden sollten. Es würde zu einer Vermischung von Wohnen und Industrie kommen, was den Grundsätzen des RPG widerspräche, zahlreiche Konflikte schüren und den weiteren Betrieb der fenaco verunmöglichen würde. – Das kantonale PBG verpflichtet die Gemeinden die Anliegen der Landwirtschaft und des Gewerbe sowie die Interessen an der Erhaltung, Erneuerung und Erweiterung bestehender Betriebe zu berücksichtigen. Eine Umzonung wäre ein krasser Verstoss gegen diese kantonalen Vorgaben. – Gemäss PBG (Art. 35, Abs. 6) dürfen Zonen nur dort überlagert werden, wo sich die Nutzungen nicht widersprechen. Ein solcher Widerspruch liegt im Falle der fenaco aber klar vor. – Die Dienststelle Umwelt und Energie, Fachbereich Lärm, teilt die Bedenken der fenaco. Deshalb empfiehlt diese Institution den Gemeinden zwingend den Kontakt mit den Betroffenen zu suchen (dies ist leider jedoch nicht der Fall gewesen). Die Fachstelle empfiehlt bei einer solchen Umzonung stets dagegen Einspruch zu erheben – Die fenaco ist sich bewusst, dass sich die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse im Zusammenhang. Stossend ist hingegen, dass diese Verdichtung 100 % (!) aller fenaco-Liegenschaften betrifft und damit massgeblich auf Kosten der fenaco erreicht werden soll. – Die viel zitierte Bestandesgarantie liefert keinen ausreichenden Schutz. Zwar dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Sobald es aber um einen Umbau, eine Nutzungsänderung oder eine Erweiterung geht, müssen zusätzliche Voraussetzungen erfüllt sein, die in der Praxis erfahrungsgemäss äusserst streng beurteilt werden. Dies ist eine Ausgangslage, die für die fenaco-Betriebe nicht hinnehmbar sind. – Es wird Verständnis dafür aufgebracht, dass der Stadtrat verhindern will, dass Industriebrachen an zentralen Lagen entstehen. In konstruktiven Gesprächen wird für alle eine tragbare Lösung gefunden werden. Eine nicht abgesprochene, ausnahmslose Umzonung der Areale ist hingegen nicht hinnehmbar. Der Dialog soll nichtsdestotrotz gesucht und Gespräche geführt werden. 	<p>Die Areale eignen sich aufgrund ihrer zentralen und bahnhofnahen Lage grundsätzlich für eine dichte Mischnutzung. Sie werden daher im REK für die mittel- bis langfristige Umnutzung bezeichnet.</p>	
68	Grundstücke: Gebiet Münchrüti		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Antrag: Verzicht auf Einzonung von Mischzonen Begründung: Die Parzellen in dem Gebiet – welche der Fenaco gehören und von der Landi genützt werden – dienen als Getreidecenter, welches eine Bedeutung für die gesamte regionale Landwirtschaft hat. In den Erntemonaten sind gewisse Lärm- und Staubimmissionen nicht zu vermeiden (teilweise 24-Stundenbetrieb). Eine Einschränkung würde diesen Betrieb stark gefährden.</p>		
64	<p>Grundstücke: Areal Frischfleisch Antrag: Belassung in der heute gültigen Zone bzw. Sicherstellung der Planungssicherheit bei einer Umzonung. Begründung: – Eine Umnutzung der Parzellen in Wohnzone ist aufgrund einer Investition in 2-stelliger Millionenhöhe in den letzten Jahren ausgeschlossen. Da eine Beibehaltung bzw. Sicherung der heutigen Nutzungen angestrebt wird, fehlen in den aufliegenden Unterlagen konkretere Festsetzungen und Bestimmungen für das Areal. Dies betrifft auch entsprechende Empfindlichkeitsstufen, aber auch im Hinblick auf den Zu- und Wegfahrverkehr, nachts und frühmorgens sowie weitere Immissionen basierend auf dem heute ausgeführten Betrieb. Bei einer allfälligen Umzonung auf die heute vorgesehene Zone müssen konkrete Festsetzungen im Hinblick auf die Bestandesgarantie garantiert werden, damit der so heute bestehende Industriebetrieb weitergeführt werden kann. – Aufgrund des in der Zonenplanung vorgegebenen Planungshorizontes von 15 Jahren kann unter gewissen Prämissen, Auflagen und Erfüllung von Eckwerten, die Grundstücke allenfalls in diesem Horizont einer Wohnnutzung zugeführt werden. Die heute gehegten Absichten sind bislang zu wenig verbindlich. – Falls dem Ansinnen entsprochen werden kann, würde eine Umnutzung zu Wohnzone unterstützt werden. Dies aber nur, wenn auf den Parzellen eine Nutzung von 1.95 bis 2.00 realisierbar ist. Dies müsste im Bau- und Zonenreglement verbindlich festgehalten werden. Dazu müssten noch folgende Positionen festgehalten werden: Sicherstellung und Absicherung der heutigen Nutzung mit der Möglichkeit von Ersatzbauten und Erweiterungen, uneingeschränkt, bei Bedarf; Lösung der Immissions-Problematik bei der Umzonung; Ausdehnung des Hochhausperimeters auf alle Parzellen; Festlegung des Gewässerraumes analog jener auf dem Zeughaus-Areal; Gebäudehöhen, welche eine Überbauung mit Hochhäusern im aufgezeigten Konzept der Firma CAS mit einer Ausnützungsziffer von mind. 1.98 bis 2.00; Technisch bedingte Aufbauten (Liftschächte, Geländer etc.) dürfen diese Höhenmasse überschreiten können.</p>	<p>Die CAS-Architekten AG zeigte eine mögliche Überbauung des Areals mit einer AZ von 1.98 auf. Dies wurde von einem Ausschuss der Stadtbaukommission aus städtebaulicher Sicht als noch knapp verträglich bewertet. Mit einem qualifizierten Verfahren wurde diese Dichte noch bestätigt. Die im BZR festgelegten Nutzungsmasse und Bauweisen sind genügend konkret. Planungssicherheit kann nur ein Bebauungsplan gewährleisten. Die Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser wird an die neusten Erkenntnisse angepasst.</p>	<p>Richtlinie Hochhäuser und Höhere Häuser anpassen</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Isebahn Vorstadt			
9	<p>Grundstück: Nr. 471 – 475, 1161, 689 Antrag: Umzonung von Wohnzone C in Wohnzone D Begründung: – Die dahinterliegenden Parzellen sind bereits Wohnzone D – Vor diesen Parzellen sind der Bahnhof, sowie die verdichteten hohen Bahnhof-Hochhäuser „Leopold“ – Interessante Wohnfläche in absehbarer Zeit – Optisch logische Ergänzung der gesuchten verdichteten Bauweise</p>	<p>Im Grundsatz entspricht eine Verdichtung in Bahnhofsnahe dem REK. Eine Umzonung in die Wohnzone D wurde geprüft und aufgrund möglicher Einzellösungen wieder verworfen. Bei einer Gestaltungsplanpflicht sind mögliche Bauvorhaben gemeinsam mit den Nachbarn abzusprechen und die Quartierverträglichkeit nachzuweisen.</p>	<p>Zonenplan: Wohnzone C wird mit Gestaltungsplanpflicht ergänzt. BZR Anhang 6: Zulässige Abweichungen: + 3 m Gesamthöhe und + 3 m Fassadenhöhe.</p>
20	<p>Grundstück: Nr. 870 [Statthalteramt] Antrag: Information zum Grundstück Begründung: Das Kantonsgrundstück ist im neuen Zonenplan mit C4 bezeichnet und unterliegt der Zone mit Bebauungsplanpflicht. Nach unseren Informationen wurde für die Grundstücke C1 und C2 bereits ein Wettbewerbsverfahren gestartet. Wir werden somit in einem separaten Verfahren den Bebauungsplan C4 unabhängig zu den Grundstücken C1 bis C3 erarbeiten.</p>	<p>Infolge eines anderen Mitwirkungsantrags wurden die Grundstücke Nrn. 1087, 1165, 1166 und 870 von der Zone mit Bebauungsplanpflicht in die Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.</p>	<p>Zonenplan/BZR: Die Zone C4 wird der Kernzone B zugeteilt, mit einer Gestaltungsplanpflicht über die Parzelle 870 und die Zusicherung zur Gewährung der Abweichung zur maximalen Gesamthöhe von plus 3 Metern.</p>
29	<p>Grundstück: Nr. 663 [Rosenheim], 664 [Nachbargrundstück] Antrag: 4 Vollgeschosse, Dispensation Ersatzabgabe PW Begründung: Das Grundstück wird heute als gebührenpflichtiger Personenwagenparkplatz verwendet. Der Eigentümer hat sich entschieden, die Parzelle zu überbauen – dies gemeinsam mit der Nachbarparzelle Nr. 663. Ein entsprechendes Projekt wurde erstellt und im Anhang zur Mitwirkungseingabe beigelegt. Um dieses städtebauliche Projekt umsetzen zu können, muss mindestens 4-geschossig gebaut werden dürfen. Zudem ist sehr wichtig, dass im 1. Untergeschoss statt 3.00 ML nur 2.00 ML Baulinienabstand gegenüber der Centralstrassen-Liegenschaft, die sich im Besitze der Stadt Sursee befindet, eingehalten werden muss. Zudem ist ganz wichtig für die Parzelle Nr. 664, dass das Erschliessungssystem bewilligungsfähig ist. Falls mehr PW-Parkplätze errichtet werden müssten, als wirtschaftlich vernünftig erstellbar sind, sollten ökonomisch nicht erstellbare Parkplätze via Abgeltungsentschädigungen Dispensation erhalten.</p>	<p>Eine Überbauung des Grundstücks wird grundsätzlich begrüsst. In der Kernzone A kann eine Gesamthöhe von 17 m realisiert werden. Der Baulinienplan kann im Bewilligungsverfahren durch den Stadtrat angepasst werden.</p> <p>Gemäss neuem Parkplatzreglement Art. 7 sind im betreffenden Gebiet 50-110% der Abstellplätze gemäss Normbedarf zu realisieren. Die Erstellung von Abstellflächen ohne dazugehörige Nutzung ist nicht zulässig. Vorbehalten bleiben gestützt auf einen Gestaltungs- oder Bebauungsplan erstellte Abstellflächen für Personenwagen, die dem Parkplatzgebührenreglement vom 27. Mai 2002 unterstellt sind. Sie müssen jedoch einem ausgewiesenen Bedarf entsprechen und der Öffentlichkeit unbeschränkt zur Verfügung stehen (Art. 6 Abs. 5 Parkplatzreglement).</p>	<p>Parkplatzreglement: Art. 6 und 7</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
31	<p>Grundstück: Allgemein Isebnahvorstadt Antrag: Massvolle Verdichtung Begründung: Die Isebnahvorstadt soll durch eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität massvoll verdichtet werden. Das tönt vielversprechend und besagt wohl gar nichts. Was ist die Vision für die Bewohner und die Nutzer (Menschen)? Was bedeutet hohe städtebauliche, architektonische Qualität? Genauso geheimnisvoll ist der Ausdruck „Aufwertung des öffentlichen Strassenraumes“.</p>	<p>Die Vision eines attraktiven Zentrums Sursee ist im REK dargelegt. Dazu sollen unter anderem im Bereich des Strassenraums zur Belebung publikumsorientierte Nutzungen gefördert und neue Wohnnutzungen im Erdgeschoss untersagt werden. Eine höhere Qualität soll durch städtebauliche Leitlinien, Bebauungs-/Gestaltungspläne und vergleichbare Planungsinstrumente erreicht werden.</p>	
45	<p>Es dürfen keine „ausgestorbenen“ Gebiete nachts entstehen, da die Gefahr von Vandalismus, Gewalt und Kriminalität ohne Bewohnung massiv steigt. Dies gilt insbesondere auf das Gebiet zwischen der Altstadt und dem Bahnhof.</p>	<p>Im Zentrum soll insbesondere eine gute Durchmischung gefördert werden; es soll keine „Mononutzung“, sei es durch Wohnen oder durch Gewerbe, entstehen. Dadurch kann die Belebung zu allen Tageszeiten gefördert werden.</p>	
38	<p>Grundstücke: Nr. 448, 449, 450, 451, 733, 790, 792, 834, 835 Antrag: Umzonung der Grundstücke Nr. 448, 449, 450, 451, 733, 790, 792, 834, 835 aus der W-B in eine W-C mit Gestaltungsplan, Aufhebung der Bebauungspflicht für die Grundstücke Nr. 733, 791, 792, 835 Begründung: Die Inhaber der Gärtnerei Pflugshaupt AG stellen in Aussicht, sich mittel- bis langfristig aus dem Wohnquartier zurückzuziehen. Die daraus frei werdenden Grundstücke liefern Platz für attraktiven Wohnraum. Eine gute Quartierentwicklung ist wichtig. Im Rahmen des Gestaltungsplanes kann ein allfälliger Anteil für erschwinglichen Wohnraum geprüft werden und berücksichtigt private und zeitliche Interessen der Eigentümer.</p>	<p>Die Bebauungspflicht wird durch eine Wohnzone B als Grundnutzung ersetzt, mit einer Gestaltungsplanpflicht (zulässige Mehrhöhe + 3.0 m) belegt und nördlich bis zur Kernzone ausgedehnt. Es besteht die Möglichkeit, dass mit Teil-Gestaltungsplänen einzelne Arealteile beplant werden.</p>	<p>Zonenplan: Zuteilung zur W-B mit Gestaltungsplanpflicht. BZR: Eintrag der Gestaltungsplanpflicht, Aufhebung der Bebauungspflicht.</p>
47	<p>Grundstücke: Nr. 834, 835; Allgemein: alle Parzellen zwischen Dägerstein- und Gartenstrasse Antrag: Einheitliche Einzonung zwischen Dägerstein- und Gartenstrasse (ausgenommen die beiden Parzellen in der Kernzone) ohne Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht. Begründung: Angestrebt wird eine einheitliche Einzonung des gesamten Gebietes. Dabei ist die Wohnzone B einer Wohnzone C zu bevorzugen. Das Hauptanliegen ist aber nicht primär die Einteilung in eine Wohnzone B oder C, sondern vielmehr eine <u>einheitliche</u> Einzonung. Aufgrund des bestehenden alten Hauses und der Landaufteilung der beiden Grundstücke (Nr. 834, 835) ist eine sinnvolle Überbauung nur über beide Grundstücke planbar. Eine vorgesehene Bebauungspflicht verunmöglicht einen solchen Bau. Grund dafür ist die Auskunft der Gärtnerei Pflugshaupt, dass eine Auslagerung ihres Betriebes erst in rund zehn Jahren erfolgen soll.</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
44	<p>Grundstücke: Nr. 733, 791, 792 und 835 [Dägerstein-/Gartenstrasse] Antrag: Einzonung der Grundstücke [im Zonenplanentwurf in der Zone mit Bebauungsplanpflicht] in die W-B ohne Bebauungsplanpflicht. Begründung: Nur eine einheitliche Einzonung kann eine einheitliche Wohnzone für das gesamte Quartier gewährleisten.</p>		
49	<p>Grundstücke: Parzellen zwischen Dägerstein- und Gartenstrasse Antrag: Einheitliches Vorgehen in diesem Gebiet, Einzonung in Wohnzone B Begründung: Grundsätzlich wird das Anliegen der anderen Anwohner in diesem Gebiet geteilt. Nur ein koordiniertes Vorgehen ist zielführend. Unterstützt wird aber nicht eine Wohnzone C (wie dies von gewissen Anwohnern vorgeschlagen wird), sondern eine Wohnzone B, da diese bereits eine massive Erhöhung der Gebäudehöhe im Gegensatz zur heutigen Zone beinhaltet.</p>		
46	<p>Grundstücke: Zone mit Bebauungsplanpflicht „Bahnhofplatz“ Antrag: Ausdehnung des Bebauungsplangebiets bis zur Leopoldstrasse Begründung: Aus unserer Sicht muss das Bebauungsplangebiet bis zur Leopoldstrasse ausgedehnt werden (Parzelle Nr. 386 und 389), damit die öffentlichen Interessen im Zusammenhang mit dem Bahnhof (Beibehaltung von verschiedenen Standortoptionen für den Busbahnhof) gewahrt werden können.</p>	<p>Zur möglichen Platzierung des Bushofs wurden diverse Varianten eingehend untersucht. Die genannten Parzellen stehen nicht zur Verfügung.</p>	
52	<p>Grundstücke: Nr. 1087, 1165, 1166 [Christoph-Schnyder-Strasse] Antrag: Verzicht auf eine Zone mit Bebauungsplanpflicht Begründung: Die Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplan ist zu aufwändig, zu langjährig und der Ausgang eines Bauvorhabens unter Umständen ungewiss. Daher werden zwei Varianten favorisiert: 1) Für die Zone C3 wird eine spezielle Zone erstellt mit einer maximalen Gesamthöhe von 25 – 28 Meter und einer Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen 1087, 1165 und 1166 (analog Projekt Chlifeld Nord) 2) Die Zone C3 wird der Kernzone B zugestellt, mit einer Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen 1087, 1165 und 1166 und die Zusicherung zur Gewährung der Abweichung zur maximalen Gesamthöhe von plus 3 Metern (gem. PBG Art. 75 Abs. 1) Bemerkungen: Variante 1 wird favorisiert, da Möglichkeit offen bleibt, die südöstliche Parzellenecke zu akzentuieren. Gespannt sein darf man auf den Projektwettbewerb der LUKB und RVC Real Estate AG. Wir sind uns nicht sicher, ob mit einem Zugeständnis mit je einem Hochhauskörper auf beiden Parzellen (1022 und 1178) von 40 Metern die angestrebten Akzentuierungen entlang der Bahnhofstrasse verfehlt werden.</p>	<p>Die Einschätzung zur Verfahrensdauer und zum Aufwand für einen Bebauungsplan gegenüber einem Gestaltungsplan wird geteilt. Das Ausscheiden einer speziellen Zone für die genannten Grundstücke (Variante 1) wird als unverhältnismässig angesehen. Die Zuteilung zur Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht und Ausnahmemöglichkeit bezüglich Höhe (Variante 2) ist zweckmässig. Eine allfällige Akzentuierung mit Bauten, welche die Masse der Kernzone B mit GP-Pflicht könnte mit einem freiwilligen Bebauungsplan realisiert werden.</p>	<p>Zonenplan / BZR: Die Zone C3 wird der Kernzone B zugeteilt, mit einer Gestaltungsplanpflicht über die Parzellen 1087, 1165 und 1166 und die Zusicherung zur Gewährung der Abweichung zur maximalen Gesamthöhe von plus 3 Metern.</p>
52	<p>Grundstück: Nr. 1191</p>	<p>Das Grundstück Nr. 664 soll in Zukunft rückwärtig</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Antrag: Umzonung der Verkehrsfläche in die Wohnzone D Begründung: Da die Verkehrsfläche (markiert in der Beilage) nur zur Erschliessung der Parzelle 1191 dient, sollte diese der Wohnzone C zugeteilt werden.</p>	<p>vom Abeschweg erschlossen werden. Daher muss an der Verkehrszone festgehalten werden.</p>	
52	<p>Grundstück: Nr. 1196 Antrag: Aufhebung des Bebauungsplanes, welcher im Grundbuch verzeichnet ist.</p>	<p>Auf dem Grundstück Nr. 1196 wurde kein Bebauungsplan erlassen. Eine Löschung im Grundbuch ist auf privatrechtlichem Weg vorzunehmen, die Stadt wird das Anliegen unterstützen.</p>	
59, 68	<p>Grundstücke: Gebiet Landi / Weinhof / Fischer Weine Anträge: Entlassen der Parzellen Nr. 732, 823, 1104, 1111 aus der Zone mit Bebauungsplanpflicht. Begründung: Die bauliche Entwicklung des Gebietes in der Nähe des Bahnhofs wird in zwei Etappen geschehen: 1. Etappe (Schnydermatte, Nr. 732, 823, 1104, 1111): eine bauliche Entwicklung ist hier schnell möglich und die Lücken könnten durch eine massvolle Verdichtung geschlossen werden. Hier ist eine Zone mit Bebauungsplanpflicht überflüssig und nicht notwendig. 2. Etappe (Bahnhofplatz, Nr. 397, 398, 399): Längerfristig werden hier keine baulichen Veränderungen angestrebt (ausser dem Errichten eines Warenlagers). Eine gemeinsame Planung und Realisierung macht Sinn (gerade auch wegen dem grossen öffentlichen Interesse), weswegen diese Parzellen in der Zone mit Bebauungspflicht gelassen werden sollten.</p>	<p>Die Argumentation kann nachvollzogen werden. Die Bebauungsplanpflicht über die Parzellen Nrn. 732, 823, 1104, 1108 und 1111 wird durch eine Kernzone B als Grundnutzung ersetzt und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (zulässige Mehrhöhe + 3.0 m).</p>	<p>Zonenplan: Kernzone B mit Gestaltungsplanpflicht über Parzellen 732, 823, 1104, 1108 und 1111 BZR: Aufhebung der Bebauungsplanpflicht, Eintrag der Gestaltungsplanpflicht mit Gesamthöhe + 3.0 m.</p>
62	<p>Grundstücke: Masterplan Bahnhofgebiet Antrag: Anpassung städtebaulicher Leitplan Begründung: – Städtebaulicher Leitplan (7.2): Die Parzelle Nr. 39, Oberkirch steht kurz- bis mittelfristig für den Bau eines Hochhauses nicht zur Verfügung.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Das Grundstück befindet sich nicht auf Surseer Boden. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision können für das Areal keine Festlegungen getroffen werden.</p>	
71	<p>Wieso ist das Gebiet um den Bahnhof Sursee für Oberkirch von grosser strategischer Bedeutung? Wo profitiert die Gemeinde Oberkirch, in welcher Form beteiligt sich Oberkirch und was ist ihr Beitrag daran?</p>	<p>Das Gebiet hat eine grosse Bedeutung als zentraler (Umsteige-/ÖV-) Knoten für das Zentrum Sursee plus. Durch die Lage unmittelbar an Gemeindegrenze profitiert auch Oberkirch von der Ausstrahlung des Gebiets. Durch gemeinsame Planung(en) kann das Gebiet gemeinsam entwickelt und die Massnahmen können koordiniert werden.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
71	Das Quartier Isebahnvorstadt neu in der Kernzone A+B soll mindestens in die Zone „höhere Häuser“ und auf 8 Geschosse aufgewertet werden. Alles andere ist keine visionäre Verdichtung. Ansonsten wird nicht wirklich mehr Ausnützung erteilt, sondern die bestehenden Zonen werden umbenannt und legalisiert. Allgemein soll jede Zoneneinteilung ein Geschoss höher gebaut werden können.	Geeignete Räume für Hochhäuser/Höherer Häuser wurden im ganzen Gemeindegebiet geprüft. Eine flächendeckende Ermöglichung im Quartier Isebahn Vorstadt wurde verworfen; die beabsichtigte Verdichtung führt bereits zu einem beträchtlichen Potenzial.	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Altstadt			
30	<p>Grundstück: Nr. 263, 2058, 2089</p> <p>Antrag: Realisierung Projekt Gazebo + 45 PW-Parkplätze</p> <p>Begründung: Der Eigentümer plant auf den Parzellen die Errichtung einer Überbauung. Aus dem Ideen- und Projektwettbewerb ist das Siegerprojekt „Gazebo“ hervorgegangen, welches in absehbarer Zeit so oder ähnlich nach Möglichkeit in die Realität umgesetzt werden soll.</p> <p>Damit das Projekt so umgesetzt werden kann, wird beantragt, bei der Zonenplanrevision darauf zu achten, dass alle Grundlagen für das erfolgreiche Umsetzen der Idee geschaffen werden. Bereits heute werden auf den Parzellen rund 45 Parkplätze für die Bedürfnisse von in der Umgebung wohnhaften Personen vermietet. Da auch in Zukunft in diesem Gebiet keine neuen Parkmöglichkeiten in Aussicht stehen, wird zudem beantragt, dass mindestens 45 PW Parkplätze zusätzlich zu den gemäss BZR-Entwurf errechneten PW-Parkplätzen für Neubauten erstellt werden dürfen.</p> <p>Hinweis: Mit der Eingabe zur Mitwirkung wurden mehrere Beilagen eingereicht, darunter auch die Korrespondenz zwischen dem Eigentümer und den städtischen Behörden (2007 – 2011).</p>	<p>Die Vorzone zur Altstadt lässt grosse gestalterische Spielräume zu. Die Umsetzung des Projekts Gazebo ist unter der neuen Bau- und Zonenordnung möglich.</p> <p>Gemäss neuem Parkplatzreglement Art. 11 können in Gemeinschaftsanlagen Parkplätze für die Bedürfnisse von Bewohnern/Beschäftigten in der Umgebung erstellt werden. Der Bauherr hat sich darüber auszuweisen, dass diese Rechte grundbuchlich gesichert werden.</p>	<p>Parkplatzreglement: Art. 11</p>
34	<p>Grundstück: Gebiet Altstadt</p> <p>Antrag: Erlass eines Bebauungsplans Altstadt (mit Regelung möglicher Abmessungen Baukuben), Angemessene Erhöhung von Gebäudehöhen für Sanierungen / Ersatzneubauten, Stadtrat soll abschliessende Kompetenz erhalten, Anpassungen am Bebauungsplan Altstadt vorzunehmen.</p> <p>Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zahlreiche Bauobjekte in der Altstadt sind sanierungsbedürftig. Gebäude renovationen sind jedoch nur schwierig zu realisieren. Aufgrund Art. 25, Abs. 9 sind Abweichungen in der Höhe faktisch verboten. – Die im <u>Richtplan Altstadt</u> aufgeführten Baulücken und Volumen, welche theoretisch bebaut werden dürfen, benötigen einen Bebauungsplan, welcher durch die Gemeindeversammlung bewilligt werden muss. Der Ausgang einer solchen Abstimmung hängt jeweils von der Mobilisierung von Gegner (Einsprachen) bzw. Befürwortern (Bauherren) ab. Ein solcher Richtplan Altstadt hat faktisch keine rechtliche Relevanz für den bauwilligen Grundeigentümer. 	<p>Die Kompetenz zur Anpassung eines BBP liegt nicht beim Stadtrat: Nach § 69 PBG i.V.m. § 63 Abs. 1 PBG ist ein BBP neu in jedem Fall den Stimmberechtigten zu unterbreiten.</p> <p>Der Art. 25 Abs. 9 des Richtplans Altstadt bezieht sich auf das bisherige BZR und wird nach Inkrafttreten der neuen Bau- und Zonenordnung nicht mehr gelten. Die neue Regelung (BZRneu Art. 4 Abs. 5 und 6) wird als flexibler erachtet.</p> <p>Gemäss neuen Bestimmungen ist kein Bebauungsplan mehr nötig.</p> <p>Der bestehende Richtplan Altstadt gilt nach wie vor, auch wenn die Pflicht dazu im BZR nicht mehr erwähnt wird. Ein Richtplan wirkt allerdings nicht grundeigentümerverbindlich, sondern nur behördenverbindlich.</p>	
42	<p>Grundstücke: Sonderbauzone Nr. 10 „Münster-Vorstadt“</p> <p>Antrag: In Sonderbauzone belassen, keine Umzonung in Mischzone</p> <p>Begründung: Die an der Gemeindeversammlung vom 14.04.2014 neu geschaffene Sonderbauzone ist so zu belassen, da die vorgesehene Mischzone</p>	<p>Die Inhalte der 2013/2014 beschlossenen Umzonung mit Gestaltungsplan sind mit dem neuen BZR-Vorgaben nicht mehr kongruent. Der GP wurde altrechtlich bewilligt und unterliegt damit</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>B diese Vorgaben nicht erfüllt. Insbesondere wird die Ausnützung von 1.1 bzw. die ÜZ von 0.2961 nicht übernommen (siehe Berechnung in der Beilage). Daneben entspricht die Abgrenzung des Gestaltungsplangebietes nicht dem am 06.10.2014 vom Stadtrat genehmigten Gestaltungsplan (die Parzelle Nr. 1408 kann nicht einfach ausgeblendet werden).</p>	<p>der Bestandesgarantie. Die erlassenen Hauptnutzflächen entsprechen den bewilligten Massen. Die Parz. 1408 wird ins Gestaltungsplanpflichtgebiet integriert. Die Sonderbauzone kann nicht durch eine Regelbauzone ersetzt werden, da die ÜZ gemäss Gestaltungsplan die ordentliche ÜZ deutlich übersteigt.</p>	
45	<p>Grundstücke: Gesamte Altstadt Antrag: Belassen der ganzen Altstadt und Vorzone in der Lärmempfindlichkeitsstufe II Begründung: Die Lärmempfindlichkeitsstufe II geben den lärmgeplagten Anwohnern einen besseren Status und eine Handhabe gegen übermässige Immissionen vorgehen zu können. Sursee soll allgemein als ruhiger Ort gelten und wahrgenommen werden. Die Ausgangsszene soll nicht an Verhaltensweisen gewöhnt werden, die weder die Altstadt noch in anderen Quartieren akzeptabel ist.</p>	<p>Die ES II steht gemäss dem übergeordneten Recht im Widerspruch zu den bestehenden Mischnutzungen. Der Schutz der gemischten Nutzung hat Priorität, weshalb der Grenzwert angepasst werden soll. Nachtruhestörungen kommen auch heute in der ES II vor und haben keinen Zusammenhang mit der Empfindlichkeitsstufe. Sie sind auch in der ES III nicht erlaubt. Die Rahmenbedingungen zum Nachtleben sind in der Gemeinde- oder Polizeiordnung zu regeln.</p>	
45	<p>Grundstücke: Gebiet Altstadt, Oberer Graben Antrag: Keine Einführung einer Grünzone am Oberen Graben ab Raggertörl bis El Mosquito Begründung: Je nach künftiger Ausrichtung des Märtplatzes wäre eine Platzgestaltung ohne Grünzone zwischen der Häuserzeile Altstadt und einer Märtplatzüberbauung sinnvoll. Denkbar wäre auch eine Tiefgaragenerweiterung in den Grabenbereich hinein. Umgekehrt ist eine Grünzone unverträglich mit derart emissionsreichen Nutzungen wie einer Gartenterrasse (Barbetrieb): solche Nutzungen müssten untersagt werden. Eine weitere Entwicklung müsste zwingend vor einem Entscheid bekannt sein.</p>	<p>Die Grünzone dient der Sicherung der umgebenden Gräben. Eine Platzgestaltung kann auch in einer Grünzone realisiert werden; eine Grünzone als „Parkanlage“ darf durchaus auch belebt sein.</p>	
45	<p>Grundstücke: Badstrasse, Citypark, Wilemattstrasse Antrag: Beibehaltung des Bebauungsplan [gemeint: Gestaltungsplan] Ergebnisses für die an die Altstadt angrenzenden Parzellen mit maximal der Zone W-C (Badstrasse, Citypark und vis-à-vis an der Wilemattstrasse) Begründung: Beim Citypark wurde umgezont und es besteht ein jüngst bewilligter Gestaltungsplan mit Durchsichten zur Altstadt und präzisen Höhen und Abstufungen zur Seite der Altstadt, welcher neu um 2 Etagen übertroffen werden dürfte.</p>	<p>Die Parzellen werden der Wohnzone C zugeteilt. Die Gestaltungsplanpflicht wird wie im bisherigen Zonenplan belassen, um die Abweichungen der realisierten Bauten bezüglich (Fassaden-)Höhe und ÜZ nachzuvollziehen.</p>	<p>Zonenplan: Zuteilung zur W-C mit Gestaltungsplanpflicht. BZR Anhang 6: Zulässige Abweichungen: + 20% ÜZ, + 3.5 m Fassadenhöhe.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
66	<p>Grundstück: Gebiet Citypark Antrag: Umzonung in Wohnzone B anstelle Wohnzone D Begründung: Der Vorschlag verstösst gegen Treu und Glauben an der Bevölkerung, da wesentliche bisherige Versprechen und Aussagen, seitens des Stadtrates zum Citypark, durch diesen Vorschlag gebrochen werden. An der Gemeindeversammlung (18.10.2010) hob der Stadtrat den Willen hervor, eine viergeschossige Bauweise in diesem Gebiet zuzulassen (mit einem reduzierten, auf der Suren- und Altstadtseite zurückversetzten 4. Vollgeschoss). Dies belegen die eingereichten Unterlagen. Eine Umzonung in die Wohnzone D würde alle Bemühungen zum Schutz der Altstadt und der angrenzenden Grünräume zunichtemachen.</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Feld			
7	<p>Grundstück: Nr. 1618 (Sandgruebestrasse) Antrag: Umzonung von Wohnzone C in Mischzone C-20% Begründung: – Das Grundstück wird seit 33 Jahren als Gewerbestandort gebraucht – Aufgrund von Lärmemissionen macht eine reine Wohnzonen-Einteilung keinen Sinn – Parzelle bis dato in der Arbeitszone – Angrenzendes Grundstück ist ebenfalls in Mischzone C-20%</p>	<p>An der Umzonung in die Wohnzone wird festgehalten. Langfristig soll sich die zweite Bautiefe ab Surentalstrasse zu einem reinen Wohngebiet wandeln. Die bestehende gewerbliche Nutzung als Garage fällt unter die Bestandesgarantie und kann auch weiterhin ausgeübt werden.</p>	
14	<p>Grundstück: Nr. 728, Hofstetterfeld (Nr. 2093) Antrag: Parzellen im Hofstetterfeld in Reservezone Begründung: Die Parzelle wurde bereits einmal aus einer Zone W4 in die Zone übriges Gemeindegebiet umgezont. Das Pumpwerk 2 wurde damals als provisorisch und nicht als schutzwürdig beurteilt worden. Die Umzonung in die Freihaltezone wird dazu führen, dass die Parzelle kaum mehr einer anderen Zone zugeordnet werden kann. Soweit die übergeordnete Gesetzgebung es zulässt, wären auch Bauten auf diesem Gebiet möglich (Wohnsiedlung wäre sogar umweltschonender als eine Landwirtschaftszone, da das Bauen von Kanalisationsleitungen als Rohr im Rohrsystem eine Verunreinigung des Bodens ausschliesst). Zum Schutz der beiden Wasserfassungen ist die überlagerte Gewässerschutzzone zu belassen. Die Siedlungsgrenze sollte nicht zufällig der heutigen Begrenzungen der Schutzzone entsprechend ausgebildet sein, sondern aufgrund von städtebaulichen Überlegungen. Die bestehende ausfransende Siedlungsbegrenzung ist willkürlich und von keiner hohen gestalterischen Qualität. Die Parzelle Nr. 2093 soll ebenfalls der Reservezone zugewiesen werden, welche bei Bedarf langfristig als Bauland eingezont werden kann (gemeinsam mit der Parzelle Nr. 728 könnte in diesem Gebiet eine attraktive Weiterentwicklung stattfinden).</p>	<p>Die Zonenzuteilung entspricht den Abgrenzungen der Gewässerschutzzone. Die Freihaltezone liegt betrifft die Zone S2 (engere Schutzzone), das übrige Gebiet die Zone S3 (weitere Schutzzone). Solange beide Pumpwerke in Betrieb sind, werden die umgebenden Flächen in die zum Schutz jeweils zweckmässigste Zone zugeteilt. Die Freihaltezone ist gemäss Muster-BZR des Kantons exakt für diesen Fall vorgesehen. Falls zu einem späteren Zeitpunkt ein Pumpwerk aufgehoben werden sollte, kann der Umgang mit den umgebenden Flächen neu diskutiert werden.</p> <p>Diese Fragen können wohl erst in einem Zeitraum beantwortet werden, wo die Zonenplanung bereits wieder einer neuen Revision unterstellt werden muss.</p>	
14	<p>Nachtrag I: Grundstücke: Schutzzone Pumpwerk (PW) 1 und PW2 Antrag: Zuteilung der beiden Schutzzone in selbe Zone. Aus Sicht Versorgungssicherheit wird Freihaltezone bevorzugt.</p>		
14	<p>Nachtrag II: Grundstücke: Schutzzone Pumpwerk (PW) 1 und PW2 Antrag: Zuteilung der beiden Schutzzone in selbe Zone (Reservezone bevorzugt) Begründung: Die Schutzzone PW1 würde im neuen BZR in die Reservezone und der Bereich der Schutzzone PW2 in der Freihaltezone zugeteilt.</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	Reservezone lässt für die Zukunft mehr Spielraum. Welches PW aufgehoben werden soll, ist noch offen (tendenziell PW 1). Vom Bau in der GW-Schutzzone wird abgeraten, solange noch beide PW in Betrieb sind.		
32	Grundstücke: Gebiet Nr. 11 (Feld) Frage: Ist es (auch in Hinblick auf die Neugestaltung der Wasserversorgung) nötig, das ganze Gebiet in die Freihaltezone zu führen oder könnte man die bisherige Zone (ÜG-B) belassen?		
24	Grundstücke: Gebiet Geuenseestrasse und Zellgrundstrasse Antrag: Wohnzone B statt Wohnzone C entlang Geuenseestrasse Begründung: Eine Wohnzone C, in der künftig 4- oder 5 geschossige Bauten erlaubt würden, passt weniger gut ins Landschaftsbild und der Wert der Eigentümshäuser auf der rechten Geuenseestrasse würde sinken (aufgrund von beeinträchtigter Sonneneinstrahlung).	Die Einschätzung zum Landschaftsbild wird nicht geteilt. Die Umgebung ist geprägt durch mehrgeschossige Bauten. Die Geuenseestrasse und die einzuhaltenden Grenzabstände sorgen für einen relativ grossen Abstand der Bauten links und rechts der Strasse. Die Aufzonung führt zu einer Aufwertung, da in der W-C auch mehr Geschossfläche realisiert werden kann. Es bleibt den Eigentümern jedoch frei, ob sie das Areal dichter bebauen oder wie bisher nutzen.	
32	Grundstücke: Nr. 2177, 2178, 2179, 1760, 1748, 1749 [Moosächer, Gemeindegrenze zu Schenkön] Antrag: Umzonung in die Reservezone Begründung: Umzonung der Parzellen Nr. 2177, 2178, 2179, 1760, 1748, 1749 in die Reservezone, damit die Stadt über Realersatz bei der Umsiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben aus der Kernzone verfügt.	Die genannten Grundstücke befinden sich nicht in städtischem Besitz und können daher auch nicht als Realersatz bei einer Umsiedlung dienen. Die Grundstücke eignen sich ausserdem aus Sicht des Stadtrats nicht für eine gewerbliche Nutzung. Dies wurde bereits im REK so festgehalten. Grundstücke in der Reservezone können zudem nicht als Realersatz dienen, da auch hier eine Einzonung nötig wäre.	
12	Grundstück: Nr. 314 (Zällgrund) Antrag: Keine Umzonung von Grünzone in öffentliche Zone Begründung: – Laut dem REK zählt dieses Gebiet zum stadtprägenden Grünsystem. Eine Grünachse Sure – Hinterer Graben – Kloster – St. Martin wird gemäss Konzept zur Grundwasserschutzzone zugestimmt. – Eine nächste Erweiterung des Schulhauses St. Martin soll an der Stelle des alten Schulhauses St. Martin erfolgen. Die einstöckigen Barackenprovisorien bieten nur sehr wenig Nutzfläche (Stichwort haushälterischer Umgang mit dem	Das Areal soll als Reserve für die Erweiterung der Schulanlagen – welche standortgebunden sind – dienen. Die Einschätzung bezüglich der Nutzungsdichte der Baracken wird geteilt. Im Falle einer Schulerweiterung soll sichergestellt werden, dass die Parzelle auch ausreichend Grün-/Freiflächen bietet. Korrigendum: Eine Erweiterung des Altersheim	Planungsbericht wird korrigiert: Eine Erweiterung des Altersheim auf der Parzelle 314 steht nicht zur Diskussion. BZR: Zonenzweck Oe f) „öffentliche Grünfläche“ ergänzen, „Parkplätze“ streichen.

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Boden)</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zusätzliche Parkplätze könnten durch eine Tiefgarage bereitgestellt werden – Zusätzliche Alterswohnungen wurden und werden aktuell nördlich und südlich des Alterszentrum St. Martin realisiert. Zukünftige Erweiterungen könnten auf bestehendem Zentrumsgebiet, Richtung Kloster oder Märtplatz erfolgen. – Auf die Fussnote Nr. 21 gemäss BZR Anhang 2 („im Sinne von §64 Absatz 5 PBG zur Enteignung vorgesehen“) soll verzichtet werden, da die Stadt Sursee in unmittelbarer Umgebung zur Parzelle Nr. 314 bereits Land besitzt. 	<p>auf der Parzelle 314 steht nicht zur Diskussion. Die öffentliche Zone dient als Erweiterungsfläche für die Schulanlagen und – soweit dazu nicht benötigt – als Grünraum. Oberirdische Parkplätze sind nicht geplant.</p>	<p>BZR: Zonenzweck Oe c) mit „Klostergarten“ ergänzen.</p>
41	<p>Grundstücke: Nr. 314 (Zällgrund) Antrag: Ausdehnung von Grünräumen Begründung: Das Grundstück Nr. 314 soll Grünraum bleiben. Falls dieser Platz jedoch für eine Erweiterung der Schul- oder Altersanlagen benützt werden sollte, wäre ein Grünraum an zentraler Lage zu prüfen (ev. Schrebergärten Isebahn Vorstadt, Klostergarten). Der Klostergarten soll als Erholungsraum der Grünzone zugeordnet werden.</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Mariazell			
1	<p>Grundstück: Nr. 1324, 1467 Antrag: Umzonung von Wohnzone A in Wohnzone B Begründung: – Die angrenzenden Grundstücke Nr. 892, 893, 894, 1903 und 2001 sind der Wohnzone B zugeteilt. – Widerspruch zum sorgfältigen Umgang mit Bauland an einer attraktiven Wohnlage und ein Widerspruch zum Grundsatz, die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern.</p>	<p>Aufgrund des Topografiesprungs wird an der Zone W-A für die Parzellen am Mariazellweg festgehalten. Der westliche Teil der Parzelle Nr. 1324 (angrenzend an die Sonnhaldestrasse) liegt etwas tiefer und wird daher der W-B zugeteilt. Damit befindet sich die erste Bautiefe an der Sonnhaldestrasse einheitlich in der Zone W-B.</p>	<p>Zonenplan: Parz. 1324 (Teil) anstelle der W-A der W-B zuweisen.</p>
2	<p>Grundstück: Nr. 1174 Antrag: Umzonung von Wohnzone A in Wohnzone B Begründung: Gerade die ehemalige Landhauszone eignet sich gut für verdichtetes Bauen</p>		
69	<p>Grundstücke: Nr. 1011, 1174, 1324, 1467 Antrag: Umzonung von Wohnzone A in Wohnzone B Begründung: Da die Quadratmeter der Strasse neu nicht mehr für die Überbauung mitgerechnet werden dürfen, erscheint eine solche Umzonung als legitim. Zudem ist die unterschiedliche Fassadenhöhe und Geschoszahl bei einer späteren Verdichtung von Bedeutung. Nachtrag zum Grundstück Nr. 1645 (Mariazellweg 3c): Die Grundeigentümer (obwohl im Antrag aufgeführt) wünschen keine Umzonung, sondern den Verbleib in der Landhauszone wie bis anhin. Das Quartier eignet sich nicht für eine Verdichtung.</p>		
60	<p>Grundstück: Endmoräne Mariazell, insbesondere Nr. 1846 Antrag: Schutz der Krete Endmoräne Begründung: Diese markanteste Moräne des Kantons muss geschützt bleiben, d.h. keine Ein-, Um- oder Aufzonungen. Für die Parzelle Nr. 1846 gilt dies ebenso. Es ist zu prüfen, ob mit dem Wechsel der Landhauszone zur Wohnzone A die heutige Gebäudehöhen erhöht werden könnten. Falls ja, so soll eine Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen Nr. 787, 875, 1598, 555, 1853, 2106, 2107, 2108 mit reduzierter Mindesthöhe geprüft werden.</p>		
41	<p>Grundstück: Nr. 1846 und 2108 Antrag: Umzonung der Landwirtschaftszone in eine Freihaltezone Begründung: Auf Kosten der Landwirtschaftszone wurde die Bauzone leicht ausgedehnt. Als zukünftigen Schutz der Moräne soll die Landwirtschaftszone in eine Freihaltezone umgezont werden.</p>	<p>Die Zonengrenze wurde der neuen Grundstücksgrenze und den Eigentumsverhältnissen angepasst. (siehe Antrag der Stockwerkeigentümer vom 13.11.2013).</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
16	<p>Grundstück: Nr. 2108 Antrag: Fragen betreffend Gestaltungsplan Mariazellhöhe Begründung: Die Überbauung Mariazellhöhe unterliegt der Sonderbauzone Nr. 21 mit Gestaltungspflicht. Gemäss neuem Zonenplan wird das Gebiet in eine Wohnzone A und Wohnzone B eingeteilt, was bedeuten würde, dass die bereits bestehenden Häuser in einer Unrechtssituation (Überbauungsziffer) befinden. Welche Rechtsgrundlage gilt in Zukunft im Hinblick auf zukünftige Renovationen, An- bzw. Umbauten etc.? Welche Rechtsgrundlage besteht für die Reglementierung der Parkplätze in diesem Gebiet?</p>	<p>Der bestehende Gestaltungsplan wird nicht aufgehoben und bleibt somit verbindlich. Die rechtliche Situation ist somit klar. Zur Parkierung vergleiche neues Parkplatzreglement.</p>	<p>Parkplatzreglement</p>
19	<p>Grundstück: Nr. 751, 2197 Antrag: Spezielle Wohnzone statt Normalbauzone Begründung: Im Hinblick auf den Erhalt der bestehenden Bausubstanz für den Betrieb eines Gastwirtschaftsbetriebes bestehen derzeit gültige Bau- und Zonenreglemente. Bei einer vollständigen Elimination der Bestimmungen verliert der Betrieb die künftige Planungssicherheit für den Fall, wenn mittel- und langfristig der Gastgewerbebetrieb oder ähnliche Nutzung (Schulung, betreutes Wohnen, Tageskliniken) in den bestehenden Bauvolumen betrieben werden soll. Gerade im Hinblick auf die Parkplatznutzung ist bereits heute mit Auflagen zu rechnen. Daher wird eine Anpassung im Sinne einer Präzisierung der Beschreibung zum Seehotel Bellevue Nr. 10 im Anhang wie folgt beantragt: „Grundstück Nr. 751 und 2197, Seehotel Bellevue Nutzungsart: Wohnnutzung, Gastgewerbebetrieb, Seminarzentren, Instituten der Senioren- und Altersbetreuung, Tageskliniken oder ähnliche, nicht störende Dienstleistungs- oder Gewerbebetriebe sind zulässig Gebäudehöhen: Im bestehenden Umfang. Bei Bauten mit ausschliesslicher Wohnnutzung gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Wohnzone. Überbauungsziffer: Vorschlag folgt“</p>	<p>Ein Ausbau des Gastgewerbebetriebs ist an dieser Lage nicht anzustreben, da er die benachbarten Wohnnutzungen beeinträchtigen könnte. Langfristig werden daher auch für diese Grundstücke eine Wohnnutzung oder nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen angestrebt. Für den bestehenden Gastwirtschaftsbetrieb gilt die Bestandegarantie.</p>	
22, 43	<p>Grundstück: Nr. 739, 1659 Antrag: ÖZ und Wohnzone B statt Spezielle Mischzone Nr. 8 und W-C Begründung: Grundstück Nr. 1659 in eine Zone für öffentliche Zwecke Spital, die Parzelle Nr. 739 in eine Wohnzone B (mit Bebauungsplanpflicht inkl. Nutzungsvorgaben und Parkierung). Für das gesamte Quartier soll die Beibehaltung der Lärmempfindlichkeitsstufe II gelten.</p>	<p>Das Areal stellt für das Spital die einzige strategische Ausdehnungsmöglichkeit dar; dies nicht für einen eigentlichen Spitalbau, sondern vielmehr für spitalnahe Infrastruktur wie Ambulatorien, ein Belegarzthaus, Administration oder ähnliches. Abgesehen von diesen nicht störenden Dienstleistungsnutzungen eignet sich das Areal primär</p>	<p>Zonenplan: Der Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht zuweisen. BZR, Anhang 6: Bestimmungen zum Gestaltungsplan ergänzen.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<ul style="list-style-type: none"> – Eine Umzonung in die Mischzone A würde für das angrenzende reine Wohnquartier mit grossen Nachteilen verbunden sein (Lärmemissionen, Gebäudehöhe, Möglichkeit von Gewerbenutzung) – Die Grundsätze der Siedlungsentwicklung nach innen soll gefördert werden (Qualität vor Quantität, Grenzen der Verdichtung). 	<p>für Wohnnutzungen. Es wird daher in eine Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht umgezont. Es gilt die ES II.</p> <p>In den Vorgaben zum Gestaltungsplan wird explizit die Option einer nicht störender Gewerbe-/Dienstleistungsnutzung erwähnt.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan wird eine mögliche Mehrhöhe von + 3.0 m festgelegt.</p>	
27	<p>Grundstück: Nr. 739, 1659 Antrag: ÖZ und Wohnzone B anstelle Spezielle Mischzone Nr. 8 und W-C Begründung: Antrag die Grundstücke 739 und 1659 in der Wohnzone W-B zu belassen oder in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht umzuwandeln. Eine Möglichkeit wäre auch, die Parzelle 739 in W-B zu belassen und die Parzelle 1659 in eine öffentliche Zone zu überführen.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Spezielle Mischzone für diese Grundstücke sind quartierfremd. – Mit der Mischzone A widerfährt das Quartier eine Aufstufung der Lärmempfindlichkeitsstufe von II auf III. – Die vage Umschreibung im Planungsbericht und die fehlende Bestimmungen im BZR lassen für die künftige Überbauungen der genannten Grundstücke ein zu weites Feld offen. 		
22	<p>Grundstück: Gestaltungsplangebiet Roman-Burri-Strasse 1, 2, 4, 6 Antrag: Umzonung in Wohnzone B anstelle Wohnzone C Begründung: Das einheitliche Überbauungskonzept ist durch die vorgesehene Zonenplanrevision nicht mehr gewährleistet. Die angrenzende W-B wird durch die mögliche Gebäudehöhe und erheblichen Mehrnutzung stark beeinträchtigt.</p>		
36	<p>Grundstück: Nr. 2165 Antrag: Beibehalt Zonengrenze (Wohnzone – Mischzone) Begründung: Eigentümer will an der bisherigen Zonenzuweisung festhalten, da dies aus Gründen des Immissionsschutzes Sinn macht. Zwingende Gründe für eine Umzonung liegen keine vor und wären auch nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Der Grundstücksteil wurde umgezont, um eine einheitliche Zone über die Gesamtparzelle zu erhalten. Der Immissionsschutz dürfte kein Problem darstellen (Distanz zur Strasse: min. 30 m).</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Neufeld			
3	<p>Grundstück: Nr. 833 Antrag: Begrüssen Wohnzone B und nicht Wohnzone C Begründung: Kleinere Parzellen werden gebührend berücksichtigt und der gesamte Charakter dieses Wohngebietes wird dadurch nicht massiv zerstört. Es liegen kleine Pläne vor, das Haus soll nicht dem Erdboden gleichgemacht werden.</p>	Wird zur Kenntnis genommen	
6	<p>Grundstück: Nr. 677 („Rigistrasse“) Antrag: Umzonung von Wohnzone C in Mischzone A Begründung: Angebracht wird ein Gespräch im November 2014 mit Vertretern der Stadt, wo eine solche Umteilung in die Mischzone A gegebenenfalls die bessere Alternative für das Grundstück darstelle. Mit Rücksprache mit dem Architekten kommt man ebenfalls auf diese Zoneneinteilung, zumal sich die Parzelle zuvor auch in einer Mischzone befunden hat (siehe Beilage mit Überlegungen und Fakten). Bei einer Beurteilung und Erhöhung der ÜZ der angrenzenden Grundstücke solle dies auch auf das Grundstück Nr. 677 Anwendung finden.</p>	Die Grundstücke werden der Mischzone A zugeteilt. Die baulichen Masse der W-C und der M-A sind vergleichbar, weshalb ein harmonischer Übergang vom Wohngebiet zum gemischt genutzten Gebiet gesichert werden kann. (Die Abgrenzung des Perimeters der Gestaltungsplanpflicht bleibt gleich.)	Zonenplan: Umzonung in Mischzone A
15	<p>Grundstück: Nr. 423, 424 („Rigistrasse“) Antrag: Umzonung in M-A Begründung: Das Grundstück befindet sich heute in der Wohn- und Gewerbezone und wird dementsprechend genutzt. Eine ungleiche Einteilung hätte zur Folge, dass ein allfälliges Bauprojekt auf diesen Grundstücken nur schwierig umzusetzen wäre, da für die beiden Parzellen unterschiedliche Lärm-Empfindlichkeitsstufen gelten würde.</p>		
18	<p>Grundstück: Nr. 495 [Merkurstrasse] Antrag: ÜZ in W-D mind. 0.25 Begründung: Für das Gespräch wird bestens gedankt. Nur so kann preisgünstiger Wohnraum in diesem Gebiet entstehen. Mit einer kleineren Überbauungsziffer können weniger Wohnungen erstellt werden. Wenn 12 Wohneinheiten erstellt werden könnten, würde der Gemeinde-Initiative der SP etwas Wind aus den Segeln genommen werden.</p>	Die Anreize für preisgünstigen Wohnungsbau werden erhöht. Neben einem Bonus auf die ÜZ kann für preisgünstigen Wohnraum auch Mehrhöhe (zusätzliches Geschoss) realisiert werden, sofern die städtebauliche Verträglichkeit gegeben ist.	Ergänzung Art. 41 BZR zum preisgünstigen Wohnraum
39	<p>Grundstücke: Gebiet 1 – 4, 7 und Wilemattstrasse Antrag: – Einteilung Gebiet Nr. 1, 2 und 7 in die Wohnzone C (und nicht Wohnzone D) – Einteilung Gebiet Nr. 3 und 4 in die Wohnzone B (und nicht Wohnzone C) – Einteilung Gebiet „Citypark“ in Wohnzone B Begründung: Die Verdichtung des Gebietes „Neufeldquartier Süd-Ost“ wird</p>	Gemäss Antrag werden die Gebiete 1, 2 und 7 der Wohnzone C, die Gebiete 3 und 4 der Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Mit der Umzonung war nicht in erster Linie eine Verdichtung beabsichtigt, sondern die Überführung der GP mit teilweise zusätzlich realisierten	Zonenplan: Umteilung der Gebiete Nr. 1, 2 und 7 in die W-C und der Gebiete Nr. 3 und 4 in die W-B. BZR, Anhang 6: Bestimmungen zu Gestaltungsplänen ergänzen. BZR: Maximale Fassadenhöhe in

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>von einer IG und von 553 Surseer Mitbürger abgelehnt. Die unverhältnismässige Verdichtung führt zu einer einschneidenden Veränderung des Ortsbildes. Entlang der Sure als eine der wenigen Grünzonen in Sursee soll nicht noch zusätzlich verdichtet werden. Das Gebiet Nr. 5 soll als Reserveland für benötigten Schulraum zurückbehalten werden. Der aus einer Verdichtung resultierende Mehrverkehr ist für die Anwohner nicht tragbar und würde die Lebensqualität stark verringern.</p>	<p>Geschossen in eine Regelbauzone. Auf diese Umteilung kann mit der Beibehaltung der GP-Pflichten verzichtet werden. Wo gegenüber den nun festgelegten Wohnzonen Mehrhöhen realisiert wurden, werden im BZR Anhang 6 die entsprechenden Abweichungen vermerkt.</p> <p>Die Grünzonen entlang der Sure sollen nicht umgezont oder bebaut werden. Der Stadtrat stärkt die Bedeutung der öffentlichen Grün- und Freiflächen sogar noch, indem er ein Grün- und Freiraumkonzept erarbeiten lässt und bei Bauvorhaben mit Auswirkungen auf wichtige öffentliche Freiräume die Erarbeitung eines Umgebungsgestaltungsplans verlangen kann, der die arealinternen, halböffentlichen Freiräume und die öffentlichen Freiräume im Umfeld des Vorhabens einbezieht. Der Bedeutung der Grün- und Freiräume wird auch mit einer Ergänzung des REK Rechnung getragen.</p> <p>Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung werden die maximalen Fassadenhöhen reduziert und damit die realisierbare Geschoszahl bei Flachdachbauten in den meisten Wohnzonen reduziert. Damit nimmt das generelle Verdichtungspotenzial ab.</p> <p>Zur Entwicklung der Höhenmasse vgl. auch Planungsbericht Kap. 6.3. Das BZR wird mit Skizzen zu den Höhenmassen ergänzt.</p> <p>An der Umzonung des Gebiets 5 in eine Spezielle Wohnzone wird festgehalten. Das Areal wird gemäss Schulraumplanung nicht als Reserve benötigt. Es eignet sich aus den im Planungsbericht beschriebenen Gründen für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum.</p>	<p>Wohnzonen reduzieren; Anhang: Skizzen zu den Höhenmassen ergänzen.</p> <p>BZR : Neuer Artikel 32 zu Grün- und Freiräumen.</p> <p>REK: Ergänzung zur Weiterentwicklung der öffentlichen Räume.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
39	<p>Grundstücke: Gebiet 5 Antrag: Verbleib Gebiet Nr. 5 in der öffentlichen Zone Begründung: Das Gebiet Nr. 5 soll als Reserveland für benötigten Schulraum zurückbehalten werden.</p>	<p>Das Gebiet Nr. 5 wird als Schulraum nicht benötigt. Auch öffentliches Land an zentralen Lagen soll nicht gehortet, sondern bebaut werden. Das Bereitstellen von „preisgünstigem Wohnraum“ entspricht einem öffentlichen Interesse, indem der Auftrag einer angenommenen Initiative wortwörtlich umgesetzt wird.</p>	
32	<p>Grundstück: Nr. 1627 [Parzelle Neufeld] Antrag: Verzicht Umzonung Begründung: Die Parzelle soll als Landreserve für die Stadt erhalten bleiben und nicht für den erschwinglichen Wohnungsbau benützt werden. Es besteht die Gefahr einer Ghettoisierung. Die Landreserven sollen auch als Realersatz bei einem wichtigen Landabtausch zur Verfügung stehen.</p>		
45	<p>Grundstück: Landreserve beim Schulhaus Neufeld (Nr. 1627) Antrag: Beibehaltung der Landparzelle beim Neufeldschulhaus in der Zone für öffentliche Zwecke. Begründung: Die öffentlichen Nutzungen sollen breit verteilt sein auf dem Stadtgebiet. Gerade in der aktuellen Lage der angespannten Gemeindefinanzen dient eine solche Reserve als Realersatz.</p>		
71	<p>Grundstücke: Nr. 1627 Antrag: Beibehalten der Zone für öffentliche Zwecke Begründung: Durch die Qualitative Aufwertung soll Naherholung als wichtiger Eckpfeiler gelten. In dem Gebiet Neufeld befindet sich aber bis heute kein Naherholungsraum. Somit soll die Parzelle Nr. 1627 in der Zone für öffentliche Zwecke belassen werden, um bei einem Bevölkerungswachstum Raum für die Schule generieren zu können. Das Grundstück soll bis dahin als Grünraum dienen.</p>		
46	<p>Grundstück: Spezielle Wohnzone mit Gestaltungspflicht „Neufeld“ (Nr. 5) Antrag: Schaffung einer Zone mit Bebauungspflicht „Neufeld“ Begründung: Aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung wird das Gebiet „Neufeld“ als „politisch heikel“ eingestuft. Das Gebiet soll allgemein dem Wohnzweck dienend gehalten werden, damit nicht der Souverän aufgrund dieser Umzonung die ganze Ortsplanungsrevision verhindert. Der Stadtrat kann dem Auftrag, der im gemeinsamen Gegenvorschlag der Sozialdemokratischen Partei Sursee und Umgebung sowie des Stadtrats auf die Gemeindeinitiative der SP „für erschwinglichen Wohnraum“ festgehalten ist, trotzdem nachkommen und die weiteren Schritte einleiten. Sollte der Souverän dieses Geschäft ablehnen, wäre die Zone für andere Wohnmodelle nach wie vor offen.</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
52	<p>Grundstücke: Nr. 520, 797, 847, 869, 879, 880, 949, 1593, 1620, 1621 Antrag: Einzonung in die Wohnzone D anstelle Wohnzone C Begründung: Die in der Beilage markierten Parzellen sind in die Wohnzone D einzuzonen, damit die Gebäudehöhen von den gegenüberliegenden Gebäuden bei neuen Bauvorhaben übernommen werden können und somit eine harmonische Gestaltung gewährleistet werden kann. Beim bisherigen Zonenplan waren alle Parzellen der gleichen Zone zugeteilt.</p>	<p>Die Parzellen werden der Wohnzone C mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Mit dem Gestaltungsplan kann eine Mehrhöhe von 3 m realisiert werden. Die Nachbargrundstücke liegen neu ebenfalls in der W-C mit GP-Pflicht. Somit kann eine harmonische Gestaltung im Quartier gewährleistet werden.</p>	<p>Zonenplan: Zuteilung in W-C mit GP-Pflicht. BZR: Abweichung von + 3 m in Anhang 6 wird ergänzt.</p>
61	<p>Grundstücke: Nr. 680, 2174 [Walkeli] Antrag: Verzicht Gestaltungsplanpflicht für die Parzellen Nr. 680, 2174 Begründung: Die Nachbarparzellen Nr. 515 und 518 sind der speziellen Mischzone zugeteilt. Die Zufahrt zu den Parzellen Nr. 680 (Haus ist als erhaltenswert eingestuft) und 2174 ist aber nur durch die Parzellen Nr. 515 und 518 gegeben, wo jedoch eine neue Überbauung geplant ist. Eine Gestaltungspflicht auf den Parzellen Nr. 680 und 2174 würde zu einer unnötigen Erschwerung führen und Abhängigkeiten schaffen. Die beiden Gebiete weisen zudem sehr unterschiedliche Zeithorizonte auf. Ein allfälliger ÜZ-Transfer – der als Option aufgezeigt wurde – hätte eine „Zwangsheirat“ zur Folge, die keiner Partei etwas bringen würde.</p>	<p>Die Parzellen Nrn. 680 und 2174 können aus der GP-Pflicht entlassen werden. Ihre Erschliessung muss aber bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans Walkeli konzeptionell mitüberlegt werden. Im GP-Perimeter soll folgende Bebauung ermöglicht werden: vorne (an der Sure) 3 VG ohne Dach/Attika, hinten 4 VG ohne Dach/Attika, ein Bau hinten 5 VG ohne Dach/Attika. Die Bestimmungen werden entsprechend überarbeitet.</p>	<p>Zonenplan: Parz. 680 und 2174 aus GP-Pflicht entlassen. BZR: Bestimmungen zur Speziellen Mischzone Walkeli und zur Gestaltungsplanpflicht Walkeli überarbeiten.</p>
61	<p>Grundstück: Walkeli Antrag: Integrale Ausscheidung Wohnzone C Begründung: Es wird als ein Irrtum angesehen, dass die Parzelle „Walkeli“ (Mischzone Nr. 6) den beiden Wohnzonen B und C zugeordnet ist. Es ist unverständlich, dass das Gebiet in der Dichte reduziert werden soll. Das Gebiet soll daher ausschliesslich einer Zone, nämlich der W-C zugeordnet werden, da eine Verdichtung stattfinden soll. Dazu wurden mehrere Beilagen eingereicht. Das Punkthaus im Bereich W-C östlich des Walkeliweges sollte die Gebäude Walkeliweg 5 und 7 um mindestens 1 Geschoss überragen. Der eingereichte Schnitt weist eine mögliche Höhenentwicklung von 5 Geschossen auf. Das Erdgeschoss ist auf die Höhe des Zufahrtbereiches abgestimmt. Dieses Gebäude benötigt eine zusätzliche Erhöhung der Gesamthöhe und der Fassadenhöhe um 3.00 Meter. Total benötigen die neuen Bauten und die bestehenden Hallen entlang der Sure somit eine ÜZ von 0.43. Falls ein Gestaltungsplanbonus von 20% gewährt wird, reduziert sich die ÜZ auf 0.35 (siehe beiliegende Schemaschnitte und Situationskonzepte). Der Text zur speziellen Mischzone Nr. 6 Walkeli ist anzupassen (Stellungnahme: siehe Kap. zum BZR).</p>		

5 Änderungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
Allgemein			
8	<p>BZR-Artikel: Allgemein zu den Baulinien Antrag: System der Baulinien kommunal eingehender regeln. Begründung: Es ist angezeigt, die kommunale Regelung der Baulinien nicht einfach über Bord zu werfen, sondern diese Pioniertat der Stadt Sursee weiter zu nutzen. Andernfalls dürfte bei einigen bisher bewilligten und fortbestehenden Gestaltungsplänen die Bedeutung einzelner Begriffe wie Absolut- und Zwangsbaulinie nicht mehr klar sein. Auch sollte die Möglichkeit zur Gewährung von Ausnahmen von Baulinien und Baubereichen gemäss § 30 Abs. 6 lit. b PBG wie auch § 88 Abs. 3 dritter Satz StrG im Bau- und Zonenreglement ausdrücklich vorgesehen werden.</p>	<p>Im BZR wird eine Bestimmung aufgenommen, die es ermöglicht, Ausnahmen von Baulinien zu gewähren.</p>	<p>BZR: Neuer Art. 37 zu Ausnahmen von Baulinien.</p>
8	<p>BZR-Artikel: Allgemein zum BZR Antrag: Prüfung des Festlegung von Maximallängen für Gebäude Begründung: Vorschriften über Gebäudelänge und Gebäudetiefe wie generell zur Gestaltung der Bauten werden den Gemeinden in § 36 Abs. 2 Ziff. 2 PBG soweit notwendig ausdrücklich empfohlen. Nachdem in jüngster Zeit einige Bauten in Sursee bezüglich der Gebäudelänge jegliches Mass vermissen liessen, wofür vornehmlich ein bestimmtes Architekturbüro zeichnet, empfiehlt es sich, Maximallängen für Gebäude festzusetzen, allenfalls auch im Verhältnis zur Gesamthöhe, dies nicht zuletzt auch deswegen, weil der Hemmfaktor Mehrlängenzuschlag weggefallen ist.</p>	<p>In den Gebieten mit Gestaltungs- und Bebauungsplanpflicht werden auch die Gebäudelängen im Einzelfall durch die Stadtbaukommission beurteilt. Falls dies aus städtebaulicher Sicht als nötig erachtet wird, kann die Stadtbaukommission eine Anpassung beantragen. In den restlichen Gebieten lässt die kleinteiligere Parzellenstruktur sehr lange Gebäudelängen in der Regel nicht zu.</p>	
8	<p>BZR-Artikel: Allgemein Antrag: Einzuhaltende Normen zugänglich machen Begründung: Ein eingeschränkter Zugang zu generellen Normen ist mit Rücksicht auf die in Art. 16 BV gewährleistete Informationsfreiheit und die im Kanton Luzern anstehende Einführung des Öffentlichkeitsprinzips nicht haltbar. Das BZR Sursee sollte aus sich heraus lesbar und verständlich sein.</p>	<p>Einschätzung wird grundsätzlich geteilt. Die VSS-Normen sind allerdings urheberrechtlich geschützt und können nicht auf der Homepage der Stadt Sursee veröffentlicht werden. Einige relevante VSS-Normen werden direkt ins neue Parkplatzreglement aufgenommen; für weitere relevanten Passagen wird geprüft, diese in einem Übersichtsdokument bereit zu stellen.</p>	<p>Parkplatzreglement: diverse Artikel. Gegebenenfalls im Anschluss an OP-Revision Übersichtsdokument mit relevanten VSS-Passagen erstellen.</p>
72	<p>Grundstücke: Gebiet Mariazell Antrag: Traufseitige Fassadenhöhe und Gesamthöhe zu gross Begründung: Es ist im Moment nicht absehbar, ob die angedachten</p>	<p>Aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung werden die maximalen Fassadenhöhen reduziert und damit die realisierbare Geschosszahl bei</p>	<p>BZR Anhang: Maximale Fassadenhöhe in Wohnzonen reduzieren; Skizzen zu den Höhenmassen ergänzen.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	Zonenbestimmungen der W2 im Gebiet Sempacherstrasse gegenüber den heutigen Vorschriften als massvolle Verdichtung zu taxieren sind. Es stellt sich des Weiteren die Frage, ob die vorgesehene traufseitige Fassadenhöhe und die Gesamthöhe nicht zu gross sind und unter Berücksichtigung der heute geltenden Zonenbestimmungen zukünftig nicht ein überdimensioniertes Bauvolumen zulässig wird.	Flachdachbauten in den meisten Wohnzonen reduziert. Damit nimmt das generelle Verdichtungspotenzial ab. Zur Entwicklung der Höhenmasse vgl. auch Planungsbericht Kap. 6.3. Das BZR wird mit Skizzen zu den Höhenmassen ergänzt.	
72	Als eine der ersten Regionsgemeinden geht Sursee die interkantonale Harmonisierung im Planungs- und Baurecht mit der anstehenden Ortsplanungsrevision aktiv an und setzt diese um. Es ist dies eine grosse Herausforderung, die heute geltenden Ausnutzungsbestimmungen unter Beachtung der geforderten raumplanerischen Verdichtung in neue Zonenbestimmungen zu überführen.	Wird zur Kenntnis genommen.	
21	Die Beschränkung neuer Fachmarktzentren auf eine Mischzone von C-20% mit max. Nettofläche wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.	
45	Eine Mindest-Fassadenhöhe unterstützt das Anliegen zur inneren Verdichtung. Dies wird sehr begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.	
32	Die Tabelle aus S. 45 [neu S. 50] PB bezieht sich auf die Gebäudehöhen in flachem Gebiet. An Hanglagen können sich die erlaubten Höhen frappant auf die Ausnutzung auswirken. Dieser Umstand muss miteinbezogen werden.	Die maximalen Gesamthöhen werden neu in Abhängigkeit des Geländes differenziert. BZR und Planungsbericht werden mit Skizzen zu den Höhenmassen im flachen und geneigten Terrain ergänzt.	BZR Anhang: Skizzen zu den Höhenmassen im flachen und geneigten Terrain ergänzen.
11	Grundstück: Nr. 864 Antrag: Wohnnutzung im Erdgeschoss Begründung: Bei einem Nutzungswechsel könnte das Erdgeschoss als Wohnraum genutzt werden.	Für die vorgeschlagenen Nutzungseinschränkungen im Erdgeschoss entlang der zentralen Achsen wird eine Ausnahmemöglichkeit im BZR festgehalten. Der Stadtrat kann in begründeten Fällen auf Gesuch hin Ausnahmen gewähren. Damit sollen insbesondere bei bestehenden Gebäuden, die sich baulich weniger für öffentlich zugängliche Erdgeschossnutzungen eignen, beispielsweise Wohnnutzungen erlaubt werden können. Darunter fallen beispielsweise Gebäude mit grösseren Strassenabständen und ausgeprägten Vorgärten oder mit Hochparterres, die sich kaum zur Strasse orientieren.	BZR Art. 5: Ausnahmemöglichkeit betreffend EG-Nutzungen wird ergänzt.
21	Die Vorgaben für Erdgeschossnutzungen entlang von grossen Strassen (Achsen Bahnhof- bzw. Centralstrasse). Dabei soll auch der Gewinn von Strassenraum für den LV ein Kriterium sein.		
45	Die Festlegung von publikumsattraktiven Nutzungen in den Erdgeschossen wird begrüsst.		
59, 68	Grundstücke: Kernzonen entlang der Bahnhof-, Central- und Chr. Schnyderstrasse BZR-Artikel: Art. 3 Abs. 3 [neu: Art. 5] Der Art. 3 Abs. 3 [neu: Art. 5] wird begrüsst, wonach im Erdgeschoss keine neuen Wohnungen mehr zulässig sind.		
70	Grundstück: Nr. 390 [Försterhaus]		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Antrag: Erdgeschossnutzung, Bauminventar Begründung: – Das Erdgeschoss soll weiterhin als Wohnraum nutzbar sein. Das Hochparterre eignet sich nicht für Detailhandel, Verkaufsgeschäft mit Foodanteil oder Fachmärkte. Es wird seit vielen Jahren bereits bewohnt. Eine wunderschöne Gartenanlage trennt das Jugendstilhaus vom Trottoir. Das Jugendstilhaus ist zudem von der Denkmalpflege als schützenswert eingestuft worden. Es soll ein neues zusätzliches Stadthaus gebaut werden. – Es besteht die Absicht und eine Dienstbarkeit, dass die Parzelle durch die Einstellhalle Leopold unterirdisch erschlossen werden kann. Bäume, die diese unterirdische Erschliessung behindern können, dürfen nicht in das Inventar von schützenswürdigen Bäumen eingetragen werden. Einzelne Bäume sollen nur eingetragen werden, wenn diese den Ausbauplan nicht verhindern. Es wird gewünscht, ein Inventar der markanten Einzelbäumen zugeschickt zu bekommen.</p>		
73	<p>Es wird zudem als wichtig erachtet, dass die Nutzungen im Erdgeschoss, vor allem an den Passanten-Lagen, vom Detailhandel und Gewerbe genutzt werden (Altstadt Gebiet, Central- und Bahnhofstrasse).</p>		
Überbauungsziffer			
8	<p>BZR-Artikel: Allgemein zum BZR, ÜZ Antrag: Erhöhung der ÜZ Begründung: Vorgeschlagene ÜZ sind für die Stadt Sursee zu restriktiv.</p>	<p>Für die Wohnzonen B, C und D wird die ÜZ massvoll erhöht. Um Frei- und Grünräume zwischen den Gebäuden zu erhalten, soll die ÜZ nicht zu grosszügig erhöht werden. Eine Verdichtung soll nicht zu Lasten der Freiräume gehen, sondern – an geeigneten Lagen – vor allem über die Höhenmasse gefördert werden.</p>	<p>BZR: Erhöhung ÜZ für W-B/-C/-D.</p>
15	<p>BZR-Artikel: Antrag: Erhöhung ÜZ Begründung: Die ÜZ ist namhaft zu erhöhen (in der Mischzone, aber auch in den Wohnzonen), da so eine verdichtete Bauweise gefördert werden kann. Aus der Botschaft des Regierungsrats an den Kantonsrat (NB 62) zu den Entwürfen eines Dekrets über die Genehmigung des Beitritts des Kantons Luzern zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) vom 22. September 2005 und einer Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes kann entnommen werden, dass in ländlichen Gebieten eine ÜZ von 0.25 sachgerecht sei. In einem städtischen Gebiet dementsprechend mehr.</p>	<p>Die Mehrheit der Bauten sind gemäss durchgeführten Quartieranalysen „im Recht“, d.h. nutzen die entsprechende ÜZ nicht vollständig aus und könnten sich in der Fläche sogar noch etwas ausdehnen. Die Berechnungen wurden nach der Mitwirkungen nochmals überprüft und an die neuen Bestimmungen der Planungs- und Bauverordnung angepasst.</p>	
32	<p>BZR-Artikel: Allgemein zur ÜZ</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Antrag: Berechnungen anpassen Begründung: Die Überprüfung der Berechnungen (Tabelle S. 51) hat ergeben, dass die Berechnungen falsch sind. Es ist mit Fehlern bis 40% oder höher zu rechnen. Die Fussnote auf S. 8 im Reglement ist ebenso zu überprüfen. Eine Versetzung von Gebäuden ins Unrecht hat besonders bei Erweiterung bzw. Neubau gravierende Folgen. Ein möglicher Lösungsansatz wäre die Definition einer Erdgeschossnutzung.</p>		
34	<p>BZR-Artikel: Allgemein zur ÜZ Antrag: ÜZ erhöhen Begründung: Die vorgesehenen Überbauungsziffern sind generell zu tief. Daher befinden sich sehr viele bestehende Bauten damit in einem „Unrechtszustand“.</p>		
42, 63	<p>BZR-Artikel: Allgemein zur ÜZ Antrag: ÜZ erhöhen Begründung: Die geplanten ÜZ sind zu gering und entsprechen daher nicht den Zielvorgaben des „Räumlichen Entwicklungskonzeptes“. Sie sollten generell erhöht werden.</p>		
67	<p>Eine separate ÜZ für Balkone/Vordächer wäre vor allem für Mietwohnungen sinnvoll.</p>		
67	<p>BZR-Artikel: Art. 4 [neu: Art. 6] Antrag: ÜZ / Anpassungen für Wohnzonen A und B Begründung: Der Wechsel von der AZ zur ÜZ kommt einem Paradigmenwechsel gleich, der veranschaulicht werden muss. Eine Dokumentation von zwei typischen Quartierausschnitten (für Zone A und B) soll die Auswirkungen auf das jeweilige Quartier nachvollziehbarer machen. Es ist besonders darauf zu achten, dass Quartiereinheiten und nicht bloss einzelne Parzellen dargestellt werden. Dies erst kann als Diskussionsgrundlage dienen. Daneben sollen in diesen Wohnzonen attraktive, phantasievolle, architektonisch herausragende Bauten realisiert werden. Eine aus der ÜZ hervorgehende Starrheit muss vermieden werden. ÜZ-Formulierungen, deren Genehmigungsfähigkeit beim Kanton geklärt ist, gilt es zu prüfen (es wird erwartet, dass diese im Frühling 2015 öffentlich präsentiert werden).</p>	<p>Die mögliche Bebauung aufgrund der neuen Masse (ÜZ, Höhen) wird für ausgewählte Quartiere im Stadtmodell dargestellt und dokumentiert.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
49	<p>Grundstücke: Gartenstrasse Antrag: Frage betreffend der Sicherung des Besitzstandes Begründung: Die Gartenstrasse ist eine Privatstrasse mit entsprechenden Flächenanteilen der Anstösser, welche im Grundbuch eingetragen sind und bei der bisherigen AZ mitberücksichtigt werden konnten. Wie ist im neuen BZR der Besitzstand gesichert, damit diese Flächenanteile für die Bestimmung der ÜZ beigezogen werden können?</p>	<p>Da die Gartenstrasse mehrere Parzellen erschliesst, sind Flächenanteile an der Strasse gemäss PBG nicht anrechenbar.</p>	
61	<p>Grundstücke: Allgemein, insb. aber Walkeli-Überbauung BZR-Artikel: Art. 4 [neu: Art. 6] Antrag: Generelle Erhöhung der ÜZ Begründung: Es haben sich offenbar konzeptionelle Fehler eingeschlichen: – Beim alten BZR muss die Konstruktion der Aussenwand nicht eingerechnet werden, beim neuen BZR zählt der vollständige Fussabdruck (Fehler ca. 15 bis 20%) – Beim alten BZR dürfen die Strassen bis 10% eingerechnet werden, beim neuen BZR darf die Grundstückfläche für Strassen nicht mehr eingerechnet werden (Fehler bis 10%) – Beim alten BZR müssen Balkone nicht eingerechnet werden (Fehler min. 15 bis 25%) – Garagen, Abstellräume für Velo-, Motorrad und Kinderwagen, Vordächer ab 1,50 Autoeinstellhallen usw. müssen beim alten BZR nicht eingerechnet werden. Fehlerquote mind. 35 bis 45%.</p>	<p>Die Wände machen nach Einschätzung der Planer ca. 10% der Fläche aus, nicht 20%. Die gesamten anrechenbaren Gebäudeteile (inkl. Wände), Strassen sowie anrechenbare Auskragungen wie Balkone wurden bei der Herleitung der ÜZ berücksichtigt. Die Mehrheit der Bauten sind gemäss durchgeführten Quartieranalysen „im Recht“, d.h. nutzen die entsprechende ÜZ nicht vollständig aus und könnten sich in der Fläche sogar noch etwas ausdehnen. Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, wird eine separate ÜZ von 0.07 in allen Wohn- und in den Mischzonen A-C festgelegt. Die anrechenbare Gebäudefläche wird für Einstellhallen gemäss revidierter PBV (§ 13a) durch eine entsprechende (automatische) Erhöhung der ÜZ ausgeglichen.</p>	<p>BZR: Ergänzung einer separaten ÜZ in Wohn- und Mischzonen</p>
61	<p>Grundstücke: Allgemein, insb. aber Walkeli-Überbauung BZR-Artikel: Art. 4 [neu: Art. 6] Antrag: Prüfen einer ÜZ-Bonus für attraktive Aussenräume Begründung: Es besteht die Gefahr, dass zuungunsten von Aussenräumen, wie attraktive Balkone und die Verkehrsflächen wie das Treppenhaus mit grossen Podesten vor den Wohnungen oder „bewohnbaren“ Laubgängen vor allem die Hauptnutzflächen Wohnen vergrössert werden. Allenfalls könnte ein ÜZ-Bonus für Balkone und „bewohnbare“ Verkehrsflächen geschaffen werden, welche beim Überschreiten einer Minimalfläche eingerechnet werden könnte.</p>	<p>Ein entsprechender ÜZ-Bonus wurde geprüft und Bestimmungen dazu entworfen. Der Regierungsrat hat sich jedoch dagegen entschieden, dass für Balkone etc. eine separate ÜZ festgelegt werden kann.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
61	<p>Grundstücke: Allgemein, insb. aber Walkeli-Überbauung BZR-Artikel: Art. 4 [neu: Art. 6] Antrag: Erhöhung der ÜZ für Unterniveaubauten Begründung: Gemäss Fussnote 6 müssen Klein- und Anbauten bis zu einer Gesamthöhe von 4.5 m und Unterniveaubauten in der Wohnzone A und B mit einer zusätzlichen separaten ÜZ von 0.05 und in den Wohnzonen C und F eine zusätzliche separate ÜZ von 0.04 nicht an die ÜZ angerechnet werden. Bei einer erst kürzlich durch den Antragsteller erstellten Wohnsiedlung würden die Klein- und Anbauten eine ÜZ von 0.08 ausmachen. Bei Unterniveaubauten wäre dies sogar eine ÜZ von 0.21 (ohne Abzug der überlagerten Bauten sogar 0.24). Es sind daher Sonderregeln notwendig: Wie wird die ÜZ-Fläche berechnet, wenn eine Fassade einer unterirdischen Einstellhalle abgegraben wird, um eine optimale Durchlüftung und Belichtung zu ermöglichen? Kann auf den Einbezug dieser Einstellhalle in die ÜZ-Berechnung verzichtet werden? Im Konzept zur Überbauung Walkeli wird die bestehende Einstellhalle mit der neuen Halle verbunden, damit der MIV sehr früh via Einstellhalleneinfahrt weggeführt werden kann. Weil diese Einstellhalle ein Unterniveaubau ist, müsste zumindest der Verbindungsbau zur neuen Einstellhalle nach neuem Recht in die ÜZ-Berechnung eingerechnet werden. Diese Nutzfläche wurde bei den ÜZ-Berechnungen nicht eingerechnet. Die Fussnote 6 soll wie folgt ersetzt werden: „Für Bauten im Erdgeschoss, welche für Nebennutzflächen wie Veloabstellräume, Garagen, Gartenhallen, gedeckte Spielplätze und dergl. genutzt werden, beträgt die ÜZ zusätzlich 0.08. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten benötigen keine ÜZ.“</p>	<p>Für Bauten mit einer Gesamthöhe bis 4.5 m gemäss § 13 Abs. a PBV, welche nur Nebennutzflächen aufweisen, wird eine separate ÜZ von 0.07 in allen Wohn- und in den Mischzonen A-C festgelegt. Die anrechenbare Gebäudefläche wird für Einstellhallen gemäss revidierter PBV (§ 13a) durch eine entsprechende (automatische) Erhöhung der ÜZ ausgeglichen.</p>	<p>BZR: Ergänzung einer separaten ÜZ in Wohn- und Mischzonen</p>
Anträge zu den einzelnen BZR-Artikeln			
45	<p>BZR-Artikel: Art. 1 Eine Begleitung des Stadtrats durch die Stadtbaukommission ist sinnvoll. Es stellt sich nun jedoch die Frage nach der Gewichtung der Kommissionsmeinung im Stadtratsentscheid.</p>	<p>Die Stadtbaukommission wirkt beratend. Der Stadtrat entscheidet eigenständig. Siehe Art. 1 Abs. 4. Formulierung wird präzisiert</p>	<p>BZR Art. 1 wird präzisiert</p>
8	<p>BZR-Artikel: Art. 2 [neu: Art. 4] Antrag: Eingehendere Regelung in den Altstadtzonen und der Vorzone der Altstadt von Grösse und Lage der Baukuben sowie der Dachgestaltung. Begründung: – Eine Limitierung der kubischen und proportionalen Gestaltung der</p>	<p>Der Stadtrat erachtet es als unrealistisch, mit allen Akteuren und den von Teilgebiet zu Teilgebiet unterschiedlichen Herausforderungen ein Planungsinstrument (z.B. Bebauungsplan) über die gesamte Altstadt auszuarbeiten. Dieser Einschätzung wird von der Erfahrung der letzten Jahre untermauert, in</p>	<p>BZR Art. 2: Ergänzung bzgl. qualitätssichernden Verfahren</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Gebäude einzig durch das Gebot der Abstimmung auf das Altstadtbild und durch die Berücksichtigung der Vorgaben des Inventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ist zu grosszügig ausgefallen. Die ISOS-Vorgaben sind viel zu allgemein gehalten. Hier sind Detailvorschriften notwendig.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Insbesondere sind Volumenerweiterungen nicht zwingend von einer vorgängigen Gesamtschau in einem Altstadtrichtplan abhängig zu machen, setzt eine Einzelfallentscheidung zu stark einer bloss punktuellen Interessenabwägung aus. – Dazu kommt, dass sich der Entwurf in keiner Weise zur geschlossenen Bauweise und damit zum Verhältnis der Bauten zu den Parzellengrenzen äussert. Nur die Festlegung von Baulinien und Baubereichen oder aber die Vorschrift der zwingenden geschlossenen Bauweise kann davon befreien. – Die kleinräumigen oder eben städtischen Verhältnisse in diesen Zonen lassen sich nicht mit den kantonalen Grenzabstandsvorschriften meistern. Generelle Regelungen aber müssen zwingend im Rahmen der Bau- und Zonenordnung oder in einem Bebauungsplan erfolgen. Wenn eine Verkürzung des gesetzlichen Grenzabstandes dem Entscheid des Stadtrates erst im Einzelfall bei der Erteilung der Baubewilligung überlassen wird, wie dies übrigens Art. 3 Abs. 5 BZR-E auch für die Kernzonen vorsieht, wird auf das System der Ausnahmegewilligung ausgewichen, die blosses Stückwerk bleibt und nach § 133 Abs. 2 PBG jeweils eine minutiöse Abwägung der öffentlichen Interessen und der schutzwürdigen privaten Interessen voraussetzt, die zudem nicht wesentlich beeinträchtigt werden dürfen, was die Überlebenschancen solcher Ausnahmegewilligungen in einem Beschwerdeverfahren unsicher macht. Von einer städtebaulichen Gesamtschau ist ein solches Ausnahmesystem jedenfalls weit entfernt. – Der Entwurf verzichtet auf einen Erlass eines Bebauungsplanes. Damit können auch keine für die Altstadt Sursee typischen Vorschriften erlassen werden. – Es wäre nichts als ehrlich, wenn in der Altstadtzone Flachdächer und Dachterrassen auf Hauptbauten als nicht zulässig bezeichnet würden. 	<p>denen für einzelne Parzellen Bebauungspläne ausgearbeitet werden mussten. Der Stadtrat erachtet es als zweckmässiger, die schrittweise Weiterentwicklung der Altstadt auf eine fundierte fachliche Diskussion (Stadtbaukommission, kantonale Denkmalpflege) abzustützen, welche die situativ richtige städtebauliche Reaktion sicherstellt.</p> <p>Im BZR soll ergänzt werden, dass die Stadtbaukommission dem Stadtrat die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens beantragen kann (analog denkmalpflegerisches Gutachten).</p>	
21, 45	<p>BZR-Artikel: Art. 2 [neu: Art. 4] Die Differenzierung der Lärmstufen im Hinblick auf die Förderung und den Schutz des Wohnens in der Altstadt wird befürwortet. Vorausset-</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	zung ist aber eine konsequente Kontrolle (die heute zu wenig durchgeführt wird).		
45	BZR-Artikel: Art. 2 [neu: Art. 4] Die Festlegung eines Mindestwohnanteils wird begrüsst	Wird zur Kenntnis genommen	
67	BZR-Artikel: Art. 3 [neu: Art. 5] Antrag: Verfahren in Mischzonen [gemeint: Kernzonen] klären Begründung: Zentrumsentwicklungsgebiete ohne Bauziffern sind in städtischen Gebieten üblich. Die Stadtplanung hat die Aufgabe, das vorgeschlagene Verfahren in Mischzonen zu erklären, zu begründen und allenfalls – zusammen mit der SBK – Kriterien zu benennen, die für die Festlegung der Baudichten als objektive Grundlagen angewandt werden.	Die entsprechenden Vorgaben sind in BZR Art. 5 Abs. 5 formuliert.	
8	BZR-Artikel: Art. 4 [neu: Art. 6] Antrag: Beschränkung der Verdichtung in Wohnzone A Begründung: Damit nicht noch mehr gute Steuerzahler aus Sursee abwandern, soll die Verdichtung in der Wohnzone A beschränkt werden. Eine praktische Verdoppelung würde durch das neue BZR ermöglicht. Dies ist mit gezielten Vorgaben zu verhindern.	Die Verdichtungsmöglichkeiten in der W-A werden aufgrund der Rückmeldungen aus der Mitwirkung reduziert.	BZR Art. 6: Reduktion ÜZ und Höhen in W-A.
61	BZR-Artikel: Art. 4 [neu: Art. 6] Grundstücke: Allgemein, insb. aber Walkeli-Überbauung Antrag: Erhöhung der maximalen Gesamthöhen bei unveränderten Grenzabständen Begründung: Die maximale Gesamthöhe ermöglicht die maximal realisierbaren Gebäude gemäss Skizzen auf Seite 45 (Planungsbericht) nur, wenn Gebäude auf einer ebenen Fläche stehen. Da aber ein grosser Teil der Häuser in Sursee auf einer geneigten Parzelle stehen, hätte das eine Verringerung eines Geschosses zur Folge. Dies kann unter Umständen zu einer Verkleinerung von einem Vollgeschoss führen.	Die maximalen Gesamthöhen sind grosszügig bemessen. Die maximalen Fassadenhöhen werden neu in Abhängigkeit des Geländes differenziert (Hangzuschlag). BZR und Planungsbericht werden mit Skizzen zu den Höhenmassen im flachen und geneigten Terrain ergänzt.	BZR Anhang: Skizzen zu den Höhenmassen im flachen und geneigten Terrain ergänzen.
8	BZR-Artikel: Art. 5 [neu: Art. 5 und 7] Antrag: Griffigere Umschreibung der zulässigen Bebauungsdichte in der Kern- und Mischzone Begründung: Die zum Voraus festgelegte ÜZ gilt für Bauten mit einem Wohnanteil von 60% der Hauptnutzfläche, während bei einem Wohnanteil unter 60% der Stadtrat die Überbauungsziffer im Einzelfall und damit höher festlegt. Dies verstärkt einmal mehr den Eindruck eines „Konzessionssystems“. Den Wohnanteil in einer Mischzone nicht zu	In den für das Wohnen geeigneten Gebieten wurde bewusst auf eine Beschränkung des Wohnanteils verzichtet. In den ehemaligen Gewerbebezonen oder entlang von stark befahrenen Strasse und der Eisenbahnlinie werden die Wohnanteile beschränkt. In mehreren Gebieten werden ausserdem Vorgaben zur gewerblichen Nutzung der Erdgeschosse erlassen.	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>beschränken und gegenteils derart hoch ansteigen zu lassen, führt wegen der hier möglichen gewerblichen Emissionen zu praktisch unlösbaren gegenseitigen Beeinträchtigungen. Zudem ist bei diesem System vorzusehen, dass einzelne Grundeigentümer versuchen werden, vorerst eine höhere Überbauungsziffer zu beanspruchen und später eine Umnutzung in mehr als 60% Wohnnutzung vorzunehmen. In den Mischzonen ist daher eine für alle Fälle gültige Überbauungsziffer und ein tieferer Wohnanteil festzusetzen.</p>	<p>Nutzungsänderungen sind bewilligungspflichtig. Sollte sich eine Baute nicht für die Wohnnutzung eignen, kann der Stadtrat ein Gesuch für die Nutzungsänderung ablehnen.</p>	
31	<p>BZR-Artikel: Art. 6 Abs. 2 [neu: Art. 8 Abs. 2] Antrag: Ablehnung des Artikels Begründung: Der Artikel bedeutet zu viel Einschränkung. Weniger Beschränkung / Regulierung bedeutet mehr Nutzungsvielfalt.</p>	<p>Das REK benennt die geeignete Siedlungs- und Versorgungsstruktur und ist Grundlage für Konzentration auf geeignete Gebiete. Ziel des Artikels ist es, die Einkaufsmöglichkeiten zur Zentrumsbildung und zwecks guter Erreichbarkeit auch für den Fuss- und Veloverkehr möglichst im Zentrum konzentrieren. Es gilt, unnötigen Verkehr zu vermeiden und die Verkaufsgeschäfte an den best-erschlossenen Lagen zu konzentrieren.</p>	
33	<p>BZR-Artikel: Art. 6 [neu: Art. 8] Antrag: Anpassung der festgelegten Mindesthöhe in Arbeitszone Begründung: Die Minimalhöhe soll im Bereich Hammerwaldstrasse auf 11.5 m festgelegt werden, im Gebiet Schwyzermatte ist 14.5 m realistisch. – Da ein riesiges Investitionspotenzial vorhanden sein muss für den Bau solch grosser Bauten, wird die Tätigkeit des Gewerbes stark eingeschränkt. – Die obersten Stockwerke könnten wohl nur von Dienstleistungsbetrieben rentabel genutzt werden. – Es besteht die Gefahr, dass um interessante, qualitätsvolle Ansiedlungsbegehren eine Chance geben zu können, stets Sondergenehmigungen benötigt werden.</p>	<p>Sursee liegt an sehr verkehrsgünstiger Lage und stellt nach der Stadt Luzern das zweitwichtigste Zentrum des Kantons. Die zur Verfügung stehenden Arbeitszonenflächen sollen dementsprechend gut und möglichst flächensparend genutzt werden. Eine flächenintensive eingeschossige Bauweise widerspricht diesem Ziel. Für Bauten, welche die minimale Fassadenhöhe unterschreiten (namentlich bei speziellen produktionsbedingten Bedürfnissen), kann der Stadtrat in begründeten Fällen Ausnahmen erteilen (BZR Art.8, Fussnote zu Abs. 4).</p>	<p>BZR Art. 8: Ausnahmemöglichkeit für Bauten, welche die minimale Fassadenhöhe unterschreiten, präzisieren.</p>
10	<p>BZR-Artikel: Art. 9 [neu: Art. 13], Parz. 571. 526 (Trichter) Antrag: Nutzungsmöglichkeiten beschränken: Anhang 3: Nr. Be statt Ba. Begründung: Die auf der Halbinsel Trichter liegenden Flächen (Parzelle 571 und ein Teil von 526) sind als Zone Sport und Freizeitanlagen als Ba [Sport-, Spiel-, Freizeitanlagen, Betriebsgebäude für Strandbad [...], Hafenanlagen] eingetragen und sollten in Be [Spazier-</p>	<p>Die Nutzungsmöglichkeiten werden gemäss Antrag beschränkt.</p>	<p>Zonenplan: Umteilung der Parz. 571 und 526 zu „Be“</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	wege, Sitzplätze, Picknickeinrichtungen; keine Bauten] eingeteilt werden, da diese direkt an das Naturschutzgebiet Zellmoos bzw. an ein national geschütztes Moorgebiet grenzen.		
10	<p>BZR-Artikel: Art. 11 [neu: Art. 15] Grünräume wie etwa Parkanlagen sind für die Bevölkerung (Menschen und Tiere) von grosser Bedeutung. Oasen im Zentrum sollten daher gefördert werden. Grössere unbebaute Flächen sollten wenn möglich der Öffentlichkeit zugänglich sein. Der wichtigste „Vernetzer“ von Grünräumen ist die Sure. Diese Verbindungsachse entlang der Autobahn hat hohe Priorität und sollte geschützt werden. Demzufolge soll ein Satz zum Artikel 11 „Grünzone Gewässerraum“ beigefügt werden: „Innerhalb der Grünzone Gewässerraum dürfen nur einheimische und standortgerechte Pflanzen verwendet werden.“</p>	<p>Die Stossrichtung des Antrags wurde mit dem Art. 32 „Begrünung“ bereits abgedeckt. Die Bedeutung von Grün- und Freiräumen für die öffentliche Nutzung wird mit einem Eintrag ins REK sowie dem neuen Art. 32 „Grün- und Freiräume“ hervorgehoben.</p>	<p>BZR: Neuer Art. 31 „Grün- und Freiräume“ REK: Ergänzung zur Weiterentwicklung der öffentlichen Räume.</p>
23	<p>BZR-Artikel: Art. 11 [neu: Art. 15] Die Planung der Gewässerräume wird unterstützt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
33	<p>Grundstücke: Gebiet Hammerwaldstrasse BZR-Artikel: Art. 11 [neu: Art. 15] Antrag: Verzicht überlagerte Grünzone Gewässerraum Begründung: Die Auflagen schränken die Nutzung der Industrielandreserve massiv ein und widersetzt sich somit den bedeutenden übergeordneten Interessen der Stadt Sursee und des kantonalen Richtplans des Kantons Luzern.</p>	<p>Das Bundesrecht (GSchV) ist umzusetzen. Der Kanton gibt den Gemeinden dabei vor, für welche Gewässer der Gewässerraum auszuscheiden ist. Eine starke Reduktion der Grünzonen Gewässerraum ist nur im sehr dicht bebauten Zentrumsbereich (Altstadt) möglich. Weitere Reduktionen sind ebenfalls nur im dicht überbauten Gebiet möglich; das Gebiet Hammerwaldstrasse zählt als Arbeitszonenreserve nicht dazu. Die Stadt hat gestützt auf den Antrag zusammen mit dem Antragsteller und dem Kanton geprüft, das entsprechende Gewässer zu verlegen. Da es sich um einen Entwässerungsgraben handelt, ist dies möglich. Das inzwischen ausgearbeitete Verlegungsprojekt sieht eine Verlegung in die angrenzende Grünzone am Parzellenrand entlang vor. Dabei wird ein ökologisch mindestens gleichwertiger Zustand gegenüber der Ausgangslage hergestellt.</p>	<p>Zonenplan: Verlegung der Grünzone Gewässerraum auf Parz. 1995.</p>
10	<p>BZR-Artikel: Art. 15 [neu: Art. 19]</p>	<p>Die BZR-Bestimmungen richten sich nach den</p>	<p>BZR Art. 19 „Übriges Gebiet“: Ergänzung</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Die grosszügige Festlegung der Zone „Übriges Gebiet“ wird begrüsst. Möglicherweise braucht es aber noch ein paar zusätzliche Erläuterungen.</p>	<p>Festlegungen gemäss Musterbaureglement des Kantons Luzern. Das ÜG C betrifft Bereiche mit kantonalen oder kommunalen Schutzverordnungen, im Falle von Sursee jene des Sempachersees. Das BZR wird entsprechend ergänzt.</p>	<p>zum ÜG C.</p>
<p>8</p>	<p>BZR-Artikel: Art. 21 [neu: Art. 11 und 25] Antrag: Bebauungsplanpflicht zurückhaltender anwenden Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Gefahr der Uneinigkeit der Grundeigentümer – Unsicherheit, da Stimmbürger die stadträtliche Planungsidee schliesslich unterstützen müssen. – Ungewissheit führt zu Wertverminderung. – Auch der blosser Um- und Ausbau bestehender Bauten dürfte erschwert werden, wengleich Art. 21 Abs. 4 BZR-E dem Stadtrat die Möglichkeit gibt, bauliche Massnahmen von untergeordneter Bedeutung ohne Bebauungsplan zu bewilligen. – Faktisch wird in Zonen mit Bebauungsplanpflicht so zu einem verpönten Konzessionssystem übergegangen, indem dort nur gebaut werden darf, was den Behörden und den Stimmbürgern passt. Daher soll dieses Instrument nur behutsam eingesetzt werden. – Vorgeschlagene Voranfragen der Bauherrschaft bei den Stadtbehörden sind problematisch: – Neuerdings verlangt das Bundesgericht den Ausstand einer Amtsperson, wenn sich ein Privater mit der Verwaltung vor Einleitung des förmlichen Verfahrens über wesentliche Inhalte eines Vorhabens informell abgesprochen hat, da sich die Behörde beim anschliessenden Entscheid in der Regel an die Absprache gebunden fühle und Einsprecher daher berechtigten Anlass zur Befürchtung hätten, dass die vorbefasste Behörde befangen sei (BGE 140 I 326 E. 6.2). – Der Anschein der Befangenheit verstärkt sich zusätzlich durch den Beurteilungsspielraum der Entscheidungsbehörde, denn je grösser der Spielraum ist, umso eher besteht Anlass zur Besorgnis, die Amtsperson werde auf ihr in Abwägung verschiedener Gesichtspunkte getroffenes Urteil bei späterer Befassung nicht mehr zurückkommen. <p>Überbauungsziffern und Höhenmasse möglicher Bauten sind vielmehr in allen Zonen auf Stufe Bau- und Zonenreglement durch den Souverän festzulegen.</p>	<p>Bei Uneinigkeit der Grundeigentümer kann – unter Federführung der Stadt – trotzdem ein Bebauungsplan erstellt werden. Der Bebauungsplan entspricht der späteren Festlegung der Zonenordnung. Auch diese muss durch die Stimmberechtigten beschlossen werden. Von einem „Konzessionssystem“ kann daher keine Rede sein. Gebaut werden kann, was gemäss Bebauungsplan erlaubt ist. Es ist auch nicht erforderlich, dass Amtspersonen in den Ausstand treten, da bei Bebauungsplänen keine Voranfragen denkbar sind. Im Übrigen beinhaltet eine Voranfrage nie eine Vereinbarung.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
21, 37	BZR-Artikel: Art. 21 [neu: Art. 11 und 25] Die Festlegung von Bebauungsplanpflicht trägt zur Qualitätsförderung bei und sichert das Mitspracherecht der Bevölkerung	Wird zur Kenntnis genommen.	
63	BZR-Artikel: Art. 21 [neu: Art. 11 und 25] Zonen mit Bebauungspflicht sollen auf ein Minimum begrenzt werden, damit eine gewisse Homogenität und auch Planungssicherheit gewährleistet werden kann.	Es werden nur wenige Zonen mit Bebauungspflicht ausgeschieden. Sie betreffen Gebiete, für welche die Nutzungsabsichten noch zu wenig konkret für eine Bezeichnung im BZR sind (vergleiche Erläuterungen im Planungsbericht).	
8	BZR-Artikel: Art. 22 [neu: Art. 26] Antrag: Die Aufhebung der Gestaltungspläne ist mit den betroffenen Grundeigentümern abzusprechen. Begründung: Gestaltungspläne enthalten nicht nur Bestimmungen über die Nutzungsziffern, Gesamthöhe und Gebäudelänge und -breite, sondern noch über viele andere Punkte, welche das Verhältnis der Bauten und Anlagen untereinander regeln, so insbesondere auch über die Lage und Grösse der Baubereiche (§ 7 Abs. 1 lit. b PBV). Wenn nun aber Gestaltungspläne aufgehoben werden, können Grundeigentümer versucht sein, ihren Grundbesitz baulich zu verdichten, was in Konflikt geraten kann mit der Erwartung anderer Grundeigentümer, dass ihnen einmal zugesicherte Durchblicke und Freiräume erhalten bleiben. Eine Aufhebung von Gestaltungsplänen müsste folglich vorerst mit den betroffenen Grundeigentümern abgesprochen werden.	Im Zonenplan sind nur Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht vermerkt. Daneben existieren in Sursee diverse weitere Gestaltungspläne (GP), welche „freiwillig“ erarbeitet wurden. Diese sind im Zonenplan wie bisher nicht eingetragen. Von mehreren Dutzend bestehenden GP werden im Rahmen der OP-Revision nur gerade sieben aufgehoben (vgl. BZR Art. 46). Die Einschätzung wird geteilt, dass in den GP oftmals eine Reihe von Bestimmungen enthalten ist, auf welche die Grundeigentümer nicht verzichten möchten. Wo sich Grundeigentümer im Rahmen von Vorbesprechungen oder der Mitwirkung gegen eine Aufhebung ausgesprochen haben, wird auf eine Aufhebung verzichtet. Diese GP bleiben weiterhin gültig.	BZR: Ergänzung Übergangsbestimmungen in neuem Art. 46.
32	BZR-Artikel: Art. 22 [neu: Art. 26] Antrag: Aufhebung der Gestaltungspläne Begründung: Zehn im Plan aufgeführten Zonen werden aus und unerklärlichen Gründen aufgehoben. Hier ist zwingend zu überprüfen, weshalb.	Die meisten bestehenden GP stützen sich auf die bisherigen baulichen Masse (z.B. Die Ausnutzungsziffer). Aufgrund von § 85 Abs. 2 PBG gelten neue Bau- und Zonenvorschriften ab dem Zeitpunkt ihrer öffentlichen Auflage als Planungszone. Das heisst, Baugesuche, die nach der öffentlichen Auflage eingereicht werden, sind nach den neuen Vorschriften zu beurteilen. Namentlich kommt das neue Nutzungsmass der ÜZ zur Anwendung. Damit zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage hängige Baugesuche, die auf der Ausnutzungsziffer (AZ) basieren, weiterbehandelt werden können, wird der BZR-Art. 46 ergänzt. Er legt fest, dass diese die Nutzungsziffern betreffend ausschliesslich nach	
45	BZR-Artikel: Art. 22 [neu: Art. 26] – Aus Sicht des Verständnisses für Bauherrschaften, Planer und Grundeigentümer wäre ein Hinweis über die Gültigkeit, resp. den Umgang mit bestehenden Gestaltungsplänen, welche nicht aufgehoben werden, sehr sinnvoll.		
61	BZR-Artikel: Art. 22 [neu: Art. 26] Antrag: Verzicht auf Aufhebung der bestehenden Gestaltungspläne Begründung: Es macht wenig Sinn, in umfassenden Planungen Gestaltungspläne detailliert zu formulieren, um sie später willkürlich ausser Kraft zu setzen und dadurch die Rechtssicherheit der Beteiligten zu		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>unterlaufen. Zudem geben Gestaltungspläne auch der öffentlichen Hand die Sicherheit, dass die gestaltete Umwelt nicht willkürlich ohne Gesamtsicht umgestaltet wird.</p>	<p>bisherigem Recht zu beurteilen sind. Die weiterbestehenden GP werden im Rahmen einer nächsten OP-(Teil)revision oder einzelfallweise zu überprüfen sein. Wo weiterhin wichtige zusätzliche Inhalte im Gestaltungsplan geregelt werden sollen, sind die entsprechenden Gestaltungspläne zu ändern und die alten Ziffern und Masse einzelfallweise mit den neuen Ziffern und Massen zu ersetzen. Als weitere Möglichkeit kann die Einführung einer speziellen Grundnutzungszone mit Volumenerhalt für die Gestaltungsplangebiete geprüft werden.</p>	
4	<p>BZR-Artikel: Art. 27 [neu: Art. 32] Antrag: Ergänzung Art. 27 (Schwarze Liste) Begründung: Der BZR Art. 27 soll im Absatz 2 wie folgt ergänzt werden: „Bei Neupflanzungen sind auf Arten der Schwarzen- und Watchliste des nationalen Daten- und Informationszentrums der Schweizer Flora (InfoFlora), zu verzichten“. Invasive Arten (Neophyten) müssen gemäss Abs. 2 durch die Grundeigentümer bekämpft werden. Mit dem Hinweis auf die Liste des nationalen Daten- und Informationszentrum der Schweizer Flora wird eine ständig aktualisierte Liste als Grundlage genommen, worauf sich die Behörden stützen können.</p>	<p>Der Artikel wird belassen. Die bisherige Formulierung ist gut verständlich. Gesuche mit Bepflanzungen, die potenziell Neophyten aufweisen, werden verwaltungsintern abgeklärt. Die Behörde kann sich dabei auch ohne Erwähnung im BZR auf die entsprechende Liste stützen.</p>	
10	<p>BZR-Artikel: Art. 27 [neu: Art. 31] Art. 27 soll folgendermassen angepasst und erweitert werden: „in der Regel“ ist zu streichen und ergänzt werden mit folgendem Satz: „Begründete Ausnahmen können vom Stadtrat, nach Anhörung der Fachkommission, bewilligt werden.“</p>	<p>Die Durchsetzung einer entsprechenden Bestimmung ist für das Bauamt kaum kontrollierbar. Es ist nicht damit zu rechnen, dass Grundeigentümer Ausnahmegesuche für das Pflanzen an den Stadtrat richten. Eine Anzeigepflicht für das Pflanzen entsprechender Arten wäre unverhältnismässig, ebenso der Einbezug der Fachkommission.</p>	
8	<p>BZR-Artikel: Art. 29 [neu: Art. 34] Antrag: Verständlichere Formulierung Begründung: Nachdem mit der Revision auch eine leichtere Lesbarkeit der Bestimmungen angestrebt wird, sollte hier eine sofort einleuchtende Masszahl gefunden werden, etwa indem das oberste Geschoss so zurückgesetzt werden muss, dass es höchstens zwei Drittel des Fläche des darunter liegenden Geschosses einnimmt.</p>	<p>Entsprechende Formulierungen wurden geprüft. Leider wurde keine andere Formulierung gefunden, welche den übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Planungs- und Baugesetz entspricht. Zum einfacheren Verständnis wird jedoch eine Skizze ergänzt.</p>	<p>BZR: Skizze zum obersten Geschoss wird ergänzt</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
61	<p>BZR-Artikel: Art. 29 [neu: Art. 34] Antrag: Verzicht auf die Regelung der Ausbildungspflicht des obersten Geschosses als Attikageschosses (1), Zurücksetzung des Attikageschosses um mind. ¼ (anstelle 1/3) der Grundfläche des obersten Geschosses (2) Begründung: (1): Die Formulierung der Zurücksetzung ist schwer verständlich und müsste mit Skizzen ergänzt werden. Der Ausbau eines Attikageschosses bedingt zudem hohe Kosten und widerspricht der Zielsetzung günstige Wohnungen anzubieten. Die bestehenden Bauvolumen im Gebiet Walkeli/Mühledorfstrasse erscheinen heute als sehr harmonische Volumenverteilung, weil nämlich alle neueren Gebäude mit vier Vollgeschossen errichtet wurden (ausgenommen die Überbauung der Wohnbaugenossenschaft St. Georg). In der neuen Überbauung Hofstetterfeld verunklären die Dachaufgänge mit Sitzplatzüberdeckungen die Volumengliederung der Überbauung wesentlich. Die Harmonie dieser Volumen ist nachhaltig gestört.</p>	<p>Zum einfacheren Verständnis wird eine Skizze ergänzt. Das zurückversetzte oberste Geschoss („Attika“) dient der Reduktion der wahrgenommenen Höhenentwicklung. Das oberste Geschoss muss nicht zwingend zurückversetzt werden, so lange die entsprechende Maximalhöhe nicht überschritten wird.</p>	
57	<p>BZR-Artikel: Art. 31 [neu: Art. 36] Antrag: Bewilligung von Antennen im Innenbereich und visuell nicht wahrnehmbare Antennenanlagen in allen Zonen (sofern diese die umweltrechtlichen Erlasse einhalten) (1), Neuüberarbeitung des Art. 31 (Antennenanlagen) (2) Begründung: (1): Innenantennenanlagen und visuell nicht wahrnehmbare Antennenanlagen verursachen keine ideellen Immissionen. Dafür soll im Art. 31 (Antennenanlagen) alle Begriffe „Antennenanlagen“ in „Aussenantennenanlagen“ umbenannt werden. (2): – Nur wenig Funkamateure – In der Verordnung über nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 ist für den Amateurfunkdienst ebenfalls eine Sonderregelung vorgesehen. – Der Amateurfunkdienst steht auch im öffentlichen Interesse. – Andere Gemeinden haben das auch gemacht, z.B. Täuffelen im Kanton Bern. – Kein Freipass, die Einordnungsvorschriften müssen auch von Amateurfunkantennen nach wie vor eingehalten werden. – Das grundsätzliche Antennenverbot in Wohnzonen hat zur Folge,</p>	<p>Auf eine Umbenennung wird verzichtet. Die Vorschriften soll unter dem Oberbegriff „Antennenanlagen“ zusammengefasst werden. Es wurde nicht beabsichtigt, ein allgemeines Antennenverbot in Wohnzonen erlassen. Abs. 4 wird entsprechend präzisiert. Ebenfalls wird auf die Abstandsvorgabe von 100 m gegenüber Zonen mit höherem Wohnanteil (bisher Abs. 2) und Schutzobjekten (bisher Abs. 5) verzichtet. Mit dieser Vorgabe würden visuell wahrnehmbare Antennen faktisch verunmöglicht, da sich Zonen mit höherem Wohnanteil sowie Schutzobjekte über das ganze Siedlungsgebiet verteilen. Wenn die Vorgaben gem. Abs. 1 bis 5 eingehalten werden, sind visuell nicht wahrnehmbare Antennenanlagen zulässig. Auf die Formulierung zur Zulässigkeit in Abs. 5 wird daher verzichtet.</p>	<p>BZR Art. 36 Abs. 4: Ergänzung: „In Wohnzonen sind <u>visuell wahrnehmbare</u> Antennenanlagen...“ und „Sie sind <u>in Bezug auf Einsehbarkeit, Farbgestaltung und Kontrast zur baulichen und landschaftlichen Umgebung</u> unauffällig zu gestalten“; Abs. 2 und 5: Verzicht auf Abstandsvorschrift. Abs. 5: Verzicht auf Formulierung „über die Zulässigkeit visuell nicht wahrnehmbarer Antennenanlagen ist im Einzelfall aufgrund einer Abwägung aller auf dem Spiele stehenden Interessen zu entscheiden“.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>dass Antennen dort nur auf dem Weg der Ausnahmegenehmigung genehmigt werden können. Der Aufwand für den betreffenden Funkamateurlist steht in keinem vernünftigen Verhältnis zur Grösse des Bauprojektes.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Allgemeine Antennenverbote in Wohnzonen sind unverhältnismässig und verfassungswidrig, sie bilden einen massiven Eingriff in die Informations- und Meinungsäusserungsfreiheit. Nicht ohne Grund hat deshalb der Bund im Radio- und Fernsehgesetz RTVG die Zulässigkeit von Aussenantennenverboten auf Zonen beschränkt, in denen effektiv ein schützenswertes Ortsbild vorliegt. – Der Funkamateur wohnt üblicherweise in einer Wohnzone und ist aus technischen Gründen (Kabeldämpfung, kleine Signalstärken) auf eine Antenne möglichst nahe an seinem Haus angewiesen. Amateurfunkantennen sind deshalb generell standortgebunden und gehören zur Liegenschaft, die vom betreffenden Funker bewohnt wird. – Amateurfunk = experimenteller Funkdienst, dazu gehören auch Experimente mit Antennen und das geht vernünftigerweise nur am Wohnort. – Die Baubehörde ist weder fachlich, noch kompetenzmässig in der Lage zu beurteilen, ob eine Antenne leistungsmässig und von den Dimensionen her der "üblichen Ausstattung eines Wohngebiets" entspricht. Das ist eine fernmeldetechnische und nicht eine baurechtliche Fragestellung, deren Beurteilung damit ausserhalb der Kompetenz der Gemeinde liegt, das Fernmeldewesen ist Sache des Bundes. 		
<p>8, 32, 61</p>	<p>BZR-Artikel: Art. 32 [neu Art. 38] Antrag: Anzahl der zulässigen Abstellplätze für Motorfahrzeuge muss mehr als 10% des Minimums betragen Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bei jüngeren Ehepaaren sind häufig beide Elternteile berufstätig und dabei oft auf ein Motorfahrzeug angewiesen. Solche Lebensformen dürfen nicht durch eine allzu rigorose Beschränkung der Abstellplätze verhindert werden. – Verkehrspolitik allein über die zulässige Anzahl Autoabstellplätze zu betreiben, wird ohnehin nicht ans Ziel führen. Erforderlich wäre vielmehr ein grossräumiger Ausbau des öffentlichen Verkehrs, von dem die Region Sursee aber noch weit entfernt ist, weshalb Vergleiche mit grossstädtischen Verhältnissen verfehlt sind. Das Risiko von zu viel erstellten Parkplätzen sollten beim Investor bleiben. Das Wildparkieren 	<p>Die Verkehrspolitik wird nicht alleine, aber auch über die zulässige Anzahl Abstellplätze betrieben. Weitere Instrumente sind die Planungen für den ÖV, den MIV („MIV-Konzept“) und den Langsamverkehr („Velonetzplanung“). Die Planungen sind im Planungsbericht, Kap. 10 umschrieben. Gerade aus dem bisherigen Arbeitsgebiet ist mit den Umnutzungen ein hohes Verkehrsaufkommen zu erwarten. Wenn nicht gewisse Einschränkungen erfolgen, wird dies zu einer massiven (Strassen)Verkehrszunahme führen. Dies hätte negative Folgen für die Wohnqualität.</p> <p>Die Vorgaben zur Parkierung werden neu in einem</p>	<p>Neues Parkplatzreglement</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	müsste die Allgemeinheit tragen.		
67	<p>BZR-Artikel: Art. 32 [neu Art. 38] Antrag: Überprüfung der Parkplatzpraxis bei Neubauprojekten Begründung: Die Zahl von bewilligungsfähigen Parkplätzen ist drastisch zu reduzieren, wenn die künftige Entwicklung verkehrsmässig verkraftet werden soll.</p>	<p>Parkplatzreglement zusammengefasst. Für alle gängigen Nutzungsarten wird der Normbedarf Art. 7 zusammengefasst. In Abhängigkeit von der Qualität des öffentlichen Verkehrs wird eine Bandbreite über die zu erstellende Anzahl Abstellplätze definiert. Eine deutliche Lockerung der im Parkplatzreglement enthaltenen Vorgaben dürfte vom Kanton nicht akzeptiert werden.</p> <p>Gemäss neuem Parkplatzreglement Art. 11 können in Gemeinschaftsanlagen Parkplätze für die Bedürfnisse von Bewohnern/Beschäftigten in der Umgebung erstellt werden. Der Bauherr hat sich darüber auszuweisen, dass diese Rechte grundbuchlich gesichert werden.</p>	
45	<p>BZR-Artikel: Art. 32 [neu Art. 38] Antrag: Erstellen von Parkplätzen soll nicht beschränkt werden Begründung: Das Erstellen von Parkplätzen darf nicht mit maximal 10% über dem ausgewiesenen Bedarf nach VSS-Norm begrenzt werden. Es soll freigestellt sein, wie viele zusätzliche Parkplätze geschaffen werden. Besonders im Umfeld der Altstadt gibt es für Parkplätze geeignete Grundstücke.</p>		
45	<p>BZR-Artikel: Art. 32 [neu Art. 38] Antrag: Erstellung von Parkplätzen in den Kernzonen zur vollständigen Abdeckung des ausgewiesenen Eigenbedarfs ist weiterhin verbindlich zu regeln (bisher gilt notfalls 2-geschossig im Boden) - speziell für Neu- und Ersatzbauten.</p>		
8	<p>BZR-Artikel: Art. 32 [neu Art. 38] Antrag: Vorschrift zur Erstellung der benötigten Abstellflächen für Motorfahrzeuge in den Untergeschossen Begründung: Obwohl der Stadtrat nun in Art. 3 Abs. 4 BZR-E die Gesamthöhe generell auf 17 bzw. 20 m anhebt und für Hauptbauten minimale Fassadenhöhen vorschreibt und damit die Verdichtung noch weiter vorantreibt, glaubt er ohne eine generelle Vorschrift zur Anordnung der Parkierungsflächen auskommen zu können und will sich einen allfälligen Entscheid im Einzelfall nach Art. 32 Abs. 2 BZR-E vorbehalten. Eine solche Haltung ist nicht ehrlich und wenig geeignet, Planungssicherheit zu gewährleisten.</p>		
59, 68	<p>BZR-Artikel: Art. 32 [neu Art. 38] Antrag: Streichung des Art. 32, Abs. 1 Abstellplätze für Motorfahrzeuge Begründung: Dieser Artikel ist ein ungerechtfertigter Eingriff in die Privatwirtschaft. Eine Monopolstellung der Stadt für das Anbieten von</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	Parkplätzen darf nicht toleriert werden.		
8, 45	<p>BZR-Artikel: Art. 33 [neu Parkplatzreglement] Antrag: Reduktion / Belassen der Ersatzabgabe für Autoabstellplätze Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das Bundesgericht hat festgehalten (in Bezug auf die Abgabe für Autoabstellplätze), dass die Ablösungssumme wesentlich tiefer liegen müsse als die infolge der Befreiung von der Baupflicht unmittelbar eingesparten Kosten. – Insbesondere mit Rücksicht auf die Grundeigentümer in der Altstadtzone, denen Art. 2 Abs. 7 BZR-E oberirdisch die Erstellung von neuen privaten Einstell- und Abstellflächen für Motorfahrzeuge generell verbietet und die Erstellung von unterirdischen Abstellflächen nur bei überwiegenden Interessen ausnahmsweise gestattet und die weiterhin für die Benützung öffentlicher Autoabstellplätze Benützungsgebühren zu bezahlen haben, ist die neue Höhe der Ersatzabgabe von Fr. 8'000.-- nicht zu rechtfertigen. – Wenn übrigens Art. 33 Abs. 1 BZR-E die Ersatzabgabe für Spielplätze pauschal auf Fr. 5'000.-- pro abgabepflichtige Wohnung, welche über keinen Spielplatz verfügt, festlegen will, dürfte die bisherige Regelung in Art. 9 Abs. 4 BZRalt verhältnismässiger sein, wenn diese eine Ersatzabgabe von Fr. 200.-- pro Quadratmeter erforderliche Spielplatzfläche verlangt und § 158 Abs. 2 PBG die Grösse der Spielplätze und der Freizeitanlagen auf mindestens 15 m2 pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist, festlegt. <p>Da kaum Gratisparkplätze der öffentlichen Hand zur Verfügung stehen ist es fraglich, ob das Verlangen einer Ersatzabgabe überhaupt rechters ist.</p>	<p>Die Ersatzabgabe wird neu ebenfalls im Parkplatzreglement geregelt, entspricht sinngemäss aber weiterhin der Regelung gemäss Mitwirkungsentwurf).</p> <p>Es gilt bei dieser Abgabe das Kostendeckungs- und Äquivalenzprinzip. Das heisst, der Gesamtertrag der erhobenen Abgaben darf die Gesamtkosten des Gemeinwesens für die öffentlichen Abstellplätze nicht oder nur geringfügig übersteigen und die erhobene Abgabe darf im Einzelfall zum objektiven Wert der Leistung nicht im offensichtlichen Missverhältnis stehen. Bei den gegenwärtigen Baulandpreisen in Sursee ist klar: Die Gemeinde investiert im Schnitt mehr als 8000 Fr. pro PP und ein Grundeigentümer spart mehr als 8000 Fr. ein, wenn er einen PP nicht erstellen muss.</p> <p>Für Überbauungen kann gem. Parkplatzreglement Art. 8 (bisher BZR Art. 32 Abs. 4) das Ausmass der Abstellplätze weiter herabgesetzt werden (z.B. aus verkehrstechnischen und ortsbaulichen Gründen oder für autoarme Nutzungen). Dies kommt Grundeigentümern an besonderen Lagen entgegen.</p>	Neues Parkplatzreglement, Art. 14-18.
32, 61	<p>BZR-Artikel: Art. 33 [neu Parkplatzreglement] Antrag: Belassung der Abgeltungssumme für Parkplätze und entsprechend auch der Kinderspielplätze sind ungefähr auf dem heutigen Niveau zu belassen / ist zu hoch. Begründung: Die vorgeschlagene Abgeltungssumme sollte auf 4'000 Franken belassen werden. Eine Abgeltung ergibt noch kein Anrecht auf die Nutzung eines öffentlichen Parkplatzes. Ein Autofahrer muss zudem die ordentlichen Parkgebühren eines öffentlichen Parkplatzes bezahlen. Vor allem Liegenschaften in der Altstadt sind von dieser Regel betroffen. Altstadtliegenschaften müssen zudem bereits höhere Investitionskosten erdulden.</p>	Die Abgeltungssumme soll angemessen an die Kostenentwicklung angepasst werden. Die Regelung wird daher belassen.	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
8	<p>BZR-Artikel: Nr. 34 [neu: Art. 40] Antrag: Weniger Einschränkung bei der Erstellung von Einkaufs- und Fachmarktzentren Begründung: – Es ist unklar, ob eine Gemeinde Fachmarktzentren ab einer Nettofläche von 1'500 m² generell verbieten kann. – Indem die Stadt Sursee die Einkaufs- und Fachmarktzentren auf ihrem Gemeindegebiet mit den vorgesehenen Einschränkungen angesichts der bereits bestehenden Überbauungen praktisch auf den gegenwärtigen Zustand zementiert, wird sie ihrer Rolle als zweitwichtigstes Zentrum des Kantons Luzern nicht gerecht, auf die sie sich aber in der Präambel des BZR-E ausdrücklich beruft. Wenn die Stadt diese Rolle richtig spielen will, hat sie auch die mit solchen Zentren verbundenen verkehrsmässigen Belastungen in Kauf zu nehmen. Es ist geradezu stossend, wenn sich Sursee jeder weiteren Entwicklung auf dem Gebiet der Güterversorgung einfach verschliesst. Praktisch wird damit wieder der Errichtung von Einkaufs- und Fachmarktzentren auf der grünen Wiese Vorschub geleistet. – Die Wirtschaftsfreiheit verlangt, dass Einkaufs- und Fachmarktzentren grundsätzlich bewilligungsfähig sind, wenn sie sich in die richtplanmässige Siedlungs- und Versorgungsstruktur einfügen (§ 171 PBG). Sursee als Regionalzentrum mit Agglomerationspotential hat diese Entwicklungen zu ermöglichen und darf die richtplanmässigen Vorgaben nicht durch eine derartige Verweigerungshaltung unterlaufen</p>	<p>Das REK benennt die geeignete Siedlungs- und Versorgungsstruktur und ist Grundlage für Konzentration auf geeignete Gebiete. Ziel des Artikels ist es, die Einkaufsmöglichkeiten zur Zentrumsbildung und zwecks guter Erreichbarkeit auch für den Fuss- und Veloverkehr möglichst im Zentrum konzentrieren. Es gilt, unnötigen Verkehr zu vermeiden und die Verkaufsgeschäfte an den best-erschlossenen Lagen zu konzentrieren.</p>	
32	<p>BZR-Artikel: Art. 34 [neu: Art. 40] Antrag: Ausnahme für Marktplatz Begründung: Die grundsätzliche Reduktion der Gebiete für Fachmärkte wird begrüsst. Am Marktplatz soll man aber solche Fachmärkte ermöglichen (bspw. durch die Aufnahme ins Reglement oder durch eine Überlagerung dieser Parzellen).</p>	<p>Der Marktplatz wird als ungeeignet für flächenintensive, grossvolumige Fachmärkte beurteilt. Er ist nicht als Standort für ein Einkaufszentrum geeignet und vorgesehen. Die Altstadt mit Umgebung wie z.B. dem Marktplatz eignet sich eher für „kleinere“ Geschäfte</p>	
45	<p>BZR-Artikel: Art. 34 [neu: Art. 40] Grundstücke: Gesamte Altstadt Antrag: Überlagerung des Marktplatz mit der Zone für Einkaufen mit mehr als 1'500 m² (Analog Isebahn Vorstadt) oder die Beschreibung der Zone entsprechend anpassen, um die weitere Entwicklung offen zu lassen Begründung: Die Stärkung der Altstadt für die Tagesnutzungen mit einem „Motor“ ist</p>	<p>Die Parkierung für Altstadtbesucher und die Erreichbarkeit ist weiterhin gegeben.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>erwünscht und vorgesehen. Eine Beschränkung der Zone für Einkaufszentren auf die Isebahn-Vorstadt macht daher keinen Sinn. Gerade der Märtplatz bietet sich als Ort für Detailhandel und Gewerbe an. Ein Nutzungskonzept über das Stadtzentrum und die Altstadt sollte erstellt werden.</p>		
26	<p>BZR-Artikel: Art. 34 [neu: Art. 40] Grundstück: Nr. 403 Antrag: Frage betreffend Nutzungsrecht (Art. 34 Abs. 1 BZR-E) Begründung: Wie verhält sich das neu definierte Nutzungsrecht in Bezug auf eine eventuelle Veränderung der bestehenden Geschäftsräumlichkeiten beziehungsweise deren Zusammenlegung, wenn das Ausmass die 200 m² übersteigt?</p>	<p>Parz. Nr. 403 gehört zur Arbeitszone. Neue Verkaufsgeschäfte über 200 m² sind daher nicht zulässig (Art. 8 Abs. 2 BZR). Bestehende Verkaufsflächen geniessen Besitzstandsgarantie, das heisst sie dürfen nach § 178 Abs. 2 PBG auch umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.</p>	
8	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Antrag: Überprüfung der vorgeschlagenen Vorschriften sind auf Gesetzeskonformität zu prüfen Begründung: Die Möglichkeit, die Überbauungsziffer zur Förderung des erschwinglichen Wohnungsbaus um 20% zu erhöhen, wie dies Art. 35 Abs. 1 lit. b BZR-E vorsieht, besteht nach § 75 Abs. 1 PBG nur in Gestaltungsplanpflicht-Gebieten oder aber in Zonen, die zum voraus für den preisgünstigen Wohnungsbau ausgeschieden wurden, wie dies für die Spezielle Wohnzone Nr. 5 Neufeld zutrifft.</p>	<p>Es ist zulässig, die ÜZ im BZR für einzelne Zonen oder Vorhaben einzeln festzulegen bzw. zu differenzieren. Ein ähnliches Vorgehen wird z.B. bei den Gesamthöhen von Bauten gewählt: Hier wird eine höhere ÜZ festgelegt, sofern die zulässige Gesamthöhe um ein gewisses Mass unterschritten wird. Mit dem BZR Art. 41 wird die ÜZ für den „Spezialfall“ preisgünstiger Wohnraum festgelegt.</p>	
15	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Antrag: Es wird beantragt, den durch den Stadtrat festzulegenden maximalen Mietzins für erschwinglichen Wohnraum, auf mindestens CHF 20.00 pro m² festzulegen Begründung: Eine wirtschaftliche Erstellung und Vermietung von Wohnungen zu dem besagten tieferen Preis wäre nicht möglich.</p>	<p>Der Antrag bezieht sich auf die Verordnung des Stadtrats zum erschwinglichen (neu: preisgünstigen) Wohnraum. Die Verordnung wird im Rahmen der öffentlichen Auflage orientierend aufgelegt. Statt des maximalen Mietzinses wird für den preisgünstigen Wohnraum neu die Vermietung zur Kostermiete vorgegeben.</p>	<p>Ergänzungen werden auf Verordnungsstufe und in Art. 41 BZR vorgenommen.</p>
17 a/b, 53, 54	<p>BZR-Artikel: Nr. 35 [neu: Art. 41] Grundstück: Nr. 1627 Antrag: Anpassungen erschwinglicher Wohnraum Begründung: Die Beteiligung an den Kosten einer allfälligen Testplanung zu 2/3 wird als befremdend empfunden. Trotzdem soll die Chance für die Stadt genutzt werden.</p>	<p>Der Antrag bezieht sich auf die Verordnung des Stadtrats zum erschwinglichen (neu: preisgünstigen) Wohnraum. Die Verordnung wird im Rahmen der öffentlichen Auflage orientierend aufgelegt. Verfahren bzw. Beweispflicht: Abs. 2 Bst. d kann man wie folgt ergänzen: «Qualität des Konzepts</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Die Förderung von erschwinglichem Wohnraum im BZR wird allgemein begrüsst. Die Möglichkeit der Stellungnahme und Mitwirkung bei der Erarbeitung der Verordnung wird gewünscht. Da der Ausdruck „preisgünstiger Wohnraum“ geläufiger ist, soll dieser verwendet werden. Der Anhang 1 Spezielle Wohn- und Mischzonen / I. Spezielle Wohnzonen, Nr. 5 <<Grundstück Nr. 1627, Neufeld>> soll wie folgt angepasst werden:</p> <p>a) Zweck: – Bereitstellung von <u>preisgünstigem</u> Wohnraum durch einen gemeinnützigen, <u>heute bestehenden und in Sursee ansässigen</u> Wohnbauträger, <u>der sich der Charta der gemeinnützigen Wohnbauträger der Schweiz verpflichtet hat.</u></p> <p>b) Zusatzbestimmungen: – Gestaltungsplanpflicht – <u>Begleitetes, selektives Verfahren</u> (Mitsprache der Wohnbaugenossenschaften, da sie sich auch an den Kosten der Testplanung beteiligen) als Grundlage für den Gestaltungsplan (Für die Wohnbaugenossenschaften ist ein Wettbewerb kein Thema) – Ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten, insbesondere in Richtung Nordosten, ist durch Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung der Neubauten sicherzustellen. <u>Allfällige Grenzbereinigungen zur Parzelle Schulhaus Neufeld werden im Gestaltungsplan geprüft.</u> – Das Grundstück wird an einen oder mehrere gemeinnützigen Wohnbauträger gemäss Artikel a veräussert.</p>	<p>zur ...»</p> <p>Statt des maximalen Mietzinses wird für den preisgünstigen Wohnraum neu die Vermietung zur Kostenmiete vorgegeben. D.h.: der maximale Mietzins muss anhand der Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen für Sursee bestimmt werden¹. Die Anlagekosten setzen sich aus den Grundstückskosten (Landwert beim Baurecht) und den Erstellungs- bzw. Erwerbskosten zusammen (Art. 2 WFV).</p> <p>Umgerechnet auf 100% der HNF beträgt der Bonus 40%.</p>	
17a	<p>BZR-Artikel: Nr. 35 [neu: Art. 41] Grundstück: Nr. 1627 Anträge: Anpassungen erschwinglicher Wohnraum (1): Bundesamt für Wohnungswesen: – Grundsätzlich wird die Möglichkeit im BZR zur Förderung von erschwinglichem Wohnraum begrüsst. – Ausdruck „erschwinglich“ sollte mit „preisgünstig“ ersetzt werden. – Art. 35, Abs. 2, Lit. a) bis c) kann so belassen werden. Das Verfahren und die Zuständigkeiten im Falle eines Gesuchs sollte geklärt werden.</p>		

¹ abrufbar unter: http://www.bwo.admin.ch/dienstleistungen/kostenlimiten/index.html?lang=de&Ort_ID=1103&char=S

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>– Die Festlegung des maximal zulässigen Mietzinses auf Verordnungsstufe wird als richtig bewertet, doch ist der Ansatz pro m² HNF (inkl. Indexierung) falsch. Es würde daher begrüsst, wenn sich der Bauträger, der von einem Bonus profitiert, verpflichten müsste, mindestens den Anfangsmietzins (besser noch ständig) aufgrund der anfallenden Lasten festzulegen.</p> <p>– Lit. d) gibt der Gemeinde die Möglichkeit Kontrollen durchzuführen und nötigenfalls auch einzugreifen.</p> <p>– Ein Konkurrenzverfahren beim Gebiet Neufeld wird begrüsst, da eine höhere Qualität zu erwarten ist und der Nutzungsbonus auf breitere Akzeptanz stossen wird.</p> <p>(2): Amt für Wohnungswesen des Kantons Zug:</p> <p>– Art. 35. Abs. 1: Die Erhöhung der Nutzfläche um 10 – 20% wird als zu gering und daher wenig attraktiv erachtet. Gemäss eigenen Berechnungen muss eine Erhöhung mind. 30% betragen.</p> <p>– Betreffend den Baubewilligungsverfahren sollte der Ablauf geregelt werden (Beweispflicht).</p> <p>– Abs. 2: Es scheint nicht ganz klar zu sein, wie hoch die mittleren Einkommen sein können. Hier müsste die Verordnung Klarheit schaffen. Es wird vorgeschlagen, die Einkommens- und Vermögenslimiten des WFG Bund zu übernehmen bzw. sich darauf abzustützen. In der Verordnung könnte auch eine Mindestbelegung von Leuten mit tiefen oder mittleren Einkommen festgelegt werden..</p> <p>– Bei der Festlegung der maximalen Mietzinse wäre es sinnvoll sich auf die Anlagekostennormen nach Wohnungstyp des Bundes zu stützen. Für die maximalen Mietzinse können die Grundsätze der Kostenmiete des WFG des Bundes mit evt. Zuschlägen übernommen werden.</p> <p>(3): WOHNEN SCHWEIZ:</p> <p>– Art. 35 Abs. 3: Die fixe Festsetzung der Mieten auf Verordnungsstufe wird als problematisch erachtet. Der entsprechende Mietzins ist im Einzelfall von vielen Variablen abhängig, welche auch je nach Standort in Sursee unterschiedlich sein können. Besser würde sich eine Berechnung der Mietzinsen anhand der konkreten Kosten festzusetzen und diese auf Basis der gültigen Anlagekostenlimiten des BWO zu beschränken. Die aktuelle Mietzinsfestsetzung von 15.00 CHF pro m² und die Verknüpfung mit dem LIK als Leitindex ist wenig sinnvoll.</p> <p>– Eine Eingrenzung der möglichen Wohnbauträgern in Verbindung mit</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	dem Grundstück Nr. 5 (Neufeld) wird abgelehnt, da dies zu einer Ablehnung Seitens der Bevölkerung führen kann.		
21	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Antrag: Ergänzung / Bearbeitung Art. 35 Begründung: – In der Botschaft zur Gemeindeversammlung (Dez. 2013) stellt der Stadtrat einen aktiven Einsatz für erschwinglichen Wohnraum in Aussicht. Dieser aktive Einsatz liegt bis heute nicht vor. – Ein Grundsatz findet sich nirgends. Das BZR muss entsprechend ergänzt werden, in der Präambel oder in einem entsprechenden Artikel. – Der Artikel 35 BZR basiert auf Freiwilligkeit. Griffigere Instrumente in Form von Ausscheidung klar bezeichneter Gebiete sind notwendig. – Insbesondere in Mischzonen sowie in Gebieten, die von der Arbeits- in die Wohnzone umgezont worden sind, muss zwingend ein prozentualer Anteil an erschwinglichem Wohnen festgelegt werden (in frühzeitiger Absprache mit den Grundeigentümern). – Die Fokussierung alleine auf die Parzelle Neufeld birgt Gefahren. Es wurde bereits Kritik laut. Wenn das Vorhaben nicht Schiffbruch erleiden soll, muss eine fachlich gut ausgearbeitete Planungsstudie vor Abstimmung über das BZR publiziert werden.</p>	<p>Das Anliegen wird mit der 1. Aufzählung der Präambel zum BZR abgedeckt. Sursee ist bestrebt, gemeindeeigenes Land (z.B. Neufeld, Parz. 743/744 Spitalstrasse Ost) zum Bau von erschwinglichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein fixer Anteil wird allerdings als zu starr empfunden. Dies würde dazu führen, dass für ungeeignete Parzellen zu vielen Ausnahmen gewährt werden müssten. Das vorgeschlagene (und ausgebaut) Anreizsystem wird daher als zweckmässiger beurteilt.</p>	
21	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Antrag : Die Parzelle Nr. 73 [gemeint sind Parz. 743/744] soll als weiterer Standort für erschwingliches Wohnen geprüft werden</p>	<p>Das Areal wird grundsätzlich als geeignet für den Bau von erschwinglichem Wohnraum angesehen. Es wird daher im BZR als Potenzialgebiet genannt.</p>	<p>BZR, Anhang 6: Ergänzung zu GP-Gebiet „Spitalstrasse Ost“: „Eignung für preisgünstigen Wohnraum“.</p>
31	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Antrag: Wahl eines nichtmonetären Ansatzes Begründung: Ein Anreiz-System für Sozialwohnungsbau ist schwierig zu steuern, da die Segregation natürlich zu diesem Prozess beiträgt. Besser wäre aber ein nichtmonetärer Ansatz. Es sollen familienfreundliche Quartiere und Anlagen erschaffen werden, die Mehrgenerationenfreundlich sind. Mehrfamilienhäuser statt Cocooning Wohnsilos bringt eine sympathische Siedlungsentwicklung. Die Standort-Attraktivität wird durch die Lebensqualität eines Ortes geprägt. Lebensqualität wird durch natürlichen Lebensraum, gesunde Materialien und funktionierende Beziehungen geschaffen. Leben ist der Pulsschlag unserer Gesellschaft – Geld ist nur das (Tausch)-Mittel.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>	
32	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Antrag: Bemerkung zum Art. 35</p>	<p>Die Verordnung ist entsprechend ausgestaltet.</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Begründung: Der Art. 35 im BZR wird voll und ganz unterstützt. Es ist aber darauf zu achten, dass diese Flächen auch andauernd dafür genutzt werden und nicht nach einer kurzen Zeit zweckentfremdet werden.</p>		
63	<p>BZR-Artikel: Art. 35 [neu: Art. 41] Die formulierten Bestimmungen zum Thema „Erschwinglicher Wohnraum“ werden begrüsst, jedoch eine explizite Ausscheidung von Pflicht-Gebieten abgelehnt.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen. Es werden grundsätzlich keine Pflichtgebiete im Zonenplan bezeichnet; eine Ausnahme bildet das Grundstück Neufeld im Eigentum der Stadt. Hier hat er die Eignung gemäss BZR Art. 35 Abs. 4 geprüft und das Grundstück bereits als geeignet beurteilt. Die Parz. 743/744 Spitalstrasse Ost werden ebenfalls als geeignet betrachtet. Hier ist die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum wie generell bei gemeindeeigenem Land zu prüfen.</p>	
61	<p>BZR-Artikel: Anhang 1, Spezielle Mischzone Nr. 6 „Walkeli“ Grundstück: Gebiet Walkeli Antrag: Div. Anpassungen BZR, Erhöhung der Verkaufsflächen Begründung: Auf dem Areal soll allenfalls ein „Surenwegrestaurant“ (bspw. mit einer Verkaufsfläche für Kunsthandwerk) angesiedelt werden. Daher wird eine grössere Verkaufsfläche benötigt: 150 m² anstelle von 100 m². Im Gebiet Walkeli würde für die geplante Überbauung eine deutlich höhere ÜZ benötigt (0.43 inkl. Gestaltungsplanbonus). Ebenso sollten 5 Geschosse realisiert werden können. Zonentyp W-C (siehe Eingabe zum Zonenplan im entsprechenden Kapitel). Der Text zur speziellen Mischzone Nr. 6 Walkeli ist wie folgt anzupassen: „Zweck – Schutz der Surenläufe, deren Ufer und der Uferumgebung – Gewährleistung des Bestandes und gegebenenfalls der Umnutzung des bestehenden Holzbaubetriebes – Gewährleistung des Erhaltes und der Umnutzung der ehemaligen Wasserkraftanlagen – Ermöglichen einer Wohnüberbauung Art der Nutzung: – Mischnutzung gemäss den Bestimmungen über die Mischzonen. Ausgenommen sind Verkaufsnutzungen mit mehr als 100 <u>150</u> m²</p>	<p>Spezielle Mischzone Walkeli: Die Formulierung zur Umnutzung wird angepasst. Die Hauptnutzfläche für Verkaufsnutzungen wird von 100 auf 150 m² erhöht. Das Mass der Nutzung wird präzisiert. Die ÜZ wird für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang gewährt. Die ÜZ für Neubauten hat sich an der W-C zu orientieren. Die Gebäudehöhen werden auf 11.5 m (erste Bautiefe) resp. 14.5 m (restliches Areal) begrenzt. Sie orientieren sich an den vorliegenden Projektunterlagen und liegen zwischen den Massen der W-B und W-C. Damit wird ein angemessener Übergang zwischen den beiden angrenzenden Zonen gewährleistet.</p>	<p>BZR Anhang 1, Gebiet „Walkeli“: „... gegebenenfalls bei Bedarf der Umnutzung ...“ HNF für Verkaufsnutzungen wird von 100 auf 150 m² erhöht. Diverse Anpassungen am Nutzungsmassen.</p>

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Hauptnutzfläche.</p> <p>Mass der Nutzung:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Östlich der Verlängerung des Walkeliweges: — für die bestehenden Gebäude im bestehenden Umfang — für Neubauten gemäss Wohnzone C — Westlich der Verlängerung des Walkeliweges: — gemäss Wohnzone B — <u>ÜZ 0.35</u> (falls kein Gestaltungsbonus gewährt würde: 0.43) — <u>Gebäudehöhen gemäss Wohnzone C</u> 		
61	<p>BZR-Artikel: Anhang 6, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Walkeli Grundstück: Gebiet Walkeli Antrag: Anpassung des BZR-Textes Begründung: Damit das geplante Bauprojekt umgesetzt werden kann, soll der Anhang 6, Gebiet Walkeli, wie folgt umformuliert werden: Spalte „zulässige Abweichung nach § 75 Abs. 1 PBG“: „Für einen Baukörper östlich der Verlängerung des Walkeliweges: Gesamthöhe: +3.0 m, Fassadenhöhe: +3.0 m <u>ÜZ: + 20%, Gesamthöhe: + 3.0m, Fassadenhöhe: + 3.0m. Für einen Baukörper östlich des Walkeliweges muss keine Reduktion des obersten Geschosses als Attikageschoss erfolgen.</u>“</p>		
32	<p>BZR-Artikel: Anhang 5 Antrag: Konkrete Vorgaben Begründung:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Bebauungsplan-Pflicht in den Kernzonen und Mischzonen wird begrüsst. – Eine Reduktion der Zonen mit Bebauungsplan-Pflicht auf ein sinnvolles Mass und die Schaffung konkreter Vorgaben wird vorgeschlagen, damit Bauprojekte nicht verunmöglicht werden. 	<p>Es werden nur wenige Zonen mit Bebauungspflicht ausgeschieden. Sie betreffen Gebiete, für welche die Nutzungsabsichten noch zu wenig konkret für eine Bezeichnung im BZR sind (vergleiche Erläuterungen im Planungsbericht). Bei grosser Unsicherheit besteht die Gefahr, dass den Arealen eine „falsche“ Zone zu Grunde gelegt wird. Damit würde später auch so eine Zonenplanrevision notwendig, um die Zonierung gemäss den Nutzungsabsichten ausgestalten zu können.</p> <p>Die Vorgaben in BZR Anhang 5 werden als präzise genug beurteilt; die Ausgestaltung im Detail ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.</p>	

6 Verkehr

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
21	Die Lösung des Verkehrsproblems ist entscheidend für die Akzeptanz der OP-Revision	Der Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 2007 bleibt bis zum Vorliegen eines neuen Verkehrsrichtplans das massgebende Instrument des Stadtrats.	Neues Parkplatzreglement.
32	<p>Grundstück: Ganzes Stadtgebiet Antrag: Erstellung eines Verkehrsrichtplanes Begründung: Obwohl es eigentlich zwingend wäre einen Verkehrsrichtplan zu erstellen, wurde dies aufgrund von mangelnden Ressourcen nicht gemacht. Dies wird ausserordentlich bedauert. Die Verdichtung wird auch Probleme im Verkehr mit sich ziehen.</p>	Parallel zur OP-Revision Sursee hat der Regionale Entwicklungsträger mit der Projektplattform „Sursee Plus“ für einzelne Verkehrsträger und zwischen den Zentrumsgemeinden koordiniert Planungen durchgeführt (MIV-Konzept sowie Velonetzplanung). Die Koordination zwischen OP und Verkehrsplanung wurde über den Stadtrat sichergestellt. Die Planungen wurden im Herbst 2016 zur Mitwirkung aufgelegt.	
37, 60	<p>Antrag: Aufnahme von planerischen Massnahmen gegen das Verkehrsproblem Begründung: Bei einem weiteren Wachstum der Bevölkerung nimmt auch das Verkehrsproblem in Sursee zu. Wie dieses angegangen werden soll, bleibt aber in der neuen Ortsplanung aussen vor. Die Stimmbürger haben das Recht vor der Genehmigung der Ortsplanung zu wissen, wie die Verkehrsmisere konkret verhindert werden soll.</p>	Daneben werden im neuen Parkplatzreglement diverse Vorgaben mit Auswirkungen auf den Verkehr aufgenommen, welche nach der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung noch präzisiert wurden, z.B.:	
71	<p>Antrag: Erarbeitung der Verkehrsplanung durch Sursee Begründung: Mit einem massiven Bevölkerungswachstum muss auch der Verkehrsfluss von ÖV und Privatverkehr geplant werden. Dies kann nicht an Nachbargemeinden abdelegiert werden, sondern muss von der Stadt selber angegangen werden (auch nicht durch regionale Entwicklungsträger, der durch die Nachbargemeinden dominiert wird).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bei Projekten mit mehr als 30 Abstellplätzen kann der Stadtrat ein Mobilitätskonzept verlangen (Art. 4) - In gut ÖV-erschlossenen Gebieten kann für Wohnbauten gegenüber dem Normbedarf an Abstellflächen gegen unten abgewichen werden. Bei anderen Nutzungen muss gegenüber dem Normbedarf gegen unten abgewichen werden (Art. 7). - In bestimmten Fällen kann das Ausmass der Abstellplätze weiter herabgesetzt werden (z.B. aus ortsbaulichen und verkehrstechnischen Gründen, für autoarme Nutzungen oder falls die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassenraumes es erfordert; Art. 8). 	
58	<p>Antrag: Aufnahme von planerischen Massnahmen Begründung: Die Verkehrsplanung muss zwingend der Ortsplanung vorgelagert werden oder mindestens ein fester Bestandteil der Ortsplanung sein. Eine verdichtete Bauweise führt unweigerlich zu mehr Verkehr, welcher eingeplant werden muss.</p>		
73	<p>Antrag: Aufnahme von planerischen Massnahmen Begründung: Die Frage kommt auf, wohin mit dem Mehrverkehr, wenn vor allem so riesige Bauzonen in gemischte Zonen umgewandelt werden. Gedanken muss man sich über Zu- und Wegfahrt machen (einschliesslich Schellenrainbrücke) und über allfällige Stellen, die zu Strassenraum umgezont werden könnten. Die individuelle Mobilität ist nicht mehr wegzudenken, auch wenn man das manchmal</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	möchte. Immer mehr Autos brauchen auch notgedrungen ein Strassennetz, worüber verteilt werden kann.	- Für den Veloverkehr sind genügend Abstellflächen vorzusehen (Art. 19 ff.)	
67	<p>Antrag: Erarbeitung eines regionalen Verkehrs- und Erschliessungskonzept</p> <p>Begründung: Das zunehmende Verkehrsaufkommen ist ungelöst. Dazu sollte ein Verkehrs- und Erschliessungskonzept erarbeitet werden. Die Region Luzern kämpft bereits mit echten Problemen bei der Bewilligung von Grossprojekten.</p>	Zu Vergleiche dazu auch die Erläuterungen im Planungsbericht.	
21	<p>– Die Bewältigung des Verkehrsaufkommens soll auf dem bestehenden Strassennetz geschehen. Es soll kein Ausbau der Strassen stattfinden, sondern mittels Mobilitätsmanagement (z.B. Verkehrsleitsysteme) gearbeitet werden. Der LV soll gegenüber dem MIV bevorzugt werden und nicht ein reines Lippenbekenntnis bleiben.</p> <p>– Eine Redimensionierung der vorgeschriebenen Parkplätze wird begrüsst</p> <p>– Die Frage des autofreien Wohnens soll thematisiert werden</p>		
46	<p>– Die Betrachtung des Verkehrsproblems wird von der Bevölkerung oftmals immer noch aus einem „ländlichen Blickwinkel“ betrachtet. Es muss aufgezeigt werden, dass eine „Rushhour“ auch zum Surseer Alltag gehört. Wünschenswert wäre ein moderater Ausbau der Verkehrsachsen. Es wird jedoch auch gesehen, dass entsprechende Flächenressourcen und die dafür notwendigen finanziellen Mittel das Wunsch- und Machbare definieren.</p> <p>– Es wird davon ausgegangen, dass eine künftige Erschliessung eines Schellenrain-Brückenneubaus zur Christoph-Schnyderstrasse möglich bleibt.</p> <p>– Die Nachbargemeinden müssen sich zum Thema Verkehr in die Verantwortung einbinden lassen.</p> <p>– Es wird als ausserordentlich wichtig erachtet, dass die Ortsplanung mit der Verkehrsplanung zusammen betrachtet wird.</p>		
23	Die Wahl eines regionalen Ansatzes wird befürwortet. Sursee könnte eine Vorreiterrolle übernehmen, indem z.B. über die Einführung eines Ortsbusses, mehr Begegnungszonen, die aktive Förderung des „Car-Sharings“ oder autofreie Siedlungen diskutiert werden müsste.		
31	– Das raumplanerische Dilemma in der Schweiz heisst Verkehrspla-		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>nung. Die Verkehrsplanung beeinflusst seit je die Siedlungsentwicklung. Die Gesellschaft ist bereit für verkehrsarme/-freie Siedlungen (bspw. Ökodorf Emmen). Arbeitsplätze und Wohnungen vor Ort, kurze Wege und vielfältiges Dienstleistungsangebot sowie eine erholsame Umgebung ist alles vorhanden in Sursee. Wieso wird weiterhin der MIV priorisiert?</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Einführung von 30-Zonen wird befürwortet. Der MIV ist jedoch auch in den beruhigten Zonen zu dominant und zu schnell unterwegs. – Sursee hätte das Potenzial zur Velo- bzw. Fussgängerstadt. Hier könnte man Zeichen für die Zukunft setzen (Fuss- und Velowege fördern, Stadtbus fördern, autofreie Zonen schaffen). – Sursee hatte einst eine Vorreiterrolle mit unkonventionellen Verkehrsberuhigungsmassnahmen. Dies könnte wieder eingebaut werden. – Sparmöglichkeiten liegen bei den versiegelten Flächen, aufwändigen Signalisationen und der Strassenbeleuchtung (Lichtsmog reduzieren) → Weniger ist mehr! – Bahnhofgebiet: Es gibt viele Lösungen für eine funktionierende Bahnhofsbenutzung (Liestal, Uster, Wetzikon). Der direkte MIV-Anschluss gehört zum Bahnhof wie der Zug. Das Verkehrsregime lässt sich auch ohne Gleisüberdachung lösen. Durch ein gutes Bus- und entsprechendes P+R-Angebot kann einer Schliessung des Bahnhofplatzes für den MIV getrost entgegengeblickt werden. Ein weiteres Perron erscheint aber schwierig zu sein. – Es darf keine Entleerung der Altstadt in Richtung Bahnhof geschehen. Da ist die Planung gefordert. 		
74	Verkehrsfreie Siedlungen sollten nicht ausgeschlossen werden.	<p>Verkehrsfreie Siedlungen werden nicht ausgeschlossen.</p> <p>Im neuen Parkplatzreglement (Art. 8 Abs. 4) sind die Bedingungen und Auflagen für „autoarme Nutzungen“ explizit benannt. Ein Grundeigentümer ist verpflichtet, die minimal erforderlichen Parkplätze real nachzuweisen oder Ersatzmassnahmen umzusetzen, falls die reduzierte Anzahl Abstellplätze nicht ausreichen sollten.</p>	
32	<p>Antrag: Stärkere Beachtung der Verkehrserschliessung in Entwicklungsgebieten</p> <p>Begründung:</p>	Der Verkehrserschliessung wird bei allen Entwicklungsgebieten hohe Beachtung geschenkt.	Neues Parkplatzreglement

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Es wäre wünschenswert, wenn auch in anderen Entwicklungsgebieten der Verkehrserschliessung ebensolche Beachtung geschenkt würde wie im Gebiet Münchrüti/Chlifeld und diese in die Zonenplanung einfliessen würde.</p>	<p>Generelle und quartierweise zu ergreifende Massnahmen sind der Verkehrsplanung von Sursee Plus zu entnehmen. Sollten bei einzelnen Entwicklungsgebieten weitere Massnahmen nötig sein, kann der Stadtrat gestützt auf Art. 4 Parkplatzreglement ein Mobilitätskonzept verlangen. In besonderen Fällen (z.B. aus ortsbaulichen und verkehrstechnischen Gründen oder falls die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Strassenraums es erfordert) kann der Stadtrat gestützt auf Art. 8 Parkplatzreglement die Anzahl Abstellplätze reduzieren.</p>	
32	<p>Es wird bedauert, dass nur die Anbindung an Bern genannt wurde. Die Verbindungen nach Basel und Zürich wären dringend zu prüfen und zu optimieren.</p>	<p>Stadt setzt sich für gute Bahnverbindungen ein. Darüber hinaus ist Handlungsspielraum leider sehr begrenzt.</p>	
45	<p>Grundstück: Bahnhofgebiet Antrag: Platzierung des Busbahnhofes zwischen die Leopoldstrasse und die Bahnhofstrasse, Definition der Erdgeschosse der jeweiligen Parzellen entsprechend als öffentliche Etage und Belegung des Bereichs bis Schnydermattstrasse ebenfalls mit einer 25 Meter tiefen öffentlichen Zone im EG. Begründung: Empfehlung, dass ab Leopoldstrasse bis Schnydermattstrasse eine Bautiefe von 25 Metern im Erdgeschossbereich als öffentliche Zone zu definieren und die zusätzlichen Gebäudehöhen von teilweise bis zu ca. 5 Etagen mit einer Auflage verbinden, dass das EG in der Tiefe von 25 Metern der öffentlichen Hand gehören muss. Dieser Bereich kann genutzt werden für Platzvergrösserungen / -ausweitungen, Verkehrsflächen etc. Eine „Abschöpfung“ von EG-Flächen an dieser bedeutenden Lage im gegenwärtigen Umfeld von grosser Platznot und Gefahren für die Passanten und Umsteiger als vertretbar.</p>	<p>Die vorgeschlagene Lösung ist technisch und aufgrund der Vielzahl an potenziell involvierten Grundeigentümern nicht umsetzbar. Zudem ist sie insbesondere städtebaulich auch nicht attraktiv: Die Erdgeschosse sollen zweckmässigerweise gewerblich genutzt werden. Die möglichen Platzierungen des Bushofs wurden im Rahmen der Masterplanung Bahnhof eingehend untersucht und eine Best-Variante aufgezeigt. Die Platzierung im Bereich des heutigen Bushofs wird aus diversen Gründen favorisiert (siehe Bericht Masterplan Bahnhof Sursee vom 11.06.2015).</p>	
46	<p>Grundsätzlich werden die formulierten Aussagen zum Thema „Öffentlicher Verkehr“ begrüsst. Im Zusammenhang mit dem Masterplan Bahnhof Sursee erscheint wichtig zu sein, dass für das Busnetz bzw. den Busbahnhof die entsprechenden Standorte „Nordost“ und „Südost“, sowie auf dem Gebiet der Gemeinde Oberkirch die Standortoption „Südwest“ beibehalten und freigehalten werden.</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
58	<p>Grundstücke: insbesondere Bahnhof- und Leopoldstrasse Antrag: Anpassung Verkehrsplanung und Bahnhofplanung Begründung: – Abstimmung mit Bahnhofplanung: Die Bahnhofplanung hat einen grossen Einfluss auf die umliegenden Gebiete und führt vor allem auf den zuführenden Strassen zu mehr Verkehr. In der Planung ist dies aber nicht angemessen berücksichtigt worden. – Alternativer Standort für Busbahnhof nicht verhindern: Die geplante Zone mit Bebauungspflicht soll vom Bahnhofplatz bis zur Leopoldstrasse zwingend erweitert werden. Ein Standort für den Busbahnhof wäre an der Leopoldstrasse besser geeignet und soll durch die neue Ortsplanung nicht verunmöglicht werden</p>		
71	<p>Der Bahnhofplatz soll von Industrie, LKW und Durchgangsverkehr entlastet werden und der ÖV soll über Einbahnrouen verkehren.</p>	<p>Generelle und quartierweise zu ergreifende Massnahmen sind der Verkehrsplanung von Sursee Plus zu entnehmen und wurden im Herbst 2016 zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Weitere mögliche Massnahmen werden im Masterplan Bahnhof Sursee vom 11.06.2015 vorgeschlagen.</p> <p>Das MIV-Konzept von Sursee Plus zeigt auf, wie der MIV geführt werden soll. Der LKW-Verkehr wird – mit Ausnahme des Bahnhofplatzes – wie bis anhin geführt.</p> <p>Es ist so, dass die angestrebte Verkehrslösung z.B. für die fenaco einschneidende Auswirkungen hat. Mit der Sperrung des Bahnhofplatzes (siehe Masterplan Bahnhof Sursee) muss die Erschliessung der Areale an der Merkurstrasse neu geregelt werden. Dazu wird gemäss MIV-Konzept (Entwurf August 2016) das Schwerverkehrsregime im Bereich Merkurstrasse und Schellenrainbrücke neu geregelt und einzelne kurze Streckenabschnitte für den Kreuzungsfall LKW/LKW ausgebaut. Mit flankierenden Massnahmen wird verhindert, dass die Durchfahrt der angrenzenden Wohnquartiere für den quartierfremden Verkehr zu attraktiv wird. Zudem soll im Vorbereich des</p>	
62	<p>Grundstücke: Masterplan Bahnhofgebiet Antrag: Anpassung Planung Raum Bahnhof / fenaco Begründung: – Die Antragssteller teilen im Grossen und Ganzen die im Masterplan dargelegten Überlegungen (insbesondere der Handlungsbedarf für den öffentlichen Verkehr). Die Verkehrsbeziehung Merkurstrasse, Bahnhofplatz, Industriestrasse, Zeughausstrasse ist für die fenaco Genossenschaft von sehr wichtiger Bedeutung. Veränderungen im Gebiet haben grosse Auswirkungen auf die dort ansässigen Firmen (UFA AG, Ramseier Suisse AG, UFAG, Laboratorien AG). Trotz dieser grossen Veränderungen hat der Stadtrat nicht das Gespräch mit der fenaco gesucht. – Entwicklungsabsichten (5.2): Das Areal Haselwartweg (Nr. 6) steht nicht per se für die Entwicklung oder den ÖV zur Verfügung (Landreserve für die Ramseier AG) – Evaluation Standort Busbahnhof (6.1): Der Standort W1 auf dem Grundstück des fenaco Genossenschaft steht aus Gründen der strategischen Weiterentwicklung aber auch hinsichtlich der Sicherheit nicht zur Verfügung. – Erschliessungskonzept (8): Das Erschliessungskonzept wird als gänzlich ungenügend bewertet. Auch ohne den Mehrverkehr durch die geplanten Entwicklungen werden bei einer Sperrung des Bahnhofplatzes für den MIV die vorhandenen Kapazitäten nicht ausreichen. Den gesamten LKW-Verkehr des Arbeitsgebietes via Migros-Kreisel</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>auf die Ringstrasse zu führen, erachten wir als unverantwortlich, weil zu den Stosszeiten ein Verkehrschaos droht. Varianten, welche eine Verlagerung des Verkehrs auf die Rigistrasse zur Folge haben, werden immer als problematisch betrachtet. Der Umschlag von Getreide muss immer möglich bleiben (ohne jegliches Sicherheitsrisiko).</p> <ul style="list-style-type: none"> – Umsetzung Massnahmen (10): Die Reihenfolge in der Umsetzung wird als falsch erachtet. Bevor der Bahnhofplatz für den MIV gesperrt wird oder auch andere Massnahmen getroffen werden, welche die Leistungsfähigkeit der Verkehrsverbindung Merkur / Bahnhofplatz / Industriestrasse einschränken (insbesondere für LKW), sind die Verkehrsachsen <u>vorgängig</u> auszubauen. Der vorgängige Ausbau (Neubau) der Schellenrainbrücke (LKW 40t im Gegenverkehr) inkl. Direkter Anbindung an die Merkurstrasse ist dazu unabdingbar. – Eine Sperrung des Bahnhofplatzes für den MIV könnte unter folgenden Bedingungen unterstützt werden: <ul style="list-style-type: none"> – Vorgängiger Ausbau Schellenrainbrücke (wie oben beschrieben) – Vorgängiger, ausreichender Ausbau des übergeordneten Strassennetzes – Der heutige Umschlag (Ablad) von Getreide etc. im Bereich der Rigistrasse bleibt weiterhin gewährleistet – Die Grundstücke der fenaco stehen langfristig für die Weiterentwicklung ihrer Betriebe zur Verfügung – Im Sinn einer guten Lösung wäre ein Kompromiss der Gebäude „Merkurschlauch“ möglich 	<p>Pax-Areals eine Begegnungszone realisiert werden, die das Bahnhofsgebiet für den Velo- und Fussverkehr aufwertet.</p>	
45	<p>Grundstücke: Diverse (Kernzone und andere) Antrag: Festlegung der Linienführung der „Nordumfahrung“ im Gebiet der Bauzone und Ausrichtung der Zonenplanrevision darauf. Begründung: Eine Entlastungsstrasse für den Durchgangsverkehr ist besonders als Nordumfahrung sinnvoll. Eine solche Linienführung sollte überregional geplant werden (insbesondere zusammen mit Schenkon). Eine entsprechende Einzonung wäre ein Bekenntnis zu einer solchen Entlastungsstrasse.</p>	<p>Generelle und quartierweise zu ergreifende Massnahmen sind der Verkehrsplanung von Sursee Plus zu entnehmen und wurden im Herbst 2016 zur öffentlichen Mitwirkung unterbreitet. Das MIV-Konzept von Sursee Plus zeigt auf, wie der MIV geführt werden soll. Die Wirkungsanalyse und Variantenbeurteilung im MIV-Konzept (Entwurf August 2016) hat gezeigt, dass mit einer Netzergänzung Industrie die heutigen Engpässe entschärft werden könnten. Die künftigen Entwicklungsschwerpunkte würden besser erschlossen. Jedoch hat nur eine durchgängige Netzergänzung zwischen Surentalstrasse</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
		<p>und Baselstrasse bzw. Bernstrasse eine gute Entlastungswirkung. Der Anschluss einer Netzergänzung Industrie an die Baselstrasse und Bernstrasse ist jedoch mit starken Eingriffen in die bestehenden Siedlungsstrukturen und Landschaftsräume sowie Beeinträchtigungen der Zugänglichkeiten der Naherholungsgebiete möglich.</p> <p>Mit dem MIV-Konzept wird statt einer entsprechenden Netzergänzung eine Optimierung des Bestands und der Ausbau der Ringstrasse als Bestvariante vorgeschlagen.</p>	
45	<p>Grundstücke: Diverse (Kernzone und andere) Antrag: Prüfung einer Anbindung der Georgstrasse an die Ringstrasse Begründung: Eine mögliche verkehrsfreie Altstadt benötigt eine angemessene Umfahrungsmöglichkeit. Dies wäre alternativ mit der Anbindung der Georgstrasse an die Ringstrasse mittels eines Kreisels möglich. Eine solche Variante muss geprüft werden und soll durch die neue Zonenplanrevision nicht verunmöglicht, sondern offen gelassen werden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - St. Georgstrasse verläuft in der Zone für öffentliche Zwecke - Stadt hat Entwicklung deshalb selbst in der Hand - Für die Erstellung eines Verkehrsprojekts ist die Erwähnung in der Bau- und Zonenordnung der falsche Ansatz 	
63	<p>Ermessensspielräume sind möglichst zu vermeiden. Förderung von qualitativ hochstehenden und sicheren Veloparkplätzen in genügender Anzahl und Carsharing-Plätze (insbesondere in Überbauungen mit einer gewissen ÜZ).</p>	<p>Carsharing-Angebote können gemäss Parkplatzreglement (Art. 4 Mobilitätskonzept) bei grösseren Überbauungen mit erheblichen Auswirkungen auf den Verkehr verlangt werden.</p> <p>Zu den Abstellflächen für Zweiradfahrzeuge werden im Parkplatzreglement die Art. 19-21 erlassen.</p>	<p>Neues Parkplatzreglement: Art. 4 und 19-21.</p>
71	<p>Als regionales Zentrum soll sich Sursee als kleine Mittellandstadt entwickeln. Die Nachbargemeinden haben sich entschieden, nicht mit der Stadt zu fusionieren, weil sie ihr kleinräumiges Denken behalten wollen. Das soll zur Konsequenz führen, dass Sursee in der Planung keine Rücksicht auf die Agglomerationsgemeinden nimmt und keinen Gegenwert erhält. Ein Gegenwert könnte eine Verkehrsentlastung aus Oberkirch mit Schellenrainbrücke aus dem Münigen-Bahnstrassegebiet oder vom hohen Durchgangsverkehr auf der Luzernstrasse sein.</p>	<p>Gemeinsame regionale Verkehrsplanungen von Sursee Plus ist auch für die Stadt Sursee von Nutzen. Gemäss MIV-Konzept (Entwurf August 2016) soll der Bahnhofplatz kurzfristig (2019-22) gesperrt und eine Begegnungszone eingerichtet werden. Die Erschliessung (mit Schwerverkehrsrégime) im Gebiet Merkurstrasse und Schellenrainbrücke wird neu organisiert. Einzelne kurze Streckenabschnitte werden für den Kreuzungsfall LKW/LKW ausgebaut. Mit flankierenden Massnah-</p>	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
		men wird verhindert, dass die Durchfahrt der angrenzenden Wohnquartiere für den quartierfremden Verkehr zu attraktiv wird. Die Luzernstrasse soll mittelfristig (2023-30) umgestaltet und städtebaulich integriert werden (BGK).	
37	Im REK wird ein besserer Zugang von der Altstadt zum See beschrieben. In der OP-Revision ist davon aber nichts mehr zu finden.	Der Zugang wird im Rahmen der Verkehrsplanung von Sursee Plus behandelt. Diese stützt sich dabei auf die Stossrichtung des REK.	

7 Landschaft / Freiräume / Grünräume

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
37	Ein Erhalten und Schaffen von öffentlichen Freiflächen erscheint wichtig für die Lebensqualität der Bevölkerung.	Wird zur Kenntnis genommen.	
74	Vorerst keine Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen	Die heutige Gesetzgebung bezüglich der Festlegung der Gewässerräume ist vorbehaltlos umzusetzen. Ein positiver Vorprüfungsbericht wäre ohne der Festlegung der Gewässerräume nicht möglich gewesen.	
31	Antrag: Ökologischer Fussabdruck miteinbeziehen Begründung: Ökologie sollte allgemein <u>viel</u> mehr gewichtet werden. Deshalb sollte der ökologische Fussabdruck ins Feld gerückt werden. Gesamtenergiebetrachtung von Bauten (von Herstellung, Bewirtschaftung, Rückbau, Verkehrsnutzung, bis Biodiversität). Ein Blick ins Jetzt könnte helfen (Feldanalysen, Stadtmodell, Zonenplan, Beurteilung, Siedlungsqualität...). Lowtech statt Hightech	Auf die Themen Ökologie und Umwelt wurde gebührendes Gewicht gelegt (neue Naturschutzzone Industrie Nord, keine Einzonungen / Anreize zum haushälterischen Umgang mit dem Boden, BZR-Artikel zu Energiekonzepten, Parkplatzreglement mit Möglichkeiten zur Parkplatzreduktion). Die Region erarbeitet zudem eine regionale „Wärme-Kälteplanung“, welche im Oktober 2016 vorgestellt wurde und den Gemeinden und direkt betroffenen Unternehmen bis Ende 2016 zur Vernehmlassung unterbreitet wird.	BZR: Ergänzung Artikel 28 „Energiekonzept“ Neues Parkplatzreglement Regionale Wärme-Kälteplanung
46	Im Zusammenhang mit der geänderten Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes ist eine grosse Rechtsunsicherheit im Umgang mit Gewässerabständen entstanden. Der separate Bericht zur Ausscheidung der Gewässerräume wird begrüsst.	Wird zur Kenntnis genommen.	
23	Die Einführung der „Naturschutzzone“ und die Aufnahme von Einzelbäumen/Baumgruppen wird unterstützt.	Wird zur Kenntnis genommen.	

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
41 10	<p>Grundstücke: Ganzes Stadtgebiet Antrag: Verstärkter Baumschutz Begründung: Von der Liste der markanten schützenswerten Bäumen mit 3 Prioritätsstufen sollen mindestens die Bäume der ersten Priorität in den Zonenplan aufgenommen werden. Die Hochstammbäume im Zöllgrund sollen ebenfalls unter Schutz gestellt werden. Bemerkung: Die Baumgruppe Nr. 49 ist falsch eingetragen (→ siehe Beilage)</p>	<p>Die Anliegen werden berücksichtigt.</p>	<p>Zonenplan wird bzgl. Bäumen und Baumgruppen angepasst.</p>
20	<p>Grundstück: Nr. 591 [Kanti] Antrag: Verzicht Unterschutzstellung Bäume Begründung: Die Baumreihe im Zonenplan, die auf dem Grundstück steht, soll entfernt werden. Die Parzelle besteht bereits zu einem Teil aus einer Freihaltezone, die diverse Bäume beherbergt. Nur eine Entfernung der Baumreihe aus dem Zonenplan lässt die Möglichkeit für eine bauliche Entwicklung des Gebietes offen.</p>	<p>Bei der angesprochenen Freihaltezone handelt es sich um Wald, der bereits im bisherigen Zonenplan so festgestellt war. Bei der im Zonenplan neu festgelegten Baumreihe handelt es sich um bemerkenswert alte Bäume, die den Tennisplatz von der Spielwiese abgrenzen bzw. den dort verlaufenden Fussweg begleiten.</p>	
20	<p>Grundstück: 754 [Spital] Antrag: Verzicht Unterschutzstellung Bäume Begründung: Die als schützenswert eingestufte Einzelbaumgruppe zwischen dem Spital und dem See ist zu entfernen. Diverse Bäume derselben Art stehen in unmittelbarer Umgebung, werden aber nicht als schützenswert eingestuft. Nur eine Entfernung der Baumgruppe aus dem Zonenplan gewährleistet das künftige Entwicklungspotenzial des Kantonsspitals.</p>	<p>Der Eintrag wurde durch den Ornithologischen Verein und die Naturschutzleitplankommission nochmals überprüft. Die Überprüfung hat ergeben, dass einzig die mächtige Stieleiche unter Schutz gestellt werden soll.</p>	<p>Zonenplan: 1 Einzelbaum anstelle Baumgruppe</p>
35	<p>Grundstücke: Nr. 973, 461 Antrag: Verzicht Unterschutzstellung Bäume Begründung: Das Pfarreiheim auf dem Nachbargrundstück soll durch eine Wohnüberbauung ersetzt werden. Die dafür eingesetzten Wohnbaugenossenschaften stehen bereits im engen Kontakt mit der Kirche, um eine gute Lösung zu finden. Eine Unterschutzstellung würde das Projekt stark behindern. Die Kirche soll weiterhin im Dorf sichtbar bleiben. Dafür sollte der Mammutbaum neben dem Kirchturm nicht unter Schutz gestellt werden, da dieser die Sichtbarkeit des Gebäudes verringert und zudem kein standortheimischer Baum ist.</p>	<p>Der Eintrag wurde überprüft. Unter Schutz gestellt werden soll nicht die Baumgruppe, sondern die drei markanten Einzelbäume. Beim Mammutbaum handelt es sich um den mächtigsten Baum resp. den Baum mit dem grössten Umfang in Sursee. Gemäss Art. 18 Abs. 2 BZR ist eine Fällung im Ausnahmefall möglich resp. kann das öffentliche Interesse an einer Überbauung dazu führen, dass der Stadtrat einer Fällung zustimmt und eine Ersatzpflanzung anordnet.</p>	<p>Zonenplan: 3 Einzelbäume anstelle Baumgruppe</p>
51	<p>Grundstück: Nr. 973, 461 Antrag: Verzicht auf Unterschutzstellung Bäume</p>		

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
	<p>Begründung: Die Bäume auf diesen Parzellen, die nicht standortheimisch sind, stellen ein Sicherheitsrisiko dar und sind aus naturschützerischer Hinsicht wohl kaum erhaltenswert. Ein Neubauprojekt auf der Parzelle Nr. 973 würde durch die Bäume stark beeinträchtigt.</p>		
49	<p>Grundstück: Nr. 446 Antrag: Verzicht auf Unterschutzstellung Bäume Begründung: Die Mitte eines Wohnquartiers ist der falsche Ort um solch grosse Bäume unter Schutz zu stellen.</p>	<p>Es handelt sich um einen alten Bestand mit mächtigen Bäumen, welche die qualitativen Anforderungen an die Erhaltung erfüllen. Von der Grundeigentümerschaft liegt kein Gesuch vor, auf die Unterschutzstellung der Bäume zu verzichten.</p>	

8 Energie

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
23, 37	<p>Antrag: Verbindliche Vorgaben im Bereich Energie erarbeiten Begründung: Als Energiestadt müsste das Thema „Energie“ vorbildlich und zukunftsweisend im BZR aufgenommen werden bspw. durch einen Energieartikel im BZR mit klaren Vorgaben (z.B. hoher Anteil an erneuerbaren Energien, Erstellung eines Energie-Richtplans, Festlegung von Mindest-Standards wie Minergie), nachhaltige und effiziente Energiesysteme bei Konzepten, Gestaltungsplänen oder Bebauungspflichten.</p>	<p>Der Stadtrat entscheidet situativ bei Projekten, welche Vorgaben/Massnahmen im Bereich Energie sinnvoll sind. Mit dem Energiebonus gemäss § 14 PBV wurde auf kantonaler Ebene ein Anreiz geschaffen, welcher gemäss § 14 Abs. 2 PBV jedoch nicht in Gestaltungsplangebieten wirkt (resp. nicht mit allfälligen GP-Boni kumuliert werden darf). Im BZR soll daher festgeschrieben werden, dass die Bestimmungen zu Gestaltungs- oder Bebauungsplänen ein Energiekonzept verlangen müssen, das den Energiebedarf verbindlich regelt und den Anteil erneuerbarer Energien auf mindestens 30% festlegt. Die Region erarbeitet zudem eine regionale „Wärme-Kälteplanung“, welche im Oktober 2016 vorgestellt wurde und den Gemeinden und direkt betroffenen Unternehmen bis Ende 2016 zur Vernehmlassung unterbreitet wird.</p>	<p>BZR: Ergänzung Artikel 28 „Energiekonzept“ Regionale Wärme-Kälteplanung</p>
63	<p>Antrag: Anreize für den Einsatz alternativer Energien schaffen Begründung: Dieser Punkt wurde im BZW ausgeklammert und gehört unbedingt dazu.</p>		
31	<p>BZR-Artikel: Allgemein zum BZR Antrag: Energiebilanz, Abfall Begründung: – Thema Verminderung von Abfall, insbesondere von Sondermüll aufnehmen. Bitte die Gesamtbetrachtung von der Materialherstellung und –transport über die Bauenergie, die Bewirtschaftung bis zum Rückbau einbeziehen (aktuell sind über 50% der verbauten Materialien Sondermüll – Tendenz steigend!). –Grundsatzregel im BZR soll der behutsame Umgang und der Schutz von natürlichen Ressourcen sein und entsprechend gehört zu jedem Baugesuch eine Gesamtenergiebilanz = ökologischer Fussabdruck eines Gebäudes. Die Biodiversität und die Vernetzung der Grünräume unterstützt die Ökologie.</p>	<p>Einschätzung wird geteilt, dass die generelle Energiethematik ein aktuelles Thema darstellt. Mit diversen Anreizen zum häuslicheren Umgang mit dem Boden, Verzicht auf Neueinzonungen, Vorgaben zum Energie-Standard sowie diversen Anpassungen im Bereich Verkehr nimmt die Ortsplanung das Thema auf. Weitergehende Vorgaben zu den Materialien sind nicht Gegenstand der Nutzungsplanung.</p>	

9 Richtlinie Hochhäuser

Nr.	Eingabe	Stellungnahme Stadt	Vorgeschlagene Änderung
21	– Hochhäuser/höhere Häuser entsprechen dem Willen zur Verdichtung. Dabei soll auf eine qualitätsvolle Gestaltung mit Schwerpunkt Wohnen und den damit verbundenen Freiräumen (Grünräume) geachtet werden.	Wird zur Kenntnis genommen.	
31	<p>BZR-Artikel: Allgemein zum BZR, ÜZ Antrag: Hochhäuser Begründung: Für Gebiete mit Hochhäusern soll eine verbindende, naturbelassende Umgebung / Parterre- / Aussennutzung ermöglicht werden. Gestaltung von Gesamtarealen wichtig, denn nur die Dichte oder die Rendite ist hier nicht ausreichend und wird langfristig zu Unstimmigkeiten führen (Beispiele gibt es zuhauf). Die ÜZ sowie die Baulinien ergeben klare planerische und grundeigentümerverbindliche Vorgaben über eine künftige Innere Verdichtung.</p>	Die Richtlinien Hochhäuser machen bereits relativ präzise Vorgaben zur Aussenraumgestaltung. Weitere Präzisierungen werden im Rahmen der konkreten Projektbearbeitung verlangt und erfolgen.	
37	Die vorgesehenen Standorte für Hochhäuser/höhere Häuser wird als richtig erachtet.	Wird zur Kenntnis genommen.	
63	Um die Gesamtwirkung besser beurteilen zu können, sollen 3D-Visualisierungen verlangt werden. Insbesondere ist auch Lichtverschmutzung zu vermeiden. Das Kottengebiet soll als Potentialgebiet Höhere Häuser in Betracht gezogen werden (oder zumindest analog Kernzone B mit 7 Geschossen plus Attika)	Grundlagen für Beurteilung Fernwirkung/Gesamtwirkungen werden mit der Richtlinie verlangt. Das Gebiet Kotten wurde bei der Erarbeitung der Richtlinie betrachtet. Es wurde dabei als nicht geeignet beurteilt.	
48	<p>Grundstück: Nr. 349 und generell Antrag: Ausnahmeregelung Gebäudehöhen Begründung: In der Kernzone B gelten gemäss Revision BZR eine maximal zulässige Gesamthöhe 20.00 Meter. Überlagert wird diese Zone mit dem Potentialgebiet Höhere Häuser (Theoretische Maximalhöhe < 25.00 Meter). Bei einer Aufstockung bestehender Gebäude im Überlagerungsbereich Potentialgebiete Höhere Häuser soll eine Ausnahmeregelung gefunden werden, welche eine Überschreitung der auf < 25.00 Meter limitierten Grenzhöhe zur Definition für „Höhere Häuser“ um 0.50 bis 1.00 Meter zulässt. So sind bereits lancierte Projekte (insbesondere auf der Parzelle 349) realisierbar. Ansonsten müssten die Raumhöhen der neuen Obergeschosse oder die Geschoss- resp. Dachdeckenaufbaus reduziert werden.</p>	<p>Die Regelung orientiert sich an §166 PBG:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude über 25 m gelten als Hochhäuser - Gebäude über 25 m bedingen einen Bebauungs- oder Gestaltungsplan <p>An der gleichen Abstufung wie im PBG wird festgehalten. Hinweis: Der PBG-Artikel wird derzeit vom Kanton überarbeitet und voraussichtlich per Anfang 2018 angepasst. Dabei werden die Höhenmasse voraussichtlich erhöht: Als Hochhäuser gelten dann Gebäude über 30 m. Die neuen Bestimmungen gelten dazumal auch in Sursee.</p>	

