

Stadt Sursee

Bebauungs-Richtplan Neufeld Süd

Entwurf vom 25. November 2015

Öffentliche Auflage vom

Vom Stadtrat beschlossen am

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....

.....

Auftrag: Richtplan Neufeld Süd, Sursee
Auftraggeber: Stadtrat, 6210 Sursee
Bearbeitung: Hansueli Remund, dipl.Arch. ETH/SIA, Planer FSU



Inhalt

1	Erlass.....	4
2	Ziele des Richtplans	4
3	Bestandteile des Richtplans.....	5
4	Inhalte des Richtplans	5
4.1	Bebauung.....	5
4.2	Bauvolumen, Richtwert für Geschossflächen..	6
4.3	Erschliessung, Parkierung	6
4.4	Umgebung und Begrünung.....	7
5	Verfahren.....	8

1 Erlass

Der Stadtrat Sursee erlässt, gestützt auf § 9 PBG, den Bebauungs-Richtplan Neufeld Süd.

Der Richtplan berührt keine Interessen des Kantons oder Nachbargemeinden und bedarf nicht der Genehmigung des Regierungsrats.

2 Ziele des Richtplans

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Sursee haben einer Initiative zugestimmt, die den Stadtrat beauftragt, das Areal Neufeld Süd von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone umzuzonen und dem preisgünstigen Wohnungsbau zuzuführen.

Im Hinblick auf diese Umzonung erarbeitet der Stadtrat einen Überbauungsvorschlag (Volumenstudie), die Auskunft gibt über Baudichte, über Verteilung und Dimensionen der Bauvolumen, über Erschliessung und über Freiraumdispositionen.

Gestützt auf diese Volumenstudie erlässt der Stadtrat den Bebauungsrichtplan Neufeld Süd. Volumenstudie und Richtplan verfolgen folgende Ziele:

- Rücksichtnahme auf die umliegende Bebauung
- Festlegen eines Bauvolumens, das sich für die Umsetzung einer Überbauung für den preisgünstigen Wohnungsbau eignet.

Der Richtplan hält die wichtigsten Eckdaten und Inhalte der Volumenstudie fest und dient als massgebende Grundlage aller nachfolgenden Planungsinstrumente (insb. Gestaltungsplan, Bauprojekte).

3 Bestandteile des Richtplans

Der Richtplan Neufeld Süd umfasst die Parzelle Nr. 1627, sowie Teile der angrenzenden "Strassenparzelle Nr. 1529 gemäss Richtplan-Karte. Die nördliche Abgrenzung gegenüber der Parzelle 513 ist nicht bestimmt. Ein Baukonzept kann auch Teile dieser Parzelle einschliessen.

Der Richtplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Richtplan-Karte (1:500)
- Richtplan-Bericht
- Volumenstudie (Machbarkeitsstudie) als orientierende Beilage

Massgebend sind Richtplan-Karte und Richtplan-Bericht.

Die Volumenstudie hat orientierende Bedeutung und gilt als mögliche Interpretation und Umsetzung des Richtplans.

4 Inhalte des Richtplans

4.1 Bebauung

Die Bebauung besteht aus einer südlichen und einer nördlichen Bauzeile mit folgenden Anforderungen:

- Die beiden Bauzeilen sind in mindestens je zwei Bauten zu unterteilen und deutlich voneinander zu trennen (Durchblicke). Die Trennung der südlichen Reihe ist in der Richtplan-Karte festgelegt. Die Trennung der nördlichen Reihe wird in der Richtplan-Karte örtlich nicht festgelegt.
- Die Bauzeilen können durch winkelartige Formen Höfe und Plätze bilden.
- Die Bauzeilen steigen in ihren Gesamthöhen von Osten Richtung Westen an. Die zulässigen Höhen (von 3

Geschossen bis 5 Geschosse) sind in der Richtplankarte festgehalten.

- Die festgelegten Geschosse beinhalten alle Geschosse (Voll-, Dach- und Attikageschosse).

Die südliche Reihe beachtet einen Abstand von mindestens 3 m ab Parzellengrenze GB Nr. 1627.

Die Bauten entlang der nördlichen Parzellengrenze zum Schulareal berücksichtigen die Grenze zur Parzelle Nr. 513.

Gegenüber der Parzelle Nr. 2173 gilt (gemäss Darstellung in der Richtplan-Karte) ein erweiterter Grenzabstand von 8.00 m. Die Gebäude-Frontseite (Schmalseite) Richtung Parzelle Nr. 2173 darf eine maximale Gebäudebreite von 16 m aufweisen.

4.2 Bauvolumen, Richtwert für Geschossflächen

Aufgrund der Volumenstudie wird ein Bauvolumen von 8'000 m² Geschossfläche (GF gemäss SIA 416, ohne Balkone) als Richtwert festgelegt.

4.3 Erschliessung, Parkierung

Sämtliche erforderliche Parkplätze für die Bewohner sind unterirdisch in einer Sammelgarage zusammenzufassen und aus Richtung West über die Bifangstrasse zu erschliessen.

Die Besucherparkplätze sind oberirdisch an der Bifangstrasse zu platzieren (gemäss Richtplan-Karte). Sie sind ebenfalls ausschliesslich über die Bifangstrasse zu erschliessen.

Der Keiserhüserweg ist für den privaten motorisierten Verkehr gesperrt.

Der Keiserhüserweg ist nur für den Langsamverkehr offen, sowie für die öffentlichen Dienste.

Der Keiserhüserweg wird gemäss Richtplan-Karte südwärts verlegt.

Die Überbauung weist ein durchlässiges Fusswegnetz über Plätze und Wege auf, die die Freihaltebereiche und die Gemeinschaftsplätze gemäss Richtplan-Karte untereinander, zu den angrenzenden Strassen und Spielflächen verbindet. Insbesondere ist eine direkte Fusswegverbindung zu den Schulanlagen zu schaffen (gemäss Richtplankarte Fusswege vom 17.Jan. 2007).

4.4 Umgebung und Begrünung

Die Umgebungsgestaltung hat die folgenden fünf Elemente zu umfassen:

- Die Freihaltebereiche gemäss Richtplan-Karte umfassen Grün-, Spiel und Parkflächen. Sie sind mit Hochstamm-Baumgruppen bepflanzt und mehrheitlich unbefestigt.
- Die zentralen Gemeinschaftsplätze mit Durchwegung umfassen befestigte Plätze und Wege sowie Grünbereiche.
- Der Keiserhüserweg wird wechselseitig von einer Baumreihe begleitet.
- Der Bereich zwischen südlicher Gebäudereihe und Keiserhüserweg kann als privat nutzbarer Gartenbereich gestaltet werden.
- Der bestehende Spielplatz beim Parkplatz an der Bifangstrasse wird erweitert und in die Freiraumgestaltung einbezogen.

Über die Freiräume wird im Rahmen des Gestaltungsplans ein detailliertes Gestaltungskonzept mit Bepflanzungsplan erarbeitet.

5 Verfahren

Der Richtplan wird gleichzeitig mit der Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone öffentlich aufgelegt.

Der Stadtrat beschliesst den Richtplan unter der Voraussetzung, dass die Umzonung von den Stimmberechtigten beschlossen und vom Regierungsrat genehmigt wird.