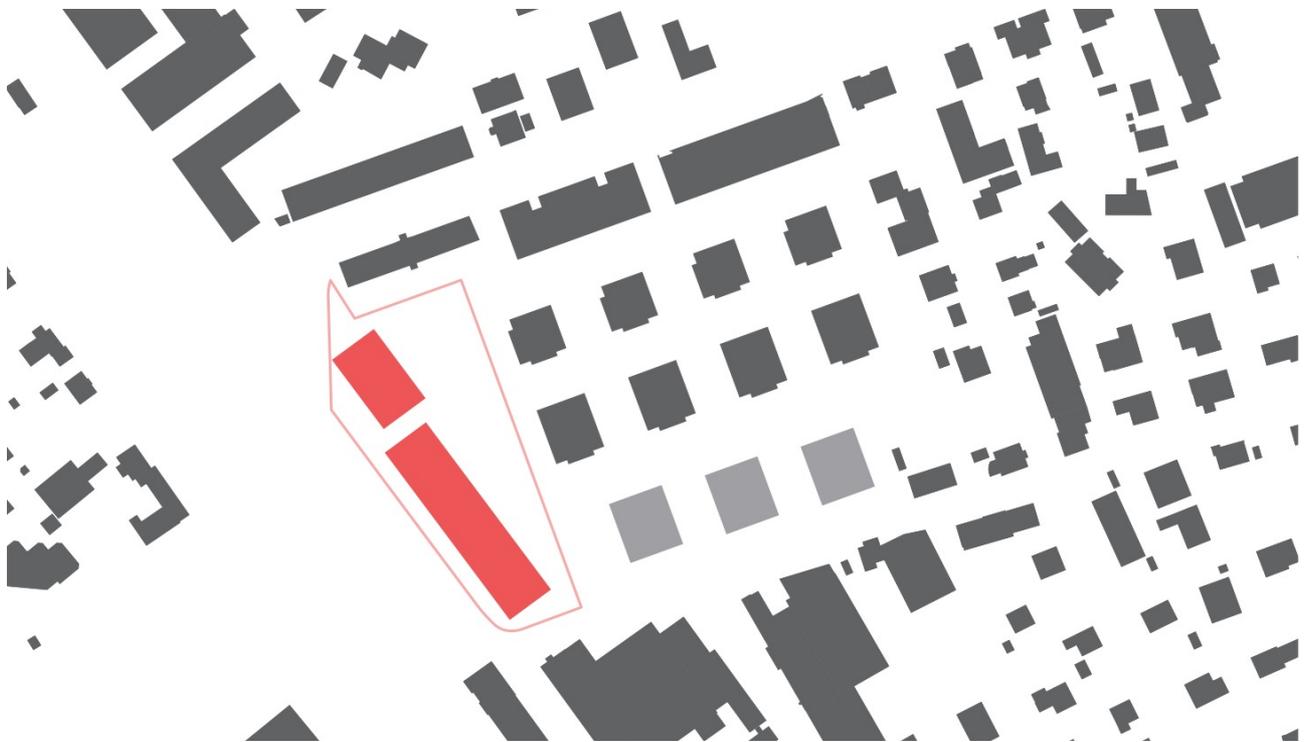


22. Januar 2020

BEBAUUNGSPLAN THERMA-AREAL / BAHNHOFPLATZ

PLANUNGSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz, Sursee
Grundeigentümerin:	Pax Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG Immobilien Portfolio Management Yves Racine, Philipp Karstens Aeschenplatz 13 4002 Basel
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Brüningstrasse 25 6005 Luzern
Projektleiter/in:	ZEITRAUM Planungen AG Daniel Stalder 041 329 05 05 daniel.stalder@zeitraumplanungen.ch
Dateiname	sur_BP Therma_Bericht_200122_def.docx



INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis.....	3
Präambel.....	4
1. Aufgabenstellung	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Anforderungen der Raumplanung	9
1.3 Raumplanerische Ziele	13
1.4 Planungsinstrumente	14
1.5 Mehrwertausgleich.....	16
2. Studienauftrag	17
3. Verfahren und Termine.....	18
4. Projektorganisation	19
5. Ziele des Bebauungsplans	20
6. Bestandteile Bebauungsplan.....	21
7. Rahmenbedingungen.....	22
7.1 Denkmalobjekte.....	22
7.2 Grenzbereinigung	22
7.3 Freiraum	23
7.4 Verkehr	23
7.5 Umwelt	26
8. Inhalte Bebauungsplan	29
9. Würdigung Bebauungsplan.....	42
10. Öffentliche Mitwirkung.....	43
11. Kantonale Vorprüfung	44
12. Öffentliche Auflage	45
13. Bereinigung	46
14. Mehrwertausgleich.....	47



PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

Aus Gründen der engen räumlichen und baurechtlichen Verflechtung gelten verschiedene begleitende und orientierende Projekte, Konzepte und Fachberichte sowohl für den Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» als auch für den Gestaltungsplan «Therma Süd» und den Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik».

1. AUFGABENSTELLUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Ausgangslage

Das Therma-Areal liegt an hervorragend erschlossener ÖV-Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Sursee. Teile des Gebiets wurden in den vergangenen Jahren überbaut, das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der ehemaligen Ofenfabrik aufwendig erneuert. Gegenwärtig stehen die bewilligten Bauten Centralstrasse 31 E bis H im Innern des Gebietes vor der Realisierung (Parzelle GB Nr. 2209).

Die Pax, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, ist Grundeigentümerin der Parzellen GB Nr. 401, 402, 404, 944, 2168 und 2209 auf dem Therma-Areal in Sursee.

Das Grundstück GB Nr. 403 an der Centralstrasse 37/39 ist im Besitz der Leuenberger Anlage AG in Sursee.

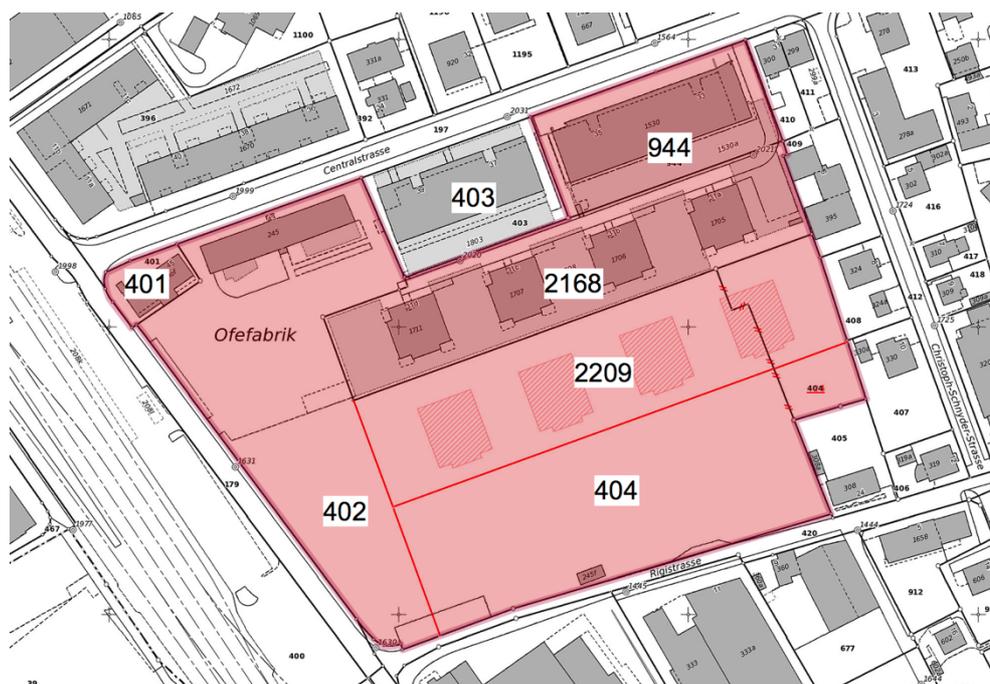


Abb. Ausschnitt aktueller Grundbuchplan mit Parzellierung und Eigentumsbereich der Pax (rot hinterlegt, Juni 2017)

Zonenplan Sursee 1989 /
2000

Gemäss altem Zonenplan befand sich das Areal in einer Arbeitszone, Zonenteil B. Hier konnte der Stadtrat Wohnungen im Rahmen eines Wohnanteils von höchstens 40% der gesamten Geschossfläche gestatten, soweit sie die Anforderungen an die Wohnqualität, insbesondere an den Lärmschutz, erfüllten.

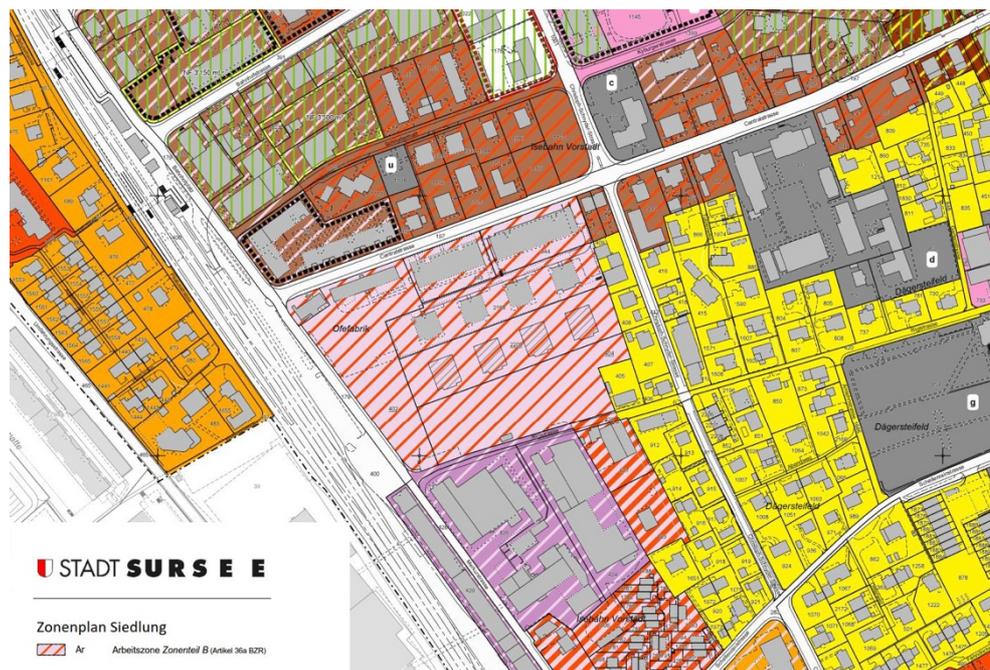


Abb. Alter Zonenplan 1989/2000

Arbeitszone Zonenteil B gemäss Art. 36a BZR

Vollgeschossanteil	höchstens 4 Vollgeschosse
Lärmempfindlichkeitsstufe	III
Grenzabstand	1/3 der Fassadenhöhe, mind. 3.50 m

Verkehrsrichtplan Sursee / Oberkirch

Der «Verkehrsrichtplan Sursee/Oberkirch» gilt als gemeindeverbindlicher, kommunaler Richtplan gemäss den §§ 7 bis 14 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG). Er ist Teil der Ortsplanung.

Das Therma-Areal liegt gemäss diesem Richtplan im Einzugsgebiet des Bahnhofs und der dort beginnenden Flaniermeile entlang der Centralstrasse, welche die Altstadt mit dem Bahnhof verbinden soll. Im Weiteren soll im Einzugsgebiet des Therma-Areals auch das Fahrrad- und Fusswegnetz verbessert werden.

Richtplan Therma-Areal 2003

Im Jahr 2003 reichte die Grundeigentümerin ein erstes Baugesuch für einen Neubau an der Centralstrasse 33/35 ein.

Richtplan Therma-Areal 2003

Gegen diese Baueingabe erhob die kantonale Denkmalpflege Einsprache und verlangte die Erarbeitung eines Konzepts für das Therma-Areal und die Erhaltung des historischen Therma-Gebäudes an der Centralstrasse 43.

Eigentümerschaft und die Stadt Sursee lehnten diese Forderungen ab.

Nach längeren Verhandlungen entschied der Regierungsrat, das Therma-Gebäude ins kantonale Denkmalverzeichnis aufzunehmen.

Im Weiteren einigten sich die Beteiligten über das gesamte Therma-Areal einen Richtplan zu erarbeiten, auf dessen Grundlage für die kommenden Bauetappen jeweils ein Teilgestaltungsplan zu erarbeiten war.

Der Richtplan über das Therma-Areal wurde vom Stadtrat Sursee im Jahr 2003 erlassen. Damit waren alle Differenzen mit der kantonalen Denkmalpflege erledigt und dem Gebäude des Baubereichs A (siehe nachfolgender Richtplan) wurde die Baubewilligung erteilt.

Dieser Richtplan legte die Rahmenbedingungen für die Erschliessung, die Bebauung und die Freiraumgestaltung fest. Das geplante Baukonzept umfasste ein Bauvolumen mit einer anrechenbaren Geschossfläche (aGF) von insgesamt ca. 45'000 m². Dieses Bauvolumen wurde aufgrund der geltenden Zonenvorschriften unterteilt in Wohn- und in Nichtwohn-Nutzflächen.

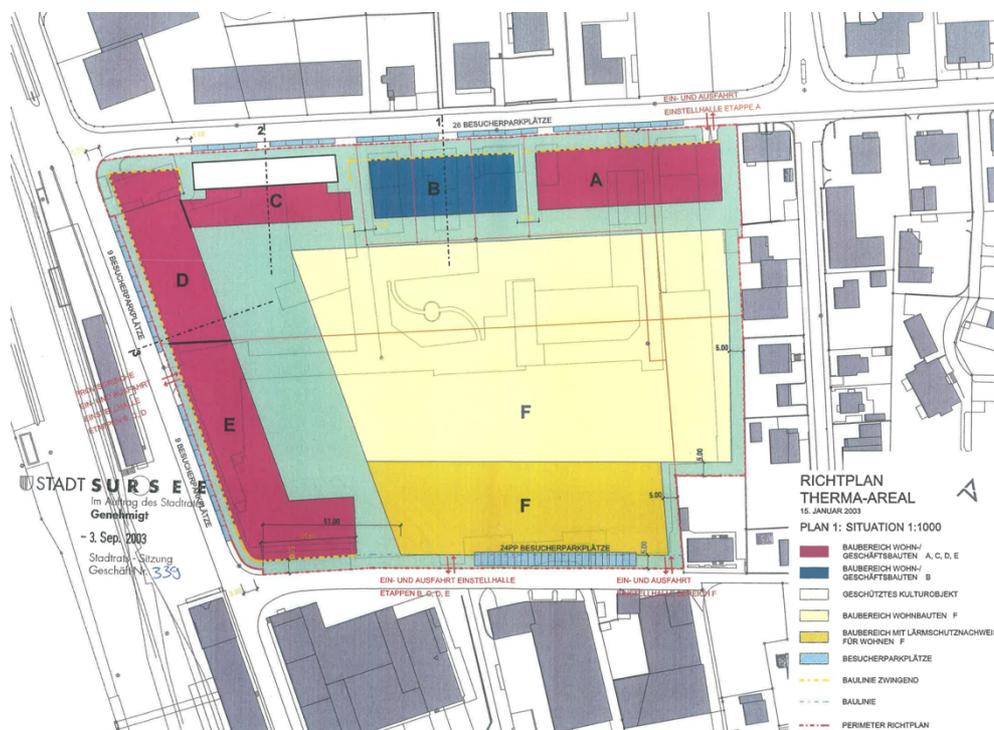


Abb. Richtplan über das Therma-Areal von 2003, Leuenberger Architekten AG Sursee

Teilgestaltungspläne 1 und 2

Aufgrund des Richtplans 2003 wurden zwei Teilgestaltungspläne erarbeitet:

Teilgestaltungsplan 1 (2009)

Die Leuenberger Anlage AG (Rechtsnachfolger von R. Leuenberger) und die Pax legten 2009 den Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik» vor. Zusätzlich zu den bestehenden Wohn- und Geschäftshäusern an der Centralstrasse 33/35, 37/39 und der alten Ofenfabrik an der Centralstrasse 43 sowie dem Baufeld D wurden die Baufelder der heute bestehenden Gebäude Centralstrasse 31a – 31d festgelegt. Der Teilgestaltungsplan 1 wurde 2010 genehmigt.

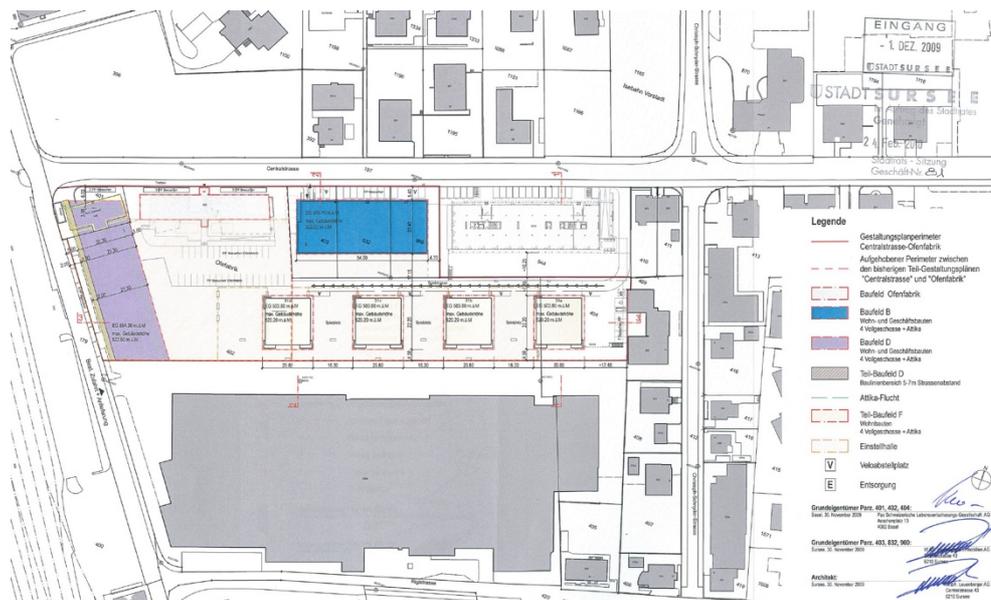


Abb. Teilgestaltungsplan 1 von 2009, Leuenberger Architekten AG Sursee

Teilgestaltungsplan 2 (2014)

2014 hat die Pax den Gestaltungsplan mit vier weiteren Baubereichen für die Bauten an der Centralstrasse 31e – 31h erarbeitet, welcher durch den Stadtrat im Januar 2015 genehmigt wurde. Diese vier Bauten wurden zwischenzeitlich realisiert.



Abb. Perimeter Teil-Gestaltungsplan 2 von 2014, Dubag Baumanagement AG Luzern

Bewilligter respektive bereits realisierter Wohnanteil

Aufgrund der erteilten Baubewilligungen waren die zulässigen Geschossflächen für Wohnen ausgeschöpft, die aufgrund der Zonenvorschriften in der Arbeitszone zulässig waren (max. 40% der Gesamtgeschossflächen). Fazit: Auf den unbebauten Parzellen GB Nr. 402 und 404 hätten nach alter Bauordnung keine weiteren Wohnbauten erstellt werden können.

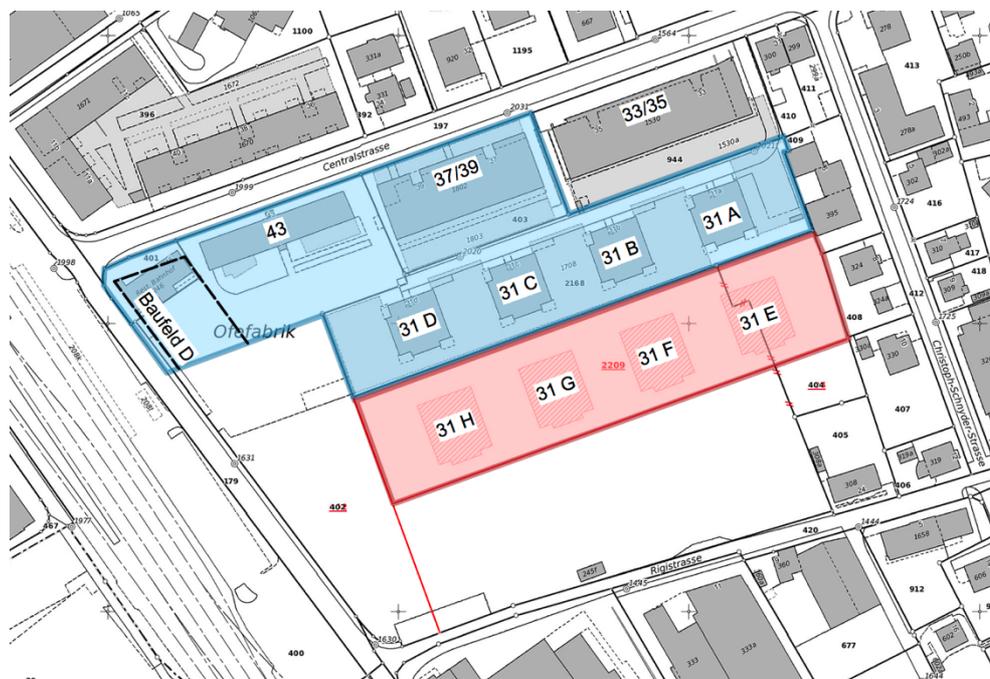


Abb. Perimeter Teil-Gestaltungsplan 1 von 2009 (blau) und Teil-Gestaltungsplan 2 von 2014 (rot), mit Adressierungen Centralstrasse

1.2 ANFORDERUNGEN DER RAUMPLANUNG

Raumplanung Schweiz

Neuausrichtung der Siedlungsentwicklung der Schweiz

Im Jahr 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem revidierten Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) zu, das eine Neuorientierung der baulichen Entwicklung der Schweiz festlegte: Anstelle von Neueinzonungen soll die Entwicklung künftig nach innen gerichtet sein («innere Entwicklung»).

Ausrichtung der Planungsinstrumente auf die Entwicklung nach Innen

Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2014 und dem revidierten kantonalen Richtplan (genehmigt am 22. Juni 2016) wurden die Grundlagen und Anforderungen für die Umsetzung des Bundesgesetzes auf kantonalen Ebene geschaffen.

Insbesondere wurden die Anforderungen an die innere Entwicklung und an die kommenden Revisionen der Ortsplanungen festgelegt.

Die Gemeinden sind gehalten, vorerst über Siedlungsleitbilder die erwünschte bauliche Entwicklung aufzuzeigen, dabei Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungsgebiete, erhaltenswerte Gebiete und geeignete Hochhausstandorte auf die örtlichen Verhältnisse differenziert festzulegen.

Der Stadtrat Sursee beschloss 2012, die Ortsplanung an die neuen raumplanerischen Anforderungen anzupassen.

Räumliches Entwicklungskonzept / REK

REK Richtlinien Hochhäuser

Nach den kantonalen Vorstellungen muss vor der Revision der Ortsplanung ein Siedlungsleitbild erarbeitet werden, in welchem aufgezeigt wird, wie sich die Gemeinde räumlich entwickeln will. Bis 2013 wurde das «Räumliche Entwicklungskonzept/REK» erarbeitet und vom Stadtrat verabschiedet. Darin eingeschlossen sind auch die Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser.

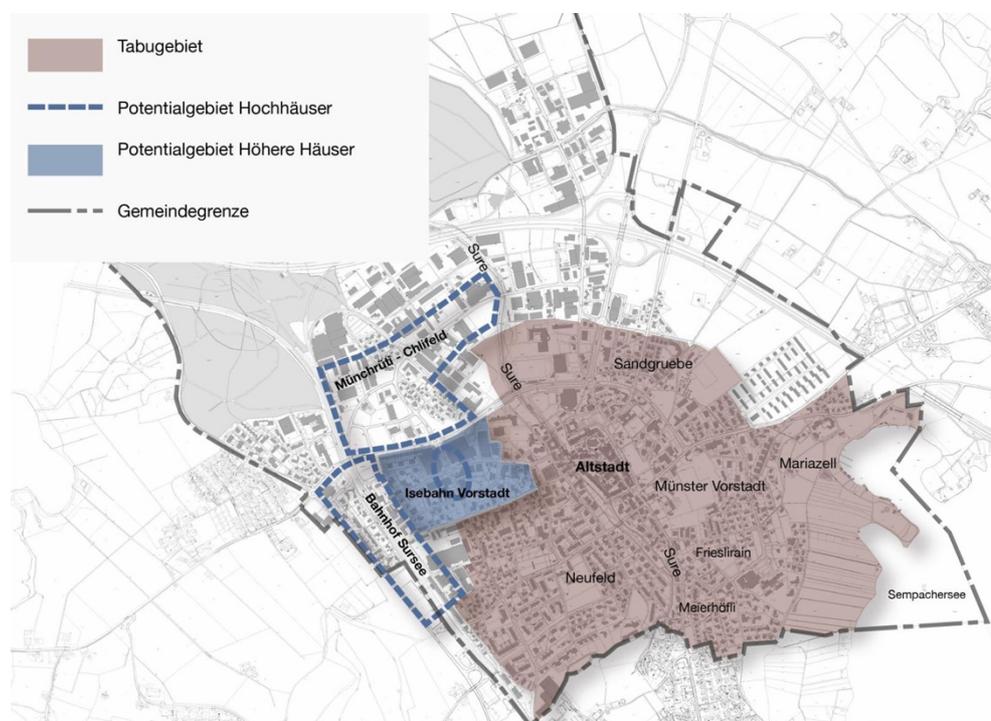


Abb. Plan aus „Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser“ der Stadt Sursee, vom 1. Juli 2015

Das Therna-Areal (Bahnhofplatz) liegt gemäss den «Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser» teilweise in einem Potentialgebiet für Hochhäuser (Gebiet Bahnhof Sursee). Die städtebaulichen und architektonischen Anforderungsthemen gemäss Art. 10 – 15 dieser Richtlinien sind:

- Art. 10: Fern- und Gesamtwirkung
- Art. 11: Einpassung in den Stadtkörper, Nahwirkung
- Art. 12: Bereicherung des öffentlichen Raums
- Art. 13: Öffentliche und publikumsattraktive Nutzungen
- Art. 14: Gliederung und Gestaltung
- Art. 15: Tag-Nacht

Masterplan Bahnhofsgelände
Sursee

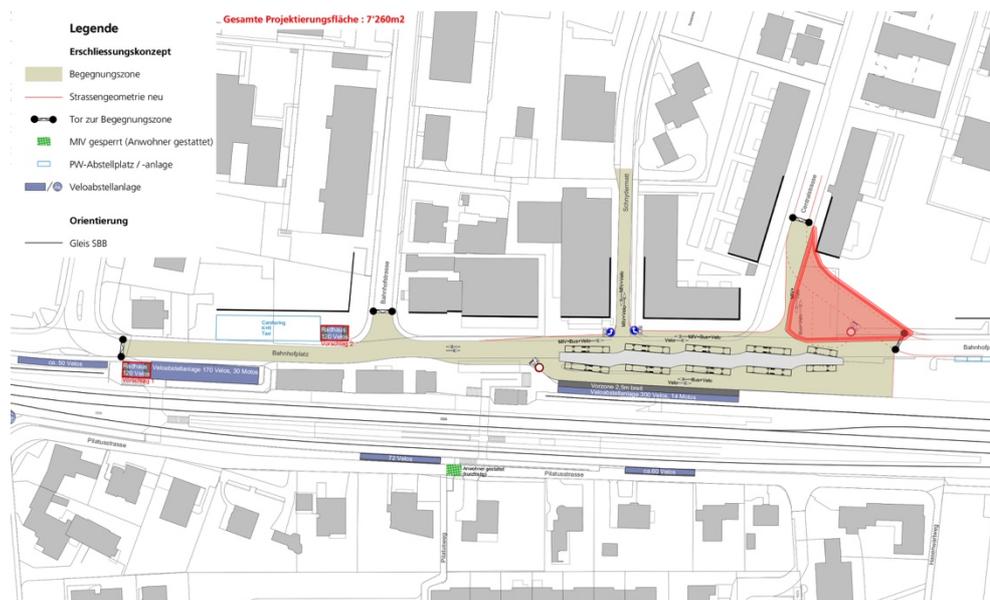


Abb. Masterplan Busbahnhof, November 2014, mit Flächenbedarf am Therma-Areal (rote Fläche)

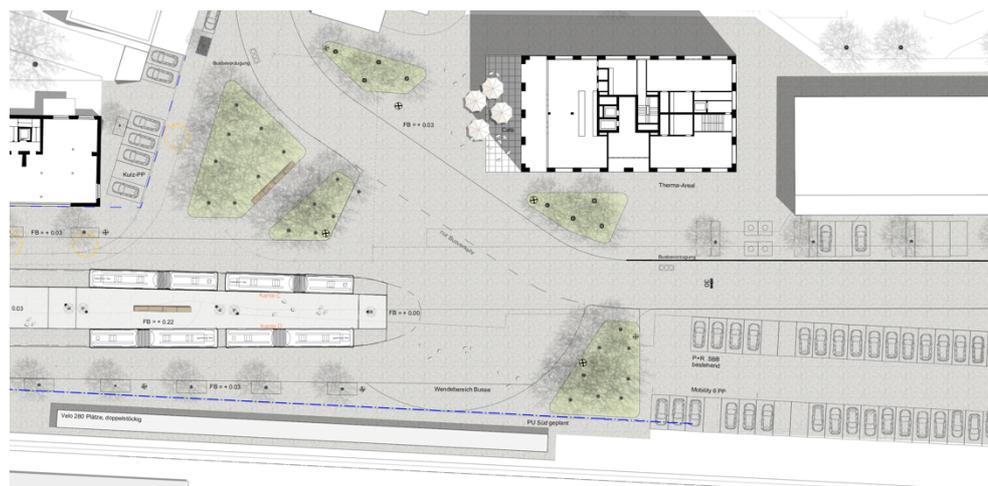


Abb. Projektstand Bahnhofplatz, Bereich Therma-Areal, Januar 2020

Die Stadt Sursee bildet zusammen mit den angrenzenden Gemeinden den «Regionalen Entwicklungsträger/RET». Zusammen mit dem VVL und der SBB ist der RET auch zuständig für die Planung des Bahnhofs Sursee. Als Ergebnis dieser Planung entstand der Masterplan Bahnhofsgelände Sursee. Der Perimeter des Masterplans liegt zum Teil auf dem Areal der Pax (Parzellen GB Nr. 401 und 402).

Das Erschliessungskonzept Busbahnhof zeigt die wesentlichen Verkehrselemente und deren Anordnung im engeren Bahnhofperimeter (kurz- bis mittelfristiger Zustand bis zum Jahr 2040). Es zeigt zudem die Lage des neuen Busbahnhofs und die vorgesehene Verkehrsführung. Das Konzept belegt auch eine dreieckige Teilfläche auf dem Therma-Areal (rote Fläche). Diese Fläche ist Teil des rechtsgültigen Teilgestaltungsplans 1 mit dem einzigen noch nicht realisierten Baubereich D (gemäss Richtplan 2003).

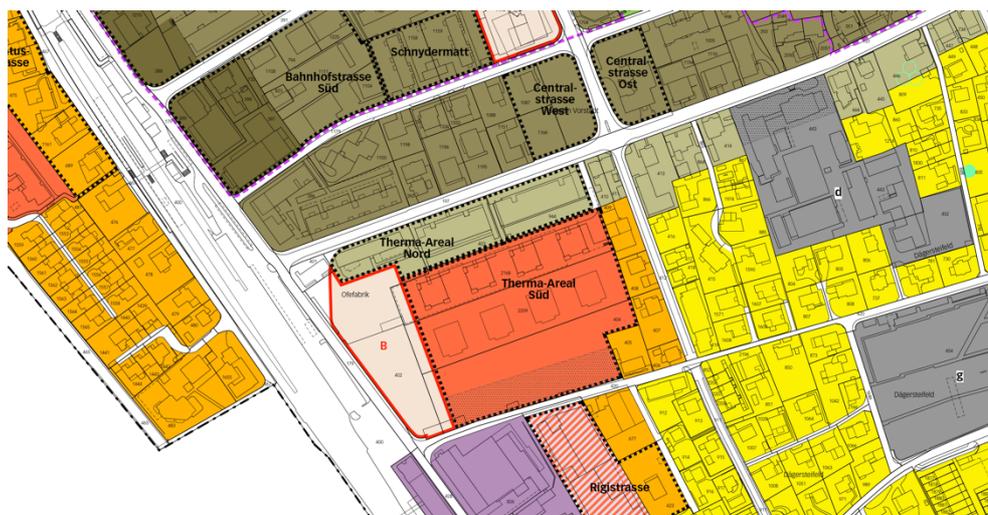


Abb. Genehmigter Zonenplan vom 19. März 2019

Zwischen 2014 – 2016 wurde die revidierte Ortsplanung erarbeitet und im Januar 2017 öffentlich aufgelegt. Bereits in den Entwürfen zur revidierten Ortsplanung wurden die Absichten und Ziele des Stadtrats zum Thermo-Areal berücksichtigt.

Die Stimmbewölkerung von Sursee hat die revidierte Zonenordnung am 19. März 2019 genehmigt. Die Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat ist am 26. November 2019 erfolgt.

Das Thermo-Areal liegt in vier Zonen:

- Verkehrszone (weiss) gemäss Masterplan Bahnhofplatz (Teil des Standorts des geplanten Busbahnhofs)
- Zone mit Bebauungsplanpflicht (orange, rot umrandet, Gebiet B) entlang des Bahnhofplatzes
- Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht (braun) mit Bezeichnung «Therma-Areal Nord»
- Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht (rot) mit Bezeichnung «Therma-Areal Süd».

Für die Zone mit Bebauungsplanpflicht (Bahnhofplatz) gelten die folgenden Zonenbestimmungen gemäss Anhang 5 BZR:

- Zuführung zu einer hochwertigen Nutzung
- Nutzungsart gemäss Kernzonen: nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe sowie Wohnen
- Städtebaulicher Akzent erwünscht
- Hohe bauliche Dichte; Hochhaus/höheres Haus möglich mit einer Richt-Gesamthöhe von ca. 60 m
- Empfindlichkeitsstufe ES III

1.3 RAUMPLANERISCHE ZIELE

Mit den neu formulierten und teilweise auch schon festgesetzten raumplanerischen Grundlagen (Ortsplanungsrevision) haben sich die Entwicklungsmöglichkeiten auf dem Therma-Areal grundlegend verändert.



Abb. Luftbild Therma-Areal (Quelle: google.earth)

Entwicklungsvorstellungen
Stadt Sursee

Die geltenden Planungsinstrumente (Richtplan 2003, Teil-Gestaltungsplan 1 2009) stimmten nicht mehr mit den raumplanerischen Zielsetzungen des Stadtrates überein. Sie waren zu überarbeiten.

Aufgrund der Bahnhofplatz-Planung wird ein Teil des Therma-Areals (nördlicher Teil des Baubereichs D gemäss Richtplan 2003) für die Realisierung des Busbahnhofs benötigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird dieser Teil als «Verkehrszone» festgesetzt, und die Bebauung damit verunmöglicht.

Neben einer grundsätzlichen städtebaulichen Aufwertung und Verdichtung an dieser zentralen Lage hat der Stadtrat folgende konkrete, neue Zielsetzungen:

- Realisierung neuer Busbahnhof inklusive Wendeschleufe
- Neues Trottoir an der Rigistrasse zugunsten höherer Verkehrssicherheit
- Keine Beeinträchtigung des Langsamverkehrs und der Erschliessung der Fenaco an der Rigistrasse durch die MIV-Erschliessung des Therma-Areals
- Sicherung der Anlieferungsräume für die südlich angrenzenden Betriebe\$

Entscheide und Grundsätze

Die Stadt Sursee und die Grundeigentümerschaft Pax einigten sich im Rahmen der Verhandlungen auf folgende Grundsätze:



- Landabtretung Verkehrszone: Pax macht den freihändigen Verkauf der Fläche der Verkehrszone an die Stadt von der Rechtskraft des Bebauungsplans abhängig, der die Kompensation des wegfallenden Bauvolumens sichert.
- Die Pax akzeptiert die Reduktion des Baugebiets auf ihrem Areal, wenn das verlorene Bauvolumen im übrigen Areal kompensiert werden kann (Umlagerung in der Grössenordnung von 17'350 m² aGF)
- Die Umlagerung soll mit 3 Massnahmen erfolgen:
 1. Erhöhung von 4 auf 5 Geschosse in den noch nicht realisierten Teilen der Wohnzone im Gebiet Therma, einschliesslich dem Gestaltungsplangebiet «Therma Süd».
 2. Ersatz des Baubereichs D (gemäss Richtplan) durch ein Hochhaus in der Zone mit Bebauungsplanpflicht.
 3. Im Weiteren wird die Beschränkung des Wohnanteils auf 40% gemäss bisheriger Ortsplanung (Arbeitszone) aufgehoben (Umzonung in die Misch- und Wohnzonen gemäss revidierter Ortsplanung).

1.4 PLANUNGSINSTRUMENTE

Änderung bisher geltender
Planungsinstrumente

Im Rahmen der Sondernutzungsplanungen im Therma-Areal waren die Aufhebung respektive die Änderung der Teilgestaltungspläne 1 und 2, die Abstimmung der neuen Gestaltungspläne auf die Perimeter und Anforderungen gemäss revidierter Ortsplanung sowie ein Nutzungstransfer vom Gestaltungsplangebiet «Therma Süd» in das Gestaltungsplangebiet «Centralstrasse-Ofenfabrik» vorgesehen.

Der Richtplan 2003 wird durch eine flächendeckende Festsetzung mit Sondernutzungsplänen überflüssig, und wird durch den Stadtrat aufgehoben. Es gibt aber wichtige Koordinationsaufgaben zwischen den drei Sondernutzungsplänen. Dieser Koordinationsbedarf wird durch Richtprojekte und Richtkonzepte abgedeckt, die über das gesamte Areal erarbeitet und in den Sondernutzungsplänen gesichert werden.

Aufgrund der raumplanerischen Zielsetzungen der Stadt und den Verhandlungsergebnissen zwischen der Pax und der Stadt (ab 2014) wurden folgende Planungsverfahren beschlossen:

- Studienauftragsverfahren über die Zone mit Bebauungsplanpflicht (gemeinsames Verfahren zwischen Stadt und Pax) zur Erarbeitung eines städtebaulich hochstehenden Konzepts in der Zone mit Bebauungsplanpflicht am Bahnhofplatz.
- Unveränderte Überführung der realisierten und bewilligten Bauten resp. Konzepte aus den Teilgestaltungsplänen 1 und 2 (mit Ausnahme des Baubereichs D gemäss Richtplan 2003) in den neuen Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik»
- Erarbeitung eines Bebauungsplans am Bahnhofplatz gestützt auf die Ergebnisse des Studienauftragsverfahrens (zur Weiterbearbeitung empfohlenes Projekt der Architekten Lütolf und Scheuner Luzern, mit Hochhaus und Längsbau).



- Aufhebung des Richtplans 2003 und Ersatz durch konkrete, aufeinander abgestimmte Richtprojekte und Richtkonzepte für Architektur, Freiraum, Erschliessung und Parkierung und Entwässerung.
- Richtprojekt Architektur auf der Grundlage der Ergebnisse des Studienauftrags
- Richtprojekt Freiraum zur Gestaltung eines zusammenhängenden Freiraums mit hoher Aufenthaltsqualität für das ganze Therma-Areal.

Neue Planungsinstrumente

Auf dem Gesamtareal sind folgende Planungsinstrumente vorgesehen:

- Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz»
- Gestaltungsplan «Centralstrasse - Ofenfabrik»
- Gestaltungsplan «Therma Süd»

Gleichzeitig mit der Festsetzung der neuen Planungsinstrumente werden folgende Instrumente aufgehoben:

- Teilgestaltungsplan 1, vom 30.11.2009
- Teilgestaltungsplan 2, vom 02.09.2014
- Richtplan über das Therma-Areal, vom 03.04.2003

Anstelle des Richtplans 2003 werden über das Therma-Areal Richtprojekte und Richtkonzepte festgelegt, die das ganze Areal betreffen und über die Sondernutzungspläne rechtlich gesichert werden. Für den Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» gelten:

- Richtprojekte Architektur für Bebauungsplan «Therma-Areal / Bahnhofplatz» und Gestaltungsplan «Therma Süd»
- Richtprojekt Freiraum
- Richtprojekt Erschliessung
- Richtkonzept Entwässerung

Im Weiteren sind Auflagen verschiedener Fachberichte wie Lärmschutznachweis, Risikoanalyse Störfall zu berücksichtigen.

Zeitliche Koordination der Planungsverfahren

Der Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» kann nur in Abstimmung mit der laufenden Zonenplanrevision respektive auf der Grundlage der neuen Zonenordnung genehmigt werden.

Die genehmigten Teilgestaltungspläne 1 und 2 werden angepasst und zusammengeführt in den neuen Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik». Der Gestaltungsplan «Therma Süd» ist neu. Die beiden Gestaltungspläne wurden gemäss den Vorgaben des Stadtrats zusammen mit dem Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» im September 2018 als Gesamtpaket öffentlich aufgelegt.

Der Stadtrat war bereit, die Auflageverfahren und die Gemeindeversammlungsbeschlüsse für die Ortsplanungsrevision und den Bebauungsplan zeitnah durchzuführen.

Weil sich der Bebauungsplan und der alte Teilgestaltungsplan 1 teilweise überlappen, war das Auflage- und Genehmigungsverfahren für den Gestaltungsplan zeitlich ebenfalls auf das Bebauungsplanverfahren abzustimmen.



1.5 MEHRWERTAUSGLEICH

Gemäss neuem § 105e Abs. 1 PBG (ab 01.01.2018 in Rechtskraft) veranlagt die Gemeinde die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung (gemeint ist Gesamtrevision der Ortsplanung), welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist.

Gemäss § 105a Abs. 1 PBG (ab 01.01.2018 in Rechtskraft) kann die Gemeinde anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen. Sind die Grundeigentümer mit einer vertraglichen Lösung nicht einverstanden, können sie die Veranlagung der Mehrwertabgabe verlangen.

Spätestens an der Gemeindeversammlung müssen die Vertragsinhalte oder der Entscheid zur Veranlagung zum Mehrwertausgleich festgelegt sein. Der Zeitpunkt der Mehrwertabgabe (Zahlung) ist gesetzlich geregelt (Veräusserung oder Baubewilligung).

2. STUDIENAUFTRAG

Am 21. Dezember 2015 starteten die Stadt und die Pax gemeinsam den Studienauftrag «Therma-Areal/Bahnhofplatz» über die Zone mit Bebauungsplanpflicht am Bahnhofplatz. Im April 2016 wurde das Projekt von Lütolf und Scheuner Architekten einstimmig zur Weiterbearbeitung empfohlen.



Abb. Modell Siegerprojekt Studienauftrag von Lütolf und Scheuner Architekten, Luzern April 2016

Das Siegerprojekt Lütolf und Scheuner Architekten überzeugte aufgrund seines städtebaulichen Ansatzes, des architektonischen Ausdrucks sowie der Freiraumgestaltung, der denkmalpflegerisch verträglichen Setzung der Bauten gegenüber der Ofenfabrik und aufgrund seiner attraktiven Wohnungsgrundrisse. Die neuen Gebäudevolumina nehmen mittels Traufflinien und Versätzen Bezug zur bestehenden, gebauten Umgebung. Das Hochhaus von fast 64 m Höhe bildet einen attraktiven Abschluss des Bahnhofplatzes. In der Weiterbearbeitung des Projektentwurfs im Rahmen des Bebauungsplans wurden die Qualitäten des Studienresultats gesichert. Dieses Projekt wurde bis Frühling 2017 zum vorliegenden Richtprojekt Architektur weiterbearbeitet und dem Bebauungsplan zugrunde gelegt.

Mit dem Abschluss des Studienauftrags waren - in den noch nicht bebauten Flächen - die baulichen Vorstellungen im Bereich der beiden bisherigen Teil-Gestaltungspläne 1 und 2 bekannt.

> Schlussbericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag, vom 28.04.2016



3. VERFAHREN UND TERMINE

Verfahren und Stadtbaukommission

Das Bebauungsplanverfahren richtet sich nach §§ 68 ff PBG.

Die Genehmigungsschritte des Bebauungsplans waren zeitlich auf die Ortsplanungsrevision abzustimmen. Der Stadtrat hat den Bebauungsplan zwischen der 2. öffentlichen Auflage und der Beschlussfassung an der Gemeindeversammlung der Ortsplanungsrevision aufgelegt. Die Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat erfolgte am 26. November 2019.

Phasen und Meilensteine der Ortsplanrevision Stadt Sursee	Termine
2. Öffentliche Auflage (30 Tage)	19. Februar – 20. März 2018
2. Einspracheverhandlungen	2018
Beschluss Gemeindeversammlung	19. März 2019
Genehmigung Regierungsrat	26. November 2019

Phasen und Meilensteine des Bebauungsplanverfahrens	Termine
Beschluss Stadtrat zur kantonalen VP	Dezember 2017
Kantonale Vorprüfung	Januar – Juni 2018
Öffentliche Mitwirkung	26. Februar – 27. März 2018
Öffentliche Auflage (30 Tage)	28. August – 26. September 2018
Einspracheverhandlungen	Herbst 2019
Beschluss Gemeindeversammlung	16. März 2020
Genehmigung Regierungsrat	2. Quartal 2020

Koordination mit angrenzenden Gestaltungsplänen

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit den angrenzenden beiden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» abgestimmt, so dass die öffentliche Auflage des Bebauungsplans zusammen mit den beiden Gestaltungsplänen erfolgte.

Die Baugesuche werden gestützt auf Art. 1 Abs. 4d BZR durch die Stadtbaukommission von Sursee oder durch unabhängige Fachexperten auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des vorliegenden Bebauungsplans und der begleitenden Richtprojekte und -konzepte geprüft.



4. PROJEKTORGANISATION

Stadt Sursee	Stadt Sursee vertreten durch: Bruno Bucher, Daniel Ellenberger, Walter Wanner
Grundeigentümerin und Auftraggeberin	Pax Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG Immobilien Portfolio Management Aeschenplatz 13, 4002 Basel vertreten durch: Yves Racine, Philipp Karstens
Raumplanerische Beratung Pax	Hansueli Remund Raumplanung GmbH Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern vertreten durch: Hansueli Remund
Gesamtleitung Verfahren und Gestaltungsplan	ZEITRAUM Planungen AG Brünigstrasse 25, 6005 Luzern vertreten durch: Daniel Stalder
Richtprojekt Architektur	Lütolf und Scheuner Architekten Neustadtstrasse 7, 6003 Luzern vertreten durch: Ivo Lütolf
Richtprojekt Freiraum	Fahrni Landschaftsarchitekten Brünigstrasse 25, 6005 Luzern vertreten durch: Christoph Fahrni
Richtprojekt Erschliessung	ZEITRAUM Planungen AG Brünigstrasse 25, 6005 Luzern vertreten durch: Daniel Stalder
Richtkonzept Entwässerung	Holinger AG Alpenquai 12, 6005 Luzern vertreten durch: Luciano Giovanoli
Lärmschutznachweis	SINUS AG, Lärmschutz und Bauakustik (ehemals Planteam GHS AG) Bahnhofstrasse 19a, 6203 Sempach Station vertreten durch: Markus Strobel
Mobilitätsstrategie und Verkehrsaufkommen	VIAPLAN AG Sandgruebestrasse 4, 6210 Sursee vertreten durch: Aschi E. Schmid
Verkehrs-, Erschliessungs- und Parkierungskonzept	Kost + Partner AG Industriestrasse 14, 6210 Sursee vertreten durch: Erich Odermatt



5. ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS

Mit dem Abschluss des Studienauftrags waren die baulichen Vorstellungen im Bereich der beiden bisherigen Teil-Gestaltungspläne 1 und 2 sowie im Bebauungsplanperimeter bekannt.

Für die Grundeigentümerin ist eine hohe Rechtssicherheit für die weitere Projektierung und die Realisierung primäre Anforderungen an den Bebauungsplan.

In wegleitenden Richtprojekten für das gesamte Therma-Areal (Richtprojekte Architektur für den Bebauungsplanperimeter «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und den Gestaltungsplan «Therma Süd», Richtprojekt Freiraum, Richtprojekt Erschliessung sowie Richtkonzept Entwässerung) wurden entwicklungsrelevante Grundlagen erarbeitet, welche die Koordination an den Schnittstellen der Sondernutzungspläne sicherstellten. Damit waren die wichtigsten relevanten Planungsunterlagen bekannt, die es erlaubten, die neuen Sondernutzungsplanungen zu erarbeiten.

Mit den Sondernutzungsplanungen für das Therma-Areal - Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz», Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik» und Gestaltungsplan «Therma Süd» - soll die Arealentwicklung koordiniert und perimeterübergreifend gesichert werden.

Mit dem erforderlichen Bebauungsplan sollen alle raum- und rechtsrelevanten Planungsthemen behandelt und eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Projektstudie (aus dem Studienauftrag von 2016) mit einer hohen Planungssicherheit für die Projektierung und die Realisierung erreicht werden.

Aufgrund der Bahnhofplatz-Planung wird ein Teil des Therma-Areals (nördlicher Teil des Baubereichs D gemäss Richtplan 2003) für die Realisierung des Busbahnhofs benötigt. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wurde dieser Teil als "Verkehrszone" festgesetzt und die Bebauung auf einem Teil den Parzellen GB Nr. 401 und Nr. 402 damit verunmöglicht. Stadt und Pax einigen sich in Abstimmung mit den Sondernutzungsplanungen auf einen Kaufrechtsvertrag über die notwendigen Landflächen, und werden hierzu einen Vertrag abschliessen.



6. BESTANDTEILE BEBAUUNGSPLAN

Verbindliche Bestandteile	Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz, Situationsplan und Schnitte, 1:500 Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz, Sonderbauvorschriften
Wegleitende Bestandteile	Richtprojekt Architektur, vom 16.05.2017 Richtprojekt Architektur, Bericht und Pläne Überarbeitung Nutzungsmix, vom 22.01.2020 Richtprojekt Freiraum, Situationsplan, vom 22.01.2020* Richtprojekt Freiraum Fassadenplan und Pflanzliste, vom 28.09.2017* Richtprojekt Erschliessung, Situationsplan und Bericht, vom 22.11.2017, ergänzt am 22.01.2020* Richtkonzept Entwässerung, vom 28.09.2017* Lärmschutznachweis, vom 21.05.2019* Mobilitätsstrategie – Grundlagenpapier zum Bebauungsplan, vom 20.07.2017*
Orientierende Bestandteile	Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz, Planungsbericht Bericht zu Verkehrsmessungen und Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes, vom 28.09.2017, ergänzt am 22.01.2020 Risiko-Analyse Störfallvorsorge, vom 21.01.2020* Schattendiagramme mit Nachweis des Zweistundenschattens am 3. November und am 8. Februar, vom 16.01.2017 Bericht Angaben zum Thema «Belastete Standorte», vom 21.08.2017* Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekte, projektierte und Bestandesbauten Areal Therma)* *Bestandteile aller drei Sondernutzungsplanungen (Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz, Gestaltungsplan Centralstrasse – Ofenfabrik, Gestaltungsplan Therma Süd).

7. RAHMENBEDINGUNGEN

7.1 DENKMALOBJEKTE

Denkmalobjekt

Das Verwaltungsgebäude der «Alten Ofenfabrik» auf den Parzellen GB Nr. 401 und 402 ist im kantonalen Denkmalverzeichnis eingetragen. Bauliche Massnahmen im Umfeld des Gebäudes bedürfen das Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege.

Das im Bauinventar BILU als erhaltenswert eingestufte Restaurant Bahnhof mit sozialgeschichtlicher Bedeutung (auf der Parzelle GB Nr. 401) wird im Rahmen der Entwicklung des Bahnhofsgebiets (gemäss Masterplan) abgerissen. Die Denkmalpflege bestätigte im Rahmen des Studienauftrags, dass sie die Beschlüsse und Anträge des Beurteilungsgremiums anerkennt und stützt. Insbesondere wird der zur Weiterbearbeitung empfohlene Projektentwurf Lütolf und Scheuner in seiner gegenwärtigen Ausprägung als verträglich für das benachbarte Kulturdenkmal, die ehemalige Ofenfabrik, beurteilt.

7.2 GRENZBEREINIGUNG



Abb.: Entwurf Grundstückmutationsplan vom 15.11.2017, ZEITRAUM Planungen AG Luzern

Die Grundeigentümerschaft vereinbart mit der Stadt Sursee in einem Kaufrechtsvertrag die Grenzberreinigung und den Verkauf des Anteils der Parzelle GB Nr. 401 und von Teilen der Parzelle GB Nr. 402 ausserhalb des Bebauungsplanperimeters zum Zweck der Erstel-



lung des neuen Busbahnhofs und Bahnhofplatzes. Der Rest der Parzelle GB Nr. 401 (17 m²) wird mittels einer Grundstücksmutation in die Parzelle GB Nr. 402 überführt.

Die Grundeigentümerschaft vereinbart mit der Stadt Sursee zudem im Kaufrechtsvertrag die Grenzberreinigung und den Verkauf des Anteils der Parzelle GB Nr. 404 an der Rigistrasse zum Zweck der Erstellung eines Fussgängerbereichs (Trottoir).

7.3 FREIRAUM

Begrünung

Gemäss Art. 32 des revidierten BZR sind bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive, standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümerin zu bekämpfen.

Spielplätze

Gemäss § 158 PBG hat die Grundeigentümerin bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen genügend (mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist) besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Diese sind zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

7.4 VERKEHR

Erschliessung MIV

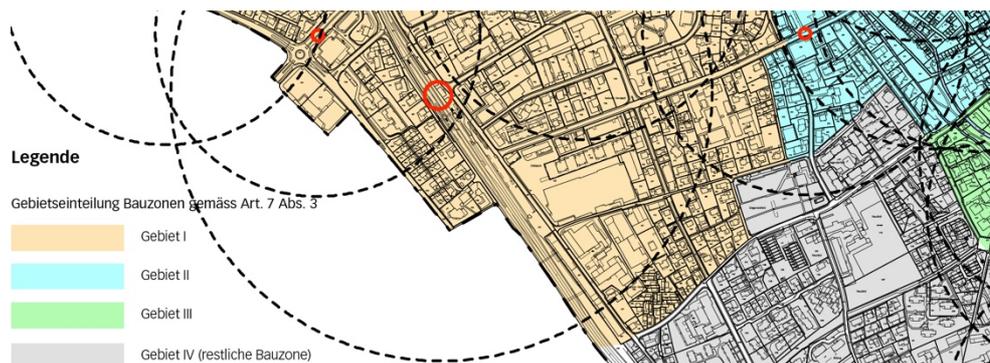


Abb. Gebietseinteilung Bauzonen gemäss Entwurf Parkplatzreglement Stadt Sursee, 14. Dezember 2016

Die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanperimeters muss gesichert werden.

Der Bebauungsplanperimeter ist für den motorisierten Individualverkehr und für Notfahrzeuge hauptsächlich über den Bahnhofplatz und zur Anlieferung über die Rigistrasse zu erschliessen. Eine Erschliessung der gemeinsamen Einstellhalle erfolgt zudem auch ausserhalb des Bebauungsplanperimeters von der Centralstrasse 33/35 her (Gestaltungs-



planperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik»); die Einstellhalle liegt auf den Parzellen GB Nr. 402, 404, 944, 2168 und 2209.

Für die beiden Zu- und Wegfahrten sowie für die nötige Zirkulation in der gemeinsamen Einstellhalle sind die nötigen Rechte als Genehmigungsinhalt des Bebauungsplans privatrechtlich zu sichern und vor der Baubewilligung im Grundbuch einzutragen.

Die Erschliessung der Einstellhalle an der Centralstrasse 37/39 auf der Parzelle GB Nr. 403 (Baubereich J) funktioniert unabhängig.

Parkierung MIV

Das Therma-Areal ist gemäss dem Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee dem Gebiet I zugewiesen: der Normbedarf für Wohnnutzungen ist 1 Abstellplatz pro 100 m² Nutzfläche beziehungsweise 1 Abstellplatz pro Wohnung. Zusätzliche 10% der berechneten Abstellplätze sind für Besucher vorzusehen. Für die Verkaufsnutzungen (übrige Geschäfte) sind 1.5 Abstellplätze pro 100 m² Nutzfläche für das Personal und 3.5 Abstellplätze pro 100 m² Nutzfläche für Kunden vorzusehen.

Unter Berücksichtigung der Qualität des Langsamverkehrs, der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes und der Erstellungsschwierigkeit für Parkplätze wird der Normbedarf an Abstellplätzen reduziert. Da sich der Perimeter gemäss Entwurf des Parkplatzreglements im Gebiet I mit einem sehr guten ÖV-Angebot befindet, beträgt der reduzierte Bedarf an Abstellflächen bei Wohnnutzungen zwischen 40% und 100%, bei anderen Nutzungen zwischen 40% und 60% des Normbedarfs. Die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen richten sich nach der VSS-Norm SN 640291a.

Fahrtenaufkommen

Für die Erschliessung der Einstellhalle am Bahnhofplatz ist gemäss der Ermittlung des Fahrtenaufkommens mit 784 Fahrten am Werktag (DWW) zu rechnen. Die Anzahl an Fahrten in der Abendspitzenstunde (ASP) beträgt 55 Zufahrten und 28 Wegfahrten.

Für die Erschliessung der Einstellhalle von der Centralstrasse ist gemäss der Ermittlung des Fahrtenaufkommens mit 570 Fahrten am Werktag (DWW) zu rechnen. Die Anzahl an Fahrten in der Abendspitzenstunde (ASP) beträgt 40 Zufahrten und 20 Wegfahrten.

Insgesamt werden durch die bestehenden und projektierten Parkfelder in den Einstellhallen 1'354 Fahrten DWW und 143 Fahrten in der Abendspitzenstunde ASP erzeugt. Zusätzlich generieren die auf Niveau EG bestehenden / bewilligten und geplanten 67 Parkfelder (31 Besucher, 36 Kunden) total 256 Fahrten DWW und 30 Fahrten ASP.

Das ergibt für Wohnnutzungen insgesamt 1'650 Fahrten DWW und 173 Fahrten ASP.

Wird ein Teil der Wohnnutzung als Nutzfläche für Dienstleistungen vorgesehen, verändert sich der DWW. Unter der Annahme, dass die Anzahl Parkfelder in den Einstellhallen bei der Nutzungsänderung gleichbleiben, wird sich der DWW leicht reduzieren, da das spezifische Verkehrspotential SVP (Fahrten pro Parkfeld und Tag) für Dienstleistungen bei 3.3 Fahrten pro Tag liegt, während für Wohnnutzungen mit 3.5 Fahrten gerechnet wird.

Das zulässige Verkehrsaufkommen und mögliche Lenkungsmaßnahmen werden in den Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan geregelt.

> Verkehrsmessungen – Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes und Empfehlung zum geforderten Fahrtenaufkommen, vom 28.09.2017, ergänzt am 22.01.2020

Erschliessung ÖV

Das Areal liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Sursee. Es gilt die ÖV-Güteklasse A (sehr gute Erschliessung).



Abb. Therna-Areal mit ÖV-Güteklasse A gemäss Geoportal ARE, vom 17. Juli 2017

Mobilitätsstrategie

Als begleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist eine Mobilitätsstrategie mit Umsetzungsmassnahmen zu beschreiben, und anschliessend stufengerecht über alle Planungsphasen sowie für den Betriebszustand als Mobilitätskonzept weiter zu entwickeln. Erschliessung und Mobilität sind im Therna-Areal gemeinsam über den Bebauungsplanperimeter und die beiden Gestaltungsplanperimeter zu betrachten; daher gilt die «Mobilitätsstrategie – Grundlagenpapier zum Bebauungsplan» auch für die Gestaltungsplanperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therna Süd».

Anzahl Parkfelder MIV

Für die Teil-Gestaltungspläne 1 und 2 resp. den neuen Gestaltungsplan «Centralstrasse - Ofenfabrik». wurden die Baubewilligungen bereits erteilt, und die Zahl der Parkplätze gemäss Normbedarf bewilligt. Für die neuen Planungsgebiete, insbesondere für den vorliegenden Bebauungsplan «Therna-Areal/Bahnhofplatz» wird in den Sonderbauvorschriften eine Reduktion des Normbedarfs von ca. 50% (von 100%) festgelegt. Die Anordnung der Abstellplätze für Personenwagen richten sich nach der VSS-Norm SN 640291a.

Veloparkplätze

Die Anzahl und die Anordnung der Veloparkplätze richtet sich nach dem Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee. Die Aufteilung der Abstellflächen hat nach Kurzzeit- und Langzeitabstellflächen gemäss Norm VSS SN 640 065 oder der entsprechenden, aktuelleren Norm zu erfolgen. Für die Wohnnutzungen ist demnach ein Zweirad-Stellplatz pro Zimmer anzubieten, für die Verkaufsnutzungen sind 2 Abstellplätze pro 10



Arbeitsplätze und 1 Besucherabstellplatz pro 100 m² Verkaufsfläche vorzusehen. Die erforderlichen Plätze sollen, wenn möglich, im Gebäude und zu mindestens 50% oberirdisch, überdeckt und in der Nähe der Hauptzugänge angeordnet werden. Innerhalb des Gebiets I nach Art. 7 Abs. 3 des Entwurfs des Parkplatzreglements ist der Normbedarf, mit Ausnahme von Wohnnutzungen, um 50% zu erhöhen, wenn die Velonutzung am betreffenden Standort überdurchschnittlich gross ist.

Langsamverkehr

Die öffentlichen Wegrechte unter den Arkaden am Bahnhofplatz und die öffentliche Nutzung des Vorplatzes beim Hochhaus sind zu sichern, die Unterhaltspflicht der öffentlich zugänglichen Bereiche zu regeln.

Entlang der Rigistrasse wird das Trottoir auf 3 m verbreitert und es soll, zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit während den Anlieferungsmanövern, das Befahren mit dem Velo gestattet werden.

Behindertengleichstellung

Für die Planung und die Realisierung sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG sowie dessen Ausführungsvorschriften und die Bestimmungen des kantonalen Rechts anzuwenden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erschliessen.

7.5 UMWELT

Geologie und Hydrogeologie

Der Perimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au mit einer Grundwassermächtigkeit von 0 – 5 m. Es ist mit einem mittleren Grundwasserspiegel von ca. 498 m ü. M. zu rechnen. Für Bauten, die ins Grundwasser reichen, ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Die genauen Grundwasserverhältnisse sind vor dem Einreichen von Baugesuchen abzuklären.

Für Bauten wie Pfahlfundationen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, ist zusätzlich der Nachweis einzureichen, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand geringfügig (10%) vermindert wird.

Der Perimeter befindet sich in einem Bereich, der sich für die Grundwassernutzung nicht eignet, da die effektiven Fliessgeschwindigkeiten zu niedrig sind.

Meteorwasserversickerung und Retention

Die Anrechnung erfolgt gemäss SN 592 000 «Liegenschaftsentwässerung». Bei extensiv begrünten Dachflächen kann die Dachfläche mit einem Abminderungsfaktor von 0.40 berechnet werden (Aufbau mind. 10 cm), humusierete Dachflächen über unterirdischen Bauteilen wie Einstellhallen werden mit einem Faktor von 0.10 angerechnet. Begehbare (oder versiegelte Flächen) dürfen nicht direkt in Erdreich versickert werden, sondern sind via Retentionsbecken zu versickern. Die Entwässerung des Therna-Areals ist in einem wegleitenden Richtkonzept Entwässerung über den Bebauungsplanperimeter und die Gestaltungsplanperimeter nachzuweisen.

Baugrundklasse

Der Perimeter befindet sich in einer Zone der Baugrundklasse C mit Ablagerungen von



normal konsolidiertem und unzementiertem Kies und Sand und / oder Moränenmaterial mit einer Mächtigkeit über 30 m.

Umweltverträglichkeit

Die Parkierung der Parzellen GB Nr. 402, 404, 944, 2168 und 2209 wird gemäss Richtprojekt Erschliessung und Parkierung für das gesamte Therma-Areal (exkl. der selbständig erschlossenen Parzelle GB Nr. 403 an der Centralstrasse 37/39) auf maximal 454 Parkplätze beschränkt.

Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind gemäss Umweltschutzgesetz Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann. Aufgrund der festgelegten, zulässigen Zahl von weniger als 500 Parkplätzen ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Die kantonale Dienststelle uwe hat im e-Mail-Schreiben vom 09.05.2017 bestätigt, dass kein funktionaler Zusammenhang mit der Parkierung der Centralstrasse 37/39 besteht und dass somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung für die Parkierungsanlagen notwendig ist.

Lärmschutz

Der gesamte Bebauungsplanperimeter gilt als erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW. Als Minimalanforderung ist der Art. 31 LSV massgebend.

Die Baubereiche B1 und B2 sind von Eisenbahnlärm, Strassenverkehrslärm am Bahnhofplatz, Lärm durch Industrie- und Gewerbebetriebe (Fenaco Futtermühle Ufa, Betrieb BS Fenster und Türenbau), Parkierungslärm durch die Zufahrt zur Einstellhalle und zu den Besucherparkfeldern vor dem Baubereich B2 betroffen. Für die angestrebte Nutzung ist ein Lärmgutachten zu erstellen.

Altlasten und Archäologie

Der Perimeter befindet sich gemäss Geoportal auf einem, durch einen ehemaligen Grossküchen-Hersteller belasteten Standort und in einer Zone für archäologische Fundstellen.

Wegen der langjährigen Nutzung als Produktionsstandort wurde das Therma Areal vor 15 Jahren im kantonalen Kataster als belasteter Standort verzeichnet. Im Rahmen des aktuellen Projekts musste abgeklärt werden, ob ein Handlungsbedarf besteht. Es hat sich gezeigt, dass die Belastung deutlich unter den gesetzlichen Grenzwerten lag. Es bestand keine Sanierungspflicht, sondern nur die Vorgabe, die Belastung periodisch zu überprüfen. Deswegen hat die Fachstelle Umwelt und Energie des Kantons Luzern (UWE) die Erstellung von Wohnbauten auf dem Areal bewilligt.

Mitte Mai 2017 hat Pax begonnen, im Rahmen des Wohnbauprojekts 31e-h das überwachungsbedürftige Aushubmaterial auf den freien Arealflächen auszugraben und fachgerecht zu entsorgen. Die Aushubarbeiten wurden durch das UWE begleitet und kontrolliert.

Diese freiwillige Sanierung hat dazu geführt, dass das UWE 82 Prozent der Arealfläche aus dem Kataster der belasteten Standorte gelöscht hat. Die restlichen 18 Prozent lassen sich nicht vollständig abtragen. Die Aushub- und Entsorgungsarbeiten haben dazu geführt, dass das UWE für die verbleibenden Flächen eine Rückstufung des Katastereintrages vorgenommen hat– mit dem Vermerk «weder überwachungs- noch sanierungsbe-



dürftig». Das aktuelle und alle künftigen Bauvorhaben auf dem Areal können somit vorbehaltlos ausgeführt werden.

Archäologische Fundstellen sind zu berücksichtigen: spätestens mit dem Einreichen des Baugesuchs ist das kantonale Bildungs- und Kulturdepartement, Dienststelle Hochschulbildung und Kultur zwecks möglichen Sondierungsarbeiten zu kontaktieren.

Störfallrisiken

Sämtliche Störfallrisiken sind zu überprüfen: die Karte "Technische Gefahren" des Kantons Luzern zeigt die Lage von Anlagen und Betrieben, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, sowie deren Konsultationsbereiche. Das Therma-Areal ist einerseits von der Eisenbahn betroffen (Konsultationsbereich beidseitig 100 m) sowie des Betriebs Ramseier (Nr. 95 in Abbildung 3, mit Konsultationsbereich 100 m um das Betriebsgelände).

Die aktuellen Risiken bei der Bahn (2015) liegen unterhalb des Übergangsbereichs. Mit der Ortsplanungsrevision 2019 und dem Bebauungsplan Therma-Areal verschieben sich die Risiken näher an den Übergangsbereich heran (hochgerechnet auf 2030). Das grösste Risiko bilden die Szenarien des Leitstoffes Benzin mit Wirkungsreichweiten bis 50 m. Die Risiken der Szenarien der beiden anderen Leitstoffe Propan und Chlor verbleiben deutlich unterhalb des Übergangsbereichs. Das Risiko kann als tragbar eingestuft werden.

Trotz tragbarem Risiko können Personen auf dem Therma-Areal bei einem Störfall der Bahn gefährdet sein, insbesondere wenn sie sich im Freien aufhalten. Durch planerische, bauliche und technische Massnahmen bei Neu-Bauten können Personen innerhalb der Gebäude geschützt werden.

Energiestandard

Es gilt das rechtsgültige Energiegesetz des Kantons Luzern.

Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien des Gemeindeverbandes für Abfallverwertung Luzern-Landschaft GALL einzurichten und zu betreiben.

8. INHALTE BEBAUUNGSPLAN

Übergeordnete Zielsetzung



Abb. Visualisierung Vorbereich Bahnhofplatz, Lütolf und Scheuner Architekten / Studio 12 GmbH, Luzern

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorliegenden Richtprojekte. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen angemessenen Spielraum lassen, um auch Projektanpassungen realisieren zu können, falls sich die Verhältnisse ändern sollten (Nachfragesituation, anderer Nutzer bzw. Investor etc.). Diese Flexibilität bezieht sich vor allem auf die inneren Strukturen der Bauten. Zweck und Ziele des Bebauungsplans sind in den Sonderbauvorschriften in Art. 1 festgehalten. Mit dem Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit eine haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet hohe städtebauliche und freiräumliche Qualitäten. Diese Verknüpfung von hoher Dichte und hoher Qualität entspricht den Anforderungen von § 65 PBG.

Die Planung wird in allen Bereichen und Phasen mit den Vorhaben in den Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» abgestimmt.



Bebauungsplan-Perimeter
und Arealstatistik

Die notwendigen Grenzberichtigungen zum Zwecke der Erstellung des Busbahnhofs und eines Trottoirs entlang der Rigistrasse von 3 m Breite werden in Zusammenhang mit den Sondernutzungsplanungen durchgeführt. Die Parzellengrößen und ihre Flächenanteile im Perimeter betragen:

Parzelle N°	Fläche vor Mutation	Fläche nach Mutation	Fläche im BP- Perimeter	Grundeigentümerin
179 (Teil)	k.A.	k.A.	196 m ²	Stadt Sursee
*401	540 m ²	926 m ²	0 m ²	Pax, Basel
402	7'720 m ²	7'767 m ²	5'815 m ²	Pax, Basel
420 (Teil)	k.A.	k.A.	79 m ²	Stadt Sursee
2168 (Teil)	5'637 m ²	5'637 m ²	305 m ²	Pax, Basel
2209 (Teil)	6'630 m ²	6'630 m ²	392 m ²	Pax, Basel
Total			6'787 m²	

*Rest Parzelle GB Nr. 401 wird in Parzelle GB Nr. 402 überführt.

Qualitätssicherung
Architektur

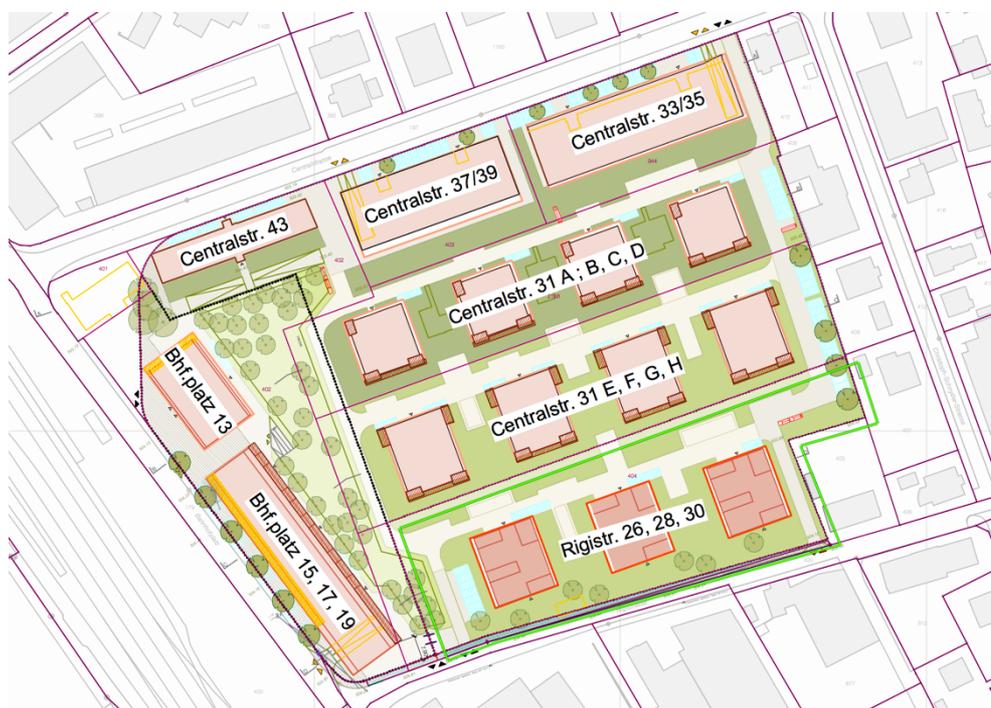


Abb. Sondernutzungspläne mit Adressbezeichnungen

Für die Bauten in den Baubereichen B1 und B2 wurde ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren (Studienauftrag) durchgeführt, mit dem eine hohe städtebauliche und gestalterische Qualität erreicht wurde. Die Projektstudie von Lütolf und Scheuner wurde da-

raufhin zu einem wegleitenden Richtprojekt weiterbearbeitet, das im Rahmen des Bebauungsplans gesichert wird.

> Richtprojekt Architektur, vom 16.05.2017

Bebauung und Baubereiche	Die Umsetzung des Bebauungsplans resp. die Festsetzung des zulässigen Bauvolumens erfolgt nach den Anforderungen des neuen PBG.
Nutzungen	<p>Die Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Gegen den Bahnhofplatz sind im Erdgeschoss nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbebetriebe mit direktem Zugang von der Strasse vorzusehen. Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht erlaubt.</p> <p>Für den Verkauf von Waren des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs wird in Übereinstimmung mit § 169 Abs. 4 PBG eine max. Nettofläche von 700 m² bestimmt.</p> <p>In Abstimmung mit der Stadt Sursee werden in den unteren Geschossen der Baubereiche B1 und/oder B2 zwischen mind. 1'000 m² und 2'600 m² Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen (Hauptnutzflächen HNF gemäss Ordnung sia 416, inkl. Abstellräume).</p>
Art und Mass der baulichen Nutzung	Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche B1 und B2 mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und den maximalen Gesamthöhen (GH) in m ü. M. definiert. Die im Plan dargestellten anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen innerhalb der Baubereiche B1 und B2 verändert, aber nicht vergrössert werden.

Beschattung

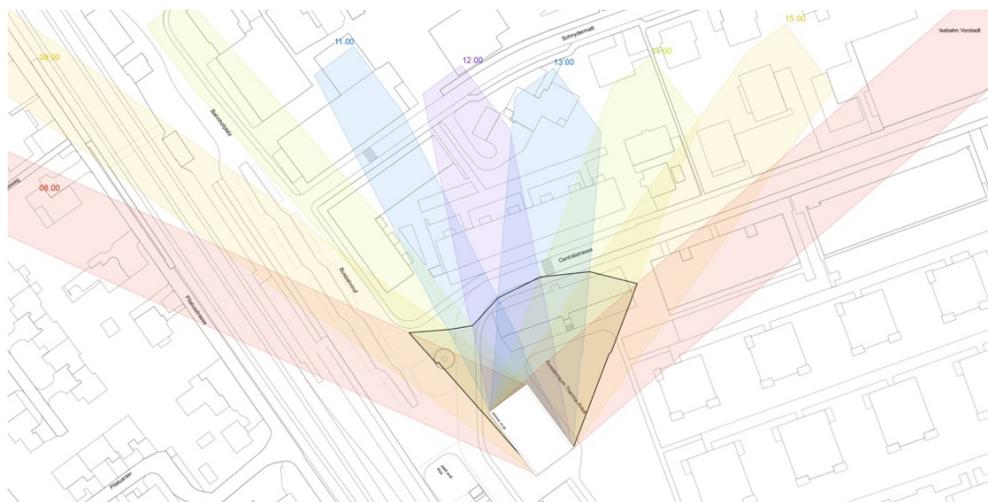


Abb. Schattendiagramm für 8. Februar, Lütolf und Scheuner, 16. Januar 2017

Im Baubereich B1 befindet sich ein Hochhaus gemäss §166 PBG und im Baubereich B2 ein Längsriegel. Der Schattenwurf durch das Hochhaus (ins Innere des Areals) gemäss § 55 PBV wurde geprüft; das Gutachten bestätigt, dass (gemäss Verordnung zum PBG und zur IVHB) keine wesentliche Beeinträchtigung der Nachbarschaft entsteht und den



Vorgaben der «Richtlinie Hochhäuser und höhere Häuser der Stadt Sursee» vom 21.12.2016 entspricht.

Insbesondere das Wohn- und Gewerbehaus Centralstrasse 37/39 ist nicht wesentlich beeinträchtigt, da der Zweistundenschatten des Hochhauses das Gebäude in Sinne der Baugesetzgebung als nicht wesentlich verschattet gilt.

Für das Gewerbegebäude an der Centralstrasse 43 (Alte Ofenfabrik) werden in Zukunft aufgrund der Beschattung keine Wohnnutzungen zulässig sein.

Für Balkone und Loggien gilt der Baubereich für Balkone gemäss Situationsplan. Die Anzahl der Balkone und der Loggien gemäss Richtprojekt Architektur sind wegleitend.

Für die Arkadenbereiche in den Erdgeschossen gilt im Baubereich B1 eine Tiefe von 3.20 m und für den Baubereich B2 eine Tiefe von 2.40 m ab der Fassade. Unterniveau- und unterirdische Bauten sind im ganzen Perimeter zulässig.

Baubereich	Koten Massgebendes Terrain (MT) m ü. M.	Gesamthöhe §139 Abs. 1 PBG (GH) m	aGbF m²
B1	504.30 m ü. M.	63.40 m	575 m ²
B2	504.30 m ü. M.	24.50 m	1'400 m ²
Total aGbF in m²			1'975 m²
ÜZ bei 6'512 m² BP-Perimeterfläche*			0.303

* die Spielstrassen und Erschliessungsflächen sind als Hauszufahrten gemäss §11 PBV angerechnet

Die Erdgeschosse werden mit überhohen Räumen von mindestens 4.20 m im Baubereich B1 und mindestens 3.60 m für den Baubereich B2 realisiert. Für die darüber liegenden Geschosse gilt eine minimale Geschosshöhe von 2.90 m für Wohnnutzungen.

Für Bürogeschosse kann diese minimale Geschosshöhe abweichen, unter Einhaltung der zulässigen Gesamthöhe, was bedeutet, dass auf einzelne Geschosse verzichtet wird. Die max. Gesamthöhe wird hierbei in keinem Fall übertroffen.

Das Hochhaus im Baubereich B1 hat auf einer Richtkote von ungefähr 522.90 m ü. M. einen volumetrischen Gebäudeversatz.

Die altrechtlich relevante mögliche anrechenbare Geschossfläche aGF beträgt rund 17'350 m². Dies entspricht den geplanten Nutzflächen NF gemäss Norm sia 416 (2003) von:

Baubereich	NF Wohnen sia 416	NF Gewerbe sia 416
Baubereich B1	7'263 m ²	288 m ²
Baubereich B2	5'993 m ²	760 m ²



> Richtprojekt Architektur, vom 16.05.2017

Massgebendes Terrain

Im Sinne von § 112a Abs. 2 lit. a PBG gilt das Strassenniveau des Bahnhofplatzes als massgebendes Terrain. Die im Situationsplan dargestellten Zugangskoten Erdgeschoss und Höhenkoten Freiraum richten sich nach dem massgebenden Terrain (Strassenniveau); sie dürfen um max. 0.50 m verändert werden.

Wohnungsspiegel

Geplant sind neben Dienstleistungs-Nutzungen vor allem Wohnnutzungen mit 2^{1/2} bis 4^{1/2} Zimmer-Wohnungen. In den Erdgeschossen zum Bahnhofplatz sind nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbebetriebe mit direktem Zugang vom Bahnhofplatz her vorgesehen; hiervon höchstens vier Verkaufsbetriebe mit einer Nettfläche von insgesamt maximal 500 m².

Baubereich	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	Total
Baubereich B1	30 Whg.	30 Whg.	20 Whg.	80 Whg.
Baubereich B2	24 Whg.	24 Whg.	16 Whg.	64 Whg.
Total	54 Whg.	54 Whg.	36 Whg.	144 Whg.

Abb. Wohnungsspiegel, Stand Richtprojekt bei 100% Wohnen vom 16.05.2017

	Total
Total Baubereiche B1 + B2 inkl. 1'000 bis 2'600 m ² Gewerbeflächen	ca. 104 - 124 Whg.

Abb. Wohnungsspiegel, Stand Richtprojekt mit Gewerbeanteil vom 22.01.2020

Aufgrund der geforderten 1'000 m² bis 2'600 m² an Büro und Dienstleistungsflächen reduziert sich die Anzahl an Wohnungen um mind. 12 Einheiten (bei 1'000 m² Gewerbe).

Die genaue Anzahl an Wohnungen und deren Grösse kann erst im Rahmen der weiteren Projektierung (Baugesuch) festgelegt werden, abhängig von den Marktbedürfnissen zum Zeitpunkt der Baugesuche.

Für den Spielplatzbedarf sind Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang ändert sich mit den flexiblen Gewerbeflächen auch die erforderliche minimale Fläche für Spiel und Freizeit gemäss §158 PBG. Die notwendigen Spiel- und Freizeitflächen können hierbei in jedem Fall gewährleistet werden, da der Berechnungsnachweis für reine Wohnnutzungen erfolgt, und somit bei Gewerbeflächen ein Flächenüberschuss vorliegt.

Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser

Für das Hochhaus gelten die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gemäss «Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser» der Stadt Sursee.

Materialisierung / Gestaltung

An die Gestaltung werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Durchlässigkeit, Material- und Farbwahl sowie ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung entsteht.

In den überhohen Erdgeschossflächen sind repräsentativ und offen gestaltete Fassaden mit Hauptzugängen zum Bahnhofplatz hin vorgesehen. Die Wohnnutzungen im Riegel (B2) werden primär vom privaten Grün- und Erholungsbereich her erschlossen, Diejenigen des Hochhauses (B1) vom Bahnhofplatz und von der Rückseite her.

Auf den Dächern sind nur Anlagen zur Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie Aufgänge von Fluchtwegtreppenhäusern, Dachaufgänge und technisch bedingte Anlagen und Aufbauten mit einer Höhe von max. 3.50 m vorgesehen. Alle Dachaufbauten müssen unter einem Winkel von 45° ab dem Schnittpunkt AK Fassade - OK Brüstung / Dachrand hinter den Fassaden zurückversetzt sein.

Für die Erstellung von Solaranlagen gelten die gestalterischen «Richtlinien Solaranlagen» des Kantons Luzern.

Über dem obersten Geschoss des Baubereichs B1 werden keine Dachgärten und Dachterrassen realisiert. Die Dachflächen im Baubereich B2 werden, wo es technisch möglich ist, und wo sie nicht als Dachterrasse, Erschliessungsflächen, Energieanlagen oder andere technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam gestaltet und extensiv begrünt. Sie werden, aufgrund ihrer Einsehbarkeit vom Hochhaus aus, besonders zurückhaltend, blendungsfrei und hochwertig gestaltet.

Behindertengleichstellung

Neue Fusswegverbindungen werden gemäss den Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz erstellt.

Alle Geschoss-Wohnungen sind mit einem Lift mit einem rollstuhlgängigen Kabinenmass erschlossen. Für sämtliche Erschliessungsbereiche wurde die sia 500, Ausgabe 2009 angewendet.

Klein- und Nebenbauten

Ausserhalb der Baubereiche werden lediglich Erschliessungsanlagen, überdachte Velorampen und überdachte sowie offene Velostellplätze, Freiraumelemente und Terrainveränderungen, Nottreppen und Notausgänge, Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen u.ä. erstellt.

Wegleitendes Richtprojekt
Freiraum

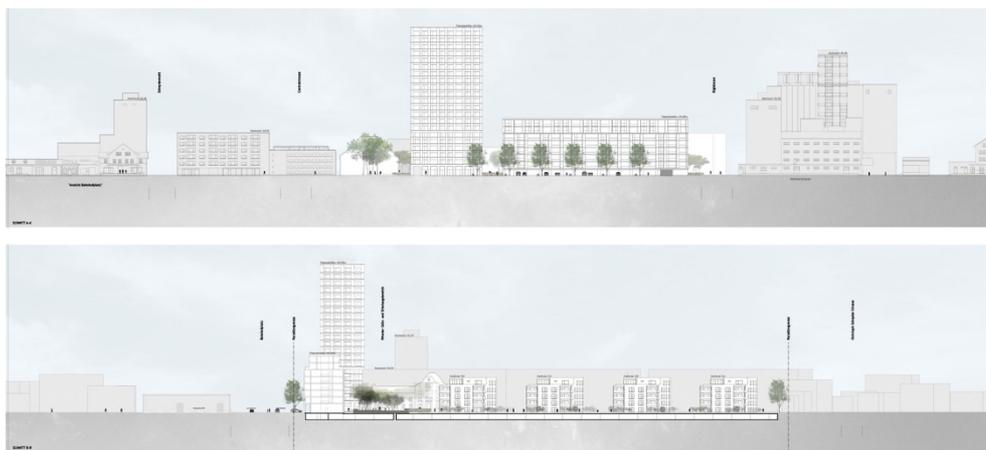


Abb. Richtprojekt Freiraum, Ansichten von Bahnhofplatz und Rigistrasse, Fahrni Landschaftsarchitekten Luzern



Das «Richtprojekt Freiraum» ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Es beschreibt die Gestaltung der Frei- und Aussenräume auf konzeptioneller Ebene. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen festgelegt, welche eine gute Freiraumqualität für die Nutzer sichert und die angedachten Qualitäten der Strassenräume mit dem Erschliessungskonzept Busbahnhof koordiniert. Zum Richtprojekt Freiraum gehört eine Pflanzliste, welche standortgerechte Bäume beschreibt; diese werden abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Zum Bahnhofplatz hin, bilden die Richtprojekte Architektur und Freiraum einen einladenden und grosszügigen Stadtplatz mit einer Baumgruppe aus, der Platz für öffentliche Nutzungen wie beispielsweise ein Strassencafé bieten soll. Diese Platzgestaltung nimmt in angemessener Weise Bezug zur denkmalgeschützten alten Ofenfabrik, und bindet diese mit den neuen Bauten, Hochhaus und Riegel, zu einem städtebaulich attraktiven Ensemble zusammen.

Dem Riegelbau wird eine Baumreihe aus mittelgrossen bis grossen Bäumen mit einer Wurzeltiefe von mindestens 1.50 m zwischen den Besucher- und Veloparkplätzen vorgelegt. Zusammen mit der Arkade bildet sich dort ein ansprechender Aussenraum für Ladenbesucher aus. Die Baumreihe zum Bahnhofplatz darf nicht unterbaut werden, um den Wuchs von mittelgrossen bis grossen Bäumen zu ermöglichen.

Auf der dem Bahnhofplatz abgewandten Seite entsteht ein inselartiger, privater Grün- und Erholungsbereich. Eine überschaubare, geschnittene Hainbuchenhecke umfasst die gesamte Parkanlage. Der verborgene Grünraum wird durch schmale Zugänge erschlossen, welche auf einen leicht erhöhten Kiesplatz führen. Malerische, mittelgrosse Bäume mit auffallenden Rinden bilden eine spannende Raumabfolge mit Platz zum Verweilen und Spielen. Die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten sind auf den Gesamtaufbau über der Decke der Einstellhalle abzustimmen, dieser beträgt ungefähr 1.30 m. Ergänzt mit Sitzgelegenheiten entsteht dort Raum für nachbarschaftliche Gespräche, ein sommerliches Boule-Spiel oder zum Austoben auf dem Spielplatz.

Verbindliche Bestandteile im Bebauungsplan sind der private Grün- und Erholungsbereich mit seinen Terrainveränderungen und seiner Bepflanzung, die Erschliessungsflächen und Spielstrassen mit den Kinderspielplätzen, die Velostellplätze sowie die ökologischen Ausgleichsflächen und Retentionsanlagen. Diese werden spätestens im Rahmen des ersten Baugesuchs in einem Plan über die Umgebungsgestaltung gemäss §55 Abs. 2 lit. c PBV gesamthaft über den ganzen Bebauungsplanperimeter «Therma-Areal /Bahnhofplatz» präzisiert, wobei auch die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Perimetern «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» zur Prüfung aufgezeigt werden.

Spielplätze

Die Freizeitanlagen im Bebauungsplanperimeter und in den angrenzenden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» stehen allen Bewohnern der Liegenschaften GB Nr. 401, 402, 404, 2168 und 2209 zur Verfügung. Die Spielplätze sind in Abstimmung mit dem «Richtprojekt Freiraum» und den Vorgaben der Stadt Sursee mit Spielgeräten auszustatten.



Spielplätze und Freizeitanlagen	Whg.>3 Zi.	SOLL	IST
Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz»	Ca. 85	1'275 m ²	
Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik»	118	1'770 m ²	
Gestaltungsplan «Therma Süd»	15	225 m ²	
Privater Grün- und Erholungsbereich zu 50%			1'155 m ²
Spielstrassen zu 100%			3'914 m ²
Total		mind. 3'270 m²	< 5'069 m²

> Richtprojekt Freiraum, vom 28.09.2017, 22.01.2020

Richtprojekt Erschliessung

Die Erschliessbarkeit des Bebauungsplanperimeters ist jederzeit gegeben. Im Situationsplan ist die Lage Zu- und Wegfahrten zum Areal bestimmt. Diese dienen auch als Notzufahrten und teilweise zur Anlieferung respektive als Wendeplatz (an der Rigistrasse). Die Erschliessung wurde mit der Planung im Bahnhofgebiet (Busbahnhof, Wendebereich) respektive mit der Zu- und Wegfahrt und der Anlieferung der Fenaco und der Fensterfabrik an der Rigistrasse abgestimmt. Eine optimale Mobilitätslösung wird in einer stufengerechten Mobilitätsstrategie aufgezeigt, und in den wichtigsten Punkten in den Sonderbauvorschriften und dem Richtprojekt Erschliessung geregelt. Mit dem begleitenden Richtprojekt Erschliessung werden folgende verkehrlichen Anforderungen festgelegt und gesichert:

- Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsaufkommen DWV und ASP)
- Mobilitätsstrategie
- Lage der Zu- und Wegfahrten
- Reduzierter Parkplatzbedarf MIV
- Pflichtparkfelder mit Transfermöglichkeit auf die Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma-Süd»
- Zweiradstellplätze
- Zuteilung bestehender und geplanter Parkfelder
- Verbindungen zwischen den Einstellhallen
- Entflechtung von MIV und Langsamverkehr
- Neues Trottoir an der Rigistrasse
- Attraktivierung des Zweiradverkehrs
- Orientierung der Hauszugänge
- Notzufahrten
- Anlieferungszonen
- Wendebereich



Parkierung MIV

Die Zu- und Wegfahrt für den motorisierten Verkehr erfolgt vom Bahnhofplatz her direkt in die Einstellhalle. Eine weitere Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ausserhalb des Perimeters von der Centralstrasse 33/35 her. Alle Parkfelder mit Ausnahme der oberirdischen Kunden- und Besucherparkfelder sind in den Einstellhallen zusammengefasst.

Perimeter	bestehend / bewilligt	zu bewilligen	*EH	*Aussen
Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz»	-	**103 PP	41 PP	12 PP
Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik»	304 PP	-	231 PP	44 PP
Gestaltungsplan «Therma Süd»	-	**47 PP	115 PP	11 PP
Parkfelder MIV	304 PP	150 PP	387 PP	67 PP
Parkfelder MIV total	454 PP		454 PP	

* vorgesehen gemäss den Richtprojekten Architektur, ohne Baubereich J.

**noch zu bewilligen gemäss Berechnung Kost+Partner, mit ca. 50% von 100% Normbedarf

Die separate Einstellhalle für die Centralstrasse 37/39 funktioniert unabhängig für den Baubereich J (nur Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik»).

Da die erforderlichen Parkfelder nicht innerhalb des Bebauungsplanperimeters «Therma-Areal/Bahnhofplatz» angeboten werden können, werden sie in der Einstellhalle in den Gestaltungsplanperimetern «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» realisiert und mit diesen koordiniert. Dem Stadtrat wird mit jedem Baugesuch eine Bilanzberechnung über erforderliche und erstellte Parkfelder zur Verfügung gestellt. Gemäss dem Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee ergibt sich auf der Basis der bekannten Nutzungsanteile im Richtprojekt der folgende Normbedarf an Stellplätzen für den Bebauungsplanperimeter «Therma-Areal/Bahnhofplatz».

Für die Berechnungen gilt der Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee mit Reduktionsfaktor von ca. 50% als Grundlage.

> Richtprojekt Erschliessung, vom 22.11.2017, ergänzt am 22.01.2020, mit Berechnungen von Kost + Partner vom 22.01.2020

Zweiradstellplätze

Die oberirdischen Zweiradstellplätze werden auf dem Strassenniveau angeordnet und teils überdacht. Die Parkplätze im Innenbereich am privaten Grün- und Erholungsbereich an der umlaufenden Hecke werden nicht überdacht.

Die übrigen Zweiradstellplätze werden im Untergeschoss angeordnet und sind über eine Velorampe direkt von aussen zugänglich. Ihre Gestaltung richtet sich nach der Norm SN VSS 640 065.

Für Zweiradstellplätze ergibt sich gemäss dem Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee folgender Bedarf an Stellplätzen für ganzen Bebauungsplanperimeter und die an-



grenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» folgenden Bedarf:

Perimeter	SOLL	IST EH	IST aussen
Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz»	ca. 430 SP	350 PP	146 PP
Gestaltungsplan «Centralstrasse-Ofenfabrik»	506 SP	278 PP	175 PP
Baubereich J (bestehend)		k.A.	k.A.
Gestaltungsplan «Therma Süd»	163 SP	90 PP	72 PP
Zweiradstellplätze	1'099 SP	718 PP	393 PP
Zweiradstellplätze total	1'099 SP	< 1'111 SP	

*gemäss den Richtprojekten Architektur vom 16.05.2017.

Annahme: Fläche für Stellplatz gemäss VSS-Norm 640 066 (1 m² /Zweiradstellplatz, 0,5 x 2,0 m resp. 2,0 m² inklusive Manövrierraum). Je nach Anordnungsprinzip oder Parkierungssystem verändert sich der Flächenbedarf des Zweiradstellplatzes und somit die Anzahl Stellplätze. Die genaue Anzahl und Anordnung der Zweiradstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Langsamverkehr

Die Arkadenbereiche gemäss Plan sind in Übereinstimmung mit § 65 Abs. 4 PBG öffentlich begehbar, ebenso Platzbereiche gegen den Bahnhofplatz. Mit Ausnahme von Zonen, welche privat genutzt werden (wie Gartenrestaurants, Verkaufsstände und dgl.), ist die öffentliche Hand für den Unterhalt zuständig. Erstellung und Unterhalt werden mit der Stadt Sursee vertraglich geregelt.

Es werden ausreichend Abstellflächen für Kinderwagen bei den Treppenhäusern der Gebäude, möglichst im Erdgeschoss, angeordnet.

> Richtprojekt Erschliessung, vom 22.01.2020, mit Berechnungen von Kost + Partner

Mobilitätsstrategie

Um eine stadtverträgliche Mobilität unter Minimierung der negativen Auswirkungen des Verkehrs zu erreichen, soll der Bebauungsplanplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» (wie das ganze Therma-Areal) einen hohen Verkehrsanteil beim öffentlichem Verkehr sowie beim Fuss- und Veloverkehr erreichen.

Auf der Stufe Bebauungsplan werden in der Mobilitätsstrategie generelle Umsetzungsmassnahmen beschrieben. Die Umsetzungsmassnahmen beziehen sich grundsätzlich auf die spezifischen Nutzungen. Die konkreten Umsetzungsmassnahmen werden erst in einem Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch verbindlich festgesetzt.

Das Grundlagenpapier für die Mobilitätsstrategie des Bebauungsplans, legt aufgrund der heutigen bzw. geplanten Erschliessung des Gebiets die Anzahl Parkplätze fest und zeigt mögliche Massnahmen auf.

Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept, Stufe Baugesuch, sind im Reglement zum Gestaltungsplan aufgeführt. Die konkreten Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu präzisieren und festzulegen.



> Mobilitätsstrategie – Grundlagenpapier Bebauungsplan, vom 20.07.2017

Fahrtenaufkommen

Der durch das Therna Areal erzeugte Mehrverkehr kann von der Centralstrasse und dem Bahnhofplatz ohne Probleme aufgenommen werden. Durch die Überbauung des Therna-Areals sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrssystem zu erwarten. In den Sonderbauvorschriften ist festgelegt, dass Massnahmen zur Verkehrseindämmung zu ergreifen sind, falls das Fahrtenaufkommen wiederholt übertroffen wird.

> Verkehrsmessungen – Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes und Empfehlung zum geforderten Fahrtenaufkommen, vom 28.09.2017, ergänzt am 22.01.2020

Wendeplätze

Die Anlieferungsfahrzeuge der Fenaco, Notfallfahrzeuge, Zügelwagen u.a. wenden an der Rigistrasse hinter dem Baubereich B2. Die Wendemöglichkeit wird privatrechtlich gesichert. Lokal ist zudem in einem Teilbereich eine Ausbuchtung von 90 cm Tiefe auf rund 52 m Länge geplant, welche als befristete Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Sursee vorgesehen ist.

Lärmschutznachweis

Der tags anzustrebende Planungswert für Räume in Wohnungen (60 dBA) kann beim Turmhaus überall eingehalten werden. Beim Riegelbau sind im 1. + 2. OG Planungswert-Überschreitungen um 1 dB(A) zu erwarten. Im Erdgeschoss (und in einzelnen Obergeschossen) wird von einer gewerblichen Nutzung ausgegangen, weshalb dort um 5 dB(A) höhere Grenzwerte zur Anwendung kommen. Die ausgewiesenen Belastungen gelten für die ungeschützte Fassadenfront. Hinderniswirkungen von Loggien sind nicht berücksichtigt. Die gemäss Art. 31 LSV massgebenden Immissionsgrenzwerte können bei allen Fenstern problemlos eingehalten werden.

> Lärmschutznachweis, vom 21.05.2019

Altlasten

Auf dem Areal befinden sich keine belasteten Standorte über dem Grenzwert mit Sanierungspflicht, so dass die Anforderungen von Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten eingehalten sind. Damit sind die Anforderungen der Umweltschutzgesetzgebung auf der Stufe des Bebauungsplans eingehalten.

> Angaben zum Thema Belastete Standorte, vom 21.08.2017

Störfallrisiken

Gegenüber der Ortsplanungsrevision steigt mit dem Bebauungsplan das Risiko für Störfalleinwirkungen nur unmerklich und bleibt unterhalb des Übergangsbereichs. Das Risiko bleibt tragbar und es drängen sich keine Schutzmassnahmen auf. Mögliche, freiwillige Schutzmassnahmen sind im Risikobericht erwähnt, und werden in der weiteren Bearbeitung konsultiert.



Die Stadt Sursee und die Pax haben nach der öffentlichen Auflage im Januar 2020 vereinbart, dass die Wohnungen im Bebauungsplanperimeter (Baubereiche B1 und/oder B2) zugunsten eines Anteils an Büronutzungen geändert werden. Es sind zwischen mind. 1'000m² und 2'600m² Nutzfläche für Büros anstelle von Wohnungen geplant. Die vorgesehene Nutzungsänderung bedeutet zwar eine kleine Risikoerhöhung, aufgrund der leicht erhöhten Personenanzahl und – bezüglich gesamten Planungsperimeter – relativ gleisnah. Dies geschieht jedoch auf tiefem Risikoniveau und – bezüglich Gefahrenquelle – in deutlichem Abstand: die Änderung erfolgt im zweiten Abstandsbereich jenseits 50m. Insgesamt ist nicht zu erwarten, dass die Risikosummenkurve in den Übergangsbereich rutscht.

> Risikoanalyse Störfallvorsorge, vom 21.01.2020

Energieversorgung

Die Stadt Sursee plant gemeinsam mit der Korporation Sursee und der ewl energie wasser luzern per Ende 2022 den Neubau eines Wärmeverbunds. Die PAX strebt an, die erforderliche Heizwärme von diesem Wärmeverbund zu beziehen. Die vertragliche Verpflichtung wird nach Bekanntgabe der detaillierten Bedingungen erfolgen.

Entsorgung

An den im Situationsplan vermerkten Stellen werden Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss der Richtlinien des Gemeindeverbandes für Abfallverwertung Luzern-Landschaft GALL eingerichtet und betrieben.

Meteorwasserversickerung und Retention

Das anfallende Regenwasser wird durch Versickerung einem möglichst natürlichen Wasserkreislauf zugeführt. Dachflächen gelten als gering belastet und werden daher ohne vorgängige Behandlung über unterirdische Versickerungsanlagen entwässert. Das Niederschlagswasser wird über Flachdachretentionen den Versickerungsanlagen gedrosselt zugeführt. Begeh- resp. befahrbare Flächen werden im Rahmen einer Behandlung über die belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert. Das Richtkonzept Entwässerung über den Bebauungsplanperimeter und die angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» ist wegleitend. Die Entwässerung funktioniert gesamthaft über die Parzellen GB Nr. 402, 404, 944, 2168 und 2209.

> Richtkonzept Entwässerung, vom 28.09.2017

Hydrantenstandorte

Im südlichen Bereich des Bebauungsplanareals ist ein Hydrant vorgesehen.

Ettappierung

Die Ettappierung wird mit den Planungsprozessen und baulichen Fortschritten in den angrenzenden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» koordiniert. Die Erschliessung in und zu allen Sondernutzungsplanungspereimetern wird jederzeit gewährleistet, gegebenenfalls mit provisorischen Bauwerken. Die Baubereiche B1 und B2 werden jeweils gesamthaft in einer Etappe erstellt. Der private Grün- und Erholungsbereich und die Einstellhalle werden mit dem Baufortschritt in den Baubereichen B1 und B2 realisiert und spätestens mit der Erstellung der letzten Bauetappe gesamthaft fertig gestellt. Der Stadtrat kann eine etappenweise Realisierung des privaten Grün- und Erholungsbereichs und der Einstellhalle gestatten, wenn nachweislich notwendige Baustelleninstallationsplätze und der Bauablauf dies erfordern.



Privatrechtliche Vereinbarungen

In Abstimmung mit den angrenzenden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» werden folgende Dienstbarkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorgenommen:

- gemeinsam genutzte Erschliessungen, Zufahrten, Einstellhallen und Spielplätze
- das Konzept Entwässerung mit der gesamten Entwässerung
- Erstellung, Unterhalt und Nutzung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen und Containerstellplätze gemäss Situationsplan.
- die Nutzung der Wendemöglichkeit für den angrenzenden Industriebetrieb (Fenaco) gemäss Situationsplan neben den Unterflur-Abfallentsorgung
- die Nutzung des öffentlichen Grundes am Bahnhofplatz gemäss Plan und das öffentliche Wegrecht unter den privaten Arkaden
- Pflanzung, Unterhalt und Ersatzpflanzungen und die Pflege der strassenbegleitenden Bäume.

Mehrwertausgleich

Die Stadt Sursee veranlagt die Mehrwertabgabe im Verfahren nach §195e PBG in Form einer Verfügung.

9. WÜRDIGUNG BEBAUUNGSPLAN



Abb.: Visualisierung Hochhaus Bahnhofplatz, Lütolf und Scheuner Architekten / Studio 12 GmbH, Luzern

Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Entstehung einer städtebaulich und architektonisch attraktiven Überbauung auf dem Areal, mit einer hohen Qualität des Freiraums, einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität und der Erfüllung von Auflagen der Umweltgesetzgebung.

Das «Richtprojekt Architektur», als Resultat der Weiterbearbeitung eines Studienauftrags, zeigt auf, wie das Areal bebaut werden soll. Es erfüllt sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Anforderungen der «Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser» der Stadt Sursee sowie die Schutzanforderungen des kantonal geschützten Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Ofenfabrik.

Die Grundeigentümerin und die Verfasser des Bebauungsplans ersuchen daher die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee sowie das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern den Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» zu genehmigen.



10. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

An der Orientierungsversammlung vom 26. Februar 2018 hat der Stadtrat Sursee die Bevölkerung über den Stand der Projektierungen im gesamten Therma-Areal und insbesondere über den Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» orientiert. Gleichentags startete die öffentliche Mitwirkung zu den Planungen im Therma-Areal. Diese dauerte bis am 27. März 2018.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind verschiedene Eingaben und Rückmeldungen erfolgt, zu folgenden Themen, welche im Mitwirkungsbericht zusammengefasst und beantwortet sind:

- Bedürfnisse von Familien, Anforderungen zu qualitätsvollen Freiräumen und Verkehrslösungen
- Nachweis der Einhaltung der Lärm-Belastungsgrenzwerte und baulicher Schutz gegen Erschütterungen und Körperschallübertragungen (Objekt des Baugesuchs)
- Geräusch-, Geruch- und Licht-Immission durch den Betrieb der Fenaco (Thema der Ortsplanung)
- Grenzabstand zu Parzelle GB Nr. 405 (Thema des Gestaltungsplans «Therma Süd»).



11. KANTONALE VORPRÜFUNG

Ende November 2017 wurden dem BUWD, kantonale Dienststelle Raum und Wirtschaft, die Dokumente zum Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» zur kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Mit Datum 16. April 2018 hat die kantonale Dienststelle dem Stadtrat Sursee den Vorprüfungsbericht zum Bebauungsplan zugestellt. Die eingereichten Unterlagen wurden als vollständig und zweckmässig beurteilt. Gemäss Vorprüfungsbericht kann dem Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz», unter Beachtung der vorgenannten Auflagen (Begriff der Gesamthöhe, Korrekturen in den Sonderbauvorschriften), Anträge und Hinweise aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden.

Die Bereinigungen waren vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Vorprüfung war erst abgeschlossen und die Planung konnte demzufolge erst öffentlich aufgelegt werden, als diese Stellungnahme vorlag. Die Unterlagen wurden unter Beachtung der Auflagen weiterbearbeitet und, zusammen mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung, für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet.

Die von der Dienststelle rawi formulierten Vorbehalte sind in der vorliegenden, überarbeiteten Fassung des Bebauungsplans ergänzt und angepasst worden.

Nach der Beschlussfassung durch die Stimmbewölkerung von Sursee werden die Bebauungsplandokumente bereinigt und dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.



12. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Der Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» wurde vom 28. August 2018 bis am 26. September 2019 öffentlich aufgelegt.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage ist gegen den Bebauungsplan eine einzige Einsprache durch die fenaco Genossenschaft in Bern eingegangen. Diese bezog sich auf folgende Themen:

- Abweichungen gegenüber Zonenordnung
- Der Bebauungsplan basiert in lärmschutzrechtlicher Sicht auf einem veralteten Lärmschutznachweis der Planteam GHS AG vom 18. August 2017.
- Sicherung von Wendemöglichkeiten für LKW
- Einschränkung von Verkehrsbewegungen in Richtung Schellenrainbrücke
- Erschliessung Therma-Areal soll in Richtung Nordwesten erfolgen müssen



13. BEREINIGUNG

Einsprachen

Die Einsprache wurde unter folgenden Auflagen und Bedingungen zurückgezogen: zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, insbesondere im Bereich der Anlieferung der fenaco, soll das vorgesehene Trottoir entlang der Rigistrasse von 2.0 m auf 3.0 m erhöht werden. Diese Verbreiterung des zukünftigen Trottoirs ermöglicht, dass Fahrräder das Trottoir mitbenützen können. Infolge dieser Massnahme wird die Verkehrssicherheit für den Langsamverkehr im Bereich der Anlieferung der fenaco deutlich verbessert. Zusätzlich soll die Rigistrasse im Bereich der Anlieferung um 0.90 m verbreitert werden. Die PAX hat verbindlich in Aussicht gestellt, die zusätzliche Fläche für das Trottoir und die Strassenverbreiterung zur Verfügung zu stellen.

Privatrechtliche Vereinbarungen

Die für den Bebauungsplan Therma / Bahnhofplatz notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen liegen im Entwurf vor:

- Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungen und Zufahrten, Einstellhallen, Spielstrassen und Spielplätzen mit den angrenzenden Perimetern der Gestaltungspläne «Centralstrasse- Ofenfabrik» und «Therma Süd»
- Nutzung des südöstlichen Wendebereichs für den angrenzenden Industriebetrieb (Fenaco)
- Befristete Fahrbahnverbreiterung und Ausbuchtung von 90 cm Tiefe zugunsten Manövrierraum der Fenaco
- Die öffentliche Nutzung des Vorplatzes beim Hochhaus am Bahnhofplatz und das öffentliche Wegrecht unter den privaten Arkaden am Bahnhofplatz
- Das Richtkonzept Entwässerung bezüglich der angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd»
- Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen bezüglich der angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd»
- Unterhalt und Ersatzpflanzungen und die Pflege der strassenbegleitenden Bäume am Bahnhofplatz.



14. MEHRWERTAUSGLEICH

Im Sinne des städtischen Reglements über den Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonen vom 10. Dezember 2018 wurde der Mehrwert durch den Erlass des vorliegenden Bebauungsplans von zwei unabhängigen Schätzungsexperten ermittelt.

Gemäss Art. 6 des Reglements über die Mehrwertabgabe soll die Mehrwertabgabe primär durch eine Geldleistung erbracht werden. Sie kann aber auch durch eine Sachleistung, die Einräumung von Rechten oder eine Kombination der genannten Leistungsarten erbracht werden. Das Total der im Vertrag vereinbarten Geld- und Sachleistungen hat der effektiv geschuldeten Mehrwertabgabe zu entsprechen.

Die Stadt Sursee führt für die Erträge aus der Mehrwertabgabe eine Spezialfinanzierung. Im Einzelnen können namentlich an folgende Massnahmen Beiträge geleistet werden: Aufwertungen des öffentlichen Raums, Aufwertung von Natur und Landschaft, Förderung der Siedlungsqualität, Verbesserung von Wohn- und Lebensqualität / durchgrünte Siedlungen, Förderung von preisgünstigem oder gemeinnützigem Wohnraum, Förderung des öffentlichen Verkehrs, Förderung des Langsamverkehrs und Unterstützungsbeiträge für unterirdische Parkieranlagen.