

22. Januar 2020

RICHTPROJEKT ERSCHLIESSUNG THERMA-AREAL

BERICHT





IMPRESSUM

Auftrag:	Richtprojekt Erschliessung und Parkierung
Auftraggeberin / 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 02 daniel.stalder@zeitraumplanungen.ch
Dateiname	sur_RP Erschliessung_Bericht_200122-def.docx



INHALTSVERZEICHNIS

Präambel	4
1. Ausgangslage und Ziele	5
2. Aufhebung Richtplan 2003.....	8
3. Bestandteile Richtprojekt	9
4. Inhalte Richtprojekt	10
4.1 Festlegungen im Richtprojekt.....	10
4.2 Beschrieb der Projektmerkmale	10
5. Anhang.....	19



PRÄAMBEL

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

Das Richtprojekt Erschliessung ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und der beiden Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd».

In den Sonderbauvorschriften dieser Sondernutzungsplanungen werden Teile des Richtprojekts als verbindlich festgelegt.



1. AUSGANGSLAGE UND ZIELE

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 erneuert. Gegenwärtig werden die bewilligten Bauten Centralstrasse 31 E bis H im Innern des Areals (Teilgestaltungsplan 2) realisiert.

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

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

Sondernutzungsplanungen

Die Entwicklungen im Therma-Areal werden mit drei Sondernutzungsplanungen planungsrechtlich gesichert. Es sind dies:

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

Die beiden bisherig rechtsgültigen Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik», der Teilgestaltungsplan 1 vom 30.11.2009 und der Teilgestaltungsplan 2 vom 02.09.2014 werden gleichzeitig aufgehoben.

Den Sondernutzungsplanungen liegen gemeinsam die wegleitenden Richtprojekte Freiraum und Erschliessung sowie das Richtkonzept Entwässerung zugrunde, für die Perimeter des Bebauungsplans «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und des Gestaltungsplans «Therma Süd» gelten zudem wegleitende Richtprojekte zur Architektur. Gewisse Planinhalte aus den Richtprojekten resp. dem Richtkonzept werden in den Sonderbauvorschriften des Bebauungsplans und der beiden Gestaltungspläne als verbindlich festgesetzt.

Revision der Ortsplanung 2017

Die Genehmigungsschritte der drei Sondernutzungsplanungen waren zeitlich auf die Ortsplanungsrevision abzustimmen.

Die revidierte Zonenordnung wurde im Januar 2017 und im Februar/März 2018 öffentlich aufgelegt. Die Gemeindeversammlung stimmte der Ortsplanungsrevision am 19. März 2019 zu. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 26. November 2019.



Die revidierte Ortsplanung sieht im westlichen Teil des Therma-Areals einen Bebauungsplanperimeter vor (Hochhausstandort). Für die weiteren Bereiche des Therma-Areals besteht eine Gestaltungsplanpflicht.

Richtplan über das Therma-Areal von 2003

2003 beschloss der Stadtrat den «Richtplan über das Therma-Areal». Dieser Richtplan legte die Rahmenbedingungen für die Erschliessung, die Bebauung und die Freiraumgestaltung fest. In der Zwischenzeit sind rund zwei Drittel des Gebiets bebaut.

Im Richtplan von 2003 war – neben der heute geplanten Erschliessung vom Bahnhofplatz und der Centralstrasse her - die Erschliessung des Areals von der Rigistrasse vorgesehen; diese Erschliessung ist heute nicht mehr erwünscht, die Rigistrasse soll vielmehr vom motorisierten Individualverkehr entlastet werden. Entlang der Rigistrasse wird ein durchgehendes Trottoir von 3 m erstellt zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (Werkverkehr Industrie- und Gewerbebetriebe). Während den Anlieferungsmanövern soll das Befahren des Trottoirs mit dem Velo gestattet werden.

Vor allem möchte die Stadt am Bahnhofplatz den neuen Busbahnhof (Bus-Hub) realisieren.

Das Erschliessungsregime insgesamt und die Bebauungsvorstellungen haben sich also geändert, die Stadt Sursee benötigt zudem einen Anteil des Richtplan-Perimeters von 2003 für den geplanten Bus-Hub. Aus den beschriebenen Gründen ist der «Richtplan über das Therma-Areal» von 2003 heute obsolet, und er kann mit Erlangung der Rechtskraft der Sondernutzungsplanungen (Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz», Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» sowie «Therma-Süd») aufgehoben werden.

Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Gemäss Umweltschutzgesetz gilt Art. 10a (Umweltverträglichkeitsprüfung):

¹ Bevor eine Behörde über die Planung, Errichtung oder Änderung von Anlagen entscheidet, prüft sie möglichst frühzeitig die Umweltverträglichkeit.

² Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, sodass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann.

³ Der Bundesrat bezeichnet die Anlagentypen, die der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstehen; er kann Schwellenwerte festlegen, ab denen die Prüfung durchzuführen ist. Er überprüft die Anlagentypen und die Schwellenwerte periodisch und passt sie gegebenenfalls an.

Gemäss den Vorgaben des Umweltschutzgesetzes und dem «UVP Handbuch Modul 2 UVP-Pflicht von Anlagen» gelten folgende Kennwerte für die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung:



- Parkhäuser und Parkfelder (für mehr als 500 Motorwagen)
- Anlageerweiterung im Umfang von mehr als 100 Parkfeldern (bzw. 20% des Schwellenwerts für neue Anlagen)

Im Therma-Areal sind gesamthaft 454 PP zulässig (exkl. Baubereich J).

Im Baubereich J (Parzelle GB Nr. 403) an der Centralstrasse 37/39 sind im 1. Parkinggeschoss 52 Parkplätze und im 2. Parkinggeschoss 34 Parkfelder sowie 8 Aussen-Parkplätze vorhanden, insgesamt also 94 Parkfelder. Diese Einstellhalle funktioniert autonom und wird nicht mit der Einstellhalle auf dem Therma-Areal gemäss Situationsplan zusammengehängt.

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 (Baubereich J) besteht, und dass somit aufgrund der Parkfelderzahl von 454 PP auf den Parzellen GB Nr. 402, 404, 944, 2168 und 2209 keine UVP-Pflicht für die Parkierungsanlagen im Therma-Areal besteht. Die Umweltverträglichkeitsprüfung entfällt folglich.

Zielsetzungen für Richtprojekt Erschliessung

Mit dem Richtprojekt Erschliessung sollen die verkehrlichen Fragestellungen zum ganzen Therma-Areal geklärt werden, und der überholte Richtplan von 2003 soll durch ein adäquates Planungsinstrument für die heutige, teils bebaute Situation ersetzt werden. Wichtige Elemente des Richtplans Erschliessung werden in den Situationsplänen und den Sonderbauvorschriften der drei Sondernutzungsplanungen gesichert.



2. AUFHEBUNG RICHTPLAN 2003

Begründung für Aufhebung Richtplan 2003

Die Aufhebung des «Richtplans über das Therma Areal» wird aus folgenden Gründen beantragt:

- Das Areal Therma ist zu einem grösseren Teil bebaut, die Erschliessungen sind geklärt.
- Die Bestimmungen zu Perimeter, Bebauung, Erschliessung, Parkierung und Freiraumgestaltung werden im Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und in den Gestaltungsplänen «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma-Süd» neu geregelt.
- Die Richtplaninhalte zur Erschliessung und zur Parkierung werden mit dem Richtprojekt Erschliessung neu bestimmt.
- Das Richtprojekt Erschliessung ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und der Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma-Süd».

Antrag an Stadtrat und Regierungsrat

Aus den oben aufgeführten Gründen wird beim Stadtrat von Sursee und beim Regierungsrat des Kantons Luzern die Aufhebung des «Richtplans über das Therma-Areal» von 2003 beantragt.



3. BESTANDTEILE RICHTPROJEKT

Das begleitende Richtprojekt Erschliessung besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Richtprojekt Erschliessung, Situationsplan 1:500
- Richtprojekt Erschliessung, Bericht

Grundlagen für das Richtprojekt Erschliessung sind:

- Pläne der Bestandesbauten (diverse Daten)
- Bauprojektpläne Baubereiche Centralstrasse 31 E bis H
- Richtprojekt Architektur zum Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz», vom 16.05.2017
- Richtprojekt Architektur zum Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz», Bericht und Pläne Überarbeitung Nutzungsmix, vom 22.01.2020
- Richtprojekt Architektur zum Gestaltungsplan «Therma Süd», vom 08.08.2017
- Richtprojekt Freiraum, Situationsplan, vom 22.01.2020*
- Parkierungskonzept Befair Partner AG, vom 26.07.2017
- Berechnung Parkfeldangebot gemäss Entwurf Parkplatzreglement, Kost+Partner, vom 15.01.2020
- Berechnung Parkfeldangebot gemäss Bau- und Zonenreglement (2000), Kost+Partner, vom 22.01.2020
- Berechnung Velo-Parkfelderangebot, Kost+Partner, vom 15.01.2020
- Mobilitätsstrategie – Grundlagenpapier zum Bebauungsplan, vom 20.07.2017
- Bericht zu Verkehrsmessungen und Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes, vom 28.09.2017, ergänzt am 22.01.2020
- Risiko-Analyse Störfallvorsorge, vom 21.01.2020



4. INHALTE RICHTPROJEKT

4.1 FESTLEGUNGEN IM RICHTPROJEKT

Mit dem begleitenden Richtprojekt Erschliessung werden folgende verkehrlichen Anforderungen für die Entwicklung im Therma-Areal festgelegt und gesichert:

- Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsaufkommen)
- Mobilitätsstrategie
- Lage der Zu- und Wegfahrten
- Reduzierter Parkplatzbedarf MIV
- Zweiradstellplätze
- Zuteilung bestehender und geplanter Parkfelder
- Verbindungen zwischen den Einstellhallen
- Entflechtung von MIV und Langsamverkehr
- Neues Trottoir
- Attraktivierung des Zweiradverkehrs
- Hauszugänge
- Notzufahrten

4.2 BESCHRIEB DER PROJEKTMERKMALE

Nachweis der Verkehrsverträglichkeit

Für die Erschliessung der Einstellhalle am Bahnhofplatz ist gemäss der Ermittlung des Fahrtenaufkommens für Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss des Bebauungsplanperimeters 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 – auf der Grundlage der Berechnungen von 2017 – durch die gebauten und bewilligten Parkfelder in den Einstellhallen 1'354 Fahrten DWW und 143 Fahrten in der Abendspitzenstunde ASP erzeugt. Zusätzlich generieren die auf Niveau EG gebauten, bewilligten und geplanten 67 Parkfelder (31 Besucher, 36 Kunden) total 256 Fahrten DWW. Im Rahmen der Sondernutzungsplanungen sollen für das ganze Therma-Areal dementsprechend max. 1'650 Fahrten (DWW) und 173 Fahrten ASP zugelassen werden.

Im Bebauungsplanperimeter sind aufgrund eines Stadtratsentscheids vom Dezember 2019 neben den gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss in den Obergeschossen der



Baubereich B1 und/oder B2 des Bebauungsplanperimeters weitere Büro- und Dienstleistungsflächen im Umfang von 1'000 bis 2'600 m² vorgesehen.

Für die reine Wohnnutzung war mit 3.5 Fahrten pro Parkfeld und Werktag zu rechnen. Wird ein Teil der Wohnnutzung als Nutzfläche für Dienstleistungen vorgesehen, verändert sich der DWV. Unter der Annahme, dass die Anzahl Parkfelder in den Einstellhallen bei der Nutzungsänderung gleichbleiben, wird sich der DWV gegenüber den Berechnungen für «reine» Wohnnutzungen leicht reduzieren, da das spezifische Verkehrspotential SVP (Fahrten pro Parkfeld und Tag) für Dienstleistungen nur bei 3.3 Fahrten pro Tag liegt.

Der durch das Therma Areal erzeugte Mehrverkehr kann von der Centralstrasse und dem Bahnhofplatz ohne Probleme aufgenommen werden. Durch die Überbauung des Therma-Areals sind keine negativen Auswirkungen auf das angrenzende Verkehrssystem zu erwarten.

Mit der Überbauung des Therma Areals besteht bei der Centralstrasse weiterhin ein genügend grosses Leistungspotential. Beim Bahnhofplatz ist das Leistungspotential als Quartiersammelstrasse ausgeschöpft. Es bestehen für die öffentliche Hand ausreichend Eingriffsmöglichkeiten zur Verkehrsreduktion, sollten die Schwellenwerte überschritten werden.

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

Mobilitätsstrategie

Um eine stadtverträgliche Mobilität zu erreichen, soll das ganze Therma-Areal einen hohen Verkehrsanteil beim öffentlichem Verkehr sowie beim Fuss- und Veloverkehr erreichen. Auf der Stufe Bebauungsplan (respektive Gestaltungsplan) werden in der Mobilitätsstrategie generelle Umsetzungsmassnahmen beschrieben. Die konkreten Umsetzungsmassnahmen werden erst in einem Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch verbindlich festgesetzt.

Das Mobilitätskonzept, Stufe Bebauungsplan, legt aufgrund der heutigen bzw. geplanten Erschliessung des Gebiets die Anzahl Parkfelder fest und zeigt mögliche Massnahmen auf. Die Anforderungen an das Mobilitätskonzept, Stufe Baugesuch, sind im Reglement zum Bebauungsplan und den Gestaltungsplänen aufgeführt. Die konkreten Massnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu präzisieren und festzulegen:

- Ziel, Zweck, Zuständigkeit
- Projektbeschreibung mit wichtigsten Eckdaten (Nutzungen, Herleitung der Anzahl Auto-Parkfelder und Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- bzw. Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Massnahmen im Bereich MIV (z.B. Parkplatzbewirtschaftung gemäss Parkplatzregime Stadt Sursee, Fahrtenmodell)
- Bedarfsgerechte Carsharing-Angebote

- Massnahmen zur Förderung des öffentlichen Verkehrs
- Massnahmen zur Förderung des Fuss- und Veloverkehrs
- Massnahmen zur Förderung von Elektrofahrzeugen (z.B. Leerrohre, Elektrotankstelle)
- Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Monitoring/Controlling
- Verkehrsmanagementsystem (z.B. Schrankenanlagen, Ausfahrtsdosierung).

> Mobilitätsstrategie – Grundlagenpapier Bebauungsplan, vom 20.07.2017

Lage der Zu- und Wegfahrten

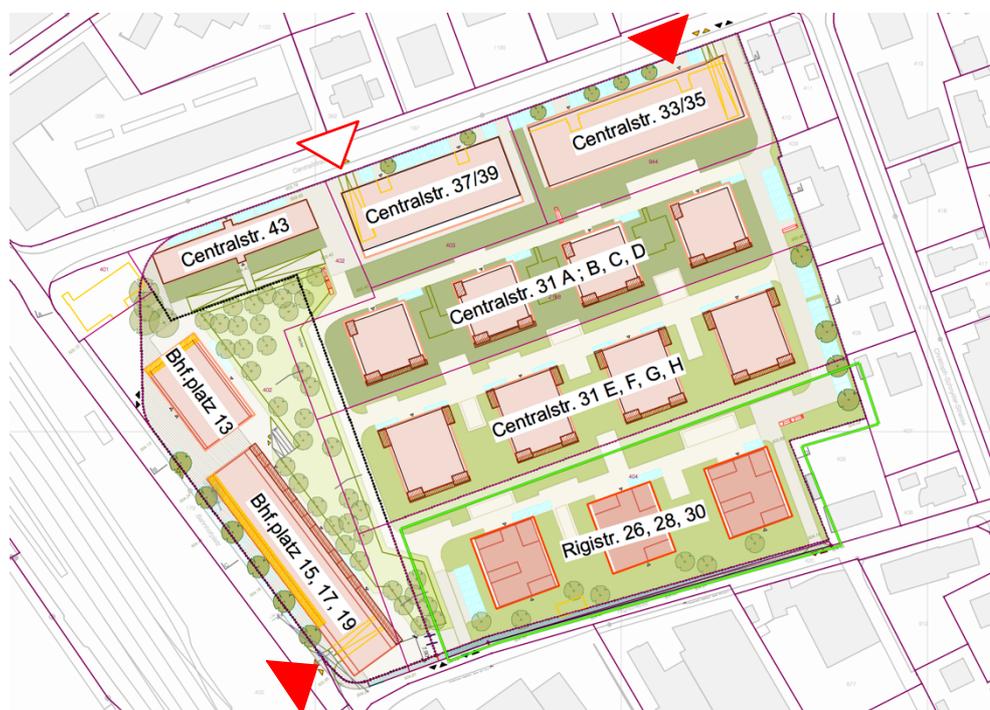


Abb.: Situationsplan mit Adressbezeichnungen und Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen

Alle Parkfelder (mit Ausnahme der oberirdischen Kunden- und Besucherparkfelder) sind in Einstellhallen zusammengefasst und über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten erschlossen.

Die Parkfelder für das Hochhaus und den Riegelbau und für die drei Bauten im Gestaltungsplanperimeter „Therma Süd“ respektive die Baubereiche B1, B2, X, Y und Z sowie A bis D und K werden vom Bahnhofplatz (Bahnhofplatz 15, 17, 19) her erschlossen.

Die Parkfelder für die Baubereiche E bis H (Centralstrasse 31 E – H) und I (Centralstrasse 33/35) werden über die bestehende und zu verbreiternde Rampe an der Centralstrasse 33/35 erschlossen.

Die Parkfelder werden aufgrund der Nutzungen (gemäss Berechnungen im Parkplatzreglement) neu zugewiesen werden.

Die Einstellhalle für die Centralstrasse 37/39 (Baubereich J) erfolgt über eine eigene Zu- und Wegfahrt.



Abb.: Luftaufnahme mit bestehenden Zu- und Wegfahrten zu den Einstellhallen an der Centralstrasse (Quelle: Studio 12 Luzern, 2017)

Reduziertes Parkplatzangebot MIV

Lagequalität

Unter Berücksichtigung der Qualität des Langsamverkehrs, der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes gilt für das Therna-Areal das Gebiet I gemäss Entwurf des Parkplatzreglements, d.h. das Therna-Areal liegt an hervorragend erschlossener Lage mit einem guten ÖV-Angebot, und es ist dadurch eine Reduktion des MIV-Parkfeldangebots angezeigt.

Anzahl Parkfelder

Gemäss Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee ist der Normbedarf für Wohnnutzungen 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. Da sich der Perimeter gemäss Parkplatzreglement im Gebiet I befindet (hohe ÖV-Priorität), ist bei Wohnnutzungen eine Reduktion des Normbedarfs zulässig, der mindestens 40% bis max. 100%, bei anderen Nicht-Wohn-Nutzungen wird der Normbedarf auf 40% bis 60% reduziert. Die Anzahl der Abstellflächen für Personenwagen kann von den Baugesuchstellenden innerhalb der Minimal- und Maximalwerte bestimmt werden.



Bei Sondernutzungsplanungen sind die Reduktionen und die zulässige Anzahl Parkplätze festzusetzen, deren Realisierbarkeit in den Plänen nachgewiesen werden muss. Die zulässigen 454 Parkfelder sind auf der Grundlage der Richtprojekte Architektur von 2017 respektive der heutigen Nutzungen in den bestehenden Bauten berechnet.

Perimeter	bestehend	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

In den jeweiligen Sonderbauvorschriften wird eine maximale Anzahl an Parkfeldern für den Bebauungsplanperimeter bzw. die beiden Gestaltungsplanperimeter festgelegt. Für die Berechnungen der zulässigen Anzahl an Parkfeldern wird ein Reduktionsfaktor von ca. 50% vom Normbedarf 100% gemäss Entwurf des Parkplatzreglements (Stand 14. Dezember 2016) bestimmt; dieser stellt das maximale Mass für die Parkplatzberechnung dar.

Der Reduktionsfaktor ca. 50% stimmt mit der Parkplatzberechnung von Kost + Partner vom 15.01.2020 respektive den möglichen Parkfeldern gemäss den Richtprojekten überein.

> siehe Berechnungen Kost+Partner vom 15.01.2020, im Anhang

Zweirad-Stellplätze

Berechnung Zweiradstellplätze

Die Anzahl und die Anordnung der Zweiradstellplätze richtet sich nach dem Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee. Für die Wohnnutzungen ist demnach ein Zweiradstellplatz pro Zimmer anzubieten, für die Verkaufsnutzungen sind 2 Abstellplätze pro 10 Arbeitsplätze und 1 Besucherstellplatz pro 100 m² Verkaufsfläche vorzusehen. Die erforderlichen Plätze sollen, wenn möglich, im Gebäude und zu mindestens 50% oberirdisch, teilweise überdeckt und in der Nähe der Hauptzugänge, angeordnet werden. Innerhalb des Gebiets I ist nach Art. 7 Abs. 3 des Entwurf des Parkplatzreglements der Normbedarf, mit Ausnahme von Wohnnutzungen, um 50 % zu erhöhen, wenn die Velonutzung am betreffenden Standort überdurchschnittlich gross ist.

Die oberirdischen Zweiradstellplätze werden auf dem Strassenniveau angeordnet und teils 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 auf der Grundlage von mehrheitlichen Wohnnutzungen gemäss dem Entwurf des Parkplatzreglements der Stadt Sursee folgender Bedarf an Stellplätzen für den ganzen Bebauungsplanperimeter und die angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» folgenden Bedarf:

Perimeter	SOLL	IST EH	IST aussen
Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz»	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 und Freiraum von 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.

Das Angebot an Büroflächen von 1'000 bis 2'600 m² in den Baubereichen B1 und B2 des Bebauungsplanperimeters hat geringe Auswirkungen auf das Velo-Parkfeldangebot. Der Normbedarf an Velo-Parkplätzen reduziert sich unter der Annahme von 1'000 m² Nutzfläche anstelle von 12 Wohnungen (Annahme) von 1'099 auf 1'078 PP. Die total 1'111 geplanten Velo-Parkplätze liegen somit nach wie vor über dem Normbedarf.

> siehe Berechnungen Kost+Partner vom 15.01.2020, im Anhang

Zuteilung bestehender und geplanter Parkfelder

Die erforderlichen Parkfelder gemäss Berechnung können auf dem Therma-Areal erreicht werden, durch die Neuerstellung eines Anteils an Parkfeldern sowie mit einer Neuzuteilung von bestehenden Parkfeldern, welche nach alter Berechnungsart ohne Reduktionsfaktor erstellt worden waren.

Für diese Pflichtparkfelder besteht eine Transfermöglichkeit zwischen den Perimetern des Bebauungsplans «Therma-Areal/Bahnhofplatz», des Gestaltungsplans «Centralstrasse-Ofenfabrik» und dem Gestaltungsplan «Therma-Süd».



Bilanzierung des Parkfeld-Angebots

IST-Zustand der Parkfeld-Bebauung (ohne die bestehenden Parkfelder im Baubereich J auf der Parzelle GB Nr. 403):

Gebaut vor 2017:

164 Parkfelder (134 PP in EH, 30 Aussen-PP)

Baubewilligt / erbaut 2017 - 2019:

140 Parkfelder (123 PP in EH, 17 Aussen-PP)

Neu zu genehmigen mit Sondernutzungsplanungen:

150 Parkplätze (130 PP in EH, 20 Aussen-PP)

Gesamtangebot nach Fertigstellung:

454 Parkfelder (387 PP in EH, 67 Aussen-PP)

Perimeter	Baubereich	Bestehend		Zuteilung geplant	
		EH	Aussen	EH	Aussen
Centralstrasse 31 A - D	A, B, C, D	59	6	48	5
Centralstrasse 31 E - H	E, F, G, H	123	17	80	8
Centralstrasse 33/35	I	64	18	40	18
Centralstrasse 43	K	11*	6*	11*	6*
Rigistrasse 26/28/30	Z, Y, X	0	0	59	6
Turm Bahnhofplatz	B1	0	0	81	9
Riegel Bahnhofplatz	B2	0	0	68	15
Total Anzahl Parkfelder		257	47	387	67
Total Anzahl Parkfelder		304		454	

Abb.: Tabelle mit Zuteilung der bestehenden und neu zu erstellen Parkfelder

*11 PP entsprechen dem Bedarf der heutigen Nutzungen im Gebäude an der Centralstrasse 43. Der Bestand der Aussenparkplätze an der Centralstrasse bleibt mit 6 PP unverändert.

In der bestehenden und unabhängig erschlossenen Einstellhalle auf der Parzelle GB Nr. 403 an der Centralstrasse 43 besteht folgende Anzahl an Parkfeldern:

Perimeter	Baubereich	Bestehend		Zuteilung geplant	
		EH	Aussen	EH	Aussen
Centralstrasse 37/39	J	86	8	86	8
Total Anzahl Parkfelder		94			

Abb.: Anzahl der Parkfelder in der autonom funktionierenden EH an der Centralstrasse 37/39, Parz. Nr. 403

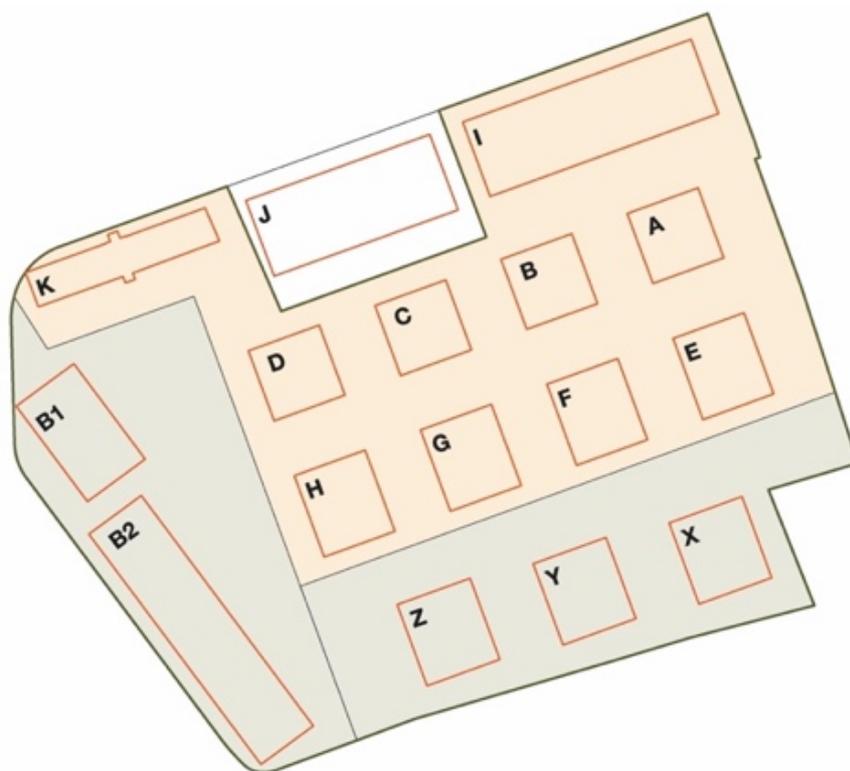


Abb. : Situationsplan mit realisierten Baubereichen (braun) und geplanten Baubereichen (grün)

Verbindungen zwischen den Einstellhallen

Die Lage und die Anzahl der Verbindungen zwischen den Einstellhallen sind im Richtprojekt Erschliessung festgelegt und über die Sonderbauvorschriften der Sondernutzungspläne verbindlich geregelt.

Es werden zwei Einstellhallen realisiert, welchen jeweils Parkfelder für mehrere Baubereiche zusammenfassen. Über die Rampe an der Centralstrasse 33/35 wird die Einstellhalle für die Baubereiche E bis H und I erschlossen. Über die Rampe am Bahnhofplatz wird die Einstellhalle für die Baubereiche B1, B2, X, Y, Z sowie A bis D und K erschlossen. Die Einstellhallen sind baulich miteinander verbunden, die Verbindung für Motofahrzeuge bleibt aber funktional unterbunden.

Die Einstellhalle auf der Parzelle GB Nr. 403 an der Centralstrasse 37/39 funktioniert autonom, und weist keine Verbindung zu den angrenzenden Einstellhallen auf.

Entflechtung MIV und Langsamverkehr

Der motorisierte Verkehr wird direkt ab dem übergeordneten Strassennetz in die Einstellhallen geführt. Auf der Erdgeschosssebene befinden sich ausschliesslich Besucher- und Kundenparkplätze.



Für den privaten Langsamverkehr (Fussgänger, Velos) sind verkehrsarme, interne Strassen und Wege geplant. Im Bereich des Hochhauses (Baubereich B1) und des Riegelbaus (Baubereich B2) werden auf Erdgeschossesebene öffentlich begehbbare Zonen unter Arkaden und auf dem Vorplatz für Fussgänger ausgeschieden.

Neues Trottoir

Die Pax verkauft der Stadt Sursee einen Anteil an der Parzelle GB Nr. 404, damit die Stadt an der Rigistrasse ein neues Trottoir erstellen kann, und somit die Verkehrssicherheit erhöht werden kann.

Attraktivierung Zweiradverkehr

Ein grosszügiges Angebot an Velo-Stellplätzen ist geplant. Diese Stellplätze werden über eine separate Velorampe erschlossen, was den Zweiradverkehr generell attraktiver macht.

Hauszugänge

In den Situationplänen des Bebauungsplans «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und der Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma-Süd» ist die Lage der Hauszugänge zugunsten einer klaren Zuordnung, einer guten Adressbildung, aus Nutzungsgründen und zur Erfüllung von Vorgaben aus der Störfall-Risikoanalyse. Aus Risikosicht ist es wichtig, dass Aus-/Eingänge gefahrenabgewandt angeordnet sind. Zusätzliche Ausgänge in Richtung Gefahren sind aber in der Regel möglich.

Notzufahrten

In den Situationsplänen des Bebauungsplans «Therma-Areal/Bahnhofplatz» und der Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma-Süd» ist die Lage der Notzufahrten festgelegt; diese entsprechen den üblichen Zu- und Wegfahrten zum Areal.

Zur Einschränkung des Verkehrsaufkommens auf der Rigistrasse ist die östliche Zufahrt zum Gestaltungsplanperimeter «Therma Süd» nur als Notzufahrt und für den Langsamverkehr vorgesehen.

Das ganze Areal ist während der Bauphasen und im Betrieb jederzeit erreichbar im Notfall und für Servicefahrzeuge.



5. ANHANG

- Anhang I :
Berechnung Parkfeldangebot gemäss Entwurf Parkplatzreglement, Kost+Partner, vom 15.01.2020

- Anhang II :
Berechnung Parkfeldangebot gemäss Bau- und Zonenreglement (2000), Kost+Partner, vom 22.01.2020

- Anhang III:
Berechnung Velo-Parkfelderangebot, Kost+Partner, vom 15.01.2020



Anhang I

Berechnung Parkfeldangebot gemäss Entwurf Parkplatzreglement, Kost+Partner, vom 15.01.2020

Parkfeldangebot zu bewilligende Bauten:
 49 % vom Normbedarf

Erschliessung und Optimierung der PP-Anlagen Pax-Areal, Sursee

PW-Parkfelderangebot nach Vorgabe PAX

	Adresse	Beschrieb	Total Nutzer	Faktor	Norm-
					bedarf
					100%
Bestehend / Bewilligt	Centralstrasse 31 A-D	Wohnen	48 Wg. Bewohner	1.000	48
			Besucher	0.100	5
	Centralstrasse 31 E-H	Wohnen	80 Wg. Bewohner	1.000	80
			Besucher	0.100	8
	Centralstrasse 33/35	Wohnen	4 Wg. Bewohner	1.000	4
			Besucher	0.100	0
		Gewerbe	4500 m2 Personal (Dienstleistung)	0.020	90
			Kunden (Dienstleistung)	0.005	23
	Centralstrasse 43	Büro	1375 m2 Personal (Dienstl. übrige)	0.020	28
			Kunden (Dienstl. übrige)	0.005	7

Noch zu bewilligen	Rigistrasse 26/28/30	Wohnen	84 Wg. Bewohner	1.000	84	41	
			Besucher	0.100	8	4	
	Turm	Wohnen	68 Wg. Bewohner	1.000	68	33	
			Besucher	0.100	7	3	
		Büro	1000 m2 Personal (Dienstl. übrige)	0.020	20	10	
			Kunden (Dienstl. übrige)	0.005	5	2	
	Gewerbe	180 m2 Personal (Verkauf übrige)	0.015	3	1		
		Kunden (Verkauf übrige)	0.035	6	3		
	Riegel	Wohnen	64 Wg. Bewohner	1.000	64	32	
			Besucher	0.100	6	3	
		Gewerbe	738 m2 Personal (Verkauf übrige)	0.015	11	5	
	Kunden (Verkauf übrige)		0.035	26	13		
	Total Anzahl PP					601	150
						100%	49%

Ziel PAX:		
TOTAL	Bewohn. Beschäft.	Besucher Kunden
53	48	5
88	80	8
58	4	18
17	11	6

Bestehend/ Bewilligt		Zuteilung geplant	
UG	EG	UG	EG
59	6	48	5
123	17	80	8
64	18	4	18
11	6	11	6

65	59	6
90	80	7
	1	2
83	64	5
	4	10
454	387	67

		59	6
		80	7
		1	2
		64	5
		4	10
257	47	387	67

bestehend:
 zusätzlich:
 Summe Areal:

304
150
454

Vorgaben Gebiet I bzw. B

VSS-Norm SN 640'281
 PP-Reglement Stadt Sursee vom 13.01.2016
 PP-Reglement Stadt Sursee vom 04.11.2016

Wohnungen

40 - 60 %
 40 - 60 %
 40 - 100 %

Gewerbe / Dienstleistung

40 - 60 %
 40 - 60 %
 40 - 100 %

15.01.2020 / RiDa



Anhang II

Berechnung Parkfeldangebot gemäss Bau- und Zonenreglement (2000), Kost+Partner, vom 22.01.2020

Parkfeldangebot zu bewilligende Bauten

Erschliessung und Optimierung der PP-Anlagen Pax-Areal, Sursee

PW-Parkfelderangebot nach gültigem Bau- und Zonenreglement (2000)

	Adresse	Beschrieb	Total Nutzer	Faktor	Norm-
					bedarf
Bestehend / Bewilligt	Centralstrasse 31 A-D	Wohnen	48 Wg. Bewohner	1.000	48
			Besucher	0.100	5
	Centralstrasse 31 E-H	Wohnen	80 Wg. Bewohner	1.000	80
			Besucher	0.100	8
	Centralstrasse 33/35	Wohnen	4 Wg. Bewohner	1.000	4
			Besucher	0.100	0
		Gewerbe	4500 m2 Personal (Dienstleistung)	0.013	59
			Kunden (Dienstleistung)	0.007	30
	Centralstrasse 43	Büro	1375 m2 Personal (Dienstl. übrige)	0.013	18
			Kunden (Dienstl. übrige)	0.007	9

Bestehend/ Bewilligt	
UG	EG
59	6
123	17
64	18
11	6

Noch zu bewilligen	Rigistrasse 26/28/30	Wohnen	84 Wg. Bewohner	1.000	84	63	
			Besucher	0.100	8	6	
	Turm	Wohnen	68 Wg. Bewohner	1.000	68	51	
			Besucher	0.100	7	5	
		Büro	1000 m2 Personal (Dienstl. übrige)	0.013	13	10	
			Kunden (Dienstl. übrige)	0.007	7	5	
	Gewerbe	180 m2 Personal (Verkauf übrige)	0.020	4	3		
			Kunden (Verkauf übrige)	0.030	5	4	
		Riegel	Wohnen	64 Wg. Bewohner	1.000	64	48
	Gewerbe	738 m2 Personal (Verkauf übrige)	0.100	6	5		
			Kunden (Verkauf übrige)	0.020	15	11	
		Kunden (Verkauf übrige)	0.030	22	17		
	Total Anzahl PP					564	228
						100%	75%

257	47
304	
228	
532	

bestehend:
 zusätzlich:
 Summe Areal:

gem. BZR, Anhang III, Ziffer 3

Abminderung bei Objekten mit mehr als 100 Autoabstellplätzen

25%

22.01.2020 / RiDa



Anhang III

Berechnung Velo-Parkfelderangebot, Kost+Partner, vom 15.01.2020

Erschliessung und Optimierung der PP-Anlagen Pax-Areal, Sursee

Velo-Parkfelderangebot

	Adresse	Beschrieb	Total Nutzer	Faktor	Norm- bedarf 100%	Langzeit (UG und EG innen)		Kurzzeit (EG ausssen)		Bestehend/ Bewilligt			Geplant Areal PAX:			
						%	Anz.	%	Anz.	TOTAL	UG	EG	TOTAL	UG	EG ausssen und innen	
Bestehend / Bewilligt	Centralstrasse 31 A-D	Wohnen	148 Zr. Bewohner	1.0000	148	70	104	30	44	148	100	48	148	100	48	
			Besucher	0.0000	0					0	0	0	0	0	0	
	Centralstrasse 31 E-H	Wohnen	248 Zr. Bewohner	1.0000	248	70	174	30	74	248	152	96	248	152	96	
			Besucher	0.0000	0					0	0	0	0	0	0	
	Centralstrasse 33/35	Wohnen	20 Zr. Bewohner	1.0000	20	70	14	30	6	40	26	14	40	26	14	
			Besucher	0.0000	0					0	0	0	0	0	0	
	Gewerbe	4500 m2	Personal (Dienstleistung)	0.0100	45	70	32	30	14	0	0	0	0	0	0	
			Kunden (Dienstleistung)	0.0063	28			100	28	0	0	0	0	0	0	
Centralstrasse 43	Büro	1375 m2	Personal (Dienstleistung)	0.0100	14	70	10	30	4	0	0	0	14	0	14	
			Kunden (Dienstleistung)	0.0025	3			100	3	0	0	0	3	0	3	
Noch zu bewilligen	Rigistrasse 26/28/30	Wohnen	163 Zr. Bewohner	1.0000	163	70	114	30	49	0			162	90	72	
			Besucher	0.0000	0					0			0	0	0	
	Turm	Wohnen	196 Zr. Bewohner	1.0000	196	70	137	30	59	0			245	220	25	
			Besucher	0.0000	0					0			0	0	0	
		Büro	1000 m2	Personal (Dienstleistung)	0.0100	10	70	7	30	3	0			0	0	0
				Kunden (Dienstleistung)	0.0025	3			100	3	0			0	0	0
		Gewerbe	180 m2	Personal (Verkauf übrige)	0.0100	2	100	2			0			10	0	10
				Kunden (Verkauf übrige)	0.0075	1			100	1	0			0	0	0
	Riegel	Wohnen	184 Zr. Bewohner		1.0000	184	70	129	30	55	0			191	130	61
				Besucher	0.0000	0					0			0	0	0
	Gewerbe	738 m2	Personal (Verkauf übrige)	0.0100	7	100	7			0			40	0	40	
			Kunden (Verkauf übrige)	0.0075	6			100	6	0			10	0	10	
Total Anzahl Veloplätze (Sollbedarf Areal PAX gesamt)					1078		729		349	436	278	158	1111	718	393	
					Sollbedarf zu bewilligende Bauten:					436			675			
					geplante VP zu bewilligende/ bestehende Bauten:					675			1111			
					Total geplante Vekloplätze Areal PAX:					1111			675			

Erforderliche Fläche in UG Turm und Riegel: 220+130 = 350 Velo * ca. 2,5 m2/ Velo inkl. VF => ca. 875 m2

15.01.2020 / RiDa

