



---

**Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement**

Bahnhofstrasse 15  
Postfach 3768  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 51 55  
Telefax 041 210 65 73  
buwd@lu.ch  
www.lu.ch

Paketadresse:  
Bahnhofstrasse 15, 6003 Luzern

Stadtrat Sursee  
6210 Sursee

Luzern, 16. April 2018 / BZ/LIA  
2017-473

**Stadt Sursee: Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz**

**Vorprüfungsbericht**

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

---

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2017 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans Therma-Areal / Bahnhofplatz. Dazu äussern wir uns wie folgt:

**A. EINLEITUNG**

**1. Planungsrechtliche Ausgangslage**

Das Areal der ehemaligen Therma-Ofenfabrik im Strassengeviert Centralstrasse, Christoph-Schnyder-Strasse, Rigistrasse und Bahnhofplatz ist im rechtsgültigen Zonenplan aus dem Jahr 2000 der Arbeitszone b zugeteilt. Dabei ist ein Wohnanteil von höchstens 40% zulässig. Im Jahr 2003 wurde über das Therma-Areal ein Bebauungsrichtplan erlassen. In der Folge wurden in den Jahren 2010 und 2014 zwei Teil-Gestaltungspläne Centralstrasse-Ofenfabrik erlassen. Der GP 1 ist realisiert und der GP 2 ist kurz vor Bauvollendung.

Bei der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung, Stand 2. öffentliche Auflage Februar 2018, werden die bisher realisierten Überbauungen der Kernzone A (entlang Centralstrasse) bzw. der Wohnzone D (hinterliegende Bereiche) zugeteilt. Für die noch ungenutzten Flächen entlang des Bahnhofplatzes ist eine „Zone mit Bebauungsplanpflicht“ vorgesehen. Die zulässige Nutzung entspricht den Kernzonen: Nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, Gastgewerbebetriebe sowie Wohnen. Angestrebt wird eine hohe bauliche Dichte mit einem städtebaulichen Akzent (Hochhaus bis ca. 60m.)

## **2. Beurteilungsdokumente**

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz, Situationsplan und Schnitte (1:500), Entwurf vom 22. November 2017;
- Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz, Sonderbauvorschriften (SBV), Entwurf vom 22. November 2017.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 22. November 2017;
- Richtprojekt Architektur vom 16. Mai 2017;
- Richtprojekt Freiraum vom 28. September 2017;
- Richtprojekt Erschliessung vom 22. November 2017;
- Richtkonzept Entwässerung vom 28. September 2017;
- Lärmschutznachweis vom 18. August 2017;
- Mobilitätsstrategie vom 20. Juli 2017;
- Bericht zu Verkehrsmessungen und Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes vom 28. September 2017;
- Risiko-Analyse Störfallvorsorge vom 17. Juli 2017;
- Schattendiagramme vom 16. Januar 2017;
- Bericht Angaben zum Thema Belastete Standorte vom 21. August 2017;
- Energiekonzept vom 7. Februar 2017;
- Modellfotos, Visualisierungen und Fotos vom 22. November 2017;
- Grundbuchlicher Mutationsvorschlag, Entwurf vom 15. November 2017.

Der Planungsbericht zum Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmassig dargestellt.

## **3. Vernehmlassungsverfahren**

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi, zuständiger Gebietsmanager: Bruno Zosso, Tel. 041 228 51 84) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif), am 21. Dezember 2017;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), am 16. Januar 2018;
- Kantonale Denkmalpflege und Archäologie (da), am 18. Dezember 2017 und 25. Januar 2018.

Zu Ihrer Information erhalten Sie je eine Kopie dieser Stellungnahmen. Die darin enthaltenen Anträge sind im vorliegenden Bericht integriert. Ist ein Antrag aufgrund einer übergeordneten Interessenabwägung nicht unverändert übernommen worden, so wird die massgebliche Handlungsanweisung für die Gemeinde im vorliegenden Bericht festgehalten und begründet.

## **4. Verrechnung**

Gestützt auf § 212 PBG und § 65 PBV stellt die Dienststelle rawi seit Anfang 2017 ihren Aufwand des kantonalen Vorprüfungsverfahrens den Gemeinden in Rechnung. Für die Gemeinden besteht die Möglichkeit, die durch die Vorprüfungsgebühr anfallenden Aufwendungen

teilweise oder ganz den Privaten weiter zu verrechnen, insbesondere wenn diesen mit der Planung – namentlich bei projekt- und quartierbezogenen Nutzungsplanänderungen wie auch bei der Erarbeitung und dem Erlass von Bebauungsplänen – erhebliche Vorteile erwachsen.

## **B. BEURTEILUNG**

### **1.1 Einleitende Bemerkungen, Abstimmung mit anderen Planungen auf dem Therma-Areal**

Die laufende Gesamtrevision der Ortsplanung Sursee (Stand: 2. öffentliche Auflage vom 19. Februar bis 20. März 2018) beabsichtigt in erster Linie eine Entwicklung und ein Wachstum von Bevölkerung und Arbeitsplätzen innerhalb der bestehenden Bauzonen. Dieses in Übereinstimmung mit den übergeordneten Vorgaben von Bund (Raumplanungsgesetz) und Kanton (kantonaler Richtplan 2015) stehende Ziel will der Stadtrat in erster Linie durch eine Umstrukturierung und Verdichtung bestehender Gebiete erreichen. Dazu werden namentlich für mehrere Schlüsselareale sogenannte „Zonen mit Bebauungsplanpflicht“ erlassen. In diesen Zonen kann im Rahmen eines Bebauungsplans erheblich von der heutigen Nutzung abgewichen werden.

Das Therma-Areal ist ein klassisches Umnutzungsgebiet. Das ehemalige Industrieareal an zentraler Lage und bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen, wurde auf der Grundlage des Bebauungsrichtplans 2003 und zwei darauf abgestützten Gestaltungsplänen zu einem grösseren Teil bereits in ein Wohn- und Dienstleistungsgebiet umgewandelt. Für den verbleibenden Teil des Areals entlang des Bahnhofplatzes, der sich durch beste Lage und grosse städtebauliche Bedeutung auszeichnet, sieht die revidierte Ortsplanung eine Zone mit Bebauungsplanpflicht vor. Angestrebt wird eine hochwertige gemischte Nutzung (Schwerge- wicht Wohnen und Dienstleistungen) sowie das Setzen eines städtebaulichen Akzentes in Form eines bis zu 60 m hohen Hochhauses.

Der vorliegende Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz umfasst die Fläche der Zone mit Bebauungsplanpflicht, Gebiet G gemäss Zonenplanentwurf (Stand: 2. öffentliche Auflage). Er ist abgestimmt auf das Räumliche Entwicklungskonzept 2013 der Stadt Sursee und auf die darin formulierten „Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser“. Weiter beachtet er die Vorgaben des Masterplans Bahnhofgebiet Sursee: Zur Realisierung des dort enthaltenen neuen Busbahnhofs und der vorgesehenen Verkehrsführung wird die nordwestliche Ecke des Therma-Areals (Bereich des Restaurants Bahnhof) aus dem Bebauungsplangebiet ausgespart und in eine Verkehrszone eingeteilt. Der Bebauungsplan umfasst so eine Fläche von 6512 m<sup>2</sup>.

Das ganze Therma-Areal wird im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz planungsrechtlich neu bestimmt: Die bestehenden zwei Teilgestaltungspläne Centralstrasse-Ofenfabrik werden in einen neuen Gestaltungsplan Centralstrasse-Ofenfabrik überführt. Dabei werden sie an die geänderten übergeordneten Anforderungen (u.a. geänderte Bau- und Nutzungsmasse der neuen Ortsplanung, abgestützt auf die PBG-Revision) angepasst. Für den noch verbleibenden Rest des Areals entlang der Rigistrasse wird neu der Gestaltungsplan „Therma Süd“ erlassen. Mit diesen drei Sondernutzungsplänen wird das ganze Therma-Areal abgedeckt. Sie werden inhaltlich aufeinander abgestimmt. So gelten namentlich die in den Unterlagen enthaltenen Richtprojekte Freiraum und Erschliessung, das Richtprojekt Entwässerung, der Lärmschutznachweis sowie die Mobilitätsstrategie auch für die Gestaltungspläne. Auch verfahrensmässig wird der Bebauungsplan mit den zwei Gestaltungsplänen koordiniert (gleichzeitige öffentliche Auflage).

Mit den neuen Sondernutzungsplänen kann im Weiteren auch der Bebauungsrichtplan über das Therma-Areal von 2003 aufgehoben werden. Die Inhalte sind in die neuen Instrumente überführt. Der Richtplan ist mit den gleichen Verfahrensschritten wie bei dessen Erlass aufzuheben (öffentliche Auflage, Genehmigung durch den Regierungsrat).

Zur Ermittlung eines Baukonzepts wurde im Jahr 2016 ein Studienauftrag veranstaltet. Das Siegerprojekt bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz.

## **1.2 Allgemeine Beurteilung**

Der kantonale Richtplan (KRP LU 2015) hält für die anzustrebende Siedlungerschliessung und -gestaltung die folgende Richtungsweisende Festlegung S2 fest: „Es wird eine optimale Erschliessung und Nutzung der Bauzonen, eine Siedlungsentwicklung nach innen sowie eine hohe ortsbauliche und gestalterische Siedlungsqualität angestrebt“. Der Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz erfüllt diese Vorgaben in hohem Mass: An zentraler, mit Bahn und Bus bestens erschlossener Lage wird eine bestehende Bauzone neu genutzt. Als Ergebnis eines Studienauftrags resultiert eine städtebaulich und architektonisch überzeugende Überbauung, die an einer städtebaulichen Schlüsselstelle beim Bahnhofgebiet einen markanten städtebaulichen Akzent setzt. Die Planung ist abgestimmt mit der revidierten Ortsplanung und erfüllt die Anforderungen der Stadt, insbesondere auch hinsichtlich der Abstimmung mit dem Masterplan Bahnhofgebiet.

Gemäss Bebauungsplan ist im nördlichen Teil ein Hochhaus von 63 m Höhe geplant. In südlicher Richtung schliesst ein 8-geschossiger Riegelbau an. Die Erdgeschosse sind gewerblichen Nutzungen vorbehalten. In den Obergeschossen sind Wohnungen und Büroflächen zulässig. Nach vorliegender Planung sind insgesamt 144 Wohnungen von 2.5 bis 4.5 Zimmern berechnet.

## **1.3 Bauvolumen, Aussenraum**

Die Bauvolumen sind abgestimmt auf das Ergebnis des Studienauftrags. Die hohe bauliche Dichte ist an dieser zentralen und mit dem öffentlichen Verkehr bestens erschlossenen Lage vertretbar.

Die Aussenraumgestaltung wird im Richtprojekt Freiraum für das ganze Therma-Areal aufgezeigt. Innerhalb des Bebauungsplanperimeters ist ausschliesslich für die dortigen Bewohner ein privater, mit einer Hecke umschlossener Grün- und Erholungsbereich vorgesehen. Die aufgezeigten Spiel- und Aufenthaltsflächen im Therma-Areal genügen grundsätzlich den gesetzlichen Vorgaben und sind differenziert gestaltet. Darüber hinaus machen wir die Stadt Sursee darauf aufmerksam, dass komplementär zu den zahlreichen vorgesehenen Umstrukturierungs- und Verdichtungsprojekten zwischen Bahnhof, Altstadt und Industriegebiet Nord einer vernetzten Grün- und Aussenraumplanung, mit hoher Aufenthaltsqualität und gutem Langsamverkehrsnetz, grosse Bedeutung zukommt. Die Verdichtungsstrategie kann nur gelingen, wenn sie mit ergänzenden Aussenraumstrukturen stadt- und bewohnerverträglich gestaltet wird. Der Stadt stehen mit den anfallenden Beträgen bei der Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen erhebliche Mittel zur Verfügung, um hier wirkungsvolle Massnahmen umzusetzen.

Die maximale Höhe innerhalb der beiden Baubereiche, die in Art. 8 SBV als Gesamthöhe bezeichnet ist, wird im Situationsplan und in den Schnittplänen mit einer Kote (m.ü.M.) angegeben. Wir weisen darauf hin, dass die Gesamthöhe gemäss § 139 PBG aber ein Längemass zwischen zwei Punkten ist und nicht eine Kote. Folglich ist in den Plänen und den SBV entweder auf die Bezeichnung «Gesamthöhe» zu verzichten, bzw. eine alternative Bezeichnung zu verwenden (z.B. maximale Kote), oder dann sind die Gesamthöhen entsprechend den Vorgaben des PBG als Metermass für die einzelnen Baubereiche festzulegen.

Bei der Ermittlung der Überbauungsziffer gemäss § 25 PBG ist zu beachten, dass die Baubereiche Balkone, die sich über ganze Fassadenabschnitte erstrecken, ebenfalls zur anrechenbaren Gebäudefläche hinzuzurechnen sind.

#### **1.4 Mobilität**

Zur Abklärung der Auswirkungen des Verkehrs wurde für das ganze Therma-Areal ein Richtprojekt Erschliessung (Bericht und Situationsplan 1:500 vom 22. November 2017) erarbeitet. Darin werden insbesondere folgende Aspekte festgelegt und gesichert: Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsaufkommen), Mobilitätsstrategie, Lage der Zu- und Wegfahrten aus den Tiefgaragen, reduzierter Parkplatzbedarf MIV sowie Zweiradabstellplätze.

Zum Nachweis der Verkehrsverträglichkeit hält die Dienststelle vif Folgendes fest: Die Begrenzung/Vorgabe der Fahrten aus dem Areal ist im Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes zu setzen. Daher ist folgende Ergänzung von Art. 18, Parkierung MIV, der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz erforderlich:

„Abs. 6: Ist die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrssystems nachweislich überschritten, sind auf Verlangen der zuständigen Behörden die ASP-Wegfahrten (nach Bedarf auch MSP) gemäss Abs. 4 zu reduzieren. Des Weiteren sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen. Die Kosten bezüglich Reduktion der ASP-Fahrten gehen zulasten der Grundeigentümerschaft. Für Massnahmen am übergeordneten Verkehrssystem und den daraus resultierenden Kosten gilt das Strassengesetz.“

Abgestimmt auf den sehr guten Anschluss an den öffentlichen Verkehr (öV) wird für den Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz eine massiv reduzierte Parkplatzzahl festgelegt (51% des Normbedarfs gemäss Parkplatzreglement der Stadt Sursee). Diese Massnahme wird ausdrücklich begrüsst. Damit der entsprechend hohe Verkehrsanteil beim öV und Langsamverkehr erreicht werden kann, wird im Bebauungsplan eine Mobilitätsstrategie mit zahlreichen Massnahmen festgelegt (Art. 17 SBV). Diese generellen Umsetzungsmassnahmen müssen im Rahmen der nachfolgenden Baubewilligungen in ein Mobilitätskonzept mit konkreten Massnahmen überführt werden. Diesem Vorgehen wird zugestimmt.

#### **1.5 Bebauungsplan 1:500, Situation und Schnitte**

##### *Gesamthöhe*

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziffer 1.3 zum Bauvolumen: Die Gesamthöhe ist eine Länge und keine Höhenkote.

Im Schnitt auf dem Situationsplan ist neben der Höhenkote GH auch noch eine zweite, um 50 cm höhere Höhe angegeben. Uns ist der Zweck dieser zweiten Höhenangabe nicht klar. Bei Flachdachbauten ist der technisch bedingte Randabschluss der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Auf diesen Rand nochmals eine Höhe von 50 cm anzugeben ist unzweckmässig. Gemäss Schnittplan bezieht sich die Höhenkote GH auf die OK Decke. Dieser Bezugspunkt ist unzweckmässig, wir empfehlen eine Bezugnahme auf den höchsten Punkt des Daches. Die Unklarheit ist zu bereinigen und der Dienststelle rawi vor der öffentlichen Auflage noch einmal vorzulegen.

##### *Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF)*

Baubereiche für Balkone, die sich über mehr als ein Drittel einer Fassadenlänge erstrecken, gehören zur anrechenbaren Gebäudefläche (vgl. § 112a Abs. 2e-h PBG und § 12 Abs. 2 PBV). Das Mass der aGbF ist für den Baubereich B2 entsprechend anzupassen.

##### *Legende*

Die im Situationsplan mittels gestrichelten Begrenzungslinien dargestellte anrechenbare Ge-

bäudefläche stellt lediglich orientierenden bzw. wegleitenden Inhalt des Plans dar. Folgerichtig ist sie in der Legende unter dem orientierenden oder einem wegleitenden Planinhalt aufzuführen. Verbindlicher Inhalt ist gemäss Art. 8 Abs. 1 SBV nur das Mass.

#### *Planinhalte entlang Bahnhofplatz*

Entlang des Bahnhofplatzes werden Bereiche ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters geregelt, insbesondere die Lage von Parkplätzen. Dies ist unzulässig und somit zu bereinigen (ggf. Umwandlung in orientierende Darstellung oder Ausdehnung des Bebauungsplan-Perimeters). Siehe auch Kommentar zu Art. 15 Abs. 1 SBV.

### **1.6 Sonderbauvorschriften im Einzelnen**

Die Sonderbauvorschriften (SBV) zum Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz sind umfassend und sorgfältig erarbeitet. Sie schaffen die erforderliche Planungssicherheit für das Bebauungsplangebiet und dessen Abstimmung mit den Gestaltungsplänen auf dem Therma-Areal. Zu den einzelnen Vorschriften haben wir folgende Bemerkungen:

#### *Art. 2*

Gemäss unserer Prüfung sind nach erfolgter Parzellenmutation folgende Grundstücke vom Bebauungsplan betroffen: 402, 2168 Teil, 2209 Teil. Wir ersuchen Sie, die Grundstücksliste im Plan und den Sonderbauvorschriften zu überprüfen und Diskrepanzen zu bereinigen.

#### *Art. 3 Abs. 1*

Das Datum ist wegzulassen. Verbindlich sind die genehmigten Dokumente.

#### *Art. 5*

Wir weisen darauf hin, dass überall dort, wo in den SBV öffentliche Nutzungen festgelegt werden, diese privatrechtlich, d.h. mittels Dienstbarkeiten zugunsten der Allgemeinheit, zu sichern sind. Dies betrifft neben Art. 5 auch Art. 15. Abs. 3 (Wendebereich Fenaco) sowie Art. 20 (Fusswegverbindungen).

#### *Art. 8 Abs. 1, 2, 3*

Wir verweisen auf unsere Ausführungen in Ziffer 1.3 zum Bauvolumen: Die Gesamthöhe ist eine Länge und keine Höhenkote. Der Begriff der Gesamthöhe ist somit durch einen anderen zu ersetzen.

Beim Mass der anrechenbaren Gebäudefläche (aGbF) für den Baubereich B2 ist der durchgehende Balkonbereich mit einzuberechnen.

#### *Art. 8 Abs. 5*

*Die im Plan dargestellten Arkadenbereiche im Erdgeschoss sind im Baubereich B1 mit einer Tiefe von mindestens 3.2 m und im Baubereich B2 mit einer Tiefe von mindestens 2.4 m ab der Fassade zu realisieren.*

#### *Art. 8 Abs. 6 und 11*

Im Abs. 6 werden Baubereiche für Auto- und Zweiradabstellplätze bezeichnet. Im Abs. 11 werden diese Elemente als zulässig ausserhalb der Baubereiche bezeichnet. Wir gehen davon aus, dass in Abs. 11 die Baubereiche B1 und B2 gemeint sind und empfehlen, dies zu bereinigen, da ansonsten ein Widerspruch zwischen Abs. 6 und 11 besteht.

#### *Art. 8 Abs. 7*

Die Einschränkung „grundsätzlich“ ist zu präzisieren oder wegzulassen.

#### *Art. 8 Abs. 9*

Die Bestimmung ist in den Sonderbauvorschriften und/oder im Plan zu präzisieren. Ist der Balkonbereich gemäss Plan in der Lage fix oder ist der Balkonbereich relativ zum Baukörper

in der Lage veränderlich? Wir verweisen auf den Abs. 5, in dem die Arkadenbereiche relativ zum Baukörper festgelegt werden.

Art. 10 Abs. 1

Wir beantragen Ihnen, dem Stadtrat die Möglichkeit zur Bewilligung von befristeten Zwischennutzungen, die nicht den Kriterien gemäss Abs. 1 entsprechen, zu geben.

Art. 13 Abs. 1

gemeint ist wohl [...] zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung[.]

Art. 13 Abs. 4

Aufgrund der Formulierung ist unklar, ob im Baubereich B2 Dachgärten und Dachterrassen (im Umkehrschluss zu Absatz 3) zulässig sein sollen. Wenn ja, ist dies ausdrücklich zu regeln.

Art. 15 Abs. 1

Gemäss Art. 2 haben Symbole ausserhalb des Bebauungsplan-Perimeters orientierenden Charakter. Zu- und Wegfahren zum Bebauungsplan-Areal sind gemäss Art. 15 Abs. 1 allerdings verbindlich. Die verbindlichen Symbole sind daher (auch) innerhalb des Bebauungsplan-Perimeters darzustellen.

Art. 18 Abs. 4

Im Sinne eines Genehmigungsvorbehaltes fordern wir in Ergänzung zu Art. 18 Abs. 4 einen neuen Art. 18a (Massnahmen nach Art. 18 Abs. 4) einzufügen mit dem nachfolgenden Inhalt, sowie den Abs. 4 zu ergänzen mit einem Hinweis auf den neuen Art. 18a:

*Abs. 1: Die Bewirtschaftung und der Betrieb aller Parkplätze sind so einzurichten, dass im Fall der Überlastung des übergeordneten Verkehrsnetzes der ausfahrende Verkehr dosiert werden kann (z. B. Lichtsignalanlagen, temporäre Beschränkung der Ausfahrt). Liegen begründete Anhaltspunkte vor, dass die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes erreicht ist, sind auf Verlangen des Stadtrates von den Eigentümern der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter Verkehrszählungen durchzuführen.*

*Abs. 2 Wird die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrsnetzes nachweislich überschritten, so ist auf Verlangen des Stadtrates*

*a) die Anzahl zulässiger Fahrten (ASP) auf XY zu reduzieren und/oder*

*b) es sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen.*

*Abs. 3 Die Finanzierung der Massnahmen erfolgt auf Kosten der Eigentümer der Grundstücke im Bebauungsplanperimeter. Die Grundeigentümer leisten Beiträge an diese Massnahmen nach Massgabe der wirtschaftlichen Sondervorteile.*

Art. 26

Dieser Artikel ist mit dem neuen KenG abzustimmen. Die Abstimmung ist am 10. Juni 2018. Wenn dem KEnG zugestimmt wird, gilt § 18 zum Nahezu-Null-Energiehaus.<sup>1</sup> Dieser Artikel ist dann wohl nicht mehr aktuell und zu überarbeiten. Das kantonale Recht geht den Bestimmungen des Bebauungsplans vor.

---

<sup>1</sup> Neubauten und Erweiterungen von bestehenden Gebäuden (Aufstockungen, Anbauten u.a.) müssen so gebaut und ausgerüstet werden, dass ihr Bedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung nahe bei null liegt.

#### Art. 30

Wir beantragen Ihnen, diesen Artikel dahingehend zu ergänzen, dass für die Bewilligung von Ausnahmen nicht nur eine gleichwertige Lösung sondern eine bessere Lösung erreicht werden muss, wobei der Gesuchsteller die Verbesserung nachzuweisen hat.

### 1.7 Bemerkungen zu weiteren Sachbereichen

Die kantonale Denkmalpflege regt an, das historisch und auch für das Quartierbild bedeutende Transformatorenhaus an der Rigistrasse zu erhalten, zumal die vorgesehene Überbauung dadurch nicht tangiert wird.

Zu den Sachbereichen Grundwasser, Altlasten und Risikovorsorge verweisen wir auf die Stellungnahme der Dienststelle uwe.

Wir weisen zudem noch auf einen falschen Gesetzesverweis in der Tabelle auf S. 32 des Planungsberichts hin (§ 139 PBG anstelle von § 138 betr. Gesamthöhe und Fassadenhöhe). Auch hier ist der Begriff der Gesamthöhe durch eine alternative Bezeichnung (z.B. maximale Höhenkote) zu ersetzen.

### 1.8 Fazit zum Bebauungsplan

Insgesamt ist der Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz sorgfältig und vollständig erarbeitet. Er basiert auf einem Wettbewerbsergebnis, das hohe Qualitäten bezüglich Städtebau, Architektur und Aussenraum aufweist. Der Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz ist abgestimmt auf die in Revision stehende Ortsplanung und auf den Masterplan Bahnhofsgebiet sowie auf die arealinternen Gestaltungspläne. Aus übergeordneter Sicht kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden. Er steht insbesondere im Einklang mit den neuen Vorgaben des Raumplanungsgesetzes und des kantonalen Richtplans nach einer Siedlungsentwicklung nach innen und der besseren Nutzung der bestehenden Bauzonen.

## 2. Abgabe auf Planungsmehrwerte

Der vorliegende Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz generiert mit der ihm zugrundeliegenden Umzonung der Arbeitszone b in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht einen erheblichen Mehrwert von deutlich über 100'000 Fr. und ist deshalb mehrwertabgabepflichtig. Der Ertrag der Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht sowie für den Erlass oder die Änderung eines Bebauungsplans fällt vollumfänglich der Standortgemeinde zu und ist für weitere Massnahmen der Raumplanung nach Artikel 3 des Raumplanungsgesetzes zu verwenden, insbesondere für Massnahmen zur inneren Verdichtung, für Aufwertungen des öffentlichen Raums und von Natur und Landschaft sowie für die Förderung der Siedlungsqualität und des preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Die Gemeinde kann bei Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht sowie bei Erlass oder Änderung eines Bebauungsplans anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag im Sinne von §105a PBG abschliessen. Eine kantonale Überprüfung eines verwaltungsrechtlichen Vertrags wird nicht vorgenommen.

Das Vorgehen zum Mehrwertausgleich beim Erlass eines Bebauungsplans ist korrekt wiedergegeben (Planungsbericht S. 41). Demgemäss hat spätestens bis zur Botschaft an die Stimmberechtigten zur Gemeindeversammlung der Vertrag zwischen der Stadt und der Grundeigentümerin vorzuliegen.

## C. ERGEBNIS

Im Ergebnis kann dem Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz, unter Beachtung der vorgenannten Auflagen (Begriff der Gesamthöhe, Korrekturen bei den Sonderbauvorschriften), Anträge und Hinweise aus übergeordneter Sicht zugestimmt werden. Die Bereinigungen gemäss den Ziff. 1.5 und 1.6 (Anpassungen Bebauungsplan und SBV) sind vor der öffentlichen Auflage der Dienststelle rawi zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Vorprüfung ist erst abgeschlossen und die Planung kann demzufolge erst öffentlich aufgelegt werden, wenn diese Stellungnahme vorliegt.

Die Unterlagen können unter Beachtung der Auflagen weiterbearbeitet und, zusammen mit der laufenden Gesamtrevision der Ortsplanung, für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Die beschlossenen Änderungen sind anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Robert Küng  
Regierungsrat

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (digital inkl. Beilagen):

- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement



**Verkehr und Infrastruktur (vif)**

Arsenalstrasse 43  
Postfach  
6010 Kriens 2 Sternmatt  
Telefon 041 318 12 12  
vif@lu.ch  
www.vif.lu.ch

Dienststelle  
Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Bruno Zosso  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Kriens, 21. Dezember 2017 zeu/dus/MUD/col/Ho/ah/ce  
ID 17\_1162 / 2112.795 / 2017-236

**STADT SURSEE**

**Vernehmlassung; Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz**

Sehr geehrter Herr Zosso  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 15. Dezember 2017 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

**VERKEHRSPLANUNG/KANTONSSTRASSE**

Die Begrenzung/Vorgabe der Fahrten aus dem Areal ist im Zusammenhang mit der Leistungsfähigkeit des übergeordneten Strassennetzes zu setzen.

Daher ist folgende Ergänzung von Art. 18 Parkierung MIV der Sonderbauvorschriften Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz erforderlich:

- **Abs. 6: Ist die Leistungsfähigkeit des übergeordneten Verkehrssystems nachweislich überschritten, sind auf Verlangen der zuständigen Behörden die ASP-Wegfahrten (nach Bedarf auch MSP) gemäss Abs. 4 zu reduzieren. Des Weiteren sind Massnahmen zur Leistungssteigerung des Verkehrssystems umzusetzen. Die Kosten bezüglich Reduktion der ASP-Fahrten gehen zulasten der Grundeigentümerschaft. Für Massnahmen am übergeordneten Verkehrssystem und den daraus resultierenden Kosten gilt das Strassengesetz.**

**NATURGEFAHREN/WASSERBAU**

Aus Sicht Naturgefahren/Wasserbau sind keine Einwände bzw. Bemerkungen zum eingereichten Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz gemäss den vorliegenden Unterlagen.

Wir bitten Sie um Berücksichtigung unserer Stellungnahme im Rahmen der Vernehmlassung.

Freundliche Grüsse



**Urs Zehnder**  
Abteilungsleiter Naturgefahren



**Beat Hofstetter**  
Abteilungsleiter Planung Strassen

**Umwelt und Energie (uwe)**

**Zentrale Dienste**

Libellenrain 15  
Postfach 3439  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 60 60  
Telefax 041 228 64 22  
uwe@lu.ch  
www.uwe.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
Herr Bruno Zosso  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

Luzern, 16. Januar 2018 ksc

2017-2886

**Stadt Sursee: Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz  
Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Zosso

Wir beziehen uns auf die von Ihnen erhaltenen Unterlagen und nehmen dazu wie folgt Stellung:

**1. Grundwasser**

**Bauprojekt:**

Der Bebauungsplanperimeter befindet sich über dem Grundwasservorkommen des Surentales im Gewässerschutzbereich Au. 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. Mit dem Baugesuch sind entsprechende Gesuchsunterlagen eines hydrogeologischen Fachbüros einzureichen (Gesuchsformulare siehe unter <https://uwe.lu.ch/>).

Für Bauten wie Pfahlfundationen, die unter den mittleren Grundwasserspiegel reichen, ist zusätzlich der Nachweis einzureichen, dass die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um weniger als 10 Prozent vermindert wird (siehe Merkblatt Bauen im Grundwassergebiet unter <https://uwe.lu.ch/>).

**Erdwärmesonden:**

Beim Bauvorhaben ist eine Wärmepumpe mit Erdwärmesonden vorgesehen.

Für die Wärmepumpe mit Erdwärmesonden ist vor Baubeginn bei der Dienststelle Umwelt und Energie ein Gesuch für eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung einzureichen (Gesuchsformular: [www.uwe.lu.ch/Formulare](http://www.uwe.lu.ch/Formulare) >Gewässer). Die Bewilligung kann in Aussicht gestellt werden.

## **2. Entwässerung und Abwasserentsorgung**

Die Entwässerung hat nach den Grundsätzen des Gewässerschutzgesetzes und des Allgemeinen Entwässerungsplanes (GEP) der Stadt Sursee zu erfolgen. Das heisst, nicht verschmutztes Abwasser ist vom verschmutzten Abwasser zu trennen und versickern zu lassen, oder unter Retention einem Vorfluter zuzuleiten. Einzuhalten sind die Schweizer Norm: SN 592'000 Planung und Erstellung von Anlagen für Liegenschaftsentwässerung des VSA (Verband Schweizerischer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute) sowie die SIA Norm 190.

## **3. Altlasten/Abfallbewirtschaftung**

Das Bebauungsplangebiet ist teilweise mit der ID 1103B0005 im Kataster der belasteten Standorte eingetragen. Die entsprechenden Untersuchungen haben ergeben, dass der Standort nicht sanierungsbedürftig ist und damit eine Überbauung möglich ist. Art. 3 der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten (Altlastenverordnung) ist damit eingehalten.

Für künftige Bauvorhaben ist folgendes zu beachten:

- Unverschmutzter Aushub darf nicht in eine Kiesgrube (wie z. B. jene in Eschenbach, Ballwil, Luzerner Hinterland) geführt werden.
- Es ist ein Altlastenspezialist beizuziehen, der die Aushubarbeiten begleitet und allfällige Restbelastungen als Grundlage für den Katastereintrag aufbereitet.
- Zur Ermittlung allfälliger CKW-Konzentrationsänderungen im Grundwasser ist im Rahmen von Bauvorhaben jeweils ein Grundwasser-Monitoring durchzuführen. Dieses ist bereits durch unsere Dienststelle genehmigt worden.

## **4. Risikoversorge**

Das Therma-Areal liegt im Gefahrenbereich der Eisenbahnanlage. Dies bedeutet, dass bei einem Störfall mit Gefahrgut Personen in diesem Bereich verletzt oder getötet werden können, insbesondere im Freien. Durch die Zunahme der Personenzahl in diesem Gebiet steigt auch das Risiko der betroffenen Anlage. Aus diesem Grunde wurde von ipso eco eine Risikoanalyse datiert 17.07.2017 durchgeführt.

Die aktuellen Risiken bei der Bahn (2015) liegen unterhalb des Übergangsbereichs. Mit der Ortsplanungsrevision 2016 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 50m. 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. Wir empfehlen, folgende Massnahmen zu prüfen / zu optimieren:

- Anordnung der Räume, in denen sich oft und über eine längere Zeit Personen aufhalten, auf der abgewandten Seite der Gefahrenquelle
- Begegnungszonen im Freien (inklusive Balkone) auf der abgewandten Seite der Gefahrenquelle
- Dichte Gebäudehülle mit hitzeresistenten Fassaden und kleinen Fassadenöffnungen gegen die Gefahrenquelle
- Luftansaugstellen hoch über Terrain (idealerweise über 20m hoch) und auf der abgewandten Seite der Gefahrenquelle
- Verhinderung von Eindringen brennbarer Flüssigkeit, infolge Leckage eines Kesselwagens, in die Tiefgarage
- Verhinderung von Lachenbildung brennbarer Flüssigkeit auf dem Arealteil zur Bahn

#### Antrag für Anpassung im Bebauungsplan-Reglement:

Im Bebauungsplangebiet gelten für die Personenbelegung die Annahmen gemäss Tabelle 1 und 2 der Risikoanalyse von ipso eco vom 17.07.2017.

Ändern sich die Annahmen gemäss Risikoanalyse von ipso eco vom 17.07.2017 wesentlich, insbesondere die vorgesehenen Nutzungen, ist die Risikoanalyse zu aktualisieren und der Dienststelle Umwelt und Energie zur Neubeurteilung einzureichen.

#### **5. Lärm**

Das Bebauungsplangebiet Therma-Areal befindet sich gemäss dem aktuell gültigen Zonenplan der Stadt Sursee in der Arbeitszone mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) III. Es ist gemäss laufender OP-Revision geplant, das Gebiet in eine Wohnzone mit der ES II umzuzonen. Der Perimeter wird von der Eisenbahnlinie, vom umliegenden Strassennetz (Merkurstrasse, Bahnhofplatz, Centralstrasse) sowie durch die angrenzende Industrie/den Gewerbebetrieb FENACO lärmbelastet.

Zu den Bebauungsplanunterlagen wurde ein Lärmschutznachweis datiert vom 18. August 2017 der Firma Planteam GHS AG (heute SINUS AG Sempach Station) eingereicht. Der Nachweis ist vollständig und korrekt verfasst. Insbesondere wird der Perimeter bezüglich der lärmschutzrechtlichen Grundlagen richtig beurteilt.

Gestützt auf Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) dürfen Neubauten und wesentliche Änderungen von Gebäuden mit lärmempfindlichen Räumen nur bewilligt werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können:

- a) durch die Anordnung der lärmempfindlichen Räume auf der dem Lärm abgewandten Seite des Gebäudes oder
- b) durch bauliche oder gestalterische Massnahmen, die das Gebäude gegen den Lärm abschirmen.

Können die Immissionsgrenzwerte durch obige Massnahmen nicht eingehalten werden, so darf die Baubewilligung nur erteilt werden, wenn an der Errichtung des Gebäudes ein überwiegendes Interesse besteht und die kantonale Behörde dem Bauvorhaben auf ein entsprechendes Gesuch hin zustimmt.

Da das Therma-Areal bis anhin als Arbeitszone genutzt wurde und nun eine Umzonung des Gebietes als Wohnzone mit einer neuen Überbauung geplant ist, genügt die alleinige Einhaltung der Anforderungen aus Art. 31 LSV (Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte) nicht. Gemäss den raumplanungsrechtlichen Planungsgrundsätzen aus Art. 3 Abs. 3 Lit. b RPG (Raumplanungsgesetz) sind neue Wohngebiete möglichst vor schädlichen und lästigen Lärmeinwirkungen zu schützen. Die Einhaltung der massgebenden Planungswerte ist deshalb anzustreben.

Die im Bebauungsplanprojekt des Architekturbüros Lengacher Emmenegger Partner AG gewählte Ausrichtung der Baukörper, die Grundrissgestaltung sowie die gewählten Lärmschutzmassnahmen sind aus Sicht des Lärmschutzes optimal und es resultiert eine Situation, in der sämtliche lärmempfindlichen Räume mit Fenstern über den Immissionsgrenzwerten zusätzliche Fenster besitzen, bei denen die Immissionsgrenzwerte, mehrheitlich sogar die Planungswerte eingehalten werden können.

Unter diesen Rahmenbedingungen und dem im Lärmschutznachweis aufgeführten Gesuch mit entsprechender Begründung, können wir im Baubewilligungsverfahren eine Zustimmung gemäss Art. 31 LSV in Aussicht stellen.

Im Lärmschutznachweis vom 18. August 2017 werden ebenfalls bereits die Auswirkungen der geplanten Parkieranlage ermittelt und beurteilt, ob die lärmschutzrechtlichen Anforderungen für eine neue, ortsfeste und lärmemittierende Anlage gemäss Art. 7 LSV (Einhaltung der massgebenden Planungswerte) eingehalten werden können. Es kann im Lärmschutznachweis vollständig und korrekt aufgezeigt werden, dass die massgebenden Planungswerte im Bereich des Portals der Tiefgaragen-Ein-/Ausfahrt eingehalten werden können (auch bei den Wohneinheiten der Therma-Areal-Überbauung).

Der Lärmschutznachweis vom 18. August 2017 der Firma Planteam GHS AG (heute SINUS AG Sempach Station) ist in Art. 3 der Sonderbauvorschriften zum Bebauungsplan als begleitender und somit verbindlicher Bestandteil aufgenommen worden. Sollte im Baubewilligungsverfahren von der gewählten Ausrichtung der Baukörper, von der Grundrissgestaltung oder den Lärmschutzmassnahmen abgewichen werden, so muss in einem revidierten Lärmschutznachweis aufgezeigt werden, dass die Anforderungen weiterhin eingehalten werden können. Der Lärmschutz darf sich dabei nicht verschlechtern.

#### **6. Weitere Bereiche**

Die vorliegenden Unterlagen wurden im Übrigen von den Fachbereichen Grundwasser, Oberflächengewässer, Luft und Energie geprüft. Diese Fachbereiche haben keine Bemerkungen oder Bedingungen und Auflagen formuliert.

Wir hoffen, dass Ihnen unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse



Karin Schöpfer  
Geschäftsstelle & Empfang  
+41 41 228 6050  
karin.schoepfer@lu.ch

**Dienststelle Hochschulbildung- und Kultur**

**Denkmalpflege**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 53 05  
sekretariat.denkmalpflege@lu.ch  
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft  
z.H. Herr Bruno Zosso  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

INTERN

Luzern, 25. Januar 2018

**Sursee, Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz  
Vorprüfung: Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Bruno

In Kenntnis der langen Vorgeschichte der Beplanung des Therma-Areal gehen wir zum heutigen Zeitpunkt nicht weiter auf die wesentlichen Inhalte des Bebauungsplans ein.

In aktueller Sicht ergibt sich im Rahmen der Vorprüfung einzig ein Hinweis auf eine Baute an der Rigistrasse. Das ehemalige Transformatorenhaus GVL-Nr. 245f wäre gemäss Bauinventar ursprünglich als erhaltenswert vorgesehen gewesen. Gemäss vorliegendem Richtprojekt wäre dieses Gebäude nicht unmittelbar tangiert und müsste nicht abgebrochen werden. Somit regen wir an, mit der Vorprüfung den Bebauungsplan in diesem Punkt anzupassen und einen Erhalt dieser historisch und auch für das Quartierbild bedeutenden Baute 245 f an der Rigistrasse vorzusehen.

Im weiteren aber verzichten wir wie angeführt auf eine Stellungnahme.

Für Fragen und eine allfällige Besprechung stehe ich selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Marcus Casutt  
Gebietsdenkmalpfleger  
041 228 71 81  
marcus.casutt@lu.ch

**Archäologie**

Libellenrain 15  
6002 Luzern  
Telefon 041 228 65 95  
Telefax 041 210 51 40  
sekretariat.archaeologie@lu.ch  
www.da.lu.ch

Raum und Wirtschaft (rawi)  
z.H. Herr Bruno Zosso  
Murbacherstrasse 21  
6002 Luzern

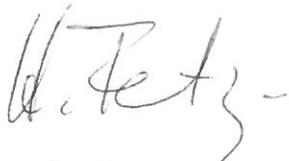
Luzern, 18.Dezember 2017

**Vernehmlassung: Stadt Sursee; Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz; Archäologische Stellungnahme**

Sehr geehrter Herr Zosso,

vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zum Bebauungsplan Therma-Areal / Bahnhofplatz in der Stadt Sursee. Seitens der Kantonsarchäologie gibt es keine Einwände zu den in den Unterlagen dargelegten Plan- und Reglements-Änderungen.

Freundliche Grüsse



Hermann Fetz Dr. phil., MSc.  
Wissenschaftlicher Mitarbeiter  
Tel. +41 41 228 53 06  
Mobil: +41 79 334 47 58  
[hermann.fetz@lu.ch](mailto:hermann.fetz@lu.ch)  
[www.da.lu.ch](http://www.da.lu.ch)