

BEBAUUNGSPLAN PILATUSSTRASSE

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

12. April 2022

Parzelle Nr. 468 GB Sursee

Öffentliche Auflage vom 13.12.2021 bis 14.01.2022

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am TT. MM. JJJJ

Die Stadtpräsidentin

Der Stadtschreiber

.....

Sabine Beck-Pflugshaupt

.....

Bruno Peter

Vom Regierungsrat mit Entscheid RRE Nr. ... am TT. MM. JJJJ genehmigt

TT. MM. JJJJ

.....

Datum





Gestützt auf § 65 ff. und § 166 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Luzern (PBG) und auf Art. 25 Bau- und Zonenreglement erlassen die Stimmberechtigten von Sursee den Bebauungsplan «Pilatusstrasse» mit den folgenden Vorschriften:

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

¹ Der Bebauungsplan «Pilatusstrasse» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von einem Wohn- und Geschäftshochhaus nach § 166 PBG.

² Für den Bebauungsplan gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- nachhaltige sowie hohe städtebauliche, architektonische und sozial-räumliche Qualität
- differenzierte Gebäudeabwicklung mit Höhenstaffelung und Rücksprünge
- hohe Qualität des öffentlichen und privaten Freiraums
- hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm und Störfallrisiken
- Verteilung der Bauvolumen auf die einzelnen Baubereiche
- nachhaltige und effiziente Energiegewinnung und -nutzung
- ökologisch wertvolle Begrünung und Bepflanzung des Areals
- nachhaltige Mobilität, attraktive Mobilitätsangebote und Verkehrslösungen für alle Verkehrsteilnehmenden
- Abstimmung der Projektierung mit den Vorhaben und den Schnittstellen auf den benachbarten Parzellen Nr. 965 und der Strassenparzelle Nr. 467 GB Sursee.

Art. 2
Perimeter

Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Er umfasst die Parzelle Nr. 468 GB Sursee mit insgesamt 4'352 m². Elemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter.

Art. 3
Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile sind:

- Bebauungsplan «Pilatusstrasse», Situationsplan und Schnitte, 1:500, vom 12.04.2022
- Bebauungsplan «Pilatusstrasse», Sonderbauvorschriften (SBV), vom 12.04.2022



² Wegleitende Bestandteile sind:

- Richtprojekt Architektur, diverse Pläne, vom 21.10.2021
- Berechnungen und Nachweise zum Richtprojekt Architektur, vom 21.10.2021
- Ansichten Richtprojekt Architektur, vom 26.02.2021
- Richtprojekt Freiraum, diverse Pläne, vom 20.10.2021
- Berechnungen und Nachweise zum Richtprojekt Freiraum, vom 20.10.2021
- Mobilitätskonzept, vom 21.10.2021
- Verkehrsbericht, vom 26.02.2021
- Lärmschutz-Nachweis, vom 26.02.2021, rev. 21.04.2021
- Risikobericht nach Störfallverordnung, vom 26.02.2021

³ Orientierende Bestandteile sind:

- Bebauungsplan «Pilatusstrasse», Planungsbericht, vom 12.04.2022
- Besonnungsgutachten mit Nachweis des Zweistundenschattens am 3. November und am 8. Februar, vom 26.02.2021
- Nachweis Besonnung nach §152 PBG, vom 26.02.2021
- Brandschutz- und Entfluchtungskonzept, vom 21.10.2021
- Ver- und Entsorgungskonzept, Pläne und Bericht, Prüfbericht Gall, vom 26.02.2021 und 14.10.2021
- Altlasten-Untersuchung, Technische Standortabklärung, vom 16.12.2008
- Geologisch-geotechnischer Vorbericht (Stufe Vorprojekt), vom 20.03.2020
- Berechnungen Parkfelder, Fahrten, Veloabstellplätze, vom 26.02.2021
- Energie- und Nachhaltigkeitskonzept (Stufe Vorprojekt), vom 21.09.2020
- Ziel-/Nutzungsvereinbarung Bauphysik, vom 25.09.2020
- Konzept Parkfelder Pilatusstrasse und Personenströme, vom 20.10.2021
- Visualisierungen, vom 21.04.2021
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt), vom 26.02.2021
- Vorprüfungsbericht BUWD, vom 02.09.2021
- Mitwirkungsbericht, vom 30.11.2021



2. QUALITÄTSSICHERUNG

Art. 4
Wegleitende Richt-
projekte und -kon-
zepte

Die Bebauung und die Freiraumgestaltung richten sich nach den Richtprojekten Architektur und Freiraum. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren kann die Bewilligungsbehörde bei einer nachgewiesenen gleichwertig hohen Gestaltungsqualität Abweichungen von den wegleitenden Richtprojekten und –konzepten gemäss Art. 3 bewilligen.

Art. 5
Qualitätssicherung

¹ 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 wegleitenden Richtprojekte und -konzepte geprüft.

² Für die Konkretisierung des Freiraumkonzepts und Fassadengestaltungskonzepts auf Stufe Baugesuch ist die Stadtbaukommission Sursee frühzeitig miteinzubeziehen.

Art. 6
Privatrechtliche
Vereinbarungen

¹ Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung insbesondere von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Anlieferungszonen, Einstellhallen, Aussenparkfeldern, Veloabstellplätzen, Werkleitungen, Spielflächen und Freiräumen sowie Grünflächen und Baumpflanzungen sind zwischen den Grundstücken (Grundeigentümerschaften) der Parzellen GB Nr. 468, 965 und 467 abzustimmen und privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern.

² Für die öffentlich begehbaren Flächen und öffentlichen Fusswegverbindungen gemäss Situationsplan ist das öffentliche Wegrecht grundbuchamtlich zu sichern. An den betrieblichen und baulichen Unterhalt werden von der Stadt Sursee keine Kostenbeiträge geleistet.

³ Die öffentliche Nutzung des Platzes an der Kottenstrasse / Pilatusstrasse gemäss Situationsplan ist privatrechtlich mittels Eintragungen im Grundbuch zu sichern. An den betrieblichen und baulichen Unterhalt werden von der Stadt Sursee keine Kostenbeiträge geleistet.

⁴ Pflege, Unterhalt und Ersatzpflanzungen der strassenbegleitenden Bäume und weiterer Elemente der Freiraumgestaltung gemäss Situationsplan sind privatrechtlich zu sichern.



Art. 7
Koordination Pla-
nungs- und Bau-
prozesse

¹ Die Planungsprozesse und die baulichen Fortschritte sind mit den Prozessen in den angrenzenden Planungen auf den Parzellen GB Nr. 965 und 467 und den Arbeiten der Neugestaltung des Bahnhofgebiets zu koordinieren; die Erschliessung dieser Gebiete ist jederzeit zu gewährleisten und ggf. mit provisorischen Bauwerken zu sichern.

² Die Baubereiche A1, A2, A3 und B1, die Freiräume und die Einstellhalle sind in einer Etappe zu erbauen.



3. BAU- UND NUTZUNGSMASSE

Art. 8 Baulinien und Abstände

¹ Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen sind durch die Baubereiche gemäss Situationsplan bestimmt.

² Im Strassenabstand zur Kantonsstrasse gilt ein Beseitigungsrevers zulasten der Grundeigentümerschaften. Auf behördliches Verlangen sind die Bauten und Anlagen zu entfernen, und es ist der letzte Ist-Zustand vor Baubeginn wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer.

³ Ausnahmen von den Strassenabstandsvorschriften gemäss § 88 Abs. 3 StrG sind generell zulässig, soweit nicht übergeordnetes Recht verletzt wird. Für insbesondere die folgenden Bauten und Anlagen sind Ausnahmen von den Strassenabstandsvorschriften explizit vorgesehen:

- Begrünungs- und Beleuchtungselemente
- Verkehrsflächen Zu- und Wegfahrt
- MIV-Parkfelder
- Veloabstellplätze
- Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle
- Hydranten

⁴ Für die Baubereiche A1 und A2 gelten die Baulinien für Rücksprünge gemäss Situationsplan.

⁵ Gegenüber der Parzelle Nr. 965 gilt für unterirdische Bauten und den Baubereich B1 ein Grenz- und Zusammenbaurecht.

Art. 9 Baubereiche und Baumasse

¹ Die zulässigen Bauvolumen der Hochbauten sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A1, A2 A3 und B1, die Höhenkoten HK gemessen am höchsten Punkt des Gebäudes (HK) in Meter über Meer und die zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) bestimmt:

Baubereiche	Höhenkote (HK) gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes m ü. M.	Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m²
A1	554.50 m ü. M.	960 m ²
A2	524.00 m ü. M.	605 m ²
A3	516.00 m ü. M.	425 m ²
B1	516.00 m ü. M.	15 m ²



² Die im Situationsplan dargestellten anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen innerhalb der Baubereiche A1, A2 und A3 verändert, aber insgesamt nicht vergrößert werden.

³ Im Baubereich A1 ist ein Hochhaus gemäss §166 PBG zulässig. Auf der Nordost- und Nordwestseite (Pilatusstrasse und Ringstrasse Nord) ist auf einer Richtkote von 522.70 m.ü.M. und auf der Südostseite (Platz) ist auf einer Richtkote von 514.30 m.ü.M. für die unter dieser Kote liegenden Geschosse ein volumetrischer Gebäuderücksprung gemäss der im Situationsplan eingetragenen Baulinie für Rücksprünge und in Abstimmung mit dem Richtprojekt Architektur zu realisieren.

⁴ Der im Baubereich A2 Plan dargestellte Gebäuderücksprung ist im Erdgeschoss mit einer Tiefe ab Fassadenaussenkante von mindestens 2.50 m als gedeckter Vorbereich zu realisieren.

⁵ Mit Ausnahme der Dachvorsprünge sind über die Baubereiche vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, teileingezogene Loggien/Balkone, Erker und dgl. gemäss Art. 112a PBG nicht zulässig.

⁶ Im Bereich «Offener Luftraum» gemäss Situationsplan ist ein unbeheizter, nach oben offener Luftraum im Umfang von min. 50 m² bis zur Richtkote von 524.00 m.ü.M. und ab dieser Kote von min. 80 m² zu realisieren.

⁷ Im Bereich «Lichthof» gemäss Situationsplan ist ein unbeheizter, nach oben offener Lichthof im Umfang von min. 40 m² zu realisieren.

⁸ Für gewerbliche Nutzungen aller Geschosse gilt eine durchschnittliche Richtgeschosshöhe von 3.90 m. Im Baubereich A1 gilt ab dem 3. Obergeschoss eine Richtgeschosshöhe von 3.00 m (Wohnnutzungen).

⁹ Dachterrassen sind nur in den Baubereichen A2 und A3 zulässig.

¹⁰ Für Auto- und Zweiradstellplätze gelten die Bereiche gemäss Situationsplan. Sie gehen den Strassenabstandsvorschriften gemäss § 84 Strassengesetz (StrG) vor.

¹¹ Unterniveau- und unterirdische Bauten sind im ganzen Perimeter zulässig. Dabei ist zu beachten, dass der Stadtrat Ausnahmen von den Grenz- und Strassenabständen bewilligen kann, wenn die notwendigen Strassen- und Werkleitungsbauten und die geplanten Bepflanzungen gemäss wegleitendem Richtprojekt Freiraum gesichert sind.

¹² Ausserhalb der Baubereiche sind insbesondere zulässig:

- Technisch bedingte Anlagen wie Notausgänge und Fluchtwege aus Gebäuden und Einstellhallen, Hydranten, Absturzsicherungen, Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen
- Erschliessungsanlagen wie Strassen, Erschliessungsflächen, Wege, Anlieferungszonen, Halte- und Umschlaghalteplätze, Parkfelder
- Bereitstellungsplätze für Anlieferung und Entsorgung
- Betriebliche Abstellflächen



- Überdachte und nicht überdachte Veloabstellplätze
- Elemente der Freiraumgestaltung wie Bäume, Unterstände, Möblierungen
- Reklameanlagen
- Versickerungs- und Retentionsanlagen, Werkleitungen
- Geringfügige Terrainveränderungen.

Art. 10
Loggien / Vierjahreszeitenzimmer

¹ Pro Wohneinheit muss mindestens eine nicht aktiv beheizte Loggia oder ein nicht aktiv beheiztes Vierjahreszeitenzimmer mit einer Mindestgrösse von 8.00 m² realisiert werden. Loggien resp. Vierjahreszeitenzimmer sind ausschliesslich innerhalb der Baubereiche anzuordnen.

² Loggien oder Vierjahreszeitenzimmer dürfen mit klappbaren oder schiebbaren Elementen verglast werden. Die Verglasungen sind einheitlich zu gestalten. Festverglasungen sind nur zulässig, wenn diese aus Lärmschutzgründen notwendig sind.

Art. 11
Nutzung der Baubereiche

¹ In den Zugangsgeschossen der Baubereiche A1, A2 und A3 sind zur Ringstrasse Nord und zur Kottenstrasse / Pilatusstrasse publikumsattraktive Verkaufsgeschäfte, nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbebetriebe zulässig. Zudem sind untergeordnete Verkaufsflächen und Ausstellungsräume, die zu einem am gleichen Standort produzierenden Gewerbebetrieb gehören, zulässig.

² Von den Verkaufsnutzungen gemäss Abs. 1 ist für den Verkauf von Waren des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs eine Nettofläche gemäss § 169 Abs. 4 PBG von insgesamt höchstens 500 m² zulässig.

³ Für Zwischennutzungen kann von den Nutzungen gemäss Abs. 1 abgewichen werden, sie sind durch den Stadtrat zu bewilligen.

⁴ In dem Baubereich A1 sind Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss zulässig.

⁵ In dem Baubereich A1 auf dem 3. Obergeschoss angrenzend an den Dachgarten ist ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden des Bebauungsplanperimeters zu erstellen.

⁶ In den Baubereichen A2 und A3 sind Wohnnutzungen nicht zulässig.

⁷ Im Baubereich B1 sind Erschliessungen und technische Einrichtungen zulässig.



4. GESTALTUNG

Art. 12 Gestaltungs- grundsätze

¹ Für die Gestaltung im Bebauungsplanperimeter gilt folgender Grundsatz: Alle Bauten und Anlagen sowie die Freiräume sind so zu gestalten, dass hinsichtlich Anordnung, Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung, Material- und Farbwahl und ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht.

² Für das Hochhaus gelten ergänzend die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gemäss «Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser» der Stadt Sursee.

³ Für die Erstellung von Solaranlagen gelten ergänzend die gestalterischen «Richtlinien Solaranlagen» des Kantons Luzern.

⁴ Im Baubereich A1 ist in Richtung Ringstrasse Nord ein Gebäudeeinschnitt in Abstimmung mit den Richtprojekten Architektur und Freiraum zu realisieren und als nach oben und teilweise an der Fassade «Offener Luftraum» auszugestalten.

⁵ Zwischen den Baubereichen A1 und A2 an der im Situationsplan schematisch gekennzeichneten Stelle ist in Abstimmung mit den Richtprojekten Architektur und Freiraum ein nach oben offener «Lichthof» zu realisieren.

⁶ Im Baubereich A1 ist eine gedeckte «Passage» mit einer Mindestbreite von 6.50 m (Breite im Licht) in Abstimmung mit den Richtprojekten Architektur und Freiraum zu realisieren, welche die Niveaus der Bahnhofsstrasse («Platz») und der Ringstrasse Nord verbindet.

⁷ Begegnungszonen, Spielflächen und Begrünungsflächen sind in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum möglichst zusammenhängend und qualitativ hochwertig zu realisieren.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ In den Baubereichen A1, A2 und A3 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer zulässig.

³ Auf den Dächern der Gebäude in den Baubereichen A2 und A3 sind insbesondere begehbare Begegnungszonen und Spielflächen, Aufgänge von Treppenhäusern und Fluchtwege, private Verpflegungsstätten, Beschattungs- und Wetterschutzvorrichtungen, Bäume und Bepflanzungen, Beleuchtungsanlagen, Anlagen zur natürlichen Belichtung und zur Gewinnung von erneuerbarer Energie sowie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten zulässig.

⁴ Auf dem Dach des Baubereichs A1 sind Anlagen zur natürlichen 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 ab OK Dachrand zulässig.



⁵ Alle Dachaufbauten müssen unter einem Winkel von 45° ab dem Schnittpunkt AK Fassade - OK Brüstung / Dachrand hinter den Fassaden zurückversetzt sein. Für technisch bedingte Dachaufbauten gilt § 139 Abs. 2 PBG. Sie sind so zu organisieren, dass die Dachlandschaft als 5. Fassade nicht beeinträchtigt wird und eine sinnvolle extensive Begrünung möglich ist.

⁶ Dachflächen sind, wo sie nicht als Dachterrasse oder für andere technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv oder intensiv zu begrünen. Sie tragen zur ökologischen Aufwertung des Gesamtareals bei.

⁷ Für die Dachflächen der Baubereiche A2 und A3 ist aufgrund der Einsehbarkeit vom Hochhaus eine besonders zurückhaltende, blendungsfreie und gute Dachgestaltung vorzusehen.

Art. 14
Fassadengestaltung

¹ Für die Fassaden aller drei Baubereiche ist eine besonders gute Gesamtwirkung, eine hochwertige, nachhaltige und möglichst einheitliche Gestaltung in Abstimmung mit dem Richtprojekt Architektur vorzusehen. Sie sind mit einer in horizontaler und vertikaler Anordnung aufgebauten Fassadenstruktur z.B. aus feuerverzinktem Stahl oder Strukturglas zu erstellen.

² Die Fassadengestaltung und Materialisierung ist im Rahmen des ersten Baugesuchs unter Einbezug der Stadtbaukommission Sursee zu konkretisieren und durch den Stadtrat bewilligen zu lassen.

³ In die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung sind zulässig, sie sind gestalterisch in die Gesamterscheinung zu integrieren.

Art. 15
Reklamen

¹ Reklamen und Firmenbeschriftungen sind in die äussere Erscheinung der Gebäude und in die Freiräume sinnvoll zu integrieren.

² Für Reklamen und Firmenbeschriftungen ist ein einheitliches Beschriftungs- und Reklamekonzept zu erstellen. Dieses ist zusammen mit der Baueingabe zur Prüfung der Stadt Sursee einzureichen.



5. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Art. 16 Erschliessung

¹ Die Erschliessung der Baubereiche und der Einstellhalle für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für die Anlieferung, und die Notfallerschliessung erfolgen über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten. Die Einhaltung der Knotensichtweiten ist zu gewährleisten.

² Für Hauszugänge gelten die Angaben im Situationsplan. Die Anzahl und die Lage sind schematisch. Sie sind mit direktem und ebenerdigen Zugang vorzusehen. Davon ausgenommen sind Hauszugänge, die durch die «Passage» erschlossen werden.

Art. 17 Mobilitätskonzept und Verkehrsbericht

¹ Das Mobilitätskonzept und der Verkehrsbericht auf Stufe Bebauungsplan setzen die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Pilatusstrasse» fest.

² Im Rahmen des ersten Baugesuchs sind dieses Mobilitätskonzept und der Verkehrsbericht zu konkretisieren und durch den Stadtrat bewilligen zu lassen. Die Grundeigentümerschaft erarbeiten das Mobilitätskonzept sowie den Verkehrsbericht und stellt deren Umsetzung sicher. Im Mobilitätskonzept und dem Verkehrsbericht müssen zwingend die folgenden Punkte enthalten sein:

- Ziel, Zweck, Zuständigkeit
- Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsaufkommen Festlegung des zulässigen Fahrtenaufkommens (durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV und Fahrten in der Abendspitzenstunde ASP) bei der Zu- und Wegfahrt)
- Anzahl und Lage der Zu- und Wegfahrten, Parkierungen, Notfallerschliessung und Anlieferungszonen
- Projektbeschreibung mit den wichtigsten Eckdaten (Nutzungen und zu erwartende Nutzergruppen, Herleitung der Parkfeldanzahl und Anzahl Veloabstellplätze, ÖV- und Velo- bzw. Fussverkehrs-Anbindung, wichtigste Ziele und Quellen des erwarteten Verkehrsaufkommens)
- Massnahmen im Bereich motorisierter Individualverkehr MIV (z.B. Parkplatzbewirtschaftung gemäss Parkplatzregime Stadt Sursee, Fahrtenmodell, Förderungsmassnahmen öffentlicher Verkehr)
- Bedarfsgerechte Sharing-Angebote (z.B. Carsharing, Bikesharing, Cargo-bikesharing, Scootersharing)
- Massnahmen zur Förderung von Elektrofahrzeugen (z.B. Leerrohre, Elektrotankstelle)
- Service-, Kommunikations- und Informationsmassnahmen
- Monitoring und Controlling
- Verkehrsmanagementsystem (z.B. Schrankenanlagen, Ausfahrtdosierung).

³ Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens während der Abendspitzenstunde ASP kann die Bewilligungsbehörde die Zählung der effektiven Fahrten und



bei starker Verkehrsbeeinträchtigung geeignete Massnahmen zur Reduktion der Fahrtenzahl von der Grundeigentümerschaft verlangen.

Art. 18
Parkierung MIV

¹ Im Bebauungsplanperimeter sind max. 179 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte zulässig. Davon sind 31 Parkfelder für die angrenzende Liegenschaft Nr. 965 innerhalb des Bebauungsplanperimeters bereitzustellen und grundbuchlich zu sichern. Alle Parkfelder unter Ausnahme von max. 19 oberirdischen Kunden- und Besucherparkfeldern sind in der Einstellhalle anzuordnen.

² In der Einstellhalle sind für den Betrieb von Elektrofahrzeugen Vorbereitungsmaßnahmen wie die Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung und der Einbau von Elektro-Leerrohren vorzusehen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein entsprechendes Gesamtkonzept aufzuzeigen. Der Stadtrat kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Anzahl von ausgestatteten Parkfeldern für den Betrieb von Elektrofahrzeugen verlangen.

³ Öffentlich zugängliche Kunden- und Besucher-Parkfelder sind zu bewirtschaften.

Art. 19
Moto-, Velo- und
Kinderwagenstell-
plätze

¹ Die Anzahl und die Gestaltung der Pflicht-Veloabstellplätze richtet sich nach der Norm VSS 40 065.

² Es sind ausreichend Abstellflächen für Kinderwagen, Velohänger, Spezialvelos und fahrzeugähnliche Geräte in der Nähe der Treppenhäuser/Lifte in einem abgeschlossenen Innenraum, vorzugsweise im Zugangsgeschoss anzuordnen.

³ Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätze sind ca. 30 % als offene Kurzzeitabstellplätze oberirdisch in den Bereichen gemäss Situationsplan zu erstellen. Sie dürfen in der Lage, Anzahl und Ausdehnung in Übereinstimmung mit den geforderten Abstellplätzen verändert werden.

⁴ Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätze sind ca. 70 % als Langzeitabstellplätze in einem abschliessbaren Raum mit Elektroanschluss im Zugangsgeschoss oder Untergeschoss zu erstellen. Zu den Räumen sind nutzertaugliche Zugänge zu gewährleisten.

⁵ Für Motorräder und Roller sind ausreichend Parkfelder vorzusehen.



Art. 20
Hindernisfreie Er-
schliessung

¹ Die baulichen Anforderungen haben sich nach der Schweizer Norm SN 521 500 (SIA 500) über das behindertengerechte Bauen zu richten.

² Für die «Passage» gemäss Situationsplan gelten die Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz: Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge, eine gute Beleuchtung und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.



6. FREIRAUM

Art. 21
Freiraum allgemein

¹ Die Freiräume umfassen die öffentlich begehbaren Flächen, den Platz, die Bereiche Offener Luftraum / Lichthof gemäss Situationsplan sowie die Dachterrassen gemäss Richtprojekt Freiraum. Die Gestaltung der Freiräume richtet sich nach dem Richtprojekt Freiraum. Darauf gestützt ist im Baubewilligungsverfahren ein durch einen ausgewiesenen Landschaftsarchitekten und unter Einbezug der Stadtkommission Sursee erarbeiteter Umgebungsplan mit einer detaillierteren Freiraumgestaltung, einer Pflanzenliste und einem Pflege- und Unterhaltskonzept einzureichen.

² Die im Situationsplan dargestellten Richtkoten Freiraum dürfen um max. 0.50 m verändert werden.

³ Es ist eine differenzierte Oberflächengestaltung vorzusehen, Aspekte der Aufheizung und Verdunstungsmöglichkeiten sind zu berücksichtigen.

⁴ Die Freiräume sind mit Sitzgelegenheiten, einem Brunnen, Bäumen und mit einer angemessenen Beleuchtung auszustatten und im Baugesuch auszuweisen. Die Wahl der Ausstattungselemente ist mit der Stadt Sursee abzustimmen.

⁵ Der visuellen und funktionalen Vernetzung mit dem Bahnhof ist ausreichend Beachtung zu schenken, temporäre Bauten und Installationen (wie einzelne Marktstände, eine mobile Buvette, ein Foodtruck o.ä.) sind zulässig, sofern die öffentlichen Wegverbindungen offen und gut auffindbar bleiben und die Pflichtflächen für Spielplätze und Freizeitanlagen nicht eingeschränkt werden.

⁶ Sozialräumliche Aspekte wie insbesondere eine alltagsgerechte Nutzungsqualität, Behaglichkeit und Sicherheit im Innen- und Aussenraum, Sichtbezüge, akustischer Komfort, Begegnungsmöglichkeiten, Rückzugsmöglichkeiten und Privacy, flexible Nutzungsformen, eine gute Orientierung und Zugänglichkeit generell sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Art. 22
Offener Luftraum

Der «Offene Luftraum» ist als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden und Beschäftigten des Bebauungsplanperimeters zu erstellen. Er ist insbesondere mit hängenden Podesten, Beschattungselementen, Pflanztrögen mit vertikaler Begrünung, einem Wasserelement sowie Sitzgelegenheiten auszustatten.

Art. 23
Lichthof

Der «Lichthof» ist mit Bäumen gemäss Richtprojekt Freiraum zu begrünen.



Art. 24
Platz

¹ Der «Platz» ist als attraktiver Begegnungsort mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten (insb. Bauminseln, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Kiesfläche) und ist öffentlich zugänglich.

² Die Gestaltung und Realisierung des «Platzes» ist mit der Gestaltung der Kottenstrasse zu koordinieren.

Art. 25
Dachterrassen

Auf dem Dach des Gebäudes A3 ist eine Pausenterrasse für Beschäftigte im Umfang von mind. 300 m² und auf dem Dach des Gebäudes A2 ist ein Dachgarten im Umfang von mind. 300 m² für die Bewohnenden im Bebauungsplanperimeter als attraktive Begegnungszonen zu erstellen. Es sind genügend Beschattungsvorrichtungen für den sommerlichen Wärmeschutz vorzusehen.

Art. 26
Passage

Die «Passage» ist öffentlich zugänglich, sicher auszugestalten und dauerhaft als solche freizuhalten. Sie ist im Sinne eines attraktiven Begegnungsraums vertikal zu begrünen und mit kleinen Bäumen (Wuchshöhe: 3-6m), Sträuchern oder Heckenkörpern gemäss Richtprojekt Freiraum zu bepflanzen.

Art. 27
Spielplätze und
Freizeitanlagen

¹ Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen anzubieten. Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen richtet sich nach §158 PBG.

² Spiel- und Freizeitflächen können auf dem Platz und auf der Dachterrasse für die Bewohnenden angerechnet werden, sofern sie die Qualitätsanforderungen gemäss §§ 154a und 158 PBG erfüllen.

³ Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach BZR.

Art. 28
Bepflanzung

¹ Entlang des Strassenraums, im Lichthof, im Bereich der Passage, auf dem Platz und den Dachterrassen sind freistehende Bäume, Bauminseln, Sträucher oder Heckenkörper gemäss wegleitendem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Mindestens 60 % der verwendeten Gehölze müssen einheimisch sein.

² Es sind mindestens 45 mittelgrosse (Wuchshöhe: 6-10m) und grosse (Wuchshöhe: 10-15m) Bäume in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Sie können als ökologischer Heckenersatz angerechnet werden. Die Anpflanzungshöhe der grossen Bäume beträgt mindestens 10 m.

³ Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen, es ist in Bereichen mit hochstämmigen Bäumen eine Pflanztiefe von mindestens 1.20 m bis 1.50 m, abhängig von den Baumtypen, erforderlich.

⁴ Die minimale Grünflächenziffer beträgt min. 16.5 %.



7. UMWELT UND SICHERHEIT

Art. 29 Lärmschutz

¹ Der ganze Bebauungsplanperimeter gilt lärmschutzrechtlich als erschlossen. Es gelten die Immissionsgrenzwerte IGW der Empfindlichkeitsstufe ES III.

² Die im Lärmschutznachweis vom 26.02.2021 definierten Lärmschutz-Massnahmen sind verbindlich umzusetzen.

³ Erfolgen bei einer Bebauungsplanänderung oder im Baubewilligungsverfahren lärmrelevante Abweichungen von den im Lärmschutzgutachten geprüften Lärmquellen, Lärmschutzmassnahmen, Gebäudeplatzierungen und Grundrissen, so ist mit einem Lärmschutz-Nachweis aufzuzeigen, dass die Bestimmungen der Lärmschutz-Verordnung erfüllt sind.

Art. 30 Energie

¹ Es gelten die Anforderungen gemäss Gebäudestandard von EnergieSchweiz für Gemeinden Version 2019.1. Allfällig weitergehende Vorschriften gemäss kantonalem Energiegesetz vom 01. Januar 2019 zum Zeitpunkt der Baueingabe sind einzuhalten.

² Es ist eine Energieversorgung über den geplanten Wärmeverbund der Stadt Sursee/Korporation Sursee zu prüfen.

³ Eine Ausnahme von Abs. 1 bilden Gebäude, für deren Nutzungen keine Grenzwerte (MINERGIE-ECO) oder Zielwerte resp. Zusatzanforderungen (SIA Effizienzpfad Energie) vorliegen. Diese Gebäude sind nach Minergie-A oder -P zu zertifizieren und es sind gesundheitlich unbedenkliche und ökologisch günstige Baustoffe gemäss ECO-BKP zu wählen. Diese Eco-Anforderung gilt als erfüllt, wenn die Ausschreibung nach ECO-BKP erfolgt und die Umsetzung durch die Bauleitung angemessen überwacht und dokumentiert wird.

⁴ Sollte die Einhaltung des Zielwerts oder der Zusatzanforderung für die Treibhausgasemissionen aus dem SIA Effizienzpfad Energie aufgrund von Entscheidungen, welche die Bauherrschaft nicht zu verantworten hat (beispielsweise Anforderungen aus dem Richtprojekt), nicht möglich oder nicht verhältnismässig sein, kann der Stadtrat auf begründeten Antrag hin eine Überschreitung dieser Werte um max. 10 % bewilligen. Der Zielwert und die Zusatzanforderung für die Primärenergie nicht erneuerbar sind zwingend einzuhalten.

⁵ Über den gesamten Bebauungsplanperimeter ist eine angepasste Qualitätssicherung bezüglich Erfüllung der Zielwerte und Zusatzanforderungen zu führen und die Baubehörde darüber zu informieren. Rechtzeitig vor Baubeginn sind die erforderlichen Nachweise der Baubehörde einzureichen. Die Baufreigabe erfolgt frühestens mit Genehmigung der Nachweise.



Art. 31
Störfallvorsorge

¹ Für die Risikoeinschätzung zum Schutz vor Störfällen ist der Risikobericht zum Bebauungsplan vom 26.02.2021 wegleitend. Die dort beschriebenen Schutzmassnahmen können insbesondere entlang der Ringstrasse Nord empfohlen werden.

² Ändern sich die Annahmen gemäss Risikobericht – insbesondere die vorgesehene- nen Nutzungen – wesentlich, ist der Risikobericht zu aktualisieren und durch die Dienststelle Umwelt und Energie erneut prüfen zu lassen, ob zusätzliche Massnahmen erforderlich sind.

³ Im Baueingabeverfahren ist zuhanden der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie uwe der Nachweis zu erbringen, dass die Personenzahl des Projekts jener des Risikoberichts entspricht.



8. ENTSORGUNG UND VERSORGUNG

Art. 32
Grundwasser, Ver-
sorgung und Ent-
sorgung

¹ Das Ver- und Entsorgungskonzept auf Stufe Bebauungsplan setzt die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Pilatusstrasse» fest. Dieses ist im Rahmen der Baugesuche zu präzisieren.

² Eine oder mehrere Retentionsanlagen sind an den im Situationsplan gekennzeichneten Stellen zu erstellen. Sie dürfen in der Anzahl und Lage verändert werden.

² Die Anrechnung hat gemäss SN 592 000 «Liegenschaftsentwässerung» zu erfolgen. Bei extensiv begrünten Dachflächen kann die Dachfläche mit einem Abminderungsfaktor von 0.40 berechnet werden (Aufbau mind. 0.10 m), Humusierte Dachflächen über unterirdischen Bauteilen wie Einstellhallen können mit Faktor 0.10 angerechnet werden.

Art. 33
Abfallentsorgung

An dem im Situationsplan gekennzeichneten Standort ist eine Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle gemäss den Richtlinien des Gemeindeverbandes für Abfallverwertung Luzern-Landschaft GALL einzurichten und zu betreiben. Bei der Zufahrt sind ausreichende Abmessungen und Bodendruckwerte sicherzustellen. Rückwärtsfahren ist nicht zulässig.



9. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 34
Ausnahmen

Der Stadtrat kann im Sinne von § 37 PBG ergänzend Ausnahmen von den vorliegenden Bestimmungen bewilligen, wenn die Abweichungen gesamthaft zu einer mindestens gleichwertigen oder besseren Lösung führen und mit der Ausnahme keine Mehrnutzung verbunden ist.