

22. Januar 2020

BEBAUUNGSPLAN THERMA-AREAL/BAHNHOFPLATZ

SONDERBAUVORSCHRIFTEN

Parzellen Nr. 179 (Teil), 402, 420 (Teil), 2168 (Teil) und Nr. 2209 (Teil) GB Sursee

Öffentliche Auflage vom 28. August 2018 bis am 26. September 2018

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am TT. MM. JJJJ

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

.....

Beat Leu

.....

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 «Therma-Areal/Bahnhofplatz» mit den folgenden Vorschriften:

1. EINLEITENDE BESTIMMUNGEN

Art. 1
Zweck

¹ Der Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» schafft die rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von zwei Wohnbauten - einem Hochhaus nach § 166 PBG und einem Längsbau - mit ergänzenden Nutzungen wie Büros, Dienstleistungsbetrieben, Verkaufsnutzungen.

² Für den Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» gelten die folgenden grundsätzlichen Anforderungen:

- hohe städtebauliche und architektonische Qualität
- hohe Qualität des Freiraums
- hohe Wohn- und Arbeitsplatzqualität
- Berücksichtigung von Umwelteinflüssen, insbesondere Lärm

³ Die Projektierung ist in allen Phasen auf die Vorhaben in den Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» abzustimmen.

Art. 2
Perimeter

¹ Der Bebauungsplan gilt für den im Situationsplan 1:500 gekennzeichneten Perimeter. Elemente ausserhalb des Perimeters haben orientierenden Charakter. Der Bebauungsplanperimeter umfasst folgende Parzellen und Gesamtfläche:

- Parzelle GB Nr. 179 (Teil)	196 m ²
- Parzelle GB Nr. 402	5'815 m ²
- Parzelle GB Nr. 420 (Teil)	79 m ²
- Parzelle GB Nr. 2168 (Teil)	305 m ²
- Parzelle GB Nr. 2209 (Teil)	<u>392 m²</u>
Gesamtfläche	<u>6'787 m²</u>

Art. 3
Bestandteile

¹ Verbindliche Bestandteile sind:

- Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz: Situationsplan und Schnitte, 1:500
- Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz: Sonderbauvorschriften



² Wegleitende Bestandteile sind:

- Richtprojekt Architektur, vom 16.05.2017
- Richtprojekt Architektur, Bericht und Pläne Überarbeitung Nutzungsmix, vom 22.01.2020
- Richtprojekt Freiraum, Situationsplan vom 22.01.2020
- Richtprojekt Freiraum, Fassadenplan und Pflanzliste, vom 28.09.2017
- Richtprojekt Erschliessung, Situationsplan und Bericht, vom 15.05.2018, ergänzt am 22.01.2020
- Richtkonzept Entwässerung, vom 28.09.2017
- Lärmschutznachweis, vom 21.05.2019
- Mobilitätsstrategie - Grundlagenpapier zum Bebauungsplan, vom 20.07.2017

³ Orientierende Bestandteile sind:

- Bebauungsplan Therma-Areal/Bahnhofplatz: Planungsbericht
- Bericht zu Verkehrsmessungen und Leistungsfähigkeit des bestehenden Strassennetzes, vom 28.09.2017, ergänzt am 22.01.2020
- Risiko-Analyse Störfallvorsorge, vom 21.01.2020
- Schattendiagramme mit Nachweis des Zweistundenschattens am 3. November und am 8. Februar, vom 16.01.2017
- Bericht Angaben zum Thema «Belastete Standorte», vom 21.08.2017
- Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekte, projektierte und Bestandesbauten Areal Therma)

Art. 4
Wegleitende
Richtprojekte und -
konzepte

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
Privatrechtliche
Vereinbarungen

¹ Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungen und Zufahrten, Einstellhallen, Spielstrassen und Spielplätzen sind mit den angrenzenden Perimetern der Gestaltungspläne «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» abzustimmen und privatrechtlich zu sichern.

² Die Nutzung des südöstlichen Wendebereichs für den angrenzenden Industriebetrieb (Fenaco) gemäss Situationsplan und Art. 15 Abs. 3 ist privatrechtlich zu sichern.

³ Die zeitlich befristete Fahrbahnverbreiterung und Ausbuchtung von 90 cm Tiefe an der Rigistrasse für den angrenzenden Industriebetrieb (Fenaco) ist privatrechtlich zu sichern.



⁴ Die öffentliche Nutzung des Vorplatzes beim Hochhaus am Bahnhofplatz und das öffentliche Wegrecht unter den privaten Arkaden gemäss Situationsplan und Art. 20 sind privatrechtlich zu sichern.

⁵ Das Richtkonzept Entwässerung ist auf die angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» abzustimmen und privatrechtlich zu sichern.

⁶ Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung der Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss Situationsplan sind auf die angrenzenden Perimeter des Gestaltungsplans «Centralstrasse-Ofenfabrik» und des Gestaltungsplans «Therma Süd» abzustimmen und privatrechtlich zu sichern.

⁷ Unterhalt und Ersatzpflanzungen und die Pflege der strassenbegleitenden Bäume am Bahnhofplatz gemäss Situationsplan sind privatrechtlich zu sichern.

Art. 6
Koordination
Planungs- und
Bauprozesse

¹ Die Planungsprozesse und die baulichen Fortschritte sind mit den Prozessen in den angrenzenden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» zu koordinieren. Die Erschliessbarkeit dieser Gestaltungsplangebiete ist jederzeit zu gewährleisten, ggf. mit provisorischen Bauwerken.

² Die Baubereiche B1 und B2 sind je in einer Etappe zu erbauen. Eine zeitgleiche Erstellung der Baubereiche B1 und B2 ist zulässig.

³ Der private Grün- und Erholungsbereich und die Einstellhalle sind mit dem Baufortschritt in den Baubereichen B1 und B2 zu realisieren und spätestens mit der Erstellung der letzten Bauetappe gesamthaft fertigzustellen.

⁴ Der Stadtrat kann eine etappenweise Realisierung des privaten Grün- und Erholungsbereichs und der Einstellhalle gestatten, wenn notwendige Baustelleninstallationsplätze dies nachweislich erfordern.

2. BAU- UND NUTZUNGSMASSE

Art. 7
Abstände

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

² Ausnahmen von den Strassenabstandsvorschriften gemäss § 88 Abs. 3 StrG sind generell zulässig, soweit nicht übergeordnetes Recht verletzt wird. Für die folgenden Bauten und Anlagen sind Ausnahmen von den Strassenabstandsvorschriften explizit vorgesehen:



- Bäume der Baumgruppe westlich der Alten Ofenfabrik
- Baumreihe entlang Bahnhofplatz
- Einstellhallenzufahrt,
- die Veloparkplätze,
- die MIV-Parkfelder
- die Unterflurcontaineranlagen.

Art. 8
Baubereiche und
Baumasse

¹ Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche B1 und B2 mit Zugangskoten EG, maximalen Gesamthöhen (GH) und zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) bestimmt:

Baubereiche	Kote Massgebendes	Gesamthöhe (GH)	Anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) m ²
	Terrain		
	(MT)		
	m ü. M.	m	
B1	504.30 m ü. M.	63.40 m	575 m ²
B2	504.30 m ü. M.	24.50 m	1'400 m ²

² Im Baubereich B1 ist ein Hochhaus gemäss §166 PBG mit einer max. Gesamthöhe von 63.40 m zulässig. Auf einer Richtkote von 522.90 m ü. M. ist für die unteren Geschosse ein volumetrischer Gebäuderücksprung von mind. 80 cm gemäss Richtprojekt Architektur zu realisieren. Auskragende Balkone sind nicht zulässig.

³ Im Baubereich B2 ist eine Baute mit einer max. Gesamthöhe von 24.50 m zulässig. Die obersten 2 Geschosse sind gemäss wegleitendem Richtprojekt Architektur beidseitig mind. um 2.00 m von der Fassadenlinie der Längsfassaden zurückzusetzen, auskragende Balkone sind nicht zulässig.

⁴ Innerhalb des Baubereichs für Balkone sind ausschliesslich einzelne Balkone oder einzelne kombinierte, teileingezogene Loggien/Balkone in Abstimmung mit dem wegleitenden Richtprojekt Architektur zulässig. Sie dürfen in der Gesamtlängenabwicklung max. 35% der nordöstlichen Fassadenlänge messen.

⁵ Die im Situationsplan dargestellten anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen innerhalb der Baubereiche B1 und B2 verändert, aber nicht vergrössert werden.

⁶ Die im Plan dargestellten Arkadenbereiche im Erdgeschoss sind im Baubereich B1 mit einer Tiefe von mindestens 3.20 m und im Baubereich B2 mit einer Tiefe von mindestens 2.40 m ab der Fassade zu realisieren.



⁷ Für Auto- und Zweiradstellplätze gelten die Baubereiche gemäss Plan. Die Baubereiche gehen den Strassenabstandsvorschriften gemäss § 84 Strassen-gesetz (StrG) vor.

⁸ 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 mit grosskronigen, hochstämmigen Bäumen gesichert sind.

⁹ Die Erdgeschosse in den Baubereichen B1 und B2 sind mit überhohen Raumhöhen gemäss Richtprojekt Architektur zu realisieren. Im Baubereich B1 gilt eine Geschosshöhe von mindestens 4.20 m und im Baubereich B2 eine Geschosshöhe von mindestens 3.60 m.

¹⁰ Ab dem 1. Obergeschoss und in allen darüberliegenden Geschosse gilt als Geschosshöhe ein Richtmass von 2.90 m für Wohnnutzungen.

¹¹ Ausserhalb der Baubereiche B1 und B2 sind zulässig:

- Erschliessungsanlagen (Strassen, Wege, etc.), überdachte oder nicht überdachte Velorampen, weitere Elemente der Freiraumgestaltung, Nottreppen und Fluchtwege aus Gebäuden und Einstellhallen, Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle, Hydranten u.ä.)
- Terrainveränderungen gemäss Richtprojekt Freiraum.

Art. 9
Massgebendes
Terrain

¹ Im Sinne von § 112a Abs. 2 lit. a PBG wird das Strassenniveau (Bahnhofplatz) für den Bebauungsplanperimeter als massgebendes Terrain festgelegt.

² Die im Situationsplan dargestellten Koten für das massgebende Terrain MT und Höhenkoten Freiraum dürfen um max. 0.50 m verändert werden.

Art. 10
Nutzungen

¹ Gegen den Bahnhofplatz sind im Erdgeschoss publikumsattraktive Verkaufsgeschäfte, nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbebetriebe mit direktem Zugang von der Strasse vorzusehen. Davon abweichende Nutzungen sind als Zwischennutzungen zulässig, sie sind durch den Stadtrat zu bewilligen.

² Wohnungen im Erdgeschoss sind nicht zulässig.

³ Für den Verkauf von Waren des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs sind mit einer Nettofläche gemäss § 169 Abs. 4 PBG von insgesamt höchstens 700 m² zulässig.

⁴ In den Obergeschossen der Baubereiche B1 und B2 sind nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe mit einer Nutzfläche von mind. 1'000 m² bis 2'600 m² verlangt.



3. GESTALTUNG

Art. 11 Gestaltungs- grundsätze

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

Art. 12 Strassenraum- gestaltung

¹ Zum Bahnhofplatz hin orientierte Fassaden sind repräsentativ, offen und einladend zu gestalten. Geschlossene Fassaden sind nicht zulässig. Die Hauptzugänge der Erdgeschossfronten müssen auf Strassenniveau gegen den Bahnhofplatz orientiert sein.

² Die Hauptzugänge zu den Treppenhäusern der Wohnnutzungen im Baubereich B2 sind primär von der innenliegenden Rückseite zu erschliessen, ergänzend können sie auch vom Bahnhofplatz her erschlossen sein. Im Baubereich B1 sind sie primär vom Bahnhofplatz her zu erschliessen, mit einem Nebenzugang von der Rückseite beim privaten Grün- und Erholungsbereich.

³ Entlang des Bahnhofplatzes ist eine neue Baumreihe gemäss Situationsplan zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu erhalten.

Art. 13 Dachgestaltung

¹ Auf den Dächern 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 zulässig. 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.

² Anlagen zur Energiegewinnung auf dem Dach dürfen die Oberkante der Dachfläche gemäss § 139 Abs. 2 PBG um maximal 50 cm überschreiten.

³ Dachgärten und Dachterrassen über dem obersten Geschoss des Baubereichs B1 sind nicht zulässig.

⁴ Dachflächen im Baubereich B2 sind, wo es technisch möglich ist, und wo sie nicht für Energieanlagen oder als andere technische Einrichtungen genutzt werden, retentionswirksam zu gestalten und extensiv zu begrünen.



⁵ Für die Dachfläche des Baubereichs B2 ist aufgrund der Einsehbarkeit vom Hochhaus eine besonders zurückhaltende, blendungsfreie und gute Dachgestaltung vorzusehen.

Art. 14
Denkmalobjekt

Bauliche Massnahmen im Umfeld des Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Ofenfabrik (kantonal geschütztes Denkmalobjekt) sind im Einvernehmen mit der kantonalen Denkmalpflege auszuführen.

4. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Art. 15
Erschliessung
allgemein

¹ Es gilt das Richtprojekt Erschliessung. Folgende Elemente des Richtprojekts werden im Situationsplan und in den Sonderbauvorschriften verbindlich geregelt:

- Lage der Zu- und Wegfahrten zum Areal bzw. in die Einstellhalle sowie der Notzufahrten
- Nachweis der Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsaufkommen Festlegung des zulässigen Fahrtenaufkommens (durchschnittlicher Werktagsverkehr DWV und Fahrten in der Abendspitzenstunde ASP) bei der Zu- und Wegfahrt)
- Zulässige Anzahl an Parkfeldern
- Pflichtparkfelder mit Transfermöglichkeit in die Gestaltungsplanperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma-Süd»
- Realisierungspflicht der Verbindungen zwischen den Einstellhallen
- Anlieferungsbereiche
- Wendebereich
- Orientierung der Hauszugänge
- Notzufahrten

² Am Bahnhofplatz beim Baubereich B1 und an der Rigistrasse beim Baubereich B2 sind Anlieferungszonen gemäss Situationsplan zulässig.

³ An der Rigistrasse ist ein Wendebereich für das Manövrieren von Lastwagen des benachbarten Industriebetriebs (Fenaco) und eine befristete Strassenverbreiterung in einem Teilbereich vorzusehen, und privatrechtlich zu sichern.



Art. 16
Erschliessung
Einstellhallen

¹ Die Zu- und Wegfahrt zu den Einstellhallen erfolgt für den motorisierten Verkehr vom Bahnhofplatz her gemäss Angaben im Situationsplan, und gilt vorwiegend für folgende Baubereiche:

- Baubereiche B1 und B2
- Baubereiche X, Y und Z (Gestaltungsplanperimeter «Therma Süd»)
- Baubereiche A, B, C und D, sowie Anteil der Baubereiche E, F, G und H (Gestaltungsplanperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik»)

² Die Zu- und Wegfahrt zu den Einstellhallen erfolgt für den motorisierten Verkehr gemäss Angaben im Situationsplan ab der Centralstrasse 33/35 (im Gestaltungsplanperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik»), und gilt vorwiegend für folgende Baubereiche:

- Baubereich I
- Anteil der Baubereiche E, F, G und H (Gestaltungsplanperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik»)

³ Die Einstellhalle im Bebauungsplanperimeter ist mit den Einstellhallen in den angrenzenden Gestaltungsplanperimetern «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» zu koordinieren. Die Zu- und Wegfahrt am Bahnhofplatz sowie alle Fluchtwege sind gesamthaft in Abstimmung mit den angrenzenden Gestaltungsplangebieten sicherzustellen.

⁴ Alle Parkfelder unter Ausnahme von oberirdischen Kunden- und Besucherparkfeldern sind in Einstellhallen anzuordnen und über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erschliessen.

Art. 17
Mobilitätsstrategie

¹ Die beiliegende «Mobilitätsstrategie – Grundlagenpapier Bebauungsplan» legt auf Stufe Sondernutzungsplanung die wichtigsten Ziele und generellen Umsetzungsmassnahmen für den Bebauungsplan «Therma-Areal/Bahnhofplatz» fest.

² Im Rahmen des ersten Baugesuchs ist diese Mobilitätsstrategie zu konkretisieren, mit den angrenzenden Gestaltungsplanperimetern «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» zu koordinieren und als Mobilitätskonzept durch den Stadtrat bewilligen zu lassen. Es ist darin aufzuzeigen, wie die Mobilität aller Nutzergruppen (Beschäftigte, Bewohnerschaft, Besuchende, Kundschaft) im Sinne der verkehrlichen Zielsetzung der Sondernutzungsplanung zu ihrem räumlichen Umfeld organisiert und zu bewältigen ist. Die Grundeigentümerschaft erarbeitet das Mobilitätskonzept und stellt dessen Umsetzung sicher.



³ Das Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch ist verbindlicher Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens. Es muss zwingend folgende Punkte enthalten:

- 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, Ausfahrtdosierung).

Art. 18
Parkierung MIV

¹ Im Bebauungsplanperimeter sind 41 Parkfelder in der Einstellhalle für Bewohner und Beschäftigte sowie 12 Aussenparkplätze für Besucher und Kunden zulässig.

² Für die Baubereiche B1 und B2 ist ein reduziertes Parkfeldangebot von ca. 50% des Normbedarfs gemäss der Norm SN VSS 640 281 zulässig. Die Anzahl an Parkfeldern sind für die projektierten, effektiven Nutzungen im Rahmen der Baugesuche in Übereinstimmung mit den VSS-Normen zu bestimmen, unter Einhaltung der maximal zulässigen Anzahl an Parkfeldern.

³ Kann das erforderliche Parkfeldangebot nicht innerhalb des Bebauungsplanperimeters «Therma-Areal/Bahnhofplatz» angeboten werden, ist es innerhalb der Gestaltungsplanperimeter «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» zu realisieren. Dem Stadtrat ist mit jedem Baugesuch eine Bilanzberechnung über erforderliche und erstellte Parkfelder zur Verfügung zu stellen.

⁴ Werden die Schwellenwerte von 784 Fahrten für einen durchschnittlichen werktäglichen Verkehr DWV oder 83 Fahrten Fahrten in der Abendspitzenstunde ASP für die Zu- und Wegfahrt am Bahnhofplatz, respektive die Schwellenwerte von 1'650 Fahrten für DWV oder 173 Fahrten ASP (inkl. der 67 bestehenden/bewilligten Parkfelder auf Niveau EG) für das ganze Therma-Areal wiederholt überschritten, verlangt der Stadtrat, dass Massnahmen ergriffen werden, welche die Fahrtenzahl beeinflussen und einschränken.

⁵ Zur Ermittlung des induzierten Verkehrsaufkommens während der Abendspitzenstunde ASP ist die Zählung der effektiven Fahrten massgebend.



Diese Zählung erfolgt laufend für die Zufahrten am Bahnhofplatz und an der Centralstrasse 33/35. Die Zählungen erfolgen nach den Vorgaben der zuständigen Stellen. Sie sind so vorzunehmen, dass geeignete Massnahmen abgeleitet werden können. Alle zwei Jahre, erstmals im Folgejahr nach Erstbezug des ersten Gebäudes durch die Grundeigentümer der heutigen Baubereiche bzw. der künftigen Grundstücke sind der Bewilligungsbehörde die Auswertung der Zählung und bei Überschreitung der massgebenden ASP-Wegfahrten geeignete Massnahmen vorzulegen.

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 im Bebauungsplan-Perimeter gehen zulasten der verursachenden Grundeigentümerschaft. Für Massnahmen am übergeordneten Verkehrssystem und den daraus resultierenden Kosten gilt §47 des Strassengesetzes.

Art. 19
Velo- und Kinder-
wagenstellplätze

¹ Die Anzahl und die Gestaltung der Pflicht-Veloparkplätze richtet sich nach der Norm SN VSS 640 065. Kurzzeitparkplätze sind möglichst auf Strassenniveau an den im Situationsplan bezeichneten Stellen anzuordnen und teilweise zu überdachen, Langzeitparkplätze sind vorwiegend im Untergeschoss anzuordnen.

² Es sind ausreichend Abstellflächen für Kinderwagen in der Nähe der Treppenhäuser, vorzugsweise im Erdgeschoss anzuordnen.

Art. 20
Fussweg-
verbindungen

¹ Die Arkaden gemäss Plan und die weiteren öffentlichen Bereiche gemäss Situationsplan sind in Übereinstimmung mit § 65 Abs. 4 PBG öffentlich begehbar.

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



5. FREIRÄUME

Art. 21 Freiraum allgemein

¹ Es gilt das Richtprojekt Freiraum.

² Die Gestaltung des Freiraums mit dem privaten Grün- und Erholungsbereich, privaten Freiraumbereichen, Erschliessungsflächen, Spielstrassen, überdachten Velorampen und gedeckten sowie ungedeckten Velostellplätzen, Terrainveränderungen, Kinderspielplätzen, ökologischen Ausgleichsflächen, Retentionsanlagen, weiteren befestigten Umgebungsbereichen und dgl. sind im Richtprojekt Freiraum festgelegt. Sie ist mit den Gestaltungsplanperimetern «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» abzustimmen, und in Übereinstimmung mit §55 Abs. 2 lit. c PBV im Rahmen des ersten Baugesuchs im Bebauungsplanperimeter in einem Plan über die Umgebungsgestaltung zur Prüfung einzureichen.

Art. 22 Privater Grün- und Erholungsbereich

¹ Die Abgrenzung zwischen dem privaten Grün- und Erholungsbereich und dem umgebenden Freiraum ist in Übereinstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum durch eine Hecke und ggf. durch weitere bauliche Massnahmen (Zaun, Tor) sicherzustellen.

² Der private Grün- und Erholungsbereich darf durch die Bewohner und Beschäftigte der Parzellen GB Nr. 402, 404, 2168 und 2209 genutzt werden.

Art. 23 Spielplätze und Freizeitanlagen

¹ Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen richtet sich nach §158 PBG. Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter sowie in den angrenzenden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach dem Bau- und Zonenreglement.

² Spielplätze und Freizeitanlagen sowie Spielstrassen im Bebauungsplanperimeter und in den angrenzenden Gestaltungsplangebieten «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» stehen allen Bewohnern und Beschäftigten der Liegenschaften GB Nr. 402, 404, 2168 und 2209 zur Verfügung.

³ Verkehrsarme, mit rollbaren Oberflächen versehene Spielstrassen und Plätze können zu 100% an die Flächen der Spielplätze und Freizeitanlagen angerechnet werden.

⁴ Der private Grün- und Erholungsbereich kann zu 50% als Spielfläche angerechnet werden.

⁵ Spielplätze und Freizeitanlagen sind in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum und den Richtlinien der Stadt Sursee mit Spielgeräten auszustatten.



Art. 24
Bepflanzung

¹ Im privaten Grün- und Erholungsbereich sind mittelgrosse Bäume und eine Hecke gemäss wegleitendem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen. Über der Einstellhalle beträgt der Gesamtaufbau über der Betondecke maximal 1.30 m, die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten sind darauf abzustimmen.

² Die Besucherparkfelder am Bahnhofplatz sind mit mittelgrossen bis grossen Bäumen zu bepflanzen. Bei einer allfälligen Unterbauung ist für den Wurzelraum eine Tiefe von mindestens 1.50 m vorzusehen.

³ Für Bäume und Sträucher sind standortgerechte Arten zu verwenden.

6. UMWELT UND SICHERHEIT

Art. 25
Lärmschutz

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

Art. 26
Energie

¹ Es gelten die Anforderungen gemäss kantonalem Energiegesetz vom 04. Dezember 2017.

² Es ist die Wärme- und Kälteversorgung über den geplanten Wärmeverbund der Stadt Sursee/Korporation Sursee zu prüfen und vorzusehen, sofern der Anschluss zweckmässig und zumutbar ist. Sofern bei Inbetriebnahme der Bauten die Energielieferung noch nicht möglich ist, sind die vorübergehenden Kompensationsmassnahmen eines Übergangsprovisoriums vertraglich mit der Stadt Sursee zu regeln.

7. ENTSORGUNG UND VERSORGUNG

Art. 27
Entwässerung und
Retention

¹ Das Richtkonzept Entwässerung gilt über den gesamten Bebauungsplanperimeter und die angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und «Therma Süd» als wegleitend und legt folgende Elemente verbindlich fest:

- Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an den im Konzept Entwässerung markierten Stellen an das öffentliche Kanalisationsnetz mit



den Leistungsanforderungen gemäss Bemessungsberechnung des Entwässerungskonzepts für WAS-R und WAS-H.

- Anschlusspunkte Frischwasser: Lage und Leistungsbezug gemäss Bemessungsberechnung des Entwässerungskonzepts für Frischwasser.

² Die Entwässerung hat jederzeit sowohl für den Bebauungsplanperimeter als auch für die angrenzenden Gestaltungsplangebiete «Centralstrasse-Ofenfabrik» und das Gestaltungsplangebiet «Therma Süd» zu funktionieren.

³ 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. 28
Entsorgung

Es sind an den Standorten gemäss Situationsplan Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen 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.

8. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 29
Qualitätssicherung

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

Art. 30
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.

Art. 31
Inkrafttreten

Der Bebauungsplan Thermaareal/Bahnhofplatz tritt nach der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung und der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.