

Stadt Sursee

Teilrevision der Ortsplanung «Ablösung der bestehenden Sondernutzungspläne»



Mitwirkungsbericht

13. Februar 2024

Impressum

Auftraggeber:

Stadt Sursee, Centralstrasse 9, 6210 Sursee

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung
und Infrastruktursysteme
Noemi Häussler, Raumplanerin BSc

Inhalt

1. Ausgangslage	4
2. Überblick über das Mitwirkungsverfahren	4
3. Eingaben	5

1. Ausgangslage

Die Ortsplanung der Stadt Sursee wurde revidiert und 2019 genehmigt. Nach der abgeschlossenen Revision Ortsplanung bestehen gewisse Pendenzen. So war der Umgang mit einer Vielzahl an bestehenden Sondernutzungsplänen (Bebauungs- und Gestaltungspläne) zu überprüfen. Diese Arbeit wurde bewusst aus der Ortsplanungsrevision ausgeklammert mit Ausnahme von sieben Gestaltungsplänen. Die Überprüfung der übrigen Sondernutzungspläne erfolgte nun im Rahmen der vorliegenden Teilrevision.

2. Überblick über das Mitwirkungsverfahren

Die revidierten Planungsinstrumente wurden von der Stadt Sursee im Rahmen einer öffentlichen Mitwirkungsaufgabe zur Stellungnahme vorgelegt. Die Mitwirkungsaufgabe dauerte vom 11. September bis 27. Oktober 2023. Ein Flyer, welcher auf den Umfang der Teilrevision der Ortsplanung hinweist, wurde in alle Haushalte verschickt. Die Stadt Sursee hat das Dossier der Teilrevision auf ihrer Website publiziert. An der öffentlichen Informationsveranstaltung vom 14. September 2023 im Rathaus Sursee wurden die Grundzüge der Planung vorgestellt. Es bestand auch das Angebot, während Fragestunden mit der Stadtplanerin und dem Raumplaner der beratenden Firma ecoptima ag eigentümerspezifische Fragen zu klären. Insgesamt wurden im September und Oktober 2023 16 Fragestunden durchgeführt.

Während der Auflagefrist konnten alle interessierten Personen und Kreise schriftlich Anregungen und Einwendungen einreichen. Parallel zur Mitwirkungsaufgabe wurde das Dossier dem Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement zur Vorprüfung eingereicht.

Der vorliegende Bericht fasst die Eingaben der Mitwirkenden zusammen (linke Spalte). Die Eingaben wurden nummeriert und nach Absender in Kategorien unterteilt: PP=Privatpersonen, F=Firmen. An der Mitwirkung beteiligten sich zwei Firmen und 12 Privatpersonen. Zu jeder Eingabe nimmt der Stadtrat Stellung (rechte Spalte). «**Fett**» geschriebene Textstellen weisen auf eine Anpassung in den Planungsinstrumenten (Zonenplan, Bau- und Zonenreglement) aufgrund der Mitwirkung hin. Keine spezielle Formatierung hat erklärenden Charakter.

3. Eingaben



Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
PP-1	<p>Gestaltungsplan: Seeblick vom 10.07.1997 [GP Nr. 51]</p> <p>Antrag: Die Vorgabe des Dachfirstes für das Haus 4 mit einer Kote von 518.5 m ü. M. soll trotz Aufhebung des Gestaltungsplanes beibehalten werden.</p> <p>Begründung: Mit dem Beibehalt der Vorgabe aus dem Gestaltungsplan soll dem historischen und denkmalpflegerischen Wert der Liegenschaft auf Parzelle 752 (Bellevueweg 2) Rechnung getragen werden. Sie wurde im Sommer 1923 als erstes und einziges auf der Moränenkrete im Lungholz errichtet. Die Luzerner Denkmalpflege hat es in den Nuller Jahren darum auch in das Verzeichnis der schützenswerten Bauten aufgenommen. Mit dem Beibehalt der Vorgabe die unbehinderte Aussicht in Richtung Südost gewährleistet.</p>	<p>Der GP Seeblick basiert auf der ehemaligen Landhauszone. Mittlerweile wurden die Grundstücke in die Wohnzone A umgezont. Mit der Aufhebung des GP wird eine Bebauung gemäss Wohnzone A möglich, die Bauten bis 11 m Gesamthöhe ermöglicht. Die bestehenden Häuser waren gemäss GP Seeblick auf ca. 7-8 m Gesamthöhe beschränkt. Geregelt ist dies mit einer Firstkote, bei Haus 4 (Gst. Nr. 1917) beträgt diese 518.70 m ü. M.</p> <p>Die Villa Waldburga ist gemäss Bauinventar Luzern schützenswert. Die Stadt Sursee hat mit der kantonalen Denkmalpflege geklärt, ob sich im Sinne des Umgebungsschutzes ein Handlungsbedarf ergibt. Aus der Sicht der kantonalen Denkmalpflege ist eine Beibehaltung der Höhenbeschränkung weder isoliert für das Grundstück Nr. 1917 noch für die anderen Grundstücke des GP erforderlich. Insbesondere mache diese auch vor dem Hintergrund der bereits vorhandenen Bauten auf den Grundstücken Nrn. 1175 und 751 wenig Sinn.</p> <p>Die Wahrung der Aussicht müsste privatrechtlich gesichert werden.</p>
F-1	<p>Gestaltungsplan: Devoterr AG vom 18.10.1976 [GP Nr. 13]</p> <p>Antrag: F-1 ist mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes einverstanden.</p> <p>Begründung: Der Gestaltungsplan sei nicht mehr zeitgemäss.</p>	<p>Die Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stadtbaukommission hat im Zusammenhang mit der Beurteilung der Entwicklungsabsichten auf den Grundstücken Nr. 2193 und 2194 beim Stadtrat beantragt, die bestehende Grün- und Freifläche auf den beiden Grundstücken mit planerischen Mitteln langfristig zu sichern. Der noch geltende Gestaltungsplan Devoterr AG (Trotte) sieht Baubereiche für Hochbauten im Bereich der heute bestehenden Gebäude vor. Im bestehenden Freiraum sieht der noch geltende Gestaltungsplan keinen Baubereich für Hochbauten, sondern einen Spielplatz vor. Gemäss der Stossrichtung der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung dürfen mit einer allfälligen Aufhebung von Gestaltungsplänen die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
		<p>Überbauungen inkl. deren Freiräume nicht gefährdet werden. Wo das Risiko besteht, dass bauliche Veränderungen die Qualitäten mindern, ist allenfalls auf die Aufhebung der Sondernutzungspläne zu verzichten oder es sind andere geeignete Massnahmen zu treffen. Für einige aufzuhebende Gestaltungspläne werden darum u.a. spezielle Wohnzonen festgelegt, Grünzonen zur Erhaltung der gemeinschaftlichen Spiel-, Grün und Freiflächen ausgeschieden und weitere Bestimmungen ins BZR aufgenommen.</p> <p>Der Stadtrat hat das Votum der Stadtbaukommission aufgenommen und zur Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision überwiesen.</p> <p>Planerisch wird dies mit der Ausscheidung einer neuen Grünzone umgesetzt (Nr. XXVII, vgl. Ergänzung im BZR). Die Grünzone wahrt gegenüber den angrenzenden Wohnhäusern den minimalen Abstand von 6.5 m.</p>
PP-2	<p>Gestaltungsplan: Lungholz vom 03.06.1970 [GP Nr. 38]</p> <p>Antrag 1:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Erhöhung Gesamthöhe um 0.5m auf 10.5m; 2. Sicherung der Dachform zukünftiger Bauten durch Beibehalt der bestehenden Satteldach-Neigung <p>Begründung Antrag 1: Das Areal weist teilweise eine starke Hangneigung auf. Die Dachneigungen sind nach eigenen Berechnungen bei ca. 25°. Eigene Prüfungen haben ergeben, dass eine Erhöhung der Kniestockhöhe bei Erhalt der Dachneigung und trotz Reduktion der Gesamthöhe auf 10m zu einer leicht höheren Gesamthöhe führen. Dies erschwert moderne Wohnformen wie Splitlevel auf dem Areal und vermindert die bestehende Charakteristik des Areals.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die Formulierungen in den Steckbriefen nur unverbindliche Empfehlungen sind. Die verbindlichen Festlegungen werden in der Bau- und Zonenordnung gemacht.</p> <p>Nach Rückfrage hat der Architekt anhand einer Projektstudie aufgezeigt, dass die vorgesehenen 10.0 m Gesamthöhe nicht ausreichen.</p> <p>Der beantragten Änderung in den Bestimmungen zum Gebiet Lungholz wird zugestimmt, weil dadurch die Anhebung des Dachs in einer untergeordneten Grössenordnung ermöglicht wird.</p> <p>Diesen Entwicklungsspielraum will man dem Gebiet einräumen. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Anforderung an eine ruhige Gesamtwirkung (Art. 35 Abs. 1 BZR) schliesst nach Auffassung der Stadt Sursee aus, dass bei den Doppelhäusern das tieferstehende Haus durch eine Aufstockung das angrenzende, höherstehende Haus überragen darf.</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
PP-2	<p>Gestaltungsplan: Lungholz vom 03.06.1970 [GP Nr. 38]</p> <p>Antrag 2: Für die Areale in der neuen Wohn- und Mischzone Erhaltung ist ein beschleunigtes Verfahren zu wählen.</p> <p>Begründung Antrag 2: Die Anhörung der Stadtbaukommission für alle baulichen Massnahmen in der Wohn- und Mischzone wird die Bebauung der betreffenden Areale zeitlich stark beeinträchtigen, da grössere Areale in den Triage-Sitzungen verständlicherweise bevorzugt behandelt werden.</p>	<p>Der Antrag wird abgelehnt. Die Stadt Sursee wird jene Bauvorhaben innerhalb der Wohn- und Mischzonen Erhaltung durch die Stadtbaukommission beurteilen lassen, die eine Auswirkung auf die Eingliederung in das Ortsbild haben. Dies sind insbesondere bauliche Erweiterungen. In diesen Fällen ist eine sorgfältige Beurteilung durch externe Fachleute wichtig. Bei Bauvorhaben ohne oder sehr geringen Auswirkung auf die Eingliederung des Ortsbildes ist der Einbezug der Stadtbaukommission hingegen nicht erforderlich. Insofern ist die Befürchtung zu relativieren.</p>
PP-3	<p>Gestaltungsplan: Badhof vom 28.02.1977 [GP Nr. 30]</p> <p>Antrag: Erlass von Sonderregelungen in der BZO, welche auf die bestehende Überbauung Rücksicht nimmt mit dem Erhalt der bestehenden Überbauungsziffer.</p> <p>Begründung: Die Aufhebung des Gestaltungsplanes und die Zuweisung in die Wohnzone C führt zu bedeutend negativen Konsequenzen. Dabei würde insbesondere bei drei von fünf Parzellen eine massive Übernutzungen entstehen. Die Details ergeben sich aus der beiliegenden detaillierten Berechnung der Felber Sursee GmbH.</p> <p>Es ist überdies darauf hinzuweisen, dass die beabsichtigte Vorgehensweise den nach Art. 3 RPG (haushälterischen Umgang mit dem Boden) widerspricht, da mit der beabsichtigten Aufhebung eine (vertikale) Abzonung verbunden wäre. Die Planungsbehörde riskiert mithin (unter Verweis auf BGE 97 1 632 ff., Mühlematter), dass das Vorhaben mit einem enteignungsähnlichen Eingriff verbunden ist und dass der Planungsträger nach den Grundsätzen der materiellen Enteignung entschädigungspflichtig wird.</p>	<p>Die Übernutzung der Liegenschaften ergibt sich nicht aus der Aufhebung des Gestaltungsplans, sondern aufgrund der OP-Revision. In deren Rahmen wurde anstelle der Ausnutzungsziffer (AZ) die Überbauungsziffer (ÜZ) eingeführt. Diese Umstellung war ihrerseits eine Notwendigkeit aufgrund der Revision des kantonalen Planungsrechts (PBG/PBV) mit der Einführung neuer Baubegriffe und Messweisen. Ein weiterer Aspekt ist in diesem Zusammenhang entscheidend. Mit der Revision des PBG/PBV sind die Erschliessungsflächen teilweise nicht mehr der Grundstücksfläche anrechenbar zur Ermittlung der baulichen Dichte. Da der Strassenanteil im Gebiet Badhof gross ist, fällt das ins Gewicht.</p> <p>Die detaillierte Analyse der ÜZ der Felber Sursee GmbH zeigt, dass bei 3 von 5 Grundstücken die maximal zulässige ÜZ bereits überschritten wird. Über das ganze Gebiet betrachtet wird die ÜZ mit 0.26 ebenfalls überschritten. Die Analyse ist plausibel. Bezüglich der Gesamt- und Fassadenhöhen sind die bestehenden Bauten weitgehend zonenkonform. Die maximal zulässige Fassadenhöhe wird stellenweise geringfügig überschritten.</p> <p>Die Frage muss sein, ob im Rahmen der Teilrevision die Bebaubarkeit der Grundstücke zu erhöhen sei. Die Stadt Sursee strebt daher einen Ansatz an, der die baulichen Möglichkeiten des GP Badhof weiterhin</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
		<p>zulässt, aber keine wesentlichen Nachverdichtungen ermöglicht. Gemäss GP Badhus wird allen Grundstücken (unabhängig von der Grösse) dieselbe Wohnfläche (739.78 m², je 6 Wohnungen) zugewiesen.</p> <p>Mit Vertretern der Grundeigentümerschaften wurde am 11. Dezember 2023 eine Besprechung durchgeführt, um die Entwicklungsabsichten besser zu verstehen und die Umsetzungsmöglichkeiten zu eruieren.</p> <p>Aufgrund dieser Besprechung wird eine Änderung der Nutzungsplanung vorgenommen: Unter Art. 6 BZR (Wohnzone) wird die maximal zulässige aGbF für die Grundstücke orientierend am Bestand festgelegt. Die bestehende Spielfläche auf Gst. Nr. 522 wird mit einer Grünzone gesichert. Das Benützungsrecht der Spielfläche ist zusätzlich im Grundbuch gesichert.</p>
PP-4	<p>Gestaltungsplan: Zellhof Süd vom 11.07.1996 [GP Nr. 33]</p> <p>Antrag: Der Anhang 8 im Bau- und Zonenreglement ist wie folgt zu ergänzen (rot):</p> <p><i>Wohnsiedlung mit Doppel- und Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung mit gemeinschaftlicher Freifläche.</i></p> <p><i>Charakteristisch und daher zu erhalten sind insbesondere die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.</i></p> <p>Begründung: Die Dachform sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer sind charakteristisch für die Überbauung. In der Gestaltungsplanbewilligung vom 11. Juli 1996 ist explizit festgehalten, dass die Gestaltung des Dachgeschosses zumindest innerhalb der Gebäudegruppe nicht gewechselt werden darf, um ein städtebaulich vertretbares Gesamtbild zu erhalten. Diese Bestimmungen wurden bei vergleichbaren Überbauungen ebenfalls angewendet.</p>	<p>Dem Antrag kann entsprochen werden. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Materialisierung der Dächer ist innerhalb des gleichen Typus ähnlich. Photovoltaik-Anlagen bleiben zulässig. Die Fassadenfarben sind heute nicht einheitlich, das Spektrum ist aber auf helle Farbtöne beschränkt. Daran kann zum Wohle der Eingliederung festgehalten werden.</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
F-2	<p>Gestaltungsplan: Keiserhüser vom 24.01.1983 [GP Nr. 16]</p> <p>Antrag: Es sollen klare Rahmenbedingungen in Bezug auf die bauliche Situation geschaffen und eine vollständige Ausschöpfung des Erweiterungspotenzials ermöglicht werden. Nebst der Aufhebung des Gestaltungsplans Keiserhüser sind auch andere Instrumente zu prüfen (z.B. separate Zone für das Gewerbe).</p> <p>Begründung: Mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes wird die Überbauungsziffer reduziert. Das bisher mögliche Baupotential aus dem Gestaltungsplan (zulässige Höhe bis 17 m) könnte nicht mehr ausgeschöpft werden. Zudem ist eine Grünzone zur Sicherung der Freiflächen vorgesehen, was die Überbauung weiter einschränkt. Dies würde die bauliche Entwicklung der gewerblich genutzten Parzellen nur im Rahmen einer Bestandesgarantie ermöglichen und die Entwicklung des Gewerbes damit behindern, oder gar verhindern.</p>	<p>Die Übernutzung der Liegenschaften ergibt sich nicht aus der Aufhebung des Gestaltungsplans, sondern aufgrund der OP-Revision. In deren Rahmen wurde anstelle der Ausnutzungsziffer (AZ) die Überbauungsziffer (ÜZ) eingeführt. Diese Umstellung war ihrerseits eine Notwendigkeit aufgrund der Revision des kantonalen Planungsrechts (PBG/PBV) mit der Einführung neuer Baubegriffe und Messweisen.</p> <p>Gemäss GP Keiserhüser hat der Gewerbebau ein Nutzungspotenzial von 3879.2 m² Bruttogeschossflächen (BGF). Davon sind 3294.4 m² realisiert. Es resultiert eine Reserve von 584.8 m² BGF.</p> <p>Die Stadt Sursee strebt in erster Linie einen Ansatz an, der die baulichen Möglichkeiten des GP Keiserhüser für die Gewerbebauten weiterhin zulässt. Das aktuelle Baupotenzial gemäss GP liegt beim Gewerbebau bei 10.5 m Gesamthöhe, während die Wohnzone D bis 19.0 m zulässt (max. 14.0 m Fassadenhöhe).</p> <p>Die Ermöglichung einer Aufstockung auf drei Geschosse wird von den Mitwirkenden als Minimallösung gesehen. Mit dem zusätzlichen Geschoss mit Flachdach anstelle der Schrägdächer würde sich das Gebäude in diesem Bereich um 1 m auf 10.5 m Gesamthöhe erhöhen.</p>


Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
		<p data-bbox="1270 395 1370 419"><i>Bestand:</i></p>  <p data-bbox="1270 850 1753 874"><i>Ausbaupotenzial gemäss GP Keiserhüser:</i></p>  <p data-bbox="1270 1313 2089 1489">Mit Vertretern der Grundeigentümerschaften wurde am 12. Dezember 2023 eine Besprechung durchgeführt, um die Entwicklungsabsichten besser zu verstehen und die Umsetzungsmöglichkeiten zu eruieren. Die Stadt anerkennt das Nachverdichtungspotenzial. Die umliegenden Bauten sind deutlich höher als der Gewerbebau. Eine Aufstockung</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
		<p>wird als ortsverträglich erachtet. Durch die Ausscheidung der Grünzone im Freiraum der Bebauung Keiserhüser wird das Nutzungsmass verknappt. Mit der Sonderregelung für den Gewerbebau wird dies gewissermassen kompensiert, so dass insgesamt keine übermässige Nachverdichtung im Gebiet Keiserhüser resultiert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass für Wohnnutzungen erhöhte Anforderungen an den Freiraum gelten. Daher soll in erster Linie eine stille Gewerbenutzung weitergeführt werden. Eine Wohnnutzung wird aber nicht ausgeschlossen. Der Nachweis der erforderlichen Autoabstellplätze kann allenfalls problematisch werden. Die Stadt kann diesbezüglich keine Ausnahmegewilligung in Aussicht stellen.</p> <p>Die drei Grundstücke werden einer Speziellen Wohnzone (mit Baubereich und aGbF gemäss Bestand) zugewiesen. Die Nutzungsplanung wird entsprechend angepasst.</p>
PP-5	<p>Gestaltungsplan: Lerchenweg vom 16.11.1970 [GP Nr. 42]</p> <p>Antrag: Der Steckbrief zum GP Lerchenweg soll wie folgt ergänzt werden:</p> <p>Umzonung in Wohnzone Erhaltung (Ausnahme Grundstücke am «Kopf» der Bebauung, insofern bei ihnen nach einer Regelbauweise Ausbaupotenzial entstehen würde und vorausgesetzt, eine Bebauung des Ausbaupotenzials beeinträchtigt die Einheitlichkeit der Überbauung nicht grundsätzlich; Ausnahme: Gst. Nrn. 953, 1415).</p> <p>Begründung: Der Gestaltungsplan soll aufgehoben werden und mit ergänzenden Bestimmungen der Wohnzone Erhaltung zugewiesen werden. Das Erstellen der Wohnzone Erhaltung führt jedoch zu einer Ungleichbehandlung: Bei den Häusern am Kopf ist die realisierte (geschätzte) Baumasse (ÜZ) nicht überschritten, wie der Planungsbericht im Anhang Nr. 42 feststellt. Somit entstünde für die Häuser am Kopf mit der Wohnzone Erhaltung ein Nachteil, da sie damit ihr</p>	<p>Gemäss dem Antrag wird eine Sonderbehandlung der Bauten am Kopf der Reihenhäuser bzw. deren Grundstücke angestrebt. Die Grobanalyse der ÜZ zeigt auch in diesen Fällen eine Überschreitung der zulässigen ÜZ an, was ein Ausbau erschwert. Bei einer detaillierteren Betrachtung (unter Abzug der Garagen an der anrechenbaren Gebäudelfläche) resultiert für die Eckparzellen tatsächlich eine tiefere ÜZ als 0.25 und somit ein Ausbaupotenzial.</p> <p>Im Zuge der GP-Revision 2010 wurde die Verteilung von Nutzungsreserven im GP geregelt. Im Entscheid wurde eine Aussage zu den Erweiterungsmöglichkeiten gemacht:</p> <p><i>«Bei den vier Reihenhäusern Typ I kann davon ausgegangen werden, dass konkrete Erweiterungsmöglichkeiten durch Ausbau der integrierten Garagen (ca. 17 m²) und durch Anbau auf dem Flachdachteil (Terrasse) im Obergeschoss (ca. 23 m²) bestehen (total ca. 40 m²).</i></p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
	<p>Ausbaupotenzial nicht ausschöpfen könnten, das nach einer Bebauung nach einer Regelbauweise entstehen würde. Der Antrag gewährleistet, dass weder für die Mittelhäuser noch für die Häuser am Kopf Nachteile entstehen. Zudem bleibe mit dem Vorschlag die Gesamtstruktur der Bebauung erhalten.</p>	<p><i>Bei den fünf Reihenhäusern Typ II kann davon ausgegangen werden, dass konkrete Erweiterungsmöglichkeiten durch Anbau auf dem Flachdachteil (Terrasse) im Obergeschoss (ca. 20 m²) bestehen. Vom Ausbau der integrierten Garagen kann aufgrund der engen Zufahrtsverhältnisse und fehlender Garagenvorplätze nicht ausgegangen werden. Die Ausbaumöglichkeiten sind bei der definitiven Zuteilung der zusätzlichen anrechenbaren Geschossflächen mit zu berücksichtigen.»</i></p> <p>Eine Aufstockung der bestehenden Bauten ist im GP nicht vorgesehen und wird von PP-5 auch nicht beantragt. Diese Option wird ausgeschlossen. Die Erweiterungsmöglichkeiten gemäss GP sind je nach Auslegung der Bestimmung auch in der Wohnzone Erhaltung möglich. Diese lässt eine moderate bauliche Weiterentwicklung der Bauten zu, sofern sie von untergeordneter Bedeutung ist und sich gut in das Gesamtkonzept einordnet. Um die Rechtssicherheit zu erhöhen ist daher eine präzisere Festlegung der Erweiterungsmöglichkeiten für das Gebiet Lerchenweg zweckmässig. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wird daher wie folgt geändert:</p> <p>(Ergänzung in roter Schrift, Aufhebungen durchgestrichen):</p> <p><i>Wohnsiedlung mit Reihenhäusern. Integral erhaltene Überbauung.</i></p> <p><i>Charakteristisch und daher zu erhalten ist insbesondere die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer.</i></p> <p><i>Erweiterungen durch Ausbau der integrierten Garagen und durch Anbau auf dem Flachdachteil sind möglich.</i></p>
PP-6	<p>Gestaltungsplan: Schellenrain (Cubino) vom 27.04.1987 [GP Nr. 14]</p> <p>Antrag: Umzonung der Grundstücke Nrn. 426 und 427 in die Wohn- und Mischzone Erhaltung inklusive der im Anhang 8 BZR für das Gebiet Schellenrain (Cubino) festgelegten Parameter insbesondere der festgelegten Maximalhöhe von 9 Meter.</p>	<p>Die Grundstücke Nr. 426 und 427 liegen nicht innerhalb des GP Schellenrain. Daher ist die Schlussfolgerung falsch, diese analog zu behandeln wie die Grundstücke innerhalb des GP-Gebiets.</p> <p>Auch wenn hier aktuell reine Wohnbauten stehen, haben deren Eigentümer den Anspruch, die Grundstücke im Sinne der</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
	<p>Begründung: Sowohl die Liegenschaften des Gestaltungsplanes Schellenrain als auch die benachbarten Parzellen Nr. 426 und 427 werden als reine Wohnliegenschaften genutzt. Dennoch sind sie der Mischzone A zugeordnet. Diese spezielle Konstellation sei notwendig, um die Sonderstellung und die Interessen der Fenaco zu berücksichtigen speziell bezüglich der Lärmempfindlichkeiten. Um die Rechtsgleichheit zu wahren, müssen die Parzellen Nr. 426 und 427 in die Wohn- und Mischzone Erhaltung umgezont werden.</p>	<p>Mischzone A zu bebauen. Eine Umzonung in die Mischzone Erhaltung steht hier nicht zur Diskussion.</p>
PP-7	<p>Gestaltungsplan: Schellenrain (Cubino) vom 27.04.1987 [GP Nr. 14]</p> <p>Antrag: Ein einheitliches Erscheinungsbild soll erhalten bleiben. Zulässig sind Dachaufbauten und Dachform-Änderungen, mit Charakteristik eines Giebeldaches welche sich den bestehenden Dachneigungen (15°, 20°, 40° Winkelgrad Dachneigung) entsprechen oder anlehnen.</p> <p>Gesamthöhe maximal 9.5 Meter.</p> <p>Begründung: keine</p>	<p>Die Stadt Sursee ist der Ansicht, dass der Erhalt des einheitlichen Erscheinungsbildes durch die Gewährung eines zu grossen Ausbaupotenzials gefährdet wird, sofern die Erweiterungsmöglichkeiten nicht klar reguliert werden. Ein Ausbau mit einer zusätzlichen Wohneinheit hätte u.a. Auswirkungen auf die Erschliessung innerhalb und ausserhalb des Hauses mit allenfalls negativen Folgen für das Quartier. Die Änderung der Dachform gefährdet die Einheitlichkeit innerhalb von Doppelhäusern und Reihenhäusern. Ein Entwicklungsspielraum soll jedoch gewährt werden. Durch die Anhebung des Dachs in einer untergeordneten Grössenordnung soll die Nutzung des Dachgeschosses verbessert werden. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR ist entsprechend zu ergänzen.</p> <p>Die Anhebung der Gesamthöhe von 9.0 m auf 9.5 m wird abgelehnt. Die bestehenden Bauten des Typ I und II sind rund 7.5 m hoch. Dieser Spielraum wird als angemessen erachtet.</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
PP-8	<p>Gestaltungsplan: Meierhöfli (Hubelweg) vom 13.07.2000 [GP Nr. 39]</p> <p>Antrag: Keine Aufhebung des Gestaltungsplanes Meierhöfli [Hubelweg].</p> <p>Alternativantrag: Die Gebietsteile südöstlich und nordwestlich könnten ebenfalls der Erhaltungszone mit festgelegten Baufeldern und einer max. Gesamthöhe von 9.50 m (südöstlich) festgelegt werden.</p> <p>Begründung: Mit der nun vorgesehenen Aufhebung des Gestaltungsplans werden einerseits die baulichen Möglichkeiten für den südöstlichen GP-Teil (Frohügel und Hubelweg 4 bis 12) sowie den nordwestlichen Teil (Hubelweg 15) der aktuell geltenden Zonenordnung (max. Gesamthöhe 13.00 m) zugeteilt und damit erhöht, andererseits bleiben wir mit der Erhaltungszone und einer max. Gesamthöhe von 9.50 m entsprechend „benachteiligt“. Im Zusammenhang mit dem Strassenperimeter können zudem auch viele (privatrechtliche) Folgefragen auftauchen. Auch wird das Gesamterscheinungsbild des Hubelwegs aus städtebaulicher Sicht damit beeinträchtigt.</p>	<p>Dem Antrag wird entsprochen. Eine Revision des GP wird als gut umsetzbar erachtet, da die verwendeten Baubegriffe mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich sind. Der Aufwand scheint zumutbar zu sein. Auf die Aufhebung des GP Meierhöfli und die Zuweisung der Teilgebiete zur Wohnzone Erhaltung wird verzichtet.</p>
PP-9	<p>Gestaltungsplan: Strassmatte (Amrein) vom 28.09.1981 [GP Nr. 1]</p> <p>Antrag: Verzicht zur Aufhebung des Gestaltungsplan Nr. 1 Strassmatte (Amrein).</p> <p>Begründung: Bei einer Aufstockung der Strassmatte auf 20 m (ca. 7 m höher als bisher) entsteht ein grosser Schattenwurf für Reiheneinfamilienhäuser südwestlicher Ausrichtung. Die Wohnqualität wird somit stark vermindert. Folglich fällt auch die Realisation einer Photovoltaik-Anlage dahin, was entgegen einer CO₂-freien bzw. ökologischen Investition für die Zukunft spricht.</p>	<p>Im Rahmen der OP-Revision 2019 wurde der GP Kottenmatte aufgehoben, welcher u.a. die Reiheneinfamilienhäuser umfasste. Das Gebiet Strassmatte wurde von der dreigeschossigen Wohnzone (W3) in die Wohnzone D (W-D) aufgezont, da in den bestehenden Gestaltungsplänen Mehrgeschosse gegenüber der W3 realisiert wurden. Die Zone wurde den tatsächlichen Gegebenheiten entlang der Baselstrasse angepasst, so dass neu 4-geschossige statt 3-geschossige Bauten innerhalb des ganzen Perimeters zulässig sind. Im Sinne einer Vereinheitlichung wurde auch der Bereich der Reiheneinfamilienhäuser der W-D zugewiesen.</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
		 <p>Die Befürchtungen von PP-9 können nachvollzogen werden. Mit dem Verzicht zur Aufhebung des Gestaltungsplans kann das Interesse von PP-9 jedoch nicht langfristig garantiert werden. Selbst bei einem vorläufigen Festhalten am Gestaltungsplan steht es der Grundeigentümerschaft des GP Strassmatte frei, den Gestaltungsplan ihrerseits aufzuheben und eine Bebauung nach Regelbauzone zu planen.</p> <p>Einen Angleich der Nutzungsplanung an den baulichen Bestand der 2. Baureihe der Strassmatte und der Reiheneinfamilienhäuser ist theoretisch mittels einer Abzonung in die Wohnzone C möglich. Damit würde die Aufzonung gemäss der OP-Revision 2019 rückgängig gemacht. Dies widerspricht aber dem Grundsatz der Planbeständigkeit. Daher lehnt die Stadt Sursee den Antrag ab.</p>
PP-10	<p>Gestaltungsplan: Walkeli Nord vom 31.10.2006 [GP Nr. 57] Antrag: Verzicht zur Aufhebung des Walkeli Nord.</p>	<p>Dem Antrag wird entsprochen. In der Vorbereitungsphase der Teilrevision wurden die Stossrichtungen definiert. Die Stadt Sursee möchte die Eigentümerinteressen angemessen berücksichtigen. Wenn sich</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
	<p>Begründung: Im aktuellen BZR ist das Areal der Wohnzone C zugeordnet. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplanes wären die im Anhang 6 festgelegten Abweichungen (ÜZ + 10 % und Erhöhung der Fassadenhöhe um 3.50 m) hinfällig, womit die Bauten eigentlich nur noch als Bestandesbauten bestehen bleiben dürften. Auch die auf der Südseite gelegene Tiefgarage ragt ca. 1.50 aus dem Terrain und erfüllt somit die neue Umschreibung der Unterniveaubauten nicht mehr.</p>	<p>die Eigentümerschaft eines GP-Gebiets grossmehrheitlich gegen die Aufhebung ausspricht, wird dies respektiert. Auf die Aufhebung des GP Walkeli Nord wird verzichtet.</p> <p>Die Stadt Sursee weist darauf hin, dass der GP Walkeli Nord ab 2024 in Teilen der Bestimmungen nicht mehr anwendbar sein wird, soweit diese auf altrechtliche Bestimmungen zurückgreifen. Eine Anpassung des GP Walkeli Nord kann daher erforderlich werden. Die Stadt Sursee hat aus diesen Gründen die Aufhebung in Betracht gezogen.</p> <p>Weiter ist klarzustellen, dass die in Anhang 6 BZR festgelegten zulässigen Abweichungen weiterhin gelten, unabhängig von der Aufhebung / Anpassung des Gestaltungsplans. Denn diese beziehen sich auf die Gestaltungsplanpflicht, die ohnehin bestehen bleibt.</p>
PP-11	<p>Gestaltungsplan: Schellenrain (Pflugshaupt) vom 18.08.1994 [GP Nr. 18]</p> <p>Antrag: Der letzte Satz ("Dachaufbauten sind nicht zulässig.") in den ergänzenden Angaben und Bestimmungen zum Perimeter des Gestaltungsplans Schellenrain (Pflugshaupt) in Anhang 8: Wohn- und Mischzonen Erhaltung zum BZR soll gestrichen werden.</p> <p>Begründung: Bei einer Mehrheit der Häuser im Perimeter des Gestaltungsplans sind bereits heute Dachaufbauten (Lukarnen) vorhanden. Die vorgesehene Bestimmung würde insofern zu einem materiell rechtswidrigen Zustand führen, was zu vermeiden ist. Hinzu kommt, dass eine Anpassung der bestehenden oder zusätzliche Dachaufbauten in Zukunft gegebenenfalls eine bessere Nutzung und Wohnhygiene erlauben, insbesondere im Hinblick auf die Lichtverhältnisse innerhalb der bestehenden Gebäude.</p>	<p>Es ist korrekt, dass die Häuser bereits über Dachaufbauten verfügen, mit Ausnahme der Eckhäuser. Diese Dachaufbauten, welche allesamt auf der südwestlichen Dachseite liegen, werden nicht in Frage gestellt. Die erwähnte Bestimmung ist daher anzupassen:</p> <p>(Ergänzung in roter Schrift) <i>Zusätzliche Dachaufbauten sind nicht zulässig.</i></p>
PP-12	<p>Gestaltungsplan: Seehäusern vom 20.08.1984 [GP Nr. 44]</p>	<p>Dem Antrag wird entsprochen. In der Bau- und Zonenordnung wird mit Art. 35 Abs. 2^{bis} BZR und einer Bezeichnung im Zonenplan eine</p>

Nr.	Mitwirkungseingabe	Stellungnahme
	<p>Antrag: Die im Gestaltungsplan vorgesehenen Dachformen (Sattel- oder Walmdach) und die Firstrichtungen sollen weiterhin vorgeschrieben werden.</p> <p>Begründung: Die ARGE Seehäusern hat an ihrer Sitzung vom 8. November 2023 alle Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplanes Nr. 44 mit dem Rahmen der Vorschriften der neuen Wohnzone A verglichen sowie die Vor- und Nachteile besprochen.</p> <p>Aus den Beschlüssen lässt sich ableiten, dass die ARGE mit den Folgeeregungen weitgehend einverstanden ist. Eine Ausnahme bildet die Regelung der Dachformen und der Firstrichtung.</p>	<p>Sonderregelung zur Dachgestaltung für das Gebiet Seehäusern eingeführt.</p> <p>Bemerkung zu den Niveaupunkten: Die ARGE Seehäusern ist der Auffassung, dass die festgelegten Niveaupunkte weiterhin gelten. Dies wird von der Stadt Sursee wie folgt beurteilt: Das massgebende Terrain wird nach Art. 112a Abs. 2 PBG festgelegt. Die Stadt Sursee hat im November 2023 ein Gutachten für das massgebende Terrain in Auftrag gegeben. Danach gilt im Grundsatz für dieses Gebiet ein Geometerplan von 1947.</p>