

12. April 2022

BEBAUUNGSPLAN PILATUSSTRASSE

PLANUNGSBERICHT



ZEITRAUM PLANUNGEN AG



IMPRESSUM

Auftrag:	Bebauungsplan «Pilatusstrasse» Sursee
Auftraggeberin:	Bahnhof Nord Immobilien AG c/o Truvag Treuhand AG Leopoldstrasse 6 6210 Sursee
Auftragnehmerin:	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern 041 329 05 05 info@zeitraumplanungen.ch
Bearbeitungsteam:	Daniel Stalder (Projektleitung) Jeantine Viebrock Vinh Ly
Dateiname	sur_BP_Pilatusstrasse_Bericht_220412.docx



INHALTSVERZEICHNIS

Präambel.....	4
1. Aufgabenstellung.....	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Ziele	6
2. Planungsprozess	7
3. Raumplanerische Ziele.....	9
3.1 Anforderungen der Raumplanung.....	9
3.2 Mehrwertausgleich	9
4. Verfahren und Inhalte.....	10
4.1 Bestandteile	10
4.2 Projektorganisation.....	11
5. Planungsablauf und Termine	13
6. Rahmenbedingungen	14
6.1 Kantonaler Richtplan	14
6.2 Planungs- und Baugesetz (PBG)	15
6.3 Räumliches Entwicklungskonzept.....	15
6.4 Masterplan Bahnhofsgelände Sursee	16
6.5 Weitere Verkehrskonzepte.....	17
6.6 Verhältnis Bebauungsplan-Zonenordnung	18
6.7 Abstände und Baulinien.....	20
6.8 Freiraum.....	22
6.9 Naturobjekte.....	23
6.10 Archäologische Fundstellen	23
6.11 Bauinventar Kanton Luzern.....	24
6.12 ISOS	24
6.13 Umwelt.....	24
6.14 Kosten und Beiträge zu Infrastrukturen.....	27
6.15 Privatrechtliche Vereinbarungen.....	27
7. Inhalte Bebauungsplan	28
7.1 Ziele	28
7.2 Inhalte	29
8. Öffentliche Mitwirkung	47
9. Kantonale Vorprüfung.....	48
9.1 Vorprüfungsbericht.....	48
9.2 Änderungen aufgrund Kantonaler Vorprüfung.....	48
10. Weitere Änderungen seit der Mitwirkung / Vorprüfung	58
11. Öffentliche Auflage.....	62
12. Würdigung Bebauungsplan	63



PRÄAMBEL

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermassen für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.



1. AUFGABENSTELLUNG

1.1 AUSGANGSLAGE

Lage

Das Areal im Gebiet «Chotte» liegt an hervorragend erschlossener ÖV-Lage in der Nähe des Bahnhofs und des Bahnhofplatzes mit dem geplanten Bushub. Weiter befinden sich in unmittelbarer Nähe eine Schule und Einkaufsmöglichkeiten.



Abb. Luftaufnahme Areal «Pilatusstrasse», Sursee (Quelle: google.earth)

Planungsabsichten

Die Grundeigentümerschaft der Parzelle Nr. 468 von Sursee beabsichtigt ihr Areal zu entwickeln. Zu diesem Zweck wurde in Zusammenarbeit mit Deon Architekten Luzern und Leuenberger Architekten Sursee sowie weiteren Fachplanern in einem mehrjährigen Prozess ein Projekt entwickelt. So sollen auf dem Areal in den nächsten Jahren ein attraktives Wohn- und Geschäftshochhaus und eine qualitativ hochwertige Verdichtung an zentraler Lage stattfinden.

Die revidierte Zonenordnung sieht für das Grundstück die Möglichkeit von einem Hochhaus mit einer Bebauungsplanpflicht vor. Dieser Bebauungsplan liegt nun vor.

Perimeter und Eigentumsverhältnisse

Die Parzelle Nr. 468 als eigentlicher Bebauungsplanperimeter ist im Besitz der Bahnhof Nord Immobilien AG und derzeit nahezu unbebaut. Es befinden sich auf dem Grundstück Parkfelder und ein Autohändler. Die Grundeigentümerschaft strebt eine qualitätsvolle verdichtete Bauweise an.

Seitens der Möbel Ulrich Holding AG als Grundeigentümerin der Nachbarsparzelle Nr. 965 ist momentan keine Erweiterung geplant. Die Schnittstellen zur Parzelle Nr. 965 beschränken sich auf den Treppenaufgang aus der Einstellhalle und Veloabstellplätze zwischen den beiden Parzellen, auf eine gemeinsame Freiraumgestaltung und Parkierung, sowie auf die Sicherstellung der Parkierungsmöglichkeiten für das Möbelhaus Ulrich (31 Parkfelder Realersatz auf der Parzelle Nr. 468).

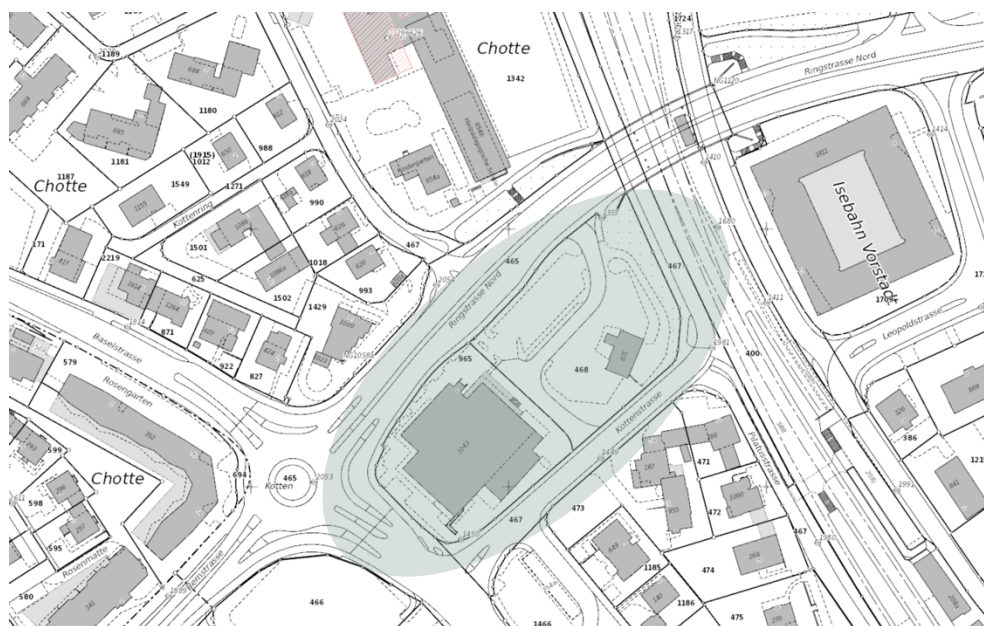


Abb. Betrachtungsgebiet (Quelle: Geoportal Luzern)

Parzelle GB Nr.	Eigentümerschaft	Fläche
468	Bahnhof Nord Immobilien AG, Leopoldstrasse 6, 6210 Sursee	4'352 m ²
965	Möbel Ulrich Holding AG, Kotten 2, 6210 Sursee	3'469 m ²

1.2 ZIELE

Zweck des Bebauungsplans ist es, die wichtigsten Rahmenbedingungen für die Bebauung des Areals zu erkennen und grundeigentümergebunden festzusetzen.

Das Richtprojekt Architektur von Deon Architekten AG, Luzern und Leuenberger Architekten AG, Sursee sowie das Richtprojekt Freiraum von Goldrand GmbH, Zürich, sollen mit dem Bebauungsplan planungs- und baurechtlich gesichert werden.

Der vorliegende Planungsbericht behandelt die Entwicklung des Planungserimeters zwischen der Pilatusstrasse, der Kotten- und der Ringstrasse.

2. PLANUNGSPROZESS

Testplanung 2015 - 2016

2015 wurde durch die Leuenberger Architekten AG in Zusammenarbeit mit der Stadt Sursee eine Testplanung durchgeführt. Die Resultate der Testplanung wurden 2016 vertieft. Die Qualität des Projekts wurde durch Beizug eines Architekten mit Hochhauserfahrung gesichert. Deshalb wurde für die Weiterbearbeitung der Testplanung eine Planergemeinschaft bestehend aus der Deon Architekten AG und der Leuenberger Architekten AG gebildet.

Qualitatives Workshopverfahren 2017 - 2020

In einem begleiteten qualitativen Workshopverfahren mit Beteiligung der Stadtverwaltung und der Stadtbaukommission von Sursee wurden die städtebauliche Setzung, die Freiraumqualität sowie der architektonische Ausdruck und das Erscheinungsbild des Hochhauses weiter verfeinert.

Das Workshopverfahren wurde mit der Stellungnahme der Stadtbaukommission vom 15. April 2020 abgeschlossen.

Der Stadtrat hat mit der schriftlichen Stellungnahme vom 17. Juni 2020 das Projekt für die Weiterbearbeitung freigegeben.

Richtprojekt Architektur und Freiraum

Nach Abschluss des Workshopverfahrens wurde das Projekt weiter geschärft und zu den beiden Richtprojekten Architektur und Freiraum als Grundlage für den Bebauungsplan ausgearbeitet.

Am 12. Oktober 2020 haben die Projektverfasser die Richtprojekte erneut der Stadtbaukommission Sursee vorgestellt. In der darauffolgenden Zeit wurden die Fassadengestaltung und das Begrünungskonzept der Freiraumgestaltung gemäss den Hinweisen der SBK weiterentwickelt.



Abb. Modellfoto Richtprojekt im Stadtkörper vom 26.02.2021



Beratungen in der Stadtbaukommission SBK

Die Projektentwicklung erfolgte in einem mehrstufigen Prozess und wurde mehrmals der Stadtbaukommission Sursee (SBK) vorgestellt.

Die Baugesuche werden gestützt auf Art. 1 Abs. 4d BZR durch die Stadtbaukommission auf ihre Übereinstimmung mit den Anforderungen des vorliegenden Bebauungsplans und der begleitenden Richtprojekte und -konzepte geprüft. Bereits für die Konkretisierung des Freiraumkonzepts und Fassadengestaltungskonzepts ist die Stadtbaukommission frühzeitig miteinzubeziehen.



3. RAUMPLANERISCHE ZIELE

3.1 ANFORDERUNGEN DER RAUMPLANUNG

Raumplanung Schweiz	Im Jahr 2013 stimmte das Schweizer Stimmvolk dem revidierten Eidg. Raumplanungsgesetz (RPG) zu, das eine Neuorientierung der baulichen Entwicklung der Schweiz festlegte: Anstelle von Neueinzonungen soll die Entwicklung künftig nach innen gerichtet sein («innere Entwicklung»).
Kantonale Ebene	<p>Mit dem revidierten kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 1. Januar 2014 und dem revidierten kantonalen Richtplan (genehmigt am 22. Juni 2016) wurden die Grundlagen und Anforderungen für die Umsetzung des Bundesgesetzes auf kantonaler Ebene geschaffen.</p> <p>Insbesondere wurden die Anforderungen an die innere Entwicklung und an die kommenden Revisionen der Ortsplanungen festgelegt.</p> <p>Die Gemeinden sind gehalten, vorerst über Siedlungsleitbilder die erwünschte bauliche Entwicklung aufzuzeigen, dabei Entwicklungsschwerpunkte, Entwicklungsgebiete, erhaltenswerte Gebiete und geeignete Hochhausstandorte auf die örtlichen Verhältnisse differenziert festzulegen.</p> <p>Der Regierungsrat genehmigte am 26. November 2019 die an die neuen raumplanerischen Anforderungen angepasste Ortsplanung der Stadt Sursee.</p>

3.2 MEHRWERTAUSGLEICH

Gemäss § 105e Abs. 1 PBG (seit 01.01.2018 in Rechtskraft) veranlagt die Stadt Sursee die Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Planänderung, welche einen Mehrwert des Grundstücks zur Folge hat. Die Gemeinde kann die Veranlagung aufschieben, wenn zur Überbauung eines Gebiets zusätzlich der Erlass eines Bebauungs- oder Gestaltungsplans erforderlich ist. Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen verwaltungsrechtlichen Vertrag abschliessen.

Mit dem Erlass des vorliegenden Bebauungsplans wird der Tatbestand einer Mehrwertabgabe erfüllt.

Die Stadt Sursee wird die für sie optimalste Lösung aus einer Veranlagung oder einer vertraglichen Regelung wählen. Spätestens an der Gemeindeversammlung müssen die Vertragsinhalte oder der Entscheid zur Veranlagung zum Mehrwertausgleich festgelegt sein. Der Zeitpunkt der Mehrwertabgabe (Zahlung) ist gesetzlich geregelt (Veräusserung oder Baubewilligung).



4. VERFAHREN UND INHALTE

4.1 BESTANDTEILE

Verbindliche Bestandteile	Bebauungsplan «Pilatusstrasse», Situationsplan und Schnitte, 1:500, vom 12.04.2022 Bebauungsplan «Pilatusstrasse», Sonderbauvorschriften (SBV), vom 12.04.2022
Wegleitende Bestandteile	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. 21.04.21 Risikobericht nach Störfallverordnung, vom 26.02.2021
Orientierende Bestandteile	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 21.04.21 Modell 1:500 (Darstellung Richtprojekt), vom 26.02.21 Vorprüfungsbericht BUWD, vom 02.09.2021 Mitwirkungsbericht, vom 30.11.2021



4.2 PROJEKTORGANISATION

Behörde	Stadt Sursee Planung und Bauberatung Centralstrasse 9 6210 Sursee vertreten durch: Piroska Vaszary (PL) und Daniel Ellenberger
Bauherrschaft / Grundeigentümer Parz. 468	Bahnhof Nord Immobilien AG c/o Truvag Treuhand AG Leopoldstrasse 6 6210 Sursee Verwaltungsrat: Walter Ulrich (Präsident), Arthur Ulrich, René Kaufmann Geschäftsleitung: Toni Bättig (Truvag Treuhand AG), Marc Läubli (Truvag Treuhand AG), Franz Glanzmann (Progredis Baumanagement AG)
Verfahrensleitung und Bebauungsplan	ZEITRAUM Planungen AG Hirschmattstrasse 25 6003 Luzern vertreten durch: Daniel Stalder (PL), Jeantine Viebrock
Richtprojekt Architektur	Planergemeinschaft: Deon Architekten AG Pfistergasse 23 6003 Luzern vertreten durch: Martin Schuler Leuenberger Architekten AG Centralstrasse 43 6210 Sursee vertreten durch: Urs Borbach
Richtprojekt Freiraum	Goldrand GmbH Eichstrasse 29 8045 Zürich vertreten durch: Adrian Ulrich
Lärmschutznachweis	SINUS AG Sempach Station Bahnhofstrasse 19a 6203 Sempach Station vertreten durch: Reto Höin



Verkehr und Mobilitätsmanagement	VIAPLAN AG Sandgruebestrasse 4 6210 Sursee vertreten durch: Aschi Schmid (PL) und Cécile Baumeler
Geologie und Hydrogeologie	Keller+Lorenz AG Tribtschenstrasse 61 6005 Luzern vertreten durch: Markus Ehrler (PL) und Dr. Beat Keller
Baugrund / Altlasten	louis Ingenieurgeologie GmbH Postfach 143 6353 Weggis vertreten durch: Dr. Klaus Louis-Meier
Störfallvorsorge	IPSO ECO AG Sonnmatthof 1 6023 Rothenburg vertreten durch: Marcel Gabriel (PL) und Patrik Affentranger
Energiekonzept und Nachhaltigkeit	PZM Polke Ziege von Moos AG Ingenieure für Gebäudetechnik Zollikerstrasse 6 8032 Zürich vertreten durch: Manuel Leitner
Ver- und Entsorgung	Planergemeinschaft: Deon Architekten AG Pfistergasse 23 6003 Luzern vertreten durch: Martin Schuler Leuenberger Architekten AG Centralstrasse 43 6210 Sursee vertreten durch: Urs Borbach
Bauphysik	RSP BAUPHYSIK AG Bleicherstrasse 11 6003 Luzern vertreten durch: Marco Ragonesi



5. PLANUNGSABLAUF UND TERMINE

Für das Bebauungsplanverfahren sind folgende Termine vorgesehen:

Phasen und Meilensteine des Bebauungsplanverfahrens	Termine
Erarbeitung Bebauungsplan	Juli 20 - Feb 21
Kommunale Vorprüfung (VP) und Beratung Stadtbaukommission	März - April 21
Überarbeitung Bebauungsplan	März - April 21
Verabschiedung Bebauungsplan durch Stadtrat (SR), Eingabe kant. VP	21.04.21
Öffentliche Mitwirkung (Orientierungsveranstaltung)	30.08. – 28.09.21
Kantonale Vorprüfung	Mai – Sep 21
Überarbeitung aufgrund der kantonalen VP und der Mitwirkung	Okt – Nov 21
Öffentliche Auflage	13.12.21 – 14.01.22
Einspracheverhandlungen	Feb 22
Verabschiedung Bebauungsplan durch Stadtrat z.Hd. Gemeindeversammlung	12.04.22
Versand der Botschaft an Haushalte	09.05.22
Gemeindeversammlung	30.05.22
Beschwerdefrist 20 Tage	Juni 22
Genehmigung Regierungsrat	3. Quartal 22

6. RAHMENBEDINGUNGEN

6.1 KANTONALER RICHTPLAN



Abb. Auszug kantonalen Richtplan mit dem Areal «Pilatusstrasse» (blau eingekreist)

Der kantonale Richtplan stammt aus dem Jahr 2009 und wurde im Jahr 2015 teilrevidiert (genehmigt 2016 durch den Bundesrat).

Mit einer geringfügigen Anpassung im Jahr 2019 wurde das Agglomerationsprogramm Luzern der 3. Generation im Richtplan behördenverbindlich verankert. Das Areal liegt gemäss kantonalem Richtplan im Entwicklungsschwerpunkt für Arbeitsnutzungen und Siedlungsgebiet. Weiter sind angrenzend an das Areal die Kantonsstrasse K18, die Bahnlinie sowie eine Bushaltestelle festgesetzt.

Die Stadt Sursee ist Teil der «kantonalen Entwicklungsachse» und ist der Gemeindekategorie Z2 «kantonales Nebenzentrum» zugeteilt. In den Gemeinden entlang dieser Achse ist das Wachstum zu konzentrieren. Der Richtplan macht folgende Vorgaben an die Z2-Gemeinden: Zentrumsfunktionen stärken, urbane Qualitäten grossräumig schaffen, überkommunal bedeutsame städtebauliche Entwicklungen abstimmen, hohe bis sehr hohe Dichte fördern, kantonale Entwicklungsschwerpunkte umsetzen.

Weiter sollen die Gemeinden zwecks optimaler und haushälterischer Nutzung der Bauzonen die Sondernutzungspläne gezielt für die Steuerung der Siedlungsentwicklung, die Quartiergestaltung inkl. Frei- und Grünräume, die räumlich zweckmässige Anordnung der Erschliessung und die Verbesserung der Parzellen- und Eigentumsstruktur einsetzen (Koordinationsaufgabe S2-2).

6.2 PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PBG)

Seit 01. Januar 2014 ist das revidierte PBG des Kantons Luzern in Kraft. Darin wird unter anderem geregelt, dass Bebauungspläne generell durch die Stimmberechtigten oder durch das Gemeindeparlament (in Sursee: Gemeindeversammlung) genehmigt werden müssen (§ 68-71 PBG).

Die Stadt Sursee hat das neue PBG in der Zonenordnung bereits verankert. Der Bebauungsplan wurde so erarbeitet, dass er mit dem neuen PBG und der neuen PBV kompatibel ist.

6.3 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

Räumliches Entwicklungskonzept REK

Das vom Stadtrat Sursee am 25. Februar 2013 verabschiedete «Räumliche Entwicklungskonzept/REK» zeigt auf, in welcher Form die räumliche Entwicklung der Stadt Sursee bis ins Jahr 2030 stattfinden soll.

Im REK ist in diesem Bereich ein potenzielles Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet festgelegt worden. Darin eingeschlossen sind auch die Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser.

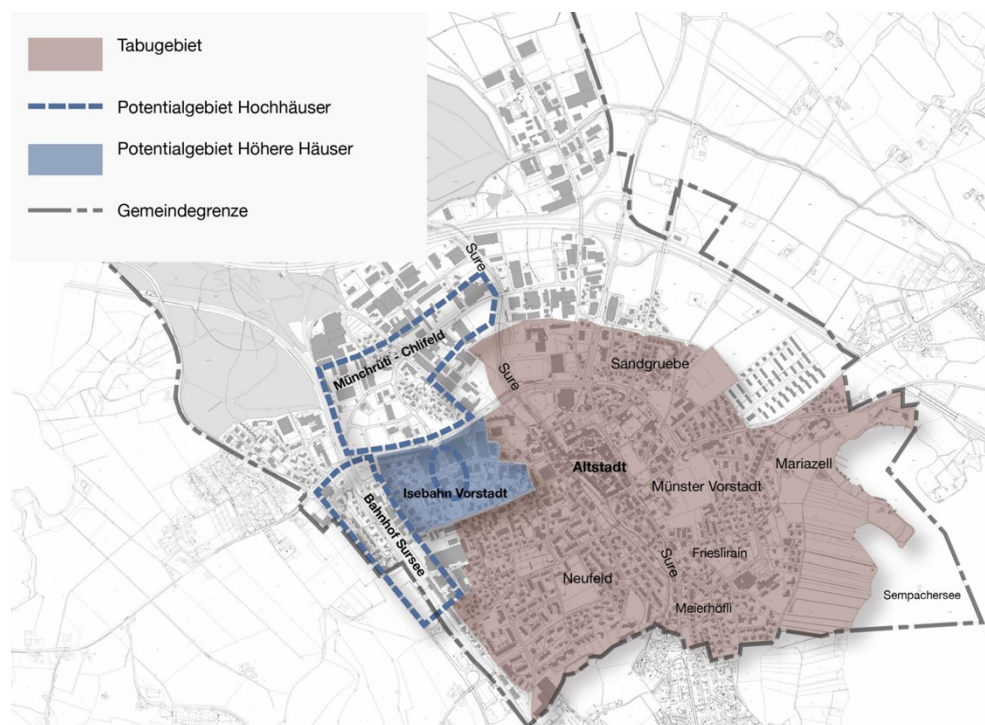


Abb. Plan aus „Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser“ der Stadt Sursee, vom 01.07.2015

REK Richtlinien Hochhäuser

Der Bebauungsplanperimeter liegt gemäss den «Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser» in einem Potentialgebiet für Hochhäuser (Gebiet Bahnhof Sursee). Die städtebaulichen und architektonischen Anforderungsthemen gemäss Art. 10 bis 15 dieser Richtlinien sind:

- Art. 10: Fern- und Gesamtwirkung
- Art. 11: Einpassung in den Stadtkörper, Nahwirkung
- Art. 12: Bereicherung des öffentlichen Raums
- Art. 13: Öffentliche und publikumsattraktive Nutzungen
- Art. 14: Gliederung und Gestaltung
- Art. 15: Tag-Nacht.



Abb. Fernwirkung Richtprojekt aus Richtung Osten, vom 26.02.2021

6.4 MASTERPLAN BAHNHOFSGEBIET SURSEE

Die Stadt Sursee bildet zusammen mit den angrenzenden Gemeinden den «Regionalen Entwicklungsträger RET». Zusammen mit dem VWL und der SBB ist der RET auch zuständig für die Planung des Bahnhofs Sursee. Als Ergebnis dieser Planung entstand der Masterplan Bahnhofgebiet Sursee.

Dieser zeigt die wesentlichen Verkehrselemente und deren Anordnung im engeren Bahnhofperimeter (kurz- bis mittelfristiger Zustand bis zum Jahr 2040). Es zeigt zudem die Lage des neuen Busbahnhofs und die vorgesehene Verkehrsführung. Der engere Bahnhofperimeter des Masterplans umfasst das nahe Umfeld des Bahnhofs Sursee und somit auch den Bebauungsplanperimeter. In diesem Raum ergeben sich für die zukünftige Entwicklung Schnittstellen, dies insbesondere in Bezug auf eine grössere Veloabstellanlage und die Platzgestaltung im Bereich Kottenstrasse und Pilatusstrasse sowie das Bus-Verkehrsgregime.

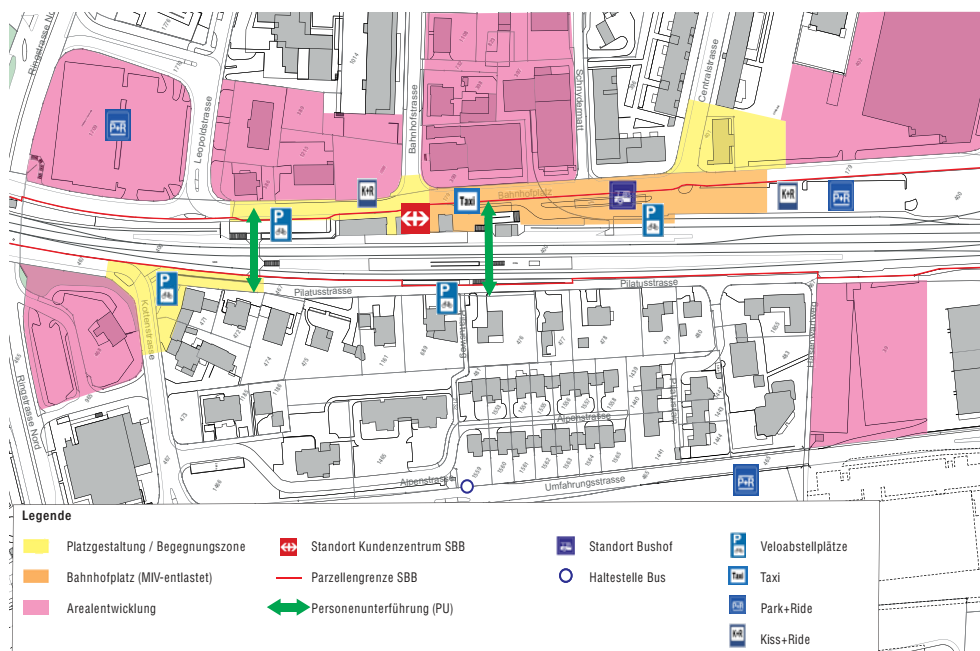


Abb. Masterplan Bahnhofgebiet Sursee vom 11.06.2015

6.5 WEITERE VERKEHRSKONZEPTE

MIV-Konzept Sursee Plus

Der Bericht «Zentrum Sursee Plus Konzept Motorisierter Individualverkehr» vom Februar 2017 zeigt auf, wie das Strassennetz auf regionaler Ebene weiterentwickelt werden soll, um die angestrebte räumliche Entwicklung zu ermöglichen.

Velonetzplanung Sursee Plus

Parallel zum MIV-Konzept wurde eine Velonetzplanung Sursee Plus erarbeitet. Darin ist entlang der Ringstrasse Nord eine Velopremiumroute vorgesehen. Der Bebauungsplanperimeter grenzt direkt an diese an.



Abb. Premiumroute Ringstrasse, Abschnitt Kottenkreisel bis Kreisel Christoph-Schnyder-Strasse, vom 13.01.2017

Sursee ist mit dem öffentlichen Verkehr grundsätzlich sehr gut erschlossen. Auch der Bebauungsplanperimeter weist eine gute Erschliessungsqualität mit dem öffentlichen Verkehr auf. Die Weiterentwicklung des ÖV-Angebots Sursee wie z.B. Massnahmen zur Verdichtung des Fahrplanes sind im ÖV-Konzept Sursee vom 18.07.2018, aktualisiert am 30.10.2019 beschrieben.

6.6 VERHÄLTNIS BEBAUUNGSPLAN-ZONENORDNUNG

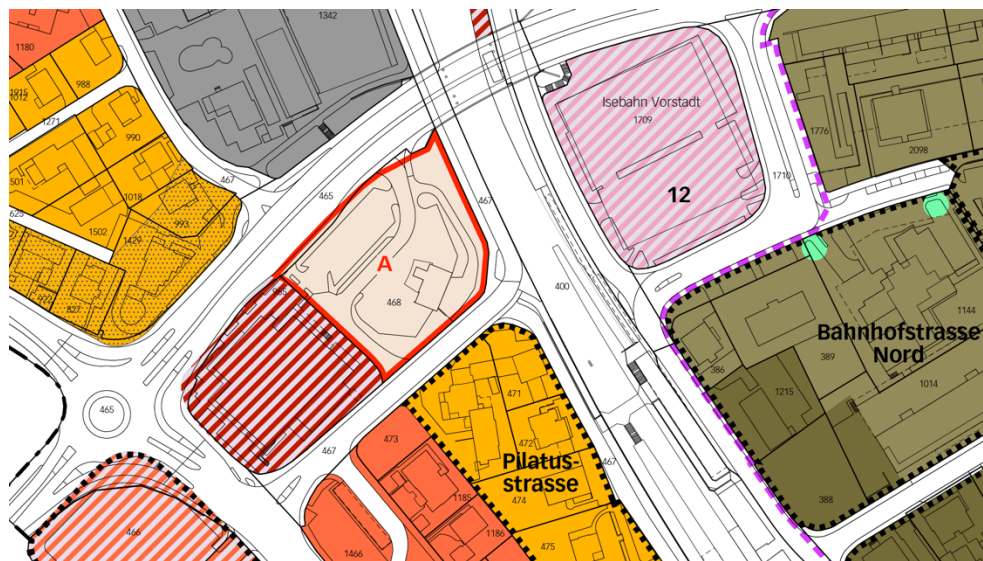


Abb. Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan Stadt Sursee

Die Stimmbevölkerung von Sursee hat die revidierte Zonenordnung am 19. März 2019 genehmigt.

Die Genehmigung der Ortsplanung durch den Regierungsrat ist am 26. November 2019 erfolgt.

Das Areal liegt in der Zone mit Bebauungsplanpflicht ZBP A. Darin gelten die folgenden Zonenbestimmungen gemäss Anhang 5 BZR:

- Zuführung zu einer hochwertigen Nutzung
- Städtebaulicher Akzent
- Nutzungsart gemäss Mischzonen
- Die Überbauungsziffer und die Gesamthöhe orientieren sich an der Mischzone C (M-C; ÜZ 0.23) + ca. 20 % (ausgenommen mögliche Hochhäuser).* Für das mögliche Hochhaus gilt folgender Richtwert: Gesamthöhe ca. 35 bis 50 m.
- Lärm-Empfindlichkeitsstufe ES III.

* Die Richtwerte gemäss Anhang 5 BZR gelten für die Regelbauweise, Hochhäuser sind von den Richtwerten bezüglich der Überbauungsziffer (ÜZ) und Gesamthöhe ausgenommen. Zudem sind diese Richtwerte gemäss Erläuterung der Nutzungsmasse im Anhang 5 BZR nicht Bestandteil des Bau- und Zonenreglements und haben keine Rechtskraft.



Mit dem Bebauungsplan kann von der Regelbauweise abgewichen werden. Folgende Gründe rechtfertigen einen höheren Fussabdruck bzw. eine höhere Überbauungsziffer (ÜZ) im Bebauungsplan gegenüber der Regelbauweise:

- Das raumplanerische Ziel einer haushälterischen Nutzung des Areals wird konsequent umgesetzt. So wird das Grundstück mit der vorgesehenen Gebäudefläche bzw. ÜZ im Zusammenspiel mit der Höhe optimal ausgenutzt. Die Verdichtung erfolgt an zentraler Lage mit einer hohen verkehrlichen Erschliessungsqualität, was raumplanerisch zu begrüssen ist.
- Das Volumen und die städtebauliche Setzung wurden mittels eines mehrstufigen Entwicklungsprozesses (Testplanung und Workshopverfahren im Vorfeld der Ortsplanungsrevision) in Zusammenarbeit mit der Stadtbaukommission (SBK) Sursee ermittelt. Anfänglich sah das Richtprojekt eine noch höhere ÜZ vor, diese wurde in der weiteren Bearbeitung redimensioniert. Der vorliegende Bebauungsvorschlag wurde von der SBK als städtebaulich verträglich gewürdigt.
- An die hohe Dichte wurden hohe Qualitätsanforderungen geknüpft. Das Bebauungskonzept muss hohen städtebaulichen und gestalterischen Ansprüchen genügen und eine ortsbaulich attraktive Lösung anbieten. Trotz hoher Dichte soll das Areal gut zugänglich und durchlässig sein, einen starken Beitrag für den Aussenraum bezüglich Aufenthaltsqualität sowie Stadtklima leisten und einen Mehrwert für den Stadtraum generieren.
- Das Gewerbe ist auf grössere zusammenhängende Flächen im Erdgeschoss angewiesen, was zu einem grösseren Fussabdruck im Sockel führt. Städtebaulich nimmt der Sockel Bezug zum bestehenden Nachbargebäude Möbel Ulrich.

6.7 ABSTÄNDE UND BAULINIEN

Die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Strassenabstände und die Gebäudelängen werden im Bebauungsplan bestimmt.

Übergeordnet sind zwischen den Bauten die feuerpolizeilichen Brandschutzabstände gemäss VKF-Normen zu erfüllen, unabhängig von privatrechtlichen Vereinbarungen.

Entlang der Kantonsstrasse «Ringstrasse Nord» gilt im Abstandsbereich von 6.0 m entlang der Strassenparzelle eine Reverspflicht. Auf behördliches Verlangen sind die Bauten und Anlagen zu entfernen und ist der ursprüngliche Zustand wiederherzustellen, dies auf Kosten der Grundeigentümer. Für die 14 bestehenden Parkfelder des Möbelhauses Ulrich besteht bereits ein Mehrwertrevers gemäss § 88 Strassengesetz (StrG), der in der Baubewilligung als Auflage formuliert wurde. Bei einem allfälligen späteren Landerwerb für öffentliche Zwecke wird der Mehrwert, der durch die Baute oder Anlage geschaffen wird, nicht mitberechnet. Aufgrund des bestehenden Mehrwertrevers kann der Beseitigungsrevers gemäss §24 StrG für die Parkfelder deshalb nicht zur Anwendung kommen.

Erschliessung MIV

Die Erschliessung des Bebauungsplanperimeters muss gesichert werden. Das Bebauungsplangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr ab der Ringstrasse Nord (nur Zufahrt zu den Aussenparkfeldern) und ab der Kottenstrasse (Zu- und Wegfahrt) zu erschliessen.

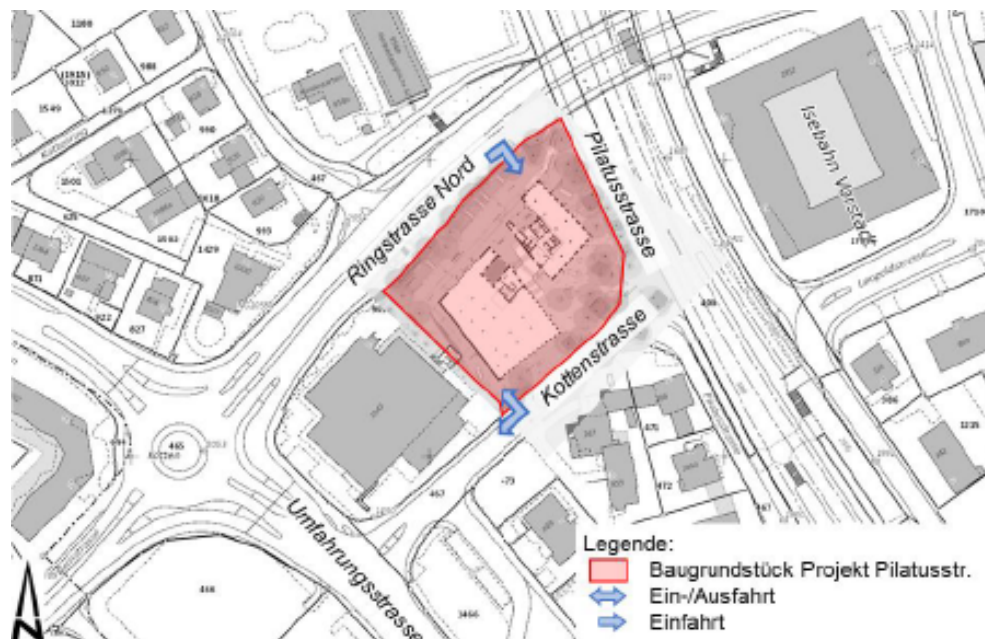


Abb. Geplante Erschliessung (Quelle: Mobilitätskonzept vom 26.02.2021)

Die Einstellhallenzufahrt und Zufahrt der Entsorgungsfahrzeuge hat ab der Kottenstrasse zu erfolgen. Die Erschliessung für Notfahrzeuge soll ab der Ringstrasse Nord, Kottenstrasse und Pilatusstrasse erfolgen.



Die Gewerbenutzungen in den Zugangsgeschossen (Strassenniveau) bedürfen einer eben-
erdigen Erschliessung und Anlieferung: Die Anlieferung erfolgt über die Pilatusstrasse. Die
Sichtwinkel – und bereiche der Ausfahrten Kottenstrasse sowie der Pilatusstrasse sind
nachzuweisen.

Erschliessung ÖV	Das Areal ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der Bebauungsplanperi- meter liegt direkt neben dem Bahnhof Sursee. Zudem grenzt an den Perimeter eine Bus- haltestelle (Ringstrasse Nord). Diese wird in absehbarer Zeit behindertengerecht angepasst werden müssen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind bauliche Massnahmen an der Kantonsstrasse bzw. der geplante behindertengerechter Ausbau der Bushaltestelle zu berücksichtigen.
Erschliessung Fuss- und Ve- loverkehr	Das Gebiet bietet für den Fuss- und Veloverkehr ein sehr gutes Angebot. Viele Nutzungen und Infrastrukturen wie Einkauf, Freizeitanlagen und Naherholungsgebiete liegen innerhalb einer zu Fuss oder mit dem Velo gut erreichbaren Distanz. Mit einer Fusswegverbindung (Passage) durch das Gebäude im Baubereich A1 soll das Areal durchlässig gestaltet werden.
Mobilitätskonzept	Als wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Mobilitätskonzept mit Umset- zungsmassnahmen zu beschreiben, und anschliessend stufengerecht über alle Planungs- phasen sowie für den Betriebszustand weiter zu entwickeln.
Fahrtenaufkommen	Die Grundeigentümerschaft kann verpflichtet werden, die effektiven Fahrten zu zählen und der Stadt Sursee in regelmässigen Abständen Bericht zu erstatten sowie die Daten zur Ver- fügung zu stellen (Verkehrs-Monitoring und -Controlling). Bei zu starker Verkehrsbeeinträch- tigung kann der Stadtrat geeignete organisatorische oder bauliche Massnahmen von der Grundeigentümerschaft verlangen, welche die Fahrtenzahl einschränken.
Parkierung MIV	Die Anzahl Parkfelder richtet sich nach der VSS-Norm 40 281. Unter Berücksichtigung der Qualität des Langsamverkehrs, der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs und der Leistungsfähigkeit des Strassennetzes wird der Normbedarf an Abstellplätzen um 40 % reduziert. Danach sind max. 179 Parkfelder für Bewohner und Beschäftigte zulässig. Dies entspricht einem Parkfeld-Angebot von 60% des Grenzbedarfes gemäss VSS-Norm. Davon sind 31 Parkfelder für die angrenzende Liegenschaft Nr. 965 (Möbel Ulrich), wie be- reits bestehend, im Sinne der Besitzstandsgarantie bereitzustellen. Diese sind unterirdisch in einer Einstellhalle anzubieten. Davon ausgenommen sind max. 19 Kunden- und Besucher-Parkfelder, die im Aussenraum angeordnet werden können. In der Einstellhalle sind für den Betrieb von Elektrofahrzeugen Vorbereitungsmaßnahmen wie die Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung und der Einbau von Elektro-Leerrohren vorzusehen.
Abstellplätze Velo und Mo- torräder	Bezüglich der Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze ist die VSS-Norm 40 065 mas- sgebend. Insgesamt sind mindestens 298 Veloabstellplätze (inkl. E-Bikes) bereitzustellen. Von der geforderten Anzahl Veloabstellplätze sind ca. 30 % als offene Kurzzeitabstellplätze und ca. 70 % als Langzeitabstellplätze in einem abschliessbaren Raum mit



Elektroanschluss im Zugangs- oder Untergeschoss. Zu den Räumen sind nutzertaugliche Zugänge zu gewährleisten. Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum müssen nicht überdacht werden.

Zusätzlich sind ausreichend Parkfelder für Motorräder und Roller zu erstellen.

Kinderwagen-, Veloan-
hänger- und Spezialvelo-
stellplätze

Für Kinderwagen, Veloanhänger, Spezialvelos (z.B. Cargo-Bikes) und fahrzeugähnliche Geräte (z.B. Trottinette, Kindervelos) sind ausreichend Abstell- und Manövriertflächen in der Nähe der Treppenhäuser / Lifte in einem abgeschlossenen Innenraum, vorzugsweise im Erdgeschoss, anzuordnen.

Behindertengleichstellung

Für die Planung und die Realisierung sind das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes BehiG sowie dessen Ausführungsvorschriften und die Bestimmungen des kantonalen Rechts anzuwenden. Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind nach der Norm sia 500 «Hindernisfreie Bauten» hindernisfrei zu erschliessen.

6.8 FREIRAUM

Begrünung

Gemäss Art. 32 des revidierten BZR sind bei der Gartengestaltung, bei der Bepflanzung von Anlagen, namentlich von Lager-, Abstell-, Park- und Freiflächen, sowie bei der Begrünung von Bauten wie Flachdächern, Stützmauern und Stützkonstruktionen in der Regel einheimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Invasive, standortfremde Pflanzen (Neophyten) dürfen nicht verwendet werden und sind dort, wo bereits vorhanden, durch die Grundeigentümerin zu bekämpfen.

Spielplätze und Freizeit-
anlagen

Gemäss § 158 PBG hat die Grundeigentümerin bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen genügend (mindestens 15 m² pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist) besonnte und abseits des Verkehrs liegende Spielplätze und andere Freizeitanlagen zu erstellen. Diese sind zu unterhalten und dürfen nicht zweckentfremdet werden. Bei der Ausgestaltung ist auf die Spielbedürfnisse der Kinder unterschiedlicher Altersstufen Rücksicht zu nehmen.

Gemäss § 154a PBG sind zudem für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Freiraumflächen zu erstellen. Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen anzubieten. Diesen können gemischt oder nach Spielbereichen getrennt voneinander angeboten werden.

Die Stadt Sursee stellt die Anrechnung der Freiraumflächen als Spiel- und Freizeitflächen nur dann in Aussicht, sofern diese gemäss §§ 154a und 158 PBG über eine gute Aufenthaltsqualität, eine differenzierte Gestaltung verfügen und den Aspekten der öffentlichen Sicherheit genügen. Die Stadt Sursee kann in Übereinstimmung mit §159 PBG und BZR Ersatzabgaben verlangen.

6.9 NATUROBJEKTE

Ersatzpflanzung

Die heute vorhandene Bestockung ist im Naturschutzleitplan der Stadt Sursee vom 13.06.2005 als geschützte Bäume und eine geschützte Hecke eingetragen. Gemäss Art. 22 BZR Naturobjekte sind die eingetragenen Einzelbäume und Baumreihen geschützt. Im Ausnahmefall können Bäume bei überwiegenden öffentlichen Interessen mit Genehmigung des Stadtrates beseitigt werden. Dieser regelt die Ersatzpflanzung. Die Hecke ist ebenfalls geschützt. Im Sinne der Heckenverordnung kann eine Ausnahmegenehmigung erteilt werden, wenn:

- a. Die privaten Interessen des Gesuchstellers an der ganzen oder teilweisen Beseitigung von Hecken, Feldgehölzen und Uferbestockungen das öffentliche Interesse an deren Erhaltung überwiegen oder
- b. überwiegende andere öffentliche Interessen die Beseitigung erfordern.



Abb. Ausschnitt Naturschutzleitplan Stadt Sursee (13.06.2005) und Luftbild (2017)

6.10 ARCHÄOLOGISCHE FUNDSTELLEN

Gemäss dem archäologischen Fundstellenkataster des Kantons Luzern sind innerhalb des Planungsperimeters keine archäologischen Fundstellen vorhanden. Der Projektperimeter befindet sich jedoch westlich neben einer grossen Fundstelle (Fundstelle Nr. 521), weshalb archäologische Funde möglich sind.



6.11 BAUINVENTAR KANTON LUZERN

Gemäss Bauinventar des Kantons Luzern, Stadt Sursee, bestehen im Planungsperimeter sowie in der näheren Umgebung keine erhaltenswerte oder schützenswerte Objekte.

6.12 ISOS

Die Stadt Sursee ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung eingetragen. Der Bebauungsplanperimeter liegt ausserhalb des ISOS-Gebiets. Das Hochhaus hat jedoch aufgrund seiner Erscheinung Auswirkungen auf das Stadtbild. Gemäss den Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser (vgl. 6.3) ist dies auch explizit erwünscht. Diese halten u.a. als Ziel fest: «In erster Priorität soll das Bahnhofgebiet verdichtet werden. Diese regionale Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs soll durch Hochhäuser ausgezeichnet und im Stadtbild sichtbar gemacht werden.» Der bauliche Verdichtungsprozess rund um den Bahnhof Sursee ist bereits voll im Gang und das Bauvorhaben auf dem Bebauungsplanareal entspricht dieser gewünschten Entwicklung.

6.13 UMWELT

Naturgefahren	Im Planungsperimeter sind keine relevanten Wasser- oder Rutschprozesse wirksam. Aus der Gefährdungskarte Oberflächenabfluss ist im Planungsperimeter mit potentieller Überflutung zu rechnen, was bautechnisch mit angemessenen Objektschutzmassnahmen zu berücksichtigen ist.
Baugrundklasse	Der Perimeter befindet sich in einer Zone der Baugrundklasse C mit Ablagerungen von normal konsolidiertem Lockergestein und / oder Moränenmaterial mit einer Mächtigkeit über 20 m. Es ist möglich, dass sehr dicht gelagerte Grundmoränenablagerungen oder der Felsen höher anstehen, so dass je nach Tiefe der Foundation die Baugrundklasse E massgebend sein wird.
Boden und Bodenbelastungen	Geologische Untersuchungen zeigen, dass mit künstlichen Auffüllungen zu rechnen ist. Im Projektperimeter befand sich früher eine Tankstelle. Es ist davon auszugehen, dass sich die Tanks der Tankstelle immer noch im Untergrund befinden. Im Bereich der früheren Tankstelle ist belasteten Materialien mit Benzin und Öl zu rechnen. Im Übrigen ist davon auszugehen, dass gewisse Kubaturen an schwach verschmutztem bis Inertstoffmaterial anfallen werden.
Altlasten	Der Projektperimeter ist nicht im Kataster der belasteten Standorte (KbS) der kantonalen Dienststelle Umwelt und Energie (uwe), Abteilung Gewässer und Boden, eingetragen. Allfällig belastete Materialien müssen trotzdem insoweit entfernt und fachgerecht entsorgt werden, als es der Aushub erfordert.
Hydrogeologie	Gemäss Gewässerschutzkarte des Kantons Luzern liegt das geplante Bebauungsareal mehrheitlich im Randbereich des Gewässerschutzbereichs Au, jedoch ausserhalb des

zusammenhängenden Grundwasservorkommens des Talbodens. Somit ist wahrscheinlich, dass kein Talgrundwasserleiter tangiert wird.

Für eine allfällige Sondierbohrung ist eine gewässerschutzrechtliche Bewilligung notwendig. Die kantonale Dienststelle uwe hat mit E-Mail-Schreiben vom 27. August 2020, 21. September 2020 und 23. März 2021 bestätigt, dass beim projektierten Bau im Gewässerschutzbereich Au und ausserhalb des öffentlichen Grundwasservorkommens keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung mit hydrogeologischem Unbedenklichkeitsnachweis erforderlich ist.

Bei den Bautätigkeiten ist die gebotene Sorgfalt zu wahren und das Verunreinigungsverbot und die Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung des Grundwasservorkommens sind zu beachten (Art. 3, 6, 43 GSchG). Im Wesentlichen ist sicherzustellen, dass das hier zirkulierende Grundwasser mit Hangwassereinfluss in keine Richtung rückgestaut oder übermässig abdrainiert wird.



Abb. Auszug aus der Gewässerschutzkarte des Kantons Luzern (Quelle: geoportal.lu.ch vom 17.09.2020)

Meteorwasserversickerung und Retention

Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse (schlecht durchlässige Lockergesteine) ist eine Versickerung des anfallenden Meteorwassers nicht möglich. Die Entwässerung ist nur via Retention zulässig. Die Entwässerung des Areals und mögliche Standorte von Retentionsanlagen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Die Einleitung des anfallenden Meteorwassers in einen Vorfluter bzw. in die Kanalisation ist zu prüfen.

Umweltverträglichkeitsprüfung UVP

Der Umweltverträglichkeitsprüfung unterstellt sind gemäss Umweltschutzgesetz Anlagen, welche Umweltbereiche erheblich belasten können, so dass die Einhaltung der Vorschriften über den Schutz der Umwelt voraussichtlich nur mit projekt- oder standortspezifischen Massnahmen sichergestellt werden kann. Aufgrund der festgelegten, zulässigen Zahl von weniger als 500 Parkfeldern ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Lärmschutz

Massgebende Lärmquellen sind der Strassenverkehrslärm der Ringstrasse und der Bahnverkehr. Zudem führt die Erschliessung zu Parkierungslärm und Mehrverkehr auf der Zufahrtsstrasse. Die Lärmimmissionen belasten auch die eigene Überbauung im Bebauungsplanperimeter.

Der gesamte Bebauungsplanperimeter gilt als erschlossen. In der rechtsgültigen Zonenordnung der Stadt Sursee ist dem Planungsgebiet die Empfindlichkeitsstufe ES III (Mischzone



C) zugeordnet. Als oberste Belastungsgrenze gilt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte ES III. Als Minimalanforderung ist der Art. 31 Lärmschutzverordnung (LSV) massgebend. Um neue Wohngebiete möglichst vor schädlichen und lästigen Lärmeinwirkungen zu schützen, sollen die Planungswerte ES III angestrebt werden.

Empfindlichkeitsstufe (Art. 43)	Planungswert Lr in dB(A)		Immissionsgrenzwert Lr in dB(A)		Alarmwert Lr in dB(A)	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht	Tag	Nacht
I	50	40	55	45	65	60
II	55	45	60	50	70	65
III	60	50	65	55	70	65
IV	65	55	70	60	75	70

Abb. Belastungsgrenzwerte für Wohnräume (Anhang 6 LSV)

Energiestandard

Es gilt das rechtsgültige Energiegesetz des Kantons Luzern. Zudem ist der Gebäudestandard von EnergieSchweiz für Gemeinden Version 2019.1 einzuhalten.

Abfall-Entsorgung

Gemäss §7 PBV hat der Bebauungsplan «Pilatusstrasse» Bestimmungen über die Entsorgungsanlagen zu beinhalten. Diese sind gemäss den Richtlinien des Gemeindeverbandes für Abfallverwertung Luzern-Landschaft GALL einzurichten und zu betreiben.

Zivilschutzplätze

Die eidgenössische Zivilschutzordnung (ZSV) schreibt vor, dass für Wohnhäuser mit mehr als 38 Zimmer zwei Schutzplätze pro drei Zimmer zu erstellen sind. Das Gesetz über den Zivilschutz des Kantons Luzern sagt aus, dass keine weiteren Schutzräume gebaut werden müssen, wenn innerhalb eines Beurteilungsgebietes der Schutzraumbedarf gedeckt ist. Mit der zuständigen Behörde wurde vereinbart, dass für Schutzplätze Ersatzzahlungen geleistet werden können.

Störfallrisiken

Sämtliche Störfallrisiken sind zu überprüfen: die Karte «Technische Gefahren» des Kantons Luzern zeigt die Lage von Anlagen und Betrieben, welche der Störfallverordnung unterworfen sind, sowie deren Konsultationsbereiche. Das Betrachtungsgebiet ist von einem möglichen Störfall auf der Kantonsstrasse (Ringstrasse Nord) betroffen (Konsultationsbereich beidseitig 100 m). Das Hauptgefahrenbild ist der Benzinlachenbrand. Zudem ist die Bahnlinie als störfallrelevant aufgeführt (Konsultationsbereich beidseitig 100 m).

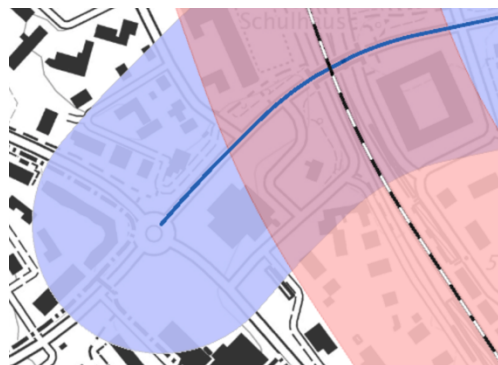


Abb. Auszug aus dem Kataster Technische Gefahren (Quelle: Geoportal vom 17.09.2020)



NISV

Bezüglich der Verordnung zum Schutz vor nicht ionisierender Strahlung (NISV) ergeben sich keine grösseren Einschränkungen.

6.14 KOSTEN UND BEITRÄGE ZU INFRASTRUKTUREN

Gemäss § 37 PBG kann die Stadt Sursee mit interessierten Grundeigentümerschaften Verträge abschliessen über die Erstellung und die Finanzierung von Erschliessungsanlagen sowie die Abtretung von Land oder die Einräumung von Dienstbarkeiten zugunsten des Gemeindewesens. Gemäss § 51 StrG (Strassenbaugesetz) kann eine Gemeinde die Kosten für den Bau von Gemeindestrassen nach dem Perimeterverfahren ganz oder teilweise den Interessierten überbinden. Kosten für Änderungen von Strassenanlagen können ebenfalls zu Lasten der Gesuchsteller gehen.

Weiter sind für alle internen Fusswegverbindungen ein öffentliches Wegrecht einzuräumen und als Dienstbarkeit grundbuchamtlich festzuhalten.

6.15 PRIVATRECHTLICHE VEREINBARUNGEN

Privatrechtliche Vereinbarungen sind im Grundbuch einzutragen. Bis zur öffentlichen Auflage müssen die relevanten Vereinbarungen im Entwurf oder als Absichtserklärungen vorliegen.

7. INHALTE BEBAUUNGSPLAN



Abb. Situationsplan Bebauungsplan «Pilatusstrasse» vom 12.04.2022

7.1 ZIELE

Grundsätzliches

Mit dem Bebauungsplan sollen alle raum- und rechtsrelevanten Planungsthemen behandelt und eine qualitativ hochwertige Umsetzung der Richtprojekte Architektur und Freiraum mit einer hohen Planungssicherheit für die Projektierung und die Realisierung erreicht werden.

Übergeordnete Zielsetzung

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der rechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der vorliegenden Richtprojekte. Gleichzeitig sollen die Festsetzungen angemessenen Spielraum lassen, um auch Projektanpassungen realisieren zu können, falls sich die Verhältnisse ändern sollten (Nachfragesituation, anderer Nutzer bzw. Investor etc.). Diese Flexibilität bezieht sich vor allem auf die inneren Strukturen der Bauten.



Zweck und Ziele des Bebauungsplans sind in den Sonderbauvorschriften in Art. 1 festgehalten: Mit dem Bebauungsplan «Pilatusstrasse» werden die Voraussetzungen für eine dichte Bebauung und damit eine haushälterische Nutzung des Areals geschaffen. Gleichzeitig sichert er eine zweckmässige Erschliessungslösung und gewährleistet hohe städtebauliche und freiräumliche Qualitäten. Diese Verknüpfung von hoher Dichte und hoher Qualität entspricht den Anforderungen von § 65 PBG.

7.2 INHALTE

Bebauungsplanperimeter
und Arealstatistik

Der Bebauungsplanperimeter weist eine Fläche von insgesamt 4'352 m² auf und umfasst die Parzelle Nr. 468 (GB Sursee).

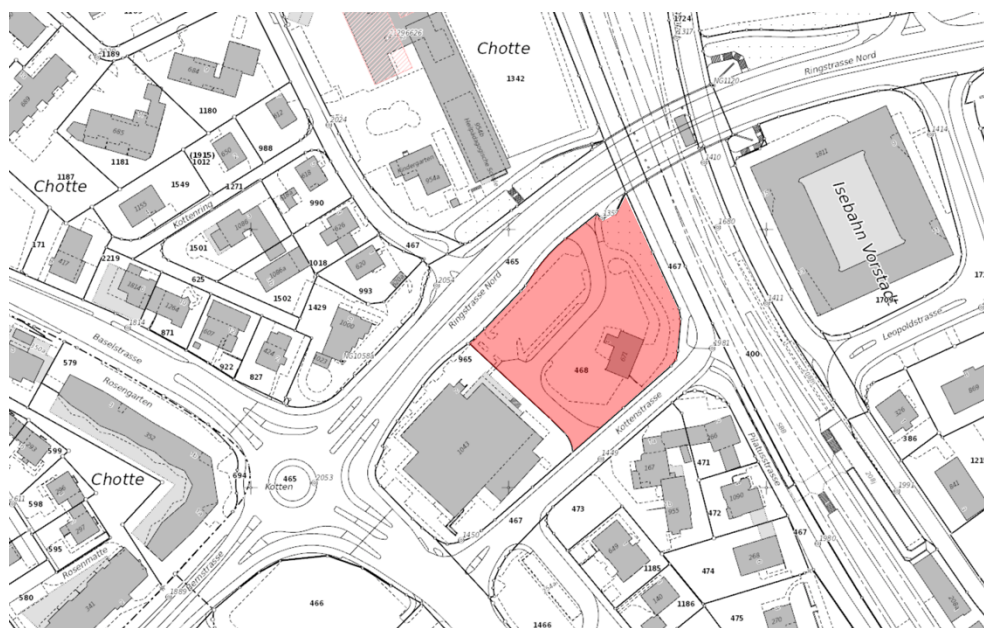


Abb. Bebauungsplanperimeter (Quelle: Geoportal Luzern)

Richtprojekte
Architektur und Freiraum

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum werden im Rahmen des Bebauungsplans gesichert und sind wegleitende Bestandteile des Bebauungsplans.

➤ Richtprojekt Architektur vom 21.10.2021

➤ Richtprojekt Freiraum vom 20.10.2021

Nutzungen

Die Nutzungen richten sich nach den Zonenvorschriften. Gegen die Ringstrasse und gegen die Kottenstrasse und Pilatusstrasse sind in den Zugangsgeschossen der Baubereiche A1, A2 und A3 publikumsattraktive Verkaufsgeschäfte, nicht oder höchstens mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Gastgewerbebetriebe mit ebenerdigen Zugang vorgesehen. Zudem sind untergeordnete Verkaufsflächen und Ausstellungsräume, die

zu einem am gleichen Standort produzierenden Gewerbebetrieb gehören, zulässig. Davon abweichende Nutzungen sind als Zwischennutzungen zulässig.

Im Baubereich A1 sind Wohnungen ab dem 3. Obergeschoss zulässig. In den Baubereichen A2 und A3 sind Wohnungen nicht erlaubt. Im Baubereich B1 sind nur Erschliessungen und technische Einrichtungen zulässig.

Für den Verkauf von Waren des täglichen und des häufigen periodischen Bedarfs wird in Übereinstimmung mit § 169 Abs. 4 PBG eine max. Nettofläche von 500 m² bestimmt.

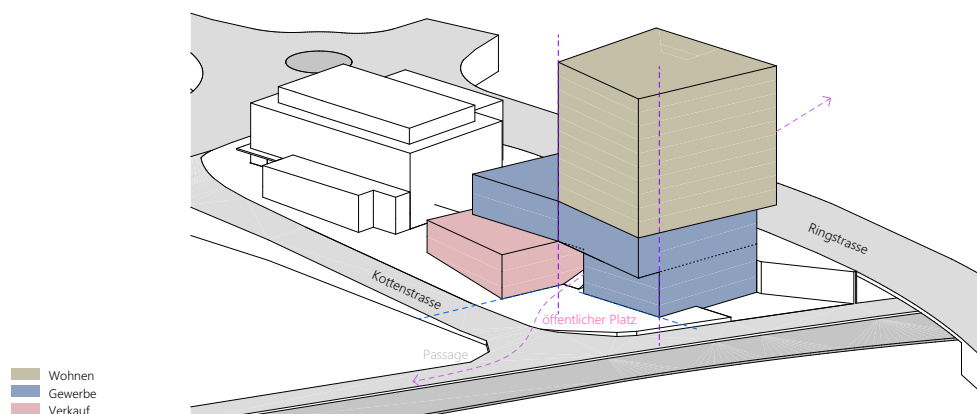


Abb. Richtprojekt Architektur mit drei unterschiedlichen Volumen/Funktionen: Sockel (Verkauf), Auflieger (Gewerbe), Würfel (Wohnen), vom 21.10.2021

Massgebendes Terrain

Die Festlegung des massgebenden Terrains richtet sich nach § 112a Abs. 2 lit. a PBG. Durch die Festlegung einer absoluten max. Höhenkote der Bauten in m ü. M. und von Richtkoten Freiraum, welche geringfügig (+- 0.50 m) verändert werden dürfen, wird der Terrainverlauf definiert.

Mass der baulichen Nutzung

Baubereich	Höhenkote (HK)	max. aGbF
	gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes	
	m ü. M.	m ²
A1	554.50	960
A2	524.00	605
A3	516.00	425
B1	516.00	15
Total aGbF in m²		2'005
Verhältnis zur Perimeterfläche (4'352m ²)		0.46

Abb. Tabelle mit Baumassen

Die zulässigen Bauvolumen der Hauptbauten sind im Situationsplan 1:500 durch die Baubereiche A1, A2, A3 und B1 mit den zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) und



den maximalen Höhenkoten (HK) in m ü. M., gemessen bis zum höchsten Punkt des Gebäudes, definiert. Baubereiche werden mit Landeskoordinaten vermasst.

Die im Plan dargestellten anrechenbaren Gebäudeflächen (aGbF) dürfen innerhalb der Baubereiche A1, A2 und A3 verändert, aber nicht vergrössert werden.

Das Verhältnis anrechenbare Gebäudefläche aGbF und anrechenbare Grundstücksfläche aGSF (Überbauungsziffer) beträgt 0.46.

GF und AGF sia 416

Die geplante Geschossfläche GF und Aussengeschossfläche AGF gemäss Norm sia 416 (2003) verteilen sich wie folgt:

Geschoss	Nutzungen	GF sia 416	AGF sia 416
1.-3. UG	Einstellhalle / Nebenraum	4'226.9 m ²	
Ebene Bahnhofstrasse	Einstellhalle / Nebenraum / Verkauf	2'262.3 m ²	
Zwischengeschoss	Einstellhalle / Nebenraum / Verkauf	2'054.0 m ²	
Ebene Ringstrasse	Einstellhalle / Gewerbe / Verkauf	1'476.3 m ²	
1. Obergeschoss	Gewerbe	1'341.3 m ²	410.5 m ²
2. Obergeschoss	Gewerbe	1'341.3 m ²	
3. Obergeschoss	Wohnungen / Gemeinschaftsraum	847.3 m ²	590.2 m ²
4. – 12. Obergeschoss	Wohnungen	7'625.4 m ²	
Total		21'175 m²	1'001 m²

Abb. Aufteilung Geschossflächen sia 416 Richtprojekt Architektur vom 21.10.2021

Die Loggien und/oder Vierjahreszeitenzimmer sind in der ausgewiesenen Geschossfläche (GF sia 416) integriert. Die Aussengeschossflächen (AGF sia 416) gemäss obenstehender Tabelle umfassen die Dachterrassen.

➤ Berechnungen und Nachweise zum Richtprojekt Architektur vom 21.10.2021

Geschosshöhen

Die gewerblich genutzten Geschosse werden mit einer durchschnittlichen Richtgeschosshöhe von 3.90 m und die Wohngeschosse mit einer Richtgeschosshöhe von 3.00 m ausgebildet.

Loggien

Pro Wohneinheit wird mindestens eine nicht aktiv beheizte Loggia oder ein nicht aktiv beheiztes «Vierjahreszeitenzimmer» (Loggia) mit einer Mindestgrösse von 8.00 m² realisiert.



Wohnungsspiegel

Die total 70 Wohnungen sind als 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen geplant. Der Wohnungsmix kann sich im Rahmen der Bauprojektierung noch verändern.

	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	Total
Wohnungen Baubereich A1	31 Whg.	29 Whg.	10 Whg.	70 Whg.

Abb. Wohnungsspiegel, Richtprojekt Architektur vom 21.10.2021

Materialisierung / Gestaltung

An die Gestaltung werden erhöhte Ansprüche gestellt. Alle Bauten und Anlagen sowie Freiräume werden so gestaltet, dass hinsichtlich Anordnung und Massstäblichkeit, Formensprache, Gliederung und Durchlässigkeit, Material- und Farbwahl sowie ökologischem Wert eine gute Gesamtwirkung und hohe Qualität entsteht.

Für das Hochhaus gelten die besonderen städtebaulichen und architektonischen Anforderungen gemäss «Richtlinien Hochhäuser und Höhere Häuser» der Stadt Sursee. Gemäss diesen kann für das Erdgeschoss oder für das oberste Geschoss (evtl. auch nur für die Dachterrasse) situativ öffentliche, halböffentliche oder publikumsattraktive Nutzungen oder zumindest ein hausöffentlicher Anteil (Gemeinschaftsräume etc.) verlangt werden. Im Baubereich A1 auf dem 3. Obergeschoss angrenzend an den Dachgarten wird ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden des Bebauungsplanperimeters erstellt.

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

Die unteren Geschosse des Hochhauses im Baubereich A1 werden auf der Nordost- und Nordwestseite (zur Pilatusstrasse/Ringstrasse Nord) auf einer Richtkote von ungefähr 522.70 m. ü. M. und auf der Südostseite (zum Platz) auf einer Richtkote von ca. 514.30 m.ü.M. volumetrisch zurückversetzt. Zudem wird das Hochhaus in Richtung Ringstrasse Nord mit einen Gebäudeeinschnitt als offener Luftraum ausgestaltet.

Das Erdgeschoss des Gebäudes im Baubereich A2 ist in Richtung Ringstrasse zurückversetzt und wird mit einer Tiefe ab Fassadenaussenkante von mindestens 2.50 m als gedeckter Vorbereich (Arkade) realisiert. Zwischen den Baubereichen A1 und A2 wird ein nach oben offener «Lichthof» von min. 40 m² erstellt.

Über dem obersten Geschoss des Baubereichs A2 und A3 werden Dachgärten für die Bewohnenden und Beschäftigten im Areal realisiert. Der Zugang vom Baubereich A1 zum Dachgarten für die Bewohnenden im Baubereich A2 wird im Rahmen der Bauprojektierung weiterentwickelt. Die Dachflächen der Baubereiche A2 und A3 werden, aufgrund ihrer Einsehbarkeit vom Hochhaus aus, besonders zurückhaltend, blendungsfrei und hochwertig gestaltet.

Der Wohnteil des Gebäudes im Baubereich A1 (ab dem 3. Obergeschoss) wird in Voll-Holzbaukonstruktion erstellt. Das Dach des Hochhauses wird zur Gewinnung von erneuerbaren Energien genutzt, sowie allenfalls Teile der Fassade im Baubereich A1. Auf den Dächern der Baubereiche A2 und A3 sind weitere Photovoltaikanlagen möglich, z.B. auf den Dachflächen von Pergolas oder anderen Beschattungselementen.



Alle Dachaufbauten wie technisch bedingte Anlagen und Aufbauten, Aufgänge von Fluchtwegtreppenhäusern und Dachaufgänge sind mit einer Höhe von max. 3.50 m vorgesehen und werden unter einem Winkel von 45° ab dem Schnittpunkt AK Fassade - OK Brüstung / Dachrand hinter den Fassaden zurückversetzt.

Die Dächer werden als Flachdächer oder flach geneigte Dächer gestaltet. Dachflächen, welche nicht als Dachterrasse oder für technische Einrichtungen genutzt werden, werden retentionswirksam und extensiv gestaltet und begrünt.

Für die äussere Erscheinung aller drei Baubereiche A1, A2 und A3 ist eine möglichst einheitliche Gestaltung vorgesehen. Die äussere Erscheinung charakterisiert den Ausdruck des Gebäudes als Wohn- und Geschäftshaus am heutigen Stadtrand von Sursee.

Die unterschiedlichen Masstäblichkeiten im Kontext des Gebäudes werden neben der volumetrischen Gliederung auch im Ausdruck der Fassaden aufgenommen.

Die Fassadenstruktur ist auf funktionalen Kriterien aufgebaut. Die Geschossigkeiten des Gebäudes werden durch Unterbrechungen und Verschiebungen der Fassadenstruktur in horizontaler und vertikaler Anordnung aufgelöst, es wird eine Zusammenbindung der drei Volumen durch eine Verkleidung aus horizontalen und vertikalen Bändern, voraussichtlich in feuerverzinktem Stahl oder Strukturglas, zu einem Ganzen angestrebt. Die genaue Materialisierung und Farbgebung wird auf Stufe Bauprojekt unter Einbezug der Stadtbaukommission Sursee konkretisiert und abschliessend definiert.

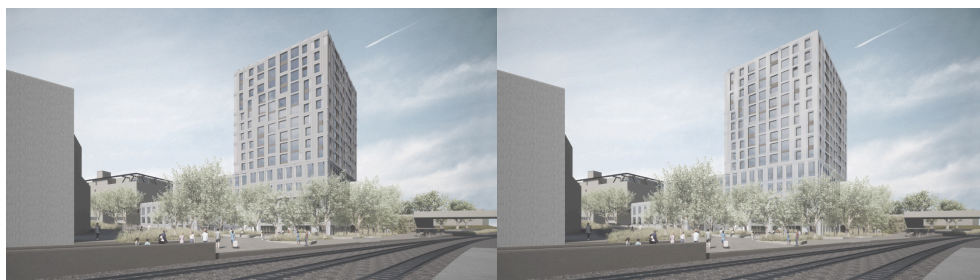


Abb. Ansicht Richtprojekt Architektur: Ausdruck in feuerverzinktem Stahl (links) und in Profilglas (rechts) vom 26.02.2021



Abb. Visualisierung, Sicht vom Kottenkreisel vom 21.04.2021



Reklame

Die Reklamen und Beschriftungen verstehen sich nicht als additive, sondern als integrale Bestandteile der äusseren Erscheinung des Gebäudes und des Freiraums.

Für Reklamen und Firmenbeschriftungen wird mit der Baueingabe ein einheitliches Beschriftungs- und Reklamekonzept der Stadt Sursee zur Prüfung eingereicht.

Beschattung

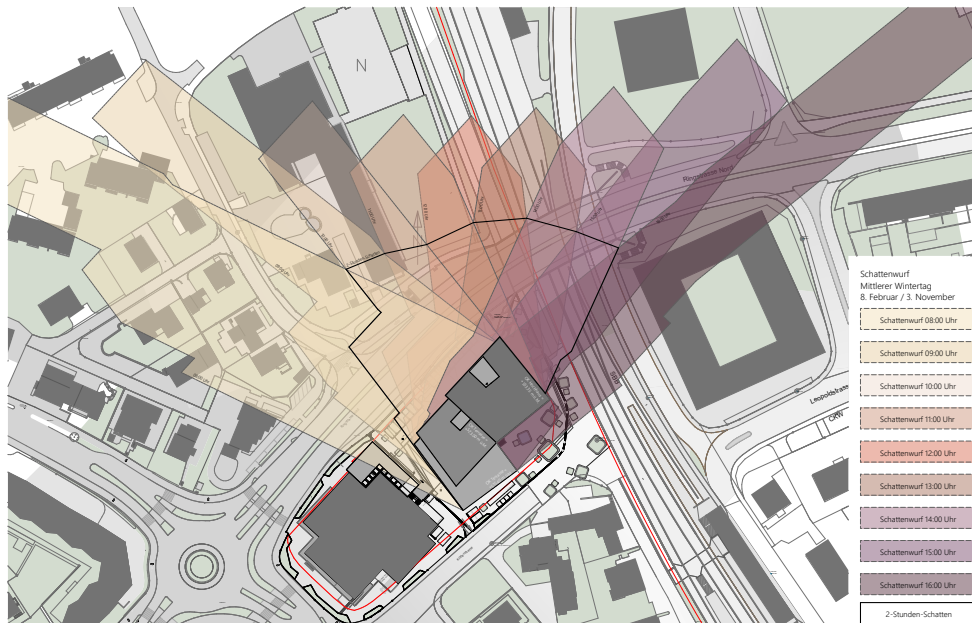


Abb. Schattendiagramm für 8. Februar und 3. November, vom 26.02.2021

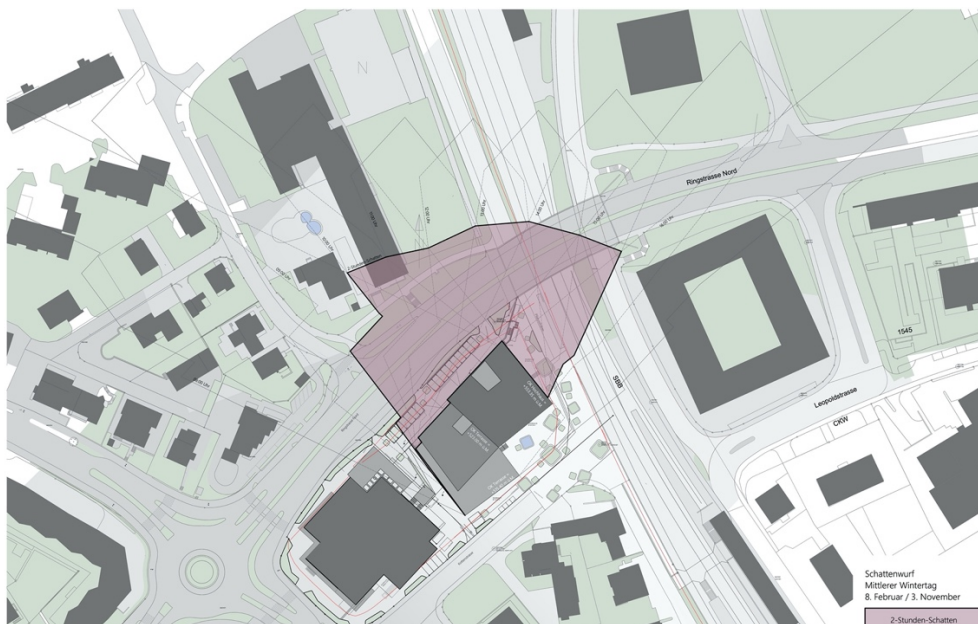


Abb. 2-Stunden-Schatten für 8. Februar und 3. November, vom 26.02.2021



Im Baubereich A1 befindet sich ein Hochhaus gemäss §166 PBG mit einer Gesamthöhe GH von 49.90 m (HK, 554.50 m ü. M., massgebende Freiraumkote / Terrainkote 504.60 m. ü. M.).

Es bestehen keine konkreten Bestimmungen zum Schattenwurf im kantonalen Planungs- und Baugesetz. Zur Ermittlung des Schattenwurfes sowie zur Beurteilung der Auswirkungen werden in der Praxis die Bestimmungen und Richtlinien des Kantons Zürich angewendet, wonach der Schattenwurf eines Hochhauses an mittleren Wintertagen das bewohnte oder in der Wohnzone liegende Nachbargebäude an keinem Punkt länger als zwei Stunden beeinträchtigen darf. Öffentliche Nutzungen wie Schulen oder Kindergärten oder gewerbliche Nutzungen sind der «Zweistundenschattenregelung» nicht unterstellt.

Da am meisten Schatten durch die Wintersonne entsteht, weil die Sonne im Winter tiefer steht, beschränkt sich die Prüfung an den mittleren Wintertagen (3. November und 8. Februar) auf die Zeit zwischen 8 und 16 Uhr. Der Schatten, der im Sommer erzeugt wird, ist kürzer.

Der Schattenwurf durch das Hochhaus wurde geprüft und anhand eines Schattendiagramms ausgewiesen. Dieses bestätigt, dass der «2-Stunden-Schatten» durch das Hochhaus eingehalten wird.

Besonnung

Gemäss § 152 PBG ist der Bau von Wohnungen, bei denen sämtliche Wohn- und Schlafräume nach Nordost bis Nordwest orientiert sind, verboten. Im geplanten Hochhaus sind Nordost- und West- sowie Nordwest-orientierte Zimmer vorgesehen. Da es sich um ein freistehendes Hochhaus handelt, ist eine ausreichende Besonnung und Wohnqualität im Sinne von § 152 gewährleistet.

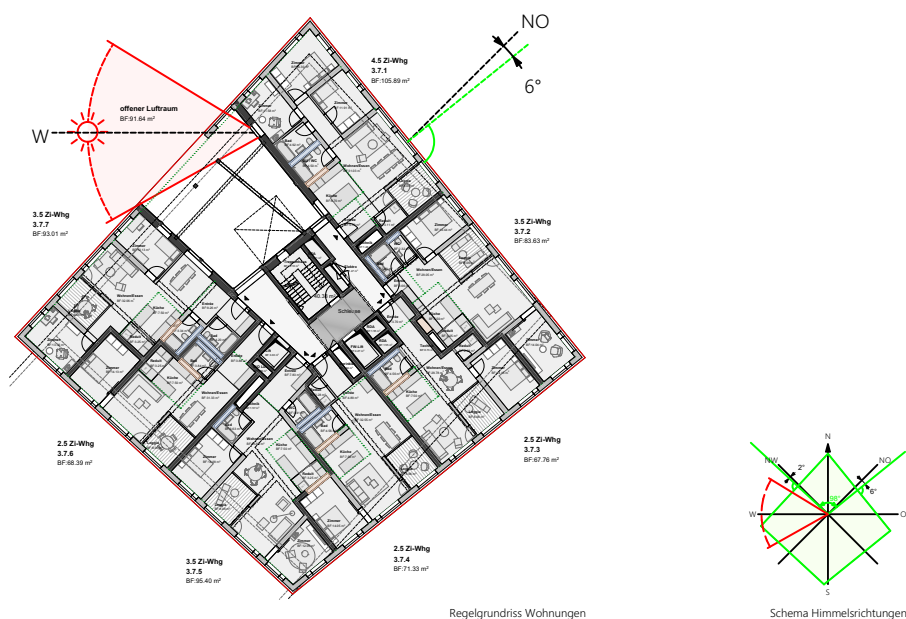


Abb. Nachweis Besonnung nach §152 PBG, vom 26.02.2021

Richtprojekt Freiraum

Das «Richtprojekt Freiraum» ist wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans. Es beschreibt die Gestaltung der Freiräume auf konzeptioneller Ebene über den Bebauungsplanperimeter hinaus. In den Sonderbauvorschriften werden konkrete Massnahmen für den Bebauungsplanperimeter festgelegt, es soll dadurch eine gute Freiraumqualität für die Nutzer gesichert werden.

Im Richtprojekt Freiraum werden folgende Flächen und Orte definiert:

- Befestigte und begrünte Flächen generell
- Strassenräume und Vorzone (Bereich zwischen Strasse und Gebäude)
- Platzfläche, Kiesfläche
- Lichthof
- Offener Luftraum
- Passage (öffentliche Fusswegverbindung)
- Dachgarten Wohnungen
- Pausenterrasse Beschäftigte
- Brunnen
- Veloabstellplätze
- Aussenparkfelder
- Abstellflächen Notfallfahrzeuge
- Standort für Unterflur-Wertstoff-Sammelstelle

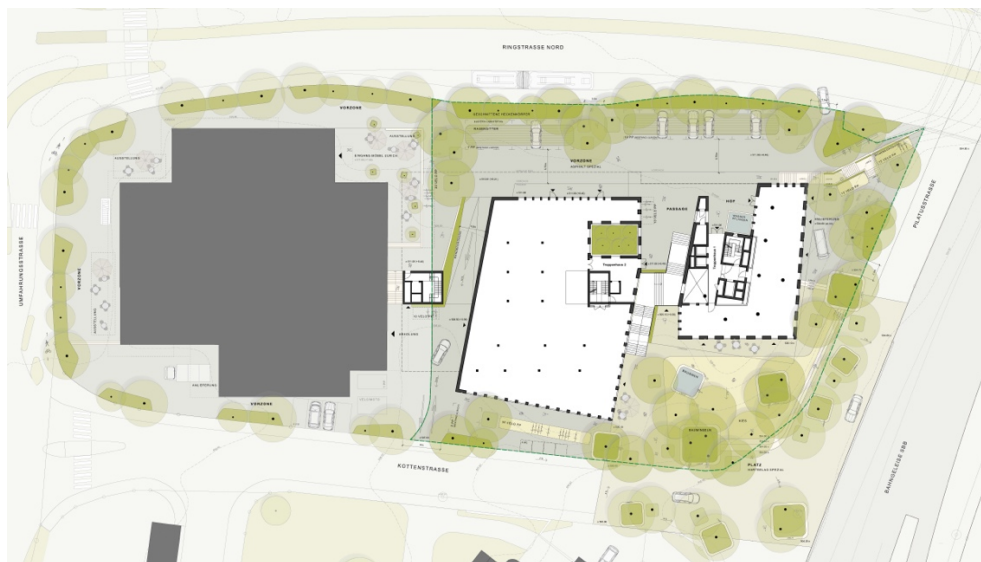


Abb. Richtprojekt Freiraum vom 20.10.2021

Aufgrund der anspruchsvollen Anforderungen an den Freiraum, einerseits der öffentlichen Durchwegung zu dienen und andererseits die Wohn- und Arbeitsqualität der Bewohner und Beschäftigten im Areal zu erhöhen, ist dessen Ausgestaltung von hoher Wichtigkeit.



Zum Bahnhof hin, bilden die Richtprojekte Architektur und Freiraum einen einladenden, öffentlich begehbaren und grosszügigen Platz mit einer Kiesfläche, Bauminselfen, einem Brunnen sowie diverse Sitzgelegenheiten aus. Der visuellen und funktionalen Vernetzung mit dem Bahnhof wird ausreichend Beachtung geschenkt. Sichtbehindernde Bauten werden vermieden.

Auf dem Dach des Gebäudes A2 wird ein Dachgarten im Umfang von rund 305 m² für die Bewohnenden und auf dem Dach des Gebäudes A3 eine Pausenterrasse im Umfang von rund 358 m² für Beschäftigte im Bebauungsplanperimeter als attraktive Begegnungszonen erstellt.

Die Strassenräume und Vorzonen im Übergangsbereich der Strassen und Gebäude werden mit Bäumen, Heckenkörpern und sickerfähigen Parkierungsflächen gestaltet.

Insgesamt ist eine differenzierte Oberflächengestaltung vorgesehen, die Aspekten der Aufheizung Rechnung trägt und Verdunstungsmöglichkeiten berücksichtigt.

Von dem im Richtprojekt Freiraum dargestellten Inhalten kann abgewichen werden, soweit das Gesamtkonzept in seiner Qualität erhalten bleibt, die im Situationsplan dargestellten Höhenkoten Freiraum dürfen in Abstimmung mit dem Richtprojekt Freiraum um max. 0.50 m verändert werden.

Bepflanzung

Das Begrünungskonzept im Richtprojekt Freiraum gilt als wegleitende Grundlage und beschreibt standortgerechte, einheimische Bäume, Sträucher und Heckenkörper. So sind auf dem Platz und entlang der Strassenräume (Vorzone) zum einen grosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 10-15 m wie Winterlinde, Mädchenhaarbaum, Zitterpappel, Traubeneiche, Platane und zum anderen mittelgrosse Bäume mit einer Wuchshöhe von 6-10 m wie Föhre, Birke, Feldahorn, Hainbuche vorgesehen. Insgesamt sind 45 neue Bäume auf dem Areal geplant. Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen (1.50 m für grosse Bäume, 1.20 m für mittelgrosse Bäume). Die wegleitende Pflanzliste wird abschliessend im Baubewilligungsverfahren bestimmt.

Die Dachgärten, die Passage sowie Bereiche der Vorzone werden mit kleinen Bäumen und Sträuchern mit einer Wuchshöhe von 3-6 m wie Aralie, Blasenbaum, Blumenhartriegel, Fächerahorn, sowie mit geschnittenen Heckenkörpern wie Eibe, Liguster, Kornelkirsche mit einer Wuchshöhe von 0.5-1.5 m bestückt.

In dem offenen Luftraum sind Pflanztröge mit vertikaler Begrünung sowie ein Wasserelement z.B. ein Wasserbecken mit Wasserpflanzen vorgesehen.



Abb. Visualisierung, Sicht mit begrütem offenem Luftraum von Seite Ringstrasse, vom 21.04.2021

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer gemäss Definition §18 Abs. 2 PBV beträgt im wegleitendem Richtprojekt Freiraum rund 16.5 %.

Ersatzpflanzung geschützte
Hecke und Bäume

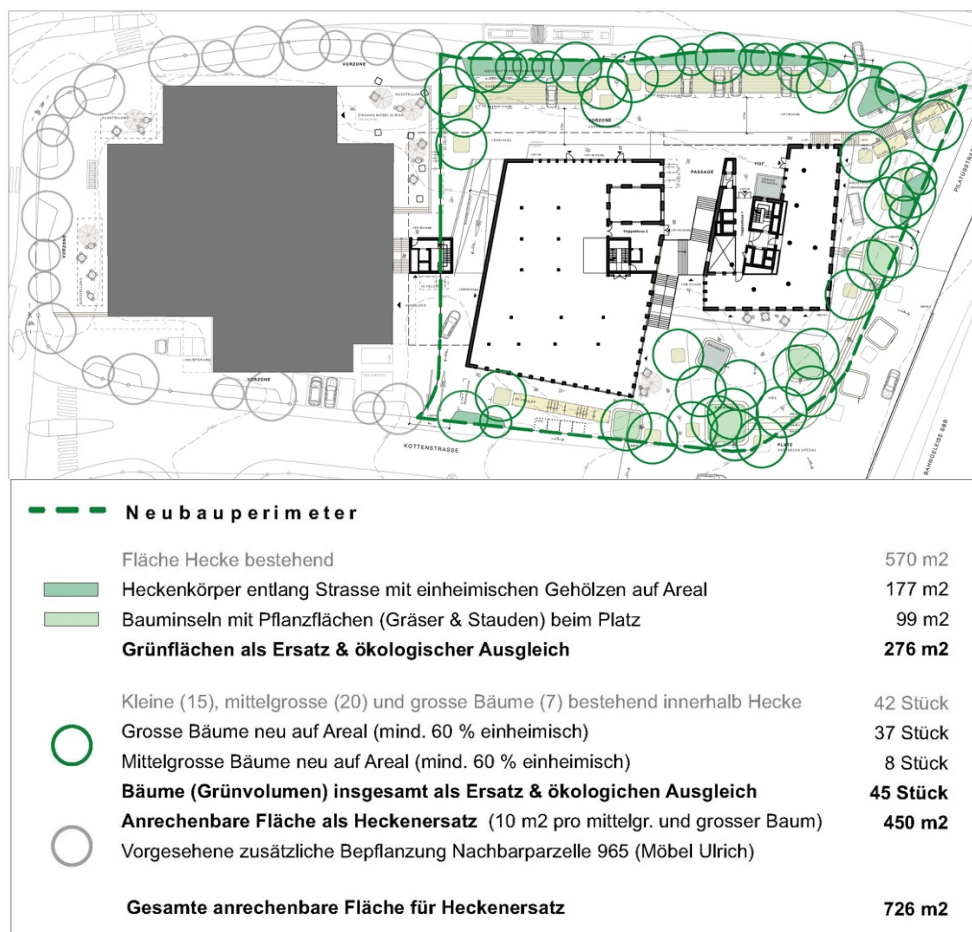


Abb. Nachweis Ersatzpflanzung Richtprojekt Freiraum, vom 20.10.2021



Die Ersatzpflanzung der bestehenden Hecke begründet sich wie folgt:

- Die bestehende Hecke grenzt die Platzfläche gegen die Kottenstrasse und die Pilatusstrasse ab, eine durchgehende Platz- und Strassenraumgestaltung ist so nicht möglich
- Die bestehenden Bäume stehen innerhalb der zukünftigen Baubereiche
- Die bestehenden Bäume verhindern eine sichere Erschliessung.

Die Ersatzmassnahmen für die wegfallenden geschützten Bäume und Heckenstruktur sind im Richtprojekt Freiraum nachgewiesen. Für die Beseitigung der geschützten Hecke wird ein quantitativer und qualitativer Ersatz angestrebt:

- Das öffentlich zugängliche Areal wird stark durchgrünt und leistet damit einen wichtigen Beitrag für einen stadtklimafreundlichen Freiraum.
- Mindestens 60% der verwendeten Gehölze sind einheimisch. Das gewährleistet einen biodiversen und naturnahen Freiraum.
- Grossbaumpflanzungen (Pflanzgrösse 10-12m) bei den grossen Bäumen sorgen für eine hohe Qualität des Grünvolumens unmittelbar nach Fertigstellung der Bauarbeiten.
- Als weitere ökologische Aufwertungsmassnahme wird der Versiegelungsanteil der Hartbelagsfläche mit Kiesflächen beim Platz und bei den Veloabstellplätzen sowie mit Rasengittersteinen bei den Aussenparkfeldern reduziert.
- Zusätzlich zum Bebauungsplanareal ist vorgesehen, auch die Nachbarparzelle 965 mit weiteren Grünflächen und Baumpflanzungen aufzuwerten. Die entsprechenden Ersatzmassnahmen liegen ausserhalb des Bebauungsplanperimeters und werden mit einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Sursee und der Grundeigentümerschaft Parzelle Nr. 965 (Möbel Ulrich) gesichert.

Spiel- und Erholungsflächen

Für den Spiel- und Freizeitflächenbedarf sind 39 Wohnungen mit mehr als 3 Zimmer bzw. eine Fläche von 585 m² zu berücksichtigen. Die Spiel- und Freizeitflächen werden als Platzfläche (391 m²) und Dachgarten Wohnungen (217 m²) realisiert.

Die notwendigen Spiel- und Freizeitflächen können innerhalb des Bebauungsplanperimeters vollständig gewährleistet werden.

Die definitiven Flächen der Spielplätze und Freizeitanlagen werden im Baubewilligungsverfahren ausgewiesen. Es gelten die Anforderungen gemäss § 154a, § 158 und § 159 PBG.

	2.5-Zimmer	3.5-Zimmer	4.5-Zimmer	Total > 3 Zi
Baubereich A1	31 Whg.	29 Whg.	10 Whg.	39 Whg.
Spiel- und Freizeitflächen gemäss §158 PBG				mind. 585 m ²
Spiel- und Freizeitflächen effektiv (Annahme anrechenbare Fläche)				608 m ²

Abb. Nachweis Spiel- und Freizeitflächen



Luftraum

Der «offene Luftraum» im Umfang von 50 m² in den unteren Geschossen bis 80 m² in den oberen Geschossen wird als attraktiver Erschliessungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsraum geplant. Er ist mit hängenden Podesten, Beschattungselementen, Pflanztrögen mit vertikaler Begrünung, Wasserelementen sowie Sitzgelegenheiten ausgestattet. Es sind sowohl private Balkone als auch allgemein zugängliche Begegnungsbereiche für die Bewohner und Beschäftigten vorgesehen.



Abb. Luftraum mit Rückzugs- und Interaktionsmöglichkeit (Studie vom 26.02.2021)

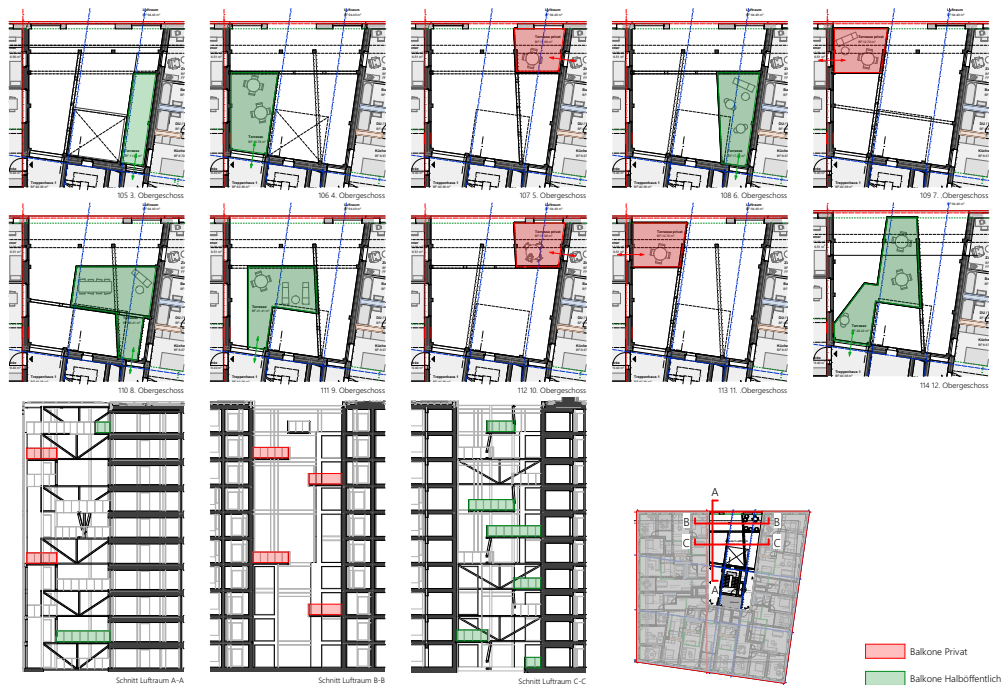


Abb. Luftraum mit privaten Balkonen und halböffentlichen Begegnungszonen, Lage und geometrische Ausformulierung schematisch. Stand Richtprojekt vom 21.10.2021



Sozialräumliche Aspekte

Grundsätzlich werden die sozialräumlichen 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 für den ganzen Bebauungsplanperimeter angestrebt. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung werden sozialräumliche Aspekte bereits in einer sehr frühen Phase der Planung berücksichtigt und deren mögliche Ausgestaltung konkretisiert. Mögliche Bedürfnisse werden dabei miteinbezogen, um eine hohe Lebensqualität für die späteren Nutzer zu erreichen.

Folgende Massnahmen fördern ein hohes Mass an Identität und Individualität der Bewohner und Nutzer des Gebäudes:

- Gute Erreichbarkeit:
Durch die zentrale Lage in Sursee und in unmittelbarer Nachbarschaft zum öffentlichen Verkehr (Streckennetz der SBB und Bus) und zur Ringstrasse ist eine sehr gute Erreichbarkeit gewährleistet. Die direkten und sicheren Fuss- und Velowegrouten sind attraktiv und der MIV quartierverträglich.
- Nutzungsvielfalt:
Die Nutzungsdurchmischung auf dem Bebauungsplanperimeter ermöglicht eine Vielfalt an Möglichkeiten zum Wohnen, Arbeiten und Konsumieren und schafft einen lebendigen Ort.
- Breites Wohnraumangebot:
Das breite Spektrum an unterschiedlichen Wohnungen dient als Basis für eine bezüglich Einkommen, Alter, Familiensituation und Lebensform vielfältige Bewohnerschaft im Neubau.
- Begegnungs- und Aufenthaltsräume:
Die Passage dient neben ihrer Funktion als öffentliche Durchwegung auch als Begegnungsraum im Alltag. Die Erschliessungszonen im Kern der Wohngeschosse werden durch natürliches Tageslicht versorgt und aufgewertet. Der an der Fassade zur Ringstrasse anliegende offene Luftraum beinhaltet neben einzelnen privaten auch halböffentliche Terrassen, welche soziale Kontakte, Kommunikation und Gemeinschaft unter den Bewohnern ermöglichen. Im Baubereich A1, z.B. auf dem 3. Obergeschoss angrenzend an den Dachgarten, ist ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden des Bebauungsplanperimeters vorgesehen.

Mobilitätskonzept

Die Anforderungen an die Mobilität sind in den Sonderbauvorschriften, im Situationsplan sowie im wegleitenden Mobilitätskonzept aufgeführt. Es wird stufengerecht eine optimale Mobilitätslösung aufgezeigt und in den wichtigsten Punkten in den Sonderbauvorschriften geregelt:

- Lage der Zu- und Wegfahrten zu Areal und Einstellhalle
- Erschliessung offene Parkierung
- Veloabstellplätze
- Entflechtung von MIV und Fussverkehr



- Lage der Anlieferung und Entsorgung
- Notzufahrten
- Orientierung der Hauszugänge

Im begleitenden Mobilitätskonzept ist eine Auswahl an möglichen Massnahmen aufgeführt, welche zur Erreichung der verkehrlichen Ziele getroffen werden könnten. Auf der Stufe Bebauungsplan werden generelle Umsetzungsmassnahmen beschrieben. Die Umsetzungsmassnahmen beziehen sich grundsätzlich auf die spezifischen Nutzungen. Die konkreten Umsetzungsmassnahmen werden erst in einem Mobilitätskonzept auf Stufe Baugesuch verbindlich festgesetzt.

➤ Mobilitätskonzept vom 21.10.2021

Erschliessung MIV

Die Lage der Zu- und Wegfahrten ist im Situationsplan schematisch bestimmt. Die Zufahrt für den motorisierten Verkehr zu den 17 Besucher- und Kundenparkfelder im Bereich der Vorzone erfolgt von der Ringstrasse Nord. Eine Zu- und Wegfahrt zu weiteren zwei offenen Besucher- und Kundenparkfeldern sowie zur Einstellhalle erfolgt via Kottenstrasse.

Notfallerschliessung und Anlieferung

Für Notfälle ist das Gebiet sowohl von der Ringstrasse als auch von der Kotten- und Pilatusstrasse zugänglich. Die Anlieferung der Gebäude für Lieferwagen ist über die Pilatusstrasse vorgesehen. Im Richtprojekt Freiraum sind die Sichtbermen und Schleppkurven nachgewiesen.

➤ Berechnungen und Nachweise zum Richtprojekt Freiraum vom 20.10.2021

Erschliessung Fuss- und Veloverkehr

Das Areal ist von allen Seiten zugänglich und für den Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar.

Mit einer gedeckten Passage (Mindestbreite 6.50 m) im Übergangsbereich des Hochhauses und des Gebäudes im Baubereich A2 wird ein attraktiver Durchgang für zu Fuss Gehende geschaffen als öffentliche Fussweg-Verbindung der Niveaus Bahnhofstrasse und Ringstrasse.



Abb. Studie Passage vom 02.10.2020



Erschliessung ÖV	<p>Der Perimeter ist bestens mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Bahnhof Sursee und Bus). Die Erschliessung für den Busverkehr erfolgt über die Ringstrasse Nord. Auf Höhe des Baubereichs A2 liegt eine Bushaltestelle (bestehend).</p>
Parkierung MIV / Verkehrsaufkommen	<p>Die Ermittlung des massgeblichen Parkfeldbedarfs gemäss VSS-Norm 40 281 und unter Anwendung von einem Reduktionsfaktor von 40% ergibt für das Projekt «Pilatusstrasse» (Bebauungsplanperimeter) eine maximale Anzahl von 148 Parkfeldern. Dazu kommen 31 bestehende Parkfelder für das angrenzende Möbelhaus Ulrich. Insgesamt werden somit max. 179 Parkfelder im Bebauungsplanperimeter erstellt. Alle Parkfelder mit Ausnahme der oberirdischen Kunden- und Besucherparkfelder (Total 19 Parkfelder) sind in der Einstellhalle zusammengefasst.</p> <p>Das Verkehrsaufkommen während des durchschnittlichen Werktagsverkehrs (DWW) wird bei den geplanten 148 Parkfeldern für das Projekt «Pilatusstrasse» mit 690 Fahrten DWW abgeschätzt. Der durchschnittliche Tagesverkehr (DTV) beträgt rund 640 Fahrten DTV. Die Leistungsfähigkeit des Strassennetzes wird dadurch nicht beeinträchtigt.</p> <p>➤ Berechnungen Parkfelder und Fahrten vom 26.02.2021</p>
Parkierung Velo	<p>Durch das reduzierte Parkfeldangebot wird dem Angebot an Veloabstellplätzen (inkl. E-Bikes) einen hohen Stellenwert beigemessen.</p> <p>Der Normbedarf beträgt anhand der geplanten Nutzungseinheiten im Richtprojekt 298 Veloabstellplätze, davon ca. 30 % als Kurzzeit- und 70 % als Langzeitabstellplätze. Projektiert sind offene Kurzzeitabstellplätze im Aussenraum auf dem Strassenniveau. Die übrigen Veloabstellplätze werden im Untergeschoss angeordnet und sind über eine Velorampe direkt von aussen zugänglich.</p> <p>Die genaue Anzahl und Anordnung der Veloabstellplätze ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.</p>
Behindertengleichstellung	<p>Neue Fusswegverbindungen werden gemäss den Anforderungen an das behindertengerechte Bauen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz erstellt.</p> <p>Alle Geschoss-Wohnungen sind mit einem Lift mit einem rollstuhlgängigen Kabinenmass erschlossen. Für sämtliche Erschliessungsbereiche wurde die sia 500, Ausgabe 2009 berücksichtigt. Die öffentliche Fusswegverbindung durch die Passage wird durch einen Lift behindertengerecht erschlossen.</p>

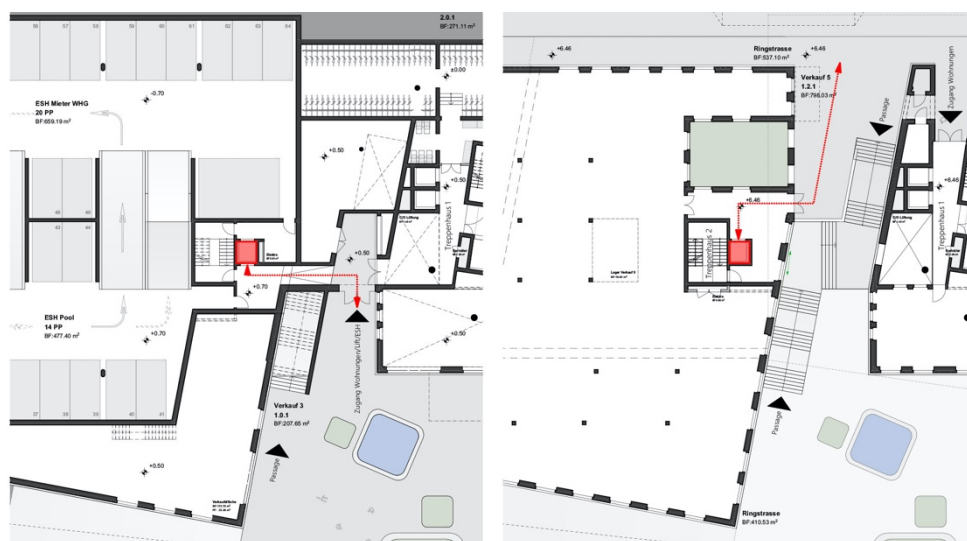


Abb. Schemaplan hindernisfreie Durchwegung Passage, Richtprojekt vom 21.10.2021

Lärmschutznachweis

Die Lärmmittlungen haben ergeben, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III von 65 dB(A) und 55 dB(A) nachts an der Strassenfassade nicht eingehalten werden können. Alle davon betroffenen Zimmer verfügen jedoch über ein Zweitfenster auf eine Seitenfassade, eine Loggia oder in den Innenhof, bei dem der Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann. Für alle Fenster mit Immissionsgrenzwert-Überschreitung wird ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV bei der zuständigen Behörde eingereicht.

Für die wenigen Fenster mit Immissionsgrenzwert-Überschreitung wird bei der zuständigen Behörde ein Gesuch um Zustimmung nach Art. 31 LSV eingereicht. Aus raumplanerischen, städtebaulichen und architektonischen Gründen sind die Ausnahmen sinnvoll, plausibel und richtig. Die Argumente sind im Lärmschutz-Nachweis ausführlich beschrieben.

Weitere Massnahmen an der Quelle ausserhalb des Bebauungsplanperimeters sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.

Der Eisenbahnlärm, der Parkierungslärm und der Mehrverkehr sind lärmtechnisch unproblematisch.

➤ Lärmschutz-Nachweis vom 26.02.2021, rev. 21.04.2021

Störfallrisiken

Der Risikobericht zeigt auf, dass die von der Strasse ausgehende Gefahrenquelle nicht relevant ist. In Bezug auf die Bahnlinie verbleibt das Risiko unterhalb des Übergangsbereichs. Somit wurden keine störfall-relevante Auflagen erkannt. Allfällige, freiwillige Schutzmassnahmen sind im Risikobericht erwähnt, und werden in der weiteren Bearbeitung konsultiert.

➤ Risikobericht nach Störfallverordnung vom 26.02.2021



Energie und Nachhaltigkeit	<p>Der Neubau verfolgt ein zukunftsgerichtetes und gesamtheitlich nachhaltiges Energiekonzept. Mit einer Photovoltaikanlage werden mindestens 10% der erforderlichen Stromanschlussleistung produziert. Dies ermöglicht die Errichtung eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch.</p> <p>Die Energiegewinnung ist mit Erdwärmesondern und aktivierten Energiepfählen (Vorpfähle) vorgesehen. Der Wärmebedarf des Gebäudes wird so vollständig aus erneuerbaren Ressourcen abgedeckt. Die Kälteerzeugung wird mit Abwärmenutzung bereitgestellt. Im gesamten Gebäude ist eine kontrollierte Lüftung vorgesehen.</p> <p>Die Stadt Sursee plant gemeinsam mit der Korporation Sursee und der ewl energie wasser luzern per Ende 2022 den Neubau eines Wärmeverbunds. Es wird eine Energieversorgung über den geplanten Wärmeverbund geprüft.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Energie- und Nachhaltigkeitskonzept vom 21.09.2020➤ Ver- und Entsorgungskonzept vom 26.02.2021 und 14.10.2021
Entsorgung	<p>An der im Situationsplan vermerkten Stelle entlang der Kottenstrasse werden Unterflur-Wertstoff-Sammelstellen gemäss den Richtlinien des Gemeindeverbandes für Abfallverwertung Luzern-Landschaft GALL eingerichtet und betrieben.</p>
Entwässerung / Retention	<p>Das anfallende Regenwasser wird retendiert. Dafür ist eine Retentionsanlage mit einem Volumen von 63m³ notwendig. Die konkrete Anordnung ist in der weiteren Projektierung zu prüfen und festzulegen. Im Situationsplan sind zwei mögliche Lagen schematisch dargestellt. Das Niederschlagswasser auf Dachflächen wird über Flachdachretentionen den Meteorleitungen gedrosselt zugeführt. Meteorwasser auf versiegelten Flächen der Umgebung werden über ein Rückhaltebecken gedrosselt abgeleitet. Schmutzwasser wird entsprechend den Anschlussstellen im Entwässerungskonzept dem Kanalisationsnetz zugeführt.</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Ver- und Entsorgungskonzept vom 26.02.2021 und 14.10.2021
Etappierung	<p>Die Bauten, die Einstellhalle und die Umgebung werden in einer Etappe realisiert. Die Freiraumgestaltung gemäss wegleitendem Richtprojekt wird, auch ausserhalb des Perimeters, in einer Etappe realisiert.</p>
Privatrechtliche Vereinbarungen	<p>Zwischen den Grundeigentümerschaften der Parzellen Nr. 965 und 468 bestehen schriftliche Absichtserklärungen zu den notwendigen privatrechtlichen Vereinbarungen. Diese privatrechtlichen Vereinbarungen werden nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens grundbuchlich gesichert.</p> <ul style="list-style-type: none">- Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung von gemeinsam genutzten Erschliessungsflächen und Zufahrten, Anlieferungszonen, Einstellhallen, Aussenparkfeldern, Veloabstellplätzen, Werkleitungen, Spielflächen und Freiräumen zwischen den Parzellen Nrn. 468 und 965 und 467- Öffentliche Fusswegverbindungen



- Pflege, Unterhalt und Ersatzpflanzungen der strassenbegleiteten Bäume
- Sicherung der Elemente der Freiraumgestaltung ausserhalb des Bebauungsplanperimeters zwischen Parzellen Nrn. 965 (Möbel Ulrich) und 467 (Stadt Sursee)
- Grenz- und Zusammenbaurechte Parzellen Nrn. 468 und 965.

Notwendige Vereinbarungen zwischen den Grundeigentümerschaften der Parzellen Nr. 468 und 965 mit der Parzelle Nr. 467 (Stadt Sursee) sind als Bestandteil des Bebauungsplans im Entwurf oder als schriftliche Absichtserklärung zu entwickeln. Es sind dies insbesondere:

- Erstellung, Unterhalt, Erneuerung und Nutzung der Strassenparzelle Nr. 467
- Pflege, Unterhalt und Ersatzpflanzungen der strassenbegleiteten Bäume und der weiteren Begrünungselement
- ggf. Unterschreitung der Grenzabstände.

Mehrwertausgleich

Spätestens bis zur Gemeindeversammlung werden die Vertragsinhalte des verwaltungsrechtlichen Vertrages oder der Entscheid zur Veranlagung zum Mehrwertausgleich festgelegt.



8. ÖFFENTLICHE MITWIRKUNG

Vom 30. August bis 28. September 2021 hat die öffentliche Mitwirkung zum Bebauungsplan stattgefunden. Die Eingaben wurden durch die Stadt Sursee geprüft und erörtert. Die Eingaben bezogen sich hauptsächlich auf den Schattenwurf, den Lärmschutz, die Verkehrsmessungen, die Begrünung des Areals und die Vernetzung mit dem Bahnhof.

Im Mitwirkungsbericht ist beschrieben, welche Anliegen mit den vorliegenden Planungsinstrumenten aufgenommen wurden.

➤ «Bebauungsplan Pilatusstrasse Mitwirkungsbericht», vom 30.11.2021



9. KANTONALE VORPRÜFUNG

9.1 VORPRÜFUNGSBERICHT

Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 2. September 2021 hält fest, dass der Bebauungsplan «Pilatusstrasse» unter Beachtung der angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan «Pilatusstrasse» wird insgesamt als gut und weitgehend vollständig sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt.

In einigen Punkten wurden Vorbehalte geäussert, diese sind in den Bebauungsplan «Pilatusstrasse» eingeflossen. Die weiteren Hinweise und Änderungsanträge zum Bebauungsplan (Plan und Vorschriften) waren gemäss den Vorgaben zu bereinigen. Diese wurden weitgehend übernommen (siehe nachfolgende Übersicht).

➤ Kantonaler Vorprüfungsbericht gemäss §19 PBG, vom 02.09.2021

9.2 ÄNDERUNGEN AUFGRUND KANTONALER VORPRÜFUNG

Die Kapitel entsprechen jener des kantonalen Vorprüfungsberichts vom 04. Februar 2021.

Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
-------------	-----------------------------

1. Baubereiche, städtebauliche Eingliederung und Freiräume

1.1. Richtprojekt

Der Bebauungsplan Pilatusstrasse umfasst die Parzelle Nr. 468, im Besitz der Bahnhof Nord Immobilien AG, in unmittelbarer Nachbarschaft des Bahnhofs Sursee. Heute befinden sich auf der Parzelle Parkfelder und ein Autohändler. Die Grundeigentümerschaft beabsichtigt die Entwicklung der Parzelle mit einem Wohn- und Geschäftshochhaus sowie eine qualitativ hochwertige Verdichtung an zentraler und mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossener Lage. Die Entwicklung soll im Bereich der Freiraumgestaltung, der Erschliessung sowie der Parkierung	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassungen.
---	--



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
<p>koordiniert mit der Nachbarparzelle Nr. 965, im Besitz der Ulrich Möbel Holding AG, erfolgen.</p> <p>Das Richtprojekt ist das Ergebnis eines Qualitätsverfahrens, bestehend aus einer Testplanung und eines Workshops.</p> <p>Insgesamt wird dem vorliegenden Richtprojekt zugestimmt. Es wurde abgestimmt auf den Masterplan Bahnhof Sursee (2014) erarbeitet. Die Entwicklung des Areals mit einem Hochhaus ist im Masterplan Bahnhof Sursee enthalten und trägt zur Adressierung des Bahnhofsbereichs mit einem Akzentbau bei. Die vorgesehene Nutzungsverdichtung auf dieser heute brachliegenden Fläche an einer für die Stadt und Region Sursee strategischen Lage, die auch im kantonalen Richtplan als Entwicklungsschwerpunkt (KA S6-1) eingetragen ist, ist raumplanerisch begrüssenswert. Mit den ausgewählten städtebaulichen und freiräumlichen Ansätzen wird ein städtisches Umfeld geschaffen. Das Ergebnis überzeugt städtebaulich und entspricht der kantonalen Strategie, Sursee als kantonales Nebenzentrum zu stärken.</p>	

1.2. Verhältnis des Bebauungsplans zum Zonenplan und zum Bau- und Zonenreglement (BZR)

<p>Mit der letzten Gesamtrevision der Ortsplanung der Stadt Sursee (genehmigt mit RRE Nr. 1263 vom 26. November 2019) wurde die Parzelle Nr. 468 der Zone mit Bebauungsplanpflicht A «Kottenstrasse» zugewiesen. Gemäss Anhang 5 BZR bezweckt die Bebauungsplanpflicht die Zuführung der Parzelle zu einer hochwertigen baulichen Nutzung mit städtebaulichem Akzent; ein Hochhaus bzw. ein höheres Haus ist zulässig. Der Bebauungsplan Pilatusstrasse entspricht diesem Zweck.</p> <p>Gemäss § 68 PBG können Bebauungspläne die Bau- und Zonenordnung näher bestimmen und dabei von dieser Ordnung abweichen. Gemäss Anhang 5 BZR orientieren sich die Überbauungsziffer (ÜZ) und die</p>	<p>Eine BZR-Änderung wird aus den folgenden Gründen nicht vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none">- Die Richtwerte gemäss Anhang 5 BZR gelten für die Regelbauweise, Hochhäuser sind von den Richtwerten bezüglich der ÜZ und Gesamthöhe ausgenommen.- Die Richtwerte gemäss Anhang 5 BZR haben keine Rechtskraft, mit dem Bebauungsplan kann davon abgewichen werden. Die Abweichung vom Richtwert ist im Kap. 6.6 begründet.- Planbeständigkeit: Letzte Ortsplanungsrevision liegt noch nicht lange zurück.
---	--



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
<p>Gesamthöhe (ausgenommen Hochhaus) in der Zone mit Bebauungsplanpflicht A «Kottenstrasse» an der Mischzone C (M-C; ÜZ 0.23) mit ca. 20 % Zuschlag (ÜZ ca. 0.28). Für das mögliche Hochhaus gilt eine Gesamthöhe von 35 bis 50 m. Wir stellen fest, dass die Überbauungsziffer für den gesamten Bebauungsplanperimeter Pilatusstrasse ca. 0.46 beträgt. Die Abweichung vom Richtwert gemäss Anhang 5 BZR ist erheblich und daher im Planungsbericht näher zu begründen. Wir beantragen Ihnen zudem, im Sinne der Rechtssicherheit zusammen mit der Festlegung des Bebauungsplans Pilatusstrasse auch den Richtwert in Anhang 5 BZR (Kottenstrasse) an die Dichtewerte des Bebauungsplans Pilatusstrasse anzupassen.</p>	

1.3. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

<p>Die Stadt Sursee ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) von nationaler Bedeutung eingetragen. Der Bebauungsplanperimeter Pilatusstrasse liegt ausserhalb des ISOS-Perimeters, gemäss Stellungnahme der kantonalen Denkmalpflege hat jedoch das Bauvorhaben aufgrund seiner Erscheinung Auswirkungen auf das Stadtbild. Wir stellen fest, dass das ISOS im Planungsbericht nicht erwähnt wird. Das ISOS ist im Planungsbericht als übergeordnete Vorgabe zu thematisieren.</p> <p>Die kantonale Denkmalpflege empfiehlt in den weiteren Schritten die vollumfängliche Berücksichtigung der Stellungnahme der Stadtbaukommission sowie die Durchführung eines begleiteten Verfahrens für die Bearbeitung des Bauprojekts. Wie die Empfehlungen der kantonalen Denkmalpflege berücksichtigt werden sollen, ist Ihrer Beurteilung überlassen. Weil das Bauvorhaben für das Stadtbild markant ist, wäre es jedoch angezeigt, im Sinne der Transparenz die verschiedenen Planungsschritte ausführlicher zu dokumentieren, die Zwischenergebnisse im Laufe der Erarbeitung des Richtprojekts</p>	<p>Ein entsprechendes Kapitel ISOS wurde im Planungsbericht ergänzt (vgl. 6.12).</p> <p>Im Vorprüfungsbericht (Kap 1.1) wird das Richtprojekt als Ergebnis eines Qualitätsverfahrens gewürdigt und diesem zugestimmt.</p> <p>Gemäss Art. 25 Abs. 2 BZR ist der Bebauungsplan auf der Grundlage eines qualitätssichernden Verfahrens gemäss Art. 2 BZR zu erarbeiten. Auf ein solches Verfahren kann verzichtet werden, wenn die notwendige hohe Qualität der Bebauung durch eine Begleitung der Stadtbaukommission sichergestellt werden kann.</p> <p>Das vorliegende Richtprojekt ist das Resultat eines begleiteten qualitativen Workshopverfahrens mit Beteiligung der Stadtverwaltung und Stadtbaukommission (SBK). Die Weiterbearbeitung des Projekts wird bis zur Baubewilligung weiterhin von der SBK begleitet werden. Dieses Vorgehen bzw. die Qualitätssicherung ist im Art. 5 SBV festgelegt. Damit wird dem Grundanliegen der kantonalen Denkmalpflege – die Berücksichtigung der Stellungnahme der Stadtbaukommission sowie die Durchführung eines begleiteten</p>
---	---



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
zu veranschaulichen, und die Beschlüsse der Behörden sowie die Entscheide der Grundeigentümerschaft zu erläutern. Dies sorgt für ein verbessertes Verständnis des Projekts sowie für eine höhere Akzeptanz der Planung vonseiten der Bevölkerung.	Verfahrens für die Bearbeitung des Bauprojekts – Rechnung getragen.

1.4. Hochhaus (§ 166 PBG)

<p>Das auf dem Baubereich A1 geplante Gebäude weist eine Gesamthöhe von knapp 50 m auf und ist demzufolge als Hochhaus im Sinne vom §166 Abs. 1 PBG zu qualifizieren. Der Bebauungsplan Pilatusstrasse liegt innerhalb des Potenzialgebiets Hochhäuser gemäss Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser der Stadt Sursee (2015). Für Hochhäuser mit einer Gesamthöhe höher als 40 m ist ein Bebauungsplan erforderlich (Abs. 2). Mit dem Bebauungsplan Pilatusstrasse wird diese Voraussetzung erfüllt.</p> <p>Die Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser der Stadt Sursee legen städtebauliche und architektonische Anforderungen an Hochhäuser fest. Die vorliegend beigelegten Visualisierungen zeigen auf, dass die Auswirkungen des Bebauungsplans Pilatusstrasse auf das Stadtbild auf verträglichem Niveau gehalten werden können, unter Vorbehalt einer konsequenten Umsetzung der oben erwähnten Richtlinien.</p> <p>Bei Hochhäusern sind die Grenz- und Gebäudeabstände unter Berücksichtigung des Schattenwurfs und des Lichtentzugs festzusetzen (§166 Abs. 3 PBG). Gemäss beigelegtem Besonnungsgutachten vom 26. Februar 2021 ist mit der im Bebauungsplan vorgesehene Anordnung des Baubereichs A1 (Hochhaus) aufgrund des Schattenwurfes keine erhebliche Beeinträchtigung in der Besonnung der umliegenden Parzellen zu erwarten. Im Ergebnis haben wir gegen das geplante Hochhaus keine Einwände.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
---	-----------------------------



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
1.5. Spielflächen (§ 158 PBG)	
<p>Bei Wohnbauten und Überbauungen mit sechs und mehr Wohnungen sind auf privatem Grund mindestens 15 m² Spielplätze und andere Freizeitanlagen pro Wohnung, die drei oder mehr Zimmer aufweist, zu erstellen (§°158 Abs. 1 und 2 PBG). Der Nachweis der Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen minimal zu erstellenden Spielflächen wird im Richtprojekt Freiraum erbracht. Wir haben dazu keine weiteren Bemerkungen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.6. Aussenräume (§ 154a PBG)	
<p>Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschoss- und Umgebungsflächen zu erstellen (§°154a Abs. 1 PBG). Gemäss Planungsbericht wird mit dem Bebauungsplan Pilatusstrasse eine Grünflächenziffer von 0.11 angestrebt. Das Richtprojekt Freiraum veranschaulicht nachvollziehbar die Gestaltung der öffentlichen Räume sowie der Aussenräume. Wir begrüssen die vorgesehene Dachbegrünung mit Dachgarten und Pausenterrasse. Die Gestaltung des Platzes mit freistehenden Bäumen und einem Brunnen ist angesichts der Nutzung des Raumes zweckmässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
1.7. Hecken	
<p>Mit dem Bebauungsplan soll eine Hecke gerodet und ersetzt werden. Hecken sind durch die kantonale Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen geschützt. Die Dienststelle lawa weist darauf hin, dass bei der dauerhaften Beseitigung einer Hecke eine Ausnahmebewilligung durch die Gemeinde erteilt werden muss und ein Ersatz auf der gleichen Parzelle oder auf einer benachbarten Parzelle zu leisten ist. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle lawa: Der Art. 28</p>	<p>Eine qualitativ hochwertige Bepflanzung kann als Heckenersatz angeschaut werden. Die Ausnahmebewilligung für das Entfernen der Hecke ist an diese Forderung geknüpft. Dem Richtprojekt Freiraum liegt ein Heckenachweis bei, der aufzeigt, wie die Ersatzmassnahmen qualitativ und quantitativ innerhalb des Bebauungsplanperimeters und auf der Nachbarparzelle Nr. 965 sichergestellt werden können (vgl. auch S. 38 und 39).</p>



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
<p>Abs. 2 ist wie folgt anzupassen: „Es sind mindestens 39 mittelgrosse (Wuchshöhe: 6-10 m) und grosse (Wuchshöhe: 10-15 m) 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. Als Ersatz für die gerodete Hecke ist auf der gleichen Parzelle oder auf einer Nachbarparzelle eine mindestens gleich grosse neue artenreiche Hecke mit einheimischen standorttypischen Arten und davon ca. 20-30% Dornensträucher zu pflanzen (langfristiger Schutz durch Hecken-schutzverordnung).“</p>	
2. Verkehr und Erschliessung	
2.1. Erschliessung	
<p>Der Bebauungsplanperimeter grenzt an die Kantonsstrasse K 18 (Ringstrasse). Gemäss Bauprogramm 2019-2022 sollen auf der K 18 Projekte zur Optimierung des Gesamtsystems mit Massnahmen für den öffentlichen Verkehr realisiert werden (Projekt Nr. 40). Gemäss Stellungnahme der Dienststellen vif und rawi vom 27. Januar 2021 sind konkrete Projektierungen noch ausstehend.</p> <p>Die Dienststellen vif und rawi haben mit Stellungnahmen vom 30. September 2020 und 7. Januar 2021 die Ausnahmegewilligung für die im Strassenunterabstand liegenden geplanten Besucherparkfelder entlang der Kantonsstrasse in Aussicht gestellt. Die Zu- und Wegfahrt zu und vom Bebauungsplanperimeter Pilatusstrasse entspricht den kantonalen Vorgaben gemäss den oben erwähnten Stellungnahmen.</p> <p>Den Verkehrsbericht nehmen wir zustimmend zur Kenntnis. Wir begrüessen, dass der Bebauungsplan Pilatusstrasse nachweislich zu keiner Verschärfung der Verkehrssituation auf der K 18 führen soll.</p>	<p>Die Führung der Velofahrenden auf der Kantonsstrasse K18 liegt ausserhalb des Bebauungsplanperimeters und hat keinen direkten Einfluss auf den Bebauungsplan.</p>



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
<p>Der Hinweis des Strasseninspektorats der Dienststelle vif, die Führung der Velofahrer auf der Kantonsstrasse K 18 sei auf das bestehende Velonetz anzupassen, ist zu berücksichtigen, solange die Velopremiumroute auf der Ringstrasse nicht realisiert wird.</p>	
2.2. Mobilitätskonzept	
<p>Wir befürworten die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts. Die vorgesehene Reduktion des Parkplatzbedarfs um 40 % gegenüber dem Normbedarf für Privatwagen gemäss VSS-Norm 40 281 ist begrüssenswert und berücksichtigt die hervorragende Erschliessung des Areal mit dem öffentlichen Verkehr. Die enthaltenen Massnahmen zur Förderung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs sowie zur Abnahme des motorisierten Individualverkehrs sind zweckmässig.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
3. Umweltrechtliche Aspekte	
3.1. Lärmschutz	
<p>Die Dienststelle uwe stimmt dem Lärmschutznachweis vom 26. April 2021 zu und kann für das Bauvorhaben aus lärmrechtlicher Sicht eine Bewilligung in Aussicht stellen.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassungen.</p>
3.2. Störfallvorsorge	
<p>Der Bebauungsplanperimeter befindet sich innerhalb des Konsultationsbereichs bzw. Gefahrenbereichs der Kantonstrasse K 18 und der Bahnlinie. Eine Würdigung und Beurteilung des Risikoberichts vom 26. Februar 2021 ist der Stellungnahme der Dienststelle uwe zu entnehmen. Die Dienststelle uwe hat zum Thema Störfallvorsorge keine Einwände.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassungen.</p>



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
3.3. Grundwasser	
Die Dienststelle uwe weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass keine speziellen Bedingungen und Auflagen für den Grundwasserschutz erforderlich sind.	Wird zur Kenntnis genommen, keine Anpassungen.
4. Situationsplan (1:500)	
Die Bebauungsplaninhalte sind nachvollziehbar auf dem Situationsplan eingetragen. Wir haben dazu keine Bemerkungen.	Wird zur Kenntnis genommen.
5. Sonderbauvorschriften	
Allgemeines Im Planungsbericht fehlen Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften. Der Planungsbericht ist mit einem entsprechenden Kapitel zu ergänzen.	Da es im Rahmen der Mitwirkung keine Fragen zu den Sonderbauvorschriften gab, wird davon ausgegangen, dass diese selbsterklärend sind. Ein separates Kapitel im Planungsbericht wird nicht für notwendig erachtet.
Art. 5 Qualitätssicherung Ob der Hinweis der kantonalen Denkmalpflege, auf Stufe Planung oder Bauprojekt ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, zu berücksichtigen ist, ist Ihrer Beurteilung überlassen.	Vgl. Erläuterungen zu Punkt 1.3
Art. 8 Baulinien und Abstände Abs. 2: Hinsichtlich der laufenden kantonalen Planungen auf der Kantonsstrasse weist die Dienststelle vif in ihrer Stellungnahme vom 9. Juni 2021 darauf hin, dass die bewilligten Bauten und Anlagen zu verlegen, zu ändern, anzupassen oder zu sichern sind, falls sie die kantonalen Absichten tangieren. Wir verweisen auf die Stellungnahme der Dienststelle vif.	Wird zur Kenntnis genommen.
Art. 9 Baubereiche und Baumasse Abs. 7: Wir empfehlen, für den Lichthof Mindestmasse (bspw. Breite und Tiefe) festzulegen.	Dies wurde in den SBV und im Plan ergänzt. Analog auch für den offenen Luftraum.



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
<p>Art. 18 Parkierung MIV</p> <p>Abs. 2: Dieser Absatz kann ersatzlos gestrichen werden. Die maximal zulässige Anzahl Parkplätze ist bereits im Absatz 1 festgelegt und beruht gemäss Mobilitätskonzept bereits auf dem genannten Reduktionsfaktor von der VSS-Norm 40 281. Sollte die Anzahl Parkplätze weiter gesenkt werden, ist die entsprechende Machbarkeit bei der Konkretisierung des Mobilitätskonzepts auf Baubewilligungsstufe aufzuzeigen.</p>	<p>Art. 18 Abs. 2 wurde in den SBV gelöscht.</p>
<p>Art. 26 Passage</p> <p>Wir empfehlen, für die Passage eine Mindestbreite festzulegen.</p>	<p>Dies wurde in den SBV und im Plan ergänzt.</p>
<p>Art. 28 Bepflanzung</p> <p>Abs. 2: Aufgrund unserer Ausführungen im Kap. B.1.6 ist die Bestimmung gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa zu ergänzen.</p>	<p>Vgl. Erläuterungen zu 1.7</p>
6. Mehrwertausgleich	
<p>Die Aussagen im Kapitel 3.2. des Planungsberichts, wonach die Festlegung des Bebauungsplans Pilatusstrasse mehrwertabgabepflichtig ist, sind richtig. Aktuell soll noch von der Stadt Sursee entschieden werden, ob eine Veranlagung der Mehrwertabgabe oder der Abschluss eines verwaltungsrechtlichen Vertrags mit dem Grundeigentümer vorgenommen wird. Das Vorgehen ist zweckmässig und entspricht der Wegleitung zum Mehrwertausgleich.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>
7. Hinweise für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren	
<p>Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die baulichen Massnahmen an der Kantonsstrasse die geplante behinderten-gerechte Anpassung der Bushaltestelle Sursee Kotten zu berücksichtigen haben.</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen und im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt.</p>



Antrag rawi	Berücksichtigung in Planung
<p>Die Dienststelle vif weist auf einen erhöhten Oberflächenabfluss entlang der Kottenstrasse und im Südwesten der Parzelle hin. Dies ist in den weiteren Planungsschritten zu beachten.</p> <p>Zur Baugrube sind die in der Stellungnahme der Dienststelle vif enthaltenden Auflagen zu beachten.</p> <p>Zum Grundwasser weist die Dienststelle uwe bei der Bautätigkeit auf das Verunreinigungsverbot sowie auf die Beachtung der Bestimmungen zur quantitativen Erhaltung des Grundwasservorkommens gemäss GSchG hin.</p> <p>Die Kantonsarchäologie weist in ihrer Stellungnahme auf die Meldepflicht bei den Bauarbeiten hin.</p>	



10. WEITERE ÄNDERUNGEN SEIT DER MITWIRKUNG / VORPRÜFUNG

Während der Mitwirkungsfrist führte die Stadt Sursee auch eine Vernehmlassung bei den stadtinternen Fachstellen sowie bei der SBB durch. Daraus ergaben sich die folgenden Änderungen:

Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
Richtprojekt Freiraum	<ul style="list-style-type: none">- Neu beinhaltet der Platzbereich eine Kiesfläche von 255 m².- Zusätzlich wurden 2 Grossbäume im Bereich Vorzone Ringstrasse mit zusätzlichen offenen Baumscheiben integriert.- Die langgezogenen Stufen beim Platz wurden formal angepasst. Neu sind sie abgerundet und bilden zusammen mit der Kiesfläche eine Einheit.- Nachweis Umgebungsfläche wurde ergänzt (insgesamt 25.9%).- Nachweis Grünflächenziffer wurde angepasst (Erhöhung von 11 % auf 16.5 %).- Nachweis Spiel- und Aufenthaltsflächen wurde angepasst.- Nachweis Heckenersatz wurde überarbeitet:<ul style="list-style-type: none">- Neu wurde pro neu gepflanzten mittelgrossen und grossen Baum innerhalb des Bebauungsplanperimeters eine Fläche von 10 m² pro Baum angerechnet.- Der Anteil der einheimischen Pflanzen hat sich von 50 % auf 60 % erhöht.- Teil der Argumentation für den Ersatz sind neu auch die entsiegelten Belagsflächen.- Weitere Ersatzpflanzungen sind auf dem benachbarten Grundstück Nr. 965 vorgesehen.



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
Richtprojekt Architektur	<ul style="list-style-type: none">- Aktualisierte Umgebung wurde in den Plänen eingefügt- Grundrissnachweis Gemeinschaftsraum im 3. OG auf Wohnterrassenniveau wurde ergänzt
Situationsplan	<ul style="list-style-type: none">- Der Situationsplan wurde mit der aktualisierten Umgebungsgestaltung in Übereinstimmung gebracht.- Es wurde ein Legendenpunkt «Baumpflanzungen, Grünflächen/Bauminseln auf Parzelle Nr. 965 (ausserhalb Perimeter)» ergänzt.- Bereich Lichthof wurde vergrössert in Abstimmung mit dem Richtprojekt Architektur.- Vermassung Passage wurde ergänzt.
Art. 6 Abs. 1 SBV	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.
Art. 11 Abs. 5 SBV	In dem Baubereich A1, z.B. auf dem 3. Obergeschoss angrenzend an den Dachgarten, ist ein Gemeinschaftsraum für die Bewohnenden des Bebauungsplanperimeters zu erstellen.
Art. 18 Abs. 3 SBV	Ein Anteil an Parkfeldern In der Einstellhalle ist sind für den Betrieb von Elektrofahrzeugen Vorbereitungsmassnahmen wie die Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung und der Einbau von Elektro-Leerrohren vorzusehen. vorzubereiten. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein entsprechendes Gesamtkonzept aufzuzeigen.



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
	<p>, und es sind Vorbereitungsmaßnahmen wie die Sicherung einer ausreichenden Stromversorgung und der Einbau von Elektro-Leerrohren vorzusehen. Der Stadtrat kann im Rahmen von Baubewilligungsverfahren eine Anzahl von ausgestatteten Parkfeldern für den Betrieb von Elektrofahrzeugen verlangen.</p>
Art. 24 Abs. 1 SBV	Der «Platz» ist als attraktiver Begegnungsort mit einer hohen Aufenthaltsqualität zu gestalten (insb. Bauminseln, Sitzgelegenheiten, Brunnen, Kiesfläche) und ist öffentlich zugänglich.
Art. 26 SBV	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 SBV	<p>¹ Es sind Spielangebote und Möblierungen für unterschiedliche Altersgruppen anzubieten. Die Grösse der Spielplätze und Freizeitanlagen richtet sich nach §158 PBG.</p> <p>² Spiel- und Freizeitflächen können auf dem Platz zu 50% und auf der Dachterrasse für die Bewohnenden zu 100% angerechnet werden, sofern sie die Qualitätsanforderungen gemäss §§ 154a und 158 PBG erfüllen.</p> <p>³ Können die erforderlichen Spielplätze und Freizeitanlagen nicht gesamthaft im Bebauungsplanperimeter erstellt werden, richtet sich die Ersatzabgabe nach BZR.</p>
Art. 28 Abs. 1 SBV	Entlang des Strassenraums, im Lichthof, im Bereich der Passage, auf dem Platz und den Dachterrassen sind freistehende Bäume, Bauminseln, Sträucher oder



Betreff / Planungsinstrument	Änderungen
	Heckenkörper gemäss wegleitendem Richtprojekt Freiraum zu pflanzen, zu unterhalten und bei Bedarf zu ersetzen. Mindestens 60 % der verwendeten Gehölze müssen einheimisch sein.
Art. 28 Abs. 2 SBV	Es sind mindestens 39 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.
Art. 28 Abs. 4 SBV	Die minimale Grünflächenziffer beträgt min. 10 16.5 %.
Mobilitätskonzept	<ul style="list-style-type: none">- Ziffer 2.2 / 3.6: Der Autobahnanschluss A2 liegt in einer Wegdistanz von 2 km entfernt (anstatt 3 km)- Ziffer 3.3: Der Fussweg zum Bahnhof wurde mit 3 min beziffert.- Ziffer 4.3: Alle öffentlichen Kunden- und Besucherparkfelder sollen bewirtschaftet werden (nicht nur Aussenparkfelder). Die Aussagen im Mobilitätskonzept wurden mit Art. 18 Abs. 3 SBV in Übereinstimmung gebracht.
Ver- und Entsorgungskonzept	Anschlusspunkt Meteorwasser wurde angepasst.



11. ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage fand vom 13. Dezember 2021 bis 14. Januar 2022 statt. Während der Auflagefrist sind gegen den Bebauungsplan «Pilatusstrasse» vier Einsprachen eingegangen. Davon wurde eine Einsprache noch vor den Einspracheverhandlungen zurückgezogen. Zu den verbliebenen drei Einsprachen, die alle beantragen, den Bebauungsplan in der vorliegenden Form abzuweisen, wurden Einspracheverhandlungen durchgeführt. Sie konnten jedoch nicht gütlich erledigt werden. Der Stadtrat unterbreitet die hängigen Einsprachen den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung und empfiehlt diese zur Ablehnung.

Aufgrund der öffentlichen Auflage ergaben sich keine Änderungen an den Bebauungsplandokumenten.



12. WÜRDIGUNG BEBAUUNGSPLAN

Der Bebauungsplan «Pilatusstrasse» schafft die Voraussetzungen für die Entstehung einer städtebaulich und architektonisch attraktiven Überbauung auf dem Areal mit einer hohen Qualität der Freiräume, einer hohen Wohn- und Arbeitsplatzqualität und der Erfüllung von Auflagen der Umweltgesetzgebung.

Die Richtprojekte Architektur und Freiraum zeigen als Resultat der Weiterbearbeitung einer Testplanung auf, wie das Areal bebaut werden soll. Sie erfüllen sämtliche gesetzlichen Rahmenbedingungen sowie die Anforderungen der «Richtlinien Hochhäuser und höhere Häuser» der Stadt Sursee.

Die Gemeindeversammlung der Stadt Sursee sowie das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement des Kantons Luzern werden deshalb ersucht, den Bebauungsplan «Pilatusstrasse» zu genehmigen.