



Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement

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

Per E-Mail an:
Stadtrat Sursee
6210 Sursee

Luzern, 2. September 2021 WB/LIA
2021-297

Stadt Sursee: Bebauungsplan Pilatusstrasse, Parzelle Nr. 468

Vorprüfungsbericht

gemäss § 19 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

Sehr geehrte Frau Stadtpräsidentin
Sehr geehrte Ratsmitglieder

Mit Schreiben vom 30. April 2021 ersuchen Sie um die Vorprüfung des Bebauungsplans Pilatusstrasse. Dazu äussern wir uns wie folgt:

A. EINLEITUNG

1. Beurteilungsdokumente

Folgende Planungsinstrumente sind vorzuprüfen:

- Bebauungsplan Pilatusstrasse, Situationsplan (1:500), Entwurf vom 21. April 2021;
- Bebauungsplan Pilatusstrasse, Sonderbauvorschriften (SBV), Entwurf vom 21. April 2021.

Als Grundlage für die Beurteilung dienen folgende Unterlagen:

- Ihr Begleitschreiben vom 30. April 2021;
- Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) vom 21. April 2021;
- Richtprojekt Architektur, Pläne gesamt vom 26. Februar 2021;
- Richtprojekt Architektur, Berechnungen und Nachweise vom 26. Februar 2021;
- Richtprojekt Architektur, Ansichten vom 26. Februar 2021;
- Richtprojekt Freiraum, Pläne vom 30. März 2021;
- Richtprojekt Freiraum, Berechnungen und Nachweise vom 26. April 2021;
- Bericht Mobilitätskonzept Pilatusstrasse vom 26. Februar 2021;
- Verkehrsbericht Pilatusstrasse vom 26. Februar 2021;
- Lärmschutznachweis vom 21. April 2021;
- Risikobericht Bahnhof Nord Sursee vom 26. Februar 2021;

- Besonnungsgutachten (2 Stunden Schatten) vom 26. Februar 2021;
- Nachweis Besonnung nach §°152 PBG vom 26. Februar 2021;
- Brandschutzplan vom 26. Februar 2021;
- Ver- und Entsorgungskonzept, Plan vom 20. Oktober 2020;
- Ver- und Entsorgungskonzept, Bericht vom 26. Februar 2021;
- Grundriss Grundleitungen, Plan vom 24. September 2020;
- Werkleitungsplan vom 18. Februar 2008;
- Altlastenbericht vom 6. Dezember 2008;
- Geologisch-geotechnischer Vorbericht vom 20. März 2020;
- Zusammenstellung Parkplatzberechnung vom 26. Februar 2021;
- ALEA Bahnhof Nord Sursee – Vorprojekt HLKS/GA/SP vom 21. September 2020;
- Ziel-/Nutzungsvereinbarung Bauphysik vom 25. September 2020;
- Unbedenklichkeitsprüfung Stellungnahmen der Dienststelle uwe, Mail vom 23. März 2021;
- Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Vorabklärung eBAGE-Nr. 2020-5777 vom 27. Januar 2021;
- Stellungnahme der Dienststelle Raum und Wirtschaft zur Vorabklärung eBAGE Nr. 2020-4154 vom 30. September 2020;
- Konzept Parkfelder und Personenströme Pilatusstrasse vom 26. Februar 2021;
- Bebauungsplan Pilatusstrasse, Visualisierungen vom 21. April 2021.

Der Planungsbericht für den Bebauungsplan Pilatusstrasse genügt den gestellten Anforderungen gemäss Art. 47 RPV. Die eingereichten Unterlagen sind vollständig und zweckmässig dargestellt. Der notwendige Überprüfungs- und Anpassungsbedarf kann aus der Ziffer B. entnommen werden.

2. Vernehmlassungsverfahren

Folgende, von der Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi; zuständiger Projektleiter: William Barbosa, 041 228 51 93) zur Vernehmlassung eingeladenen Stellen haben sich schriftlich zur Revisionsvorlage geäussert:

- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie (BKD-da) am 27. Mai 2021 und 7. Juni 2021;
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald (lawa) am 1. Juni 2021;
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) am 9. Juni 2021;
- Dienststelle Umwelt und Energie (uwe) am 16. Juni 2021.

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

B. BEURTEILUNG

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 koordiniert mit der Nachbarparzelle Nr. 965, im Besitz der Ulrich Möbel Holding AG, erfolgen.

Das Richtprojekt ist das Ergebnis eines Qualitätsverfahrens, bestehend aus einer Testplanung und eines Workshops.

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.

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

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.

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 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.

1.3. Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

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.

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 Zwi-

schenergebnisse im Laufe der Erarbeitung des Richtprojekts 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.

1.4. Hochhaus (§°166 PBG)

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.

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.

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.

1.5. Spielflächen (§°158 PBG)

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.

1.6. Aussenräume (§°154a PBG)

Für Wohngebäude mit sechs und mehr Wohnungen sind in angemessenem Umfang qualitativ hochstehende, der Wohn- und Aufenthaltsqualität dienende Aussengeschos- 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.

1.7. Hecken

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 Ausnahmegewilligung 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.

2. Verkehr und Erschliessung

2.1. Erschliessung

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.

Die Dienststellen vif und rawi haben mit Stellungnahmen vom 30. September 2020 und 27. 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.

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.

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.

2.2. Mobilitätskonzept

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 Areals mit dem öffentlichen Verkehr. Die enthaltenen Massnahmen zur Förderung des Fuss-, Velo- und öffentlichen Verkehrs sowie zur Abnahme des motorisierten Individualverkehrs sind zweckmässig.

3. Umweltrechtliche Aspekte

3.1. Lärmschutz

Die Dienststelle uwe stimmt dem Lärmschutznachweis vom 26. April 2021 zu und kann für das Bauvorhaben aus lärmrechtlicher Sicht eine Bewilligung in Aussicht stellen.

3.2. Störfallvorsorge

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.

3.3. Grundwasser

Die Dienststelle uwe weist in ihrer Stellungnahme darauf hin, dass keine speziellen Bedingungen und Auflagen für den Grundwasserschutz erforderlich sind.

4. Situationsplan (1:500)

Die Bebauungsplaninhalte sind nachvollziehbar auf dem Situationsplan eingetragen. Wir haben dazu keine Bemerkungen.

5. Sonderbauvorschriften

Allgemeines

Im Planungsbericht fehlen Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen der Sonderbauvorschriften. Der Planungsbericht ist mit einem entsprechenden Kapitel zu ergänzen.

Art. 5 Qualitätssicherung

Ob der Hinweis der kantonalen Denkmapflege, auf Stufe Planung oder Bauprojekt ein Konkurrenzverfahren durchzuführen, zu berücksichtigen ist, ist Ihrer Beurteilung überlassen.

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.

Art. 9 Baubereiche und Baumasse

Abs. 7: Wir empfehlen, für den Lichthof Mindestmasse (bspw. Breite und Tiefe) festzulegen.

Art. 18 Parkierung MIV

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.

Art. 26 Passage

Wir empfehlen, für die Passage eine Mindestbreite festzulegen.

Art. 28 Bepflanzung

Abs. 2: Aufgrund unserer Ausführungen im Kap. B.1.6 ist die Bestimmung gemäss Stellungnahme der Dienststelle lawa zu ergänzen.

6. Mehrwertausgleich

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.

7. Hinweise für das nachfolgende Baubewilligungsverfahren

Die Dienststelle vif hält in ihrer Stellungnahme fest, dass im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens die baulichen Massnahmen an der Kantonsstrasse die geplante behindertengerechte Anpassung der Bushaltestelle Sursee Kotten zu berücksichtigen haben.

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.

Zur Baugrube sind die in der Stellungnahme der Dienststelle vif enthaltenden Auflagen zu beachten.

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.

Die Kantonsarchäologie weist in ihrer Stellungnahme auf die Meldepflicht bei den Bauarbeiten hin.

C. ERGEBNIS

Der im Entwurf vorliegende Bebauungsplan Pilatusstrasse kann insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als grösstenteils recht- und zweckmässig beurteilt werden. Aufgrund der vorangehenden Ausführungen ergibt sich, dass er unter Beachtung der zuvor angeführten Vorbehalte und Änderungsanträge mit den kantonal- und bundesrechtlichen Grundlagen und Vorgaben übereinstimmt.

Die Vorlage kann weiterbearbeitet und für die Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten vorbereitet werden. Nach der Verabschiedung ist sie dem Regierungsrat zur Genehmigung einzureichen.

Freundliche Grüsse



Pascal Wyss-Kohler
Leiter Rechtsdienst

Beilagen:

- Kopien aller Stellungnahmen

Kopie an (inkl. Beilagen):

- ZEITRAUM Planungen AG, Brünigstrasse 21, 6003 Luzern
- Dienststelle Landwirtschaft und Wald
- Dienststelle Verkehr und Infrastruktur
- Dienststelle Umwelt und Energie
- Dienststelle Raum und Wirtschaft, Abteilung Raumentwicklung
- Rechtsdienst Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement
- Dienststelle Hochschulbildung und Kultur, Abteilung Denkmalpflege und Archäologie

Dienststelle Hochschulbildung und Kultur

Archäologie

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

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

Luzern, 27. Mai 2021

Vernehmlassung Stadt Sursee: Bebauungsplan Pilatusstrasse; Stellungnahme Archäologie

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Besten Dank für das Zusenden der Unterlagen zum Bebauungsplan Pilatusstrasse der Stadt Sursee.

Die Kantonsarchäologie hat keine Einwände zum eingereichten Bebauungsplan. Wir weisen aber auf die Meldepflicht gemäss § 14 DSchG hin: Werden bei den Bauarbeiten archäologische Befunde oder Funde festgestellt, ist die Kantonsarchäologie unverzüglich zu benachrichtigen. Die für die Dokumentation der Befunde benötigte Zeit ist einzuräumen.

Freundliche Grüsse



Angela Bucher, lic. phil.
Leiterin archäologische Inventare und Planungen IPLU
041 228 71 78
angela.bucher@lu.ch



Dienststelle Hochschulbildung- und Kultur

Denkmalpflege

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

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

Luzern, 7. Juni 2021

**Stadt Sursee: Bebauungsplan Pilatusstrasse
Stellungnahme Denkmalpflege**

Sehr geehrte Damen und Herren, lieber Bruno

Besten Dank für die Unterlagen zum Bebauungsplan Pilatusstrasse Sursee. Zum vorliegenden Inhalt nehmen wir wie folgt Stellung:

Sursee gilt als Ortsbild nationaler Bedeutung. Das ISOS hat aber für den betreffenden Perimeter kein eigenes Gebiet festgelegt, womit auch kein konkretes Erhaltungsziel etc. formuliert ist.

Durch seine beträchtlichen Dimensionen, v.a der Höhe und der exponierten Stellung hat das Projekt eine bedeutende Wirkung auf das Ortsbild. Somit ist die gute städtebauliche Wirkung äusserst sorgfältig zu prüfen.

Für vorliegendes Richtprojekt ist ein begleitetes Verfahren angewendet worden. Das nachfolgende Bauprojekt soll auf gleichem Weg entstehen, ist aber in wesentlichen Punkten bereits fix definiert.

Die Kantonale Denkmalpflege empfiehlt entsprechend, die Stellungnahme der Stadtbaukommission Sursee vollumfänglich zu berücksichtigen.

Offen bleibt aber, ob die Qualitätssicherung gemäss Art. 5 der vorliegenden Vorschriften ausreichende Wirkung entfaltet. Für eine städtebaulich derart prägende Bebauung wäre ein Konkurrenzverfahren – auf Stufe Planung oder Stufe Bauprojekt – zweifellos angezeigt.

Für Fragen und weitere Auskünfte stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

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



Landwirtschaft und Wald (lawa)

Centralstrasse 33
Postfach
6210 Sursee
Telefon 041 349 74 00
lawa@lu.ch
www.lawa.lu.ch

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

Sursee, 1. Juni 2021 BAM

STELLUNGNAHME

Stadt Sursee: Bebauungsplan Pilatusstrasse; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

Gestützt auf Ihr Schreiben vom 10. Mai 20201 haben wir die erwähnten Unterlagen geprüft.
Wir nehmen dazu wie folgt Stellung:

Natur und Landschaft

Hecke

Im Rahmen des Projekts wird eine Hecke entfernt.

Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen sind geschützt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen § 3, SRL 717). Ihre vorübergehende oder dauernde Beseitigung ist untersagt.

Eine Ausnahmegewilligung wird erteilt (Verordnung zum Schutz der Hecken, Feldgehölze und Uferbestockungen § 4, SRL 717), 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.
Wird eine Ausnahmegewilligung erteilt, kann vom Gesuchsteller eine Ersatzanpflanzung verlangt werden.

Gemäss Heckenschutzverordnung ist die Gemeinde zuständig für die Erteilung einer Ausnahmegewilligung und für das Einfordern einer Ersatzpflanzung der Hecke (§4 und §8, SRL 717).

Als Ersatz für die gerodete Hecke ist auf der gleichen Parzelle oder auf einer benachbarten Parzelle eine mindestens gleich grosse neue artenreiche Hecke mit einheimischen standortstypischen Arten und davon ca. 20-30% Dornensträucher zu pflanzen. Die neue Hecke ist durch die Heckenschutzverordnung langfristig gesichert.

Antrag

- Der Art. 28 Bepflanzung Abs. 2 (Bebauungsplan Pilatusstrasse, Sonderbauvorschriften) ist wie folgt anzupassen (Formulierungsvorschlag):
2 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 Heckenschutzverordnung).

Wir bedanken uns für die Einladung zur Stellungnahme. Für Auskünfte stehen wir gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Manuela Bannwart
Sachbearbeiterin
041 349 74 21
manuela.bannwart@lu.ch

Verkehr und Infrastruktur (vif)

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

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

Kriens, 9. Juni 2021 zeu/DAR/col/MUD/SCG/WER/HE/ah/DBI
ID 21_547 / 2112.1456 / 2021-681

STADT SURSEE

Vernehmlassung; Bebauungsplan Pilatusstrasse

Sehr geehrter Herr Zosso
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir beziehen uns auf die am 12. Mai 2021 per Axioma erhaltenen Unterlagen und äussern uns dazu wie folgt:

VERKEHRSPANUNG/KANTONSSTRASSEN

Aus Sicht Verkehrsplanung/Kantonsstrasse kann gemäss den vorliegenden Unterlagen die strassengesetzlichen Sonderbewilligungen - unter Vorbehalt allfällig zwischenzeitlich neuer Erkenntnisse bzw. Projektänderungen - bei Erfüllung der folgenden Anforderungen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens mit den folgenden Auflagen in Aussicht gestellt werden:

Der Gesuchsteller oder dessen Rechtsnachfolger hat die bewilligten Bauten und Anlagen auf seine Kosten zu verlegen, zu ändern, anzupassen oder zu sichern, wenn die zuständige Dienststelle eine Nutzung der Kantonsstrasse beabsichtigt, die sich mit den Bauten oder Anlagen nicht verträgt, insbesondere wenn es sich infolge des Strassenbaus oder -unterhalts oder sonst wie im öffentlichen Interesse als notwendig erweist (Strassengesetz [StrG] § 24). Falls trotz zweckmässiger und rechtskonformer Bewilligung nach Realisierung des Bauvorhabens bzw. einzelnen Bestandteilen und einer angemessenen Erfahrungszeit negative Folgewirkungen für die Verkehrssicherheit bzw. Leistungsfähigkeit auf der Kantonsstrasse eintreten sollten, werden entsprechende Massnahmen durch die Dienststelle Verkehr und Infrastruktur (vif) angeordnet/erlassen, behält sich die Dienststelle vif entsprechende Massnahmen zu Lasten des Gesuchstellers vor.

Das Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz [BehiG]; SR 151.3) trat am 1. Januar 2004 in Kraft. Dazu gehören drei Verordnungen: die Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung [BehiV]; SR 151.31), die Verordnung über die behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Verkehrs ([VböV]; SR 151.34) und die Verordnung des Eidgenössischen Departement

für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) über die technischen Anforderungen an die behindertengerechte Gestaltung des öffentlichen Verkehrs (VAböV; SR 151.342). Ende 2023 müssen Anforderungen umgesetzt sein.

Die den Bebauungsplan tangierende Bushaltestelle Sursee Kotten auf der Kantonsstrasse K 18 wird somit in absehbarer Zeit behindertengerecht angepasst werden müssen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens haben deshalb die baulichen Massnahmen entlang der Kantonsstrasse K 18 einen behindertengerechten Ausbau der Bushaltestelle zu berücksichtigen.

Bestandteil des Bebauungsplan Pilatusstrasse ist ein Mobilitätskonzept, dessen Verbindlichkeit für Behörden und Eigentümer durch die Aufnahme in den Sonderbauvorschriften sichergestellt ist (Bebauungsplan Pilatusstrassen, Sonderbauvorschriften, Kap. 5). Im Mobilitätskonzept sind die verkehrlichen Überlegungen und relevanten Verkehrszahlen zusammengestellt (Erschliessung, Parkplätze, Verkehrsaufkommen) sowie die Massnahmen und Vorgehen zur Minimierung der negativen Auswirkungen des motorisierten Individualverkehrs (MIV) und Sicherstellung, dass die Belastbarkeit des bestehenden Verkehrsnetzes nicht überschritten wird.

Das Ziel, mit dem Mobilitätskonzept sicherzustellen, dass das Parkfeld Angebot von 60% des Grenzbedarfs gemäss VSS-Norm 40 281 ausreicht, ist sehr zu begrüssen.

NATURGEFAHREN

Vorliegend sind keine Gewässer betroffen. Die Gefahrenkarte zeigt keine Gefährdung auf. Lediglich wird darauf hingewiesen, dass die Oberflächenabflusskarte entlang der Kottenstrasse und im Südwesten der Parzelle einen erhöhten Oberflächenabfluss zeigt. Dies ist bei der Detailgestaltung (Terrainanpassung, Eingänge, Fenster, Tiefgarageneinfahrt etc) zu beachten. Ansonsten sind keine Einwände gemäss den vorliegenden Unterlagen vorhanden.

REALISIERUNG STRASSEN, BAU

Die Stellungnahme Realisierung Strassen, Bau bezieht sich nicht auf die Fragestellung vom Bebauungsplans, sondern auf die erforderlichen Unterlagen für die weitere Beurteilung der Baugrube. Dabei ist Folgendes zu beachten:

- ▶ Zur Baugrube sind folgende Unterlagen über die Gemeinde an die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi)/bew (Dienststelle vif) einzureichen:
 - Geotechnisches Gutachten zur Baugrube.
 - Pläne über die vorgesehene Baugrube/Baugrubensicherung entlang der Kantonsstrasse K 18 Ringstrasse.
 - Statische und erdbaumechanische Berechnungen zur Baugrube für die Tragsicherheit und Stabilität unter Berücksichtigung aller Einwirkungen (Strassenverkehr Kantonsstrasse).
 - Angaben zur Verankerung der Baugrube innerhalb der Kantonsstrassenparzelle (zeichnerisch vermasste Darstellungen der Anker in Querschnitten und Grundriss mit beanspruchter Fläche, Werkleitungen beachten).
- ▶ Die Kantonsstrasse K 18 ist eine Ausnahmetransportroute vom Typ IIB:
 - SN 505 261/1: 2 Normfahrstempel à 1'200 kN, Qk = 2'400 kN.
- ▶ Für die Dimensionierung und Bemessung der Baugrube und der Untergeschosse ist dies zu berücksichtigen.
- ▶ Falls eine Verankerung einer Baugrubensicherung in die Kantonsstrassenparzelle reicht, ist hierfür eine strassenrechtliche Sonderbewilligung für die Inanspruchnahme der Kantonsstrasse mit Ankern notwendig. Der Bereich einer allfälligen Verankerung ist im Quer-

schnitt und Grundriss zeichnerisch vermassst darzustellen und die beanspruchte Fläche ist im Grundriss auszuweisen.

- ▶ Die Sicherheit für die Benutzung der Kantonsstrasse muss jederzeit vollumfänglich gewährleistet sein.
- ▶ Vor Baubeginn ist eine vorsorgliche Beweisaufnahme des Belags (Risse, Setzungen) der Kantonsstrasse entlang der Baugrube durchzuführen. Die Beweisaufnahme muss an die Gemeinde und Dienststelle Immobilien, Stadthofstrasse 4, Postfach 3768, 6002 Luzern gesendet werden. Nach Bauende sind die Aufnahmen zu wiederholen und mit der Beweisaufnahme vor Baubeginn durch die Gemeinde zu vergleichen. Die Beweisaufnahme nach Bauende muss durch die Gemeinde der Dienststelle vif, Koordinator Baugesuche, Arsenalstrasse 43 Postfach, 6010 Kriens 2 Sternmatt zugestellt werden. Bei allfälligen Abweichungen ist durch die Gemeinde mit dem kantonalen Strasseninspektorat (KSI) (Tel. 041 288 91 91) Kontakt aufzunehmen. Die Kosten für diese Beweismassnahmen und die Behebung allfälliger Schäden hat der Gesuchsteller/Bewilligungsinhaber zu übernehmen.

REALISIERUNG STRASSEN, VERKEHRSMASSNAHMEN

Aus Sicht Realisierung Strassen, Verkehrsmassnahmen bestehen keine Einwände bzw. Bemerkungen zum eingereichten Baugesuch gemäss den vorliegenden Unterlagen.

STRASSENINSPEKTORAT

Die Führung der Radfahrer ist auf das bestehende Radverkehrsnetz anzupassen, das Trottoir entlang des geplanten Objektes (Ringstrasse Nord) ist für den Radfahrer nicht freigegeben. Insbesondere im Bereich der Bushaltestelle ist dies sicherheitsrelevant.

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

Freundliche Grüsse



Beat Hofstetter
Abteilungsleiter Planung Strassen



Urs Zehnder
Abteilungsleiter Naturgefahren

Umwelt und Energie (uwe)

Zentrale Dienste

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

Raum und Wirtschaft (rawi)
Herr Bruno Zosso
Murbacherstrasse 21
6003 Luzern

Luzern, 16. Juni 2021 sch

2021-1602

Stadt Sursee: Bebauungsplan Pilatusstrasse; Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Zosso

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

1. Grundwasser (Mario Strässle)

Der Standort des Bauvorhabens befindet sich im besonders gefährdeten Gewässerschutzbereich Au aber ausserhalb des öffentlichen Grundwasservorkommens. Bei projektierten Bau im Gewässerschutzbereich Au und ausserhalb des öffentlichen Grundwasservorkommens ist keine gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Es sind keine speziellen Bedingungen und Auflagen für den Grundwasserschutz erforderlich. 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 des Gewässerschutzgesetzes GSchG). Im Wesentlichen ist sicherzustellen, dass das hier zirkulierende Grundwasser mit Hangwassereinfluss in keine Richtung rückgestaut oder übermässig abdrainiert wird. Diesbezüglich sind gleichfalls die Nachbargrundstücke mit zu berücksichtigen.

2. Entwässerung und Abwasserentsorgung (Noëmi Zweifel)

Gemäss dem Bericht zum Ver- und Entsorgungskonzept vom 26. Februar 2021 soll die Entwässerung im Trennsystem erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit im betroffenen Gebiet ist schlecht. Gegen die Entwässerung im Trennsystem bestehen keine Einwände.

3. Risikovorsorge (Christian Buser)

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt im Konsultationsbereich bzw. Gefahrenbereich der Ringstrasse und der Bahn. Dies bedeutet, dass bei einem Unfall mit Gefahrgut auf der Strasse oder der Bahn Personen geschädigt werden können.

Deshalb wurde im Risikobericht (Ipso Eco, 26. Februar 2021) die Risikosituation abgeklärt. Gemäss dem Bericht ist mit der vorgesehenen Personenbelegung von max. 250 Personen im geplanten Gebäude die Risikorelevanz durch die Ringstrasse knapp nicht gegeben. Es wurde deshalb auf eine vertiefte Analyse der Risiken durch die Ringstrasse verzichtet. Das bedeutet implizit, dass keine empfindlichen Einrichtungen/Nutzungen in diesem Gebäude geplant sind (siehe Tabelle 1 und Kapitel 5.2 in der Arbeitshilfe «Stör-

fallvorsorge und Raumplanung»). Falls eine Änderung der Nutzung oder eine Erhöhung der Personenzahl im Gebäude geplant ist, muss die Risikosituation neu beurteilt werden.

Da die Risikorelevanz von der Störfallseite Ringstrasse knapp nicht gegeben ist, kann auf eine weitere Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge zwar verzichtet werden und die Massnahmen zum Schutz der Personen im Gebäude sind freiwillig zu realisieren. Durch eine sinnvolle Gestaltung, Materialisierung der Gebäude kann der Schutz von Personen im Gebäude stark erhöht werden, was dem Vorsorge- und Nachhaltigkeitsprinzip entspricht. Dies liegt in der Verantwortung des Bauherrn und der Gemeinde.

Auf Grund des hohen Störfallpotenzials durch die Ringstrasse und des geringen Abstands des Gebäudes zur Strasse wird empfohlen, zusätzlich zu den im Risikobericht beschriebenen Massnahmen, die Verglasungen der Fassade zur Seite der Ringstrasse hin, mit einem möglichst hohen Hitzeschutz zu realisieren (vgl. Merkblatt «Objektschutzmassnahmen: Hitzeschutz von Fenstern entlang von störfallrelevanten Strassen» der Dienststelle uwe).

Die Risikosummenkurven der Bahn liegen im akzeptablen Bereich.

Wir begrüssen die Aufnahme des Artikels 31 in die Sonderbauvorschriften vom 21. April 2021, welcher sich auf den Risikobericht und die Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung bezieht und bei einer Nutzungsänderung eine Neubeurteilung der Risikosituation fordert. Aus Sicht Risikovorsorge kann dem Bebauungsplan zugestimmt werden.

4. Lärm (Sebastian Veit)

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Pilatusstrasse wird vom Verkehrslärm der Ringstrasse Nord und dem Eisenbahnlärm der SBB-Linie Luzern-Olten lärmvorbelastet und gilt lärmrechtlich als vor Inkrafttreten des Umweltschutzgesetzes eingezont und erschlossen.

Basierend auf dem Richtprojekt wurde daher der Lärmschutznachweis der Firma Sinus AG (Stand 21. April 2021) erarbeitet. Der Bericht geht vollständig und korrekt auf die lärmrechtlich relevanten Themen des Lärms ein.

Darin wird aufgezeigt, dass auf Grundlage der vorherrschenden Strassenlärmemissionen die massgebenden Grenzwerte der ES III strassenseitig überschritten sind, was bauliche Lärmschutzmassnahmen erforderlich machen. Gegenüber dem Eisenbahnlärm können die lärmrechtlichen Anforderungen eingehalten werden. Anhand des Richtprojekts kann aufgezeigt werden, dass mit einer auf die Lärmvorbelastung bezugnehmenden Nutzungsverteilung (Wohn- und Betriebsräume), einer optimierten Grundrissgestaltung und baulichen Lärmschutzmassnahmen ein unter der Gewährung einer Zustimmung bewilligungsfähiges Bauprojekt möglich ist. Ebenfalls werden lärmerezeugende Anlagen, wie Tiefgaragen oder Aussenparkplätze lärmrechtlich beurteilt und für bewilligungsfähig erachtet.

Wir nehmen vom Bebauungsplan Pilatusstrasse, Stadt Sursee zustimmend Kenntnis und können eine Bewilligung im Rahmen des Baugesuchverfahrens in Aussicht stellen.

Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme dient.

Freundliche Grüsse

sig. P. Schaller

Patrick Schaller

Geschäftsstelle
+41 41 228 64 68
patrick.schaller@lu.ch