

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

## Stadt Sursee

### Teilrevision der Ortsplanung 2024/25



#### Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Teilrevision besteht aus:

- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Teiländerung Zonenplan 1:2'000

Orientierende Unterlagen

- Planungsbericht
- Rahmenplan zum städtebaulichen Konzept Münchrüti/Chlifeld
- Mitwirkungsbericht

19. Februar 2025

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Stadt Sursee  
Bereich Planung und Bauberatung  
Centralstrasse 9  
6210 Sursee

### **Auftragnehmerin:**

ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern  
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81  
[www.ecoptima.ch](http://www.ecoptima.ch), [info@ecoptima.ch](mailto:info@ecoptima.ch)

### **Bearbeitung:**

David Stettler, dipl. Geograf, Raumplaner FSU  
Noemi Häussler, Raumplanerin BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild von Sursee*

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Aktuelle Planungsinstrumente und offene Pendenzen	4
1.2 Vorhaben	4
<b>2. Organisation und Ablauf der Teilrevision</b>	<b>6</b>
2.1 Projektorganisation	6
2.2 Verfahrensablauf	7
2.3 Vorprüfung	7
2.4 Mitwirkung	8
2.5 Öffentliche Auflage	9
2.6 Beschlussfassung	10
2.7 Genehmigung	10
<b>3. Städtebauliches Konzept Münchrüti/Chlifeld</b>	<b>11</b>
<b>4. Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung</b>	<b>13</b>
4.1 Gebiet Calida	13
4.2 Gebiet Chlifeld Nord	17
4.3 Gebiet Chlifeld Süd	19
4.4 Gebiet Münchrüti Süd	21
4.5 Gebiet Dägerstein	24
4.6 Weitere Anpassungen am Bau- und Zonenreglement	26
4.7 Weitere Anpassungen am Zonenplan	28
<b>5. Auswirkungen der Teilrevision / Berücksichtigung des übergeordneten Rechts</b>	<b>30</b>
5.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes	30
5.2 Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 1 und 3 des RPG	31
5.3 Kantonaler Richtplan	32
5.4 Änderung kantonales Planungs- und Baugesetz betreffend Mehrwertabgabe	38

## **1. Ausgangslage**

### **1.1 Aktuelle Planungsinstrumente und offene Pendenzen**

Die Stadt Sursee hat ab 2011 bis 2019 die Ortsplanung revidiert. Die nun rechtsgültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Stadt Sursee wurde am 18./19. März 2019 mit diversen Änderungen gegenüber den zur Beschlussfassung unterbreiteten Unterlagen durch die Stimmberechtigten beschlossen. Der Regierungsrat hat die Planungsinstrumente am 26. November 2019 genehmigt. Aufgrund von Beschwerden der Grundeigentümer gegen einzelne an der Gemeindeversammlung geänderte BZO-Inhalte wurden mehrere Gebiete jedoch nicht genehmigt. Für diese Gebiete gilt aktuell und bis zur Wiederaufnahme der Planung daher nach wie vor die BZO aus dem Jahr 2000.

Bei der Anwendung des 2019 komplett neu formulierten Bau- und Zonenreglements (BZR) haben Stadt und Planer:innen in den letzten Jahren einige Erfahrungen sammeln können. Dabei zeigte sich in einzelnen Bestimmungen (ungewollter) Interpretationsspielraum in der Auslegung oder Schwierigkeiten in der Anwendung. Sowohl die Stadt als Bewilligungsbehörde als auch die Planenden haben einen Handlungsbedarf zur Bereinigung dieser Details erkannt.

### **1.2 Vorhaben**

#### **1.2.1 Anpassung der nicht genehmigten Gebiete**

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Ortsplanung soll die BZO aus dem Jahr 2000 im Bereich der 2019 von der Genehmigung ausgenommenen Gebiete abgelöst werden. Die angepassten Bestimmungen sollen sich nach der Zonensystematik der im 2019 revidierten Ortsplanung richten.

Im Rahmen der Stadtratsklausur vom Januar 2024 wurde entschieden, die BZO der folgenden Gebiete sofort anzupassen:

- Calida
- Chlifeld Nord
- Chlifeld Süd (inkl. Parzellen Nrn. 1040 +1357)
- Münchrüti Süd



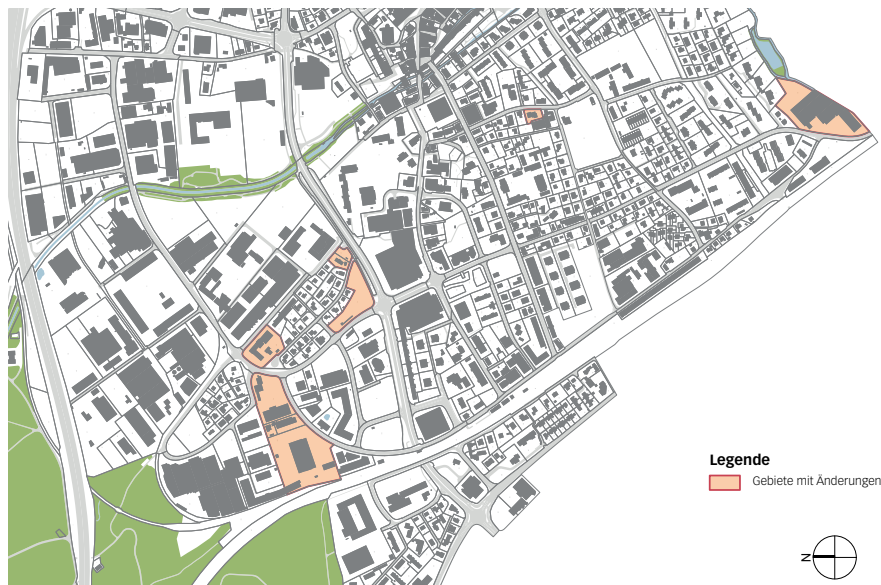


Abb. 1 Übersicht über die von der Teilrevision betroffenen Gebiete in Sursee (eigene Darstellung)

Erst in einem zweiten Schritt nach der Aufarbeitung strategischer Grundlagen soll die BZO des Gebiets Spitalstrasse West (Frieslirain) angepasst werden. Hier besteht keine hohe Dringlichkeit für Anpassungen, da das Gebiet voraussichtlich in Zusammenhang mit dem Auszug des Luzerner Kantonsspitals (in knapp 10 Jahren) geplant werden soll.

### 1.2.2 Weitere Anpassungen im BZR und im Zonenplan

Seit der Genehmigung der Ortsplanungsrevision (OPR 2019) vor knapp fünf Jahren hat sich aufgrund der inzwischen gesammelten Erfahrungen durch den Bereich Planung und Bauberatung der Stadt Sursee einiger Anpassungsbedarf an der BZO angesammelt. Dieser kann und soll mit Teilanpassungen der BZO im Sinn von Nachjustierungen im Rahmen dieser Teilrevision erledigt werden:

- Kleinere Bereinigungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) aufgrund von Erfahrungen aus dem Alltagsgeschäft;
- Umzonung einer Zone für öffentliche Zwecke in eine Wohnzone im Gebiet Dägerstein

## 2. Organisation und Ablauf der Teilrevision

### 2.1 Projektorganisation

Für die Teilrevision der Ortsplanung wurde folgende Projektorganisation aufgestellt:

Stadtrat	Planungsbehörde ist der Stadtrat. Er löst die einzelnen Planungsschritte aus, fällt wichtige Zwischenentscheide, gibt die Resultate zur Mitwirkung an die Bevölkerung und legt der Gemeindeversammlung die revidierte Ortsplanung zum Beschluss vor.
Ortsplanungs-kommission	Die Ortsplanungskommission (OPK) unterstützt den Stadtrat bei der Erfüllung seiner ortsplanerischen Aufgaben. Sie besteht aus VertreterInnen von Parteien, Korporation, Gewerbe und weiteren Interessierten. Die OPK dient als politisches Begleitgremium und «Echoraum». Die OPK setzt sich wie folgt zusammen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Romeo Venetz, Bauvorsteher (Präsident OPK)</li><li>– Bachmann Hans, FDP Sursee</li><li>– Birrer Urs, IHV Region Sursee-Willisau</li><li>– Cozzio Mario, Grünliberale Partei</li><li>– Bisig Martin, SP Sursee</li><li>– Okle Adalbert, Grüne</li><li>– Romanov Nikolai, SVP</li><li>– Schwegler Philipp, Die Mitte</li><li>– Wagemann Karin, Korporation Sursee</li><li>– Bräuchi Patrick, Gewerbe Region Sursee</li></ul>
Projektgruppe	Zentrales Element der Organisation ist die Projektgruppe (PG), welche die operative Leitung übernimmt. Die Projektgruppe bereitet die Unterlagen und Anträge zuhanden der OPK vor und setzt sich wie folgt zusammen: <ul style="list-style-type: none"><li>– Romeo Venetz, Bauvorsteher</li><li>– Meta Lehmann, Bereichsleiterin Planung</li><li>– Tanja Schönborn, Projektleiterinnen Stadtplanung</li><li>– Sahra Lustenberger, Projektleiterinnen Stadtplanung</li><li>– David Stettler, Projektleiter ecoptima ag</li><li>– Noemi Häussler, Sachbearbeitung ecoptima ag</li></ul>
Bevölkerung	Die Bevölkerung wird im Zusammenhang mit der Mitwirkung und der öffentlichen Auflage mittels Informationsveranstaltungen, Flyer etc. über den Planungsstand informiert. Betroffene haben im Rahmen der öffentlichen Auflage Gelegenheit, Einsprache zu erheben. Die BZO-Anpassung wird den Stimmberechtigten schliesslich zur Beschlussfassung vorgelegt.
Auftragnehmerin	Als externe Auftragnehmerin erarbeitet das Planungsbüro ecoptima ag die Planungsinstrumente und unterstützt die Stadt Sursee bei Bedarf. Die Projektleitung wird durch David Stettler, Ortsplaner der Stadt Sursee, wahrgenommen. Er wird durch Noemi Häussler (Sachbearbeitung) unterstützt.

## 2.2 Verfahrensablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Erarbeitung der Planungsdokumente	Feb. – Juni 2024
Beschluss und Verabschiedung durch Stadtrat zuhanden der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	3. Juli 2024
Kantonale Vorprüfung	Juli – Okt. 2024
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	Okt. – Nov. 2024
Informationsveranstaltung zur Teilrevision 2024/25	6. November 2024
Bereinigung nach der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	Januar 2025
Informationsveranstaltung zum städtebaulichen Konzept / Rahmenplan Münchrüti / Chlifeld	10. Februar 2025
Beschluss Rahmenplan zum städtebaulichen Konzept Münchrüti / Chlifeld und Verabschiedung Dossier Teilrevision durch Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage	19. Februar 2025
Öffentliche Auflage (30 Tage) Dossier Teilrevision mit Einsprachemöglichkeit	17. März – 18. April 2025
Einspracheverhandlungen	Mai / Juni 2025
Bereinigung nach den Einspracheverhandlungen und Erarbeiten der Botschaft	Juli – Aug. 2025
Verabschiedung Dossier Teilrevision 2024/25 durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung	Sept. 2025
Beschlussfassung an Gemeindeversammlung	Herbst / Winter 2025
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

## 2.3 Vorprüfung

Die Entwürfe der revidierten Planungsinstrumente wurde durch das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) zwischen Juli und Oktober 2024 vorgeprüft. Der Kanton nahm mit dem Vorprüfungsbericht vom 21. Oktober 2024 zur Planung Stellung. Das BUWD hat mit dem Bericht bestätigt, dass den Änderungen des BZR und des Zonenplans unter Berücksichtigung einzelner gebietsspezifischer Anträge zugestimmt werden kann.

Anträge aus der Vorprüfung

Im Vorprüfungsbericht wurden zwei Anpassungsanträge formuliert:

- Umzonung Gebiet «Münchrüti (Süd)»: Der Risikobericht zu den technischen Gefahren / Störfallvorsorge aus dem Jahr 2015 ist im Rahmen des vorgegebenen Gestaltungsplans zu überprüfen und eventuell zu aktualisieren. Je nach Ergebnis sind raumplanerische oder bauliche Massnahmen im Konsultationsbereich notwendig.
- Umzonung Gebiet «Chlifeld Süd»: Anhang 6 BZR, Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht, Gebiet Chlifeld Süd, ist wie folgt zu ergänzen: Mit einem Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können

Der Kanton hat weiter angeregt, im Gebiet «Calida» den Umgang mit der Grünzone nochmals zu überprüfen. (Die Grünzone wurde im Entwurf zur Vorprüfung und Mitwirkung durch die Spezielle Arbeitszone Calida abgelöst.)

Bereinigungen aufgrund der Vorprüfung

Aufgrund der Vorprüfung wurden an den Planungsinstrumenten die beiden beantragten Ergänzungen vorgenommen und im Bereich Calida entlang der Sure die eliminierte Grünzone grösstenteils wieder in den Zonenplan aufgenommen.

## 2.4 Mitwirkung

Die Entwürfe der revidierten Planungsinstrumente wurden vom 21. Oktober bis 29. November 2024 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Alle Interessierten hatten dabei die Möglichkeit, zur Planung Stellung zu nehmen. Die Planung wurde in einem an alle Haushaltungen verschickten Flyer und anlässlich einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 6. November 2024 vorgestellt. Zusätzlich wurden im November 2024 Sprechstunden mit Vertreter:innen der Stadt angeboten.

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen insgesamt 16 Eingaben ein (15 von Privatpersonen, 1 von einer Firma). Alle Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme des Stadtrats sind in einem separaten Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

Wichtigste Mitwirkungseingaben

Die häufigsten Nennungen in der Mitwirkung betrafen folgende Themen:

- Zweckmässigkeit der Umzonung im Gebiet «Dägerstein»
- Inhalt und Verbindlichkeit des städtebaulichen Konzepts «Münchrüti-Chlifeld»
- Generelle AnUmzonungen im Gebiet «Münchrüti-Chlifeld» mit damit verbundenen Erschliessungsfragen
- Anliegen zum Verkehr im Gebiet Münchrüti-Chlifeld (Lenkung, Gestaltung, Temporegime)

Bereinigungen aufgrund der Mitwirkung

Die Teilrevision wurde aufgrund der Mitwirkung insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Chlifeld Nord: Korrektur der irrtümlichen Aussage zur Veräusserung der Wendeschlaufe im Planungsbericht
- Münchrüti-Chlifeld: Präzisiert Verweis auf den Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti/Chlifeld

## 2.5 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage

Die Planung liegt während 30 Tagen vom 17. März bis 18. April 2025 öffentlich auf.

Gegenstand der Auflage

Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit sind folgende grundeigentümergebundene Planungsinstrumente:

- Teiländerung Zonenplan 1:2'000
- Änderung Bau- und Zonenreglement

Der Stadtrat bietet zudem in Sinne von § 6 PBG die Gelegenheit zur Meinungsäusserung zum Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti / Chlifeld (kein Gegenstand für Einsprachen).

Weitere orientierende Unterlagen sind:

- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Kantonaler Vorprüfungsbericht des Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartements zur Teilrevision der Ortsplanung 2024/25 vom 21. Oktober 2024
- Mitwirkungsbericht vom 12. Februar 2025
- Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti / Chlifeld vom Januar 2025
- Städtebauliches Konzept Münchrüti / Chlifeld vom Januar 2025

Auflageort

Die Planungsinstrumente sowie die orientierenden Unterlagen können im Stadtverwaltung Sursee, Centralstrasse 9, 6210 Sursee oder unter [www.sursee.ch](http://www.sursee.ch) eingesehen werden:

Einsprachebefugnis

Gegen den revidierten Zonenplan (Siedlung und Landschaft), das revidierte Bau- und Zonenreglement können gemäss § 207 PBG während der Auflagefrist insbesondere Einsprache erheben:

- Personen, die an der Abweisung eines Gesuches oder an der Änderung oder Aufhebung eines angefochtenen Entscheids, Beschlusses oder Entwurfs ein schutzwürdiges Interesse haben,
- die nach dem Bundesrecht im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes beschwerdeberechtigten Organisationen sowie ihre im Kanton Luzern tätigen Sektionen in den dort vorgesehenen Fällen,

- andere Organisationen im Bereich des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes, die sich statutengemäss seit fünf Jahren dem Umwelt-, Natur- und Heimatschutz im Kanton Luzern widmen, im Rahmen ihres statuarischen Zwecks, soweit die Interessen des Umwelt-, Natur- und Heimatschutzes berührt werden.

Im Weiteren siehe § 207 PBG.

Eingabefrist	Einsprachen sind während der Auflagefrist vom 17. März bis 18. April 2025 schriftlich an den Stadtrat Sursee, Vermerk «Teilrevision Ortsplanung», Centralstrasse 9, 6210 Sursee zu richten. Eine Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung und ist im Doppel einzureichen.
Äusserungen zum Rahmenplan	Das städtebauliche Konzept mit Rahmenplan Münchrüti/Chlifeld lag zum Zeitpunkt der öffentlichen Mitwirkung zur Teilrevision der Ortsplanung 2024/25 noch nicht vor. Es wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung am 10. Februar 2025 vorgestellt. Meinungsäusserungen zum Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti / Chlifeld sind bis zum 18. April 2025 mit dem Betreff «Teilrevision Ortsplanung» an bauadministration@stadtsursee.ch einzureichen.

## 2.6 Beschlussfassung

Die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente (Änderungen am Bau- und Zonenreglement und am Zonenplan) werden der Gemeindeversammlung im Herbst / Winter 2025 zur Beschlussfassung vorgelegt.

## 2.7 Genehmigung

Nach der Beschlussfassung werden die Planungsinstrumente zur Genehmigung eingereicht. Die Genehmigung der revidierten Ortsplanung obliegt nach § 20 Abs. 1 PBG dem Regierungsrat.

### 3. Städtebauliches Konzept Münchrüti/Chlifeld

Ausgangslage / OPR 2019	Im Zusammenhang der voranschreitenden Transformation des Gebietes Münchrüti-Chlifeld von vorwiegend industriell-gewerblicher Nutzung hin zu Mischnutzungen mit Wohnanteilen wurde im Rahmen der OPR 2019 das städtebauliche Konzept «Münchrüti / Chlifeld West» erarbeitet. Im Rahmen der OPR 2019 wurde das Konzept teilweise umgesetzt, d.h. in der BZO verankert. Aufgrund der Ablehnung verschiedener Umzonungen durch die Stimmberechtigten 2019 können jedoch nicht alle ursprünglich vorgesehenen Ansätze des städtebaulichen Konzepts umgesetzt werden.
Überarbeitung 2024/25	Aus planerischer und strategischer Sicht hat sich somit ein gewisser Änderungsbedarf ergeben. Das städtebauliche Konzept wurde daher zwischen Herbst 2024 und Januar 2025 überarbeitet und vertieft. Das nun vorliegende städtebauliche Konzept definiert verschiedene Leitideen zur Funktion und Gestaltung der Verkehrsflächen, zum Grünraumnetz sowie zum zukünftigen urbanen Quartier. Verschiedene Massnahmen sehen eine Umgestaltung mehrerer Strassenräume, Anpassungen im Temporegime und verkehrslenkende Eingriffe vor. Zentrales Element bildet der Rahmenplan. Er definiert unter anderem raumbildende Strassenfronten, Grünanlagen, begrünte Strassenräume und wichtige Wegverbindungen für den Langsamverkehr.
Wirkung	Im Rahmenplan werden die wesentlichen Inhalte des städtebaulichen Konzepts Münchrüti / Chlifeld verankert. Die begleitenden Inhalte sind schematisch dargestellt. Deren genaue Lage und Ausformulierung ist während der Planung zwischen der Bauherrschaft und der Stadt Sursee zu definieren. Der Rahmenplan dient als Grundlage für qualitätssichernde Verfahren und Planungen (Gestaltungsplan / Projektierung) der in diesem Bericht beschriebenen Gebiete und wird entsprechend im Bau- und Zonenreglement verankert.



**Wegleitender Inhalt** zur Entwicklung für das Gebiet Münchrüti / Chlifeld. Die Grafik dient zur Illustration der Inhalte. Die genaue Lage und Ausformulierung ist während der Planung (Gestaltungsplan / Projektierung) zwischen Bauherrschaft und der Stadt Sursee zu definieren.

- Raumbildende Strassenfront**  
Klare Setzung der Gebäude entlang der Strassen zur Fassung des Strassenraumes
- Quartierplatz Münchrüti**  
Bildung eines ausgeweiteten Strassenraums für eine neue Quartiermitte mit grüner Gestaltung
- Knotenpunkte als Begegnungsräume**  
Kreuzungen als untergeordnete Quartierplätze mit attraktiver Gestaltung
- ▨ Publikumsfreundliche Erdgeschosse**  
Belebung des Strassenraumes inkl. attraktiver Vorzonen
- Zusammenhängende Grünräume**  
Vernetzung der unterschiedlichen Grün- und Freiräume im Quartier
- Durchgrünter Gartenbereich**  
Attraktive grossflächige Grünräume innerhalb der Areale für ein nachhaltiges Wohn- und Arbeitsumfeld
- Begrünter Strassenraum**  
Ergänzung und Setzung von neuen Bäumen sowie Erhalt des Bestandes

- Attraktiver Strassenraum**  
Sicherung Gehwege zur Schaffung eines belebten Strassenraums
- ⚡ Durchlässige Grundstücke und Areale**  
Erstellung von Langsamverkehrsachsen, die eine vernetzte Durchwegung im Quartier Münchrüti / Chlifeld und innerhalb von Arealen ermöglicht
- ↔ Ober- / Unterführung Gleise und Ringstrasse**  
Verbindung zwischen den Quartieren

**Orientierender Inhalt**

- Mögliche MIV-Erschliessung der Grundstücke
- - - Bestehende Baulinie
- Mögliche Anpassung der bestehenden Baulinie
- - - Perimeter städtebauliches Konzept
- Grundstücksgrenzen
- ⚡ Anschlüsse an bestehende Wege
- Geschützte Bäume
- Bestehender Grünraum entlang Sure

Abb. 2 Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts «Münchrüti/Chlifeld» vom Januar 2025



## 4. Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung

Aufgrund von Beschwerden gegen die Beschlüsse der Gemeindeversammlung im Jahr 2019 wurden die in Kap. 4.1, 4.2, 4.3 und 4.4 beschriebenen Areale von der Genehmigung des Zonenplan 2019 ausgenommen. Für diese Areale ist somit weiterhin der Zonenplan aus dem Jahr 2000 massgebend. Daher sind nachfolgend jeweils die Anpassungen des Zonenplans im Vergleich zum Zonenplan 2000 dargestellt.

### 4.1 Gebiet Calida



Abb. 3 Kartenausschnitt des Gebiets Calida

#### Ausgangslage

Das Gebiet Calida liegt an der Gemeindegrenze zwischen Sursee und Oberkirch und umfasst auf Surseer Boden die Parzelle Nr. 489. Es grenzt an den Flusslauf Sure, für welche derzeit ein Revitalisierungsprojekt läuft. Vor der Ortsplanungsrevision 2019 lag die Parzelle in der Gewerbezone. Diese liess höchstens mässig störende Industrie- und Gewerbebetriebe zu. Wohneinheiten durften nur in Zusammenhang mit dem Betrieb erstellt werden (Betriebsinhaber oder standortgebundenes Personal). Sofern dies im Zusammenhang mit der vorhandenen Produktion stand, durften Verkaufsflächen 200 m<sup>2</sup> überschreiten. Alle anderen Läden mussten kleiner als 200 m<sup>2</sup> sein. Die Nutzungsmasse (Höhe, Abstände, Nutzungsziffern) wurden durch den Stadtrat bestimmt.

#### OPR 2019

Mit der Revision und Änderung der Zonensystematik wurde der Gemeindeversammlung 2019 die Zuteilung in die Mischzone D mit Gestaltungsplanpflicht beantragt. Auf dem Areal wäre ein Einkaufs-/Fachmarktzentrum mit einer Nettofläche bis 3'000 m<sup>2</sup> zulässig gewesen. Die Gemeindeversammlung hat diese Umzonung verworfen und die Parzelle der Zone mit Bebauungsplanpflicht zugeteilt mit der Begründung, dass die Stimmberechtigten später über ein allfälliges Einkaufszentrum oder einen Fachmarkt inkl. den damit verbundenen notwendigen Erschliessungen beschliessen können. Ausserdem wurde die Pflicht zur Erstellung

einer 4m breiten Wegverbindung für den Langsamverkehr ins BZR aufgenommen. Ein Streifen entlang der Sure blieb wie vorgeschlagen in der Grünzone.

Die Grundeigentümerin hat im Rahmen einer Verwaltungsbeschwerde zum einen die Bebauungsplanpflicht im allgemeinen und im Speziellen die aus betrieblicher Sicht nicht realisierbare Wegverbindung beanstandet.

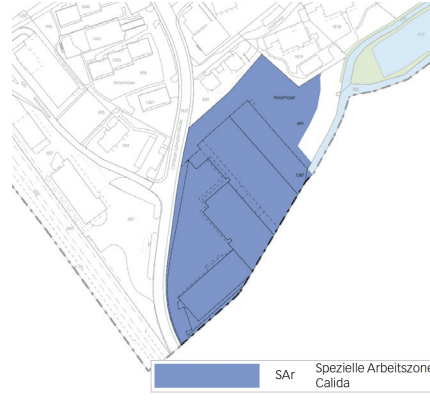
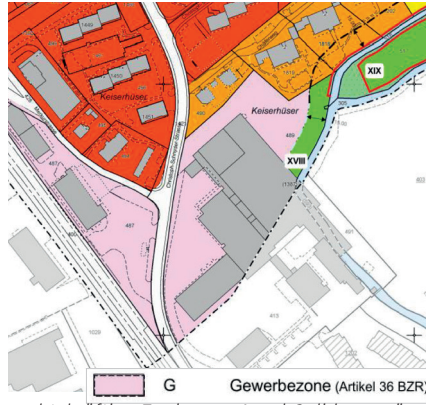
Im Rahmen des Regierungsratsbeschlusses wurde eine formelle Rechtswidrigkeit festgestellt, da es sich bei der Bebauungsplanpflicht und der vorgeschriebenen Wegverbindung um einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsgarantie handle. Nutzungsplanänderungen, welche sich auf eine Einsprache oder einen Antrag an der Gemeindeversammlung stützen, müssen das ordentliche Ortsplanungsverfahren durchlaufen. Die Stadt wurde somit angewiesen, das Areal im Rahmen einer neuen Planung erneut zu beplanen.

Planungsabsicht  
2024/25

Aus Gesprächen mit der Grundeigentümerschaft geht hervor, dass das Areal auf absehbare Zeit genutzt werden soll wie bisher. Für zusätzliche Verkaufsflächen oder gar ein Einkaufs-/Fachmarktzentrum besteht kein Bedarf. Das Areal soll aus diesem Grund einer Arbeitszone ohne Wohnanteil zugeteilt werden. Da das Areal teilweise an Wohngebiete angrenzt, eignet sich die reguläre Arbeitszone am vorliegenden Standort nicht. Im Gegensatz zur regulären Arbeitszone sollen höchstens mässig störende Emissionen zugelassen werden, die Grenzabstände erhöht und die maximale Gesamthöhe reduziert werden. Da sich das Calida-Areal sowohl über die Stadt Sursee als auch über die Gemeinde Oberkirch erstreckt, soll der Entwicklungsspielraum auf jenen der Gemeinde Oberkirch zumindest angeglichen werden. Um auf diese speziellen Herausforderungen zu reagieren, wird eine «Spezielle Arbeitszone Calida» eingeführt. Spezielle Bestimmungen betreffend Einkaufs-/Fachmarktzentrum werden nicht mehr aufgeführt; es werden lediglich die auch in den generellen Arbeitszonen enthaltenen Bestimmungen betreffend Verkaufsgeschäften aufgenommen. Die Grünzone XVIII entlang der Sure bleibt bestehen, wird jedoch um einen schmalen Streifen verkürzt. Damit wird der Verlauf der Grünzone an die überlagerte Grünzone Gewässerraum angeglichen.

### 4.1.1 Zonenplananpassung Calida

Parzelle  
 489



Zonenplan 2000  
 (rechtskräftig)

Zone OPR 2014-2019  
 (an GV 2019 abgelehnt)

Zone neu

Gewerbezone

Mischzone M-D

Spezielle Arbeitszone Calida

### 4.1.2 BZR-Anpassung Calida

Spezielle Arbeits-  
 zone Calida  
 (Art. 9a BZR)

In der speziellen Arbeitszone Calida werden als max. Gesamthöhe 20 m festgelegt. Damit bleibt das bestehende Hochregallager mit einer Höhe von ca. 19 m «im Recht». Die Grenzabstände richten sich nach der Handhabung in Oberkirch und werden gemäss PBG festgelegt (die Ortsplanungsunterlagen der Gemeinde Oberkirch befinden sich zurzeit in Revision und sind öffentlich aufgelegt. Folglich kann es noch zu Änderungen kommen). Die Fassadenhöhe, die Grünflächenziffer sowie die Bestimmungen betreffend zulässigen Verkaufsflächen werden analog der bestehenden Arbeitszonen in Sursee geregelt.

Abgleich der Zonenvorschriften (Nutzungsmasse)

<b>Kennwert</b>	<b>M-D (BZR 2019)</b>	<b>Ar (BZR 2019)</b>	<b>Spez. Ar (Rev. BZR 2024)</b>
max. Gesamthöhe (Gh)	23 m	23 m	20 m
min. Gesamthöhe (Gh)	–	–	–
max. Fassadenhöhe (Fh) <sup>1</sup>	20.0 m	–	–
min. Fassadenhöhe (Fh) <sup>2</sup>	14.5 m	14.5 m	14.5 m
max. Überbauungsziffer (ÜZ)	–	–	Festlegung im Einzelfall durch zuständige Stelle
min. Überbauungsziffer (ÜZ)	–	0.40	
min. Grünflächenziffer	–	0.15	0.15
min. Grenzabstand	– [gem. PBG]	3.5 m	– [gem. PBG]

Tab. 1 Übersicht der Massvorschriften je nach Zone und Gemeinde

---

1 Die maximale Fassadenhöhe gilt:  
 - bei Gebäuden mit Schrägdach (ab 15% Dachneigung) nur für die traufseitigen Fassaden  
 - bei Gebäuden mit Flachdach (weniger als 15% Dachneigung) nur für die Fassaden bzw. Fassadenteile, bei denen das oberste Geschoss gemäss Art. 34 BZR zurückversetzt ist.

2 Ausgenommen Kleinbauten und Anbauten gemäss § 112a Abs. c und d PBG. Bei neuen Aufbauten und Erweiterungsbauten, welche die min. Fassadenhöhe unterschreiten, kann die zuständige Stelle der Stadt Ausnahmen gewähren.

## 4.2 Gebiet Chlifeld Nord



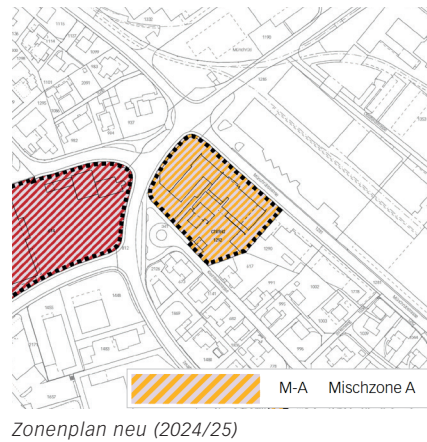
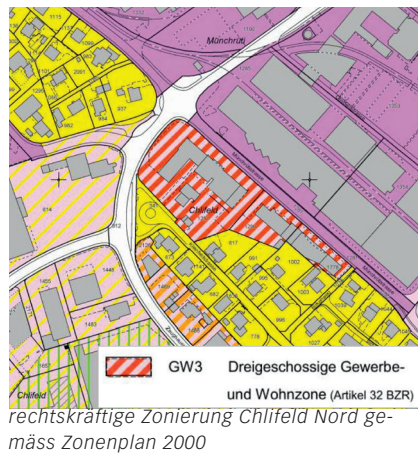
Abb. 4 Kartenausschnitt des Gebiets Chlifeld Nord

Ausgangslage	Das Gebiet Chlifeld Nord umfasst die Parzelle Nr. 1292 und ist von der Zeughaus-, Kleinfeld- und Münchrütistrasse umschlossen. Es lag vor der Ortsplanungsrevision in der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, welche höchstens 3 Vollgeschosse plus Attika sowie eine Ausnützungsziffer von 0.8 (davon höchstens 0.35 für Wohnnutzung) zuließ.
OPR 2019	<p>Mit der Revision und Änderung der Zonensystematik wurde der Gemeindeversammlung 2019 die Zuteilung in eine Spezielle Mischzone mit Gestaltungsplanpflicht vorgeschlagen. Gemäss städtebaulichem Konzept «Münchrüti/Chlifeld West» war in diesem Gebiet die Setzung eines städtebaulichen Akzents (Baute bis 30 m Gesamthöhe) an der Zeughausstrasse vorgesehen. Die Spezielle Mischzone hätte eine Umstrukturierung des Gebiets im Sinne der im Konzept formulierten Planungsabsichten ermöglicht. Die Umzonung wurde von der Gemeindeversammlung aufgrund von unterschiedlichen Vorstellungen insbesondere betreffend der möglichen Höhe des «städtebaulichen Akzents» abgelehnt und das Gebiet der Mischzone A (M-A) mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt. Zudem wurden Vorgaben bezüglich der Erschliessung (Vorgabe: via Münchrüti- oder Zeughausstrasse) beschlossen.</p> <p>Der Grundeigentümer hat gegen diesen Beschluss Verwaltungsbeschwerde eingereicht. Beanstandet wurden die Erschliessungsvorgabe sowie die aus Sicht des Grundeigentümers die Abzonung gegenüber der bisherigen Zone gemäss BZO 2000.</p> <p>Der Regierungsrat hat die Beschwerde gutgeheissen. Die Einschränkung der Erschliessung könne eine zweckmässige Überbauung erschweren und stelle daher wie die Zuteilung zur M-A eine wesentliche Änderung dar. Eine solche bedürfe einer öffentlichen Auflage vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung.</p>
Planungsabsicht 2024/25	Eine Umstrukturierung hin zu einer Nutzung mit höherem Wohnanteil wird an dieser Lage weiterhin als sinnvoll erachtet. Aus Gesprächen mit der Grundeigentümerschaft geht hervor, dass auch diese weiterhin eine Zuteilung des Gebiets in eine Mischzone anstrebt. Die Setzung eines städte-

baulichen Akzents wird nicht angestrebt.  
 Die Parzelle soll zu diesem Zweck einer Mischzone A mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt werden. Der Eingliederung der Überbauung in die Umgebung und der Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft ist besondere Beachtung zu schenken. Gegenüber der Mischzone A wird eine gewisse Abweichung in Bezug auf die ÜZ und Höhenmasse als vertretbar erachtet, sofern diese auf einem qualitativ sehr guten Projekt beruht.

#### 4.2.1 Zonenplananpassung Chlifeld Nord

Parzelle  
 1292



Zonenplan 2000  
 (rechtskräftig)

Zone OPR 2014-2019  
 (an GV 2019 abgelehnt)

Zone neu

Dreigeschossige  
 Gewerbe- und  
 Wohnzone

Mischzone A

Mischzone M-A mit Gestaltungsplanpflicht

#### 4.2.2 BZR-Anpassung Chlifeld Nord

Gebiete mit  
 Gestaltungsplanpflicht  
 (Anhang 6 BZR)

Der Anhang 6 mit den Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird um das Gebiet «Chlifeld Nord» erweitert. Im Gebiet Chlifeld Nord wird entlang der siedlungsstrukturierenden Zeughausstrasse eine qualitativ hochwertige Entwicklung angestrebt. In den ergänzenden Vorgaben zum Gebiet wird eine gemischte Nutzung, die Berücksichtigung sowohl übergeordneter städtebaulicher Anforderungen (insbes. Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti/Chlifeld vom Januar 2025) als auch die Rücksichtnahme auf den nachbarlichen Kontext festgeschrieben. Ebenso wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens als Grundlage für den Gestaltungsplan vorgeschrieben. Über die Gestaltungsplanpflicht kann mit den ermöglichten Abweichungen (ÜZ + 20%, Gesamthöhe + 1m, Fassadenhöhe frei) im Grunde das Mass einer Mischzone B erreicht werden.

Der Zonierungsvorschlag wird durch den Grundeigentümer gestützt.

### 4.3 Gebiet Chlifeld Süd

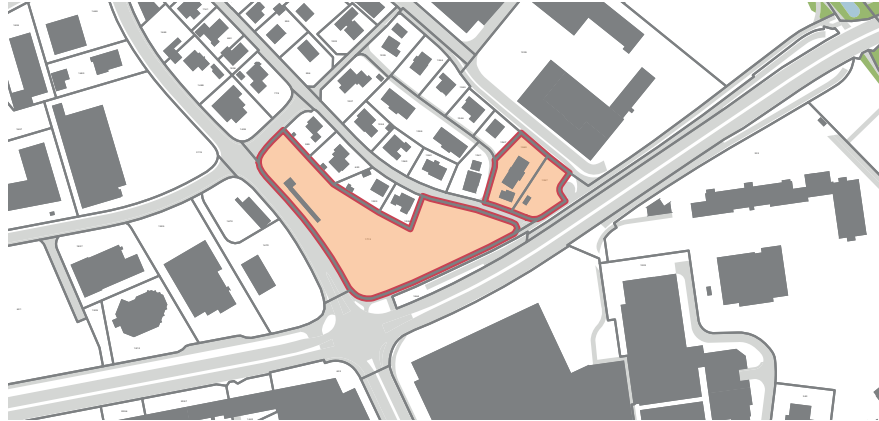


Abb. 5 Kartenausschnitt des Gebiets Chlifeld Süd

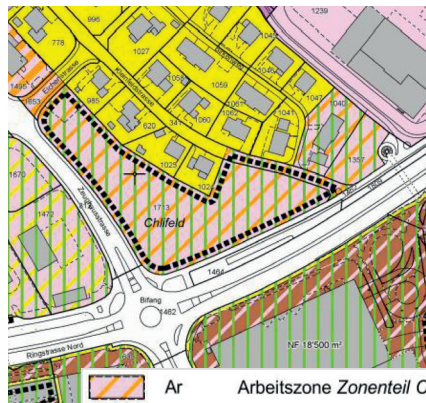
Ausgangslage	<p>Das Gebiet Chlifeld Süd umfasst die Parzelle Nr. 1713 sowie 1040 und 1357. Letztgenannte kleineren Parzellen befinden sich im Alleineigentum, die grössere im Besitz einer Erbgemeinschaft. Die Parzelle Nr. 1713 ist von der Ringstrasse Nord, Zeughaus-, Eichen- und Münchrütistrasse umgeben. Die beiden weiteren Parzellen sind von der Ringstrasse Nord, Zeughaus-, Kleinfeld- und Münchrütistrasse sowie vom Birkenweg umschlossen. Alle Parzellen lagen vor der Ortsplanungsrevision 2019 in der Arbeitszone (Zonenteil C) Chlifeld Süd. Zulässig waren 3 Vollgschosse und max. 40 % Wohnanteil. Die Parzelle Nr. 1713 unterlag der Gestaltungsplanpflicht.</p>
OPR 2019	<p>Mit der Revision und Änderung der Zonensystematik wurde der Gemeindeversammlung 2019 die Zuteilung in eine Mischzone B mit Gestaltungsplanpflicht vorgeschlagen.</p> <p>Die Gemeindeversammlung beschloss eine Zuteilung in die Mischzone A mit Gestaltungsplanpflicht. Zudem wurden Vorgaben bezüglich der Erschliessung (Vorgabe: via Zeughaus- oder Eichenstrasse) beschlossen.</p> <p>Die Grundeigentümer hat gegen diesen Beschluss Verwaltungsbeschwerde eingereicht. Beanstandet wurden die Erschliessungsvorgabe sowie die aus Sicht des Grundeigentümers die Abzonung gegenüber der bisherigen Zone gemäss BZO 2000.</p> <p>Der Regierungsrat hat die Beschwerde gutgeheissen. Die Einschränkung der Erschliessung könne eine zweckmässige Überbauung erschweren und stelle daher wie die Zuteilung zur M-A eine wesentliche Änderung dar. Eine solche bedürfe einer öffentlichen Auflage vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung.</p>
Planungsabsicht 2024/25	<p>Allen Grundeigentümern ist wichtig, dass sie eigenständige Projekte auf ihren Parzellen realisieren können; sie wünschen somit keine gemeinsame Gestaltungsplanpflicht. Die ursprünglich festgehaltene gemeinsame Gestaltungsplanpflicht der Parzellen Nrn. 1040 und 1357 mit den nördlich angrenzenden Parzellen Nrn. 1239, 1353 und 1167 (Teilfläche) wird im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung («Ablösung der bestehenden Sondernutzungspläne») aufgehoben.</p>



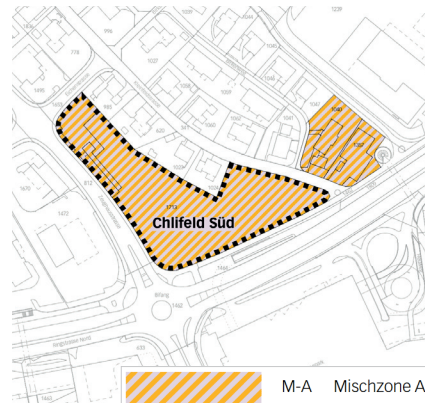
Eine gemischte Nutzung auf den Grundstücken wird nach wie vor als sinnvoll erachtet. Die Grundeigentümer der Parzelle Nr. 1713 haben bereits Projektvorstellungen, welche sich in einer Mischzone A und der Beanspruchung von Abweichungen im Rahmen des Gestaltungsplans grundsätzlich realisieren lassen. Gegenüber der Mischzone A wird für das Grundstück Nr. 1713 eine gewisse Abweichung in Bezug auf die ÜZ und Höhenmasse als vertretbar erachtet, sofern diese auf einem qualitativ sehr guten Projekt beruht.

### 4.3.1 Zonenplananpassung Chlifeld Süd

Parzellen  
 1040, 1357, 1713



Rechtskräftige Zonierung Chlifeld Süd gemäss Zonenplan 2000



Zonenplan neu (2024/25)

Zonenplan 2000 (rechtskräftig)	Zone OPR 2014-2019 (an GV 2019 abgelehnt)	Zone neu
Arbeitszone Zonen- teil C	Mischzone A	1713: Mischzone M-A mit Gestaltungs- planpflicht 1040/1357: Mischzone M-A

### 4.3.2 BZR-Anpassung Chlifeld Süd

Gebiete mit  
 Gestaltungsplan-  
 pflicht  
 (Anhang 6 BZR)

Der Anhang 6 mit den Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird um das Gebiet «Chlifeld Süd» erweitert. An der von der Stimmbevölkerung geforderten Mischzone A mit GP-Pflicht wird festgehalten. In den ergänzenden Vorgaben zum Gebiet wird – wie beim Gebiet Chlifeld Nord – eine gemischte Nutzung festgeschrieben. Die Überbauung hat die übergeordneten städtebaulichen Anforderungen (insbes. Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti/Chlifeld vom Januar 2025) zu berücksichtigen. Als Grundlage für den Gestaltungsplan wird die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens vorgeschrieben. Ausserdem wird aufgrund der angrenzenden stark befahrenen Ringstrasse ein Lärmschutzgutachten eingefordert, welches aufzeigt, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Über die Gestaltungsplanpflicht kann mit den ermöglichten Abweichungen (ÜZ + 20%, Gesamthöhe + 1m, Fassadenhöhe frei) im Grunde das Mass einer Mischzone B erreicht werden.



#### 4.4 Gebiet Münchrüti Süd



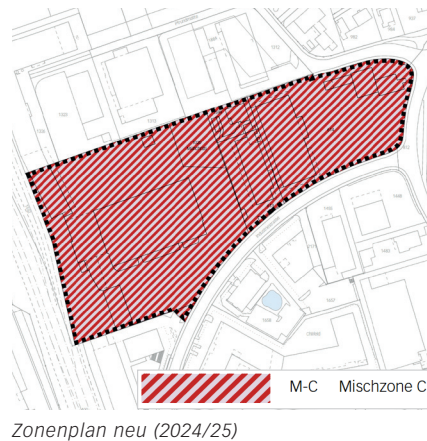
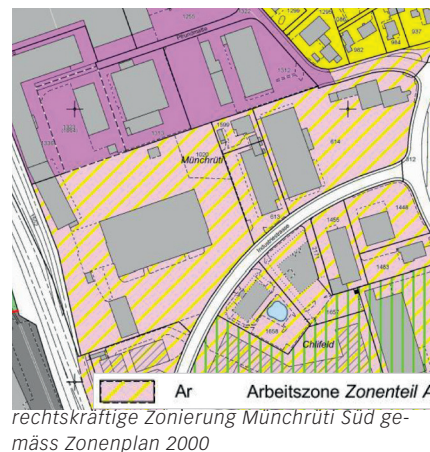
Abb. 6 Kartenausschnitt des Gebiets Münchrüti Süd

Ausgangslage	<p>Das Gebiet Münchrüti Süd spannt sich zwischen den Bahngleisen und der Industriestrasse auf. Es umfasst eine Fläche von 27'953 m<sup>2</sup>, welche sich aus den Parzellen Nr. 613, 614, 1020 und 1599 ergibt. Die Parzellen sind in Besitz privater Eigentumsbesitzenden resp. einer Erbengemeinschaft. Alle Parzellen lagen vor der Ortsplanungsrevision 2019 in der Arbeitszone (Zonenteil A). Zulässig waren mässig störende Arbeitsnutzungen und ein Wohnanteil von max. 20%.</p>
OPR 2019	<p>Mit der Revision und Änderung der Zonensystematik wurde der Gemeindeversammlung 2019 die Zuteilung in eine Zone mit Bebauungsplanpflicht «Münchrüti» vorgeschlagen. Diese sah gemäss städtebaulichem Konzept «Münchrüti/Chlifeld West» die Setzung städtebaulicher Akzente vor, insbesondere zu einem neuen Quartierzentrum an der Zeughausstrasse hin. Geplant war eine Umstrukturierung des Gebiets mit gemischter Nutzung. Der Bau von Hochhäusern über 35 m sollte ermöglicht werden. Die Gemeindeversammlung lehnte die geplante Umzonung ab und wies das Gebiet der Arbeitszone (mit Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV) zu. Befürchtet wurde einerseits eine zu hohe Dichte, andererseits mögliche Einschränkungen auf die benachbarten Gewerbebetriebe aufgrund des zu erwartenden hohen Wohnanteils. Die Grundeigentümerschaft hat gegen diesen Beschluss Verwaltungsbeschwerde eingereicht. Beanstandet wurde unter anderem die Zuteilung zu einer reinen Arbeitszone ohne Wohnanteil. Der Regierungsrat hat die Beschwerde gutgeheissen. Solche wesentlichen Änderungen bedürfen einer öffentlichen Auflage vor dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung.</p>
Planungsabsicht 2024/25	<p>Die Zuteilung der Grundstücke zur Arbeitszone ist aus Sicht der Stadt nicht zweckmässig. In Bezug auf die möglichen Emissionen wurden die Vorgaben gegenüber der BZO 2000 sogar gelockert, was nicht im Interesse der Stadt und der benachbarten Grundeigentümer sein kann. Die Stadt strebt weiterhin eine Umstrukturierung dieser sehr gut gelegenen Grundstücke in eine Mischzone mit Wohnanteilen an, wie sie bereits auf den</p>

Grundstücken im Süden (Focus Hotel) und Osten (Buchenstrasse Nord) des Gebiets Münchrüti Süd (Mischzonen C) realisiert wurden. Das Gebiet soll daher einer ordentlichen Mischzone C mit Gestaltungsplanpflicht zugeteilt werden. Auf die Setzung städtebaulicher Akzente wird verzichtet, Hochhäuser sind in dieser Zone ausgeschlossen. Da im Gebiet Münchrüti-Chlifeld in den nächsten Jahren bedeutende Entwicklungen erwartet werden, ist der Bedarf an zusätzlichen Räumen für öffentliche Nutzungen derzeit nicht auszuschliessen. Daher soll in den Zonenbestimmungen festgehalten werden, dass entsprechende Räume bei Bedarf vorzusehen sind. Ob ein Bedarf gegeben ist, soll in den kommenden Monaten eine entsprechende Abklärung der Stadt zeigen. Gegenüber der Mischzone C wird eine gewisse Abweichung in Bezug auf die ÜZ und Höhenmasse als vertretbar erachtet, sofern diese auf einem qualitativ sehr guten Projekt beruht.

#### 4.4.1 Zonenplananpassung Münchrüti Süd

Parzellen  
 1020, 1599, 613, 614



Zonenplan 2000 (rechtskräftig)	Zone OPR 2014-2019 (an GV 2019 abgelehnt)	Zone neu
Arbeitszone Zonenteil A	Arbeitszone	Mischzone M-C mit Gestaltungsplanpflicht

#### 4.4.2 BZR-Anpassung Münchrüti Süd

Gebiete mit  
 Gestaltungsplanpflicht  
 (Anhang 6 BZR)

Der Anhang 6 mit den Bestimmungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht wird um das Gebiet «Münchrüti Süd» erweitert. In den ergänzenden Vorgaben zum Gebiet wird eine gemischte Nutzung unter Berücksichtigung übergeordneter städtebaulicher Anforderungen (insbes. Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts Münchrüti/Chlifeld vom Januar 2025) vorgeschrieben. Als Grundlage für den Gestaltungsplan ist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens vorgeschrieben. Der allfällige öffentliche Raumbedarf wird ebenfalls festgehalten. Er ist bis zum Beginn des qualitätssichernden Verfahrens zu bestimmen und im Rahmen einer Planungsvereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümerschaft festzulegen. Mittels Lärmgutachten ist aufzuzeigen, dass lärmempfindliche Räume mittels baulichen und gestalterischen Massnahmen

vor schädlichem oder lästigem Lärm verschont werden können. Da die benachbarte Gleisanlage und die Ringstrasse störfallrelevante Verkehrsachsen darstellen, wird im BZR festgelegt, dass im Rahmen der Erarbeitung des Gestaltungsplans der bestehende Risikobericht von 2015 zu überprüfen und bei Bedarf zu aktualisieren ist. Gestützt auf das Ergebnis sind allenfalls Massnahmen gemäss Störfallverordnung umzusetzen.

## 4.5 Gebiet Dägerstein

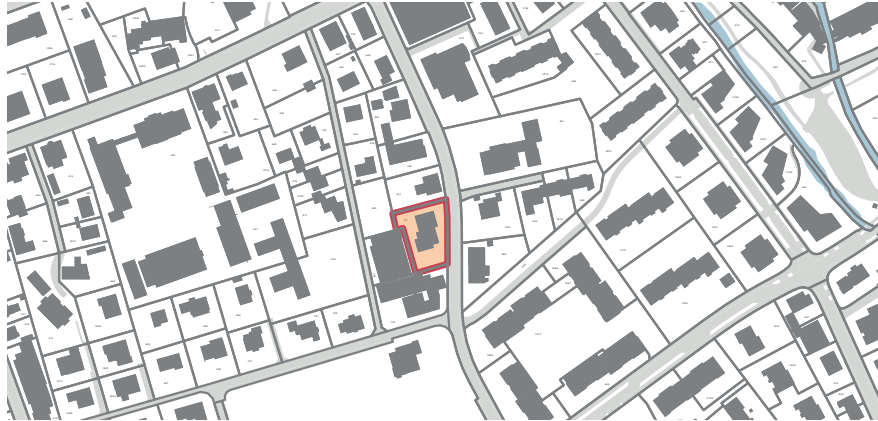
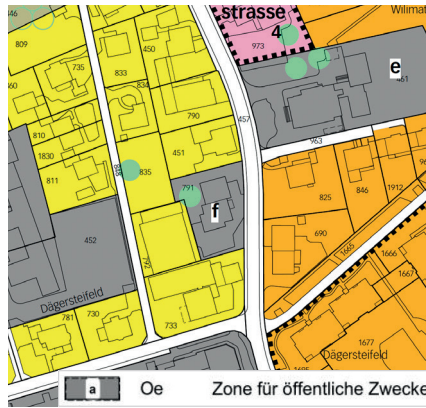


Abb. 7 Kartenausschnitt des Gebiets Dägerstein

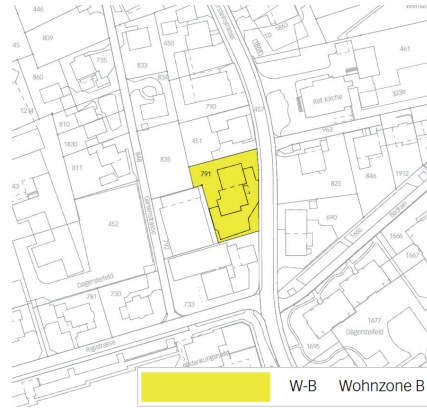
Ausgangslage	Auf dem Grundstück Nr. 791 befand sich früher der Kindergarten Dägerstein in der Zone für öffentliche Zwecke. Es weist eine Fläche von 1'068 m <sup>2</sup> auf.
OPR 2019	Mit der Revision und Änderung der Zonensystematik wurde der Gemeindeversammlung 2019 die Zuteilung in die Wohnzone B mit Gestaltungsplanpflicht vorgeschlagen. Das Gestaltungsplanpflichtgebiet erstreckte sich über die Nachbarparzellen zwischen den beiden Strassenzügen. Die Gemeindeversammlung hat die Umzonung abgelehnt mit der Absicht, dass der ehemalige Kindergarten Dägerstein weiterhin als Schul- und Freizeitanlage genutzt werden kann.
Planungsabsicht 2024/25	Grundeigentümerin ist die Stadt Sursee. Die Stadt hat im Anschluss an die Gemeindeversammlung 2019 den Bedarf für die Fläche aus Sicht Schulraumplanung und im Rahmen eines Freiraumkonzepts erhoben. Es hat sich gezeigt, dass auch ohne das Gebiet genügend Entwicklungsflächen für die Schulen vorhanden sind und das Grundstück auch aus Sicht der Freiraumentwicklung keine besondere Bedeutung hat. Aufgrund des fehlenden öffentlichen Bedarfs soll das Grundstück wie die umliegenden Parzellen einer Wohnzone zugeordnet werden. Der Stadtrat beabsichtigt das Grundstück für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum zur Verfügung zu stellen (z.B. Abgabe in Baurecht an Wohnbaugenossenschaft). Zudem ist durch die Umzonung in eine Wohnzone eine Entwicklung mit den benachbarten Parzellen vorgesehen.

### 4.5.1 Zonenplananpassung Dägerstein

Parzellen  
 791



rechtskräftiger Zonenplan 2019



Zonenplan neu (2024/25)

Zone OPR 2014-2019 (rechtskräftig)	Zone neu
------------------------------------	----------

Zone für öffentl. Zwecke	Wohnzone B
--------------------------	------------

Die Zonenplananpassung im Gebiet Dägerstein ist lediglich eine Umzonung in eine bestehende Zone. Daraus es besteht kein Anpassungsbedarf im BZR.

## 4.6 Weitere Anpassungen am Bau- und Zonenreglement

Zuständigkeit (Art. 1 ff. BZR)	<p>Bereits heute delegiert der Stadtrat eine bedeutende Zahl an Abklärungen, Prüfungen und Bewilligungen an die Verwaltung. Fernziel ist, dass der Bereich Bauberatung und Baubewilligung für sämtliche Baubewilligungen im vereinfachten und im ordentlichen Verfahren zuständig ist. Der Erlass von Richtlinien, Konzepten, Plänen usw. sowie die Genehmigung von Gestaltungsplänen bleibt in Kompetenz des Stadtrats.</p> <p>Mit der Anpassung von Art. 1 zur Zuständigkeit wird dieser Absicht Rechnung getragen. Welche Aufgaben konkret weiterhin beim Stadtrat liegen und welche Aufgaben an eine andere zuständige Stelle delegiert werden können, wird in der städtischen Organisationsverordnung festgehalten. Ergänzend zum umformulierten BZR-Artikel 1 werden im BZR sämtliche Zuständigkeiten, die nicht klar beim Stadtrat liegen, umbenannt. Statt von «Stadtrat» ist neu von der «zuständigen Stelle der Stadt» die Rede.</p> <p>Die Anpassung betrifft folgende BZR-Artikel: Art. 4 (Abs. 3, 7, 8, 9), Art. 5 (Abs. 3, 4, 5, 7), Art. 6 (Abs. 2), Art. 7 (Abs. 5, 6, 8), Art. 8 (Abs. 4, 5), Art. 9 (Abs. 2, 4), Art. 11 (Abs. 5), Art. 12 (Abs. 2), Art. 13 (Abs. 2), Art. 22 (Abs. 2), Art. 23 (Abs. 1, 3), Art. 25 (Abs. 3), Art. 26 (Abs. 1, 4), Art. 29 (Abs. 4, 6, 7), Art. 30 (Abs. 2), Art. 33 (Abs. 1), Art. 37, Art. 41 (Abs. 1, 2), Art. 43 (Abs. 4).</p>
Altstadtzonen und Vorzone zur Altstadt (Art. 4 BZR)	<p>Grundsätzlich wird in der historischen Altstadt die geschlossene Bauweise angestrebt. Ist eine solche – wie bisher – lediglich «zulässig», ergeben sich gemäss PBG § 129 kaum Vorteile: Eine Zustimmung der Nachbarn ist für den Zusammenbau nach wie vor erforderlich.</p> <p>Neu wird die geschlossene Bauweise in Abs. 7 daher als «zwingend» vorgeschrieben.</p>
Wohnzonen (Art. 6 BZR) und Mischzonen (Art. 7 BZR)	<p>In den Wohn- und Mischzonen kann für Bauten bis zu einer Gesamthöhe von 4.5 m und nur mit Nebennutzflächen gem. § 13 Abs. a PBV eine zusätzliche separate Überbauungsziffer beansprucht werden. Neu wird die zusätzliche separate ÜZ explizit für Klein- und Anbauten (gemäss PBG § 112a) ermöglicht. Auch diese weisen eine Gesamthöhe von max. 4.5 m auf, sind jedoch in ihrer Ausdehnung auf höchstens 50 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche beschränkt.</p>
Umgebungsfläche (Art. 31 BZR)	<p>Der Abs. 2 zu den Umgebungsflächen wird mit dem Ziel ergänzt, dass die anrechenbaren Umgebungsflächen einen Beitrag zur Verbesserung der Biodiversität leisten sollen.</p>
Zurückversetzung (Art. 34 BZR)	<p>Abs. 1 regelt betreffend der Zurückversetzung der obersten Geschosse bei Gebäuden mit Flachdach Vorgaben zur Fläche des Rückversatzes. Aus ortsbaulichen Gründen wird die Bestimmung ergänzt: Neu wird in Abs. 1 festgehalten, dass an Hanglagen der Rückversatz mindestens die talseitige Fassade betreffen muss. Damit soll verhindert werden, dass Bauten an</p>

Hanglagen zu dominant in Erscheinung treten. Die Vorgabe zum Rückversatz entspricht einer üblichen Vorgabe etlicher anderer Gemeinden im Kanton Luzern.

Dachgestaltung  
(Art. 35 BZR)

Der Artikel wird mit einem neuen Absatz 6 ergänzt, dass technisch bedingte Aufbauten auf den Dächern mindestens um ihre Höhe von der Fassade zurückversetzt sein müssen und die Höhe auf das technisch notwendige Minimum zu beschränken ist. Die Aufbauten sind sorgfältig zu gestalten und einzugliedern. Mit der Ergänzung wird eine Lücke geschlossen, die früher über eine Vorgabe in der kantonalen Gesetzgebung geregelt war. Eine konkrete Vorgabe der Höhe solcher Aufbauten wird als nicht zweckmässig angesehen. Stattdessen wird das «technisch notwendige Minimum» eingefordert.

Nebenräume  
(Art. 35a BZR)

Die Erfahrung in Sursee zeigt, dass bei Wohnüberbauungen teilweise zu wenig Neben- oder Abstellräume für die Bewohnenden realisiert werden. Früher war in der kantonalen Gesetzgebung die Mindestfläche für Keller vorgegeben; diese Vorgabe fiel später dahin. Mit der Ergänzung des Artikels 35a sollen auch jetzt wieder gewisse Mindestflächen für Nebenräume verlangt werden, da diese ansonsten zur Renditeoptimierung teilweise zu klein oder gar nicht erstellt werden. Statt strikt Keller vorzuschreiben, wird eine allgemeine Formulierung zu den Nebenräumen eingeführt.

Übergangsbestimmungen  
(Art. 46 BZR)

Das städtische Parkplatzreglement ist inzwischen in Kraft. Die entsprechende Übergangsbestimmung in Abs. 1 mit dem Verweis auf das alte Reglement aus dem Jahr 1989 kann somit entfernt werden.

Gebiete mit  
Gestaltungsplanpflicht  
(Anhang 6 BZR)

Zu den Gebieten Chlifeld Nord, Chlifeld Süd und Münchrüti Süd (vgl. Kap. 4.2, 4.3 und 4.4) werden in Anhang 6 ergänzende Vorgaben zur Planung und Entwicklung dieser Gebiete aufgenommen. Die Ergänzungen sind in Kap. 4.2-4.4 im Detail beschrieben.

Gleichzeitig wird für einige Gebiete eine so genannt «unwesentliche Änderung» betreffend der Fassadenhöhenabweichungen ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine Präzisierung der zulässigen Abweichung:

Bei den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht werden die maximal zulässigen Abweichungen nach § 75 Abs. 1 PBG im Anhang 6 geregelt. Um die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht gegenüber solchen ohne nicht zu benachteiligen, wurde ihnen ebenfalls das Recht für Abweichungen im Masse eines freiwilligen Gestaltungsplans nach § 75 Abs. 2 PBG eingeräumt. Demnach sind Abweichungen von maximal 10 Prozent von der ÜZ und der Gesamthöhe möglich. Der Hinweis erfolgte über eine Fussnote. Das Kantonsgericht ist in seinem Urteil vom 12. Januar 2023 zum Schluss gelangt, dass die Fussnote bzw. der Verweis auf § 75 Abs. 2 PBG unzulässig ist. Begründet wird dies dahingehend, dass eine Kombination von § 75 Abs. 1 PBG (für Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht) und § 75 Abs. 2 PBG (für freiwillige Gestaltungspläne) nicht zulässig ist.



Aus formeller Sicht mag das Kantonsgericht Recht behalten. Der Sinn der Fussnote wird aber weiterhin als recht- und zweckmässig erachtet. Die maximale Abweichung wurde daher der ursprünglichen Idee entsprechend im Rahmen der Teilrevision «Ablösung der altrechtlichen Sondernutzungsplanungen» explizit in Anhang 6 aufgeführt und die umstrittene Fussnote entfernt. Materiell ändert sich dadurch nichts gegenüber dem Zeitraum vor dem Gerichtsurteil.

Um die maximal zulässige Abweichung bei den Fassadenhöhen ebenfalls explizit festzuhalten, wird diese nun in der Tabelle in Anhang 6 ergänzt. Materiell ändert sich auch hier nichts gegenüber dem Zeitraum vor dem Gerichtsurteil.

Weitere  
Änderungen im  
BZR

Die Teilrevision 2024/25 wird ausserdem dazu genutzt, die BZR-Artikel genderneutraler zu formulieren. Bisher wurde jeweils die männliche Form verwendet. Neu wird sowohl die männliche als auch weibliche Form oder eine neutrale Form gewählt. Der folgende einleitende Hinweis im BZR entfällt damit:

*Aus Gründen der besseren Lesbarkeit und einer einheitlichen Terminologie wird im gesamten Text darauf verzichtet, die männliche und die weibliche Form zu verwenden. Wenn immer die männliche Form aufgeführt ist, ist damit sowohl eine männliche wie auch eine weibliche Person gemeint.*

Bei dieser Anpassung handelt es sich um eine rechtlich so genannt «unwesentliche Änderung». Die betroffenen Artikel werden aus diesem Grund nicht aufgelegt.

#### **4.7 Weitere Anpassungen am Zonenplan**

In Zusammenhang mit dem Bauprojekt KW Sursee wurde an der Sure oberhalb der Brücke Ringstrasse eine Waldrodung zur Wiederherstellung der Fischgängigkeit an der Sure durchgeführt und eine Ersatzaufforstung vorgenommen.

Mit Entscheid Nr. 2023-1965 vom 21.08.2023 wurde die nötige Änderung der Waldfeststellung durch den Kanton Luzern verfügt und zusammen mit der Baubewilligung vom 27.09.2023 eröffnet.

Die Stadt Sursee hat sich damals gegenüber dem Kanton dazu verpflichtet, bei der nächsten Ortsplanungsrevision die «Baulinie Waldabstand» (welche durch die Stadt im Zonenplan festzulegen ist) entsprechend anzupassen. Diese Anpassung wird hiermit im Sinne eines Nachvollzugs vorgenommen.



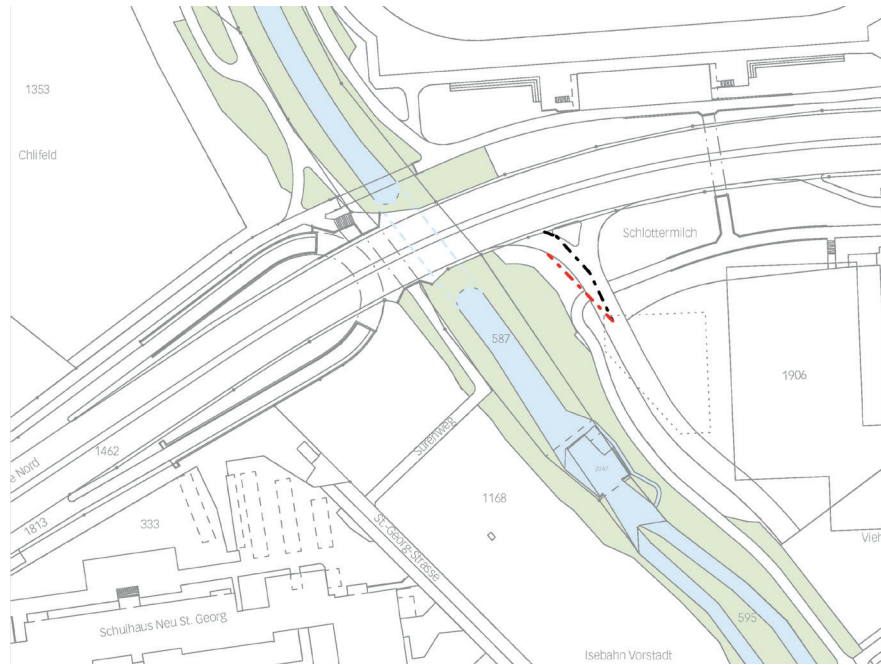


Abb. 8 Anpassung der Baulinie Waldabstand im Gebiet KW Sursee (rot: Baulinie bisher; schwarz: Baulinie neu)

## 5. Auswirkungen der Teilrevision / Berücksichtigung des übergeordneten Rechts

### 5.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare des Bundes

Sachpläne	Relevanz/Betroffenheit
Infrastruktur und Luftfahrt	nicht betroffen
Schiene	nicht betroffen
Alp Transit	nicht betroffen
Strasse	nicht betroffen
Übertragungsleitungen	nicht betroffen
Geologische Tiefenlager	nicht betroffen
Militär	nicht betroffen
Fruchtfolgeflächen	nicht betroffen
Nationales Sportanlagenkonzept	nicht betroffen
Grundzüge der Raumordnung Schweiz	nicht betroffen
ISOS-Inventar	Gebiet Dägerstein ist Teil des ISOS-Gebiets (G) Nr. 5 mit Erhaltungsziel B und dem Hinweis 5.0.1

## 5.2 Ziele und Planungsgrundsätze nach Art. 1 und 3 des RPG

Mit der vorliegenden Planung werden die Ziele und Grundsätze aus dem Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) wie folgt eingehalten:

✓	umgesetzt/berücksichtigt
○	nicht betroffen
✗	nicht umgesetzt/berücksichtigt
Beurteilung	<b>Ziel (Art. 1 RPG)</b>
	○ die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen
	✓ die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität
	✓ kompakte Siedlungen zu schaffen
	✓ die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten
	○ das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken
	○ die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern
	○ die Gesamtverteidigung zu gewährleisten
	○ die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern
Beurteilung	<b>Grundsätze (Art. 3 RPG)</b>
	○ Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgenflächen, der Landwirtschaft
	○ Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft
	○ Freihalten der See- und Flusssufer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung
	○ Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen
	○ Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können
	✓ Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind
	✗ Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche
	✓ Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen
	○ Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen
	○ Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen
	○ Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen erhalten
	○ Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten
	○ Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung
	○ Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft

Abb. 9 Übersicht der Ziele und Grundsätze aus dem Raumplanungsgesetz (RPG)

### Art. 1 Abs. 2a<sup>bis</sup> Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität

Die Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Chlifeld Nord/Süd und Münch-rüti setzen Anreize, die Entwicklung in bereits überbauten Gebieten in angemessener Dichte fortzusetzen. Im Rahmen der Gestaltungsplanpflichten wird durch die nachzuweisenden Lärmschutzmassnahmen die Qualität für die Wohnnutzung sichergestellt. Mit der Umzonung im Gebiet Dägerstein von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone gleicht sich

das Gebiet den umliegenden Zonen an. Damit ist die künftige Entwicklung der Wohnzone in angemessener Qualität (keine umliegenden störenden Nutzungen) sichergestellt.

- Art. 1 Abs. 2b Kompakte Siedlungen schaffen**  
Die Teilrevision umfasst mit den räumlichen Umstrukturierungen und Weiterentwicklungen lediglich Änderungen in der bestehenden Bauzone. Es werden dadurch keine neuen Bauzonen beansprucht, womit das Ziel der kompakten Siedlung erfüllt wird.
- Art. 1 Abs. 2b<sup>bis</sup> Räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten**  
Durch die Umzonungen werden in den betroffenen Gebieten neue Entwicklungs- und Nutzungspotenziale geschaffen. Diese neuen Voraussetzungen können in Sursee und Umgebung zur wirtschaftlichen Entwicklung beitragen.
- Art. 3 Abs. 3a Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und angemessene Erschliessung**  
Alle Gebiete befinden sich in rechtskräftigen Bauzone und sind somit bereits erschlossen. Die Zonierungen in den Gebieten Chlifeld Nord/Süd, Münchrüti und Calida orientieren sich an den bestehende Nutzung im Umfeld und sind somit als zweckmässig zu erachten. Im Gebiet Dägerstein erfolgt die Umzonung von der Zone für öffentliche Zwecke in die Wohnzone als zweckmässige Zuordnung, da damit eine Angleichung mit der umliegenden Wohnzone stattfindet.
- Art. 3 Abs. 3a<sup>bis</sup> Massnahmen zur besseren Nutzung/Verdichtung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen**  
Mit den Umzonungen werden in den betroffenen Gebieten planerische Anreize zur Umstrukturierung respektive Weiterentwicklung geschaffen.
- Art. 3 Abs. 3b Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen**  
Von möglichen Lärmbelastungen (Strasse, Schiene) sind die Mischzonen im Gebiet Chlifeld Nord/Süd und Münchrüti betroffen. In diesen Gebieten wird im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht jedoch vorgeschrieben, dass in der Erarbeitung des Gestaltungsplans Lärmschutzmassnahmen aufzuzeigen und nachzuweisen sind.

### 5.3 Kantonaler Richtplan

Der Kantonale Richtplan wurde vom Kanton Luzern vor rund 10 Jahren teilrevidiert und vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Vorgaben sind in den Richtplan-Kapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstruktur», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten. Zu den Kapiteln wurde eine erste grobe Beurteilung

als Übersicht erstellt. Alle für die Gebiete relevanten Richtplaneinträge (berücksichtigt/nicht berücksichtigt) werden nachfolgend erwähnt und gebietsspezifisch erläutert.

<p>✓ umgesetzt/berücksichtigt                  ○ nicht betroffen                  ✗ nicht umgesetzt/berücksichtigt</p>		
<b>Beurteilung</b>		
	<b>Ziel (Art. 1 RPG)</b>	
	<b>Abs lit.</b>	
○	die natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und die Landschaft zu schützen	2 a
✓	die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität	2 a bis
✓	kompakte Siedlungen zu schaffen	2 b
✓	die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten	2 b bis
○	das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben in den einzelnen Landesteilen zu fördern und auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft hinzuwirken	2 c
○	die ausreichende Versorgungsbasis des Landes zu sichern	2 d
○	die Gesamtverteidigung zu gewährleisten	2 e
○	die Integration von Ausländerinnen und Ausländern sowie den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu fördern	2 f
<b>Beurteilung</b>		
	<b>Grundsätze (Art. 3 RPG)</b>	
	<b>Abs lit.</b>	
○	Erhalten genügender Flächen geeigneten Kulturlandes, insbesondere Fruchtfolgenflächen, der Landwirtschaft	2 a
○	Einordnung von Siedlungen, Bauten und Anlagen in die Landschaft	2 b
○	Freihalten der See- und Flussufer und Erleichterung von öffentlichem Zugang und Begehung	2 c
○	Erhalten von naturnahen Landschaften und Erholungsräumen	2 d
○	Wälder sollen ihre Funktionen erfüllen können	2 e
✓	Zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten und schwergewichtig Planung an Orten, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind	3 a
✗	Massnahmen zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche	3 a bis
✓	Verschonen von Wohngebieten vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen	3 b
○	Erhalten und Schaffen von Rad- und Fusswegen	3 c
○	Sicherstellen von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen	3 d
○	Viele Grünflächen und Bäume in Siedlungen erhalten	3 d
○	Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse und Abbau störender Ungleichheiten	4 a
○	Gute Erreichbarkeit von Einrichtungen wie Schulen, Freizeitanlagen oder öffentliche Dienste für die Bevölkerung	4 b
○	Vermeiden oder Geringhalten von nachteiligen Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen, die Bevölkerung und die Wirtschaft	4 c

Abb. 10 Übersicht über die Richtplaninhalte des Kantons Luzern

○	<b>S7 Strategische Arbeitsgebiete</b>
?	<b>S8 Verkehrsintensive Einrichtungen</b>
?	S8-1 Verkehrsintensive Einrichtungen
?	S8-2 Standorte für verkehrsintensive Einrichtungen
?	S8-3 Verkehrssteuernde Massnahmen für verkehrsintensive Einrichtungen
	<b>S9 Technische Gefahren</b>
X	S9-1 Konsultationskarte technische Gefahren
○	<b>M1 Gesamtverkehrspolitik</b>
○	<b>M2 Nationalstrassen</b>
○	<b>M3 Kantonsstrassen</b>
○	<b>M4 Lärmschutz entlang von Strassen</b>
○	<b>M5 Öffentlicher Verkehr</b>
○	<b>M6 Fuss- und Radverkehr</b>
○	<b>M7 Güterverkehr</b>
○	<b>M8 Zivilluftfahrt</b>
○	<b>L1 Landschaft und Biodiversität</b>
○	<b>L2 Gewässer</b>
	<b>L3 Naturgefahren</b>
○	L3-1 Gefahrenhinweiskarten
X	L3-2 Gefahrenkarten
○	L3-3 Gefahrenzonen und Schutzmassnahmen
○	L3-4 Gewässer- und Überflutungsräume bei grossen Talflüssen
○	<b>L4 Bodenschutz</b>
○	<b>L5 Bauen ausserhalb der Bauzone</b>
○	<b>L6 Landwirtschaft</b>
○	<b>L7 Wald</b>
○	<b>E1 Abbau Steine und Erden</b>
○	<b>E2 Rohstoffe und Abfall</b>
○	<b>E3 Wasserversorgung und Grundwasserschutz</b>
○	<b>E4 Siedlungsentwässerung und Abwasserreinigung</b>
○	<b>E5 Energiepolitik und Energieeffizienz</b>
○	<b>E6 Erneuerbare Energien und Abwärmenutzung</b>
○	<b>E7 Elektrizitätsversorgung</b>
○	<b>E8 Gasversorgung</b>
○	<b>E9 Kommunikationsanlagen, Mobilfunk</b>

Abb. 11 Übersicht über die Richtplaninhalte des Kantons Luzern

### 5.3.1 Zielsetzungen und Grundsätze

- Z1-3 Raum-, Achsen- und Zentrenstruktur sowie Entwicklungsstrategie**  
Gemäss kantonalem Richtplan ist Sursee ein starkes Regionalzentrum, welches in seiner Funktion eines Wirtschaftsmotors für die umliegenden ländlichen Gemeinden gefördert werden soll. Mit der Teilrevision werden in den Gebieten Chlifeld Nord/Süd und Münchrüti Umstrukturierungen ermöglicht. Dies ermöglicht eine spezifischere, qualitativ hochwertigere und abgestimmtere Siedlungsentwicklung. Auch die Spezielle Arbeitszone Calida ermöglicht dem Betrieb Weiterentwicklungsmöglichkeiten. Dies führt dazu, dass in den Arbeits- bzw. Mischzonen auch neues Potenzial für das wirtschaftliche Wachstum in Sursee geschaffen wird, was die Stadt Sursee wiederum in der Funktion eines Regionalzentrums stärkt.
- Z2-2 Haushälterische Bodennutzung**  
Die Teilrevision der Ortsplanung umfasst keine Einzonungen. Vielmehr handelt es sich um notwendige Änderungen, welche die angemessene Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet fördern. Damit ist der haushälterische Umgang mit der Ressource Boden sichergestellt.
- Z2-3 Förderung der Siedlungs- und Wohnqualität**  
In den Mischzonen mit Gestaltungsplanpflicht (Chlifeld Nord/Süd und Münchrüti) wird für empfindliche Räume festgeschrieben, dass Lärmpassungsmassnahmen aufzuzeigen sind. Im Gebiet Chlifeld Nord wird die Beachtung des nachbarschaftlichen Kontextes explizit festgehalten. Das Gebiet Dägerstein befindet sich bereits mitten in einem Wohngebiet.

### 5.3.2 Aufträge im Bereich Siedlung

- S1-4 Kommunale Siedlungsleitbilder inkl. Etappierung**  
Die Anpassungen in den Gebieten Chlifeld Nord/Süd und Münchrüti erfolgen in Abstimmung auf das städtebauliche Konzept (Rahmenplan) Münchrüti/Chlifeld vom Januar 2025. Im Rahmen der Gestaltungsplanpflicht ist festgeschrieben, dass der Rahmenplan des städtebaulichen Konzepts zu berücksichtigen ist.
- S2-2 Sondernutzungsplanungen und Landumlegung**  
Mit der Festlegung der Gestaltungsplanpflichten in den Gebieten Chlifeld Nord/Süd und Münchrüti wird eine rasche Umsetzung der Siedlungsentwicklung ermöglicht. Die Gestaltung (Bauten/Freiraum) und die zweckmässige Erschliessung werden im Rahmen der zu erarbeitenden Gestaltungspläne definiert.
- S2-3 Förderung kompakter und dichter Siedlungsformen**  
Gemäss kantonalem Richtplan soll eine qualitativ hochstehende dichte und kompakte Siedlungsentwicklung angestrebt werden. In den Gebieten bzw. Mischzonen mit Gestaltungsplanpflicht (Chlifeld Nord/Süd und Münchrüti) werden durch die zusätzliche ÜZ von +20% sowie höheren Gesamt- und Fassadenhöhen Anreize zu einer Verdichtung geschaffen, sofern die Bebauungen eine hohe Qualität aufweisen. Mit der speziellen



Arbeitszone Calida wird die bestehende Bebauung sowie deren umgebende Grünfläche gesichert. Die Angleichung des Höhenmasses an diejenige auf der Oberkircher Seite soll künftig eine städtebaulich einheitliche Erscheinung sichern.

**S2-6 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen sowie Siedlungsökologie**

Als generelle Stossrichtung zur Siedlungsgestaltung sieht der kantonale Richtplan vor, dass Gemeinden in Wohn- und Arbeitsgebieten eine angemessene Ausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen anlegen. Die Berücksichtigung respektive Planung dieser Räume erfolgt auf übergeordneter Stufe in der Stadt Sursee (z.B. Freiraumkonzept).

**S3-1 Ortsbilder von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung**

Zum Gebiet Dägersteinstrasse besteht im ISOS-Inventar ein Hinweis zu einem schützenswerten Gebiet, welches die «Gärtnerei mit Stahl-Glas-Neubau und Parkplatz», einen räumlichen «Einbruch in die kleinteilige Wohnbebauung» umfasst. Die Umzonung der Parzelle Nr. 791 betrifft das entsprechende Gebiet nicht.

**S3-4 Archäologie**

Archäologische Fundstellen sind nicht betroffen.

**S5-1 Zentrale Wohnlagen**

Mit den Umstrukturierungen wird die Realisierung von Wohnraum an zentralen Lagen ermöglicht.

**S5-2 Standorte für spezifische Wohnbedürfnisse**

Das städtische Grundstück an der Dägersteinstrasse soll für preisgünstigen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden.

**S6-2 Regionale Arbeitsplatzgebiete**

Die Stadt Sursee ist gemäss kantonalem Richtplan (Z1-3) als starkes Regionalzentrum einzuordnen. Sie soll als Wirtschaftsmotor für die umliegenden Gemeinde agieren, womit sie mit regional bedeutenden Arbeitsplatzgebieten die Stärkung des ländlichen Mittellandes bewirken soll. Sowohl die Gebiete mit Mischzonen (Chlifeld Nord und Süd, Münchrüti) als auch die Spezielle Arbeitszone Calida können dazu beitragen.

**S8-1 Verkehrsintensive Einrichtungen**

Nicht betroffen.

**S8-2 Standorte für verkehrsintensive Einrichtungen**

Nicht betroffen.

**S8-3 Verkehrssteuernde Massnahmen für verkehrsintensive Einrichtungen**

Nicht betroffen.

#### S9-1 Konsultationskarte technische Gefahren

Ein Teil des Gebiets Münchrüti und Calida wird vom Konsultationsbereich der Bahnlinie tangiert. Ein Teil des Gebiets Chlifeld Süd tangiert den Konsultationsbereich der Ringstrasse als sogenannte Durchfahrtsstrasse.

Die Nutzung und Bebaubarkeit auf den betroffenen Gebieten wird dadurch eingeschränkt. Innerhalb des Konsultationsbereichs sind keine empfindlichen Einrichtungen (z.B. Eventhallen, Einkaufszentren, Spitäler, Altersheime, Schulen oder Kindertagesstätten) vorzusehen, welche die Risikorelevanz erhöhen.

Bei Baugesuchen im Konsultationsbereich ist eine Koordination zwischen Störfallvorsorge und Raumplanung (Art. 11a StFV) anhand der kantonalen Arbeitshilfe «Störfallvorsorge und Raumplanung» (2020) notwendig.

#### 5.3.3 Aufträge im Bereich Landschaft

#### L3-2 Gefahrenkarten

Im Gebiet Calida liegt ein Teil des Areal in der mittleren Gefährdung (Wasser). Bei Bauvorhaben sind geeignete Objektschutzmassnahmen zu treffen, sofern die Gefährdung nach Realisierung des Projekts an der Sure weiterhin bestehen bleibt.

### 5.4 Änderung kantonales Planungs- und Baugesetz betreffend Mehrwertabgabe

Die Planänderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision führen bei den Gebieten Chlifeld Nord und Süd sowie Münchrüti durch die Gestaltungsplanpflicht zu einem Mehrwert, was sich in einem erhöhten Landpreis niederschlägt.

Mehrwertabgabe  
im PBG

Am 1. Januar 2018 trat eine weitere Anpassung des PBG mit Schwerpunkt Mehrwertausgleich in Kraft. Auf Neueinzonungen ist demzufolge eine Mehrwertabgabe von 20 Prozent zu erheben. Die Mehrwertabgabe umfasst auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit einer im Zonenplan festgelegten Bebauungsplan- oder Gestaltungsplanpflicht sowie den Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen. Anstelle einer Abgabe können Gemeinden in diesen Gebieten mit den betroffenen Grundeigentümern auch verwaltungsrechtliche (bzw. städtebauliche) Verträge abschliessen.

Reglement Mehrwertausgleich  
Sursee

Die Stimmberechtigten der Stadt Sursee haben an der Gemeindeversammlung vom 10. Dezember 2018 das Reglement über den Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen gutgeheissen. Dieses Reglement regelt die Verfahrensschritte und stellt sicher, dass die planungsbedingten Mehrwerte korrekt und nach einheitlichen Regeln ermittelt und die Erträge aus der Mehrwertabgabe zielgerichtet und zugunsten der Siedlungs-, Wohn- und Lebensqualität in Sursee eingesetzt werden. Die Abgaben durch die Grundeigentümer werden bei einem Grundstücksverkauf oder bei der Überbauung des Grundstückes fällig.