

BESCHLUSSFASSUNG

**Stadt Sursee**

**Teilrevision der Ortsplanung  
Umgang mit bestehenden Sondernutzungsplänen**



Planungsbericht  
nach Art. 47 RPV

Die Teilrevision der Ortsplanung  
besteht aus:

- Änderung Bau- und Zonenreglement
- Änderung Zonenplan

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht

14. August 2024

## **Impressum**

### **Auftraggeber:**

Stadt Sursee  
Bereich Planung und Bauberatung  
Centralstrasse 9  
6210 Sursee

### **Auftragnehmer:**

ecoptima, 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  
Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme  
Fabian Kälin, Raumplaner BSc

*Abbildung Titelseite: Luftbild von Sursee*

## **Inhalt**

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>4</b>
1.1 Aktuelle Planungsinstrumente und offene Pandez	4
1.2 Altrechtliche Sondernutzungspläne	4
<b>2. Organisation und Ablauf der Teilrevision</b>	<b>6</b>
2.1 Projektorganisation	6
2.2 Verfahrensablauf	7
<b>3. Vorgehen</b>	<b>8</b>
3.1 Stossrichtungen	8
3.2 Beurteilungsschritte	9
3.3 Die einzelnen Planungsphasen	10
<b>4. Anpassung der Ortsplanung</b>	<b>15</b>
4.1 Ergebnis der Beurteilung	15
4.2 Aufzuhebende Gestaltungspläne	16
4.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement	17
4.4 Änderungen im Zonenplan	20
<b>5. Auswirkungen der Teilrevision</b>	<b>29</b>
<b>Anhang</b>	<b>30</b>
Anhang 1 Übersicht über den Umgang mit den geltenden Gestaltungsplänen	30
Anhang 2 Steckbriefe den geltenden Gestaltungspläne	33

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Planungsinstrumente und offene Pendenz

Die Stadt Sursee hat ab 2011 bis 2019 die Ortsplanung revidiert. Die rechtsgültigen Planungsinstrumente der Stadt Sursee wurden am 18./19. März 2019 durch die Stimmberechtigten beschlossen. Der Regierungsrat hat die Planungsinstrumente am 26. November 2019 genehmigt.

Auch nach dem Beschluss der Revision der Ortsplanung bestehen Pendenzen. Diese betreffen u.a. den Umgang mit den altrechtlichen Sondernutzungsplänen (Bebauungs- und Gestaltungspläne). Aufgrund der Vielzahl an Gestaltungsplänen, die zu überprüfen sind, wurde die Aufgabe nicht im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung angegangen – mit Ausnahme von sieben Gestaltungsplänen, die bereits 2019 aufgehoben wurden. Die Überprüfung der übrigen 56 Gestaltungspläne erfolgt nun im Rahmen der vorliegenden Teilrevision.

### 1.2 Altrechtliche Sondernutzungspläne

Revision PBG

Die am 1. Januar 2014 in Kraft getretene Revision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der Planungs- und Bauverordnung (PBV) diente in der Hauptsache der Übernahme der Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in das luzernische Planungs- und Baurecht. Namentlich lösen die Überbauungsziffer (ÜZ) die bisherige Ausnutzungsziffer (AZ) ab und die Nennung von Geschossezahlen wurde durch die Festlegung von Gebäudehöhen abgelöst.

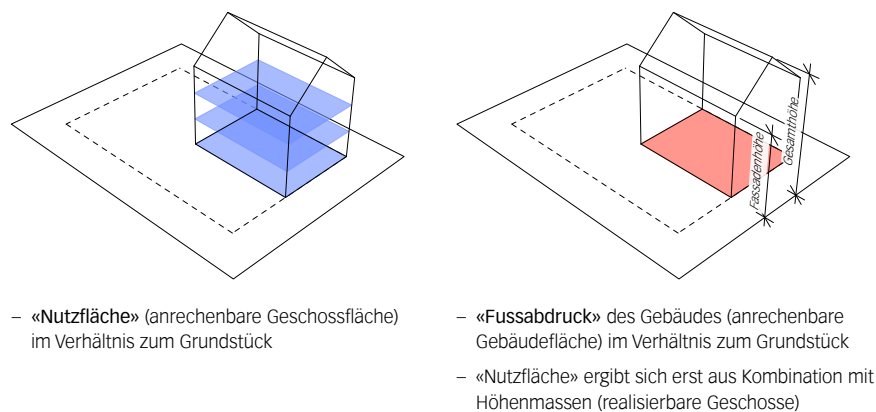


Abb. 1 Vergleich Ausnutzungsziffer (AZ) mit Überbauungsziffer (ÜZ)

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis des «Fussabdrucks» des Gebäudes zur Grundstücksfläche. Mit der ÜZ wird somit bestimmt, welcher Anteil einer Parzelle überbaut werden kann (z.B. ein Viertel der Parzelle = Überbauungsziffer 0.25). Durch den Wegfall der Geschosse im PBG wird die Höhe eines Gebäudes künftig über die Fassaden- und die Gesamthöhe bestimmt.

Ein Grossteil der Gestaltungspläne in Sursee basiert noch auf dem alten PBG und enthält in der Regel Bestimmungen zur Ausnützungsziffer (AZ) bzw. zu den anrechenbaren Geschossflächen (aGF) sowie zur Anzahl Geschosse. Mit der Revision des PBG und der damit verbundenen Abschaffung der AZ und der Geschossvorgaben haben sich die Verhältnisse erheblich geändert, was gemäss § 22 Abs. 1 PBG die Überprüfung und Anpassung oder Aufhebung dieser altrechtlichen Gestaltungspläne erforderlich macht.

Auswirkung	Nicht angepasste altrechtliche Sondernutzungspläne erhalten allenfalls Baubegriffe, die im übergeordneten Recht nicht mehr abgestützt sind. Die altrechtlichen Bestimmungen eines Sondernutzungsplans sind dann nicht mehr anwendbar. Es kann zu Regelungslücken und Widersprüchen kommen. Die Kompatibilität der geltenden Gestaltungspläne mit dem neuen Recht ist zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Bei Regelungslücken und Widersprüchen zwischen der revidierten Bau- und Zonenordnung (BZO, bestehend aus Zonenplan und BZR) und dem auf altem Recht beruhenden Gestaltungsplan kann dies dazu führen, dass in einem Gestaltungsplangebiet keine Baubewilligungen mehr erteilt werden können. Diese Rechts- und Planungsunsicherheit gilt es zu verhindern. Wo der Gestaltungsplan erhalten bleiben soll, ist er daher an das revidierte Recht anzupassen.
Übergangsfrist (bis Ende 2023)	Damit nicht oder noch nicht vollständig überbaute Bebauungs- oder Gestaltungsplangebiete noch nach altem Recht fertig realisiert werden können, wurde im PBG eine Übergangsfrist eingeführt (§ 224 Abs. 2 PBG, in Kraft seit 01.01.2018), derzufolge altrechtliche Sondernutzungspläne noch bis Ende 2023 nach altem Recht fertiggestellt werden konnten. Seit 2024 können Baugesuche in Gebieten mit altrechtlichen Sondernutzungsplänen, welche die Bebauung mittels AZ bzw. anrechenbaren Geschossflächen und/oder Geschosszahlen regeln, allenfalls nicht mehr bewilligt werden.
Nach Ablauf der Übergangsfrist	Die altrechtlichen Sondernutzungspläne bleiben bis zu ihrer Aufhebung in Kraft, auch nach Ende 2023. Die Aufhebung erfolgt nicht automatisch nach Ablauf der Übergangsfrist. Die altrechtlichen Sondernutzungspläne sind dann aufgrund der revidierten BZO nicht mehr vollständig anwendbar. <b>Wenn ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben keine altrechtlichen Bestimmungen tangiert und mit der revidierten Bau- und Zonenordnung vereinbar ist, kann eine Baubewilligungen weiterhin in Aussicht gestellt werden, auch wenn der Gestaltungsplan noch nicht angepasst wurde.</b>

## 2. Organisation und Ablauf der Teilrevision

### 2.1 Projektorganisation

Für die Teilrevision der Ortsplanung gilt folgende Projektorganisation:

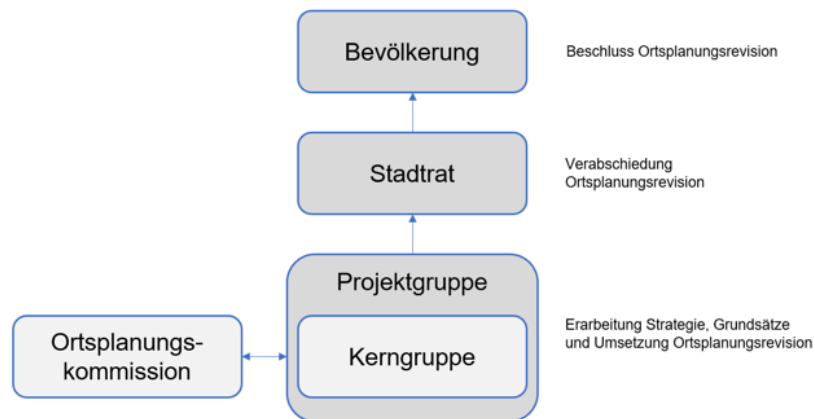


Abb. 2 Projektorganisation

Bevölkerung	Die <b>Bevölkerung</b> wird periodisch über den Planungsstand informiert mittels Informationsveranstaltungen, Flyer etc.
Stadtrat	Planungsbehörde ist der <b>Stadtrat</b> . 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 <b>Ortsplanungskommission (OPK)</b> 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 Industrie- und Handelsvereinigung Region Sursee-Willisau</li> <li>– Bisig Martin, SP Sursee</li> <li>– Bräuchi Patrick, Gewerbe Region Sursee</li> <li>– Cozzio Mario, Grünliberale Partei</li> <li>– Okle Adalbert, Grüne</li> <li>– Romanov Nikolai, SVP</li> <li>– Schwegler Philipp, Die Mitte</li> <li>– Wagemann Karin, Korporation Sursee</li> </ul>
Projektgruppe	Zentrales Element der Organisation ist die <b>Projektgruppe (PG)</b> , welches die operative Leitung übernimmt. Das <b>Kernteam</b> der Projektgruppe bereitet die Unterlagen und Anträge zuhanden der Projektgruppe und der OPK vor. Die Projektgruppe setzt sich wie folgt zusammen:

- Romeo Venetz, Bauvorsteher
- Markus Hofmann, Bereichsleiter Planung und Bauberatung
- Tanja Schönborn, Projektleiterin Stadtplanung
- David Stettler, Projektleiter ecoptima ag
- Thomas Achermann, Projektleiter Stv. ecoptima ag

Auftragnehmerin Die **externe Auftragnehmerin**, das Planungsbüro ecoptima ag in Bern, erarbeitete die Planungsinstrumente und unterstützte die Gemeinde bei Bedarf. Die Projektleitung wird durch David Stettler, Ortsplaner der Stadt Sursee, wahrgenommen. Stellvertretender Projektleiter ist Thomas Achermann.

## 2.2 Verfahrensablauf

Planungsschritt	Zeitraum
Prüfung der Sondernutzungspläne, Erarbeitung der Planungsdokumente	April 2022 - Juli 2023
Beschluss und Verabschiedung durch Stadtrat zuhanden der Mitwirkung und kantonalen Vorprüfung	16. August 2023
Informationsveranstaltung	14. September 2023
Öffentliche Mitwirkungsaufgabe	11. Sept. - 27. Okt. 2023
Fragestunden	25./26./28. September & 16./17./19. Oktober 2023
Bereinigung nach der Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung	November - Dezember 2023
Beschluss und Verabschiedung durch den Stadtrat zuhanden der öffentlichen Auflage	31. Januar 2024
Öffentliche Auflage (30 Tage)	26. Februar - 26. März 2024
Einspracheverhandlungen	April - Mai 2024
Bereinigung nach den Einspracheverhandlungen und Erarbeiten der Botschaft	Juni 2024
Beschluss und Verabschiedung durch den Stadtrat zuhanden der Beschlussfassung	3. Juli 2024
Beschlussfassung an Gemeindeversammlung	14. Oktober 2024
Genehmigung durch den Regierungsrat	anschliessend

### 3. Vorgehen

#### 3.1 Stossrichtungen

Zu Beginn der vorliegenden Planung wurden sechs grundlegende Stossrichtungen für den Umgang mit den altrechtlichen Sondernutzungsplänen (SNP) definiert:

Keine weiteren Nutzungspotenziale schaffen	Mit der letzten Revision der Ortsplanung (OP) ging eine Diskussion betreffend Bevölkerungswachstum einher. Mit der Teilrevision soll diese Diskussion nicht erneut aufgegriffen werden. Die Aufhebung der SNP darf nicht zu einer Verdichtung führen, die weiter geht, als sie im Rahmen der OP-Revision angedacht war.
Planbeständigkeit anstreben	Bei Gebieten mit bestehenden SNP ist möglichst auf eine Änderung der Grundnutzung zu verzichten. Unter folgenden Voraussetzungen ist eine Änderung jedoch angebracht: <ul style="list-style-type: none"><li>– Ohne Änderung entstehen nachteilige Wirkungen für das Gebiet oder weitere Betroffene.</li><li>– Die Aufhebung einer SNP führt zu ungewollten, unverhältnismässigen Nutzungspotenzialen.</li><li>– Die bestehenden Bauten sind mit den Baumassen und -vorschriften gemäss OP-Revision 2019 nicht in Einklang (insbesondere Höhen oder ÜZ überschritten).</li></ul> Anstatt einer Änderung der Grundnutzung sind die Einführung einer SNP-Pflicht oder anderer Sonderregelungen in der BZO anzustreben.
Widersprüchlichkeit vermeiden	Es wird angestrebt, im Rahmen der Teilrevision möglichst viele altrechtliche SNP aufzuheben. Damit werden Widersprüche bei der Anwendung der alt- und neurechtlichen Baumassen und -vorschriften vermieden. Der Erhalt von altrechtlichen SNP ist angebracht, wenn <ul style="list-style-type: none"><li>– die städtebaulichen Qualitäten nicht auf anderem Weg ausreichend gesichert werden können,</li><li>– dies von den betroffenen Eigentümern grossmehrheitlich gefordert wird.</li></ul>
Qualität wahren	Mit der Teilrevision der Ortsplanung und der allfälligen Aufhebung von SNP dürfen die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Überbauungen inkl. deren Freiräume nicht gefährdet werden. Wo das Risiko besteht, dass bauliche Veränderungen die Qualitäten mindern, ist allenfalls auf die Aufhebung der SNP zu verzichten oder sind andere geeignete Massnahmen zu treffen (z.B. Einführung von Erhaltungs-zonen oder Ergänzung von Sonderregelungen in der BZO).
Eigentümerinteressen berücksichtigen	Die Stadt Sursee nimmt die Chance nach § 22 Abs. 3 PBG wahr, altrechtliche SNP im Rahmen der Nutzungsplanung aufzuheben. Die Rechtssicherheit kann durch die Vermeidung von widersprüchlichem Recht erhöht werden.



Sollten sich aber Eigentümerschaften eines SNP-Gebiets grossmehrheitlich gegen eine Änderung der Grundordnung bzw. Aufhebung der SNP aussprechen, ist dies zu respektieren.

#### Kommunikation

Die Stadt kommuniziert gegenüber den betroffenen Quartieren und Grundeigentümern aktiv. Aufgrund der inhaltlichen Komplexität werden die Betroffenen nicht in die Erarbeitung der Lösungsvorschläge einbezogen, sondern informiert. Die Diskussion mit den Quartieren und Grundeigentümern ist im Rahmen der Mitwirkung und gestützt auf konkrete Lösungsvorschläge zu führen.

Stadtrat und Stadtbaukommission werden periodisch einbezogen und über wichtige Zwischenergebnisse informiert.

### 3.2 Beurteilungsschritte

Zur Beurteilung der altrechtlichen SNP wurden sechs Kriterien definiert und die SNP schrittweise nach diesen beurteilt. Abschliessend wurde, sofern der SNP aufgelöst werden soll, eine geeignete Regelbauzone festgelegt.

#### 1) Abgrenzung zwischen bebauten und unbebauten Arealteilen

Bei eindeutiger räumlicher Trennung können die Teilbereiche separat weiter beurteilt werden.

#### 2) Feststellung der Abweichungen der Bebauung von der Regelbauzone

Ermitteln der Baumasse der bestehenden Bauten und Vergleich mit den rechtlich möglichen Baumassen:

- Überbauungsziffer (über ganzen Perimeter des SNP)
- Geschossigkeit
- Gesamthöhe
- Fassadenhöhe

#### 3) Beurteilung der städtebaulichen Qualitäten

Indikatoren besonderer Qualitäten, die mit Aufhebung des SNP gefährdet sein könnten:

- Einheitliche Typologie / Körnung / Setzung der Bauten
- Homogene Dachlandschaft (einheitliche Dachform/-gestaltung/-ausrichtung)
- Homogene Fassadengestaltung / Materialisierung
- Aussenraumgestaltung: Wegenetz, Grünstrukturen, Kleinbauten u.a.

Im Einzelfall wurde eine Begehung vor Ort zur Ermittlung der Qualitäten durchgeführt.

#### 4) Beurteilung der Regelungsdichte des Gestaltungsplans

Prüfen der Sonderbauvorschriften: Es ist zu beurteilen, welche Aspekte durch die Bau- und Zonenordnung nicht ausreichend abgedeckt sind.

### 5) Einschätzung der bauliche Dichte

Ist die realisierte Dichte angemessen oder eine Verdichtung anzustreben?

- Alter der Überbauung: Erneuerung voraussichtlich anstehend?
- Beurteilung Grundeigentümerstruktur
- Vergleich mit Entwicklungsziel aus dem Strategieplan des Räumlichen Entwicklungskonzepts der Stadt Sursee

### 6) Festlegen der geeigneten Bauzone im Rahmen der Nutzungsplanung

Als Optionen haben sich folgende Grundnutzungen etabliert:

- Regelbauzone: Es gelten die Bestimmungen der entsprechenden Bauzone gemäss der Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Wohnzone für Volumenerhaltung: Der Erhalt der bestehenden Bebauungsstruktur steht im Vordergrund und ist für die weitere Entwicklung massgebend.
- Spezielle Wohnzone: Vorgabe spezifischer Bauvorschriften (allenfalls pro Baubereich). Beispielsweise anrechenbare Gebäudefläche und Höhenkote des höchsten Punkts des Gebäudes.

Weitere Vorgaben können überlagernd festgelegt werden:

- Gebiet mit Sondernutzungsplanpflicht: Damit kann parzellenübergreifende Planung eingefordert werden. Zudem kann das Mass von Abweichungen gegenüber der Regelbauzone (vgl. § 75 PBG) festgelegt werden.
- Ergänzende Bestimmungen: Beispielsweise können charakteristische Merkmale wie die Dachgestaltung ergänzend zur Grundnutzung festgelegt / gesichert werden.

## 3.3 Die einzelnen Planungsphasen

### 3.3.1 Entwurfsphase

#### Inhaltliche Prüfung der Sondernutzungspläne

In einer ersten Phase wurden die bestehenden Sondernutzungspläne inhaltlich überprüft und bewertet (vgl. Ziff. 3.2). Die Eigenheiten der Überbauungen wurden bei Bedarf anhand einer Begehung vor Ort eruiert. Die Erkenntnisse wurden pro Gestaltungsplan in einem Steckbrief festgehalten (vgl. Anhang 2).

#### Beurteilung und Zwischenentscheid

Gestützt auf die inhaltliche Prüfung wurde ein Zwischenentscheid gefällt, wie mit den einzelnen SNP konkret umgegangen werden soll:

- ersatzlose Aufhebung SNP, keine Anpassung der BZO
- Aufhebung SNP, Anpassung der Grundnutzung (z.B. Umzonung in eine «Wohnzone Erhaltung»)
- Aufhebung SNP, Übernahme bestimmter Qualitätsaspekte in die BZO
- Beibehaltung SNP

Dabei wurden Dichte- und Höhenmasse, die Qualitäten der Überbauung sowie die Gebietsdynamik beurteilt. Auch allfällige Konsequenzen im Falle

einer Aufhebung des SNP wurden abgeschätzt. Die Beurteilung sowie der Zwischenentscheid zum Umgang mit dem SNP wurden ebenfalls im Steckbrief festgehalten (vgl. Anhang 2).

### **Entwurf Teilrevision der Ortsplanung**

Nach der inhaltlichen Prüfung der SNP, der Beurteilung und dem Zwischenentscheid ist die eigentliche Teilrevision der Ortsplanung erarbeitet worden. Die Änderungen im BZR und im Zonenplan werden im Planungsbericht erläutert und dargelegt (vgl. Ziff. 4.2 und 4.3).

### **3.3.2 Information und Mitwirkung der Bevölkerung**

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

Während der Auflagefrist konnte alle interessierten Personen und Kreise schriftlich Anregungen und Einwendungen einreichen.

### **Mitwirkungseingaben**

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung gingen 14 Eingaben ein. Davon stammen 12 von Privatpersonen und zwei von Firmen. Die Anliegen bezogen sich jeweils auf den Umgang mit einem Gestaltungsplan, von dem die Mitwirkenden direkt betroffen sind. Die Mitwirkungseingaben sowie die jeweilige Stellungnahme der Stadt Sursee werden in einem Mitwirkungsbericht zusammengefasst.

### **Anpassungen infolge der Mitwirkung**

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

- Gestaltungsplan «Schellenrain (Cubino)» (Nr. 14): Das Gebiet ist der Mischzone Erhaltung zugewiesen. Eine Anhebung des Dachs in einer untergeordneten Grössenordnung zur besseren Nutzung des Dachgeschosses wird explizit ermöglicht. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde entsprechend ergänzt.
- Gestaltungsplan «Keiserhäuser» (Nr. 16): Der bestehende Gewerbebau soll einerseits nicht widerrechtlich werden und andererseits aufgestockt werden können. Dazu werden die drei Parzellen einer Speziellen Wohnzone nach Art. 10 BZR zugewiesen.

- Gestaltungsplan «Schellenrain (Pflugshaupt)» (Nr. 18): Das Gebiet ist der Mischzone Erhaltung zugewiesen. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde präzisiert, so dass bestehende Dachaufbauten nicht widerrechtlich werden.
- Gestaltungsplan «Badhof» (Nr. 30): Für vier Parzellen aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan wird unter Art. 6 Abs. 5 (Wohnzonen) anstelle der ÜZ eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt. Die Grösse von 283 m<sup>2</sup> orientiert sich an den bestehenden Bauten. Im Gegenzug wird auf dem Grundstück Nr. 522 die bestehende Freifläche mit der Ausscheidung einer Grünzone gesichert (vgl. Ziff. 4.4.2).
- Gestaltungsplan «Zellhof Süd» (Nr. 33): Das Gebiet ist der Wohnzone Erhaltung zugewiesen. Die Dachformen sowie die Materialisierung und Farbgebung der Fassaden und Dächer wird als charakteristisch eingestuft und sollen daher erhalten bleiben. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde daher entsprechend ergänzt.
- Gestaltungsplan «Lungholz» (Nr. 38): Das Gebiet ist der Wohnzone Erhaltung zugewiesen. Die maximal zulässige Gesamthöhe wird um 0.5 m erhöht, damit eine Anhebung des Dachs in einer untergeordneten Grössenordnung ermöglicht wird. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde entsprechend ergänzt.
- Gestaltungsplan «Meierhöfli» (Nr. 39): Auf die Aufhebung des Gestaltungsplans und die Ausscheidung einer Wohnzone Erhaltung über zwei Teilgebiete wird verzichtet.
- Gestaltungsplan «Lerchenweg» (Nr. 42): Das Gebiet ist der Wohnzone Erhaltung zugewiesen. Gewisse bauliche Erweiterungen sind zulässig. Die gebietsspezifischen Vorgaben dazu werden basierend auf den Vorgaben des aufzuhebenden Gestaltungsplans konkretisiert. Die Bestimmung im Anhang 8 BZR wurde daher angepasst.
- Gestaltungsplan «Seehäusern» (Nr. 44): Um ein Qualitätsmerkmal des aufzuhebenden Gestaltungsplans aufrecht zu erhalten, wird für das Gebiet eine Sonderregelung zur Dachgestaltung unter Art. 35 BZR eingeführt.
- Gestaltungsplan «Walkeli Nord» (Nr. 57): Auf die Aufhebung des Gestaltungsplans wird verzichtet.

Die Änderungen sind im orientierenden BZR mit Änderungen gegenüber dem Stand der Mitwirkung/Vorprüfung hervorgehoben.

### **3.3.3 Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Mitwirkung erfolgte die Vorprüfung durch das kantonale Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD). Der Kanton nahm mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. November 2023 zur Teilrevision

Stellung. Das BUWD beurteilt den Entwurf der Teilrevision insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig.

Das BUWD weist auf eine Diskrepanz zwischen einer Aussage im Steckbrief zum Gestaltungsplan «MMM» (Nr. 10) und der Umsetzung in der Nutzungsplanung hin. Der Steckbrief wurde entsprechend korrigiert. Weitere Anpassungen aufgrund der Vorprüfung sind nicht erforderlich.

### **3.3.4 Weitere Anpassungen**

Während der Mitwirkung bzw. der Vorprüfung ergaben sich aufgrund neuer Erkenntnisse der Stadt Sursee weitere Änderungen im Zonenplan und im BZR:

- Gebiet «Trotte»: Der bestehende Freiraum wird zur langfristigen Sicherung einer Grünzone zugewiesen (vgl. Ziff. 4.4.2).
- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Chlifeld Ost» wird reduziert (vgl. Ziff. 4.4.4).
- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wilematte Süd» wird reduziert (vgl. Ziff. 4.4.4).

### **3.3.5 Öffentliche Auflage**

Die grundeigentümergehörigen Planungsinstrumente wurden während 30 Tagen vom 26. Februar bis 26. März 2024 öffentlich aufgelegt. Gegenstand des Auflageverfahrens nach § 61 PBG mit Einsprachemöglichkeit waren:

- Änderungen im Zonenplan, Änderungsplan 1:2'000
- Änderung Bau- und Zonenreglement

Während der Einsprachefrist sind insgesamt 9 Einsprachen eingegangen. Davon waren drei Einsprachen zum Gestaltungsplan «Geuenseestrasse» gleichlautend. Der Stadtrat führte mit den Einsprechenden Einigungsverhandlungen mit dem Ziel, die Einsprachen gütlich zu erledigen. Die Einspracheverhandlungen wurden im Zeitraum April und Mai 2024 durchgeführt. Nach den Verhandlungen wurden zwei Einsprachen zurückgezogen. Mit den übrigen Einsprecher:innen konnte keine Einigung erzielt werden. Über diese Einsprachen haben die Stimmberechtigten zu entscheiden.

Am 6. Mai 2024 hat das Bundesgericht über die Beschwerde betreffend Gestaltungsplan «Geuenseestrasse» entschieden und diese abgewiesen. Die diesbezüglichen drei Einsprachen wurden anschliessend zurückgezogen. Die Auflistung des alten Gestaltungsplans «Geuenseestrasse/Klosterstrasse» vom 19.08.1999 in Art. 45 wurde daraufhin gestrichen. Dies stellt eine unwesentliche Änderung dar, die keine erneute öffentliche Auflage bedingt.

An den Planungsinstrumenten wurden gegenüber dem Stand der öffentlichen Auflage keine wesentlichen Änderungen vorgenommen.

### **3.3.6 Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung**

Die Stimmberechtigten haben die Möglichkeit, an der Gemeindeversammlung über die grundeigentümerverbindlichen Planungsinstrumente und die sieben nicht gütlich erledigten Einsprachen abzustimmen. Die Gemeindeversammlung findet an der ausserordentlichen Einwohnergemeindeversammlung vom 14. Oktober 2024 statt. Die Planungsinstrumente werden anschliessend dem Regierungsrat zur Genehmigung eingereicht.

### **3.3.7 Genehmigung durch den Regierungsrat**

Die Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung obliegt nach § 20 Abs. 1 PBG dem Regierungsrat.

## 4. Anpassung der Ortsplanung

### 4.1 Ergebnis der Beurteilung

#### Bebauungspläne

Die Stadt Sursee verfügt über folgende Bebauungspläne (siehe Anhang 1):

- Isebahn-Vorstadt (Surseepark), genehmigt am 28.08.2000
- Isebahn-Vorstadt-Mitte (Dreiklang LUKB), genehmigt am 14.03.2016
- Pilatusstrasse, genehmigt am 22.08.2022

Die Überprüfung der Bebauungspläne hat folgendes ergeben:

- Die beiden neueren **Bebauungspläne Isebahn-Vorstadt-Mitte und Pilatusstrasse** sind mit der revidierten Bau- und Zonenordnung kompatibel. Da somit die Gefahr einer Rechtsunsicherheit aufgrund der Widersprüchlichkeit nicht besteht, erübrigt sich die Frage, ob diese beiden Bebauungspläne aufzuheben sind.

- Der **Bebauungsplan Isebahn-Vorstadt** regelt die Bebauung des Einkaufszentrums Surseeparks I. Einkaufszentren dieser Grössenordnung unterstehen nach § 170 Abs. 2 PBG einer Bebauungsplanpflicht. Im Bebauungsplan wird nebst der Nutzungszuordnung auch die Aussenraumgestaltung und die Parkierung geregelt. Einige Inhalte beziehen sich auf die alte Bau- und Zonenordnung und sind daher veraltet. Insgesamt stellt er ein dichtes Regelwerk dar, dessen Erhalt von öffentlichem Interesse ist. Daher wird die Aufhebung nicht in Betracht gezogen. Da in absehbarer Zeit keine baulichen Anpassungen erwartet werden, ist die Anpassung des Bebauungsplans nicht dringend.

Aufgrund dieser Beurteilung ergibt sich keinen unmittelbaren Handlungsbedarf bezüglich dem Umgang mit den Bebauungsplänen. Die Bebauungspläne können somit aus der vorliegenden Teilrevision ausgeklammert werden.

#### Gestaltungspläne

Die Überprüfung der 56 Gestaltungspläne (Stand Januar 2024) hat folgendes ergeben:

- Insgesamt 19 Gestaltungspläne werden beibehalten:
  - 10 bestehende Gestaltungspläne sind neurechtlich (Erlass nach 2019). In diesen Fällen besteht kein Handlungsbedarf
  - 9 altrechtliche Gestaltungspläne werden belassen, um die besondere ortsbauliche Qualität weiterhin gewährleisten zu können [Nr. 5, 8, 39, 46, 50, 57]. Davon sind 3 Gestaltungspläne noch nicht fertig realisiert [Nr. 62, 63, 64 (in Bau)]. Diese Gestaltungspläne sind zu gegebener Zeit durch die Grundeigentümer:innen anzupassen nach § 74 PBG.
- Insgesamt 37 Gestaltungspläne werden aufgehoben.
  - In zwei Fällen (Nr. 14 und 51) sind die betroffenen Gestaltungspläne nicht fertig realisiert. Die verbleibenden Grundstücke sollen nach der neuen Regelbauzone überbaut werden können.
  - In neun Fällen wird das Gebiet als Ersatzmassnahme zur Aufhebung der Gestaltungspläne in die neu geschaffene «Wohnzone Erhaltung» bzw. in die neu geschaffene «Mischzone Erhaltung» umgezont.

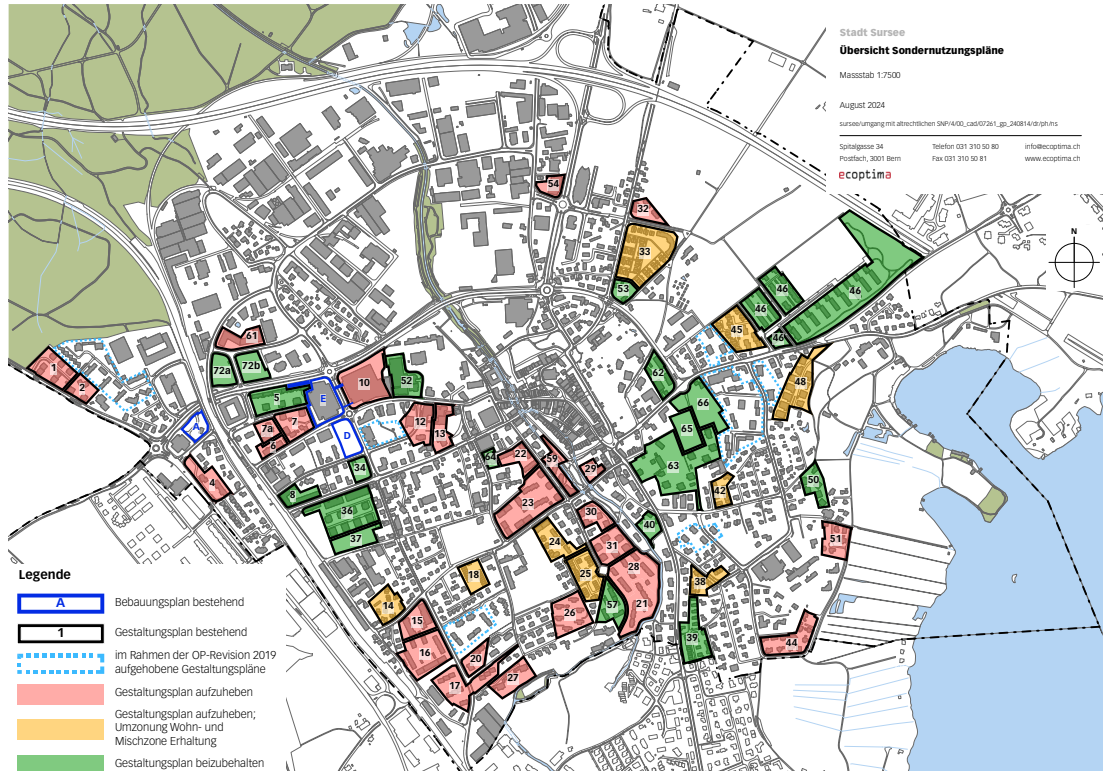


Abb. 3 Übersicht der Gestaltungspläne, die im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung aufgehoben werden). Detailliertere Übersicht im Anhang 1.

## 4.2 Aufzuhebende Gestaltungspläne

Folgende Gestaltungspläne werden mit der Ortsplanungsrevision gestützt auf § 22 Abs. 3 PBG aufgehoben (vgl. Art. 64 BZR):

- Gestaltungsplan Nr. 1 «Strassmatte (Amrein)», vom 28.09.1981
- Gestaltungsplan Nr. 2 «Strassmatte (WBG)», vom 21.02.1983
- Gestaltungsplan Nr. 4 «Alpenstrasse», vom 30.11.1970
- Gestaltungsplan Nr. 6 «Bahnhofstrasse 40/42», vom 17.02.2002
- Gestaltungsplan Nr. 7 «Leopoldstrasse», vom 23.12.1991
- Teilgestaltungsplan Nr. 7a «Leopoldstrasse 6», vom 18.11.2009
- Gestaltungsplan Nr. 10 «MMM», vom 07.04.1986
- Gestaltungsplan Nr. 12 «Kyburg», vom 16.10.1967
- Gestaltungsplan Nr. 13 «Devoterr AG (Trotte)», vom 18.10.1976
- Gestaltungsplan Nr. 14 «Schellenrain (Cubino)», vom 27.04.1987
- Gestaltungsplan Nr. 15b «Schellenrainstrasse/Chr.- Schnyder-Str.», vom 15.02.2006
- Gestaltungsplan Nr. 16 «Keiserhüser», vom 24.01.1983
- Gestaltungsplan Nr. 17 «Surfan AG», vom 06.12.1971
- Gestaltungsplan Nr. 18 «Schellenrain (Pflugshaupt)», vom 18.08.1994
- Gestaltungsplan Nr. 20 «Suimo AG», vom 29.05.1972
- Gestaltungsplan Nr. 21 «Mühlehof/Walkeli», vom 30.09.1993
- Gestaltungsplan Nr. 22 «Wilemattstrasse», vom 29.05.1972
- Gestaltungsplan Nr. 23 «Wilematte», vom 11.07.1963



- Gestaltungsplan Nr. 24 «Beckmatte», vom 28.01.1999
- Gestaltungsplan Nr. 25 «Willimatt-Park», vom 04.01.1978
- Gestaltungsplan Nr. 26 «Dägerstein», vom 01.12.1994
- Gestaltungsplan Nr. 27 «Ribimatte», vom 21.01.1985
- Gestaltungsplan Nr. 28 «Mühlehof/Walkeli», vom 05.05.2004
- Gestaltungsplan Nr. 29 «Bad», vom 02.10.1972
- Gestaltungsplan Nr. 30 «Badhof», vom 28.02.1977
- Gestaltungsplan Nr. 31 «Mühlehof Nord», vom 11.01.2006
- Gestaltungsplan Nr. 32 «Zellhof Nord», vom 01.04.1993
- Gestaltungsplan Nr. 33 «Zellhof Süd», vom 11.07.1996
- Gestaltungsplan Nr. 38 «Lungholz», vom 03.06.1970
- Gestaltungsplan Nr. 42 «Lerchenweg», vom 16.11.1970
- Gestaltungsplan Nr. 44 «Seehäusern», vom 20.08.1984
- Gestaltungsplan Nr. 45 «Hofstetterfeld West», vom 03.02.2000
- Gestaltungsplan Nr. 48 «Mariazellhöhe», vom 30.06.2004
- Gestaltungsplan Nr. 51 «Seeblick», vom 10.07.1997
- Gestaltungsplan Nr. 54 «Fust (Ladenflächen)», vom 03.09.1998
- Gestaltungsplan Nr. 59 «Citypark», vom 09.11.2011
- Gestaltungsplan Nr. 61 «Buchenhof», vom 17.10.2012

### 4.3 Änderungen im Bau- und Zonenreglement

Im Rahmen der Teilrevision der Ortsplanung werden Änderungen im BZR vorgenommen (siehe Beilage), die nachfolgend erläutert werden. Die wesentlichste Ergänzung ist der neuen Wohn- und Mischzonen Erhaltung (Art. 8a BZR) mit den gebietsspezifischen Bestimmungen im Anhang 8 BZR.

Art. 1 Zuständigkeit	Im Zuge der Schaffung der neuen Wohn- und Mischzonen Erhaltung (siehe Art. 8a BZR) wird der Stadtbaukommission die Kompetenz erteilt, den Stadtrat bei baulichen Massnahmen in diesen Zonen zu beraten.
Art. 6 Wohnzonen	Für vier Parzellen aus dem aufzuhebenden Gestaltungsplan «Badhof» wird unter Abs. 5 anstelle der ÜZ eine maximale anrechenbare Gebäudefläche (aGbF) festgelegt. Die Grösse von 283 m <sup>2</sup> orientiert sich an den bestehenden Bauten.
Art. 8a Wohn- und Misch- zonen Erhaltung	Die Wohn- und Mischzonen Erhaltung stellen eine neue Grundnutzung dar. Sie dienen der Überführung von Gesamtüberbauungen, welche auf Grundlage von Gestaltungsplänen erstellt wurden und in ihrer Struktur erhalten werden sollen, in die neue Nutzungsplanung. Die Überbauungen kennzeichnen sich dadurch, dass sie in sich stimmig, angemessen dicht und gestalterisch gut aufeinander abgestimmt sind, jedoch aufgrund der Bautypologie (insb. Reihen-/Doppelhäuser) nur unzureichend in einer regulären Bauzone abgebildet werden können. Die neuen Bestimmungen orientieren sich weitgehend am Vorschlag gemäss Muster-BZR des Kantons.

In Abs. 1 wird der Zonenzweck definiert. Es wird zwischen Wohn- und Mischzonen unterschieden. Zulässig ist jeweils die unter Art.6 (Wohnzone) oder Art. 7 (Mischzone) definierte Nutzung (Abs. 1). Grundsätzlich ist für Ersatzbauten, Umbauten und Sanierungen der vorhandene, rechtmässig bewilligte bauliche Bestand massgebend; diese können bewilligt werden, sofern sie sich gut in den Bestand einordnen (Abs. 2). Bauliche Erweiterungen sind unter den Vorgaben der Abs. 3 und 4 möglich. Zur Beurteilung der Eingliederung in die Siedlung sind die gebietspezifischen Vorgaben gemäss Anhang 8 zu berücksichtigen (Abs. 4). Grössere Abweichungen sind im Rahmen eines Gestaltungsplans (Abs. 5) möglich.

Art. 35  
Dachgestaltung

Um ein Qualitätsmerkmal des aufzuhebenden Gestaltungsplans «Seehäusern» aufrecht zu erhalten, wird für das Gebiet eine Sonderregelung zur Dachgestaltung unter Art. 35 BZR eingeführt. Die Bestimmungen unter Abs. 2<sup>bis</sup> entsprechen Vorgaben aus den Sonderbauvorschriften des Gestaltungsplans.

Art. 45  
Aufhebung von  
Gestaltungsplänen

Das revidierte PBG ermöglicht es mit § 22 Abs. 3 PBG, Gestaltungspläne mit der Revision der Ortsplanung aufzuheben. Die im Rahmen der Teilrevision aufzuhebenden Gestaltungspläne werden in Art. 45 Abs. 4<sup>bis</sup> BZR aufgeführt.

Anhang 1

Da die Spezielle Wohnzone Nr. 5 «Grundstück Nr. 298, Badstrasse» aufgehoben wird (vgl. Ziff. 4.4.3), kann die entsprechende Bestimmung unter Anhang 1 gelöscht werden.  
Neu wird eine Spezielle Wohnzone im Gebiet «Keiserhüser» eingeführt (vgl. Ziff. 4.4.3). Die Ergänzung im Anhang 1 regelt Zweck, Art, Mass und Lage der Nutzung.

Anhang 4

In den Gebieten Keiserhüser, Trotte und Badhof werden zur Sicherung der bestehenden Freiflächen Grünzonen ausgeschieden. Diesen Grünzonen sind analog zu allen anderen der Zweck bzw. die zulässige Nutzung zuzuordnen. Dies erfolgt in Anhang 4.

Anhang 6

Die Änderungen im Anhang 6 erfolgen weitgehend nicht im Zusammenhang mit der Ablösung der altrechtlichen Sondernutzungspläne. Die Anpassung wird aber in diese Teilrevision integriert.

Bei den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht werden die maximal zulässigen Abweichungen nach § 75 Abs. 1 PBG im Anhang 6 des BZR 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 die Fussnote 23. Das Kantonsgericht ist in seinem Urteil vom 12. Januar 2023 zum Schluss gelangt, dass die Fussnote 23 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. Das Bundesgericht beurteilt dies im Entscheid vom 6. Mai 2024 anders und stützt die Auffassung der Stadt Sursee. Bei der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision war lag der Entscheid aber noch nicht vor, so dass sich die Stadt Sursee zu einer Anpassung des Anhangs 6 BZR verpflichtet sah. Die maximale Abweichung wird der ursprünglichen Idee entsprechend explizit in Anhang 6 aufgeführt. Die umstrittene Fussnote 23 wird entfernt. Materiell ändert sich dadurch nichts gegenüber dem Zeitraum vor den Gerichtsurteilen.

Das Gebiet «Alpenstrasse» wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (vgl. Ziff. 4.4.3). Im Anhang 6 werden die entsprechenden ergänzenden Bestimmungen für dieses Gebiet festgelegt.

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Hofstetterfeld» werden die Vorgaben zur Berücksichtigung von übergeordneten städtebaulichen Anforderungen ergänzt. Der im Jahr 2007 genehmigte «Kommunale Richtplan Hofstetterfeld», welcher die raumwirksamen Tätigkeiten zur Entwicklung des Hofstetterfelds regelte, ist im Jahr 2017 erloschen. Die Stadt hat im Jahr 2021 gestützt auf eine Auswertung der Erfahrungen aus den bisherigen Etappen und auf aktuelle und absehbare Tendenzen bezüglich Immobilienentwicklung und Siedlungsbau die «Leitlinien Hofstetterfeld» erarbeitet. Diese dienen als Grundlage für die letzte Etappe der Überbauung Hofstetterfeld. Die wichtigen Vorgaben von öffentlichem Interesse aus den Leitlinien werden nun im BZR-Anhang 6 als ergänzende Vorgaben aufgenommen.

Die Stadt verlangt von den Entwicklern der letzten Etappe insbesondere die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens nach Art. 2 BZR. Als Grundlage für das Konkurrenzverfahren ist eine Machbarkeitsstudie zu erstellen. Diese lotet die städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Rahmenbedingungen aus und wird von der Stadtbaukommission begutachtet. Die zentralen Themen werden in das Programm für das Konkurrenzverfahren aufgenommen.

#### Anhang 8

Pro Gebiet, welches der Wohn- oder Mischzone Erhaltung zugewiesen wird, werden ergänzende Bestimmungen festgelegt. In den gebietsspezifischen Bestimmungen werden die maximalen Gesamthöhen definiert. Nebst einem Kurzbeschrieb der Typologie werden die charakteristischen erhaltenswerten Eigenschaften aufgeführt. In gewissen Fällen werden Vorgaben zur Dachgestaltung und konkretere Vorgaben zu den Ausbaumöglichkeiten gemacht.

## 4.4 Änderungen im Zonenplan

Die Änderungen im Zonenplan werden im Änderungsplan 1:2'000 dargestellt (siehe Beilage). Sie werden nachfolgend erläutert.

### 4.4.1 Umzonungen in die Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung

Gebiete mit einer einheitlichen Quartierstruktur, die deutlich von einer Regelbauzone abweicht und in ihrem Erscheinungsbild erhalten werden soll, werden in die Wohn- bzw. Mischzone Erhaltung umgezont. Die Abweichung von den Regelbauzonen ergibt sich aus der Bautypologie des Bestandes. Reihen- und Doppelhäuser überschreiten häufig die maximal zulässigen ÜZ-Werte, mit Ausnahme der Grundstücke am «Kopf» der Bebauung. Hier entstünde nach einer Regelbauweise allenfalls Ausbaupotenzial. Daher ist diese Option nicht zweckmässig. Die Einheitlichkeit der Überbauung kann gewahrt werden, indem der bauliche Bestand als massgebende Grösse vorgegeben wird (siehe Art. 8a BZR). Charakteristische Merkmale, die zu erhalten sind, können zudem gebietsweise im BZR festgelegt werden.

#### Gebiet «Schellenrain» (Cubino)

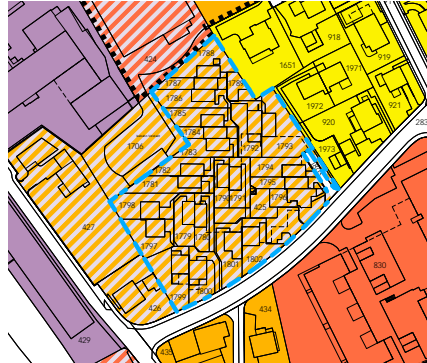


Abb. 4 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

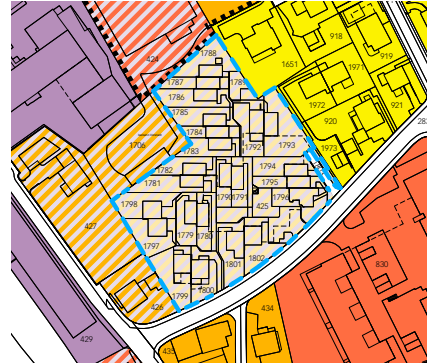


Abb. 5 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Mischzone A	Mischzone Erhaltung (M-E)	<p>Es handelt sich um eine Wohnsiedlung, die in der Mischzone entstanden ist. Sie weist eine hohe Wohnqualität und Homogenität auf, welche im Gestaltungsplan «Schellenrain» (Cubino) festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Überbauung ist in der Struktur zu erhalten.</p> <p>In Wohnzonen gilt im Vergleich zu den Mischzonen eine tiefere Lärmempfindlichkeitsstufe. Um die westlich angrenzende Firma fenaco (in der Spezielle Arbeitszone (im Planausschnitt lila dargestellt) liegend) in ihrem Betrieb durch eine Umzonung nicht einzuschränken, wird die Bebauung weiterhin einer Mischzone zugewiesen.</p> <p>Das unüberbaute Grundstück Nr. 1706 wird in der Mischzone A belassen.</p>

**Gebiet «Schellenrain» (Pflugshaupt)**

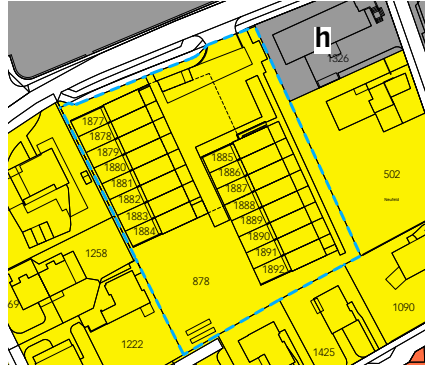


Abb. 6 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

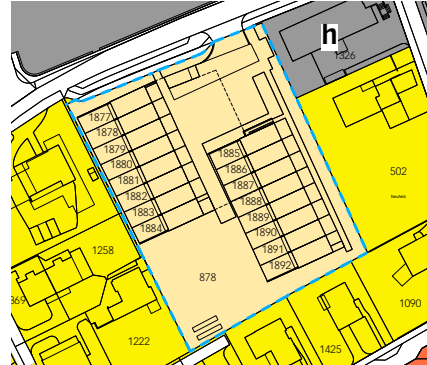


Abb. 7 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone A	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Schellenrain» (Pflugshaupt) festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Siedlung mit zwei Reihen Häuser ist in der Struktur zu erhalten.

**Gebiet «Beckmatte»**

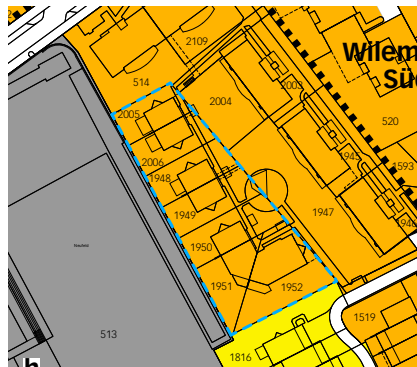


Abb. 8 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

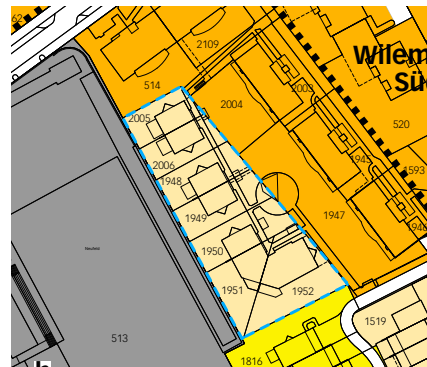


Abb. 9 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone C	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Beckmatte» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Grundstücke mit Doppelhäusern überschreiten die zulässige Überbauungsziffer der aktuellen Grundnutzung. Die gängigen Wohnzonen sind als Folgeregelung ungeeignet. Daher wird dieses Teilgebiets in die neu geschaffene Wohnzone Erhaltung umgezont.

**Gebiet «Willimatt-Park»**

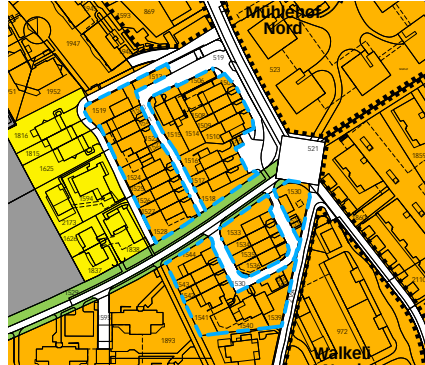


Abb. 10 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

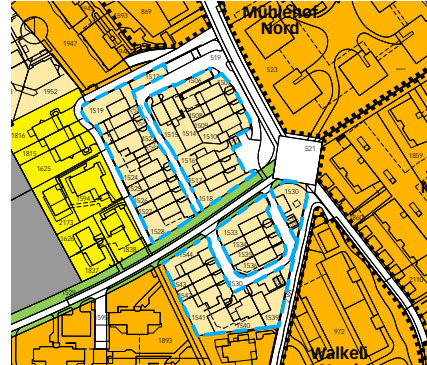


Abb. 11 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone C	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Willimatt-Park» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Das Reihenhausquartier ist in der Struktur zu erhalten.

**Gebiet «Zellhof Süd»**

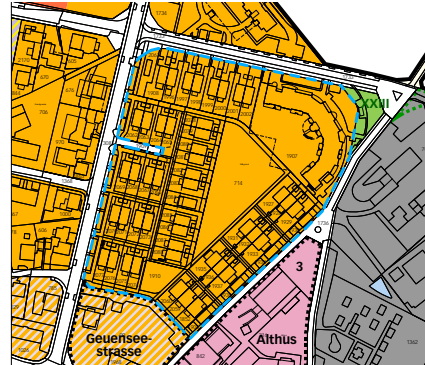


Abb. 12 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

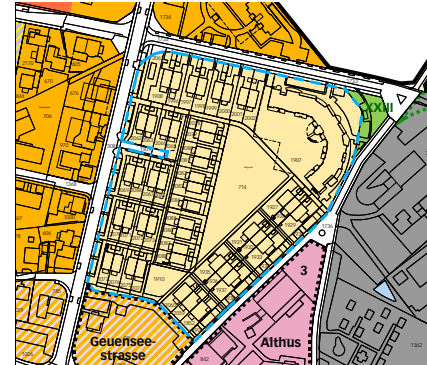


Abb. 13 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die homogene Überbauung mit einer zentralen Freifläche basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Zellhof Süd» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Überbauung Zellhof Süd ist in ihrer Struktur zu erhalten.

### Gebiet «Lungholz»

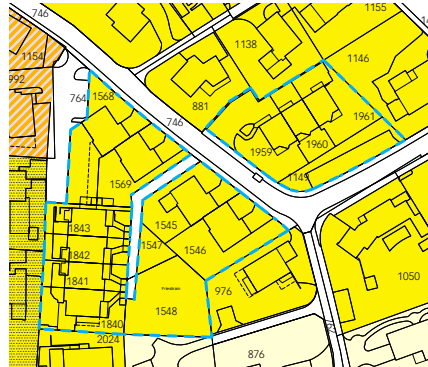


Abb. 14 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 15 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Lungholz» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Überbauung ist in der Struktur zu erhalten.

### Gebiet «Lerchenweg»

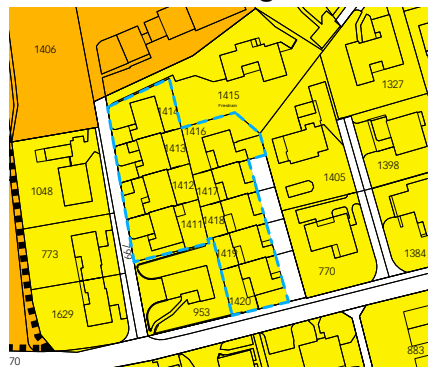


Abb. 16 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

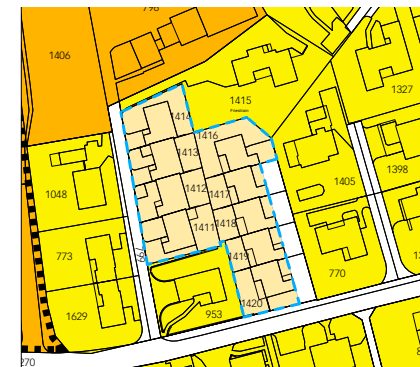


Abb. 17 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone B	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Lerchenweg» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Das Gebiet weist mit Ausnahme der Bauten auf den Grundstücke Nrn 953 und 1415 ein homogenes Reihenhausquartier auf, welches in der Struktur zu erhalten ist. Daher wird dieses Teilgebiet in die neu geschaffene Wohnzone Erhaltung umgezont. Die Grundstücke Nrn. 953 und 1415 werden in der Wohnzone B belassen.

**Gebiet «Hofstetterfeld West»**



Abb. 18 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

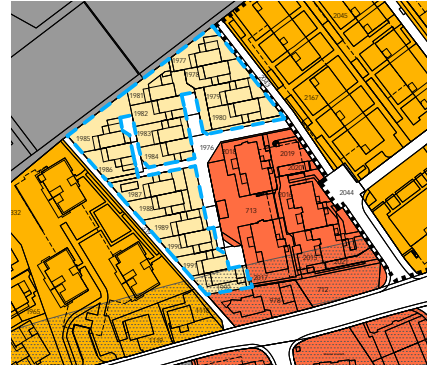


Abb. 19 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone C	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung besteht aus Doppelhäusern und drei viergeschossigen Wohnbauten. Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Hofstetterfeld West» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Doppelhäuser sind in ihrer Struktur zu erhalten. Daher wird dieses Teilgebiet in die neu geschaffene Wohnzone Erhaltung umgezont.

**Gebiet «Mariazellhöhe»**

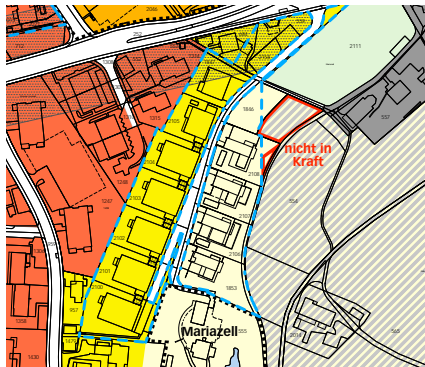


Abb. 20 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

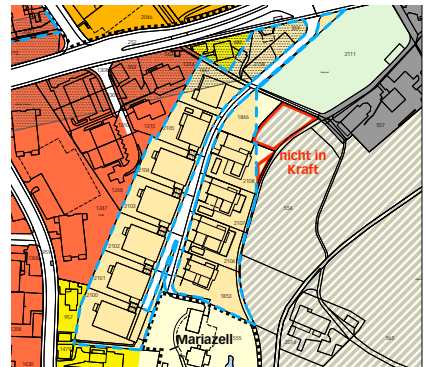


Abb. 21 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Zweigeschossige Wohnzone (W2)	Wohnzone Erhaltung (W-E)	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Mariazellhöhe» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die Überbauung ist in der Struktur zu erhalten. Mit der Umzonung in die Wohnzone Erhaltung werden zudem die Freiflächen auf den Grundstück Nrn. 559 und 1846 gesichert.



#### 4.4.2 Ausscheiden neuer Grünzonen

In diversen Gebieten, in welchen die rechtsgültigen Gestaltungspläne aufgehoben werden (vgl. Ziff. 4.1), befinden sich für die Siedlungsqualität wichtige Freiflächen. Damit diese nach Aufheben der jeweiligen Gestaltungspläne planungsrechtlich gesichert bleiben, sind entsprechende Massnahmen zu treffen. Innerhalb der Wohnzone Erhaltung können bestehende Freiflächen nicht überbaut werden. In den anderen Gebieten werden grössere Freiflächen mittels Grünzonen gesichert.

##### Gebiet «Trotte»



Abb. 22 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 23 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Kernzone B	Grünzone	Die Stadtbaukommission hat im Zusammenhang mit der Beurteilung der Entwicklungsabsichten auf den Grundstücken Nr. 2193 und 2194 beim Stadtrat beantragt, die bestehende Grün- und Freifläche auf den beiden Grundstücken mit planerischen Mitteln langfristig zu sichern. Der Stadtrat hat das Votum der Stadtbaukommission aufgenommen und zur Umsetzung im Rahmen der vorliegenden Teilrevision überwiesen. Planerisch wird dies mit der Ausscheidung einer neuen Grünzone umgesetzt (Nr. XXVII, vgl. Ergänzung im BZR).

##### Gebiet «Badhof»

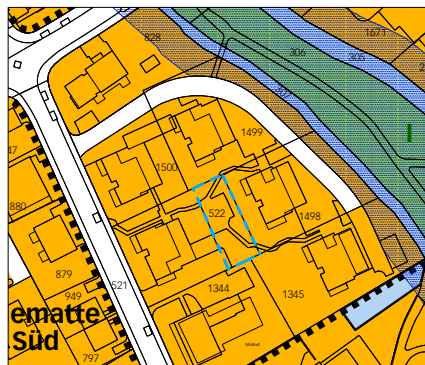


Abb. 24 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

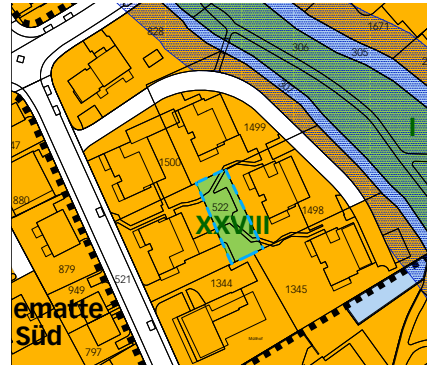


Abb. 25 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone C	Grünzone	Die bestehende gemeinschaftlich genutzte Spiel- und Begegnungsfläche auf dem Grundstück Nr. 522 wird mit der Ausscheidung einer Grünzone gesichert. Damit wird auch die Siedlungsstruktur mit einer zentral gelegenen Freifläche bewahrt. Durch die Festlegung einer anrechenbaren Gebäudefläche unter Art. 6 Abs. 5 BZR wird die Bebaubarkeit der Grundstücke nicht geschmälert.

#### 4.4.3 Weitere Umzonungen

##### Gebiet «Keiserhüser»



Abb. 26 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand



Abb. 27 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone D	Grünzone	Die bestehende Freifläche auf dem Grundstück Nr. 432 wird in die Grünzone umgezont. Innerhalb der Grünzone Nr. IX sind Erholungs- und Siedlungsanlagen zulässig.
Wohnzone D	Spezielle Wohnzone	Der bestehende Gewerbebau soll einerseits nicht widerrechtlich werden und andererseits aufgestockt werden können. Dazu werden die drei Parzellen einer Speziellen Wohnzone nach Art. 10 BZR zugewiesen. Die bestehenden Grenzabstände werden mittels Festlegung eines Baubereichs gesichert. Der Baubereich orientiert sich stark am bestehenden Bau. Eine Aufstockung wird als ortsverträglich erachtet, da die umliegenden Bauten bereits deutlich höher als das Gewerbegebäude sind.

**Gebiet «Bad»**

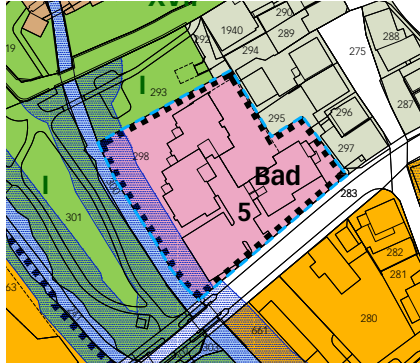


Abb. 28 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

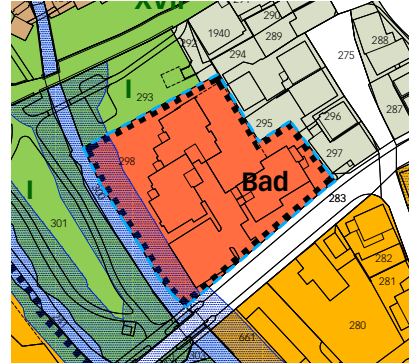


Abb. 29 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Spezielle Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht	Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht	Die Überbauung basiert auf einem Bebauungskonzept, welches im Gestaltungsplan «Bad» festgelegt ist. Dieser soll aufgehoben werden. Die heutige Zone Spezielle Wohnzone ist obsolet, da die Bestimmungen ohnehin auf die Wohnzone W-D verweisen. Daher wird das Gebiet in die Wohnzone W-D umgezont.

**Gebiet «Alpenstrasse»**

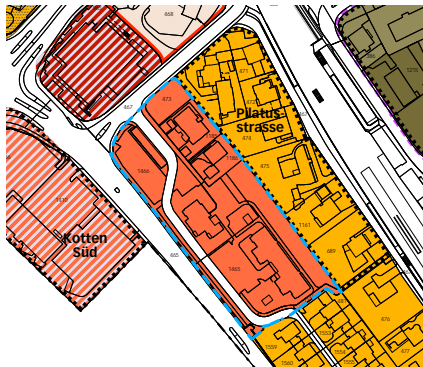


Abb. 30 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

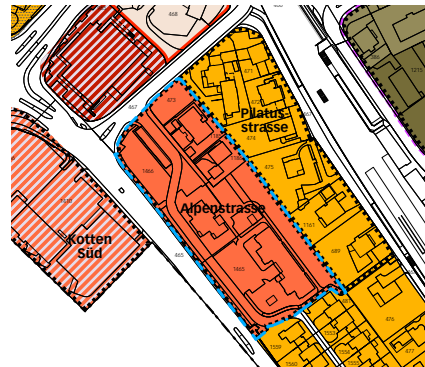


Abb. 31 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone D und Verkehrszone	Wohnzone D mit Gestaltungsplanpflicht	Die Überbauung an der Alpenstrasse weist insbesondere bezüglich der Umgebungsgestaltung Verbesserungspotenzial aus. Zudem besteht ein Entwicklungspotenzial. Um den baulichen Spielraum zu erhöhen, wird auf die Ausscheidung der Verkehrszone verzichtet. Um im Falle einer Weiterentwicklung des Areals eine angemessene ortsbauliche Qualität gewährleisten zu können, wird das Gebiet neu der Gestaltungsplanpflicht unterlegt.

#### 4.4.4 Weitere Änderungen

##### Sonderregelung Dachgestaltung im Gebiet «Seehäusern»



Abb. 32 Ausschnitt Zonenplan alter Zustand

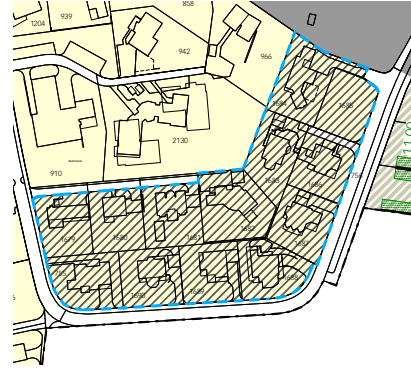


Abb. 33 Ausschnitt Zonenplan neuer Zustand

Zone heute	Zone künftig	Erläuterung
Wohnzone A	Wohnzone A mit Sonderregelung Dachgestaltung	Der Geltungsbereich der Sonderregelung zur Dachgestaltung nach Art. 35 Abs. 2 <sup>bis</sup> BZR (vgl. Ziff. 4.3) wird im Zonenplan mit einer überlagernder Schraffur festgelegt.

##### Anpassungen an den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht

Im Zuge der Erarbeitung der Teilrevision wurde ein Anpassungsbedarf in Bezug auf zwei Perimeter der Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht festgestellt. Folgende Änderungen an den Perimetern werden vorgenommen:

- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Chlifeld Ost» wird auf die Grundstücke Nrn. 1239, 1353 und eine kleine Teilfläche auf Grundstück Nr. 1167 reduziert. Die Grundstücke Nrn. 1040 und 1357 werden aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen. Eine gemeinsame Entwicklung über das bisherige Gebiet wird als nicht erforderlich erachtet.
- Das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht «Wilematte Süd» wird bereinigt. Das Grundstück Nr. 1593 wird aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen, da es der Bebauung «Beckmatte» zuzuordnen ist.

## 5. Auswirkungen der Teilrevision

Mit der Teilrevision werden in erster Linie viele bestehende Gestaltungspläne aufgehoben. Die möglichen Konsequenzen sind in den Steckbriefen pro Gebiet spezifisch umschrieben (siehe Anhang 2). Die Aufhebung der Gestaltungspläne hat in Bezug auf die ortsbauliche Eingliederung mehrheitlich eine untergeordnete Auswirkung.

Die Aufhebung der Gestaltungspläne hat für die betroffenen Grundeigentümer:innen die folgenden Auswirkungen:

Bestandesgarantie Bestehende Bauten und Anlagen, welche rechtmässig erstellt wurden aber nicht der neuen Bau- und Zonenordnung entsprechen, sind über die Bestandesgarantie nach § 178 PBG geschützt:

*«<sup>1</sup> In Bauzonen dürfen rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften widersprechen, erhalten und zeitgemäss erneuert werden.*

*<sup>2</sup> Sie dürfen zudem umgebaut, in ihrer Nutzung teilweise geändert oder angemessen erweitert werden, wenn*

- a. dadurch ihre Rechtswidrigkeit nicht oder nur unwesentlich verstärkt wird und*
- b. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.»*

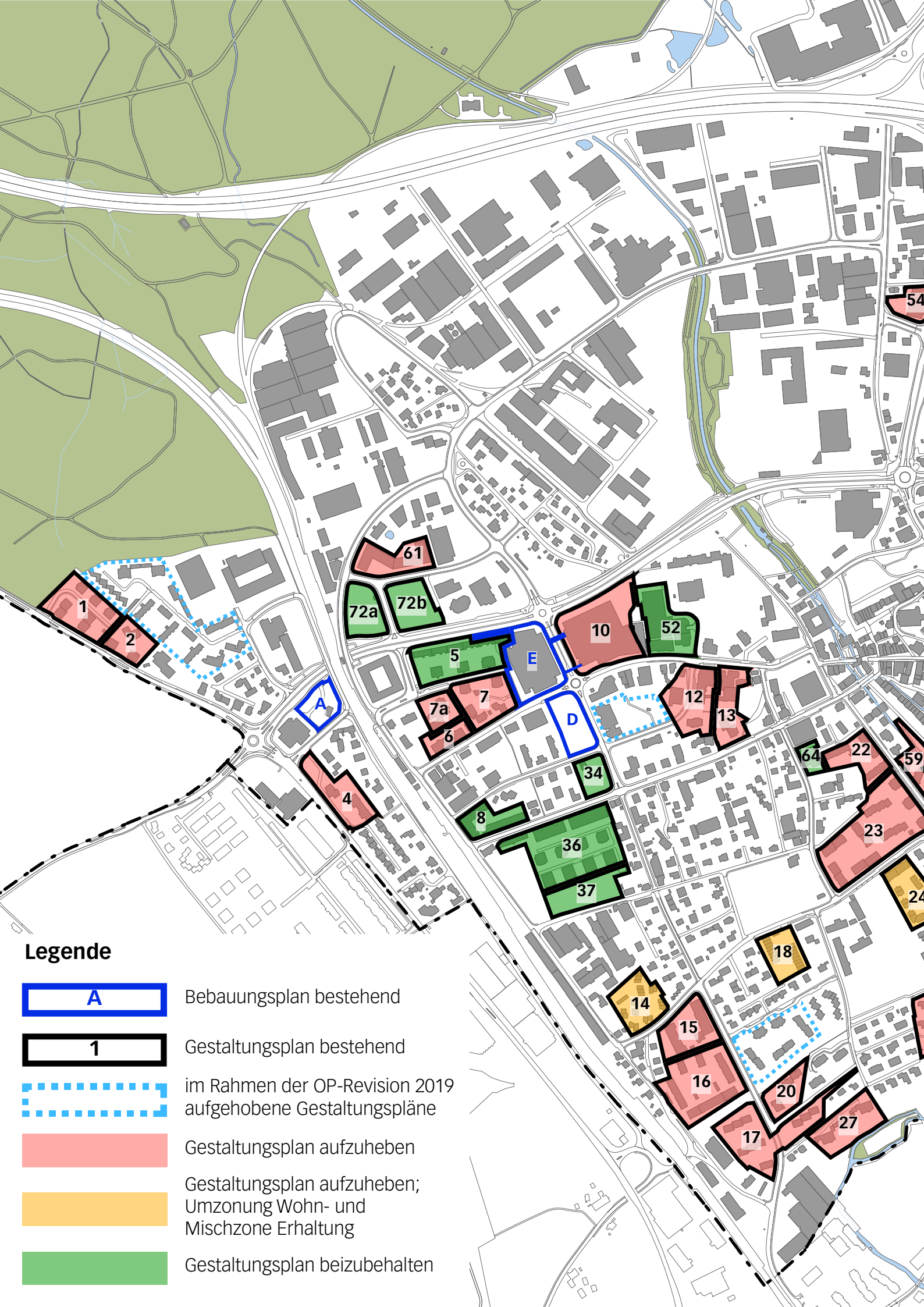
Da es sich bei der Einführung der neuen Zonensystematik (ÜZ anstelle AZ, neue Höhenregelung etc.) um ein neues System handelt, liegt betreffend die Handhabung des § 178 PBG noch keine Rechtssprechung vor. Diese muss sich in den kommenden Jahren erst noch entwickeln. Es kann jedoch festgehalten werden, dass den Gemeinden bei der Auslegung und Anwendung der Besitzstandsgarantie ein relativ grosser Ermessensspielraum zukommt.

Umgang mit Dienstbarkeiten Infolge der Aufhebung der Gestaltungspläne sind notwendige, nachbarrechtliche Regelungen dringlicher Rechte privatrechtlich und zu Lasten der betroffenen Grundeigentümer:innen zu regeln, soweit dies noch nicht erfolgt ist. Die Stadt Sursee geht davon aus, dass privatrechtliche Regelungen wie Näherbaurechte, Höhenbeschränkungen etc. im Grundbuch eingetragen sind. Auf eine systematische Überprüfung wird verzichtet. Diese Aufgabe liegt in der Verantwortung der betroffenen Eigentümer:innen.

Anhang

## **Anhang**

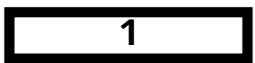
### **Anhang 1    Übersicht über den Umgang mit den geltenden Gestaltungsplänen**



**Legende**



Bebauungsplan bestehend



Gestaltungsplan bestehend



im Rahmen der OP-Revision 2019 aufgehobene Gestaltungspläne



Gestaltungsplan aufzuheben



Gestaltungsplan aufzuheben;  
Umzonung Wohn- und  
Mischzone Erhaltung



Gestaltungsplan beizubehalten

Stadt Sursee

## Übersicht Sondernutzungspläne

Masstab 1:7500

August 2024

sursee/umgang mit altrechtlichen SNP/4/00\_cad/07261\_gp\_240814/dr/ph/ns

Spitalgasse 34

Telefon 031 310 50 80

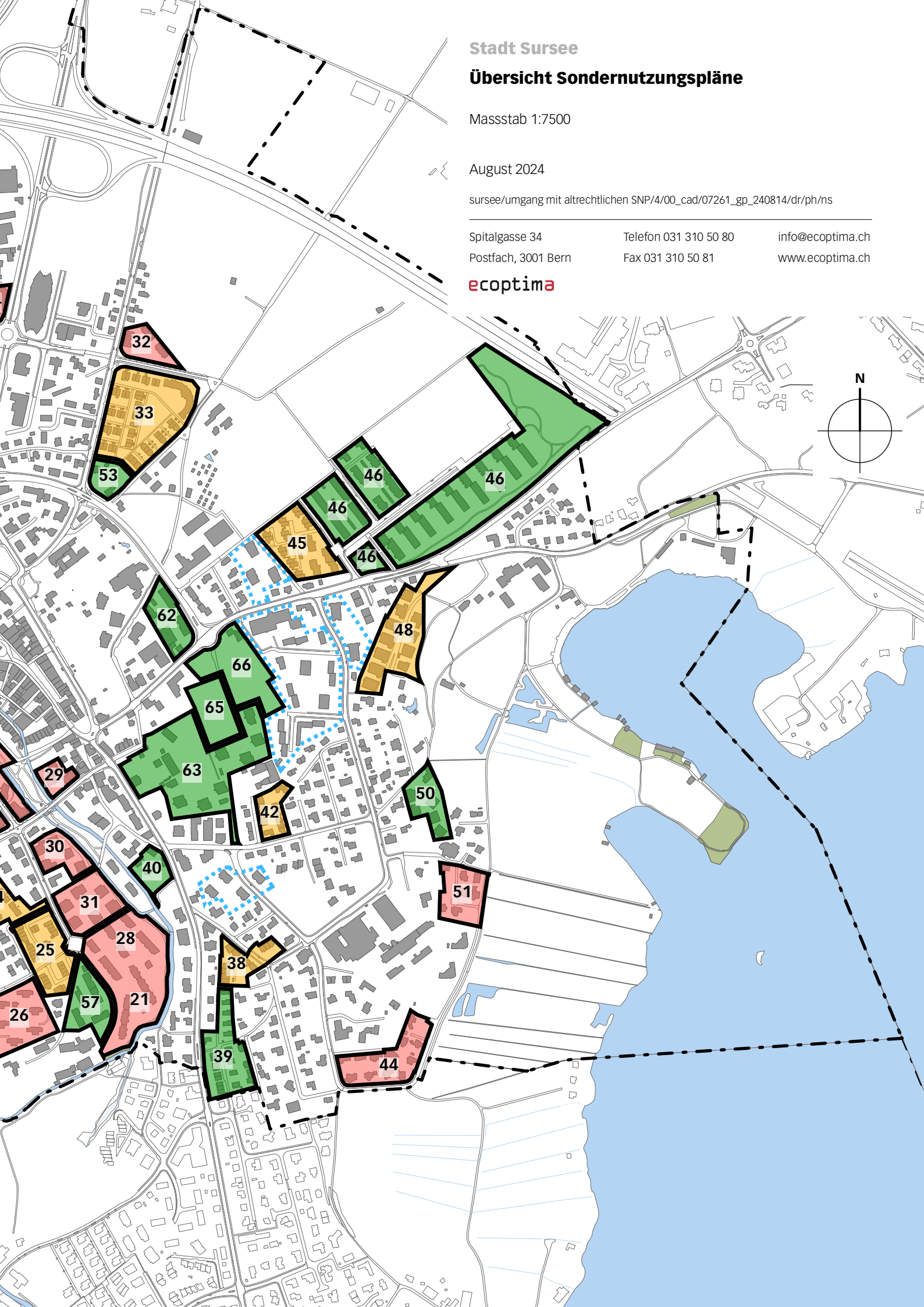
info@ecoptima.ch

Postfach, 3001 Bern

Fax 031 310 50 81

www.ecoptima.ch

**ecoptima**



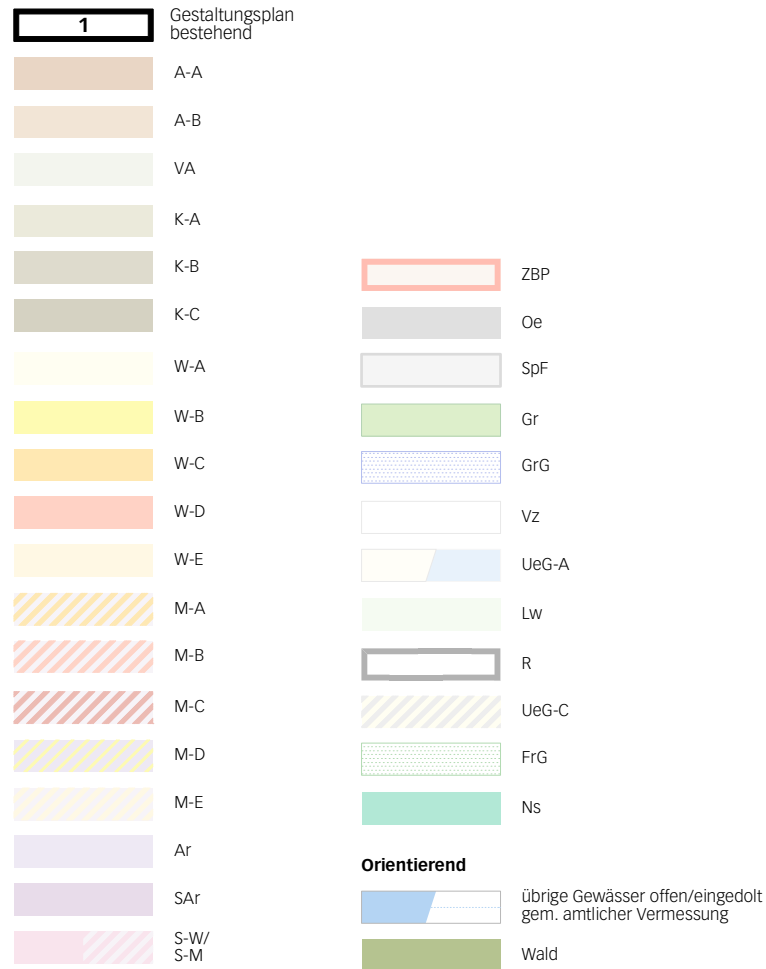


Anhang

## Anhang 2 Steckbriefe den geltenden Gestaltungspläne

Legende zu Abb. 1 in den Steckbriefen:

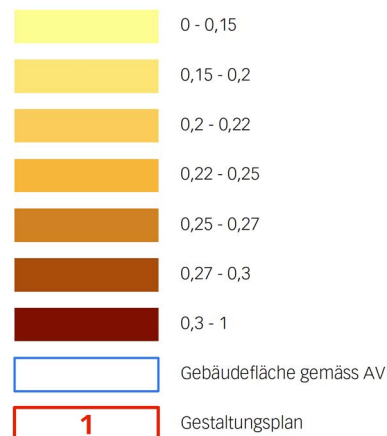
Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Legende zu Abb. 2 in den Steckbriefen

Analyse der Überbauungsziffer

### Überbauungsziffer (UeZ)



Anhang

**Glossar**

aGF	anrechenbare Geschossfläche
aGbF	anrechenbare Gebäudefläche
AZ	Ausnützungsziffer
BGF	Bruttogeschossfläche
BZR	Bau- und Zonenreglement
DG	Dachgeschoss
EFH	Einfamilienhaus
ES	(Lärm-)Empfindlichkeitsstufe
FaH	Fassadenhöhe
GP	Gestaltungsplan
Gst. Nr.	Grundstücknummer
k.A.	keine Angabe
MFH	Mehrfamilienhaus
M-E	Mischzone Erhaltung
OK	Oberkante
PBG	Planungs- und Baugesetz
PBV	Planungs- und Bauverordnung
PP	Parkplatz
S-W	Spezielle Wohnzone
UG	Untergeschoss
ÜZ	Überbauungsziffer
VG	Vollgeschoss
WBG	Wohnbaugenossenschaft
W-D	Wohnzone D
W-E	Wohnzone Erhaltung
z.G.	zu Gunsten

**Gestaltungsplan: Strassmatte (Amrein)**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

28.09.1981

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.21
Geschosse	nicht definiert	Südwest: 4 VG + Dach und Sockel Nordost: 3 VG
Gesamthöhe	19 m	Südwest: ca. 17 m Nordost: ca. 12 m
Fassadenhöhe	14 m (max.)	Südwest: ca. 13.5 m Nordost: ca. 9 m



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische MFH-Bebauung
Besonderheiten (gemäss GP):	Höhenkoten der Bebauung festgelegt
Eigentümerstruktur:	private Stockwerkeigentümer (10-30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP regelt keine besonderen Qualitäten und hat eine geringe Regelungsdichte
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Nachverdichtungspotenzial in Teil Nordost des GP

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Strassmatte (WBG)**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

21.02.1983

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.19

Geschosse	nicht definiert	Nr. 7: 4 VG + Dach Nr. 10: 3 VG + Dach und Sockel Nr. 12: 4 V G + Dach und Sockel
-----------	-----------------	---

Gesamthöhe	19 m	Nr. 7: ca. 18 m Nr. 10: ca. 14 m Nr. 12: ca. 17 m
------------	------	---

Fassadenhöhe	14 m (max.)	Nr. 7: ca. 12 m Nr. 10: ca. 10 m Nr. 12: ca. 13 m
--------------	-------------	---



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Bebauung mit gemeinsamer oberirdischer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	Wohnbaugenossenschaft sowie private Stockwerkeigentümer (10-30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP regelt keine besonderen Qualitäten und hat eine geringe Regelungsdichte
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	-

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Alpenstrasse**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D, Verkehrszone (Strasse im Perimeter)	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.14
Geschosse	nicht definiert	Nr. 2: 8 VG Nr. 4+6: 4 VG
Gesamthöhe	19 m	Nr. 2: ca. 20 m Nr. 4/6: ca. 11 m
Fassadenhöhe	14 m (max.)	Nr. 2: ca. 20 m Nr. 4/6: ca. 12 m

Bewilligung:

30.11.1970

letzte Änderung:

07.03.1977



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Hochbaute mit 8 Geschossen sowie MFH-Zeilenbau
Besonderheiten (gemäss GP):	Vom Projekt gemäss GP (1970) wird deutlich abgewichen (z.B. Verzicht auf Einstellhalle, starke Reduktion der Grünflächen)
Eigentümerstruktur:	Wohnbaugenossenschaft



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP wurde nicht komplett umgesetzt (Umgebungsgestaltung, Einstellhalle) und regelt keine besondere Qualitäten.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Aufhebung der Verkehrszone, Einführung neuer GP-Pflicht im Gebiet (inkl. angrenzender Grundstücke Nrn. 473 (teilweise), 1185 und 1186)
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Verdichtungspotenzial auf dem gesamten Perimeter

Weitere Bemerkungen: Defizite in der Umgebungsgestaltung sowie Verdichtungs- und Erneuerungspotenzial



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Leopoldstrasse (Schnyder von Wartensee)**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:  
letzte Änderung:

08.11.2001

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)
Geschosse	nicht definiert	Zeilenbau: 6 - 7 VG Punktbauten: 5 - 6 VG
Gesamthöhe	20 m	Zeilenbau: bis 20 m Punktbauten: ca. 17 m
Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	Zeilenbau: bis 20 m Punktbauten: ca. 17 m



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

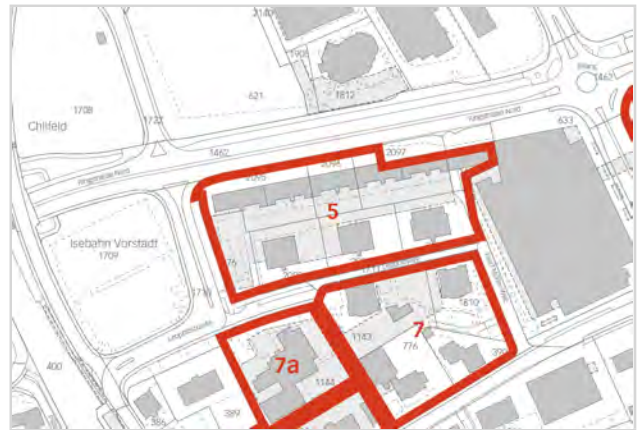


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	spezifische Bebauung basierend auf qualitätssicherndem verfahren (Projektwettbewerb)
Besonderheiten (gemäss GP):	Höhenkote der Bebauung festgelegt, Regelung für Balkone, geschlossene Balkone und Wintergärten mit separaten Baubereichen (B1-4), Bereich für Baumalleen sowie Regelung zum Bau eines Gemeinschaftsraums (mind. 80 m <sup>2</sup> )
Eigentümerstruktur:	private Stockwerkeigentümer (>30), private Grundeigentümer (<10) und institutionelle Anleger

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Weitgehend neurechtlicher GP, basierend auf Siegerprojekt eines qualitätssichernden Verfahrens
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-

Weitere Bemerkungen: GP und Bebauung basiert auf Siegerprojekt von Architekt Theo Hotz. Es gibt eine Ausnützungsreserve von 1573.4 m<sup>2</sup>



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Bahnhofstrasse 40/42**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	ja (Bahnhofstrasse Nord)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)

Bewilligung:  
letzte Änderung:

17.02.2002

Geschosse	nicht definiert	5 VG + Attika
-----------	-----------------	---------------

Gesamthöhe	20 m	ca. 19 m
------------	------	----------

Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	ca. 19 m
--------------	---------------	----------



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

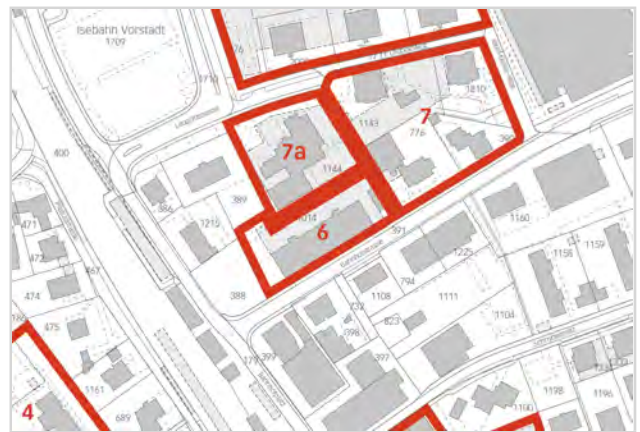


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypischer Zeilenbau mit publikumsorientierter EG-Nutzung und separater Einstellhalleneinfahrt
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	institutioneller Anleger



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahre) nicht zu erwarten. Eine Anpassung an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	-

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Leopoldstrasse (WBG-Käppeli)**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	ja (Leopoldstrasse)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)

Geschosse	nicht definiert	Leopoldstr. Nr. 1 & 4: 5 VG Bahnhofstr. Nr. 38b: 4 VG + Altbauten
-----------	-----------------	---

Gesamthöhe	20 m	Leopoldstr. Nr. 1 & 4: ca. 20 m Bahnhofstr. Nr. 38b: ca. 13 m + Altbauten
------------	------	---

Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	Leopoldstr. Nr. 1 & 4: ca. 16.5 m Bahnhofstr. Nr. 38b: ca. 9.5 m + Altbauten
--------------	---------------	--

**Weitere Charakteristiken:**

**Bebauung:** MFH-Punktbauten sowie zwei schützenswerte Altbauten (an der Bahnhofstrasse) mit modernen Ergänzungsbauten, gemeinsame Einstellhalle

**Besonderheiten (gemäss GP):** keine nennenswerten Besonderheiten

**Eigentümerstruktur:** Wohnbaugenossenschaft und private Grund- und Stockwerkeigentümer (<10)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

**Beurteilung:** Die Regelungsdichte des GP scheint eher gering zu sein. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss. Eine Anpassung an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.

**Umsetzung in Nutzungsplanung:** Keine Anpassung erforderlich

**Umgang mit GP:** aufheben

**Konsequenzen:** -

**Weitere Bemerkungen:** Heterogene Struktur mit Altbauten, an die moderne Anbauten ergänzt wurden. In diesem Bereich des Perimeters scheint es wenig Vorschriften zu geben. Erneuerung kann durch Aufhebung des GP begünstigt werden.

Bewilligung:  
letzte Änderung:

23.12.1991



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

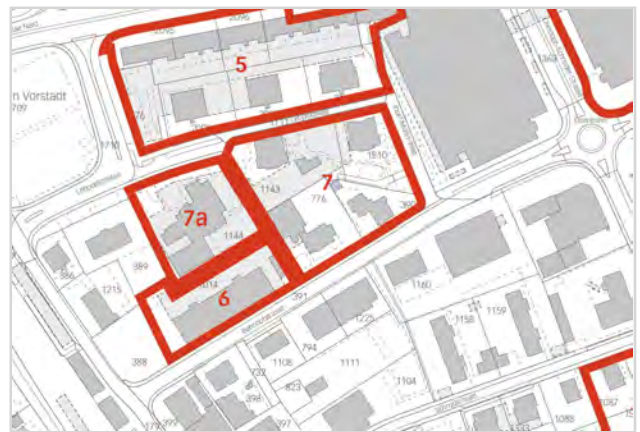


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: eigene Aufnahme



**Gestaltungsplan: Teilgestaltungsplan Leopoldstrasse 6**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

18.11.2009

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	ja (Bahnhofstrasse Nord)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)
Geschosse	nicht definiert	5 VG + Geschoss mit Dachzugang
Gesamt- höhe	20 m	ca. 19.5 m
Fassaden- höhe	14.5 m (min.)	bis ca. 16.5 m



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

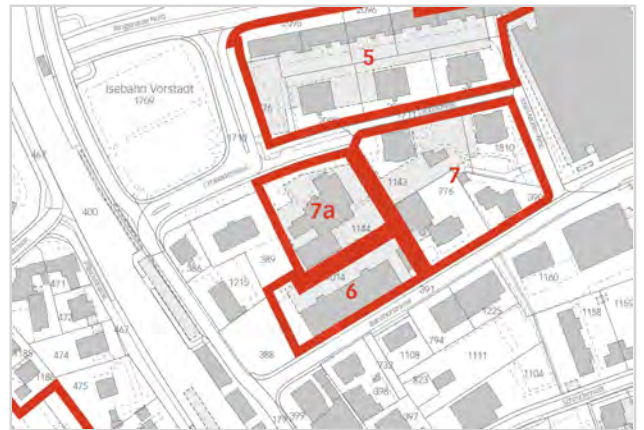


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypischer Erweiterungsbau des Hochhauses, für den vorgängig ein Richtprojekt erarbeitet wurde; Hochhaus ist nicht Bestandteil des GP
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Nur der Erweiterungsbau des Hochhauses ist Bestandteil des GP, GP regelt keine besonderen Qualitäten und die Baumasse des Erweiterungsbaus entsprechen in etwa der Grundordnung. Eine Anpassung an das revidierte PBG/PBV wird trotz GP-Pflicht als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	-



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

Weitere  
Bemerkungen:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)
Geschosse	nicht definiert	Nr. 11: bis 6 VG Nr. 36/38/40: 4 VG + Dach
Gesamthöhe	20 m	Nr. 11: bis 18.5 m Nr. 36/38/40: 14.5 m
Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	Nr. 11: bis 18.5 m Nr. 36/38/40: 14.5 m

Bewilligung:

25.01.2006

letzte Änderung:



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

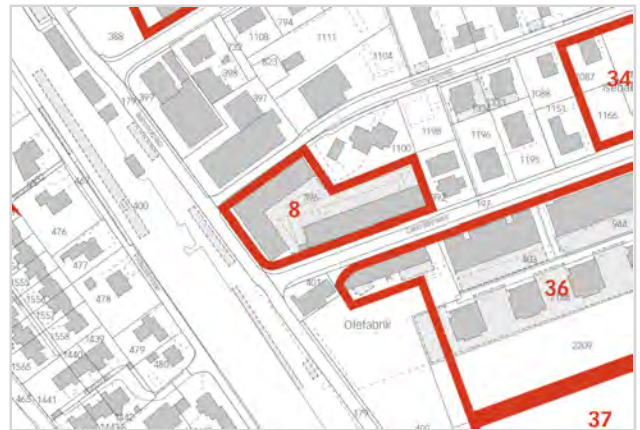


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	spezifische Bebauung basierend auf Studienauftrag mit auf Situation abgestimmten Bauvolumen und ruhigem Innenhof
Besonderheiten (gemäss GP):	Unterschreitung Grenzabstand zur Schnydermattstrasse, Pflicht zur Erstellung eines Gemeinschaftsraums (mind. 75 m <sup>2</sup> )
Eigentümerstruktur:	1 institutioneller Anleger

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die verwendeten Baubegriffe sind mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich. Der GP basiert auf einem Studienauftrag. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahre) nicht zu erwarten.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	Aufstockungen theoretisch möglich. Die städtebauliche Qualität ist in diesem Fall wiederum zu gewährleisten.

Weitere Bemerkungen: Sieger des Studienauftrags: Meletta, Strebel und Zangger



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	ja (Surseepark)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)
Geschosse	nicht definiert	nicht genau evaluiert

Bewilligung:

07.04.1986

letzte Änderung:



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

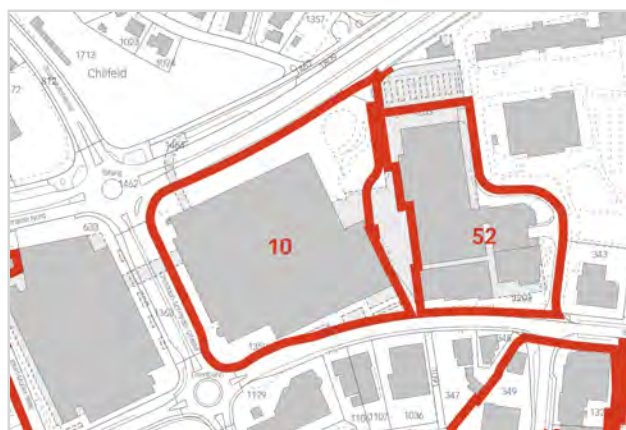


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung: grossvolumige Bebauung für Einkaufszentrum

Besonderheiten (gemäss GP): keine nennenswerten Besonderheiten

Eigentümerstruktur: institutioneller Anleger



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung: Einkaufszentren mit mehr als 6'000 m<sup>2</sup> Nettogrundfläche unterliegen nach § 170 PBG einer Bebauungsplanpflicht (Ausnahmemöglichkeit nach §172 PBG). Der GP ist nicht mehr zeitgemäss und regelt keine besonderen Qualitäten.

Umsetzung in Nutzungsplanung: keine Anpassung erforderlich.

Umgang mit GP: aufheben

Konsequenzen: -

Weitere Bemerkungen:



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(ÜZ in Kernzone gemäss Bestand)
Geschosse	nicht definiert	Nr. 1: 6 VG + Dach Nr. 2: 8 VG Nr. 3: 8 VG
Gesamthöhe	20 m	Nr. 1: ca. 20 m Nr. 2: ca. 26 m Nr. 3: ca. 21.5 m
Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	Nr. 1: ca. 17 m Nr. 2: ca. 22 m Nr. 3: ca. 21.5 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

16.10.1967



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	heterogene grossvolumige Bauten mit (teilweise) gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	Wohnbaugenossenschaft, institutioneller Anleger und privater Grundeigentümer



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung überschreitet teilweise die zulässigen Baumasse (Gesamthöhe) der Grundordnung. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Bauten Nr. 2 & 3 nicht zonenkonform (Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe)

Weitere Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	(UZ in Kernzone gemäss Bestand)
Geschosse	nicht definiert	Nr. 14: 7 VG Nr. 15: nicht evaluierbar
Gesamthöhe	20 m	Nr. 14: ca. 17 m Nr. 15: ca. 25 m
Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	Nr. 14: ca. 17 m Nr. 15: ca. 25 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

18.10.1976



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

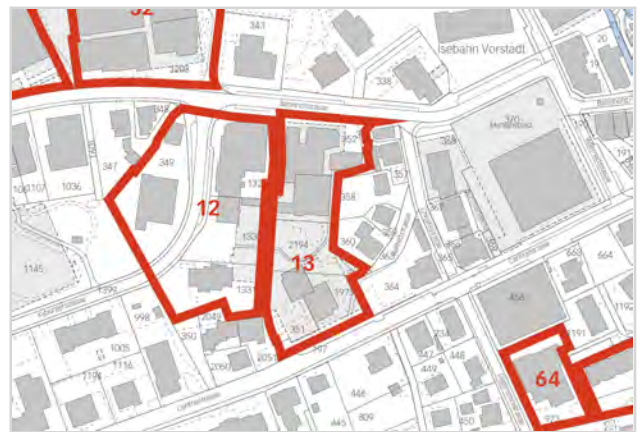


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	heterogene Bebauung; grossvolumige Wohn- und Hotelbaute mit gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Grund- bzw. Stockwerkeigentümer (10-30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung überschreitet teilweise die zulässigen Baumasse (Gesamthöhe) der Grundordnung. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Sicherung der Freifläche mittels Grünzone.
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Baute Nr. 15 nicht zonenkonform (Überschreitung der zulässigen Gesamthöhe)

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Schellenrain (Cubino)**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

27.04.1987

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Mischzone A	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen, mit Ausnahme Gst. Nr. 1706	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.24	0.21 (Bebauung nicht abgeschlossen)
Geschosse	nicht definiert	1 VG + DG, 2 VG
Gesamthöhe	16 m	bis ca. 8 m
Fassadenhöhe	11 m (min.)	bis ca. 7 m



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

- Bebauung:** homogene Siedlung frei von MIV mit einer gemeinsamen Einstellhalle; "ausgesprochen fussgängerfreundlich"; gemeinsame Spielflächen und Besucher-PP (auf Gst. Nr. 425);
- Besonderheiten (gemäss GP):** Im Bereich der ehem. Kiesgrube wird das massgebende Terrain festgelegt.
- Eigentümerstruktur:** k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

- Beurteilung:** Hohe Wohnqualität und Homogenität der Bebauung; Die Bebauung der Doppel-EFH weicht wesentlich von den zulässigen Baumasse der Grundordnung ab. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
- Umsetzung in Nutzungsplanung:** Umzonen in Mischzone Erhaltung
- Umgang mit GP:** aufheben + ergänzende Bestimmung
- Konsequenzen:** -



Quelle: eigene Aufnahme

**Weitere Bemerkungen:** Reine Wohnnutzung (in Mischzone), nur Wohnanteil (AZ 0.35 von 0.8) wurde realisiert; rund 350 m<sup>2</sup> BGF Reserve für Wohnen und ca. 2'600 m<sup>2</sup> BGF für Gewerbe vorhanden. Lärmvorbelastung durch angrenzendes Gewerbe.

**Gestaltungsplan: Schellenrainstrasse / Chr.-Schnyder-Str.**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.28
Geschosse	nicht definiert	4 VG + Attika
Gesamthöhe	19 m	ca. 15 m
Fassadenhöhe	14 m (max.)	ca. 12 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

15.02.2006



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Zeilenbauten mit einer gemeinsamen Einstellhalle; östlicher Bau mit Gewerbenutzung, westlicher Bau mit Wohnnutzung
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP regelt keine besonderen Qualitäten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	UZ überschritten

Weitere Bemerkungen: Grösserer Gewerbeanteil, jedoch nicht in Sonderbauvorschriften definiert.



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Keiserhüser**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.23
Geschosse	nicht definiert	Nr. 30 & 32: 4 VG Nr. 34 /36/38: 4 VG + Dach Nr. 40/42/44: 4 VG + Dach Nr. 46/48: 2 & 3 VG
Gesamthöhe	19 m	bis ca. 15 m
Fassadenhöhe	14 m (max.)	bis ca. 11 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

24.01.1983



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	südlicher Gewerbebau mit ansprechender Architektur; sorgfältige Gestaltung der Dachaufbauten, ansonsten zeitgemässe Wohnbauten mit gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	GP sieht eine zusätzliche Baute im Zentrum des Perimeters vor
Eigentümerstruktur:	Teil Nord: institutioneller Anleger; Teil Süd: private Grund- bzw. Stockwerkeigentümer (<10, davon 5 Firmen)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP ist nicht mehr zeitgemäss und die Regelungsdichte ist eher gering.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Ausscheiden einer Grünzone zur Sicherung der Freifläche, Umzonen des Teilgebiets mit Gewerbebau in eine Spezielle Wohnzone.
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	Aufstockung der Wohnbauten um 1 VG, des Gewerbebaus um mehr als 1 VG möglich

Weitere Bemerkungen: Gewerbenutzung im südlichsten Gebäude



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)



**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.14
Geschosse	nicht definiert	Nr. 50/52/54: 6 - 7 VG Nr. 51/53/55: 5 - 6 VG Nr. 56/58/60 & 62: 3 - 4 VG
Gesamthöhe	19 m	Nr. 50/52/54: bis ca. 23 m Nr. 51/53/55: ca. 17.5 m Nr. 56/58/60 & 62: ca. 13.5 m
Fassadenhöhe	14 m (max.)	Nr. 50/52/54: bis ca. 20 m Nr. 51/53/55: ca. 14.5 m Nr. 56/58/60 & 62: ca. 10.5 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

06.12.1971



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	gestufte Zeilenbauten mit gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	Entspricht nicht dem Gestaltungsplan, da bei der Baubewilligungen von diesem abgewichen wurde
Eigentümerstruktur:	private Grund- bzw. Stockwerkeigentümer (>30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	GP wurde bei der Umsetzung (Baubewilligung) nur gering eingehalten
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Hohes Potenzial zur Nachverdichtung (v.a. Nr. 51/53/55)

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Schellenrain (Pflugshaupt)**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone A	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.22	0.21
Geschosse	nicht definiert	2 VG + Dach
Gesamthöhe	11 m	ca. 10 m
Fassadenhöhe	7.2 m (max.)	ca. 6 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

18.08.1994



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Reihen-EFH (16 Wohneinheiten) mit gemeinsamer Einstellhalle, Gemeinschaftsraum und grosszügiger Spielwiese
Besonderheiten (gemäss GP):	Ausnutzungsreserve von 55.69 m <sup>2</sup> BGF (bei Nutzungsübertrag ab Strassenparzelle Nr. 283)
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung überschreitet die zulässige ÜZ gemäss Grundordnung deutlich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen in Wohnzone Erhaltung
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	-



Quelle: eigene Aufnahme

Weitere  
Bemerkungen:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.15
Geschosse	nicht definiert	Nr. 45: 6 VG + Sockel Nr 47/49: 4 VG + Dach + Sockel
Gesamthöhe	19 m	Nr. 45: ca. 18 m Nr 47/49: ca. 14 m
Fassadenhöhe	14 m (max.)	Nr. 45: ca. 18 m Nr 47/49: ca. 12 m

Bewilligung:

29.05.1972

letzte Änderung:

-



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung: zeittypische Wohnbauten mit gemeinsamer Einstellhalle

Besonderheiten (gemäss GP): Mit GP wurde AZ um 20 % und 2 VG von 4 auf 6 erhöht

Eigentümerstruktur: k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung: Der GP regelt keine besonderen Qualitäten und ist nicht mehr zeitgemäss

Umsetzung in Nutzungsplanung: Keine Anpassung erforderlich

Umgang mit GP: aufheben

Konsequenzen: Höheres Haus nicht zonenkonform (Überschreitung der zulässigen Fassadenhöhe)

Weitere Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Mühlehof / Walkeli (1. Etappe)**  
**[südliches Teilgebiet]**

Steckbriefe der  
 Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	ja (Mühlehof Süd)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.22
Geschosse	nicht definiert	3 VG + Attika
Gesamthöhe	16 m	ca. 13.7 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)  + 3 m	ca. 10.3 m

Bewilligung:  
 letzte Änderung:

30.09.1993

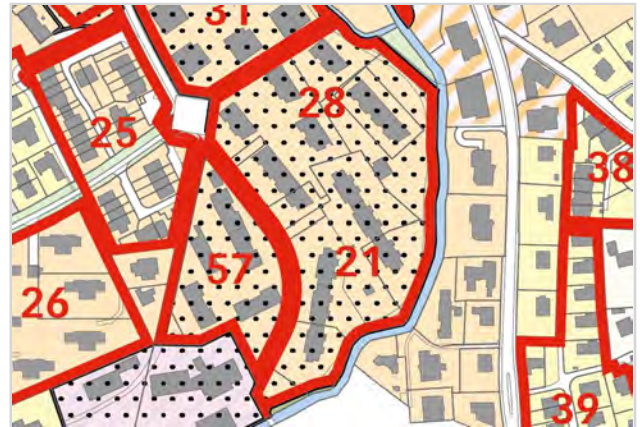


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	spezifische Bebauung (Hauptbaukörper mit 3-geschossigen Annexbauten) mit Gemeinschaftsbau und Spielplatz zwischen den Bauten basierend auf Projektwettbewerb, gemeinsame Einstellhalle, öffentlicher Fuss- und Radweg entlang der Sure
Besonderheiten (gemäss GP):	Ausnahme für 4. VG (Attika gilt als VG) Sureabstandslinie (15.0 m ab Uferlinie);
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Evtl. Aufstockung um Attikageschoss möglich (aufgrund GP-Pflicht), abhängig von Festlegung des massgebenden Terrains

Weitere Bemerkungen: Basiert auf Projektwettbewerb (Sieger Zust + Partner AG, Sursee), massgebendes Terrain rund 1.5 m unterhalb gestaltetem Terrain, Attikageschoss hält 2/3 Regelung nach Art. 34 BZR nicht ein



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

# Gestaltungsplan: Wilemattstrasse

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:  
letzte Änderung:

29.05.1972

## Kennzahlen:

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.25
Geschosse	nicht definiert	Nr. 1/3: 4 VG + Dach Nr. 8/10/12/14: 3 VG + D
Gesamthöhe	16 m	Nr. 1/3: ca. 15.5 m, Nr. 8/10 & 12/14: ca. 13 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	Nr. 1/3: ca. 11.5 m Nr. 8/10 & 12/14: ca. 8.5 m



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

## Weitere Charakteristiken:

Bebauung:	Wohnbauten mit Dachwohnungen (Satteldach) und gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

## Umgang mit Gestaltungsplan:

Beurteilung:	Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	-

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

# Gestaltungsplan: Wilematte

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:  
letzte Änderung:

11.07.1963

## Kennzahlen:

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	ja (Wilematte Nord)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23 + 20%	0.24
Geschosse	nicht definiert	4 VG + Sockel, Rest: 3 VG + Sockel
Gesamthöhe	16 m	Nr. 16: ca. 13 m Nr. 18 & 20: ca. 16 m Rest: ca. 11 - 13 m
Fassadenhöhe	11 m (max.) + 3 m	Nr. 16: ca. 11 m Nr. 18 & 20: ca. 12 m Rest: ca. 8 - 9.5 m



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

## Weitere Charakteristiken:

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten mit Walmdächer bei den Zeilenbauten (ohne Aufbauten), viele Grünflächen zwischen den Bauten
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Grund- bzw. Stockwerkeigentümer (>30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

## Umgang mit Gestaltungsplan:

Beurteilung:	Der GP ist nicht mehr zeitgemäss und erschwert eine Entwicklung des Areals. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Aufstockung um 1 Geschoss möglich (aufgrund GP-Pflicht)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Beckmatte**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.23
Geschosse	nicht definiert	2 VG + Dachgeschoss (Pultdach) bis 4 VG

Bewilligung:  
letzte Änderung:

28.01.1999

Gesamthöhe	16 m	Nr. 15/17: bis ca. 14 m Nr. 32 (a-c): bis ca. 13 m Nr. 34: bis ca. 10.5 m Nr. 36 & 38: ca. 7 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	Nr. 15/17: bis ca. 12 m Nr. 32 (a-c): bis ca. 11 m Nr. 34: bis ca. 8.5 m Nr. 36 & 38: ca. 7 m

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Bebauung mit unterschiedlichen Typologien (MFH und D-EFH) und gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung der Doppel-EFH weicht wesentlich von den zulässigen Baumasse der Grundordnung ab. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen Nr. 34-38 in Wohnzone Erhaltung
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	-

Weitere  
Bemerkungen:



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Willimatt-Park**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.28
Geschosse	nicht definiert	2 VG + Dach + Sockel
Gesamthöhe	16 m	bis ca. 10 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	bis ca. 8 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

04.01.1978



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Reihen-EFH (27 Wohneinheiten)
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer (10-30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung der Reihen-EFH weicht wesentlich von den zulässigen Baumasse der Grundordnung ab. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen in Wohnzone Erhaltung
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	

Weitere Bemerkungen: Ausbau Ringstrasse im GP-Gebiet ist keine Option mehr.



Quelle: eigene Aufnahme



**Gestaltungsplan: Dägerstein  
[Keiserhüserstrasse]**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.14
Geschosse	nicht definiert	3 VG + Dachgeschoss und teilweise Sockel
Gesamthöhe	16 m	ca. 13 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	ca. 10 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

01.12.1994

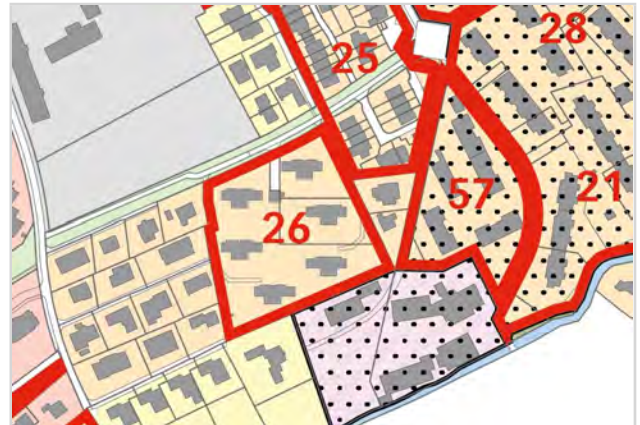


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

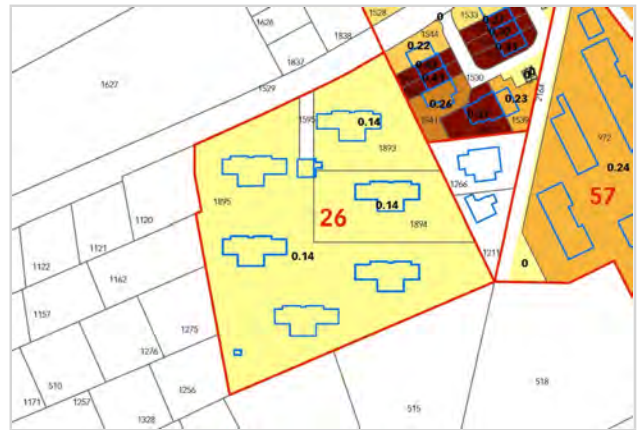


Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten mit viel Grünfläche und gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	keinen nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	Teil Ost: private Grund- und Stockwerkeigentümer (10-30) Teil West: institutioneller Anleger



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die bauliche Dichte unterschreitet die zulässige Dichte gemäss Grundordnung deutlich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Nachverdichtungspotential durch aufheben des GP

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Ribimatte**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.22
Geschosse	nicht definiert	3 VG + Dach + Sockel
Gesamthöhe	16 m	ca. 17 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	ca. 12 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

21.01.1985



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten mit Dachwohnungen (Satteldach)
Besonderheiten (gemäss GP):	keinen nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die bauliche Dichte entspricht in etwa der Grundordnung. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	

Weitere Bemerkungen: Uferbestockung gilt als Wald (im Unterschied zur Darstellung im GP); Gewässerraum schränkt Bebaubarkeit des Perimeters ein



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Mühlehof / Walkeli (2. Etappe)  
[nördliches Teilgebiet]**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	ja (Mühlehof Süd)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.22
Geschosse	nicht definiert	4 VG
Gesamthöhe	16 m	ca. 11.5 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)  + 3 m	ca. 11.5 m

Bewilligung:

05.05.2004

letzte Änderung:

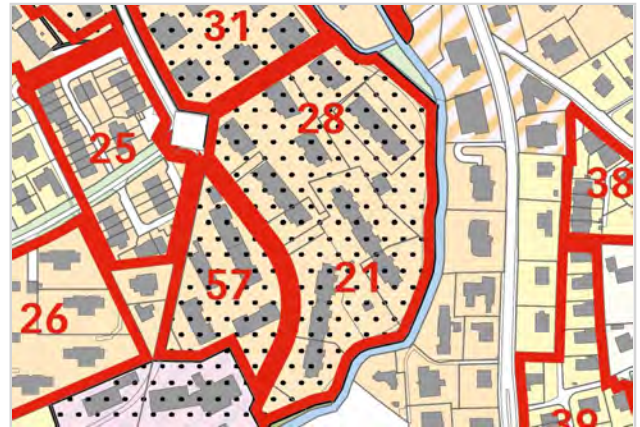


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten mit gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	gilt als Änderung des GP Nr. 21. Ausnahme für 4. VG
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	evtl. Aufstockung um Attikageschoss möglich (aufgrund GP-Pflicht), abhängig von Festlegung des massgebenden Terrains

Weitere Bemerkungen: massgebendes Terrain rund 1.5 m unterhalb gestaltetem Terrain



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Bad**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Spezielle Wohnzone	
GP-Pflicht:	ja (Bad)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23 (in BZR gemäss W-D) + 20%	0.33
Geschosse	nicht definiert	Nr. 6: 2 VG + Dach + Sockel Nr. 10: 4 VG + Dach + Sockel
Gesamthöhe	19 m (in BZR gemäss W-D)	Nr. 6: max. ca. 10.5 m Nr. 10: max. ca. 17 m
Fassadenhöhe	14 m (max., in BZR gemäss W-D)  + 3 m	Nr. 6: ca. 7 m Nr. 10: ca. 12.5 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

02.10.1972



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten auf anspruchsvollem Terrain
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Grund- und Stockwerkeigentümer (10-30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die bauliche Dichte überschreitet die zulässige Dichte gemäss Grundordnung. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonung in Wohnzone D mit GP-Pflicht (S-W nicht zweckmässig, da ohnehin auf W-D verwiesen wird)
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Bestandesgarantie nach § 178 PBG



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Badhof**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.26
Geschosse	nicht definiert	Nr. 29: 2 VG + Sockel Rest: 3 VG + Sockel
Gesamthöhe	16 m	Nr. 29: ca. 12 m Rest: ca. 15 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	Nr. 29: ca. 9 m Rest: ca. 11 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

28.02.1977



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten mit Satteldach und Aufschüttungen (bis ca. 3 m) gegenüber Strasse hin zum "Innenhof"
Besonderheiten (gemäss GP):	Ausnahme für 4. VG
Eigentümerstruktur:	private Stockwerkeigentümer (10-30)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung überschreitet die zulässige Dichte gemäss Grundordnung. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Sicherung der aGbF in BZR, Sicherung der Freifläche mittels Grünzone
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	UZ überschritten (u.a. auch aufgrund Einteilung in die Verkehrszone)

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Mühlehof Nord**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	ja (Mühlehof Nord)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.26
Geschosse	nicht definiert	Nr 43: 2/3 VG + Dach Rest: 4 VG, Flachdach
Gesamthöhe	16 m	Nr. 43 (Mühlehof): ca. 14 m Rest: ca. 12 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)  + 3 m	Nr. 43: ca. 7.5 m Rest: ca. 12 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

11.01.2006  
09.06.2009



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Einheitlich gestaltete Punktbauten mit Flachdach, gelungene Integration des erhaltenswerten Mühlhofs
Besonderheiten (gemäss GP):	Gemeinschaftsraum (mind. 80 m <sup>2</sup> ), Ausnahme für 4. VG, Abstand zur Alten Sure (10 m ab Uferlinie), öffentlicher Fussweg entlang der Sure
Eigentümerstruktur:	Korporation Sursee (Alleineigentum)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP kann relativ einfach an revidiertes PBG/PBV angepasst werden. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird daher als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	evtl. zusätzliches Attikageschoss theoretisch möglich, da Gesamthöhe von 16.0 m noch nicht ausgeschöpft ist.

Weitere Bemerkungen: Mühlehof ist erhaltenswertes Kulturobjekt



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Zellhof Nord**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.15
Geschosse	nicht definiert	Nr. 1: 2 VG + Dach Nr. 3 & 5: 4 VG + Dachgeschoss
Gesamthöhe	16 m	Nr. 1: 9.5 m Nr. 3 & 5: ca. 14 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	Nr. 1: 5.5 m Nr. 3 & 5: ca. 11 m

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	zeittypische Wohnbauten mit viel Grünfläche zwischen den Gebäuden
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Stockwerkeigentümer (10-30)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die bauliche Dichte unterschreitet die zulässige Dichte gemäss Grundordnung deutlich. Eine Veränderung der Bebauung ist aufgrund der Eigentümerstruktur mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Aufstockung bei Nr. 1 sowie generelle Verdichtung durch heute geringe ÜZ möglich

Weitere  
Bemerkungen:

Bewilligung:  
letzte Änderung:

01.04.1993

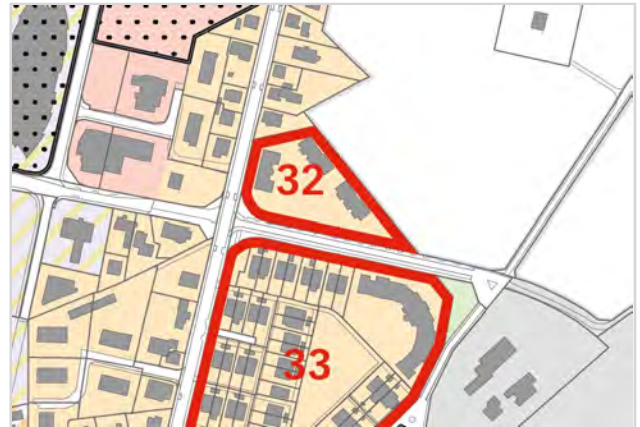


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Zellhof Süd**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.23
Geschosse	nicht definiert	Doppel-EFH: 2 VG + DG Reihen-EFH: 2 VG + DG (Attika) MFH: 3 VG
Gesamthöhe	16 m	Doppel-EFH: ca. 9 m Reihen-EFH: ca. 9.5 m MFH: ca. 10 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	Doppel-EFH: ca. 5-6 m Reihen-EFH: ca. 8 m MFH: ca. 8.5 m

Bewilligung: 11.07.1996  
letzte Änderung: 22.05.2002



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Div. Typologien von Doppel-/ Reihen-EFH mit heterogener Gestaltung und gemeinschaftlichen Grünflächen sowie gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	
Eigentümerstruktur:	private Grund- bzw. Stockwerkeigentümer (>30); teilweise in Eigentum eines gemeinnützigen Bauträgers



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung weicht wesentlich von den zulässigen Baumassen der Grundordnung ab. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen in Wohnzone Erhaltung
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	Durch Sonderregelung kein höheres Nutzungspotential



Quelle: eigene Aufnahme

Weitere Bemerkungen: Einfahrt Einstellhalle als Verkehrszone ausgeschieden



**Gestaltungsplan: Centralstrasse West**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

06.09.2020

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B
GP-Pflicht:	ja (Centralstrasse West)
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen
Baumasse:	zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt) <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
ÜZ	keine Festlegung

Geschosse	nicht definiert
-----------	-----------------

Gesamthöhe	20 m + 3 m
------------	---------------

Fassadenhöhe	14.5 m (min.)
--------------	---------------



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Das Areal ist noch nicht gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt. Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Centralstrasse – Ofenfabrik**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Nord: Kernzone A Süd: Wohnzone D	
GP-Pflicht:	ja (Therma Areal Nord/Süd)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung (Nord) 0.23 (Süd) <i>Süd: + 20 %</i>	Süd: 0.25
Geschosse	nicht definiert	Nr. 31a-d: 4 VG + Attika Nr. 31e-h: 5 VG + Attika Nr. 33/35: 4 VG + Attika Nr. 37/39: 5 VG
Gesamt- höhe	17 m (Nord), 19 m (Süd) <i>Nord: + 3 m / Süd: + 0.5 m</i>	Nr. 31a-d: 16.4 m Nr. 31e-h: 18.5 m Nr. 33/35: 18.62 m Nr. 37/39: 18.3 m
Fassaden- höhe	11.5 m (min., Nord), 14 m (max., Süd)  <i>Süd: + 3 m</i>	Nr. 31a-d: 12 m Nr. 31e-h: 15.2 m Nr. 33/35: 16.6 m Nr. 37/39: 18 m

Bewilligung:

19.08.2020

letzte Änderung:



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

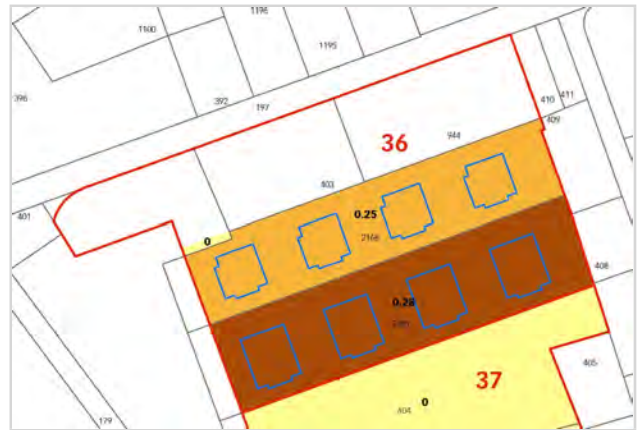


Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Verschiedene Typologien (Zeilenbauten & Punktbauten) und Gebäudehöhen sowie kantonal geschütztes Denkmalobjekt im Nordwesten des Perimeters
Besonderheiten (gemäss GP):	Gesamt- und Fassadenhöhen sowie anrechenbare Gebäudeflächen wurden festgelegt. Bereiche für Balkone definiert, keine Wohnnutzung im Verwaltungsgebäude ehem. Ofenfabrik (Schattenwurf zukünftiges Hochhaus westlich des Perimeters)
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Therma Süd**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone D	
GP-Pflicht:	ja (Therma Areal Süd)	
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	<i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
	+ 20%	
Geschosse	nicht definiert	5 VG + Attika
Gesamt- höhe	19 m	18.5 m
	+ 0.5 m	
Fassaden- höhe	14 m (max.)	15.66 m (bis zur Brüstung)
	+ 3 m	

Bewilligung:  
letzte Änderung:

01.07.2020



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	Gesamt- und Fassadenhöhen festgelegt, anrechenbare Gebäudefläche ebenso
Eigentümer- struktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Das Areal ist noch nicht gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt. Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Lungholz**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.25	0.19
<hr/>		
Geschosse	nicht definiert	Nr. 3/5/7: 2 VG + Sockel + Dach 6a/b & 10a/b: 1 VG + Sockel 8a-d: 2 VG + Dach
<hr/>		
Gesamthöhe	13 m	Nr. 3/5/7: ca. 10 m 6a/b & 10a/b: ca. 7.5 m 8a-d: ca. 9 m
<hr/>		
Fassadenhöhe	8 m (max.)	Nr. 3/5/7: ca. 5 m 6a/b & 10a/b: ca. 4 m 8a-d: ca. 4 m

Bewilligung:

03.06.1970

letzte Änderung:

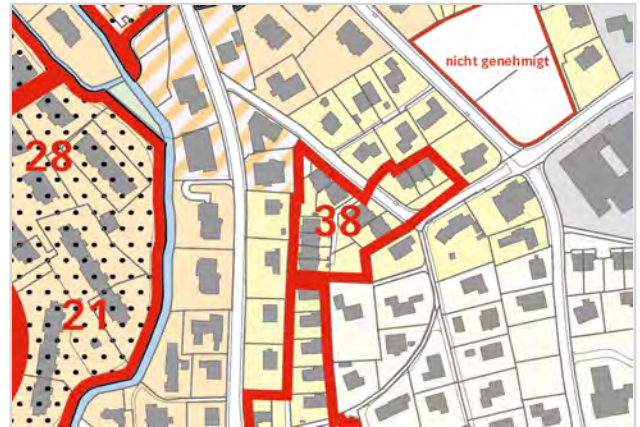


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Reihen-EFH, heterogene Überbauung, Höhenstaffelung entlang Spitalstrasse; gemeinsame Freifläche auf Parzelle Nr. 1548
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP ist nicht mehr zeitgemäss. Die Bebauung weicht teilweise erheblich von zulässigen Baumassen der Grundordnung ab.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen in Wohnzone Erhaltung
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	Durch Erhaltungszone kein höheres Nutzungspotential.

Weitere Bemerkungen: Freifläche (Parz. Nr. 1548) soll gesichert werden; Anhebung Kniestockhöhe (bessere Nutzung DG) denkbar/ermöglichen



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

# Gestaltungsplan: Meierhöfli [Hubelweg]

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

## Kennzahlen:

Grundnutzung:	Wohnzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.25	0.15 [AV Stand Aug. 2022]
Geschosse	nicht definiert	Bereich A (Nr. 3, 5, 7, 9): 2 VG + Attika; Bereich B (Nr. 4, 6, 8, 10): 2 VG + Sichtbares UG; Bereich C (Nr. 16, 18, 20, 22, 24): 2 VG + sichtbares UG; Bereich D (Frohhügel Nr. 12, 2, 4); Nr. 15: 2 VG + sichtbares UG + Dach
Gesamthöhe	13 m	Bereich A: ca. 9.5 m; Bereich B: 8 m; Bereich C: 8 m; Bereich D: max. 9.5 m; Nr. 2: ca. 7 m; Nr. 4: ca. 6 m; Nr. 12: nicht evaluierbar; Nr. 15: ca. 11 m
Fassadenhöhe	8 m (max.)	Bereich A: ca. 7.5 m; Bereich B: 8 m; Bereich C: 8 m; Bereich D: Nr. 2: ca. 4 m; Nr. 4: ca. 6 m; Nr. 12: nicht evaluierbar; Nr. 15: ca. 5.5 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

13.07.2000

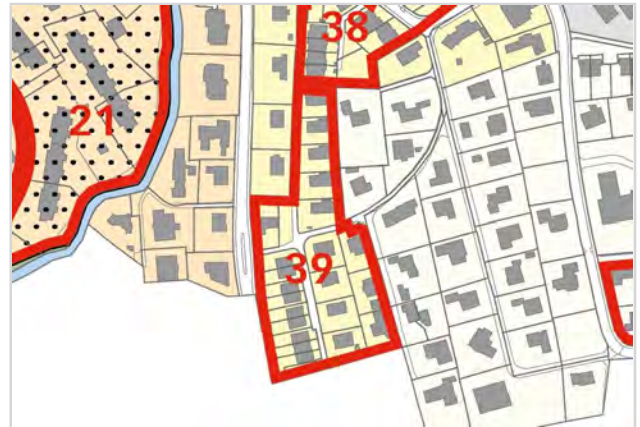


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

## Weitere Charakteristiken:

Bebauung:	Perimeter mit 4 Teilgebieten. Diese weisen jeweils für sich sehr repetitive Bebauungen auf: gleiche Volumen, gleiche Materialisierung, gleiche Aussenraumgestaltung; In Baubereich B +C sind 3 VG teilweise sichtbar
Besonderheiten (gemäss GP):	Baubereiche, insb. für An- und Nebenbauten präzise geregelt, Pflichtbaulinien, div. Ausnahmen von Grenz- und Strassenabständen, Baumreihen entlang Erschliessungsstrassen und Luzernstrasse
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer (10-30)

## Umgang mit Gestaltungsplan:

Beurteilung:	Die verwendeten Baubegriffe sind mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahre) nicht zu erwarten. Zwei Homogen gestaltete Teilbereiche, teilweise Überschreitung der zulässigen ÜZ gem. Grundordnung
Umsetzung in Nutzungsplanung:	keine Anpassung erwünscht (gemäss Mitwirkung)
Umgang mit GP:	beibehalten (auf Antrag während Mitwirkung)
Konsequenzen:	-

Weitere  
Bemerkungen:



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Oberchiler Vorstadt**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Mischzone A	
GP-Pflicht:	ja (Oberchiler Vorstadt)	
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.24	0.16
	+ 20%	
Geschosse	nicht definiert	nicht evaluierbar
Gesamthöhe	16 m	nicht evaluierbar
	+ 2 m	
Fassadenhöhe	11 m (min.)	nicht evaluierbar
	+ 3 m	

Bewilligung:  
letzte Änderung:

12.02.2020



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Das Areal ist noch nicht gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt. Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Lerchenweg**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone B	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.25	0.29; bei Nr. 11-15 deutlich überschritten (> 0.35)
Geschosse	nicht definiert	Nr. 2/4/6/8: 2 VG, Nr. 7: 1 VG + Sockel, Nr. 9/11/13/15/17: 2 VG, Nr. 10: 2VG + sichtbares UG
Gesamthöhe	13 m	Nr. 2/4/6/8: ca. 7 m Nr. 7: ca. 6 m Nr. 9/11/13/15/17: ca. 5.5 m Nr. 10: ca. 7 m
Fassadenhöhe	8 m (max.)	Nr. 2/4/6/8: ca. 6 m Nr. 7: ca. 4 m Nr. 9/11/13/15/17: ca. 5.5 m Nr. 10: ca. 7 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

16.11.1970  
03.02.2010

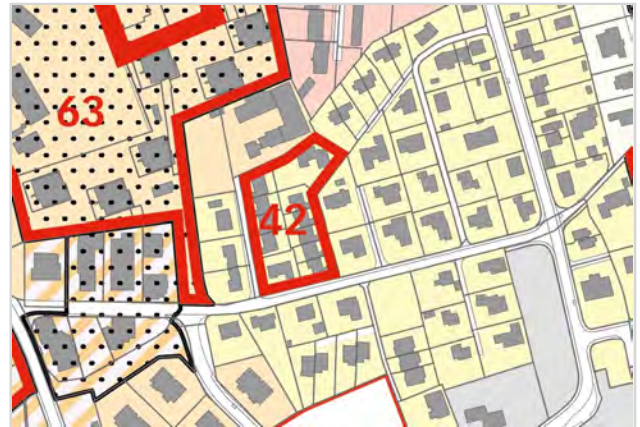


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Reihen-EFH sowie zwei einzelne EFH im Norden und Süden des Perimeters
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer

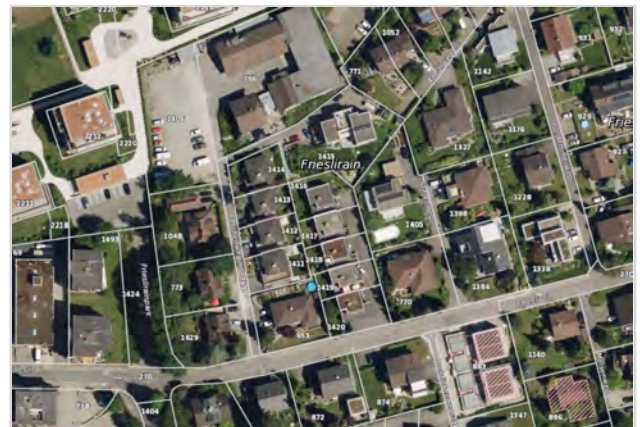


Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Reihen-EFH überschreiten die zulässige ÜZ gemäss Grundordnung erheblich. Der GP ist nicht mehr zeitgemäss.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen in Wohnzone Erhaltung (Ausnahme Gst. Nrn. 953, 1415)
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	-

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Seehäusern**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone A	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.22	0.21
Geschosse	nicht definiert	nicht klar evaluierbar 2 VG + Sockel + Dach
Gesamthöhe	11 m	ca. 8 m - 10 m
Fassadenhöhe	7.2 m (max.)	ca. 3 m - 4 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

20.08.1984



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	heterogene EFH
Besonderheiten (gemäss GP):	diverse Gestaltungsvorgaben zu den Dächer (z.B. Firstrichtung), keine höhere bepflanzte Stützmauern oder Florwände als 1.50 m zulässig
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP ist nicht mehr zeitgemäss. Eine Anpassung an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Sonderregelung zur Dachgestaltung
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	höhere Bauten oder gar zusätzliches Geschoss möglich.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

Weitere  
Bemerkungen:



**Gestaltungsplan: Hofstetterfeld West**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

03.02.2000

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Doppel-EFH: Wohnzone C MFH: Wohnzone D	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23 (Doppel-EFH) 0.23 (MFH)	0.28; Doppel-EFH > 0.3
Geschosse	nicht definiert	Doppel-EFH: 2 VG + DG MFH: 4 VG
Gesamt- höhe	16 m (Doppel-EFH), 19 m (MFH)	Doppel-EFH: ca. 9.0 m MFH: ca. 12 m
Fassaden- höhe	11 m (Doppel-EFH), 14 m (MFH)	Doppel-EFH: ca. 5.5 m MFH: ca. 12 m

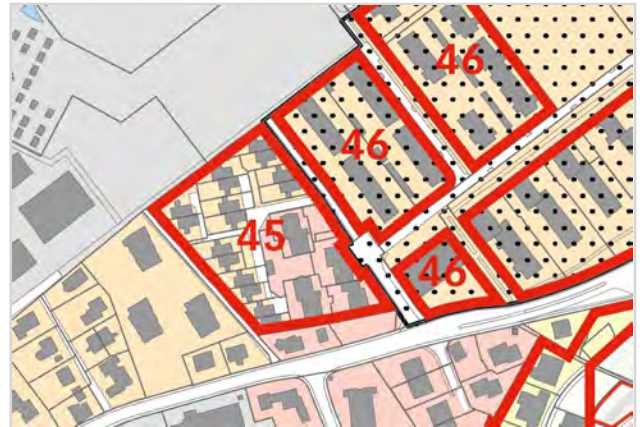


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

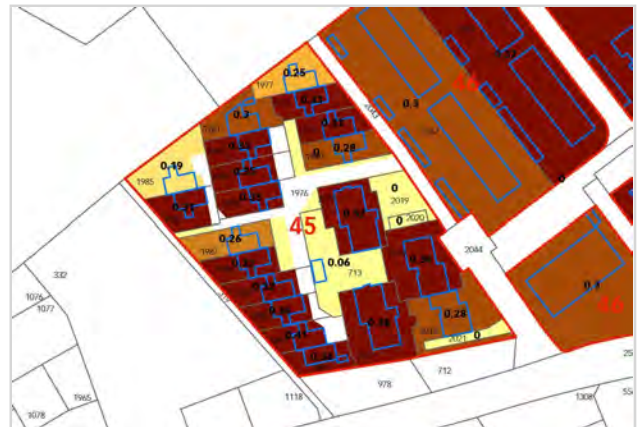


Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	homogene Doppel-EFH sowie gestufte Zeilenbauten (MFH) im Südosten der Bebauung
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerte Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Doppel-EFH überschreiten teilweise die zulässige ÜZ, die MFH unterschreiten die zulässigen Baumasse gemäss Grundordnung deutlich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Doppel-EFH: Umzonen in Wohnzone Erhaltung
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	Falls MFH abgezont wird, wird max. FaH überschritten; falls nicht, kann zusätzlich Attikageschoss realisiert werden.

Weitere Bemerkungen: MFH: Keine Zurückversetzung des obersten Geschosses



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Hofstetterfeld Ost 1. Etappe**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C und Grünzone	
GP-Pflicht:	ja (Hofstetterfeld)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23 + 20%	0.15
Geschosse	nicht definiert	3 VG und 4 VG, teilweise mit Sockel
Gesamthöhe	16 m + 3 m	3 VG: ca. 10 m 4 VG: ca. 13 m
Fassadenhöhe	11 m (max.) + 3 m	3 VG: ca. 10 m 4 VG: ca. 15 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

10.01.2012



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

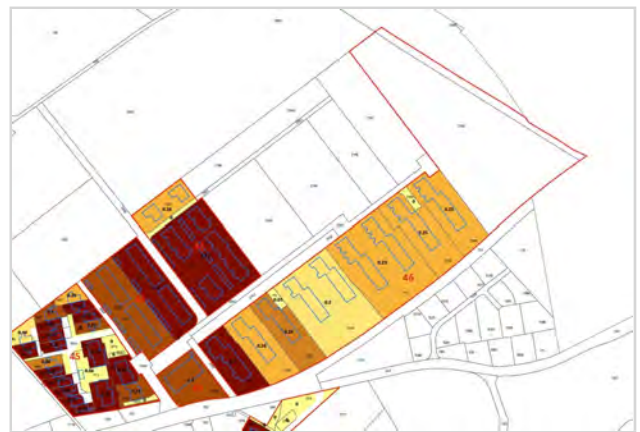


Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Grossvolumige Zeilenbauten mit ähnlicher Gestaltung und einem Geländesprung durch den Perimeter; grosszügige Freifläche innerhalb der Grünzone
Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV (evtl. im Zuge der 2. Etappe) wird aufgrund der GP-Pflicht als angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich; Optional: max. Abweichung in BZR-Anhang anpassen (sofern nicht für 2. Etappe erforderlich)
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-

Weitere Bemerkungen: Es existiert kommunaler Richtplan «Hofstetterfeld» (2006)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Mariazellhöhe**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Westlicher Teil: Wohnzone B Östlicher Teil: Wohnzone A	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.25 (westl. Teil) 0.22 (östl. Teil)	0.31
Geschosse	nicht definiert	Nr. 1, 3, 5, 7: 2 VG + Sockel (EFH); Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14: 3 VG + Sockel (Terrassenhäuser)
Gesamthöhe	13 m (westl. Teil), 11 m (östl. Teil)	Nr. 1, 3, 5, 7: ca. 9 m Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14: ca. 8.5 m (starkes Gefälle)
Fassadenhöhe	18 m (max., westl. Teil), 7.2 m (max., östl. Teil)	Nr. 1, 3, 5, 7: ca. 9 m Nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14: ca. 8.5 m (starkes Gefälle)

Bewilligung:  
letzte Änderung:

30.06.2004  
13.07.2011

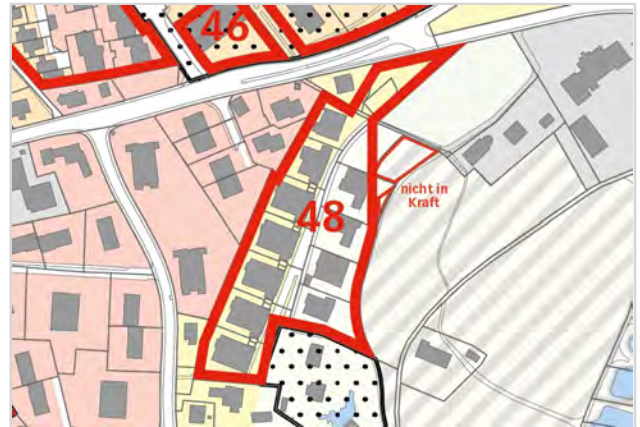


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	EFH-Siedlung mit Terrassenbauten westlich der Strasse; Bebauung liegt am Geländeübergang Mariazell-Zällmoos
Besonderheiten (gemäss GP):	max. OK Dachrand / Firsthöhen festgelegt, detaillierte Regelung zu Terraingestaltung, Bepflanzung, Fassaden- und Dachgestaltung; Zuordnung der aGF unabhängig von Grundstücksgrösse, Bauverbot auf Grundstück Nr. 559.
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Bebauung überschreitet die zulässige UZ gemäss Grundordnung. Der Bestand ist in der heutigen Form zu Bewahren (keine Verdichtung, einheitliche Bebauungstypologien).
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Umzonen in Wohnzone Erhaltung, Freifläche auf Gst. Nr. 1846 sichern (Überlagerung); Gst. Nr. 559 vor Bebauung bewahren (Bauverbot; Nutzung teilweise konsumiert z.G. Gst. Nr. 1847)
Umgang mit GP:	aufheben + ergänzende Bestimmung
Konsequenzen:	

Weitere  
Bemerkungen:



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Mariazellweg**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

22.10.2008

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone A	
GP-Pflicht:	ja (Mariazellweg)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR	realisiert (geschätzt)
	<i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	
ÜZ	0.22	0.27

Geschosse	nicht definiert	Nr. 4a, 4b: 2 VG + Attika Nr. 4c-e: 2 VG + Sockel
-----------	-----------------	--

Gesamthöhe	11 m	Nr. 4a, 4b: ca. 9 m Nr. 4c-e: ca. 9 m (talseitig)
------------	------	--

Fassadenhöhe	7.2 m (max.)	Nr. 4a, 4b: ca. 9 m Nr. 4c-e: ca. 9 m (talseitig)
--------------	--------------	--

**Weitere Charakteristiken:**

**Bebauung:** Villa Providence (erhaltenswertes Kulturobjekt) im Norden des Perimeters sowie fünf MFH-Punktbauten; Bauten 4 c-e weichen von Regelbauweise ab: Flachdachbauten ohne Zurückversetzung des obersten Geschosses (2 VG + Untergeschoss);  
**Besonderheiten (gemäss GP):** GP regelt wenig zu Grundstück Nr. 787 (Villa Providence); Umgebung der Bauten 4 c-e als naturnahe Wiese zu gestalten

**Eigentümerstruktur:** private Stockwerkeigentümer

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

**Beurteilung:** Die verwendeten Baubegriffe sind mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahren) nicht zu erwarten. Die Umgebungsgestaltung am Hang ist wesentliches Qualitätsmerkmal.

**Umsetzung in Nutzungsplanung:** Keine Anpassung erforderlich

**Umgang mit GP:** beibehalten

**Konsequenzen:**

**Weitere Bemerkungen:**



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Seeblick**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone A	
GP-Pflicht:	nein	
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.22	0.17 (Bebauung nicht abgeschlossen)
Geschosse	nicht definiert	nicht genau evaluierbar 1-2 VG + Dach / Attika
Gesamthöhe	11 m	Nr. 3 (Hanglage): ca. 7.5 m Nr. 5: ca. 7 m Nr. 6, 9 & 39: ca. 6 m Nr. 37: ca. 8 m
Fassadenhöhe	7.2 m (max.)	Nr. 3 (Hanglage): ca. 7.5 m Nr. 5: ca. 4 m Nr. 6, 9 & 39: ca. 5 m Nr. 37: ca. 6 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

10.07.1997

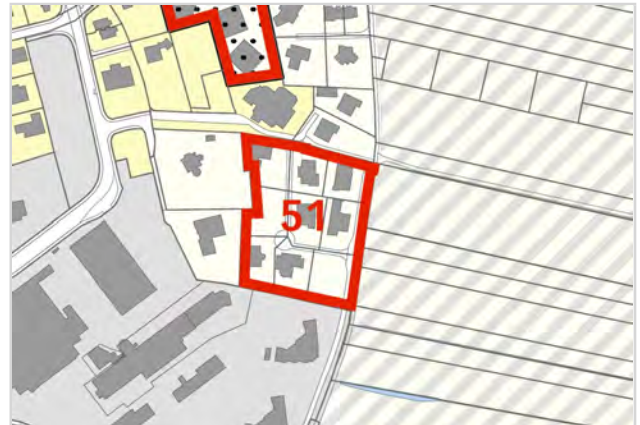


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	heterogene Bebauung, es wurden nicht alle Parzellen bebaut (Nutzung als Garten, Baulücke)
Besonderheiten (gemäss GP):	keine nennenswerten Besonderheiten
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die Regelungsdichte des GP ist eher gering und es werden keine besonderen Qualitäten geregelt.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Wohnzone A lässt voraussichtlich mehr Nutzfläche zu.

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Surseepark III**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Kernzone B	
GP-Pflicht:	ja (Surseepark)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung	

Geschosse	nicht definiert	Nr. 20: 5 VG, Nr. 22: 6 VG + Attika, Nr. 24: 6 VG, Surseepark (Coop): ca. 2 VG
-----------	-----------------	---

Gesamthöhe	20 m	Nr. 20: ca. 19 m Nr. 22: ca. 21.5 m Nr. 24: ca. 19 m Surseepark (Coop): ca. 8 - 9 m
	+ 3 m	

Fassadenhöhe	14.5 m (min.)	Nr. 20: ca. 19 m Nr. 22: ca. 21.5 m Nr. 24: ca. 19 m Surseepark (Coop): ca. 8 - 9 m
--------------	---------------	--

**Weitere Charakteristiken:**

**Bebauung:** Grossvolumige Baute für Einkaufszentrum sowie höhere Wohnbauten im Süden des Perimeters

**Besonderheiten (gemäss GP):** keine nennenswerten Besonderheiten

**Eigentümerstruktur:** k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

**Beurteilung:** Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.

**Umsetzung in Nutzungsplanung:** Keine Anpassung erforderlich

**Umgang mit GP:** beibehalten

**Konsequenzen:** -

**Weitere Bemerkungen:**

Bewilligung: 27.04.1986  
letzte Änderung: 26.08.2020

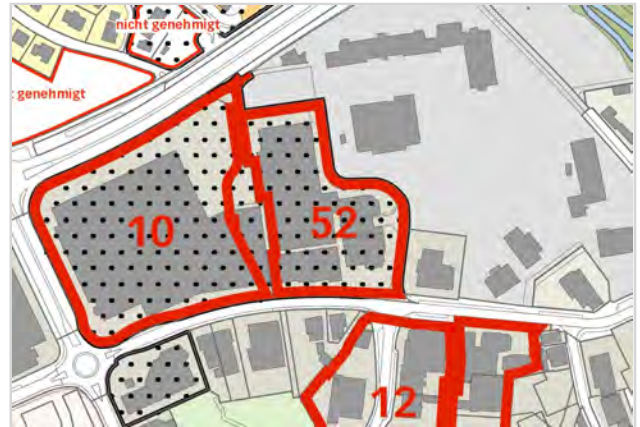


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

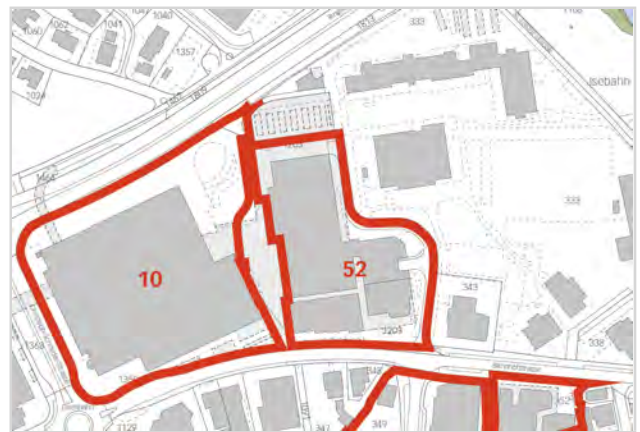


Abb 2: Grundbuchplan und Perimeter



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Geuenseestrasse**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:  
letzte Änderung:

01.12.2021

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Mischzone A
GP-Pflicht:	ja (Geuenseestrasse)
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen
Baumasse:	zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt) <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
ÜZ	0.24  + 20%
Geschosse	nicht definiert



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

Gesamthöhe	16 m
------------	------

Fassadenhöhe	11 m (min.)
--------------	-------------



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
Eigentümerstruktur:	Gemeinnütziger Bauträger



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Das Areal ist noch nicht vollständig gemäss GP überbaut. Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-

**Weitere Bemerkungen:** Challet Sonnenblick ist erhaltenswertes Kulturobjekt; Nach dem Entscheid des Bundesgerichts vom 6. Mai 2024 wird die Aufhebung des ehemaligen Gestaltungsplans von 1999 sowie die Bewilligung des neuen Gestaltungsplans von 2021 rechtskräftig.

**Gestaltungsplan: Fust  
[Glockenstrasse]**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

03.09.1998

letzte Änderung:

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Mischzone D	
GP-Pflicht:	ja (Fust)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	keine Festlegung (Wohnanteil max. 20%)	0.37
Geschosse	nicht definiert	2 VG



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

Gesamthöhe	23 m	ca. 9.5 m
------------	------	-----------

Fassadenhöhe	20 m (min.)	ca. 9.5 m
--------------	-------------	-----------



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Einkaufszentrum
Besonderheiten (gemäss GP):	Gestaltungsplan wurde zur Vergrösserung (Umnutzung best. Fläche) der Ladenfläche erlassen.
Eigentümerstruktur:	k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP regelt keine besonderen Qualitäten und ist nicht mehr zeitgemäss. Eine Anpassung an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Weiterentwicklung / Umstrukturierung soll ermöglicht werden (von Arbeits- zu Mischnutzung).

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)



**Gestaltungsplan: Walkeli Nord**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	ja (Walkeli Nord)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23	0.23
	+ 10%	
Geschosse	nicht definiert	4 VG
Gesamthöhe	16 m	ca. 13 - 14 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)	ca. 13 m - 14 m
	+ 3.5 m	

Bewilligung:  
letzte Änderung:

31.10.2006



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	3 Zeilenbauten und Nebengebäude mit Einfahrt zur Einstellhalle, Abstellraum und Gemeinschaftsraum
Besonderheiten (gemäss GP):	Baumreihe entlang Mühlehofstr. und Walkeliweg
Eigentümerstruktur:	1 private Eigentümerschaft



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die verwendeten Baubegriffe sind mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahre) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird trotz GP-Pflicht als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten (auf Antrag während Mitwirkung)
Konsequenzen:	evtl. Aufstockung um Attikageschoss theoretisch möglich (aufgrund GP-Pflicht), abhängig von Festlegung des massgebenden Terrains

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Citypark**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C und Grünzone	
GP-Pflicht:	ja (Citypark)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23  + 20%	0.29
Geschosse	nicht definiert	4 VG (oberstes Geschoss um 5 m zurückversetzt, weniger als 1/3, ausser Nr. 17)
Gesamthöhe	16 m	max. 14 m ca. 13.5 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)  + 3.5 m	ca. 13.5 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

09.11.2011



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	4 MFH-Punktbauten mit homogener Gestaltung und gemeinsamer Einstellhalle
Besonderheiten (gemäss GP):	öffentlicher Fussweg entlang der Sure
Eigentümerstruktur:	private Grundeigentümer (< 10)



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die verwendeten Baubegriffe sind mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahre) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird trotz GP-Pflicht als nicht angebracht erachtet.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	-

Weitere Bemerkungen: Falls der GP beibehalten wird, kann der Bereich entlang der Sure (innerhalb der Grünzone) aufgehoben werden, da in diesem Bereich keine relevanten Bestimmungen gelten.



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Buchenhof**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Mischzone C	
GP-Pflicht:	ja (Buchenstrasse Nord)	
Überbauungsstand:	abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23 (ab 60 % Wohnanteil) + 20 %	0.38
Geschosse	nicht definiert	6 VG + Attika + kleiner Sockel
Gesamt- höhe	20 m + 3 m	ca. 24.5 m
Fassaden- höhe	frei	ca. 21.5 m

Bewilligung:  
letzte Änderung:

17.10.2012



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	Grossvolumiger Zeilenbau
Besonderheiten (gemäss GP):	Nutzungsvorschriften (Anteil Wohnen, Verkaufsfläche u.a.), Beschränkung der besucherintensiven Nutzungen, Wohnanteil max. 20 % der aGF (Erhöhung bis 24 % möglich); Pflicht zu Flachdachbegrünung (nicht umgesetzt), mehrere Baumreihen
Eigentümer- struktur:	private Stockwerkeigentümer (>30)

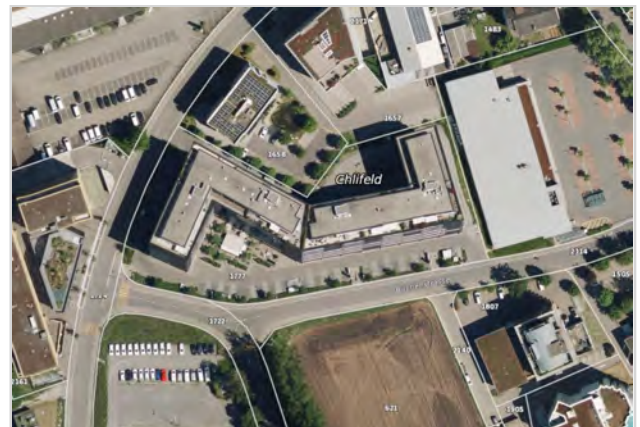


Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Die verwendeten Baubegriffe sind mit dem revidierten PBG/PBV weitgehend verträglich. Eine Veränderung der Bebauung ist mittelfristig (10-15 Jahre) nicht zu erwarten. Eine Anpassung des GP an das revidierte PBG/PBV wird als nicht angebracht erachtet, trotz GP-Pflicht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Baumreihe im Zonenplan verbindlich festlegen
Umgang mit GP:	aufheben
Konsequenzen:	Bei Aufhebung GP kann Wohnanteil erhöht werden, sofern die erforderliche Umgebungsfläche ausgewiesen werden kann.

Weitere  
Bemerkungen:



Quelle: [www.earth.google.com/web](http://www.earth.google.com/web)

**Gestaltungsplan: Münster Vorstadt**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung: Spezielle Mischzone und Zone für öffentliche Zwecke

GP-Pflicht: ja (Münster Vorstadt)

Überbauungsstand: nicht abgeschlossen

Baumasse: zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt)  
Abweichung bei GP-Pflicht

ÜZ 0.35 0.33

Geschosse nicht definiert 5 VG

Gesamthöhe 19 m ca. 16 m

Fassadenhöhe ca. 16 m

Bewilligung:

09.07.2014

letzte Änderung:



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung: nicht abgeschlossen: Es sind erst Haus 1a und 2 gemäss GP realisiert (1b, 3 und 4 hingegen noch nicht)

Besonderheiten (gemäss GP): k.A.

Eigentümerstruktur: k.A.



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung: Der GP kann relativ einfach an revidiertes PBG/PBV angepasst werden. Das Areal ist noch nicht vollständig gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt.

Umsetzung in Nutzungsplanung: Keine Anpassung erforderlich

Umgang mit GP: beibehalten

Konsequenzen: GP ist ab Ende 2023 an revidiertes PBG/PBV anzupassen.

Weitere Bemerkungen: basiert auf Siegerprojekt (Roman Hutter Architektur GmbH) eines Ideenwettbewerbs;



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

**Gestaltungsplan: Beckenhof**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:  
letzte Änderung:

14.01.2015

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C	
GP-Pflicht:	ja (Beckenhof)	
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.23 + 20%	0.15 (Bebauung nicht abgeschlossen)
Geschosse	nicht definiert	Nr. 1: 4 VG, Nr. 6 bei Bauernhaus: 3 VG, Rest: 5 VG
Gesamthöhe	16 m + 3 m	Nr. 1: ca. 12 m Nr. 6 bei Bauernhaus: ca. 9 m Rest: ca. 15 m
Fassadenhöhe	11 m (max.)  + 3 m / + 8 m*	Nr. 1: ca. 12 m Nr. 6 bei Bauernhaus: ca. 9 m Rest: ca. 15 m

\* Bedingungen/Geltungsbereich für Abweichung gem. Anhang 6 BZR

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	7 MFH-Punkbauten realisiert, Bauung noch nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Das Areal ist noch nicht vollständig gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	GP ist ab Ende 2023 an revidiertes PBG/PBV anzupassen.

Weitere  
Bemerkungen:

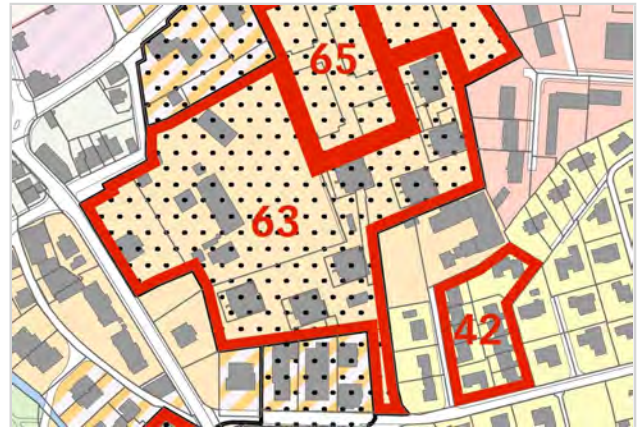


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: [www.google.ch/maps](http://www.google.ch/maps)

# Gestaltungsplan: Dägerstein Ost

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

## Kennzahlen:

Grundnutzung:	Spezielle Wohnzone	
GP-Pflicht:	ja (Dägersteinstrasse)	
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen	
Baumasse:	zulässig gem. BZR <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>	realisiert (geschätzt)
ÜZ	0.35	0.36
Geschosse	nicht definiert	4 VG

Gesamthöhe	19 m	
------------	------	--

Fassadenhöhe		
--------------	--	--

## Weitere Charakteristiken:

Bebauung:	nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
Eigentümerstruktur:	k.A.

## Umgang mit Gestaltungsplan:

Beurteilung:	Das Areal wird aktuell gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt. Nach Abschluss des Baus kann allenfalls auch die Aufhebung des GP in Betracht gezogen werden, da mittelfristig (10-15 Jahren) keine Veränderung zu erwarten ist.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	

Weitere Bemerkungen:

Bewilligung:  
letzte Änderung:

08.06.2016



Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

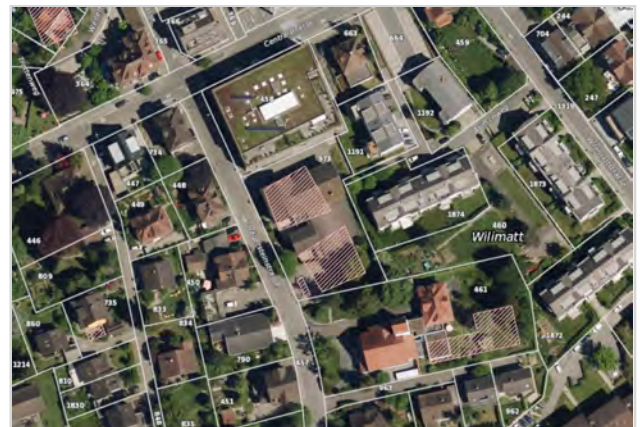


Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)



Quelle: eigene Aufnahme

**Gestaltungsplan: Beckenhof Nord**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C
GP-Pflicht:	ja (Beckenhof)
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen
Baumasse:	zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt) <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
ÜZ	0.23

Geschosse	nicht definiert
-----------	-----------------

Gesamthöhe	16 m
------------	------

Fassadenhöhe	11 m (max.)
--------------	-------------

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	nicht abgeschlossen
-----------	---------------------

Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
-----------------------------	------

Eigentümerstruktur:	k.A.
---------------------	------

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung: Das Areal ist noch nicht vollständig gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt. Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.

Umsetzung in Nutzungsplanung: Keine Anpassung erforderlich

Umgang mit GP: beibehalten

Konsequenzen: -

Weitere  
Bemerkungen:

Bewilligung: 14.10.2020  
letzte Änderung: 26.03.2021

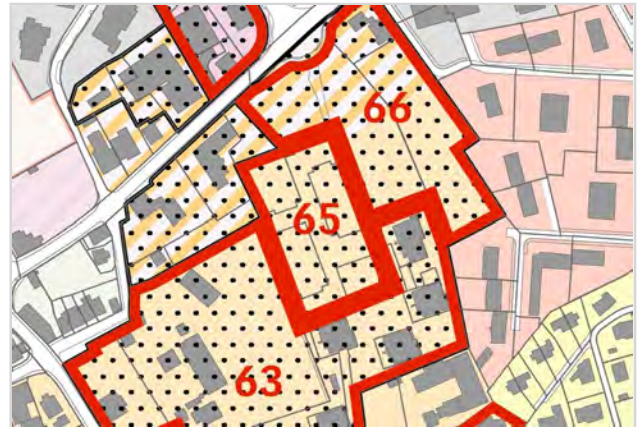


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

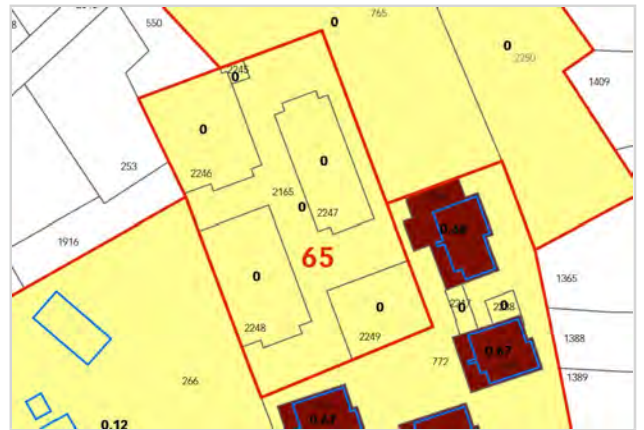


Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Gestaltungsplan: Münster Vorstadt Süd**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Wohnzone C und Mischzone A
GP-Pflicht:	ja (Beckenhof)
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen
Baumasse:	zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt) <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
ÜZ	0.23 (W-C) 0.24 (M-A)
Geschosse	nicht definiert

Bewilligung:  
letzte Änderung:

09.03.2022

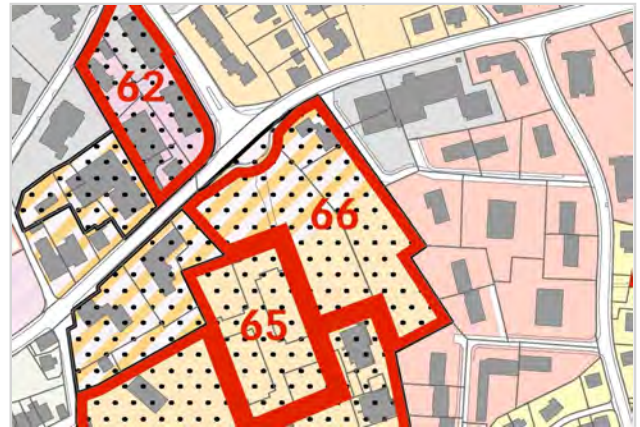


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung

Gesamthöhe	16 m
------------	------

Fassadenhöhe	11 m (max.)
--------------	-------------

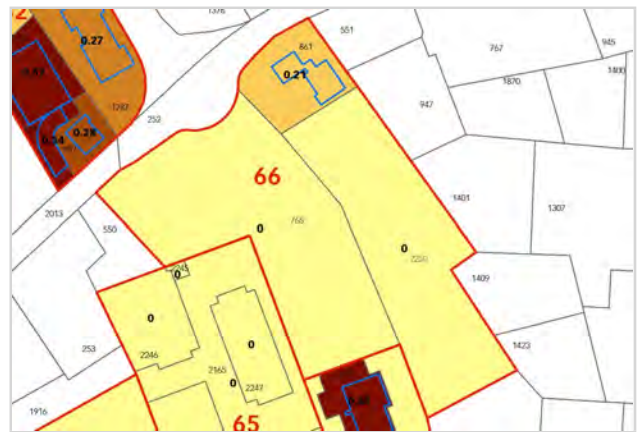


Abb 2: Analyse der Überbauungsziffer ÜZ

**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	nicht abgeschlossen
Besonderheiten (gemäss GP):	k.A.
Eigentümerstruktur:	k.A.

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Das Areal ist noch nicht vollständig gemäss GP überbaut. Mit dem Erhalt des GP wird die Rechtssicherheit gestärkt. Der GP entspricht bereits dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	-



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

Weitere  
Bemerkungen:



# Gestaltungsplan: Buchenstrasse

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

Bewilligung:

04.04.2023

letzte Änderung:

## Kennzahlen:

Grundnutzung:	Mischzone C
GP-Pflicht:	ja (Buchenstrasse)
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen
Baumasse:	zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt) <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
ÜZ	+ 20%
Geschosse	nicht definiert
Gesamthöhe	+ 3 m
Fassadenhöhe	

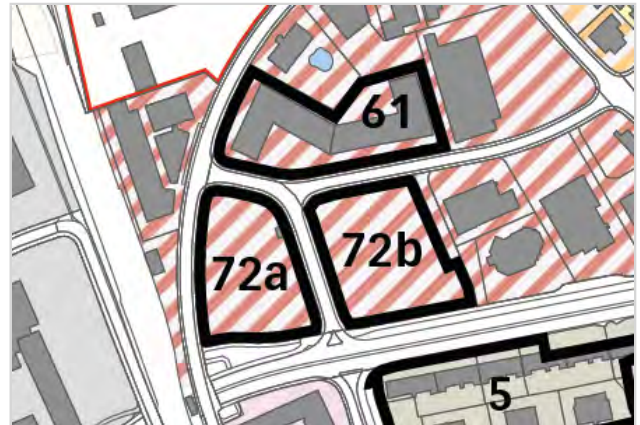
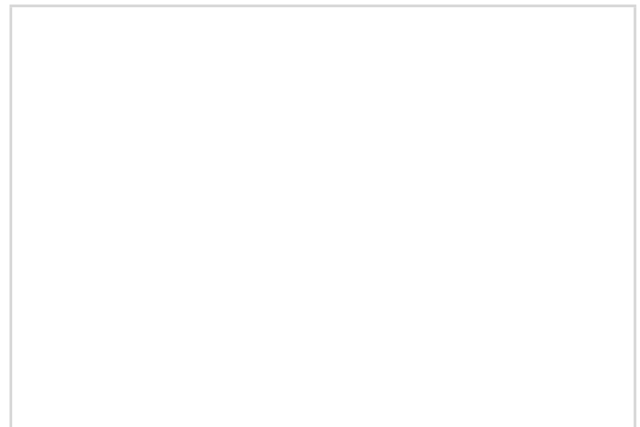


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



## Weitere Charakteristiken:

Bebauung:	
Besonderheiten (gemäss GP):	
Eigentümerstruktur:	1 private Eigentümerschaft



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

## Umgang mit Gestaltungsplan:

Beurteilung:	Der GP entspricht dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	

Weitere  
Bemerkungen:

**Gestaltungsplan: Chlifeld**

Steckbriefe der  
Gestaltungspläne

**Kennzahlen:**

Grundnutzung:	Mischzone C
GP-Pflicht:	ja (Buchenstrasse)
Überbauungsstand:	nicht abgeschlossen
Baumasse:	zulässig gem. BZR realisiert (geschätzt) <i>Abweichung bei GP-Pflicht</i>
ÜZ	+ 20%
Geschosse	nicht definiert
Gesamt- höhe	+ 3 m
Fassaden- höhe	

Bewilligung:  
letzte Änderung:

04.04.2023

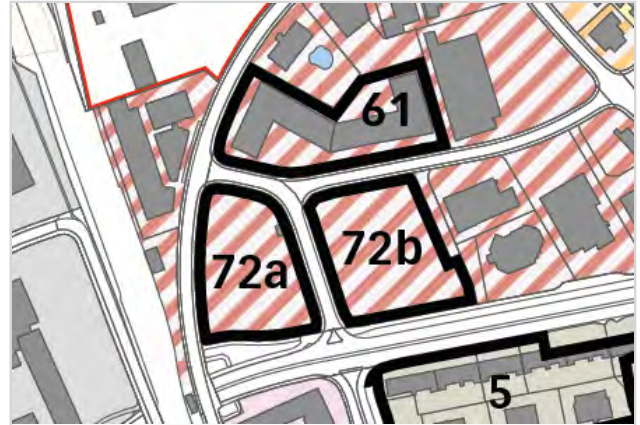
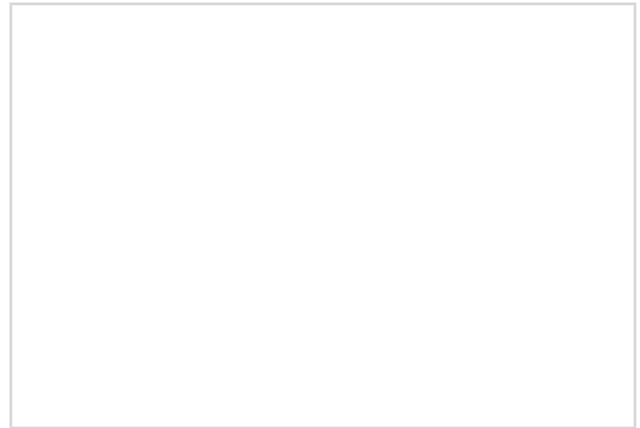


Abb. 1: Perimeter des Gestaltungsplans und Grundnutzung



**Weitere Charakteristiken:**

Bebauung:	
Besonderheiten (gemäss GP):	
Eigentümer- struktur:	1 private Eigentümerschaft



Abb. 3: Luftbild

(Quelle: <https://www.geo.lu.ch/map/luftbild>)

**Umgang mit Gestaltungsplan:**

Beurteilung:	Der GP entspricht dem revidierten Recht.
Umsetzung in Nutzungsplanung:	Keine Anpassung erforderlich
Umgang mit GP:	beibehalten
Konsequenzen:	

Weitere  
Bemerkungen: