

ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Stadt Sempach

Bebauungsplan inkl. Teilrevision der Ortsplanung «Seefeld»



Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Die Planung besteht aus:

Teilrevision der Ortsplanung:

- Teiländerung Zonenplan
- Teiländerung Bau- und Zonenreglement

Bebauungsplan:

Verbindliche Unterlagen:

- Situationsplan 1:500
- Schnittplan 1:500
- Sonderbauvorschriften

Wegleitende Unterlagen:

- Richtprojekt Architektur
- Richtprojekt Umgebung 1:200
- Lärm- und Schallschutznachweis

Orientierende Unterlagen:

- Planungsbericht
- Mitwirkungsbericht

29. Mai 2019

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Sempach,
Stadtstrasse 8, 6204 Sempach

Grundeigentümer:

Ruedi Sidler,
Luzernerstrasse 13, 6204 Sempach

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Thomas Achermann, MSc ETH in Raumentwick-
lung und Infrastruktursysteme
Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS
ETH, SIA

*Abbildung Titelseite: Richtprojekt Architektur,
Überbauung Seefeld (Visualisierung durch
Leuenberger Architekten AG)*

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. Ausgangslage | 5 |
| 1.1 Situation | 5 |
| 1.2 Vorhaben | 6 |
| 1.3 Stand der Ortsplanung Sempach | 6 |
| 2. Aufgabenstellung | 7 |
| 2.1 Neue kantonale Rahmenbedingungen | 7 |
| 2.2 Teilrevision der Ortsplanung | 8 |
| 3. Projekt Überbauung «Seefeld» | 8 |
| 3.1 Projekterarbeitung | 8 |
| 3.2 Konzept | 9 |
| 4. Anpassung der Ortsplanung | 12 |
| 4.1 Erläuterung der Anpassungen | 12 |
| 4.2 Zonenplananpassungen | 13 |
| 4.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement | 14 |
| 4.4 Bebauungsplan | 15 |
| 5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange | 17 |
| 5.1 Verkehr | 17 |
| 5.2 Denkmalschutz | 17 |
| 5.3 Wald | 22 |
| 5.4 Lärmschutz | 23 |
| 5.5 Schutz vor Naturgefahren | 23 |
| 5.6 Boden: Altlasten | 23 |
| 5.7 Weitere Belange | 24 |
| 6. Auswirkungen der Teilrevision | 24 |
| 6.1 Kapazität des neuen Zonenplans | 24 |
| 6.2 Ortsbauliche Eingliederung | 25 |
| 6.3 Eingliederung in das räumliche Entwicklungskonzept (REK) | 26 |
| 6.4 Mehrwertabgabe | 27 |
| 7. Verfahren | 28 |
| 7.1 Übersicht Verfahren, Terminplan | 28 |
| 7.2 Mitwirkung | 29 |
| 7.3 Vorabklärung | 29 |
| 7.4 Überarbeitung des Richtprojekts | 30 |
| 7.5 2. Mitwirkung | 30 |
| 7.6 Vorprüfung | 30 |

1. Ausgangslage

1.1 Situation

Im Gebiet Seefeld befinden sich auf dem Grundstück Nr. 707 die Seefeld Garage sowie zwei Wohnbauten. Das Grundstück liegt an der Luzernerstrasse, südlich des Schulhauses Felsenegg, unterhalb der Rebhalde. Es bildet den Perimeter der vorliegenden Planung.



Abb. 1 Lage (Quelle: Geoportal Kanton Luzern)

Die Parzelle Nr. 707 verfügt über eine Grundstückfläche von 4'359 m², wovon 868 m² im Wald, 198 m² in der Grünzone und 12 m² in der Zone für öffentliche Zwecke liegen. Die übrige, anrechenbare Grundstückfläche beträgt 3'281 m² und befindet sich in der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAr2) mit einer Ausnutzungsziffer von höchstens 0.50, davon für Wohnen höchstens 0.35.

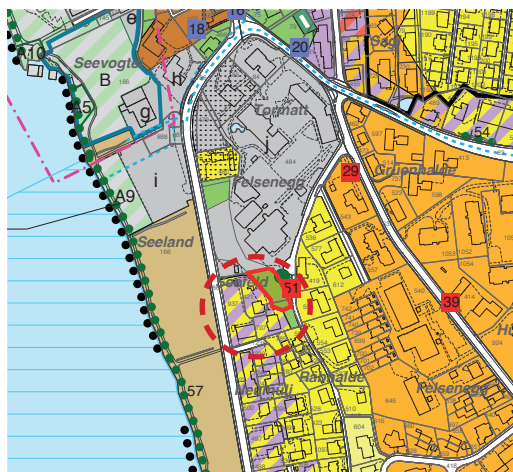


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Zonenplan Sempach

1.2 Vorhaben

Im Gebiet Seefeld soll das Areal der ehemaligen Sidler Seefeld Garage verdichtet werden. Das Areal ist heute unternutzt. Die vormals drei Parzellen (Nr. 421, 707 und 937) wurden zusammengefasst. Über die neu geschaffene Parzelle Nr. 707 soll eine einheitlich gestaltete Überbauung mit höherer Bebauungsdichte realisiert werden können.

1.3 Stand der Ortsplanung Sempach

1.3.1 Räumliches Entwicklungskonzept (REK) 2017

Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung wurde ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) der Stadt Sempach erarbeitet und am 25. Januar 2018 vom Stadtrat beschlossen. Es bezeichnet die mittelfristige bis langfristige Siedlungsentwicklung und die freizuhaltenden Grünräume im Siedlungsgebiet. Das REK dient bei der Revision der Planungsinstrumente als massgebende Grundlage.

1.3.2 Revision der Planungsinstrumente

In einer zweiten Phase der Ortsplanungsrevision wird die Bau- und Zonenordnung revidiert. Das Bau- und Zonenreglement (BZR) wird aufgrund des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG), der neuen Planungs- und Bauverordnung (PBV) und des Muster-BZR des Kantons ein grundlegend neues Gesicht erhalten. Die zweite Phase der Ortsplanungsrevision läuft seit Ende 2017 und wird voraussichtlich im Jahr 2020 abgeschlossen. Noch bis zum Start der zweiten Phase der Ortsplanungsrevision trat der Stadtrat auf einzelne Begehren von Änderungen der Planungsinstrumente im Rahmen von Teilrevisionen der Ortsplanung ein.

Zur Zeit sind die folgenden Teilrevisionen der Ortsplanung und Bebauungspläne in Bearbeitung:

- Seefeld
- Feld - Hubelstrasse

An der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2017 wurden die beiden Bebauungspläne beschlossen:

- Feldmatt/Feld
- Weihermatte

Diese bestimmen die Bau- und Zonenordnung in den genannten Gebieten näher und weichen in Teilen davon ab.

1.3.3 Vorgezogene Teilrevision «Feld - Hubelstrasse»

Mit der Teilrevision der Ortsplanung «Feld - Hubelstrasse» wird ein Zonentyp für Wohn- und Mischnutzungen geschaffen, in dem die «massgeschneiderte» Umsetzung von Bebauungskonzepten ermöglicht wird. Die Teilrevision wurde vom 19. November bis 18. Dezember 2018 zum zweiten Mal öffentlich aufgelegt. Der Erlass durch die Gemeindeversammlung ist am 17. Juni 2019 vorgesehen.

Der neue Zonentyp wurde so ausgestaltet, dass er den Zielen und Stossrichtungen des REK Sempach entspricht und allenfalls im Rahmen der späteren Anpassung der Bau- und Zonenordnung weiterentwickelt werden kann.

2. Aufgabenstellung

2.1 Neue kantonale Rahmenbedingungen

Der kantonale Richtplan Luzern wurde im Jahr 2015 teilrevidiert und vom Bundesrat am 22. Juni 2016 genehmigt. Zentrale Änderungen und Neuerung sind in den Richtplankapiteln «Raumordnungspolitische Zielsetzungen», «Raumstrukturen», «Siedlung», «Mobilität», «Landschaft» und «Energie» enthalten.

Sempach ist gemäss kantonalem Richtplan der Gemeindekategorie «A: Gemeinde auf der Hauptentwicklungssachse» zugeordnet. Anzustreben ist in Gemeinden auf der Hauptentwicklungssachse «eine vielseitige, räumlich konzentrierte Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung mit hoher Nutzungsdichte unter Rücksichtnahme auf intakte Landschaften».

Der Richtplan nennt für die A-Gemeinden folgende Entwicklungsprioritäten und Handlungsschwerpunkte (Koordinationsaufgabe R1-5):

- Ortskerne stärken
- urbane Qualitäten in Zentrumslagen schaffen
- Gebiete mit hoher Dichte an zentralen, gut erschlossenen Lagen entwickeln
- kantonale Entwicklungsschwerpunkte und regionale Arbeitsplatzgebiete umsetzen

Gemäss kantonalem Richtplan ist in allen Gemeinden eine kompakte und dichte Siedlungsentwicklung respektive -erneuerung mit hohen Qualitäten anzustreben (S2-3).

2.2 Teilrevision der Ortsplanung

Das Areal soll abweichend von der Grundordnung mit höheren Bauten und einem höheren Wohnanteil überbaut werden können. Die Gewerbenutzung soll sich auf das Erdgeschoss beschränken. Dies entspricht den raumplanerischen Absichten der Stadt Sempach wie sie im REK dargestellt ist (vgl. Abb. unten).



Abb. 3 Entwicklungspotenziale, REK Sempach 2017: Seefeld (b)

Mit dem Bestreben das Gebiet qualitativ zu verdichten, ist ein Bebauungsplan vorgesehen. Die kantonale Praxis und Rechtsprechung lässt Verdichtungen gestützt auf Bebauungspläne bis 20 % zu. Darüberliegende Verdichtungen sind im Zonenplan zu regeln. Infolgedessen wird zudem die Schaffung einer Spezialzone vorgesehen, welche bei bedeutenden Innenentwicklungsprojekten angewendet werden kann. Grundlage dazu bildet das neue REK Sempach. Die Parzelle Nr. 707 soll neu in die Spezielle Wohn- und Mischzone (WM-S) umgezont werden, damit an diesem zentralen, gut erschlossenen Standort die erwünschte Entwicklung nach Innen erreicht werden kann.

3. Projekt Überbauung «Seefeld»

3.1 Projekterarbeitung

Der Eigentümer der Parzelle Nr. 707 ist Ruedi Sidler, Luzernerstrasse 13, 6204 Sempach. Er ist Auftraggeber des Bebauungskonzepts, welches erarbeitet wurde durch:

- Leuenberger Architekten AG, Sursee
- Goldrand GmbH, Zürich (Landschaftsarchitekt)

Das Bebauungskonzept wurde mit den Projektverfassern an sechs Workshops, welche zwischen April und Dezember 2017 stattfanden, weiterentwickelt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben und der Diskussionen an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2018 über die Entwicklungsprojekte der Stadt ist das Projekt auf Empfehlung des Stadtrats nochmals überarbeitet und weiterentwickelt worden (vgl. Ziff. 7.4). Dazu fanden zwischen Mai und Dezember 2018 vier weitere Besprechungen mit dem Begleitgremium statt.

Das Beurteilungsgremium war aus folgenden Personen zusammengesetzt:

Moderation:

- Hansueli Remund, Vorsitz

Vertreter Stadt Sempach:

- Mary Sidler Stalder, Bauvorsteherin
- Bruno Häfliger, Bereichsleiter Raum und Infrastruktur
- Patrick Ambauen, Vertreter Altstadtkommission

Vertreter Grundeigentümer

- Martin Schürch, Berater Grundeigentümer

Unabhängige Fachpersonen:

- Daniel Scheuner, Lütolf und Scheuner Architekten
- Christoph Fahrni, Fahrni Landschaftsarchitekten
- Han van de Wetering, Atelier für Städtebau
- Hansjakob Wettstein, ecoptima ag

Vertreter Natur- und Landschaftsschutz:

- Christoph Marchal, Pro Sempachersee

3.2 Konzept

Die städtebauliche Setzung ermöglicht einen natürlichen Terrainverlauf der Hang- und Spornsituation und schafft Durchblicke vom See bis zur Hangkante (Feldweg). Die drei Baukörper bilden den Auftakt der Bebauung entlang der Luzernerstrasse. Die Punktbauten nehmen die Struktur des Quartieres auf und vermitteln in die bestehenden Bautiefen des Quartiers. Die Platzierung der Baukörper erfolgt mit bewusst versetzten Gebäudefluchten, um den natürlichen Verlauf des Zwischenraums hervorzuheben. Diese Freiraumqualität ist auch gegenüber dem Schulhausneubau im Norden wahrnehmbar. Das Schulhaus wird als Baute im Hang und die Wohnbauten werden als Strassenbegleiter betont.



Abb. 4 *Bebauungskonzept Seefeld, Ansicht West (Quelle: Leuenberger Architekten AG)*

Städtebau

Die präzise Platzierung der Baukörper wirkt, wie bei der Gestaltung der Topografie, auch auf den Strassenraum ein. Die Häuser A und B rücken näher an die Strasse und setzen auch in der vertikalen Ausdehnung ein Zeichen. Das Haus B schafft mit einer reduzierten Höhe den Übergang zum gebauten Quartier. Das Haus C in der zweiten Bautiefe vermittelt zwischen dem ersten Haus und der Hangbebauung entlang des Feldweges. Die Dachlandschaft als 'fünfte Fassade' ist an diesem Ort vom Feldweg her gut einsehbar, weshalb deren Gestaltung besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird.

Strassenraum

Die Hauptstrasse wird begleitet durch ein verbreitertes Trottoir. Dieser Strassenraum dient einerseits der Erschliessung (Zufahrt, Fuss- und Veloweg), andererseits ermöglicht er den gewerblichen Sockelnutzungen die nötige Präsenz an der Strasse. Der Raum zwischen Strasse und Haus wird durch einen gefassten und repräsentativen Vorgarten gefiltert oder greift im Bereich der Zufahrt direkt bis an die Hauskante.

Erschliessung

Die Häuser A und B sind mit der bewussten Nähe zur Strasse direkt auf die Luzernerstrasse adressiert. Das Haus C wird über die Rebhaltenstrasse erschlossen.

Die motorisierte Erschliessung für Bewohner und Besucher erfolgt unmittelbar beim Haus A und markiert den Übergang von der mit Bauten begleiteten Strasse zur Spornsituation. Für den motorisierten Verkehr wird in einer unterirdischen Einstellhalle das nötige Parkierangebot geschaffen. Die Besucher parkieren oberirdisch direkt bei der Zufahrt.

Für Fahrräder werden bei den Hauszugängen Aussenparkplätze und unterirdische, ebenerdig zugängliche und abgeschlossene Einstellmöglichkeiten angeboten.

Für die Entsorgung stehen verschiedene Optionen offen (überbauungsintern als konventionelle Containerlösung oder quartierübergreifend als Untergrundcontainer).

Freiraum

Innerhalb der Bebauung ist der Aussenraum für die Bewohner frei zugänglich. Die natürlich fliessende Topografie und der Übergang zum Wald wird durch einen Gemeinschaftsplatz erlebbar gemacht. Der Platz wird durch Fusswege mit den Häusern verbunden. Durch die gegenüber der Strasse leicht erhöhte und zurückversetzte Lage hat dieser Aussenraum eine hohe Aufenthaltsqualität. Der Wald und der Aufenthaltsbereich sowie wie Zwischenräume werden fliessend gestaltet und bepflanzt. Der ursprünglich wohl vorhandene Charakter einer «Hainlandschaft», welcher beim Schulhausneubau geschaffen wurde, soll weitergeführt werden.

Nutzung

Die entlang der Luzernerstrasse angeordneten Nutzflächen im Zugangsgeschoss der Häuser A und B bieten 4 Dienstleistungsbetrieben ein spezifisches Angebot. Mit flexiblen Zonierungsmöglichkeiten sowie direktem Strassenbezug bietet das Sockelgeschoss differenzierte Raumqualitäten für unterschiedliche Nutzerbedürfnisse

Das Sockelgeschoss wird mit gänzlich in die Hangsituation integrierten, unterirdisch angeordneten Nebenräumen und Einstellhallenplätzen ergänzt.

In den Geschossen über der Zugangsebene zeigen die Baukörper ein ausgewogenes Wohnungsangebot, strukturiert als Ein- oder Zweispänner. Die 13 Wohnungen mit 3.5-5.5 Zimmern und bieten zwischen rund 100-150 m² Wohnfläche. Die Wohnungsgrundrisse werden in der weiteren Projektbearbeitung entwickelt. Die – sich aus der Fassadengestaltung ergebenden – verspringenden Loggien bereichern die Grundrissvielfalt. Die obersten Wohngeschosse profitieren zusätzlich von überhöhten Wohnbereichen.

Architektonischer Ausdruck

Das Bebauungsareal steht an der Ausfallstrasse von der historischen Altstadt von Sempach Richtung Süden (Sempach Station) und weist damit einen starken Bezug zum Seeufer auf. Zudem liegt es am Hangfuss eines markanten weil relativ steilen und mit Bäumen bestandenen Geländeüberganges.

Vor dem atmosphärischen Hintergrund wird ein feingliedriges und plastisch stark akzentuiertes Erscheinungsbild abgeleitet. Für den Ort und die Aufgabe wohl am zielführendsten wäre eine Umsetzung in Holz. Dies ist aber in der anstehenden Ausarbeitung eines Bauprojektes zu entwickeln. Die Gestaltung der Bauten soll aber auch eine Differenzierung gegenüber der Architektur der Schulhauserweiterung aufzeigen, d.h. im Grundsatz ist die Massstäblichkeit kleinteiliger zu halten und auch bei der finalen Farbgebung ist eine zu direkte Anlehnung zu vermeiden.

4. Anpassung der Ortsplanung

4.1 Erläuterung der Anpassungen

Neue Spezielle Wohn- und Mischzone

Der grösste Teil der Parzelle Nr. 707 wird in die Spezielle Wohn- und Mischzone (WM-S) mit Bebauungsplanpflicht umgezont. Dieser Zonentyp ist noch nicht rechtskräftig, sondern wird mit der laufenden Teilrevision der Ortsplanung «Feld - Hubelstrasse» erst geschaffen.

Mit der Speziellen Wohn- und Mischzone (Art. 24c BZR) wird ein neuer Zonentyp für gemischt genutzte Gebiete geschaffen. In der neuen Zone werden die generellen Rahmenbedingungen, wie beispielsweise die zulässigen Nutzungsarten, allgemein formuliert.

Einführung der Pflicht zur Erarbeitung von Gesamtkonzepten

Voraussetzung für das Bauen in der Speziellen Wohn- und Mischzone ist ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan, der sich auf ein Gesamtkonzept stützt. Damit soll die erforderliche Qualität gesichert werden. Dem Stadtrat wird dadurch ermöglicht zuerst Art und Mass der angestrebten Überbauung zu bestimmen (Nutzung, Dichte, Struktur, Erschliessung, Freiräume etc.) in einem volumenbezogenen Konzept und sichert diese anschliessend mittels einer spezifisch aufs Konzept zugeschnittenen speziellen Bauzone.

Mit dem Sondernutzungsplan kann keine weitere Erhöhung über das in der Spezialzone definierte Nutzungsmass hinaus gewährt werden. Das in der Speziellen Wohn- und Mischzone festgelegte Nutzungsmass gilt abschliessend.

Die Stimmberechtigten beschliessen die neue Zone im Wissen um die angestrebte Quartierentwicklung.

Solche Gesamtkonzepte sollen neu für alle Einzonungen sowie Umzonungen, die eine innere Verdichtung zum Zweck haben, vorgegeben werden. Gerade solche Projekte erfordern eine besondere Planung, da sie sich in der Regel innerhalb eines bereits bebauten Quartiers befinden und damit auf die Umgebung entsprechend Rücksicht zu nehmen ist und den Aussenräumen besondere Beachtungen zugeteilt werden muss. Um die nötige Qualität zu erlangen, kann der Stadtrat bei Bedarf mehrere Entwürfe verlangen.

Gebietsspezifische Festlegungen

Die besonderen, auf einzelne Gebiete bezogenen Anforderungen (Dichte, Höhe/Geschossigkeit, Empfindlichkeitsstufen) werden pro Gebiet einzeln im Anhang 5 des BZR festgelegt.

Verhältnis zur anstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung

Die ergänzten BZR-Inhalte richten sich nach den älteren Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), die bis zur gemeindeweisen Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen durch den Regierungsrat weiter gelten (Anhang zum PBG). Mit der Gesamtrevision der Ortsplanung wird die Stadt Sempach ihr Bau- und Zonenreglement an das neue PBG anpassen: An Stelle der Ausnützungsziffer (AZ) wird die Überbauungsziffer (ÜZ) treten. Die Höhe eines Gebäudes wird sich neu über die Gesamt- und Fassadenhöhe definieren; die bisherige Firsthöhe und die Vorgaben zur Anzahl Geschosse werden wegfallen.

Die Bestimmungen zu den Speziellen Wohn- und Mischzonen werden wie alle übrigen Reglementsartikel im Zuge der Gesamtrevision an die neuen PBG-Vorgaben anzupassen sein. Für die Spezielle Wohn- und Mischzone Nr. 2 «Grundstück Nr. 707, Seefeld» (WM-S 2) ist eine Überbauungsziffer von 0.29 zu erwarten. Die Gesamthöhe (ohne technische Aufbauten) wird sich weiterhin an einer Höhenkote von max. 520.10 m.ü.M. orientieren. Das Mass entspricht der Dachkote des Baubereichs C.

4.2 Zonenplananpassungen

(siehe beiliegenden Teilzonenplan Seefeld)

Der innerhalb der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAR2) liegende Bereich der Parzelle Nr. 707 wird in die Spezielle Wohn- und Mischzone Nr. 2 «Grundstück Nr. 707, Seefeld» (WM-S 2), umgezont. Zudem wird auf der benachbarten Parzelle Nr. 484 ein Teilbereich von der Zone für öffentliche Zwecke in die WM-S 2 umgezont.

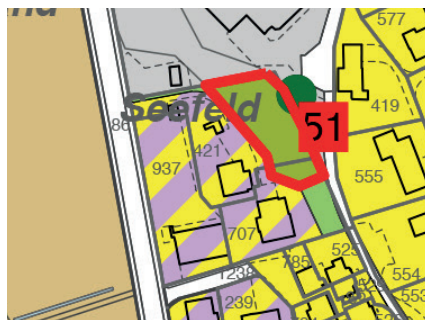


Abb. 5 Rechtskräftiger Zonenplan Sempach, Ausschnitt Seefeld



Abb. 6 Zonenplananpassung.

Über die Umzonungsfläche wird eine Bebauungsplanpflicht festgelegt.

4.3 Anpassungen im Bau- und Zonenreglement

(siehe beiliegende Änderung des Bau- und Zonenreglements)

Im Bau- und Zonenreglement wird der Anhang 5 ergänzt. Änderungen im Rahmen der Teilrevision «Feld - Hubelstrasse» sind orientierend **blau** dargestellt, jene im Rahmen der Teilrevision «Seefeld» **rot**:

Art. 6 Zoneneinteilung

Bauzonen

a) Spezielle Wohn- und Mischzonen WM-S

Art. 24c Spezielle Wohn- und Mischzonen (WM-S)

1 In den Speziellen Wohn- und Mischzonen darf nur im Rahmen eines Gestaltungs- oder Bebauungsplans gebaut werden, der sich auf ein Gesamtkonzept stützt.

2 Der Stadtrat legt die Vorgaben für Gesamtkonzepte bezüglich Erschliessung, Baudichte, Bebauungsstruktur, Nutzungen, Berücksichtigung von Naturobjekten, Bepflanzung, Freiraumgestaltung etc. fest. Die Gesamtkonzepte stellen eine generell verbindliche Grundlage für die Erarbeitung *der Bebauungs- oder Gestaltungspläne* dar.

3 Die Bebauungs- und Gestaltungspläne innerhalb der speziellen Wohn- oder Mischzone regeln insbesondere:

- die Anordnung und maximale Abmessung der Baukörper,
- die Erschliessung,
- die Aussenräume

4 Für die einzelnen Zonengebiete gelten die Planungs- und Bauvorschriften gemäss Anhang 5.

Anhang 5 Spezielle Wohn- und Mischzonen

Spezielle Mischzonen

Nr. 2 «Grundstück Nr. 707, Seefeld»

Zweck

- Realisierung einer verdichteten, gut in die Umgebung eingegliederten Überbauung mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen.

Art der Nutzung

- Wohnen
- nicht oder nur mässig störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe.

Mass der Nutzung

- höchstens 4 Vollgeschosse
- AZ= 0.67, davon für Wohnen höchstens 0.60
- Dieses Nutzungsmass darf im Rahmen des Bebauungsplans nicht erhöht werden.
- Höhenkote: max. 520.1 m.ü.M. (ausgenommen technische Aufbauten)

Lärmempfindlichkeitsstufe

- ES III

Zusatzbestimmungen

- Die Sicherung des vom Stadtrat am 23. Mai 2019 beschlossenen Baukonzepts «Seefeld» erfolgt über einen Bebauungsplan.
- Geringfügige Abweichungen von diesem Konzept sind zulässig, wesentliche Abweichungen sind hingegen nur auf der Grundlage eines neuen oder überarbeiteten Konzepts von mindestens gleicher Qualität möglich.
- Die Neubauten sind durch eine sorgfältige Situierung, Höhenentwicklung und Gestaltung auf das Orts- und Landschaftsbild abzustimmen.
- Der Gestaltung der Aussenfläche ist besondere Beachtung zu schenken.

4.4 Bebauungsplan

Die Bestvariante aus dem qualitätssichernden, begleiteten Verfahren stellt das Gesamtkonzept gemäss Art. 24c BZR dar und ist die Grundlage für den Bebauungsplan. Das Gesamtkonzept wird gleichzeitig mit den Änderungen im Zonenplan, im Bau- und Zonenreglement und dem Bebauungsplan orientierend öffentlich aufgelegt.

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden verbindlichen Bestandteilen:

- Situationsplan, 1:500
- Schnittplan, 1:500
- Sonderbauvorschriften

Der Bebauungsplan hat zum Zweck, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Baukonzepts zu schaffen. Die Festlegungen im Bebauungsplan und den Sonderbauvorschriften definieren denn auch die wesentlichen Elemente des Baukonzepts. Das Richtprojekt Architektur, das Richtprojekt Umgebung (Plan Mst. 1:200) sowie der Lärm- und Schallschutznachweis sind wegleitender Bestandteil des Bebauungsplans.

Nachfolgend werden die wichtigsten Elemente kurz erläutert:

| | Artikel | Erläuterung |
|------------------------------|--------------|---|
| Geltungsbereich | Art. 2 | Der Geltungsbereich umfasst die neu geschaffene Spezielle Mischzone (vgl. Ziff. 3.2) sowie die innerhalb der Parzelle Nr. 707 liegende Grünzone. |
| Baubereiche | Art. 6 | Es werden drei Baubereiche für Hochbauten mit unterschiedlichen Höhen festgelegt. Die Grösse der Baubereiche sind nur unwesentlich grösser als die im Richtprojekt enthaltenen Hochbauten. Des Weiteren ist ein Baubereich für die Einstellhalle vorgesehen. Mit Pflichtbaulinien wird die Lage zur Luzernerstrasse hin klar definiert. Kleinbauten werden nur in beschränktem Mass, Anbauten werden gar nicht zulässig sein. Dadurch soll eine Minderung der Architektur durch nachträgliche bauliche Ergänzungen vermieden werden. |
| Einstellhalle | Art. 11 | Die Einstellhalle wird von aussen kaum wahrnehmbar sein obwohl sie an gewissen Stellen mehr als 1 m über das massgebende Terrain hinausragt und daher nicht mehr als Unter-niveaubauweise gemäss § 125 PBG gilt. Daher wird ein eigener Baubereich mit Höhenkote definiert. Bei einer künftigen BZR-Revision wird § 13a PBV für Einstellhallen anwendbar, wonach die anrechenbare Gebäudefläche für Einstellhallen durch eine entsprechende Erhöhung der ÜZ ausgeglichen wird. |
| Baugestaltung | Art. 12 - 14 | Die Bestimmungen dienen der Sicherstellung, dass die Gestaltung der Überbauung mindestens die Qualität des Richtprojekts aufweist. Wichtige Punkte bilden dabei die Fassadengestaltung sowie die Dachgestaltung. Die Dachlandschaft als 'fünfte Fassade' ist an diesem Ort vom Feldweg her gut einsehbar, weshalb deren Gestaltung besondere Aufmerksamkeit geschenkt wird. |
| Aussenraumgestaltung | Art. 15 - 19 | Die Bestimmungen dienen der Sicherstellung, dass die Gestaltung der Umgebung die wichtigsten Elemente des Richtprojekts aufnimmt. Die Funktion und Gestaltung der verschiedenen Elemente wird definiert. |
| Erschliessung und Parkierung | Art. 20 - 26 | Die wesentlichen Elemente der Erschliessung und Parkierung werden festgelegt. Die erforderliche Anzahl Autoabstellplätze wird basierend auf dem Parkplatzreglement festgelegt. Geregelt wird die Lage der Parkplätze. Ergänzend werden die Vorgaben für die Veloabstellplätze konkretisiert. |
| Umwelt | Art. 28 - 30 | Die Bestimmungen zum Lärmschutz basieren auf dem Lärm- und Schallschutznachweis der Planteam GHS AG vom 12.12.2017. Des Weiteren werden erhöhte Anforderungen an den Energiestandard gestellt. Die Entwässerung hat dem geltenden Recht und den Normen zu entsprechen. |

5. Prüfung der raum- und umweltrelevanten Belange

5.1 Verkehr

Die Bebauung Seefeld sieht gemäss Richtprojekt 13 Wohnungen und vier unabhängige Gewerbeeinheiten vor. Den Bewohnern und Arbeitenden stehen 17 Parkfelder in der Einstellhalle zur Verfügung, was einem Parkplatz pro Wohnung bzw. pro Gewerbeeinheit entspricht.

Hinzu kommen 6 oberirdische Besucher-/ Kundenparkplätze und ein behindertengerechter Parkplatz an der Rebhalde. Das gesamte Areal ist frei von motorisiertem Verkehr, mit Ausnahme der Besucherparkplätze und der Zufahrt zur Autoeinstellhalle.

Eine Abschätzung des künftigen Verkehrsaufkommens kann basierend auf dem Parkplatzangebot vorgenommen werden. Dabei wird angenommen, dass effektiv die projektierten 23 Abstellplätze geschaffen werden und pro Parkplatz 3.5 Fahrten pro Tag erzeugt werden. Dies ergibt ein Verkehrsaufkommen von rund 81 Fahrten pro Tag (Zu- und Wegfahrten).

Das Verkehrsaufkommen wird als vertretbar erachtet. Es sind keine negativen Auswirkungen auf das bestehende Strassennetz zu erwarten. Die Tagesverteilung der Fahrten wurde nicht näher betrachtet.

5.2 Denkmalschutz

5.2.1 ISOS-Inhalte

Die Stadt Sempach verfügt über ein Ortsbild von nationaler Bedeutung gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Das Areal Seefeld ist Teil der Umgebungszone III (vgl. Abb. 7). Im Kommentar zur Umgebungszone III wird dieses Gebiet wie folgt kommentiert: «Interessante Durchblicke auf die alten Stadtteile».

Aufnahmekategorie a: «Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebung entsprechen» und

Aufnahmekategorie b: «Empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut».

Erhaltungsziel a: «Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten sind zu bewahren, störende Veränderungen zu beseitigen.»

Bedeutung gemäss ISOS: Die Umgebungszone III hat «eine gewisse Bedeutung», wobei über die räumliche Qualität und die architektonisch-historische Qualität der Umgebungszone III keine Aussagen gemacht werden.



Abb. 7 ISOS – Kleinstadt/Flecken Sempach

Gebiete:

1 Altstadt

2 Wohnhäuser und einzelne Gewerbebauten, E. 19./A. 20. Jh.

Baugruppen:

0.1 Vorstadtbereich beim Luzerner Tor, lockere Bebauung mit öffentlichen Gebäuden, 19./20. Jh.

0.2 Büelgass, schmales Strässchen mit wenigen Bauten beim Friedhof, 19./20. Jh.

0.4 Seeseitige Stadterweiterung, Festhalle, Wohn- und Gewerbebauten, 19./20. Jh.

Umgebungszonen und -richtungen:

I Ufergürtel, flaches Wiesland vor der Altstadt, Schrebergärten und Parkanlage

II Kleines Wohnquartier mit Alterswohnheim, vorwiegend 2. H. 20. Jh.

III Schulareal auf Hügelkuppe, entlang Ausfallstrasse vereinzelt ältere Wohn- und Gewerbebauten

IV Ehem. Pflanzgärten der Altstadt, teilweise mit Wohn- und Ökonomiebauten überstellt, 19./20. Jh.

V See- und Röschmatte, Agrarland

VI Ein- und Mehrfamilienhäuser auf leicht ansteigendem Gelände, vorwiegend 3. D. 20. Jh.

Einzelelement:

0.0.31 Wohn- und Gewerbebauten, 19.Jh., davor neues Werkstattgebäude mit Autoabstellplätzen.

Erläuterungen zu den ISOS-Inhalten

Die Umgebungszone III wurde aufgrund der Kategorien a und b ins Inventar aufgenommen:

- Aufnahmekategorie a: «Unerlässlicher Teil des Ortsbildes, d.h. unverbaut oder überbaut mit Bauten, die der ursprünglichen Beschaffenheit

der Umgebung entsprechen». Dieses Kriterium kann sich nur auf die alten Schulgebäude oder das Objekt 0.0.31 beziehen. Alle weiteren Bauten haben keine ursprünglichen Wurzeln und sind z.T. sogar störend (Autogewerbe).

- Aufnahmekategorie b: «Empfindlicher Teil des Ortsbildes, d.h. häufig überbaut».

Diese generellen, für alle Umgebungszonen geltenden Ausdrücke müssen jetzt für die spezifischen örtlichen Verhältnisse interpretiert und spezifiziert werden:

Hilfreich ist dabei die Umgebungsbeschreibung im ISOS: «In den (ausser der Seeseite) übrigen direkt an die alten (Stadt-)Quartiere angrenzenden Umgebungen stehen heute fast durchwegs Bauten. (...) Aus den grösstenteils von Schulbauten beanspruchten Umgebung im Süden (U-Zo III) bestehen interessante Durchblicke auf die alten Stadtteile».

Der Ausdruck «empfindlicher Teil des Ortsbildes» bezieht sich auf den der Altstadt zugewandten Teil des Schulgeländes (Durchblicke) und nicht auf das Seefeld-Areal, das keinen optischen Bezug zur Altstadt aufweist.

Diese «Durchblicke» wurden im Rahmen der Schulbauerweiterung berücksichtigt; die Neubauten konzentrieren sich und lassen die Durchblicke so weit wie möglich bestehen.

Zusammenfassend sind folgende Inhalte der ISOS-Aussagen für das Gebiet Seefeld massgebend:

- Interessante Durchblicke auf die Altstadt (bezieht sich ausschliesslich auf das Schulareal)
- Erhalten von Freiflächen (für Seefeld relevant: Grünzonen und Wald im Hanggebiet)
- Erhaltenswertes Gebäude 0.0.31 erhalten (für Seefeld relevant: Wohnhaus)
- Störende Veränderungen beseitigen (für Seefeld relevant: Autogarage und offene befestigte Parkplätze).

Städtebauliche Ziele für die Entwicklung Seefeld

Die städtebauliche Entwicklung wird im REK dargestellt und erläutert (siehe Kap. 6.3). Die wichtigsten Aussagen aus dem REK für die Entwicklung des Areals Seefeld sind die folgenden:

- Aufwertung und Stärkung des Siedlungsraums entlang der Kantonsstrasse: Die Luzernstrasse ist eine der beiden parallel zum See verlaufenden Zufahrtsachsen zum Städtli. Der Bereich zwischen See und Siedlungsraum ist sehr attraktiv. Die begleitenden Bauten entlang dieser Achse sollen eine hohe architektonische Qualität aufweisen.
- Die Überbauung Seefeld schliesst die Bebauung entlang der Luzernstrasse ab.
- Die Überbauung Seefeld – Feld (untere Ebene) wird durch eine starke Grünzäsur entlang des Feldwegs von der Bebauung auf der oberen Ebene (Felsenegg – Mattweid) getrennt. Diese Grünzäsur beginnt beim

Schulareal, führt über ein Waldstück beim Seefeld und wird durch eine dominante Hochstamm-Hecke weitergeführt. Diese Grünzäsur ist zu erhalten und zu stärken.

5.2.2 ISOS-konforme Umsetzung der REK-Entwicklungsziele

Begleitetes Projektverfahren

Die Bebauung des Seefeld-Areals ist anspruchsvoll. Die verschiedenen Anforderungen aus ISOS (Schutzanliegen) und REK (Qualitätsanforderungen an die Stadtentwicklung) sollen in einem begleiteten Projektverfahren sichergestellt und in einem Sondernutzungsplan gesichert werden.

Die Ergebnisse des Projektverfahrens liegen in einem Richtprojekt Architektur und in einem Richtprojekt Umgebung vor.

Die Qualitäten des Projekts werden durch einen Bebauungsplan mit Sonderbauvorschriften gesichert.

Bauinventar, erhaltenswertes Gebäude 0.0.31 gemäss ISOS

Das Wohnhaus (Gebäude Nr. 365) wird im kantonalen Bauinventar (BILU) der Stadt Sempach (2015) als erhaltenswert eingestuft. Es handelt sich um ein spätklassizistisches Wohnhaus in klarer kubischer Bauweise. Die Bausubstanz, das äussere Erscheinungsbild und die Materialisierung sind weitgehend erhalten.



Abb. 8 Wohnhaus, Gebäude Nr. 365 (Foto: Leuenberger Architekten AG)

Das Wohnhaus wurde im Entwurf des Bauinventars als «schützenswert» bewertet.

Stadtrat und Eigentümerschaft haben eine Überprüfung dieser Bewertung verlangt. Aufgrund einer Begehung und mit Entscheid vom 23. Juni 2015 hat die kantonale Denkmalpflege diese Bewertung revidiert und das Wohnhaus als «erhaltenswert» eingestuft.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision und der Formulierung des REK hat der Stadtrat eine Interessenabwägung vorgenommen und folgendes beschlossen:

- Aufgrund der zentrumsnahen Lage erfüllt das Grundstück Seefeld eine wichtige Funktion zur Umsetzung des REK und ist Teil dieser städtebaulichen Aufgabe.
- Aufgrund der relativ zentralen Lage des Wohnhauses auf dem Grundstück würden wünschbare Entwicklungsmöglichkeiten im Falle eines Erhalts stark eingeschränkt.
- Daher hat sich der Stadtrat Sempach – auch gestützt auf die Rückstufung des Objekts von schutzwürdig zu erhaltenswürdig – für die Entwicklung gemäss REK entschieden.

Erhaltung der Freiflächen und Grünzäsuren

Die hangbegleitende Grünzäsur vom begrünten Geländesporn auf dem Schulgelände über die Hangpartien im Areal Seefeld bis zu den markanten «Hochstamm-Hecken» entlang des Feldwegs trennt die «unteren und oberen» Wohngebiete entlang des Feldwegs. Sie hat in Bezug zur Altstadt keine Bedeutung, ist aber für die Gliederung des Siedlungsraums von grosser Wichtigkeit.

Wald und stark bepflanzte Grünzonen entlang des Feldweges sollen die intensiv bepflanzten Freiflächen auf dem Schularéal fortsetzen und – soweit wie möglich – die heutigen Lücken Richtung Hochstamm-Hecke entlang des Feldwegs schliessen.

Das bebaubare Gebiet wird auf die tieferen Grundstückslagen beschränkt, damit die Grünzäsur optisch wirksam bleibt.

5.2.3 Ergebnisse aus dem städtebaulichen Prozess

Das Richtprojekt im Bebauungsplan setzt die Ansprüche des ISOS wie folgt um:

- Die Baukuben nehmen mit 2 – 3 Vollgeschossen die Höhen der angrenzenden Zone auf, ohne einen eigenen Schwerpunkt zu bilden. Diese Höhen stellen sicher, dass die hangseitige Wald- und Heckenbepflanzung die Bebauung Seefeld deutlich überragt und optisch als Grünzäsur markant in Erscheinung tritt.
- Auch die Volumina der Neubauten nehmen Bezug auf die angrenzende Bebauung; drei Einzelbauten sind so gesetzt, dass der hangseitige Grünraum Richtung See durchfliesst und seine raumgliedernde Funktion wirksam erfüllen kann.
- Die Bebauung entlang der Kantonsstrasse wird optisch durch das neue Schulgebäude abgeschlossen. Hier endet die hangparallele Grünzäsur, die zwischen Schulgebäude und Überbauung Seefeld markant bis zur Kantonsstrasse vordringt.

Die Topografie bei der Grünzäsur hangseitig der Bebauung Seefeld wird weitgehend dem ursprünglichen Zustand angepasst. Die Umgebungsgestaltung zielt auf einen fließenden Übergang zwischen dem Waldbestand und der neuen Baum- und Sträucherpflanzung auf dem Areal ab.

5.2.4 Abschliessende Beurteilung

Das Richtprojekt weist eine hohe Qualität des Neubauprojekts nach; die Qualitäten sind in den Sonderbauvorschriften gesichert. Gesamthaft leistet das Ensemble einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung der seeseitigen Erscheinung des Siedlungsraums vor dem Städtli im Sinne des REK und trägt damit auch zur Aufwertung des Gesamtbildes von Sempach bei. Störende Nutzungen (Autostellplätze, Gewerbegebäude) werden beseitigt.

Die Grünzäsur entlang der Hangkante wird ausgeprägter und wirkungsvoller erhalten als bei den südlich angrenzenden bestehenden Bebauungen. Zwischen Schule und Seefeld fliessen die Grünelemente breiträumig zur Strasse, zwischen den Bauten wird sie durch Hochstammbeplantungen nochmals spürbar (siehe Bebauungsplan).

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde das Gesamtkonzept überarbeitet und die Qualitäten des Projekts verstärkt. Die Kritik der Denkmalpflege aus dem Vorprüfungsverfahren wurde in die Überarbeitung einbezogen, die Baukörper spürbar redimensioniert und die Umgebungsgestaltung und Bepflanzung im Interesse der Grünzäsur verstärkt.

5.3 Wald

Auf dem Grundstück Nr. 707 befindet sich Wald, welcher anlässlich der Waldfeststellung im Jahr 1995 rechtmässig festgestellt wurde. Der statische Waldrand wurde dabei gegenüber der Bauzone ausgewiesen.

Das Richtprojekt sieht eine markante Unterschreitung des ordentlichen Waldabstandes von 20 m auf bis zu 7 m vor. Für Bauten und Anlagen unterhalb der Minimalabstände gemäss § 136 Abs. 3 PBG von 15 m bedarf es einer Bewilligung der zuständigen Dienststelle lawa. Am 13.12.2017 fand diesbezüglich eine Besprechung mit Herrn Piet Luethi, Fachbereichsleiter Walderhaltung der Dienststelle lawa, Bruno Häfliger als Vertreter der Stadt Sempach und den Leuenberger Architekten statt. Dabei wurde die Sonderbewilligung in Aussicht gestellt.

Zu begründen ist dies mit dem vorgesehenen Pflegeeingriff in den Wald. Dieser wird künftig als hainartiger Niederwald gestaltet. Dadurch kann die Gefährdung durch umstürzende Bäume reduziert werden. Eine entsprechende Regelung in den Sonderbauvorschriften ist nicht möglich, da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die Bauzone beschränkt.

Weiter ist festzuhalten, dass die Zugänglichkeit für Unterhaltsarbeiten weiterhin über das Schulhausareal gewährleistet bleibt. Da bereits das bestehende Wohnhaus den Waldabstand deutlich unterschreitet, wird die Situation insgesamt nicht verschlechtert. Die verdichtete Bauweise liegt zudem im öffentlichen Interesse.

Die definierten Baubereiche im Bebauungsplan gelten als Baulinien im Sinne von § 136 PBG.

5.4 Lärmschutz

Das Areal liegt in der 2-geschossigen Wohn- und Arbeitszone (WAr2), welche der Empfindlichkeitsstufe III (ES III) zugeteilt ist. In der neuen Speziellen Wohn- und Mischzone Nr. 2 «Grundstück Nr. 707, Seefeld» (WM-S 2) soll ebenfalls der Immissionsgrenzwert ES III massgebend sein.

Der Lärm- und Schallschutznachweis wurde im Dezember 2017 durch das Planungsbüro Planteam GHS AG erbracht (siehe Beilage). Die Überarbeitung des Richtprojekts ist darin nicht berücksichtigt.

Aufgrund der relativ geringen Verschiebungen der Baubereiche wird davon ausgegangen, dass die Aussagen des Lärm- und Schallschutznachweises vom Dezember 2017 auf das neue Richtprojekt übertragen werden können. Demnach können die Immissionsgrenzwerte für Betriebsräume sowie für Wohnräume des Hauses C eingehalten werden. Bei den Häusern A und B können die massgebenden Immissionsgrenzwerte für Wohnräume tags und nachts nicht bei allen Fenstern eingehalten werden. Für diese Fenster wird ein Gesuch um Zustimmung gemäss Art. 31 LSV gestellt. Begründet wird die bauliche / gestalterische Massnahme zum Lärmschutz durch den Sachverhalt, dass die betroffenen Räume jeweils über Zweitfenster gelüftet werden können, bei denen der massgebende Immissionsgrenzwert eingehalten werden kann.

Unter der Voraussetzung der Gewährung der Zustimmung durch die kantonale Vollzugsbehörde sind die Anforderungen von Umweltschutzgesetz und Lärmschutz-Verordnung erfüllt.

5.5 Schutz vor Naturgefahren

Gemäss der Gefahrenkarte besteht keine Gefährdung vor Naturgefahren.

5.6 Boden: Altlasten

Gemäss dem Kataster der belasteten Standorte besteht ein belasteter Standort, verursacht durch den Betrieb der Seefeld-Garage.

Der Standort ist im Sinne der Verordnung über die Sanierung von belasteten Standorten zu untersuchen und die Sanierungsbedürftigkeit zu klären. Die übergeordnete Gesetzgebung regelt den Sachverhalt abschliessend, so dass auf diesbezügliche Bestimmungen in den Sonderbauvorschriften verzichtet wird.

5.7 Weitere Belange

Es werden keine weiteren Belange wie Landwirtschaft, Gewässer etc. tangiert.

6. Auswirkungen der Teilrevision

6.1 Kapazität des neuen Zonenplans

Im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan wird die Ausnützungsziffer erhöht. Es sind folgende Auswirkungen auf die Zonenplankapazität zu erwarten:

| | Zone | AZ | Geschosse | m² | m²/E | E | AP/ha | AP |
|--------|-------------|-----------|------------------|----------------------|------------------------|----------|--------------|-----------|
| Bisher | WAr2 | 0.50 | 2 | 3281 | 220 | 15 | 50 | 16.5 |
| Neu | WM-S 2 | 0.67 | 4 | 3281 | 84 | 39 | 27 | 8.7 |

Die Einwohnerkapazität «bisher» wird basierend auf den theoretisch maximal realisierbaren Wohnfläche (AZ = 0.35), der mittleren Wohnungsgrösse (160 m²) und der erwarteten Wohnungsbelegung (2.1 Pers/Whg) gemäss LUBAT für die WAr2 ermittelt.

Die Anzahl möglicher Arbeitsplätze resultiert aus der verbleibenden AZ für Gewerbenutzung (AZ: 0.50 - 0.35 = 0.15) und dem theoretischen Flächenbedarf für Gewerbe (Annahme 30 m²/Arbeitsplatz).

Theoretisch ist mit der bisherigen Zonierung mit 15 Einwohnern und 16.5 Arbeitsplätzen auf der Parzelle zu rechnen.

Die Einwohnerkapazität «neu» wurde aufgrund der geplanten Anzahl Wohnungen gemäss dem Bebauungsplan berechnet:

- Geplant sind insgesamt 13 Wohnungen in unterschiedlicher Grösse von 3.5 bis 5.5 Zimmern.
- Für die Wohnungen mit 3.5- oder mehr Zimmern wird eine durchschnittliche Belegung von 3.0 Einwohnern pro Wohnung angenommen. (Annahme ergibt 39 Einwohner «neu»)

Die Beschäftigtenkapazität «neu» wurde anhand der geplanten Gewerbefläche (ca. 260 m² aGF) und einem Flächenbedarf von 30 m² pro Arbeitsplatz für kundenorientierte Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

Die geplante Überbauung weist unter diesen Annahmen eine theoretische Kapazität für ungefähr 40 Einwohner und 9 Arbeitsplätze auf. Die Zonenkapazität bezüglich Einwohnern ist also – der zentralen Lage des Areals angemessen – deutlich dichter als bisher. Die Kapazität für Beschäftigte wird hingegen reduziert, da ein geringerer Gewerbeanteil realisiert werden soll.

Die Teilrevision «Seefeld» setzt mit der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der angestrebten Verdichtung den Auftrag aus dem teilrevidierten kantonalen Richtplan (Kap. 2.1) um. Der im kantonalen Richtplan vorgegebene Dichtewert von 185 m²/E (R1-5: Medianwert für A-Gemeinden) sowie dem gemäss LUBAT heutigen Wert von Sempach mit 144 m²/E (Stand 2017) wird mit einer Dichte von 84 m²/E mit der Teilrevision Seefeld übertroffen. Damit wird ein bedeutender Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen erreicht.

6.2 Ortsbauliche Eingliederung

Mit der Ausscheidung der Speziellen Mischzone bleibt die Ordnung der Nutzungen beibehalten. Das Nutzungsmass wird im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen deutlich erhöht. Mit der Abstufung der Höhen der einzelnen Baukörper und deren Anordnung wird auf die angrenzende Bebauungsstruktur Rücksicht genommen.



Abb. 9 Modell der Überbauung Seefeld (Quelle: Leuenberger Architekten AG)

Das Haus A wird bewusst höher geplant, um die Bebauung entlang der Luzernerstrasse markant abzuschliessen. Das Haus B schafft den Übergang zur Rähhalde, indem die Höhe gegenüber dem Haus A abgestuft wird.

Die Umgebungsgestaltung gewährleistet einen sanften Übergang hin zum Wald, welcher entlang der Hangflanke bis ins Schulareal weiterführt. Die ursprüngliche Topografie wird weitgehend erhalten oder gar wiederhergestellt.

Genauer untersucht wurde aufgrund der kritischen Äusserungen im Rahmen der Mitwirkung der Sichtbezug vom Feldweg zum Sempachersee.

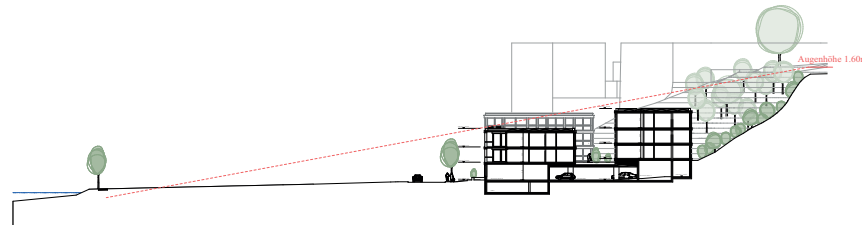


Abb. 10 Schnitt Seesicht ab dem Feldweg (Quelle: Leuenberger Architekten AG)

Wie die Visualisierung zeigt, schränkt die Überbauung die Sicht ab dem Feldweg auf den Sempachersee und sein Ufer geringfügig ein. Die Uferlinie sowie die Uferbestockung sind weiterhin grösstenteils erkennbar.



Abb. 11 Visualisierung der Überbauung Seefeld ab dem Feldweg
(Quelle: Leuenberger Architekten AG)

6.3 Eingliederung in das räumliche Entwicklungskonzept (REK)

Mit der Ausarbeitung eines räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) im Rahmen der Ortsplanungsrevision hat die Stadt Sempach potenzielle Erneuerungs-, Verdichtungs-, und Umstrukturierungsgebiete festgelegt. Zur Sicherung eines vielseitigen Wohnangebots strebt die Stadt eine differenzierte Quartierentwicklung an. Aufgrund der ortsbaulichen und landschaftlichen Lage wurden im REK sowohl dichtere, urbanere Quartierstrukturen als auch durchgrünte, ländliche Strukturen definiert.

Das Areal Seefeld ist aus Sicht der Gemeinde geeignet für eine Umstrukturierung und Verdichtung, so wie es auch im kantonalen Richtplan verlangt wird. Im REK wird das Areal der Kategorie Mischquartier zugeteilt. Zudem ist eine Korridorentwicklung vorgesehen. Diese beabsichtigt, die Bauten entlang der Luzernerstrasse zusätzlich zu verdichten und eine Adressbildung zur Strasse hin zu schaffen.



Abb. 12 Teilkonzept Siedlung, REK Sempach 2017

In Mischquartieren und entlang der beiden Haupteinfallssachsen soll eine verstärkte urbane Verdichtung stattfinden. Hier ist den Strassenräumen im Sinne von Stadträumen Beachtung zu schenken.

6.4 Mehrwertabgabe

Seit 1. Januar 2018 unterliegen im Kanton Luzern sowohl Einzonungen als auch Um- und Aufzonungen in Gebieten mit Bebauungs- oder Gestaltungsplanpflicht und der Erlass oder die Änderung von Bebauungsplänen einer Mehrwertabgabepflicht von 20 Prozent. Massgebend für den Mehrwert ist die Differenz zwischen dem heutigen und dem zukünftig realisierbaren Nutzungspotenzial. Die Ermittlung des Mehrwerts erfolgt nach anerkannten Methoden, wie sie namentlich aus dem Enteignungsrecht bekannt sind (sachverständige Person / Expertise).

Die Gemeinde kann anstelle der Veranlagung einer Mehrwertabgabe mit den Grundeigentümern einen öffentlich-rechtlichen Vertrag abschliessen, was in diesem Fall gemacht wurde. Die Mehrwertabgabe ist in der Vereinbarung der Gemeinde Sempach mit dem Grundeigentümer vom 3. Oktober 2016 mit einem Satz von 15 % festgelegt worden.

Des Weiteren wurde in der Vereinbarung der Beitrag für den ökologischen Ausgleich definiert (Fr. 5/m²). Dieser wird für neu eingezontes oder im Rahmen der Nachverdichtung aufgezontes Land entrichtet.

7. Verfahren

7.1 Übersicht Verfahren, Terminplan

Der Stadtrat beabsichtigt, den Bebauungsplan inkl. der Teilrevision der Ortsplanung im Herbst 2019 an der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen.

Aus dieser Zielsetzung ergeben sich untenstehende Termine.

| Datum | Schritt |
|---------------------------|--|
| Januar 2017 | Erarbeitung der Planungsinstrumente |
| 22. Februar 2018 | Stadtrat beschliesst Freigabe zur Mitwirkung und Vorprüfung |
| 5. März – 3. April 2018 | Mitwirkungsaufgabe |
| 27. Feb. – 31. Juli 2018 | Vorabklärung bei der Dienststelle rawi |
| Sept. – Dez. 2018 | Überarbeitung des Richtprojekts |
| Januar 2019 | Überarbeitung der Planungsinstrumente |
| 24. Januar 2019 | Stadtrat beschliesst Freigabe zur 2. Mitwirkung und Vorprüfung |
| 11. Febr. – 18. März 2019 | 2. Mitwirkungsaufgabe |
| 20. Februar 2019 | Öffentliche Informationsveranstaltung |
| Februar – April 2019 | Kantonale Vorprüfung |
| bis Ende April 2019 | Ausarbeitung des Richtprojekts Architektur |
| Mai 2019 | 2. Überarbeitung der Planungsinstrumente; Erarbeiten der Botschaft zur öffentlichen Auflage |
| 29. Mai 2019 | Stadtrat genehmigt Mitwirkungsbericht und beschliesst Freigabe zur öffentlichen Auflage |
| 3. Juni – 2. Juli 2019 | Öffentliche Auflage (30 Tage) |
| Juli – Sept. 2019 | Einsprachenverhandlungen (bei Bedarf) |
| - | Option 2. Auflage (Verzögerung um ca. 3 Monate) |
| September 2019 | Erarbeiten der Botschaft für die Gemeindeversammlung |
| 17. Oktober 2019 | Stadtrat verabschiedet Botschaft für die Gemeindeversammlung |
| 26. November 2019 | Gemeindeversammlung |
| anschliessend | Genehmigung durch Regierungsrat (ca. 2 bis 3 Monate) |

7.2 Mitwirkung

Der Bebauungsplan wurde vom 5. März bis am 3. April 2018 zur öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Stadt einreichen.

Während dieser Zeitspanne sind insgesamt acht schriftliche Eingaben eingereicht worden. Nebst dem Innerschweizer Heimatschutz IHS haben sich sieben Privatpersonen zum Vorhaben geäussert.

7.3 Vorabklärung

Im Rahmen einer Vorabklärung hat die Dienststelle Raum und Wirtschaft (rawi) den Bebauungsplan auf dessen Rechtmässigkeit geprüft. Das rawi erachtet die Ergänzungen der Bau- und Zonenordnung als recht- und zweckmässig. Diese erlauben eine gut abgestimmte, massgeschneiderte bauliche Weiterentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung. Mit der Umzonung in die «Spezielle Mischzone» wird am zentralen, gut erschlossenen Standort die erwünschte bauliche Verdichtung erzielt. Das Vorgehen, Zonenplananpassung und Bebauungsplan gleichzeitig den Stimmberechtigten vorzulegen, schafft die erforderliche Transparenz für die Umzonung.

Aus der Auswertung des Vorprüfungsbericht ergeben sich geringfügige Anpassungen im Bebauungsplan (Sonderbauvorschriften bzw. Situationsplan):

- die Waldfläche wird vom Perimeter des Bebauungsplans herausgenommen,
- die Dachkote bezieht sich auf den höchsten Punkt des Gebäudes statt auf die Oberkante der Dachfläche,
- die Begrünung soll mit «mehrheitlich einheimischen» Pflanzen erfolgen.

Das Richtprojekt Architektur kommt der Aufforderung der Vorabklärung nach, den Parkplatzbedarf basierend auf der VSS-Norm SN 640 281 (2013) zu ermitteln (1 Parkplatz pro Wohnung, vgl. Ziff. 5.1). Der Stadtrat hat hingegen am 24. Januar 2019 entschieden, die bisherige Regelung von 1.5 Parkplätzen pro Wohnung zu streichen und den Bedarf nach Parkplatzreglement (mind. 2 Parkplätze pro Wohnung) festzulegen. Das Richtprojekt ist in der weiteren Bearbeitung diesbezüglich noch anzupassen.

Auf die Festlegung eines Bereichs für Sonderbauwerke der Siedlungsentwässerung (Versickerungs- und Retentionsanlagen etc.) wird verzichtet. Die Siedlungsentwässerung wird Bestandteil des Baubewilligungsverfahrens sein.

Darüber hinaus werden im Planungsbericht die Anträge betreffend Ortsbildschutz und Denkmalpflege berücksichtigt. Auf weitere redaktionelle Änderungen in den Unterlagen wird hier nicht detailliert eingegangen.

7.4 Überarbeitung des Richtprojekts

Aufgrund der Mitwirkung und der Diskussionen an der Gemeindeversammlung vom 6. Juni 2018 über die Entwicklungsprojekte der Stadt ist das Projekt «Seefeld» auf Empfehlung des Stadtrats nochmals überarbeitet und weiterentwickelt worden. Begleitet wurde die Projektüberarbeitung von demselben Gremium wie in der vorangegangenen Planungsphase. In den Bereichen Bauvolumen und -standorte, der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung resp. Zugänglichkeit der Bauten hat die Überarbeitung soweit zu einem zufriedenstellenden, guten Ergebnis geführt.

Parallel zur 2. Mitwirkung / Vorprüfung wurde die Gestaltung der Fassaden und der Grundrisse unter Beibehaltung des Architekten Dieter Geissbühler überarbeitet. In dieser Phase wurden zudem noch Änderungen an der Umgebungsgestaltung vorgenommen (Verzicht auf Baumreihe, neue Anordnung der Besucherparkplätze u.a.). Diese Änderungen beruhen auf den aktuellen Erkenntnissen aus der Erarbeitung des Masterplans Luzernerstrasse und den Verhandlungen mit den Nachbarn bezüglich der Erschliessung via Rebhalde.

7.5 2. Mitwirkung

Der überarbeitete Bebauungsplan wurde vom 11. Februar bis am 18. März 2019 zur 2. öffentlichen Mitwirkung aufgelegt. Innerhalb dieser Frist konnten wiederum alle Interessierten eine schriftliche Mitwirkungseingabe bei der Stadt einreichen.

Während dieser Zeitspanne sind nochmals sechs schriftliche Eingaben eingereicht worden. Mehrheitlich waren es dieselben Mitwirkenden wie bei der ersten Auflage. Die Projektüberarbeitung wurde mehrheitlich positiv beurteilt. Aufgrund der Mitwirkungseingaben wurden keine Anpassungen am Bebauungsplan bzw. Richtprojekt mehr vorgenommen. Eine vollständige Auswertung wurde im Mitwirkungsbericht (siehe Beilage) gemacht.

7.6 Vorprüfung

Das Bau-, Umwelt- und Wirtschaftsdepartement (BUWD) hat den Bebauungsplan inkl. der Teilrevision der Ortsplanung im Rahmen der Vorprüfung auf ihre Rechtmässigkeit geprüft und im Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2019 das Ergebnis zusammengestellt.

Das BUWD erachtet den Bebauungsplan Seefeld und die zugehörige Änderungen am Zonenplan und am Bau- und Zonenreglement insgesamt als gut und weitgehend vollständig erarbeitet sowie als recht- und zweckmässig. Unter Beachtung der angeführten Änderungsanträge kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Die Änderungsanträge gemäss dem Vorprüfungsbericht werden wie folgt berücksichtigt:

| Thema | Antrag | Stellungnahme |
|----------------------------------|---|--|
| Teilzonenplan | Im Plan ist die Umzonungsfläche ungenau mit dem Wald abgegrenzt. Der Plan ist zu korrigieren. | Der Plan wird korrigiert. |
| Art. 9 SBV, Solaranlagen | Die Regelung, dass Solaranlagen die maximalen Dachkote nicht überragen dürfen, wird als sehr streng erachtet. | Wird zur Kenntnis genommen |
| Art. 23 SBV, Autoabstellplätze | Die Zahl der Parkplätze ist nach VSS-Norm und nicht nach dem kommunalen Parkplatzreglement zu bestimmen. | Der Stadtrat hat seinen abweichenden Entscheid aufgehoben. |
| Schnittplan | Die Darstellung der Baubereiche als Schnitte ist unüblich. Stattdessen soll nur eine Höhenlinie mit der zulässigen Dachkote dargestellt werden. | Der Schnittplan wird angepasst. |
| Baulinien | Allenfalls bestehen auf der Parzelle Nr. 707 Baulinien, deren Aufhebung sinnvoll wären. | Der Gemeinde sind weder kommunale noch kantonale Baulinien auf dem Grundstück bekannt. |
| Siedlungsentwässerung | Im Bebauungsplan sind die notwendigen Sonderbauwerke für die Siedlungsentwässerung als verbindlicher Inhalt festzulegen. | Aus terminlichen Gründen ist es nicht mehr möglich, die Siedlungsentwässerung im Bebauungsplan zu regeln und die Sonderbauwerke auszuweisen. |
| Ortsbildschutz und Denkmalpflege | Die Aspekte des ISOS müssen geklärt und sachgerecht in der weiteren Planung berücksichtigt werden. Die Interessenabwägung betreffend Erhalt oder Abriss des gemäss Bauinventar erhaltenswerten Gebäudes ist besser darzulegen. | Der Planungsbericht wird diesbezüglich präzisiert. |

Die weiteren Empfehlungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.